

SPAR- UND BAUVEREIN 



Geschäftsbericht  
**2014**

besser wohnen

**Vorwort** 4

I.	Unternehmensdaten	8
II.	Organe der Genossenschaft	10
III.	Service vor Ort	12

IV. Lagebericht  
des Vorstandes

1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	28
2.	Immobilienmarkt Deutschland	35
3.	Wohnungswirtschaftliche Indikatoren	39
4.	Wohnungsmarkt NRW	44
5.	Wohnungsmarkt Paderborn	48
6.	Immobilienpreisblase	54
7.	Kostenexplosion	56
8.	Preisbildung und -entwicklung	59
9.	Projekte	62
10.	Wirtschaftliche Lage	70
11.	Ausblick	77

**Danke**

83

V. Daten und Fakten

- |                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. Grundstückswirtschaft             | 86 |
| 2. Betreuungstätigkeit               | 86 |
| 3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit | 86 |
| 4. Kennzahlenübersicht               | 88 |

VI. Bericht des Aufsichtsrates 89

VII. Jahresabschluss 2014

- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. Anhang                      | 90 |
| 2. Bilanz zum 31.12.2014       | 96 |
| 3. Gewinn- und Verlustrechnung | 98 |

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 (Service vor Ort):  
GAUSEMEIER PR

Fotografie:  
– VIELBAUCH  
Thorsten Schneider  
– Leniger Fotografie

Druck: d-Druck GmbH



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

gemeinsam mit Ihnen dürfen wir uns über ein wiederum erfolgreiches Geschäftsjahr freuen. Das Jahr 2014 bestätigte, dass unser Geschäftsverlauf seit Jahrzehnten stabil und gekennzeichnet ist durch sehr gute Vermietungsquoten, sensible und moderate Mietpreisgestaltung, hocheffiziente Bestandsbewirtschaftung, hohe Wohnzufriedenheit und ebenso hohe Investitionsleistungen.

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.977,2 T€ konnten wir auch im Jahr 2014 unter Beweis stellen, dass wir wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer und ökologischer Verantwortung, attraktiver Architektur und innovativen Lösungen zu verbinden wissen.

und durch unsere Ideen und Gestaltungskraft – in Form einer nachhaltig positiven Entwicklung der Bestände und des Neubaus – auch im Geschäftsjahr 2014 der Zukunft ein Zuhause gegeben.

Zukunft beginnt zu Hause, und das Zuhause ist für jeden Menschen der sicherste Zufluchtsort. Daher ist Wohnen alles andere als eine einfache Ware. Es ist ein besonderes Gut: sozial und wirtschaftlich gleichermaßen bedeutend und für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Verankerung der Menschen wichtig. Gut und sicher wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf, ist Maßstab, Leitmotiv und Ziel für Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft. Der Spar- und Bau-

„Dabei sind Nachhaltigkeit und Wertorientierung für uns kein „nice to have“, sondern seit Jahrzehnten gelebte Normalität und Bestandteile unseres Portfoliomanagements.“

Je länger ein Unternehmen besteht, desto mehr spricht für dessen guten Zustand und Zukunftsfähigkeit. Dieses gilt ebenso als Indiz für die Weisheit und Erfahrung des Alters wie die Fähigkeit zum Wandel und Offenheit für Neues.

Die Tradition von gutem und sicherem Wohnen geht in unserem Unternehmen bis ins 19. Jahrhundert zurück und ist für uns von unschätzbarem Wert, denn nur wer die Vergangenheit kennt, kann die Gegenwart verstehen und die Zukunft gestalten.

In den zwölf Jahrzehnten unseres Bestehens haben wir uns ständig den neuen gesellschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen und politischen Herausforderungen angepasst

verein agiert weit über den wirtschaftlichen Aspekt einer reinen Vermietung hinaus, vorausschauend, mit Umsicht, Fürsorge und großem Verantwortungsbewusstsein gegenüber seiner heterogenen Mieterschaft.

Da derjenige, der nur das tut, was er immer getan hat, auch nur das erntet, was er schon immer geerntet hat, sehen wir es als eine zentrale Aufgabe an, sich ständig dem Wandel zu stellen und diesen durch spezielle Wohnformen und -angebote auch für spätere Generationen aktiv zu gestalten. In diesem Sinne wird die moderne, stetige Weiterentwicklung des Spar- und Bauvereins charakterisiert durch das frühzeitige Erkennen von Trends,

welche zeitnah als Impuls aufgenommen und konsequent umgesetzt werden.

Die Zukunft liegt im Marktwettbewerb und in den Menschen. Da deren Leben sich mit zunehmender Dynamik ändert, ändern wir mit, indem wir mit dem Ohr am Puls der Zeit, Innovationsfreude und sorgfältig ausgewählten Kooperationen an den städtebaulichen Antworten auf gesellschaftliche Veränderungen arbeiten und dabei stets den Menschen mit seinen Bedürfnissen in den Mittelpunkt unseres Engagements stellen.

Wir tun dies als leistungsstarkes, serviceorientiertes Immobilienunternehmen, welches nachfrageorientiert qualitativ anspruchsvolle Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten und guten Lagen anbietet.

Mit den hohen städtebaulichen Qualitäten unserer Neubau- und modernisierten Bestandsobjekte steigern wir die Lebensqualität der Menschen, ohne dabei deren finanzielle Belastung aus den Augen zu verlieren. Unsere Investitionen werden durch eine sozial ausgewogene und verantwortbare Mietpreispolitik flankiert, wobei gleichermaßen sowohl dem Anspruch an eine wirtschaftliche Unternehmensführung als auch der Verpflichtung, breite Schichten der Bevölkerung mit zeitgemäßem, qualitativem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, Rechnung getragen wird.

Wohnen ist bei uns kein Luxus; dennoch erfüllen unsere Projekte die wesentlichen Anforderungen modernen Lebens: urbane Qualität, gute Infrastruktur, architektonisch anspruchsvoll, nachhaltig und ressourcenorientiert. Dabei sind Nachhaltigkeit und Wertorientierung für uns kein „nice to have“, sondern seit Jahrzehnten gelebte Normalität und Bestandteile unseres Portfoliomanagements.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategien spiegeln sich in den aktuell zentralen Handlungsfeldern Energiewende, Stadtumbau, Demografie wider, deren erfolgreiche Bewältigung erhebliche Investitionen erfordert. Mit der Orientierung an langfristigen Maßstäben in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht werden wir uns weiterhin den städtebaulichen Herausforderungen in Paderborn stellen und damit die Zukunft unserer Stadt mitgestalten.

Dank unserer starken, soliden, wirtschaftlichen Basis können wir nicht nur den Wert unseres Portfolios erhalten und ausbauen, sondern zusätzlich komplexe wohnbegleitende Dienstleistungen zu fairen Preisen anbieten. Im konstruktiven Austausch und Diskurs mit Politik, Verwaltung und Wirtschaft ist es dabei unser Bestreben, eine optimale Balance zwischen dem Ausbau wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, demografiefester und damit nachhaltiger Stadtentwicklung und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in Paderborn zu erreichen.

Dies erfordert detaillierte Kenntnisse über immobilienwirtschaftliche und wohnungspolitische Entwicklungen bzw. Entscheidungen, strukturelle Wohnungsmarktgegebenheiten, gesetzliche Rahmenbedingungen, regionale Marktentwicklungen und Trends. Im Geschäftsbericht 2014 können Sie wesentliche Aspekte – über die operativen, ökonomischen Kennzahlen hinaus – transparent nachvollziehen.

Diese Transparenz ist uns wichtig, sie verdeutlicht die strategische Ausrichtung an aktuellen Markterfordernissen, ist wesentlicher Teil unserer Unternehmenskultur und Basis langfristigen Erfolges.



Kundenbindung durch Kundenorientierung und hohe Mieterzufriedenheit ist dessen weiterer wesentlicher Baustein. Durch unsere Hausmeister als kompetente Ansprechpartner bieten wir für diverse Wohnanlagen einen persönlichen Zusatzservice zur Alltagserleichterung und Entlastung unserer Kunden in Form schneller, freundlicher und verbindlicher Dienstleistungen. Vier dieser Kümmerer begegnen Ihnen im diesjährigen Geschäftsbericht, vier Beispiele für unser Gesicht vor Ort.

Paderborn ist ein starker Wirtschafts-, Technologie- und Hochschulstandort mit positiven Faktoren und Rahmenbedingungen im interregionalen Wettbewerb. Bedeutende Handwerksbetriebe, Großunternehmen mit Weltmarktorientierung, starker Mittelstand und ein gesunder Branchenmix zeichnen Paderborn aus.



Mit unserer immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Kompetenz stehen wir auch zukünftig für die Stärkung der weichen Standortfaktoren: Unsere Projekte sowie die ergänzenden Sozial- und Serviceleistungen sollen dafür sorgen, dass sich die Menschen in Paderborn zu Hause fühlen. Wir verstehen uns als Partner der Stadt, und die Bevölkerung Paderborns liegt uns am Herzen, daher bauen wir mit innovativen Konzepten für deren Leben gern.

Zukunftsfähige Lösungen und nachhaltige Entwicklungen gelingen nur durch ständigen Dialog, Austausch und Leidenschaft. Ein hoch motiviertes, engagiertes Mitarbeiterteam – ebenso wie die konstruktive, zielgerichtete Kommunikation mit dem Aufsichtsrat – sowie ein offener und fairer Umgang mit Politik, Verwaltung und Geschäftspartnern sind auch weiterhin der Garant dafür, dass wir Wohnquartiere qualitativ verbessern, deren Zukunftsfähigkeit sichern und den Wohnwert und die Lebensqualität unserer Kunden erhöhen können.

Wir freuen uns, weiterhin auf Sie bauen zu dürfen, und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Geschäftsberichtes 2014.

Thorsten Mertens  
Vorstandssprecher

Hermann Loges  
Vorstand





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	





Letzte gesetzliche  
Prüfung:  
26. Mai – 18. Juni 2014

310,00 €  
Geschäftsanteil

310,00 €  
Haftsumme je Mitglied

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



### 1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

MERTENS, Thorsten, Dipl.-Volkswirt  
Vorstandssprecher, bestellt bis: 31.12. 2016

LOGES, Hermann, Dipl.-Betriebswirt  
bestellt bis: 31.12. 2015

Die Vorstandsmitglieder sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

### 2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BÖDDEKER, Hubert, Sparkassendirektor  
gewählt bis: 2015 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger, Pfarrer  
gewählt bis: 2016

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister  
gewählt bis: 2016

DREIER, Michael, Bürgermeister  
gewählt bis: 2016

EBE, Hildegard, Lehrerin  
gewählt bis: 2014

KNOCKE, Paul, Dipl.-Ing.  
gewählt bis: 2015

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur  
gewählt bis: 2015

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

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin  
gewählt bis: 2016

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Frau Hildegard Ebe wurde in der Vertreterversammlung am 30.06.2014 für drei Jahre wiedergewählt.



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 – Wiczorek, Walter  
 Wulf, Annemarie

Wahlbezirk 1

Wahlbezirk 2

Wahlbezirk 3

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

3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

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, Michael – Gruss, Werner  
 Kleibohm, Julika – Köchling, Ernst  
 Lehmann, Nina – Pierer, Eva  
 Redder, Stefan – Weber, Barbara

Wahlbezirk 4

## MIT AFRIKANISCHER GELASSENHEIT MULTIKULTUR IM EXPO-WOHNPAK ERLEBEN

Fragt man einen Paderborner nach dem Expo-Wohnpark, wissen wohl die wenigsten, wo dieser zu finden ist. Doch genau hier, auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes an der Robert-Koch-Straße, Ecke Cheruskerstraße gelegen, lebt und arbeitet Raphael Ledwinka.

„Anlässlich der Weltausstellung wurden die Gebäude, die bestimmte energetische Bedingungen erfüllen mussten, mit Darlehen des Landes NRW finanziert“, weiß Ledwinka.

So befinden sich hier zum Beispiel drei eigene Brunnen für die Heizungswärmepumpen auf dem Gelände, die Häuser entsprechen dem Niedrigenergiehaus-Standard, und die Warmwasserversorgung wird überwiegend durch Solaranlagen gewährleistet.

Ledwinka ist hier Service-Hauswart, und das bereits seit 2002. Er ist verantwortlich für zwölf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 164 Wohneinheiten, in denen rund 500 Menschen leben. Die Mieter kommen vorwiegend aus Deutschland, aber auch aus vielen anderen Ländern. Raphael Ledwinka blüht in diesem multikulturellen Klima regelrecht auf.

Der gelernte Betonbauer hat viele Jahre in Benin (Westafrika) gelebt, wo rund 60 Bevölkerungsgruppen angesiedelt sind, die 60 unterschiedliche Sprachen sprechen. Zehn Jahre war er dort als Entwicklungshelfer tätig. „Hier habe ich gelernt, tolerant gegenüber anderen Kulturen zu sein. Ich bewerte einen Menschen nicht danach, welche Religion er hat oder welche Hautfarbe.“ Ledwinka hat in Benin Brunnen gebaut und geholfen, ein Gesundheitszentrum zu errichten. Dabei hat er sich vielseitige handwerkliche Fähigkeiten angeeignet, die ihm heute für seine Tätigkeit sehr nützlich sind. Ihm gefällt die Kommuni-

kation in seinem Job, und so verwundert es nicht, dass er hier alle kennt.

Er wirkt gelassen und besonnen. „Wenn man wie ich schon so viel erlebt hat, bringt einen nichts mehr so schnell aus der Ruhe“, sagt er.

Und diese Ruhe ist es, die ihn sicherlich auch bei den Kindern in der Siedlung so beliebt macht. Die kleinen Bewohner besuchen ihn manchmal in seinem Büro auf dem Wohn Gelände und liefern auch schon mal verlorene Schlüssel ab.

An seine eigene Kindheit erinnert er sich auch gerne. Als gebürtiger Paderborner ist das Libori-Fest eine ganz besondere Zeit für ihn im Jahr. Und das war es schon, als er noch ein kleiner Junge war. Ledwinkas Vater arbeitete unter anderem als stellvertretender Ordnungsamtsleiter bei der Stadt Paderborn und war in dieser Funktion auch als Kirmesmeister tätig. Versteht sich von selbst, dass Raphael Ledwinka als Kind immer die Taschen voller Karussellchips hatte und eine Woche lang die Runden auf dem Liboriberg drehte. Heute liebt er Libori immer noch. „Das ist eine tolle Veranstaltung. Ich treffe hier Menschen, die ich das ganze Jahr nicht gesehen habe, vor allem findet immer ein großes Familientreffen statt. Libori ist eine Zeit des Wiedersehens.“



„Wenn man wie ich schon  
so viel erlebt hat, bringt  
einen nichts mehr so  
schnell aus der Ruhe.“

„Ich muss sehen, dass hier  
alles läuft und in Ordnung ist.“





Nach Feierabend unternimmt Ledwinka gern mit seiner Frau Spaziergänge, um zu entspannen. Beide genießen auch das gute Angebot im Theater Paderborn und besuchen viele der Vorstellungen. „Ich finde es wirklich klasse, dass unsere Stadt so ein schönes Theater hat und so unterschiedliche Stücke anbietet“, begeistert er sich.

So innenstadtnah zu wohnen wie im Expo-Wohnpark ist sehr gefragt. Das ist auch der Grund dafür, warum es immer lange Wartelisten von Menschen gibt, die gerne hier wohnen würden. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß geschnitten, und für Familien ist reichlich Platz.

Damit sich die Kinder wohl fühlen, hat der Spar- und Bauverein einen großen Spielplatz angelegt. „Hier gibt es Schulen in der Nähe und alles, was man für die tägliche Versorgung benötigt“, erzählt Ledwinka. „Meine Tage beginnen damit, dafür zu sorgen, dass das Gelände sauber ist und der diverse Müll abholbereit steht.“

Besonders achtet er darauf, dass die Hausordnung und aufgestellte Regeln eingehalten werden. Denn es kommt schon mal vor, dass jemand seine Pflichten vergisst. „Da muss man konsequent sein“, zwinkert Raphael Ledwinka, der die Mieter dann freundlich auf das Versäumte hinweist. Er kümmert sich aber auch um die Technikräume und ist für den

Winterdienst verantwortlich, und das auch am Wochenende. Außerdem pflegt Raphael Ledwinka die Grünanlagen in der Siedlung. Nach den kalten Wintermonaten freut er sich immer auf den Frühling, insbesondere weil er dann wieder in die Beete kann. „In Afrika habe ich immer selbstständig gearbeitet. Im Rahmen der Vorgaben meiner technischen Kollegen mache ich das hier auch. Ich muss sehen, dass hier alles läuft und in Ordnung ist“, sagt er, und das kollegiale Miteinander und das Vertrauen seitens des Spar- und Bauvereins schätzt er sehr.



III. SERVICE VOR ORT:  
Hauswartin Claudia Wieczorek







## DIE GUTE SEELE VOM TEGELBOGEN NIMMT SICH FÜR JEDEN ZEIT

Claudia Wieczorek geht mit dynamischen Schritten über das Gelände der Siedlung am Tegelbogen. Anstatt einer Handtasche trägt sie eine kleine Holzkiste. Aus den offenen Fächern schauen Schraubendreher, Zangen, Glasreiniger, Reinigungstücher und ein dickes Schlüsselbund heraus. Die Frau in der grasgrünen Jacke scherzt mit einem Kind, grüßt einen Bewohner, der auf dem Weg zum Supermarkt ist, und hat noch ein nettes Wort für die ältere Dame, die mit ihrem Rollator gerade auf dem Weg zu ihrer Wohnung ist. Eins ist sofort klar: Claudia Wieczorek ist hier in ihrem Element.

Sie ist die einzige weibliche Service-Hauswartin beim Spar- und Bauverein. Der Tegelbogen ist ihr Revier. Am Tegelweg, in der Hermannstraße, am Rolandsweg und in der Nordstraße sorgt sie täglich für Ordnung und unterstützt Mieter bei anfallenden kleineren Reparaturen. Schon seit ihrem eigenen Einzug in eine der Wohnungen in diesem Quartier arbeitet sie für die Wohnbaugenossenschaft. Das war vor zwanzig Jahren. Heute kennt sie hier jeden Stein – und noch viel besser: jeden Bewohner. „Für mich ist diese Arbeit eine Berufung. Der tägliche Kontakt mit den Mietern macht mir so viel Freude, und ich will, dass die Menschen es hier gut haben“, sagt die quirlige Frau. 174 Wohneinheiten für ein bis fünf Personen gibt es hier, und da ist allerhand zu tun: Claudia Wieczorek hält die Grundstücke sauber, kümmert sich um die Pflege der Technikräume, koordiniert Handwerker und hat sich handwerklich über die Jahre selbst viel angeeignet. Sie tauscht Perlatoren aus, baut Schlösser ein oder aus, oder sie repariert tropfende Wasserhähne. Im Sommer wässert sie die Pflanzen, im Winter schiebt sie Schnee. Das ganze Jahr ist sie Ansprechpartner für die Mieter – und das geht bei Claudia Wieczorek weit über ihre eigentliche Tätigkeit hinaus.

„Ich möchte es hier für alle harmonisch haben.

Jeder soll sich hier wohl fühlen“, sagt Claudia Wieczorek. Sie nimmt sich Zeit für die Menschen und ist auch in schwierigen Zeiten für sie da. Sie hört zu, vermittelt, hat ein Auge auf das, was so läuft. Und wenn ihr mal etwas komisch vorkommt, dann lässt sie nicht locker. So zum Beispiel, als ein Mieter mehrere Tage seine Zeitung nicht aus dem Briefkasten geholt hat. Da sein Elektromobil im Hauseingang stand und auch seine Einkaufstasche daran baumelte, konnte er eigentlich nicht weit sein. Auf Anrufe auf seinem Mobiltelefon erhielt sie keine Antwort. Tag um Tag verging. Claudia Wieczorek machte sich Sorgen. „Ich habe zwei Mieter gebeten, Rüberleiter zu machen, weil ich Angst hatte, dass er vielleicht gestürzt war und nun im Wohnzimmer lag. Aber auch ein Blick vom Balkon in die Wohnung erwies sich als Fehlanzeige.“ Sie rief alle Krankenhäuser an, aber auch dort kannte niemand den vermeintlich Vermissten. Nach fünf Tagen war er auf einmal wieder da. Er war verreist. Dass ihn jemand vermissen würde, damit hatte er nicht gerechnet. Er war es einfach nicht gewohnt, dass sich jemand um ihn sorgt. Claudia Wieczorek sorgt sich um alle Mieter, und darum achtet sie auch darauf, ob die Jalousien der Wohnungen regelmäßig hochgezogen werden. Sie schafft Kontakte und kümmert sich darum, dass hier niemand vereinsamt.

Die Besonderheit dieses Wohnquartiers liegt sicherlich auch darin, dass Jung und Alt zusammenwohnen. Mehrgenerationenwohnen wird hier tatsächlich gelebt. Und das hat auch viel mit Claudia Wieczorek zu tun, denn als Netzwerkerin par excellence bringt sie die Menschen hier zusammen. So hat sie zum Beispiel im Begegnungshaus, das alle Mieter nutzen dürfen, eine Krabbelgruppe initiiert. Mieter treffen sich dort zum Yoga-Kurs oder feiern ihre Geburtstage.

Auch traurige Zeiten erlebt sie mit den Menschen am Tegelbogen. Mit vielen hat sie ein sehr herz-

### III. SERVICE VOR ORT: Hauswartin Claudia Wieczorek

liches Verhältnis. Eine Mieterin hat ihr sogar das Geschirr vermacht, das sie zur Verlobung erhalten hatte. Eine andere Dame hat sie gebeten, sie beim Sterben zu begleiten. „Darauf bin ich sehr stolz. So viel Vertrauen zu erhalten und in diesen schweren Stunden einem Menschen beistehen zu können, war eine ganz besondere Zeit. Im Alter von 90 Jahren ist die Mieterin leider verstorben“, erinnert sich Claudia Wieczorek. „Ich habe damals noch zwei ihrer Freundinnen, die auch hier wohnen, ins Auto gepackt, und wir sind gemeinsam ins Krankenhaus gefahren.“ Anschließend hat sie die Damen noch zum Kaffee eingeladen. Solche Aufgaben bewältigt die energiegeladene Frau in ihrer Freizeit, in der sie sich außerdem in der Kirchengemeinde engagiert, um Kinder- und Jugendgottesdienste zu organisieren. Einmal in der Woche geht sie mit einer Dame spazieren, die in der Senioren-Wohngemeinschaft im Haus am Tegelweg wohnt. Hier sind neun Senioren untergebracht, die ihren Lebensabend gemeinsam verbringen. Unter anderem der 90-jährige Herr Bartscher, der seine Mitbewohner aufs Beste unterhält. Der ehemalige Mitarbeiter der Deutschen Bahn ist nicht aus der Ruhe zu bringen und ist als aktiver Gesprächspartner gern gesehen. „Ach, die Menschen hier sind mir alle so ans Herz gewachsen“, seufzt Claudia Wieczorek.

Die Mutter von drei Kindern, von denen eines noch im Haushalt lebt, hat ein Faible für schönes Wohnen, und sie macht es sich gerne daheim gemütlich. Gemeinsam mit ihrem Mann unternimmt sie bei gutem Wetter Fahrradausflüge, oder sie schaut sich in Kurzurlauben andere Städte an. Claudia Wieczorek sieht man an, wie glücklich sie in ihrem Job und darüber hinaus ist. „Ich habe tolle Chefs, die immer ein offenes Ohr haben“, sagt sie und meint damit Thorsten Mertens und Hermann Loges, die beide schon seit vielen Jahren die Geschicke des Spar- und Bauvereins leiten und sich für besondere, generationenübergreifende Wohnformen in Paderborn engagieren.





**„Für mich ist diese Arbeit eine Berufung. Der tägliche Kontakt mit den Mietern macht mir so viel Freude, und ich will, dass die Menschen es hier gut haben.“**

## FÜR MICH IST DER SPAR- UND BAUVEREIN WIE EIN SECHSER IM LOTTO

Thomas Milkereit musste sich in seinem Leben schon oft durchbeißen. Mit 19 Jahren packte er gemeinsam mit zwei Freunden einen Rucksack mit ein paar Habseligkeiten und flüchtete aus der DDR. Das war 1989, kurz vor dem Mauerfall. Seine Flucht führte ihn über Tschechien in die Bundesrepublik. Ohne Familie, Verwandte oder sonstige Kontakte neu Fuß zu fassen, war für den jungen Mann nicht leicht. Der gelernte Maschinenschlosser suchte sich Arbeit und war voller Hoffnung. Schließlich wollte er sich hier ein neues Leben in Freiheit aufbauen. Zunächst in der Industrie und anschließend in einem Tiefbau-Unternehmen fand er seine ersten Anstellungen. Die Arbeit an der frischen Luft und die körperliche Betätigung auf der Baustelle haben ihm viel Spaß gemacht. Doch dann zahlte sein Arbeitgeber die Gehälter nicht mehr. So erging es ihm bei vier weiteren Unternehmen. „Immer die Sorge zu haben, dass am Monatsende das Geld nicht kommt, war einfach schrecklich“, berichtet der Service-Hauswart. Diese Sorgen macht er sich aber seit 19 Jahren nicht mehr. So lange ist er bereits beim Spar- und Bauverein tätig. „Hier eine Anstellung zu bekommen, war für mich ein großes Glück“, freut er sich noch heute. „Natürlich muss ich hier meine Leistung bringen, gleichzeitig gibt mir der Spar- und Bauverein mit seiner Zuverlässigkeit auch eine große Sicherheit.“ Doch nicht nur die Gewissheit eines sicheren Arbeitsplatzes motiviert ihn, seinen Job gut zu machen. Er weiß auch, dass der Spar- und Bauverein in persönlichen schwierigen Situationen unterstützend und menschlich handelt. Das musste Thomas Milkereit wegen eines familiären Schicksalsschlages am eigenen Leib erfahren, der ihn vor kurzer Zeit ereilte. „Es war in dieser schlimmen Zeit für mich eine große Entlastung, dass mein Arbeitgeber Verständnis für meine Situation hatte“, berichtet er. Die Identifikation von Thomas Milkereit mit

dem Spar- und Bauverein ist deutlich spürbar. Es liegt ihm wirklich am Herzen, dass in seinem Revier alles „picobello“ ist. Die unterschiedlichen Aufgaben – von der Handwerkerkoordination über das Sauberhalten der Grundstücke, das Rausstellen der Mülltonnen bis zur Durchführung kleinerer Reparaturen: Wenn alles in Ordnung ist, dann ist auch für ihn alles in Ordnung, und er geht zufrieden nach Hause. Bevor es aber so weit ist, sprintet Thomas Milkereit durch die Anlagen. Oft hört er dann den Kommentar: „Mensch, du läufst ja heute wieder einen halben Marathon durch die Objekte.“ Der sportliche Hauswart braucht die Geschwindigkeit: „Ich mache immer zack, zack. Trödeln ist nicht meine Art.“ Richtig Zeit nimmt er sich aber, wenn die Mieter etwas auf dem Herzen haben. Er schätzt die persönlichen Gespräche mit den Menschen. „Das bringt mich weiter, und Zwischenmenschlichkeit ist mir sehr wichtig. Da schau ich nicht auf die Uhr.“

Für ihn ist jeder Tag anders. Sich die Zeit frei einteilen zu können, schätzt er sehr. In regelmäßiger Abstimmung mit den Technikern in der Verwaltung entscheidet er frei, was gerade wichtig ist und was vielleicht noch ein paar Tage warten kann. „Ich mag meine Arbeit, und ich habe einen hohen Anspruch.“ Das spiegelt sich auch in seinem Faible für „ordentliche“ Briefkästen wider. Thomas Milkereit sagt: „Der Briefkasten und das Klingelschild sind die Visitenkarten eines Hauses.“ Darauf achtet er akribisch. Eigentlich gibt es nicht viel, über das er sich in seinem Job aufregt. „Ich habe gelernt, dass ich Menschen nicht verändern kann. Ich habe meine Einstellung verändert und kann heute besser mit Situationen umgehen, über die ich mich früher aufgeregt hätte.“



### III. SERVICE VOR ORT: Hauswart Thomas Milkereit

80 Häuser mit insgesamt 570 Wohneinheiten betreut Thomas Milkereit. Vom Kleinenberger Weg über die Liegnitzer Straße in die Südstadt, in der Objekte in der Albinstraße, Widukindstraße und am Querweg stehen, geht es ins Riemekeviertel, in dem Milkereit für Ordnung sorgt. In den Häusern des Spar- und Bauvereins wohnen alte und junge Menschen, Mieter mit unterschiedlichen Einkommensverhältnissen, unterschiedlichen Nationalitäten und auch Flüchtlinge. „Diesen Menschen will ich ganz bewusst so positiv wie möglich entgegengehen. Schließlich war ich auch einmal Flüchtling, und ich weiß, wie sich das anfühlt.“

Dass die Mieter seine Arbeit schätzen, das zeigen sie ihm zu Weihnachten oft mit selbstgebackenen Keksen. „Eine Dame backt mir

immer ganz tolle Plätzchen mit Marzipan, Schokolade und Walnüssen. Die sind so lecker, da gebe ich schon immer frühzeitig eine Bestellung auf“, lacht Thomas Milkereit.

Einen Ausgleich findet der Service-Hauswart beim Laufen. Zweimal pro Woche absolviert er zehn Kilometer, und beim jährlichen Osterlauf ist er auch häufig dabei. Seine 14- und elfjährigen Söhne haben das sportliche Gen vom Vater geerbt und betreiben Leichtathletik. Mit seiner Frau und seinen Kindern unternimmt Milkereit viel. „Wir machen vieles im Viererpack.“ Die Milkereits sind überzeugte Camper, und im Urlaub geht es mal an die Ostsee oder nach Österreich. Da greift Thomas Milkereit auch schon mal zum Kochlöffel und bereitet die Lieblingsspeise seiner Jungs zu: Köfte, scharf und mit viel Knoblauch.





„Ich mag meine Arbeit, und ich habe einen hohen Anspruch.“

## IN BEWEGUNG SEIN UND BLEIBEN

Arno Stiemert hat viel von der Welt gesehen. Insbesondere von Europa. Mit dem Reisebus hat er Hunderte von Touristen nach Italien, Frankreich, Holland und Belgien gefahren. „Da lernt man Menschen wirklich gut kennen“, weiß der rüstige Rentner. Sein Motto ist: „Ruhe bewahren und immer daran denken, dass es so aus dem Wald herausschallt, wie man hineinruft.“ Das hat ihm immer geholfen, die verschiedenen Charaktere seiner Fahrgäste unter einen Hut zu bringen und für eine harmonische Fahrt zu sorgen. Einmal führte ihn die Fahrt nach Le Mans. Die Paderborner Schüler-Basketballmannschaft hatte dort ein Turnier zu absolvieren. Einer der jungen Sportler war sein heutiger Chef: Thorsten Mertens. Dass die beiden sich einmal beruflich wiedersehen würden, konnten sie damals nicht ahnen. Doch seit seiner Pensionierung ist Arno Stiemert für den Spar- und Bauverein tätig. Das sind jetzt bereits mehr als zehn Jahre. Seitdem sorgt Arno Stiemert in den Objekten des Spar- und Bauvereins am Berliner Ring für Sauberkeit und Ordnung. Mit Mertens sei er mittlerweile auch freundschaftlich verbunden. „Wir können ernste Gespräche haben, aber auch viel miteinander lachen.“

Rund 1.000 Mieter beherbergt die Wohnbaugenossenschaft hier in 290 Wohneinheiten. An den Vormittagen absolviert er am Berliner Ring seine Rundgänge und schaut nach dem Rechten. Dazu gehört es, rund um die Häuser für Sauberkeit zu sorgen, zu kontrollieren, ob Reinigungsarbeiten ausgeführt werden oder kleinere Reparaturen anstehen. „Man muss die Arbeit sehen, dann läuft's auch“, erzählt der Service-Hauswart. Im Rahmen eines kontrollierten Objektmanagements teilt er sich seine Arbeit frei ein. „Wir haben ein Arbeitsverhältnis auf Vertrauensbasis, und das funktioniert bestens.“

„Hallo, Hausmeister“, rufen die Kinder, wenn Stiemert sich auf dem Gelände darum kümmert und Bonbonpapiere aufsammelt, die die kleinen Bewohner dort haben fallen lassen. Das macht ihm nichts aus, schließlich sei er auch einmal Kind gewesen. Am Berliner Ring wohnen auch einige Migranten, und mit der Sprache hapert es schon mal. Arno Stiemert und die Mieter haben gelernt, sich mit Blicken und mit Zeichensprache zu verständigen. So hat er es geschafft, auch ohne viele Worte ein gutes Verhältnis zu den Mietern aufzubauen. Die Mieter können sich auf ihn verlassen, und das wissen sie auch. Gedankt wird ihm dies auch schon mal mit kleinen Aufmerksamkeiten.

**„Hier wohnt man nicht anonym. Die Menschen nehmen teil am Leben der Nachbarn.“**







„Hier wohnen viele Familien und deren Verwandte. Ich kenne die Vernetzungen und weiß, wer hier zusammengehört.“ Mit Menschen zusammen zu sein, die verschiedenen Charaktere zu erleben, das findet er spannend. „Der Flurfunk funktioniert hier bestens“, weiß Stiemert zu berichten. „Hier wohnt man nicht anonym. Die Menschen nehmen teil am Leben der Nachbarn.“ Und so verwundert es nicht, dass die 104-jährige Oma Fiedler, die die Seele der Siedlung ist, von den Mitbewohnern gut betreut wird. Viermal pro Woche besucht sie die Kirche, und die Mieter haben einen Fahrdienst organisiert, damit das für die betagte Nachbarin gut funktioniert.

Nach getaner Arbeit geht Arno Stiemert nach Hause, um mit seiner Frau zu Mittag zu essen. Im eigenen Heim fühlen sich beide sehr wohl. Sie genießen im Sommer ihren Garten, der gerade so groß ist, dass es noch Spaß macht, sich darum zu kümmern. Sonntags kommt die Familie zu Besuch. Tochter, Schwiegersohn und die zwei Enkelinnen (10 und 17 Jahre) lassen sich bekochen, und wenn Arno Stiemert sich etwas wünschen darf, dann gibt es Schweinebraten.

Arno Stiemert ist seit vielen Jahren im Paderborner Schützenverein aktiv und in der Kämperkompanie beheimatet. Hier trifft er sich – auch während des Jahres – mit seinen Schützenbrüdern zum Dämmerstopp, zum Grillen oder zu den organisierten Seniorenausflügen. Stiemerts Frau engagiert sich während des dreitägigen Schützenfestes ebenfalls in der Kompanie. Sie gehört zum Küchenpersonal, und sie freut sich jedes Jahr auf diese Tage.

Auch das Libori-Fest gehört zu den Höhepunkten des Jahres für Stiemert und seine Frau. Nach dem Bummel über den Berg trifft man sich mit Freunden und „kakelt“ über dies und das. „Man muss in Bewegung bleiben, das hält uns fit“, erzählt Stiemert, der, sooft es geht, zu Fuß unterwegs ist.



## 1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Konjunktur in Deutschland hatte sich im Verlauf des Jahres 2014 nach einem dynamischen ersten Quartal zum Sommerhalbjahr deutlich abgeschwächt. Trotz der indirekten Konjunkturprogramme in Form niedriger Energiepreise und Währungsvorteile blieb vor dem Hintergrund der weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Verunsicherung durch zahlreiche geopolitische Risiken die Investitionstätigkeit der Unternehmen hinter den Erwartungen zurück. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase setzten sich zum Jahresende deutliche konjunkturelle Erholungstendenzen durch, so dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % wuchs.

Für das Jahr 2015 geht die Projektion der Bundesregierung von einer jahresdurchschnittlichen Zunahme des BIP in Höhe von ungefähr 1,7 % aus. Diese Einschätzung teilen bedeutende Wirtschaftsforschungsinstitute, die in ihren Konjunkturaussichten Wachstumsraten des BIP zwischen 1,5 und 2,1 % erwarten. Übereinstimmend wird davon ausgegangen, dass insbesondere die binnenwirtschaftliche Dynamik die BIP-Zuwachsraten tragen wird. Hinsichtlich der sektoralen Entwicklung der Bruttowertschöpfung und der Erwerbstätigkeit gewinnt der Dienstleistungssektor weiter an Bedeutung und stabilisiert – weniger konjunkturell schwankungsanfällig – Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum.

Im Baugewerbe kam es im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7 %. Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11 % der Wirtschaftsleistung darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern.

Die Gesamtwirtschaftsleistung in Deutschland wurde von rund 42,7 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit wuchs in Deutschland die Beschäftigung 2014 um 0,9 %, d. h. 371.000 Personen, und erreichte zum achten Mal in Folge einen erneuten Höchststand. Der robuste Beschäftigungsaufbau beruht i. W. auf Zuwächsen bei den sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigten. Entgegen dem negativen Demografie-Effekt profitiert das Arbeitskräftepotenzial der deutschen Wirtschaft von der Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte als Folge der krisenbedingten europäischen Wanderungsbewegung. Die Bundesregierung erwartet für 2015 eine schwächere Expansion der Erwerbstätigkeit um etwa 170.000 Personen und eine Verringerung der Arbeitslosenquote um 0,1 auf insgesamt 6,6 %.

Insbesondere der bis Ende 2014 beschleunigte Preisverfall für Rohöl, die schwache Entwicklung der Energiepreise und die insgesamt dadurch induzierten Zweitrundeneffekte bei der Warenproduktion prägen die allgemeine Preisniveauentwicklung. Tendenziell sinkt die Inflation bereits seit etwa zweieinhalb Jahren; für 2015 wird ein Anstieg der Verbraucherpreise um 0,8 % prognostiziert. Dabei wird eine Kerninflationsrate, welche die volatile Preisniveauentwicklung von Energie und Lebensmitteln ausschließt, in Höhe von 1,4 % erwartet.

Die schleppende Erholung im Euroraum und die internationalen Krisenherde im Osten Europas und im Nahen Osten bremsen – allerdings auf sehr hohem Niveau – die Dynamik des deutschen Außenhandels. Der Außenbeitrag – die Differenz zwischen Export- (3,7 %) und Importzuwächsen (3,3 %) – leistete mit 0,4 % daher nur einen relativ geringen Beitrag



zum BIP-Wachstum. Dennoch ist dieser Außenbeitrag zum Wirtschaftswachstum spürbar positiv, nachdem in den Jahresprojektionen für 2014 keine Beiträge erwartet worden waren. Für 2015 werden die Exportwachstumsperspektiven bei 3,6 bis 5,2 % eingeschätzt.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg in 2014 um 2,2 %. Steigende Einkommen, hohe Beschäftigung, niedrige Inflationserwartungen und günstige Finanzierungsbedingungen sind und bleiben äußerst positive Rahmenbedingungen für den privaten Konsum. Mit einem Anstieg von insgesamt 1,1 % waren der private und öffentliche Konsum Impulsgeber für das Wachstum. Dies wird bei nochmaliger weiterer Zunahme auch für 2015 erwartet.

In Ausrüstungen, also i. W. Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, investierten Staat und Unternehmen zusammen 3,7 % mehr als ein Jahr zuvor, die Bauinvestitionen stiegen um 3,4 %. Je nach Entwicklung des Exportes werden die Wachstumsraten für Ausrüstungsinvestitionen in 2015 mit 1,9 bis 4,5 % prognostiziert. Die aktuellen Indikatoren wie z. B. die Auftragseingänge der Investitionsgüterindustrie deuten darauf hin, dass Investitionen zur Kapazitätsausweitung nur zögerlich in Angriff genommen werden. Exportorientierte Unternehmen investieren zunehmend in Produktionskapazitäten im Ausland. Vorteilhafte Fremd- und Innenfinanzierungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der aktuellen internationalen Risiken und nur langsam verbesserter Absatzperspektiven nicht ausreichend für eine signifikant stärkere Investitionstätigkeit. Hinsichtlich der Bauinvestitionen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen

Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht. Die Prognoseinstitute halten eine Wachstumsspannbreite von 1,4 bis 2,2 % für möglich.

Der Staatshaushalt erzielte in 2014 einen geringfügigen Überschuss in Höhe von 0,4 % des nominalen BIP. Das im europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt für Deutschland – um Konjunktur- und Einmaleffekte bereinigte – gesetzte mittelfristige Haushaltsziel eines strukturellen Defizits von max. 0,5 % in Relation zum nominalen BIP wurde wiederum eingehalten. Zu dem positiven Ergebnis hat die fortgeführte Konsolidierung des Bundeshaushalts, insbesondere aber auch die stabile Arbeitsmarktlage beigetragen, die mit höheren Einnahmen aus Steuern und Sozialbeiträgen einherging.

Trotz allmählicher Erholung von der langen Rezession sind die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern noch lange nicht behoben. Aufgrund des daher nur schwachen Wachstums im Euroraum und der zusätzlichen geopolitischen Spannungen bleibt das außenwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft auch in 2015 sehr heterogen und weiterhin schwierig.

Um Deflationsängste zu bekämpfen und die Euro-Konjunktur anzukurbeln, will die Europäische Zentralbank (EZB), nachdem sie bereits die Leitzinsen mit 0,05 % praktisch auf null gesenkt hat, bis September 2016 jeden Monat für 60 Mrd. Euro Staatsanleihen aufkaufen. Ob diese weitere enorme Lockerung der Geldpolitik durch den massenhaften Kauf von Staatsanleihen wirklich die Realwirtschaft und die Inflationsrate nennenswert verändert,

ist unter Fachleuten umstritten. Für die deutsche Volkswirtschaft überwiegen jedoch derzeit eindeutig die Vorteile: Die Geldschwemme der EZB drückt den Kurs des Euro und wirkt im Zusammenspiel mit den niedrigen Ölpreisen wie ein Konjunkturprogramm. So betrug bereits in 2014 das Exportwachstum 3,7 % und erreichte mit 1.133,6 Mrd. Euro den höchsten Wert aller Zeiten.

Unter der Prämisse, dass der Finanzsektor stabil bleibt und es im Euroraum sowie in der Weltwirtschaft zu keinen negativen Entwicklungen kommt, in deren Folge die Verunsicherung markant steigt, prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland in 2015 eine positive gesamtwirtschaftliche Dynamik mit verbesserten Exportaussichten und anziehenden Ausrüstungsinvestitionen.

### Projektion Europa

In den Eurostaaten stieg in 2014 das BIP um 0,8 %. Die Krisenstaaten Griechenland, Irland, Estland, Portugal und Spanien haben sich seit 2011 am stärksten auf die Reformierung der Wirtschaft und Implementierung von Reformvorschlägen festgelegt. Für diese Länder wird ein moderater Wachstumskurs des BIP von durchschnittlich 2 % erwartet.

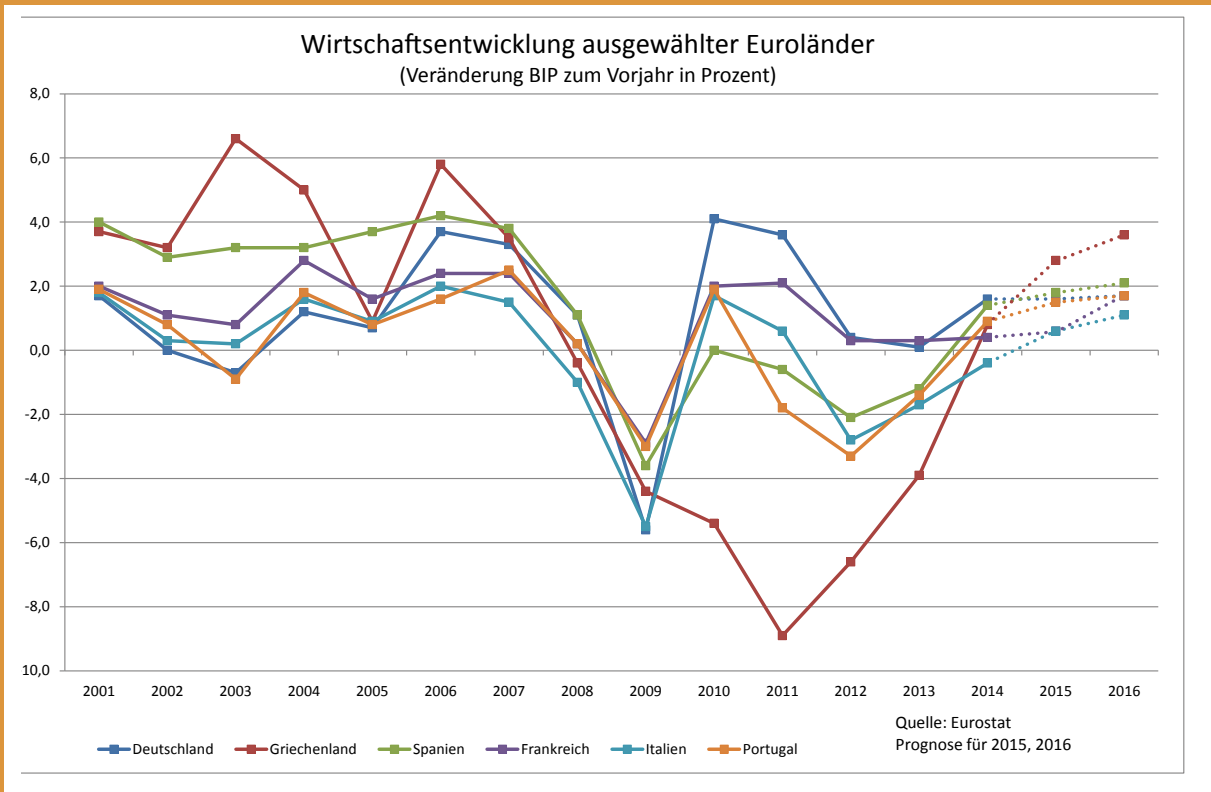
Durch die aktuellen Entwicklungen in Griechenland hat die Verunsicherung hinsichtlich der fiskalischen Konsolidierung und Umsetzung von Strukturreformen deutlich zugenommen.

Die politische Lage stellt den Euro auf die Probe; ein Grexit, der griechische Euroausstieg, bleibt durchaus vakant. Die politisch Verantwortlichen wollen dieses Szenario vermeiden,

da Ansteckungseffekte bei den Wahlen in Spanien und Portugal im Herbst 2015 drohen und innenpolitische Themen eines Landes ganz schnell die gesamte Eurozone betreffen könnten.

In Italien und Frankreich wird mit einem eher schwachen Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,6 bzw. 0,9 % gerechnet. Unter Androhung von Milliardenstrafen werden seitens der EU-Kommission Fristen gesetzt, um in den Haushalt 2015 weitere Reformen und Sparmaßnahmen einzufügen. Die Arbeitslosenquoten bleiben insbesondere in Portugal (13,7 %), Italien (12,9 %), Spanien (22,9 %) und Griechenland (26,4 %) hoch.

Im Fokus der britischen Wirtschaft steht die Parlamentswahl im Mai, die zu einem Referendum über die weitere EU-Mitgliedschaft führen könnte. Das hohe Haushaltsdefizit von mehr als 5 % des BIP zwingt zu Einsparungen von mehr als 55 Mrd. Pfund in der nächsten Legislaturperiode. Die Regierung rechnet 2014 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 2,4 % und einer leichten Reduktion der Arbeitslosenquote auf 5,5 %. Problematisch bleibt die hohe Verschuldung der privaten Haushalte.



Derzeit prognostizieren der IWF und die OECD, dass die Konjunkturflaute in der Eurozone bis 2018 anhalten wird. So ist Europa auch 2015 von den Strukturen einer stabilen Währungsunion noch weit entfernt. Zur endgültigen Überwindung des Kreislaufs von schwachem Wachstum, hoher Verschuldung und Arbeitslosigkeit bedarf es weiterer Strukturreformen und wachstumsfreundlicher Konsolidierung durch Investitionen.

Die wirtschaftlichen Aussichten Deutschlands für 2015 im Umfeld Europas zeigen Licht und Schatten. Der Export wird vom 1- bis 2%igen Wachstum in der Eurozone profitieren. Gewinnen allerdings – abgesehen von einer Konflikteskalation mit Russland – populistische Parteien in Europa die Oberhand, so könnte die fragile Konjunktur auch wieder einbrechen.

## Weltwirtschaft

Ein Blick auf die Märkte und das wirtschaftliche Klima in den ökonomisch bedeutendsten Weltregionen zeigt: Russland taumelt, die Schwellenländer stecken in einer Flaute, die Euro-Krise ist nicht ausgestanden, als globaler Wachstumsmotor melden sich in 2015 jedoch die USA zurück.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet für die USA mit mehr als 3 % Wachstum und einem Absinken der Arbeitslosenquote auf 5,3 %, wodurch der Arbeitsmarkt etwa wieder das Vorkrisenniveau 2007 erreicht hätte. Dank sinkender Arbeitslosigkeit und niedriger Benzinpreise soll der private Konsum um bis zu 5 % wachsen und der Immobilienmarkt sich weiter erholen. Die finanziell starken US-Unternehmen stärken durch ihre hohen Investitionen und Umsätze den Arbeitsmarkt; es wird



erwartet, dass die Gewinne der Unternehmen im Aktienindex S & P 500 um durchschnittlich 5 % steigen.

Da der private Konsum ca. 70 % der US-Wirtschaft ausmacht, wirken die niedrigen Ölpreise und hohen Aktiengewinne wie ein flächendeckendes Konjunkturprogramm. Die von der US-Zentralbank (FED) angekündigte Leitzinserhöhung und sukzessive Abkehr von der lockeren Geldpolitik gelten zwar als Beleg für die wirtschaftliche Erholung, bergen jedoch auch die Gefahr erheblicher Kurs- und Währungsturbulenzen. Durch erhöhte Kapitalströme in die USA würden insbesondere Schwellenländer in Schwierigkeiten geraten; der Kurs des Euro würde noch tiefer fallen.

„Neues Normal“ steht für ein Wirtschaftswachstum in China um 7 %. Die zweistelligen Raten des vergangenen Jahrzehnts und ein weiterer Stimulus wie nach der weltweiten Finanzkrise, als China mit milliardenschweren Investitionen in die Infrastruktur die globale Wirtschaft stabilisierte, gelten als ausgeschlossen. Chinesische Unternehmen richten ihren Blick stärker nach außen: Zielmarke für die nächsten zehn Jahre sind Auslandsinvestitionen in Höhe von 1,25 Billionen Dollar. Die größte Gefahr für Chinas Wirtschaft geht vom Immobiliensektor aus, der außerhalb der Metropolen unter massiven Preiseinbrüchen leidet und mit dem der aufgeblähte Kreditsektor eng verbunden ist. Die Restrukturierung und Modernisierung der traditionellen Industrien – Stahl, Rohstoffförderung und Zement –, in denen große Überkapazitäten entstanden sind, werden deutliche Auswirkungen auf Arbeitsplätze haben.

Japan verzeichnete in 2014 eine stagnierende Wirtschaftsleistung bei steigenden Preisen. Bei

einer Schuldenquote von 240 % des BIP sind auch in 2015 staatliche Konjunkturimpulse und Strukturreformen nur sehr eingeschränkt möglich. Auch die Aussichten der ehemals boomenden Schwellenländer bleiben zunächst eingetrübt. Am Beispiel Brasiliens zeigte sich, wie sehr diese Länder von den Einnahmen aus Rohstoffexporten abhängen. Aufgrund des schwachen Binnenkonsums bleibt die Hoffnung selbsttragender Volkswirtschaften zunächst noch wohl eher eine Illusion.

Die türkischen Volkswirte rechnen für 2015 mit einer schwachen Erholung des Wirtschaftswachstums auf 3,1 %, nachdem die wirtschaftliche Erfolgsstory zuletzt deutlich unterbrochen war. Die Inflations- und Korruptionsbekämpfung ist neben der Konjunkturflaute in Südeuropa und dem Wegbrechen der Märkte in Syrien und Ägypten das größte Problem der türkischen Wirtschaft.

Russland steht vor einer ungewissen Zukunft. Die Krim-Annexion, der Ukraine-Konflikt, die daraus resultierenden Sanktionen haben zu einem massiven Vertrauensverlust in die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Russlands, zur Abwertung des Rubels und zu massiver Kapitalflucht geführt. Öl und Gas fallen in erheblichem Umfang als Konjunkturtreiber aus, infolgedessen fehlen Milliardenzuflüsse zum Haushaltsbudget. Der Rubel-Kollaps lässt auch den privaten Konsum wegbrechen, die staatlich gesteuerte Import-Substitution befeuerte die inländische Industrieproduktion nur kurzfristig.

Bei einem Leitzins in Höhe von über 15 % und einem miserablen Investitionsklima fehlt es an Finanzierungen, zumal der Bankensektor infol-





ge der Sanktionen auch im Westen kaum mehr Kredite aufnehmen kann. Aufgrund dieser Parameter erwartet die Notenbank für 2015 einen Einbruch der Wirtschaftsleistung zwischen 1,7 und 4,7 %.

Das billige Öl und der schwache Euro kurbeln auch Anfang 2015 Konsum und Exporte an, doch bei den Investitionen hakt es nach wie vor. Der Konflikt mit Russland, die Unruhen im Nahen Osten und die abebbende Nachfrage aus den einst boomenden Schwellenländern in Asien und Lateinamerika bremsen die Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Die BRICS-Schwellenländer stehen für ca. 12 % der deutschen Warenexporte. Deren schwache Nachfrage führte bereits Ende 2014 zur Senkung der Ausrüstungsinvestitionen deutscher Unternehmen um 2,3 %. Die schwierigen internationalen Rahmenbedingungen lassen die Firmen vor Erweiterungsinvestitionen zurückschrecken, i. W. werden Ende 2014 / Anfang 2015 nur Ersatzinvestitionen vorgenommen.

## Risiken

Der Abwärtstrend des Euro und der niedrige Ölpreis könnten der Bundesregierung durchaus Probleme bereiten, vor allem im Verhältnis zu Partnerländern, aber auch zu internationalen Organisationen wie dem IWF. Diese beklagen bereits seit Längerem die hohen Leistungsbilanzüberschüsse Deutschlands, welche ihrer Auffassung nach die Erholung der Krisenländer und der Weltwirtschaft gefährden. Tendenziell wird der abgewertete Euro den Leistungsbilanzüberschuss, der in 2014 bereits 7 % des BIP betrug, um weitere 0,5 % nach oben treiben.

Die Experten der US-Bank Goldman Sachs

sehen inzwischen den Euro mittelfristig auf die Parität zum Dollar zusteuern. Dem zustimmend sehen zahlreiche Chefvolkswirte führender Forschungsinstitute und Banken hierin eine tendenziell gefährliche Entwicklung: Ein künstlich gedrückter Eurokurs senkt den Reformdruck in den Staaten und bremst Innovationen in der Industrie. Der Währungskonjunkturschub schmälert die Kostendisziplin in den Unternehmen und verzögert die notwendigen Strukturreformen ineffizienter Produktionsprozesse.

Gleiches gilt hinsichtlich der trügerischen Hoffnung, der Ölpreis könnte dauerhaft niedrig bleiben und den Zeiten stetig steigender Energiepreise ein Ende setzen. Hinter der Baisse am Ölmarkt stecken die schwächelnde globale Nachfrage und das deutlich höhere US-Angebot. Zudem ist aktuell die Ölpreisbildung wesentlich politisch bedingt: Das OPEC-Kartell flutet den Markt mit einem Überangebot, um den Preis unter die Förderkosten der US-Fracking-Industrie zu senken. Die jetzige Entspannung birgt die Gefahr, dass Unternehmen bei ihren Sparanstrengungen und bei der Entwicklung neuer Technologien nachlassen. Wird die momentane Phase niedriger Ölpreise nicht für weitere technologische Anstrengungen genutzt, gefährdet die Wirtschaft ihre künftige Wettbewerbsfähigkeit.

Die jetzige Ölpreisgestaltung ist kein historischer Umbruch; laut Berechnungen der OECD wird es in den kommenden Jahrzehnten – bei mittelfristig wieder sinkendem US-Angebot – noch wachsende Nachfrage nach Öl geben. Auf lange Sicht ist daher wohl nicht mit stabilen oder sinkenden Preisen zu rechnen. Insofern wirkt das billige Öl für Deutsch-



land bzw. die Weltwirtschaft insgesamt zwar wie ein gewaltiges, jedoch zeitlich begrenztes Konjunkturprogramm.

Kritisch ist hierbei auch zu sehen, dass Deutschland schon seit Jahren eine verhaltene Investitionstätigkeit verzeichnet. Lag zwischen 1995 und 2000 die Investitionsquote in Deutschland klar über den Mittelwerten des Euroraums, so fiel diese deutlich ab, um erst in 2014 mit 19,8 % des BIP wieder den europäischen Vergleichswert zu erreichen. Eine tiefere Analyse sektoraler und unternehmensspezifischer Entwicklungen macht deutlich, dass die Investitionen, insbesondere bei jungen Unternehmen, in der energieintensiven Industrie und auf kommunaler Ebene über mehrere Jahre schwach waren.

Mit der Investitionsschwäche einher geht in Deutschland Stillstand hinsichtlich zukunftsorientierter Strukturreformen. Dies hat gemäß Studien der Weltbank Deutschland im Standortwettbewerb ins Mittelfeld zurückkatapultiert. Berechnungen zufolge beträgt der Abstand zu einem hypothetischen Top-Standort in der EU heute 34 %. Dieser Wert hat sich seit 2009 um etwa 5 % verschlechtert und liegt deutlich hinter den Werten reformorientierter Länder wie z. B. Irland und Portugal. Auch für 2015 muss laut Analyse des ifo-Instituts per Saldo von einer Stagnation der Investitionen ausgegangen werden.

Die Wirkungen der EZB-Staatsanleihenkäufe werden äußerst kontrovers diskutiert und sind schwer abzuschätzen. Die Geldflut der EZB soll Unternehmen zu mehr Investitionen, Verbraucher zu mehr Konsum verleiten – und so letztlich Deflationsängste vertreiben und die Konjunktur ankurbeln. Die Kritiker fürchten, dass exorbitante Geldsummen im Finanzmarkt versickern –

und die Wirtschaft weiter stagnieren werde. Folge der sinkenden Zinsen könnten zunehmend risikoreichere – weit ertragsstärkere – Anlagestrategien sein, die nicht zu unterschätzende Blasenbildungen an den Aktien- und Immobilienmärkten bewirken könnten.

Der Wirtschaftsnobelpreisträger Robert Shiller bezeichnet den aktuellen Höhenrausch der Börsen als „New-Normal-Boom“: schwaches Wachstum, billiges Geld als „neue Normalität“ infolge der Politik der Notenbanken. Trotz aller monetären Wachstumsimpulse nutzen die Instrumente der Geldpolitik sich laut Shiller und zahlreicher anderer Ökonomen ab und schaffen stattdessen ihre eigenen Risiken. Die Niedrigzinsen verleiten bzw. zwingen Anleger in immer riskantere Anlagen, wodurch bei wieder steigenden Zinsen und versiegender Geldflut hohe Verluste drohen. In 2015 wird die Konjunktur immer noch von der globalen Finanzkrise 2007 – 2009 tangiert sein. Die Politik des billigen Geldes wird zumindest eine latente Crashgefahr mit sich führen.

In Europa wird die EZB bis Herbst 2016 ihr Anleihenkaufprogramm realisieren. Da europaweit über mehrere Quartale starkes Wachstum erforderlich ist, bevor die EZB Zinserhöhungen vornehmen wird, ist wohl noch von einer langen Zeit der absoluten Niedrigzinsen auszugehen. Die in den USA angekündigte erste Zinserhöhung mit einer langfristigen Annäherung an das Normalniveau wird zu einer deutlichen Verschiebung der Wechselkurse führen. Die hohe Liquidität im Markt, die heftigen Bewegungen beim Dollarkurs, Ölpreis und bei den Aktienkursen bedeuten, dass auch künftig an den Finanzmärkten von einem stärkeren Auf und Ab, mehr Schwankungen, mehr Volatilität als in der Vergangenheit ausgegangen werden muss.



## 2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

### Wertschöpfung

Deutschland verfügt grundsätzlich über einen qualitativ gut entwickelten Wohnungsbestand, welcher insgesamt ca. 49 % am gesamten Anlagevermögen der deutschen Volkswirtschaft ausmacht. Mit der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, der Planer, Verwalter bzw. Vermittler und des produzierenden Gewerbes beläuft sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche auf etwa 485 Mrd. Euro, was ca. 20 % der gesamtwirtschaftlichen Leistung Deutschlands entspricht.

Der in Deutschland hohe Bestand qualitativ guter Mietwohnungen ist ein wesentlicher Grund dafür, dass die Wohneigentumsquote deutlich unter dem europäischen Durchschnittswert von etwa 60 % liegt.

### Transaktionen

Nach der geringen Investitionstätigkeit infolge der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise reicht das Volumen auf dem deutschen Transaktionsmarkt inzwischen wieder an die Werte der Boomjahre 2006/2007 heran.

Die Zunahme der Marktaktivitäten dokumentiert sich im Anstieg der Großtransaktionen ab 10.000 Wohnungen, in dem erhöhten Verkauf von Wohnungsbeständen internationaler Finanzinvestoren, sowie in aktiven Wachstumsstrategien und hohem Nachfrageniveau auf dem Investmentmarkt „Wohnimmobilien“.

Laut Jones Lang la Salle stieg der Wert dieser Transaktionen allein im 1. Quartal 2014 auf 6,8 Mrd. Euro (Gesamtimmobilieninvestment ca. 50 Mrd. Euro), wobei die Nachfrage mit etwa

75 % i. W. durch deutsche institutionelle Investoren getragen wird.

Der 2014 angekündigte Zusammenschluss der Gagfah Group und der deutschen Annington wird zu einem Transaktionsvolumen von 21 Mrd. Euro führen. Auf Expansionskurs ist auch der Immobilienkonzern Deutsche Wohnen. Durch die Übernahme der Convert Immobilien Invest zum Preis von ca. 1,2 Mrd. Euro setzt sich die Marktkonzentration fort, wird aber wohl auch den vorläufigen Höhepunkt der Konsolidierung im deutschen Wohnimmobilienmarkt markieren. Insgesamt hat sich das Transaktionsgeschehen deutlich verlagert: Mangelndes Angebot und steigende Preise infolgedessen führen sukzessive zur Abwanderung der Investoren von Top- in B- und C-Standorte.

### Angebot

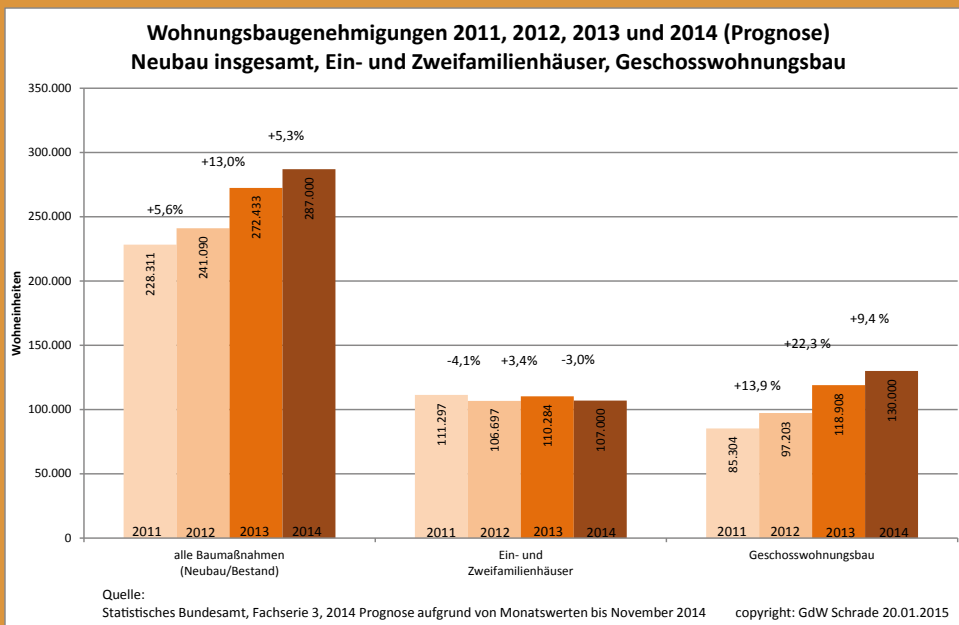
Die positive Grunddynamik im Wohnimmobilienmarkt wurde auch in 2014 von den günstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten gestützt: gute Arbeitsmarktlage, positive Einkommensentwicklung, Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) in Verbindung mit der expansiven Geldpolitik, extrem günstige Finanzierungskonditionen bei gleichzeitig geringer Verzinsung alternativer Kapitalanlagen.

In diesem Investitionsumfeld stiegen die Wohnungsbauinvestitionen um 4,4 %. Die im GdW Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, organisierten Unternehmen weiteten die Neubauinvestitionen um 22,7 %, die Bestandsinvestitionen um 5,1 %, aus. Somit investierten die GdW-Mitgliedsunternehmen erstmals seit dem Jahr 2000 wieder mehr als 11 Mrd. Euro.

Nach den letzten Schätzungen wurden 2014 etwa 231.000 Wohnungen fertiggestellt (8 % Zuwachs zum Vorjahr), wobei die aktuellen Zuwächse beim Neubauvolumen zum größten Teil auf das Wachstum im Geschosswohnungsbau zurückzuführen sind. Dieser Trend bestätigt sich auch in den ansteigenden Baugenehmigungszahlen, welche in 2014 etwa 287.000 Wohneinheiten (5,3 % gegenüber Vorjahr) überschreiten.

Wegfalls der Eigenheimzulage in 2004 und der Erhöhung der Mehrwertsteuer in 2006.

Die Analyse der Entwicklung des Wohnungsbauvolumens zeigt für die letzten Jahre einen immer stärkeren Zusammenhang zwischen der Zunahme der Bautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung, wobei inzwischen etwa 56 % der neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau als Eigentumswohnungen errichtet werden.



### Nachfrage

Die Wohnungsmärkte in Deutschland werden langfristig und damit nachhaltig durch die demografischen Effekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung determiniert.

Kurz- bis mittelfristig lösen Faktoren wie die Entwicklung der Haushaltszahlen, Veränderung der Lebensgewohnheiten, aber auch Wanderungsverhalten und -salden starke Nachfrageimpulse

aus. Insgesamt wird es – auch in den westdeutschen Bundesländern – unausweichlich zu einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte kommen; infolgedessen wird sich die Nachfrage auf Großstädte und wirtschafts- und strukturstarke Kreise konzentrieren.

Gemessen an den Tiefstandjahren 2008/2009, stieg laut Bautätigkeitsstatistik die Zahl der Wohnungsfertigstellungen sogar um mehr als 30 %, die der Wohnungsbaugenehmigungen um deutliche 34 %.

In der Beurteilung dieser Dynamik ist jedoch insbesondere zu berücksichtigen, dass seit 1997 die Fertigstellungszahlen kontinuierlich, z. T. drastisch zurückgingen, lediglich kurzfristig unterbrochen durch Vorzieheffekte aufgrund des

Da die o. g. Megatrends explizit in Kapitel 3 analysiert werden, dienen sie an dieser Stelle zunächst als Hinweis bzw. Basis der prognostizierten quantitativen Neubau- und Wohnflä-



chennachfrage: Der Neubaubedarf wird i. W. durch zwei Faktoren getragen: einerseits durch die demografisch und verhaltensbedingte Wohnflächennachfrage, andererseits durch den aus der wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude resultierenden Ersatzbedarf.

Seit 2011 übersteigt der Saldo aus Zu- und Abwanderung den Saldo Geburten-/Sterbefälle mit aufstrebender Tendenz, so dass der Bevölkerungsrückgang in Deutschland aktuell deutlich schwächer ausfällt als erwartet. Die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung wird dadurch abgemildert, dass allein in 2012/2013 die Nettozuwanderung den Sterbeüberschuss um etwa 110 % übertraf.

Die Nachkommen der „Baby-Boomer“, der Trend zur Höherqualifizierung und die steigende Anzahl ausländischer Studenten führen zu hohen Erstimmatrikulationen. Auch wenn die Studierendenanzahl den Höchststand erreicht bzw. bereits überschritten hat, wird sie kurz- bis mittelfristig weiterhin noch strukturelle Effekte in den Universitätsstädten nach sich ziehen. In der aktuellen Bedeutung sicher abnehmend, werden studentische Haushalte in diesem Jahrzehnt noch – regional allerdings sehr stark unterschiedlich ausgeprägt – wichtiger Träger der Wohnungsnachfrage sein.

Die stetige Verkleinerung der Haushalte wird durch die kontinuierliche Abnahme der Zahl der Mehrpersonenhaushalte und Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte charakterisiert und forciert ansteigen. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung führte zwischen 1991 und 2012 zu einem Anstieg der Haushaltszahlen um 15 %, während die Bevölkerung lediglich um ca. 2 % wuchs.

In diesem Kontext zu sehen ist auch die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung Deutschlands. Das Wachstum der Personengruppe der über 65-Jährigen impliziert barrierearmen Ersatzbedarf, ebenso aufgrund eingeschränkter Einkommensentwicklung und differenzierter Alterssterblichkeit eine steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Die Verschiebung der Altersstruktur im Zusammenhang mit dem Lebenszyklus-, Remanenz- und Kohorteneffekt wird bis voraussichtlich 2025/2030 für die Wohnimmobiliennachfrage ein grundsätzlich stützender Faktor sein.

## Fazit

Aufgrund der derzeitigen wanderungsinduzierten leichten Trendumkehr hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung scheint die obere Alternativvariante der Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) relevant und realistisch, welche von 2010 bis 2025 einen jährlichen Neubaubedarf von 256.000 Wohnungen errechnet.

Das Niveau dieses prognostizierten Bedarfs wird inzwischen wieder erreicht, wobei laut BBSR noch ein langfristig aufgelaufenes Neubaudefizit von 500.000 Geschosswohnungen allein in den alten Bundesländern auszugleichen ist.

In wirtschaftlich starken, urbanen Zentren mit guten Bildungseinrichtungen, städtischem Flair und umfangreichen Versorgungseinrichtungen ist die Wohnungsnachfrage deutlich gestiegen. Diese Zuzugsregionen sind gekennzeichnet durch Preisanstiege und Nachfrageüberhänge. Bei insgesamt jedoch eher moderaten Bestandsmietensteigerungen sind extreme bzw.

überdurchschnittlich starke Steigerungen von Neuvermietungsmieten die Ausnahme und Ausdruck tendenzieller Marktanspannung in Ballungsräumen.

Auch wenn es partiell z. T. deutliche Übertreibungen gegeben hat, so ist eine Immobilienblasenbildung aktuell (noch) nicht erkennbar, und der Peak der Preisentwicklung scheint vorerst erreicht zu sein. Bis auf wenige Metropolregionen ist der Miet- und Preisanstieg inzwischen deutlich gedämpft.

Auf angespannten Märkten wird allerdings die Lage für gering verdienende Haushalte problematisch bleiben. In urbanen Zentren und wachsenden bzw. stagnierenden Kreisen wird es weiterhin Bedarf im preisgünstigen und mittleren Preissegment geben. In schrumpfenden Kreisen und ländlich geprägten Gebietskörperschaften wird das Leerstandsrisiko deutlich zunehmen.

Die Jahresprognose für 2015 lautet: Die Notenbank-Milliarden, die niedrigen Zinsen und das Kapital aus dem Euro-Ausland werden, eingebettet in ein gutes konjunkturelles Umfeld, den deutschen Immobilienmarkt weiter beflügeln.

Angesichts der wirtschaftlichen Stärke Deutschlands sowie der geringen Volatilitäten bei Mieten und Preisen bleibt der deutsche Immobilienmarkt auch in 2015 einer der weltweit begehrtesten Anlagehäfen für Immobilieninvestoren.

Dabei rücken B-Städte sowie prosperierende Mittelzentren immer stärker in den Fokus der Investoren, wobei Marktsegmente wie Studentenwohnheime und Gesundheitseinrichtungen weiter in den Vordergrund treten. Bei anhaltend

hoher Nachfrage nach Wohnanlagen und Portfolien sind allerdings Investoren nicht mehr bereit, jeden Preis zu zahlen.

Gemäß dieser Einschätzung werden die Anzahl und das Volumen der Immobilientransaktionen vermutlich etwa das gleich hohe Niveau wie 2014 erreichen; die Preise werden diese Entwicklung reflektieren.

Trotzdem oder gerade deshalb mehren sich mahnende Stimmen, auch im Frühjahrgutachten des Rats der Immobilienweisen, in dem u. a. vor überzogenen, risikoreichen Investitionen in Wohngebäude gewarnt wird.



### 3. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE INDIKATOREN

Die demografische, aber auch gesellschaftliche und ökonomische Entwicklung hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich stark differenzierende Teilmärkte mit höchst unterschiedlichen Perspektiven entwickelt haben und es zu einer deutlichen Pluralisierung von Haushaltstypen gekommen ist.

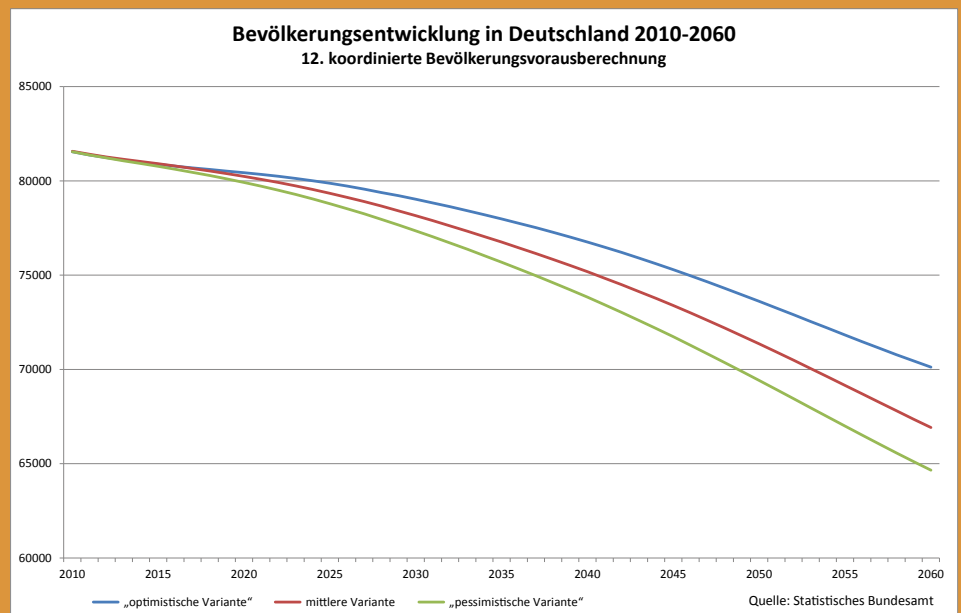
Städtische Sozialstrukturen und Lebensverhältnisse ändern sich, wirtschaftliche Stärke und veränderte Nachfragepräferenzen führten in den deutschen Top-7-Standorten, aber auch in vielen Mittelzentren zu Bevölkerungs- und Haushaltszuwachs. Auch wenn im Folgenden global in Deutschland wirkende quantitative und qualitative Effekte dargestellt werden, so gelten diese u. E. tendenziell uneingeschränkt auch für den regionalen Wohnungsmarkt.

Langfristig betrachtet wird sich der Bevölkerungsumfang deutlich verringern und sich der Altersaufbau stark ändern; dies wird die nationalen, insbesondere aber lokalen Körperschaften vor wachsende Herausforderungen stellen.

#### Bevölkerung

Trotz der vor dem Hintergrund der Eurokrise starken Außenwanderung wird langfristig die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland negativ sein. Dies dokumentiert sich darin, dass die Bevölkerungszahl seit 2003 sukzessive um ca. 2,2 % auf 80,8 Mio. Personen abgenommen hat. Der Trend deutlicher Sterbefallüberhänge durch zunehmende Alterung in Kombination mit geringer Geburtenhäufigkeit wird unumkehrbar sein.

Unter Berücksichtigung der hohen Wandernungsgewinne der letzten Jahre ist es allerdings u. E. zur Prognose künftiger Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung gerechtfertigt, die „optimistische Variante“ der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zugrunde zu legen: Dennoch wird – ein jährlicher positiver Zuwanderungssaldo von 200.000 Personen unterstellt – die Bevölkerungszahl bis 2060 um ca. 11 Mio. Menschen sinken.



### Wanderung

Die Zuwanderung nach Deutschland übertrifft aktuell deutlich die Werte früher zugrunde gelegter Szenarienannahmen. Ausschlaggebende Faktoren sind: Zuwanderungen aus den EU-Ländern Ost- und Südosteuropas nach Wegfall der Freizügigkeitsbeschränkungen, – aus den Teilen Europas, die von hoher Arbeitslosigkeit durch die Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen sind, und aus Bürgerkriegsländern. So stieg in 2014 die Nettozuwanderung auf etwa 470.000 Personen an; ein Rekordwert im Vergleich zum durchschnittlichen Wanderungsüberschuss der letzten 50 Jahre, welcher ca. 200.000 Personen betrug.

Es ist allerdings erkennbar, dass sich die Entwicklungsmuster der südeuropäischen Zuwanderung auf Dauer nicht fortsetzen werden: Die Dynamik der Wanderungsströme wird mit Abebben der Wirtschaftskrise deutlich nachlassen. Ebenso ist auf längere Frist zu erwarten, dass zahlreiche Fachkräfte aus Drittstaaten bei Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Situation in ihre Heimatländer zurückkehren werden, so dass die hohen Zuzüge nur temporär wirken.

Ähnlich wie die Außenwanderung beeinflusst auch die Binnenwanderung die regionale Wohnungsnachfrage. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen drifftet immer mehr auseinander: Wirtschaftlich stärkere Regionen profitieren vom Zuzug aus ökonomisch schwächeren. Laut Vergleich der Gesamtwanderungssalden schrumpfen inzwischen 20 % aller Städte und Gemeinden; 62 % der Binnen- und Außenwanderung konzentrieren sich auf die kreisfreien Großstädte Deutschlands.

Nach Haushaltsprognosen des BBSR werden in 2030 nur noch maximal 40 % aller Kreise in Deutschland (1990: 80 %) zunehmende Haushaltszahlen aufweisen. Derzeit leben bereits 41 % der Bevölkerung in schrumpfenden Landkreisen. In Regionen stark rückgängiger Bevölkerungszahlen standen schon in 2011 über 1,5 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden leer.

Dennoch würde auch bei konstanter Haushalts- und Einwohnerzahl in Deutschland zunächst die regional spezifische Wohnungsnachfrage weiter steigen, da in den Zuwanderungsregionen neuer Wohnraum benötigt wird. Ebenso generieren Präferenzverschiebungen mit einhergehender fehlender Marktgängigkeit von Wohnungsbeständen entsprechende Nachfrage.

### Studenten

In den Studienjahren 2012/2013 und 2014 erreichte die Zahl der Erstimmatrikulationen Rekordwerte, wobei der Höchststand mit 519.000 Studenten bereits 2011 erreicht wurde. Doppelte Abiturientenjahrgänge, Aussetzen der Wehrpflicht, aber auch die seit 2008 um 45 % registrierte Zunahme internationaler Studenten bewirkte bis 2013 die bundesweite Zunahme von Studienanfängern um etwa 28 %.

Gerade in kleineren Universitätsstädten sind die studentischen Einflüsse auf die Wohnungsmärkte deutlich spürbar: Die Nachfrage konzentriert sich stark auf preisgünstige Wohnungen innenstadtnaher Stadtteile mit guter Versorgungsstruktur. Fehlende preisgünstige Kleinstwohnungen werden z. T. durch Wohn-



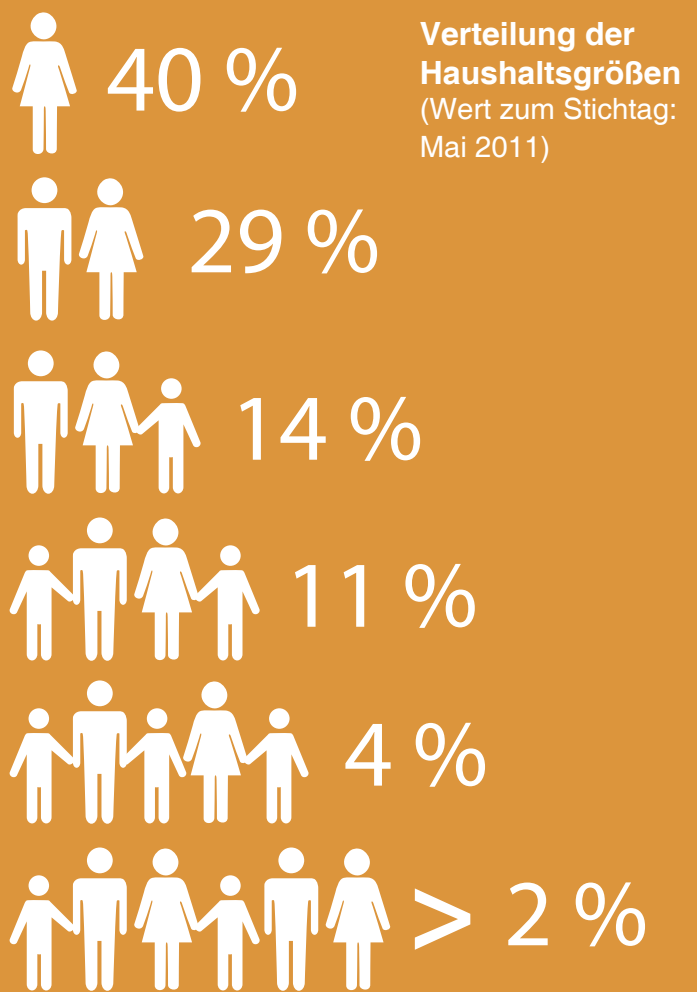


gemeinschaften in größeren Wohnungen kompensiert. Die Versorgung mit günstigem Wohnraum wurde in Universitätsstädten mit steigender Intensität schwieriger. Diese Marktanspannung zeigt sich nicht nur im preisgünstigen Mietwohnungs-, sondern auch im Eigentumswohnungsmarkt. Durch die hohe Nachfrage stieg die Attraktivität der Eigentumsbildung zur Selbstnutzung oder als Anlageobjekt.

Die Marktanspannungen in beiden Teilmärkten führten zu entsprechenden Kaufpreis- und Mietpreissteigerungen. Diese dynamische Zunahme ist allerdings inzwischen abgeschwächt. Neben einer erkennbaren Angebotsausweitung wird die künftige Nachfrage nach Studentenwohnungen sukzessive sinken. Zwar ist die künftige Entwicklung internationaler Studenten schwer zu kalkulieren, der Wegfall der o. g. Sondersituationen und der demografisch bedingte Rückgang der Schülerzahlen bis 2030 um ca. 11 % sind jedoch Realität und beinhalten heute erkennbare Nachfrage- und damit Marktentspannungseffekte.

## Haushalte

Von 2003 bis 2012 stieg die Anzahl der Privathaushalte um 4,4 %. Dieses Wachstum wurde stark durch den Anstieg der Einpersonenhaushalte (14,2 %) und Zweipersonenhaushalte (6,6 %) bestimmt. Durch die zukünftig stark zunehmende Zahl von Senioren infolge der Erreichung des Rentenalters der geburtenstarken Jahrgänge und die Zunahme von Partnerschaften mit separater Haushaltsführung wird sich der Trend zu kleineren Haushalten fortsetzen bzw. sogar dynamisieren.



Quelle:

IT.NRW / NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung

Laut Haushaltsprognose des Statistischen Bundesamtes wird sich bis 2025 im Vergleich zu 2013 die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 auf 1,88 Personen verringern und die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um etwa 10 % zunehmen. Insgesamt betrachtet wird bis 2025 die Haushaltsanzahl – gemessen an 2009 – in Gesamtdeutschland um etwa 2,4 %, in den alten Bundesländern um ca. 4,6 % zunehmen und entsprechend Flächennachfrage induzieren.

Nach aktuellen Prognosen wird das Jahr 2025 einen Wendepunkt darstellen. Danach wird sich die demografische Entwicklung auf die Zahl der Haushalte und die hiervon ausgehenden Nachfrageimpulse negativ auswirken. Der bis dahin positiv wirkende Mengeneffekt wird dann nicht mehr ausreichen, um die Auswirkung sinkender Bevölkerungszahlen aufzufangen.

Auch diese haushaltszahlinduzierte Entwicklungsdynamik der Wohnflächennachfrage bleibt auf der Ebene der Raumordnungsregionen gespalten. Die dargestellte Tendenz gilt zwar für Gesamtdeutschland, wird sich jedoch regional äußerst differenziert und heterogen darstellen und ist u. a. auch stark bestimmt durch die regionale Einkommens- und Mietentwicklung. Die Mietpreise in Relation zur Kaufkraft einer Stadt definieren ihren Erschwinglichkeitsfaktor. Ein hoher bzw. steigender Erschwinglichkeitsindex repräsentiert ein deutlich stärkeres Mietpreis- als Kaufkraftwachstum und hat einen erheblichen Einfluss sowohl auf die Möglichkeit einer Haushaltsbildung als auch auf deren Standortwahl.

An Bedeutung gewinnen wird zukünftig die deutlich positive Korrelation zwischen Haushaltsbildung und Einkommen der Seniorenhaushalte. Einer Gruppe sehr wohlhabender Haushalte dürfte eine wachsende Zahl altersarmer Haushalte entgegenstehen, die die regionale, qualitative und quantitative Flächennachfrage und Haushaltsbildungszahl determiniert.

### Fazit

Vielfältige Veränderungsprozesse, insbesondere hinsichtlich der Internationalisierung der Bevölkerung, der regionalen Verteilung sowie der Alters- und Größenstruktur erschweren genaue Prognosen der zukünftigen Wohnungsmärkte. Regional differenziertes Nachfrageplus oder auch Leerstandsrisiko resultieren aus dem Zusammenspiel verschiedener Faktoren, wie z. B. Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes, seine Konkurrenz zum Neubau, Teilmarktkonkurrenzen (Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung), Investitionsstrategien und Nachfragepräferenzen.

Zudem sind aktuell starke Nachfrageimpulse – wie Wanderung und Studentenzahlen – bezogen auf den Immobilienzyklus eher temporär und nicht langfristig wirksam. Die Einkommensentwicklung, insbesondere die der „Baby-Boomer“, wird maßgeblich bestimmen, ob bzw. in welcher Größenordnung die das Nachfragevolumen stützenden Remanenz- und Kohorteneffekte Bestand haben.

Auch bei einer jährlichen Ersatzbedarfsquote von 0,2 % des Bestandes ist die Berechnung bzw. eher Prognose mittelfristiger Zusatz-



nachfrage nicht automatisch mit nachhaltig rentierlichem Neubau gleichzusetzen, denn technisch bedingt kommen Neuimmobilien mit zeitlicher Verzögerung, phasenversetzt zur Nachfrageentwicklung, auf den Markt.

Qualitative Defizite, mangelnde regional angepasste Entwicklungsstrategien, Größen- und Altersstrukturverschiebungen, Desinteresse an Zukunftsinvestitionen in Bestandsimmobilien führen auch in Schrumpfsregionen zu Wohnraumnachfrage, obwohl quantitativ ausreichendes Potenzial vorhanden ist. Hieraus resultiert – auch z. T. im Kreis Paderborn – die ungünstige Parallelität von Wohnungsleerständen und neubau.

Deutschlandweit sind die regionalen Teilmärkte sowohl durch Überhitzungstendenzen als auch von Wohnungsüberhängen gekennzeichnet. Diese Kluft wird sich laut Zensusdaten des Statistischen Bundesamtes und Prognosen des BBSR weiter deutlich verstärken.

Szenarien zufolge werden in Schrumpfsregionen ohne Abrissmaßnahmen in 2030 ca. 17 % Wohnungen leer stehen. In Wachstumsregionen wird sich die Wohnungsüberhangquote mit etwa 4 % auf niedrigem Niveau bewegen.

Aufgrund anhaltender Nachfrage wird der Druck in Wachstumszentren erhalten bleiben, außerhalb dynamischer Wirtschaftsregionen wird mehr Neubau langfristig höhere Leerstände erzeugen. Leerstand und Knappheit sind und bleiben die zwei dominierenden Aspekte des deutschen Wohnungsmarktes bzw. der -märkte.

## 4. WOHNUNGSMARKT NRW

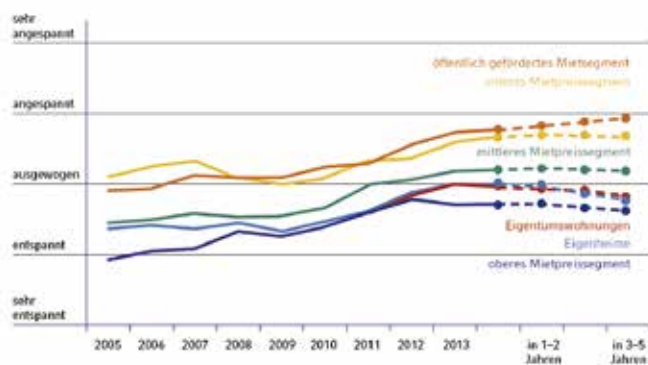
### Nachfrage

Auch in NRW beruht der insgesamt leicht positive Entwicklungstrend darauf, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung seit vier Jahren vom wachsenden Wanderungssaldo ausgeglichen wird. Die langfristige Einschätzung dieses Effektes ist jedoch schwierig, da nicht vorhersehbar ist, inwiefern die Zuwanderer aus EU-Krisenstaaten dauerhaft in NRW bleiben und Wohnraum nachfragen. Mit Verbesserung der Wirtschaftslage der EU-Herkunftsländer ist mit sinkender Zuwanderung bzw. auch Nettorückwanderung zu rechnen.

Allerdings gewinnen im Saldo nur die Rheinschiene sowie die Arbeitsplatzzentren Aachen, Münster, Bielefeld, Gütersloh und Paderborn; über diese Regionen hinaus sind Schrumpfungstendenzen inzwischen flächendeckend. Bemerkenswert bei der Analyse der Auswirkungen auf die Haushaltsentwicklung ist, dass in NRW die Ein- und Zweipersonenhaushalte inzwischen einen Anteil von über 70 % einnehmen und insgesamt mehr als 23 % reine Seniorenhaushalte sind.

Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten wird zukünftiger Neubaubedarf i. W. im Bereich seniorengerechter Wohnungen und im öffentlich geförderten bzw. unteren Marktsegment gesehen.

Abb. 1.3.2:  
Entwicklung und Prognose der Marktlage in Nordrhein-Westfalen  
2005 bis 2017



Daten: NRW.BANK-Wohnungsmarktbarometer 2004 bis 2013

Bei zunehmender Heterogenität der NRW-Wohnungsmärkte wird in den Wachstumsregionen die Marktanspannung im preisgünstigen Marktsegment zunehmen, da vorrangig hochpreisige Neubauwohnungen fertiggestellt werden. Die erhofften Sickereffekte, nach denen ein teurer Neubau theoretisch auch für eine freie Wohnung im preisgünstigen Marktsegment sorgt, treten in der Praxis kaum ein.

### Angebot

Die Baufertigstellungen – nicht zuletzt durch die Flucht ins „Betongold“ und die extrem niedrigen Kreditzinsen – erreichten in 2014 den höchsten Stand seit sechs Jahren. Die sprunghafte Entwicklung der Bautätigkeit und Genehmigungszahlen lag adäquat zur Nachfrage ebenfalls in der Rheinschiene und den westfälischen „Mittelstandszentren“. Deutliche Bestandszuwächse verzeichnete auch die Region Paderborn, deren Bauintensität – mit etwa zehn Neubauwohnungen p. a. je 1.000 Bestandswohnungen – zu der höchsten in NRW zählt.



Deutlich verändert hat sich im Vergleich zu 2004 das Neubauangebot hinsichtlich der Wohnungsgrößen und der entsprechenden Raumanzahl. Der Anteil des 1-bis-3-Zimmer-Marktsegments stieg seitdem von 16 auf über 42 %.

Auch wenn das Investitionsklima positiv eingeschätzt wird, erfolgt kein ausreichender Neubau preisgebundener Mietwohnungen. Der Verzicht auf den Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln wird durch die Investoren mit folgenden Hemmnissen begründet: fehlende bzw. zu teure Grundstücke, generell zu hohe Neubaukosten, zu geringe Rendite. Durch die extrem niedrigen Wohnungsbaukreditzinsen werden – im Vergleich zur Finanzierung mit Wohnraumförderungsmitteln – relativ geringe Mehrkosten in Kauf genommen, um als Investor in der Mietpreisgestaltung und Belegung der Wohnung frei zu bleiben. Durch Verbesserung der Förderkonditionen durch die NRW-Landesregierung ist zwar mit einer Steigerung des Neubaus öffentlich geförderter Mietwohnungen zu rechnen, jedoch ist angesichts des drastisch sinkenden Gesamtbestandes weiterhin von angespannter Marktlage in diesem Mietsegment auszugehen.

In der Analyse und nach Prognose der Expertenmeinungen wird in NRW in den Marktsegmenten Eigentumswohnungen und Eigenheime die Marktlage aktuell als ausgewogen, dann sogar sukzessive entspannt eingeschätzt.

### Volumen und Preisentwicklung

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise beeinflussten auch in NRW den Wohnimmobilienmarkt erheblich. Niedrigzinsen und Inflationsfurcht machten Immobilien für Selbstnutzer und Kapitalanleger zunehmend attraktiver, der bis dato rückläufige Neubau wurde – allerdings mit regionalen Schwerpunkten und starken preislichen Disparitäten – gestoppt.

Der Eigenheimmarkt, der nach dem Wegfall der Eigenheimzulage eingebrochen war, stabilisierte sich auf dem Niveau von 2005. Dabei gewann der Bestandsmarkt gegenüber dem Neubau stark an Bedeutung. Die Mittelwerte der Kreise in NRW dokumentieren eine starke – inzwischen sich abschwächende – Dynamik der Neubaupreise, ebenso einen Preisanstieg für Bestandshäuser.

Stärkster Profiteur der gestiegenen Nachfrage ist der Geschosswohnungsbau. Mit etwa 100.000 gewerblichen Wohnungsverkäufen ist wieder das Niveau vor der Finanzmarktkrise erreicht. Ebenso mit etwa 18.000 Einheiten die Zahl der Baufertigstellungen. Nach langer Stagnation wurden in 2013 fast 50 % mehr Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau als 2009 verkauft, daraus resultierten in Großstädten deutliche Preissteigerungen.

Dort stieg der Anteil der Eigentumswohnungen an neu erstellten Mehrfamilienhäusern auf über 44 %. Die Verkaufszahlen entwickelten sich nach ähnlichem Muster wie in den anderen Marktsegmenten: Einer Hochphase vor Abschaffung der Eigenheimzulage folgte ein starker Einbruch, abgelöst von einem Boom als Auswirkung der Finanzmarktkrise.

Die meisten Großstädte verzeichneten 10 bis 30 % mehr Kauffälle mit gleich hohen Steigerungen der Transaktionspreise. Insbesondere in den Boom-Märkten Düsseldorf, Köln, Münster, Aachen scheint der Zenit inzwischen jedoch überschritten.

Mit einer Zunahme der Kauffälle um mehr als 30 % im Vergleich 2012 bis 2013 nimmt Paderborn eine der Spitzenpositionen in NRW ein. Bei einem mittleren Kaufpreis von Neubauwohnungen um 3.000 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 1.600 Euro/m<sup>2</sup> für Gebrauchtwohnungen weisen nur die Rheinschiene, Münster und Aachen ein höheres Preisniveau auf.

Angesichts der deutlichen Preisanstiege bzw. des vorgenannten inzwischen erreichten Preisniveaus deutet sich auch in Paderborn eine Trendwende für die langfristigen regionalen Preisentwicklungen an.

### Mietentwicklung

Die Mietpreisentwicklung in NRW spiegelt die langfristigen Trends der Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Entwicklung der Eigentümersmärkte wider.

Seit 2005 sind die Kaltmieten um etwa 10 % gestiegen und haben sich parallel zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten entwickelt. Der enorme Preisanstieg der Haushaltsenergien um 52 % führte im gleichen Betrachtungszeitraum zur dauerhaften Steigerung der Wohnkosten. Nicht die Nettomieten, sondern die Neben- und Heizkosten sind also i. W. verantwortlich für die wachsende Gesamtbelastung der Haushalte.

Je nach regionaler Marktlage und Baualter der Immobilien stellen sich die Entwicklungen sehr differenziert dar:

Mit deutlichen Parallelen zur Preisentwicklung neuer Eigentumswohnungen stiegen ab 2008 die Neubaumieten mit deutlich zunehmender Dynamik. In den Hochpreisregionen wie Münster und den Kernstädten der Rheinschiene stiegen die mittleren Angebotsmieten über 11 Euro/m<sup>2</sup>.

In diesen Regionen trifft der tendenziell stark im oberen Preissegment stattfindende Neubau auf die offensichtliche Zahlungsbereitschaft kaufkräftiger Nachfrage.

Im Landesmittel sind die Neubaumieten seit 2012 allerdings nur noch um 0,2 % gestiegen und liegen im Mittel unter 9 Euro/m<sup>2</sup>. Abgesehen von einzelnen nachfragestarken Regionen, stagnieren die Mieten bzw. sind sogar wieder rückläufig.

Der Anstieg der Wiedervermietungs-mieten verlief deutlich moderater als bei den Neubaumieten. Die mittlere Angebotsmiete bei Bestandsobjekten beträgt etwa 6 Euro/m<sup>2</sup>, wobei der Mietenanstieg zwar gedämpft, nicht jedoch beendet ist. Neben regionalen Nachfrageimpulsen (Wanderung, Arbeitsmarkt, Angebotsdefizite) wirken sich die zahlreichen Wohnungs-transaktionen aus, denn die neuen Eigentümer von Mietwohnungen bzw. vermieteten Eigentumswohnungen tendieren dazu, zur Refinanzierung ihrer Käufe höchstzulässige Mieten zu generieren.



Angesichts gestiegener Mieten wächst im preisgünstigen Segment die Bedeutung öffentlich geförderter Wohnungsbestände, denn je höher das Mietniveau, desto höher ist der prozentuale Anteil preisgebundener Wohnungen im preisgünstigen Segment des Gesamtmarktes. In teuren Regionen hat sich in den letzten Jahren die Spanne zwischen preisgebundenem und frei finanziertem Wohnraum deutlich vergrößert, in günstigen Städten bzw. Kreisen NRW liegen die preisgebundenen Mieten allerdings auf bzw. sogar über dem Marktmietenniveau.

## Fazit

Die geringe Bautätigkeit der vergangenen zehn Jahre in Kombination mit dem Nachfrageschub aus der „Betongold“-Euphorie seit 2008 sowie die gute Beschäftigungsentwicklung und Bevölkerungsgewinne in diversen Regionen NRW führten dort zu Missverhältnissen von Angebot und Nachfrage. Infolge nachfrageinduzierter Engpässe stiegen auf diesen Teilmärkten die Kaufpreise und Mieten für Neubau- und Bestandswohnungen.

In nachfrageschwächeren Regionen setzen sich die langfristigen Preistrends wieder stärker durch und führen zu stagnierenden bzw. sinkenden Mieten. In den Regionen NRW, in denen die Immobilienumsätze bzw. -preise und Mieten deutlich gestiegen sind, ist die Kaufpreis-Mieten-Relation entscheidend dafür, ob sich punktuelle Überhitzungstendenzen entwickeln und die Gefahr regionaler Preis- bzw. Immobilienblasen droht.



### 5. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

Auch die aktuelle Marktentwicklung im Kreis Paderborn ist durch deutlich differenzierte Entwicklungstendenzen und -chancen gekennzeichnet. Neben Struktur und Entwicklung der Bevölkerung entscheiden i. W. wirtschaftliche Faktoren (Konjunktur, Beschäftigung, Einkommen), aber auch Bildungs- und Gesundheitsaspekte über die derzeitige, insbesondere aber auch zukünftige lokale Wohnungsmarktentwicklung.

Mit klaren, eindeutig positiven Rahmendaten hebt sich der Kreis Paderborn – dabei i. W. jedoch das Oberzentrum Stadt Paderborn – ab gegenüber den umliegenden Kreisen Höxter, Lippe, Soest und Hochsauerland, die durch kontinuierlich und z. T. stark abnehmende Einwohnerzahlen gekennzeichnet sind.

Insofern gilt Paderborn zumindest in mittelfristiger Perspektive im interregionalen Vergleich als Wachstumsinsel, wobei sich im kleinräumigeren, lokalen Vergleich klare Schwerpunkte darstellen: In der Kernstadt steht eindeutig der Geschosswohnungsbau im Vordergrund, in den Umlandgemeinden dominiert dagegen der Eigenheimbau.

#### Bevölkerungszahl

Nach einer Stagnationsphase ist im Jahr 2014 die Einwohnerzahl der Stadt Paderborn um 1 % auf 147.180 Personen angewachsen. Zu diesem Anstieg um 1.505 Einwohner hat jedoch insbesondere das Wachstum der Anzahl ausländischer Bewohner um 1.247 Personen beigetragen, wobei sich allein die Zahl syrischer Mitbürger auf 733 Personen fast verdoppelte.

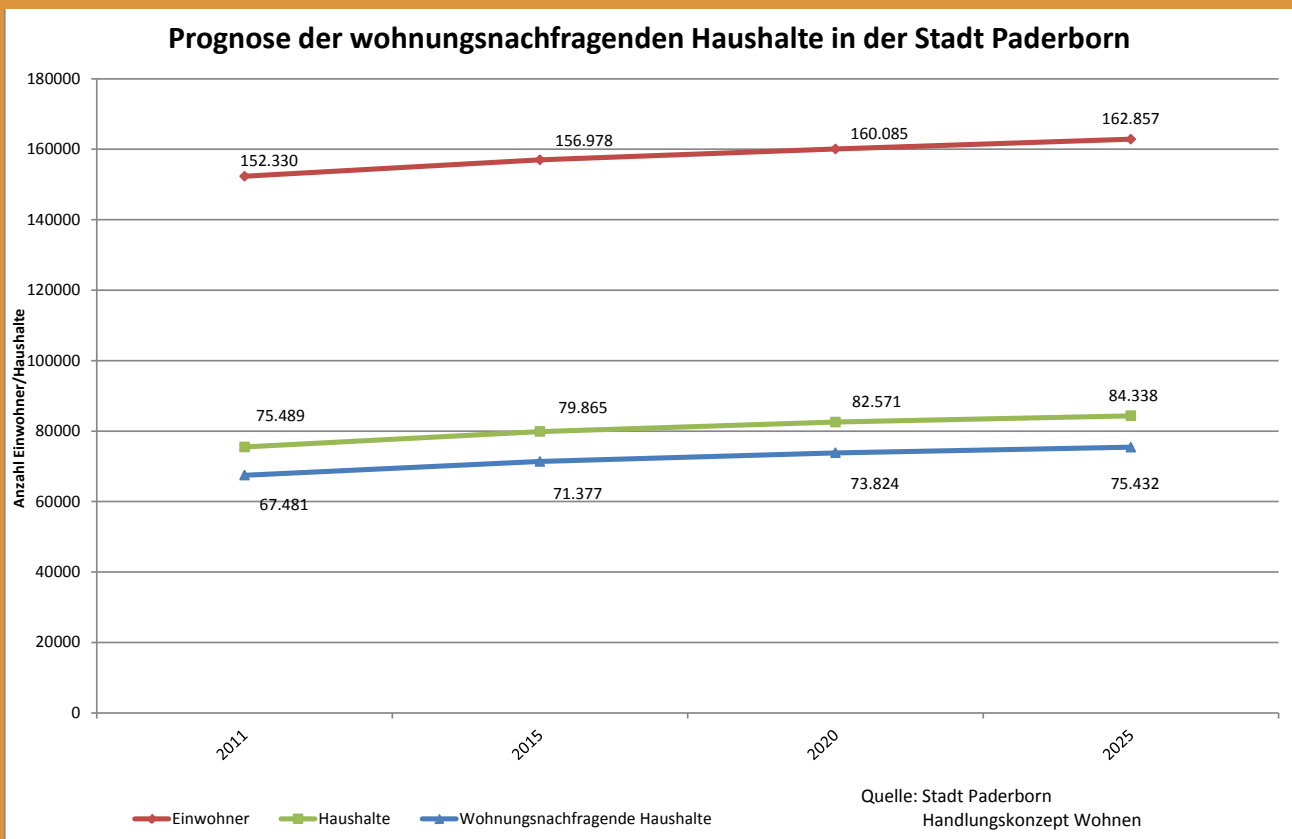
Die „natürliche“ Bevölkerungsentwicklung weist einen positiven Geburten-Sterbefall-Saldo von +323 aus. Dem gesamtdeutschen Trend folgend, ist ein Großteil des Bevölkerungswachstums durch Binnen- und Außenwanderung bedingt. Die Zahl der Zuzüge übertrifft deutlich die der Fortzüge, dies sorgte für einen positiven Wanderungssaldo in Höhe von 1.182 Personen. Größter Profiteur dieses Wanderungsgewinnes war die Kernstadt, gefolgt von den Stadtteilen Schloß Neuhaus, Wewer, Elsen und Sande.

Hinsichtlich der Altersstruktur setzte sich die demografische Entwicklungstendenz fort: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen zwischen zehn und 17 Jahren reduzierte sich um knapp 2 %, die der Senioren ab 80 Jahren stieg um 3,5 %.

Die positive Entwicklung des Oberzentrums Paderborn wird sich entsprechend den aktuellen Rahmenbedingungen fortsetzen und somit die quantitativen und qualitativen Anforderungen an den Immobilienmarkt bestimmen.

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Paderborn stützt sich i. W. auf das Gutachten des empirica-Instituts Berlin. Abhängig von differenzierten Annahmen zur Fertilität, Mortalität, Migration und Entwicklung der Studentenzahlen, ergeben sich verschiedene Entwicklungsverläufe sowohl der Bevölkerungs- als auch Haushaltsprognosen. Die oberen Varianten der Vorausberechnungen sehen bis 2025 ein Bevölkerungswachstum auf ca. 162.800 Personen mit einem Anwachsen der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte auf etwa 75.400 vor (inkl. Zweitwohnsitz, Vorausberechnung nur Hauptwohnsitz Stadt bzw. IT.NRW 150.000–157.000).





Auch wenn u. E. diese Wachstumsperspektive zu euphorisch erscheint, so sind insgesamt betrachtet die Chancen des Paderborner Wohnungsmarktes sicher höher als die Risiken zu bewerten. Nachfragegerechte Investitionen erfordern detaillierte und zyklische Analysen der regionalen gesellschaftlichen, ökonomischen und demografischen Entwicklungen. Die relevanten Parameter – positive Wirtschaftsentwicklung, Hochschulstandort, leichte Urbanisierungstendenzen, wachsende Zielgruppen wie junge Erwerbstätige, Starterhaushalte, Senioren – unterstreichen unbestritten die Definition „Wachstumsstadt Paderborn“.

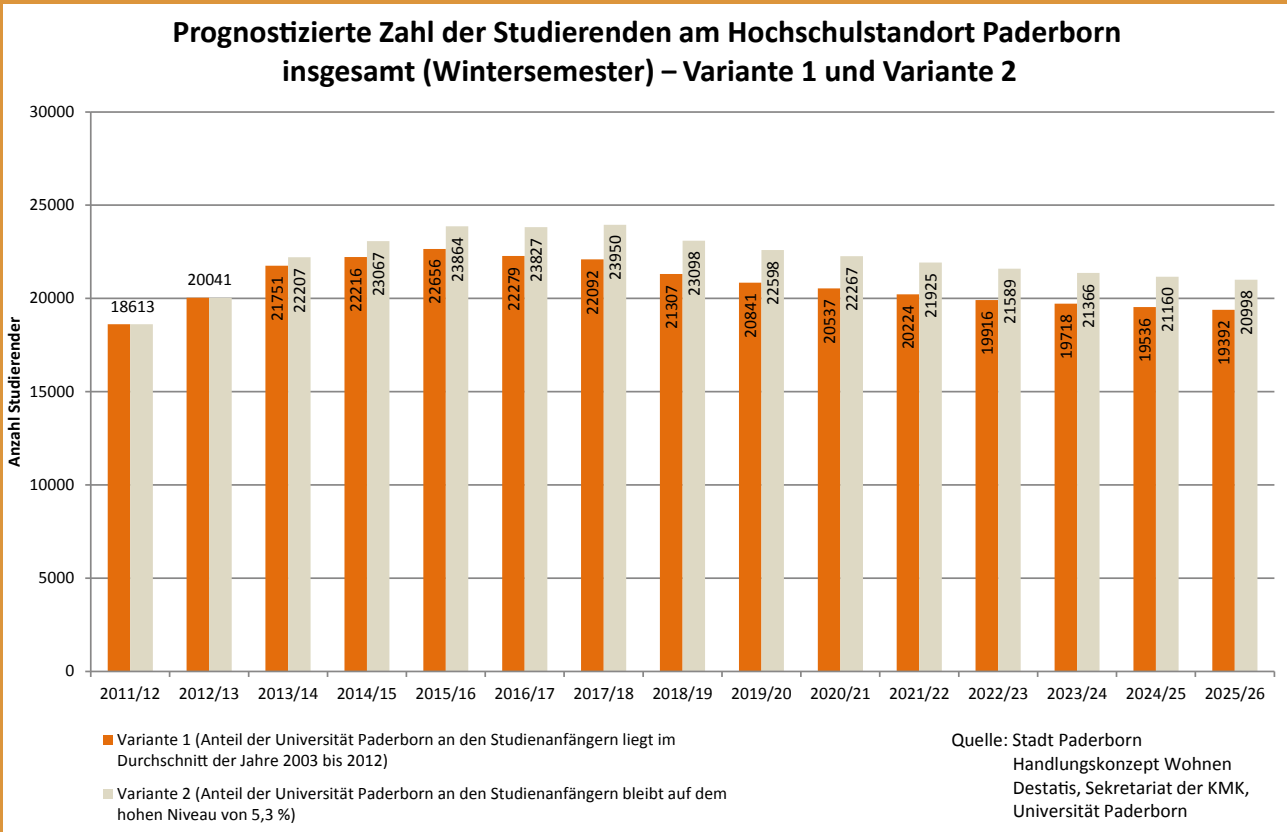
Mit der Chance aktiver Wohnungspolitik sollte Paderborn weiter seine wettbewerbsorientierte Positionierung als Zentrum der Region realisieren. Bei einer insgesamt positiven Markteinschätzung sollte u. E. das durch empirica errechnete Nachfragepotenzial langfristig betrachtet relativiert werden. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten birgt eine unkritische Übernahme des durch das empirica-Gutachten quantifizierten Mengengerüsts durchaus die latente Gefahr sich entwickelnder Marktungleichgewichte.

### Studentisches Wohnen

Für die Erarbeitung örtlicher Entwicklungsstrategien ist die Verifizierung bzw. Falsifizierung quantitativer Vorausberechnungen zwingend notwendig, um gegebenenfalls bei wohnungsmarktpolitischen Entscheidungen und Strategien nachjustieren zu können. Trotz guter Wachstumsaussichten ist in diesem Zusammenhang auch explizit hinsichtlich der Prognose der Neubaunachfrage zu berücksichtigen, dass die für 2014 errechnete Gesamtbevölkerungszahl Paderborns nicht erreicht wurde.

Ähnlich stellt sich die Situation bei der durchaus sehr bedeutenden Zielgruppe Studenten dar:

Die Stadt Paderborn geht davon aus, dass die Attraktivität des Hochschulstandortes Paderborn zu steigenden Studentenzahlen führt. Im Minimum gehen die Prognosen zum Wintersemester 2015/2016 von ca. 22.600 Studenten, danach von einem moderaten Rückgang auf etwa 19.400 Studierende in 2025/2026 aus. Im Maximum wird ein Anstieg der Studierendenzahl auf ca. 23.900 in 2017/2018 prognostiziert, welche sich bis 2025/2026 auf knapp 21.000 Studenten reduzieren wird. Im Vergleich zu 2012 wird hieraus ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von mindestens 675 Wohnungen und 110 Wohnheimplätzen in 2015 bis maximal 1.725 Wohnungen sowie 330 Wohnheimplätze in 2020 errechnet.





Auch hier ist zu berücksichtigen, dass der für 2013 und 2014 angekündigte Studenten-Boom nicht in der prognostizierten Größe eintrat; bei Addition aller universitären Einrichtungen studieren insgesamt aktuell knapp 20.000 Personen in Paderborn. Trotz Anstiegs der Studienquote wird mit Blick auf den demografischen Wandel und das Abklingen der kurzfristigen Sondereffekte die langfristige Entwicklung eher tendenziell rückläufig sein. Zudem wird der positive Effekt der Neuimmatrikulationen auf die absolute Entwicklung der Studentenzahlen z. T. auch konterkariert durch eine gleichzeitig leider damit einhergehende Zunahme der Studienabbrecher.

Über die temporären Effekte hinaus bedarf daher nachhaltiger Wohnungs- bzw. Wohnheimbau der genauen Analyse und Umsetzung studentischer Präferenzen. Entscheidende langfristige Erfolgsparameter sind: günstige Lage zur Hochschule, gute Infrastruktur und Anbindung ans Stadtzentrum, ausreichende Wohnraumgröße bei geringer Miete, Highspeed-Internet.

Studierende liefern über den eigentlichen Studienbetrieb hinaus wichtige ökonomische, kulturelle und gesellschaftliche Impulse für Kommunen. Da im Städtevergleich anderer Hochschulstandorte in Paderborn ein hoher Anteil an Studenten aus der Region einpendelt, wäre es wünschenswert, wenn die Präsenz der Studierenden im städtischen Leben durch verstärkte studentische Wohnnutzungen ausgeweitet werden könnte. Um diesen Trend zu fördern und vorhandenes Potenzial zu erschließen, ist es – unabhängig von einer genauen Quantifizierung – gerade im Hinblick auf zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen erforderlich, ausreichend angemessene und bezahlbare Flächen für studentisches Wohnen zur Verfügung zu stellen.

## Marktentwicklung 2014

Indikatoren zur Beurteilung des regionalen Investitionsklimas, der Marktanpassung bzw. -entwicklung ergeben sich aus der Analyse statistischer Daten der Stadt Paderborn und der NRW.BANK.

Entsprechend dem Bundestrend ist auch in Paderborn erkennbar, dass die Marktentwicklung über die regionalen Basistrends hinaus von Nachfrageeffekten im Gefolge der Finanzmarktkrise bestimmt wird. Die deutliche weitere Belebung des Immobilienmarktes wirkte sich entsprechend auf Bautätigkeit, Kauffälle, Kaufpreise und Mieten aus.

Die hohe Bautätigkeit in Paderborn wird dokumentiert durch entsprechende Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen: Mit durchschnittlich 872 Baugenehmigungen p. a. in 2012 bis 2014 wird der Durchschnittswert 2007–2011 um beachtliche 56 % überschritten, die Zahl der Baufertigstellungen stieg in diesen Vergleichszeiträumen um etwa 18 % auf insgesamt 635 Wohnungen in 2014.

Aufgrund der bereits in Vorjahren erteilten Baugenehmigungen ist in 2015 von nochmals steigenden Fertigstellungen auszugehen.

Basierend auf den Erkenntnissen des Gutachterausschusses, ist seit 2011 ein starker Anstieg der Kauffälle im Wohnungs- und Teileigentum bei gleichzeitiger Verringerung der Verkäufe bebauter und unbebauter Grundstücke erkennbar, wobei hierbei differenziert die Grundstücksverkäufe für individuelle Wohnbebauung sich rückläufig, die Anzahl der Verkäufe für Geschosswohnungsbau dagegen sich steigend darstellen.

Seit 2009 sind die Bodenrichtwerte entsprechend der positiven Investitionsbereitschaft und -tätigkeit angestiegen, wobei die Spannweite der Mittelwerte von 130 (Neuenbeken) bis 345 Euro/m<sup>2</sup> (Kernstadt) beträgt.

Laut Grundstücksmarktbericht sind im Auswertungszeitraum 2011/2012 und 2012/2013 auch bei allen Haustypen und Baujahresstufen Preissteigerungen zwischen 3 und 10 % zu verzeichnen. Insbesondere für Eigentumswohnungen in der Kernstadt wurden im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Baujahresklassen deutlich höhere Preise gezahlt. Trotz eines Preisniveaus von etwa 2.000 bis über 3.200 Euro/m<sup>2</sup> für Neubauwohnungen übersteigt die Zahl der Kauffälle seit 2011 deutlich die der Vorjahre.

Insbesondere der Nachfrageschub seit der Finanzmarktkrise bremste auch in der Stadt Paderborn den Preisrückgang für Bestandsimmobilien und führte dazu, dass sich die Neubaupreise mit verstärkter Dynamik entwickelten. Weitaus moderater stiegen gleichzeitig die Mietpreise. Gemäß NRW.BANK und empirica-Preisdatenbank erhöhte sich das mittlere Marktmietenniveau in Paderborn von 2011 bis 2014 lediglich um 3 %.

Das durch die Stadt Paderborn erstellte Wohnungsmarktbarometer gibt die subjektive Meinung von 36 Immobilienexperten wieder. Nach deren Einschätzung zur Lage am Paderborner Mietwohnungsmarkt stellte sich in 2014 die Situation im unteren und öffentlich geförderten Preissegment als angespannt, im mittleren, insbesondere aber oberen Preissegment als relativ ausgewogen dar. Die Marktlage im Sektor Eigenheime und Eigentumswohnungen wird aktuell eher angespannt

beurteilt. In der mittelfristigen Einschätzung (drei bis fünf Jahre) wird im Vergleich zu 2014 in allen Segmenten mit einer Entspannung der Marktsituation – insbesondere im Eigentumsbereich – gerechnet. Das Investitionsklima bei Eigentumsmaßnahmen wird tendenziell besser beurteilt als im Mietwohnungsbau.

Die größten Probleme am Mietwohnungsmarkt stellen nach Expertenmeinung die zu geringe Verfügbarkeit geeigneten Baulandes (Preis, Lage, Baurecht) und der Rückgang der Sozialwohnungsbestände (Auslauf der Bindungen, zu wenig Neubau) dar. Insbesondere die hohen Grundstückskosten und die extreme Zinsentwicklung der Wohnungsbaukredite seit 2009 forcieren frei finanzierten Mietwohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau. Nicht selbst genutzte Eigentumswohnungen werden fast ausschließlich im oberen Preissegment zur Vermietung angeboten.

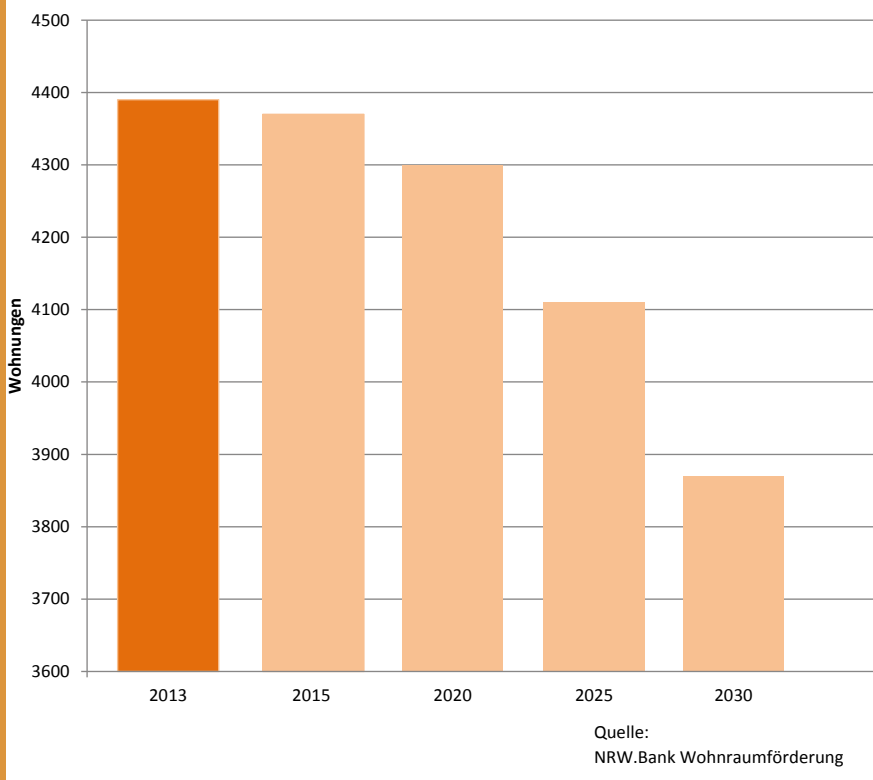
Die nach wie vor angespannte Situation im unteren, preisgünstigen Marktsegment betrifft insbesondere Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein. In dieser Nachfragegruppe wiederum sind überproportional Alleinstehende und Zweipersonenhaushalte vertreten.

Auch der regionale Wohnimmobilienmarkt stellt sich sehr differenziert dar. Eindeutiger Wachstumsschwerpunkt ist und bleibt die Kernstadt Paderborn, in der die zunehmende Nachfrage zu spürbaren Preissteigerungen von Immobilien – insbesondere im Eigentumssegment – geführt hat.

Der ebenfalls deutlich erkennbare Anstieg der Wohnungsbautätigkeit ist – über die demografischen Parameter hinaus – insbesondere auch einer Flucht in die Sachwerte und einem



Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes  
(auf Basis von Daten aus dem Jahr 2012)



historisch niedrigen Zinsniveau infolge der Finanzkrise zuzuschreiben.

Da Preisentwicklungen immer eine Signalwirkung haben, bedeutet dies für Paderborn, dass die Investitionsbereitschaft – trotz hoher Grundstücks-, Nebenerwerbs- und Baukosten – in den vergangenen Jahren sukzessive gestiegen ist. Nachfrage- und spekulationsbedingt, aber auch durch den Kostentreiber Staat mit verursacht, liegt der Fokus des Wohnungsneubaus im höheren Preissegment.

Für das Oberzentrum Paderborn sind insgesamt betrachtet aber weder exorbitante Preissteigerungen bei Wohnungsmieten noch Wohnungsnot feststellbar. Einzelne Preisüberreibungen werden – vor dem demografischen Hintergrund und der durch den Abzug

der Briten zu erwartenden (zumindest leichten) Marktentspannung - keinen dauerhaften Bestand haben.

Das zu lösende Kernproblem ist, dass es aktuell und wohl auch noch längerfristiger zu wenig preiswerte Wohnungen für die angemessene Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsanteile gibt. Die vergünstigte Abgabe von Grundstücken – sofern ein Investor darauf preiswerte Wohnungen baut – könnte ein kommunales Instrument sein, um den öffentlich geförderten Wohnungsbau regional anzukurbeln. Dies sollte jedoch nicht auf bestimmte Quartiere konzentriert werden, um Segregation entgegenzuwirken und eine bessere ökonomische und soziale Mischung zu fördern.

So wie in vielen Regionen Deutschlands wird das Thema „Droht eine Preisblase?“ vor dem Hintergrund der regionalen Immobilienmarktentwicklungen auch in Paderborn diskutiert. Da in den Medien in den letzten Monaten vermehrt die Stadt Paderborn im Zusammenhang zumindest mit der Gefahr einer drohenden Immobilienpreisblase genannt wird, werden im Folgenden zugrunde liegende Frühindikatoren beleuchtet.

So wie in vielen Regionen Deutschlands wird das Thema „Droht eine Preisblase?“ vor dem Hintergrund der regionalen Immobilienmarktentwicklungen auch in Paderborn diskutiert. Da in den Medien in den letzten Monaten vermehrt die Stadt Paderborn im Zusammenhang zumindest mit der Gefahr einer drohenden Immobilienpreisblase genannt wird, werden im Folgenden zugrunde liegende Frühindikatoren beleuchtet.

### 6. IMMOBILIENPREISBLASE

Auf dem Immobilienmarkt erhöhen sich Preise, wenn Nachfrage bzw. Nachfrageerwartungen steigen. Sind die Preissteigerungen in regionalen Teilmärkten besonders hoch, so kann dies als erstes Indiz für eine drohende Preisblase gewertet werden: Wenn der Preis primäres Motiv für Investitionen wird und die reale Nachfrageentwicklung in den Hintergrund rückt, beginnt Spekulation. Sollte diese sich wiederum in fundamental nicht gerechtfertigten deutlichen Preisanstiegen äußern, so kann aus dieser Investitionseuphorie eine Immobilienpreisblase entstehen.

Der auf deutschen Teilmärkten feststellbare Immobilien- und Bauboom ist sicherlich durch positive Rahmenbedingungen wie hohe Zuwanderung, stabilen Arbeitsmarkt, Haushaltsverkleinerung, steigende Realeinkommen, aber auch durch historisch niedrige Hypothekenzinsen, fehlende sichere alternative Kapitalanlagen und extrem hohe Liquidität bestimmt. Diese Gemengelage beeinflusst auch den regionalen Immobilienmarkt Paderborn.

Auch wenn die gesamtdeutschen Preissteigerungen der vergangenen fünf Jahre vor allem auf demografische Trends, hohe Beschäftigung und Ungleichgewichte von Angebot und Nachfrage zurückzuführen sind, so lassen sich u. a. laut Bundesfinanzministerium, dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und Deutscher Bank mit Blick auf einzelne Teilmärkte Städte ausmachen, in denen spekulative Preisblasen zumindest sehr wahrscheinlich sind.

Steigen die Mieten gleichermaßen stark wie die Immobilienpreise, gilt die Preisentwicklung i. W. eher einer erhöhten Nachfrage geschuldet als durch spekulative Motive getrieben.

Ein deutliches Indiz für eine spekulative Preisblase wird dann gesehen, wenn die Preise für Immobilien, nicht aber die Mieten im gleichen Maß steigen. Bei einer Differenz zwischen Kaufpreis- und Mietenanstieg um mehr als 20 % spricht man von einem überhitzten Markt.

Ebenfalls ein Hinweis auf punktuelle Überhitzungstendenzen stellt der Mietenvervielfältiger dar; denn je höher das Verhältnis von Kaufpreis zu den Mieteinnahmen, desto länger ist die Amortisationszeit des Immobilieninvestments. Ergänzend ist für die Beurteilung der jeweiligen Wohnungsmarktsituation auch von Bedeutung, wie sich die Eigenheim-Erschwinglichkeit – das Verhältnis von Kaufpreisen zu Einkommen – entwickelt hat.

Die Schlussfolgerung des gesamtdeutschen Marktes lautet, dass global betrachtet die Preisanstiege i. W. fundamental gerechtfertigten Werten entsprechen. Spekulationsmotive spielen allerdings graduell durchaus eine Rolle. Der bisher relativ moderate Anstieg des Gesamtvolumens von Wohnungsbaukrediten, die weiterhin konservativen und nachhaltigen Kreditvergabestandards der Banken und die fehlenden Anzeichen für eine steigende Verschuldung aufgrund der Niedrigzinsen lassen darauf schließen, dass für den gesamtwirtschaftlichen Immobilienmarkt derzeit keine Spekulationspreisblase à la USA, Irland oder Spanien droht.

In der differenzierten Betrachtung regionaler Teilmärkte identifizieren die Analysten inzwischen jedoch in 40 von 127 untersuchten Städten Preisdynamiken bei Neubau- und/oder Bestandswohnungen, die nicht durch eine entsprechende Entwicklung bei den Mieten erklärt werden können. Hier könnten sich



aus dem Zusammenhang zwischen lockerer Geldpolitik, Finanzmarktkrise, steigenden Immobilienpreisen und dem Niedrigzinsumfeld nicht zu unterschätzende Stabilisierungsrisiken für Teilmärkte entwickeln.

Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass sich das Transaktionsgeschehen z. T. aus den Top-Metropolen in B- und C-Standorte verlagert. Anleger investieren verstärkt insbesondere in B-Städte, da sie sich dort weniger Wettbewerb und höhere Renditen versprechen.

Entsprechend den Daten und Analyseergebnissen des renommierten Marktforschungsunternehmens bulwiengesa hält das DIW die Stadt Paderborn inzwischen für durchaus preisblasengefährdet. Insbesondere bei Bestandsimmobilien leuchten aufgrund der sich öffnenden Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten die Warnlichter rot.

Betrachtet man die o. g. Preisblasenindikatoren, so zeigt sich im Vergleich 2010 bis 2013, dass in Paderborn der Anstieg der Kaufpreis-Mieten-Relation partiell um bis zu 20 % betrug. Die Analyse der Eigenheim-Erschwinglichkeit ergibt, dass in 2013 in Paderborn bis zu sieben Jahresnettoeinkommen für den mittleren Kaufpreis eines Einfamilienhauses aufzuwenden waren und der Eigenheim-Erschwinglichkeitsfaktor zwischen 2010 und 2013 um etwa 15 % stieg.

Die Veränderungsrate dieser immobilienwirtschaftlich bedeutsamen Parameter befindet sich im oberen Bereich der NRW-Skala und deutet zumindest auf punktuelle Überhitzungstendenzen auf regionalen Teilmärkten bzw. Marktsegmenten Paderborns hin. In der

Gesamtmarkt Betrachtung ist trotz z. T. kritischer Werte aktuell noch keine akute Preisblasengefahr zu konstatieren.

Diese Einschätzung entspricht der tendenziellen Entwicklung in Deutschland.

Dennoch begünstigen die extrem niedrigen Zinsen zunehmend eine mögliche Fehlallokation von Finanzierungen. Vor allem im hochpreisigen Wohnungssegment und Teilmärkten mit Risikopotenzial sind Überhitzungstendenzen erkennbar. Insofern warnen die Experten der Deutschen Bank, des Finanzministeriums und des DIW unisono, dass auf Dauer das Maß an Liquidität zu groß und das Zinsniveau zu niedrig ist. Man sei schlecht beraten, die insgesamt gute Verfassung des nationalen Marktes zum Anlass großer Sorglosigkeit zu nehmen.

Da Preisblasen naturgemäß in lokalen Kernen entstehen, sollten die Entwicklungen auch bzw. insbesondere an den regionalen Immobilienmärkten genauestens beobachtet werden.

## 7. KOSTENEXPLOSION

Die im Zusammenhang der vorgenannten Thematik dargestellten Preiszuwächse lassen sich aus der ökonomischen und demografischen Entwicklung ableiten. Die nachfrage- und kapitalmarktbedingten Effekte sind jedoch nur eine Seite der Medaille „Immobilienmarkt“. Ebenso bedeutend wie gefährlich stellen sich andererseits die kostenbedingten Preissteigerungen dar. So wie die o. g. Kaufpreis-Mieten-Relation bestimmt auch die Kosten-Kaufpreis- bzw. Kosten-Mieten-Relation das wohnungswirtschaftliche Risikopotenzial.

Die objektive, möglichst umfassende Darstellung dieses Spannungsfeldes erfordert es daher auch, den wirtschaftlichen Aspekt „Kostenexplosion“ und abschließend in Kapitel 8 die politische Entscheidung „Mietpreisbremse“ näher zu beleuchten.

Das Thema „bezahlbares Wohnen“ hat spätestens seit dem letzten Bundestagswahlkampf eine besondere Brisanz erhalten. Dabei sind allerdings ständig steigende Anforderungen bzw. Wünsche von Politik und Gesellschaft – Stichwort Klimawende und günstiges Wohnen – aus dem klassischen Wirtschaftsmodell eines Immobilienunternehmens kaum mehr zu finanzieren.

Angesichts ständig steigender Baukosten wird es immer schwieriger, im mittleren Preissegment zu bauen und somit auch Durchschnittsverdienern den Zugang zu neu gebauten Miet- oder Eigentumswohnungen zu verschaffen. Es ist durchaus paradox, dass einerseits das Bauen und Wohnen bezahlbar sein sollen, andererseits i. W. insbesondere vom Staat verursachte Kostensteigerungen dazu führen, dass das immer weniger möglich ist.

Wohnen ist keine Billigware, denn der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen bergen hohe Kosten. Wenn Bund, Land und Kommunen niedrige Mieten fordern, so müssen sie dafür Sorge tragen, dass diese Kosten nicht weiter steigen und Deckungslücken finanziert werden.

Seit Jahren geht der Trend jedoch genau in die Gegenrichtung: Während die Erhöhung der Nettomiete seit 2000 deutlich unter der Inflationsrate liegt, sind im gleichen Zeitraum die Baukosten um rund 30 % angestiegen.

Betrachtet man alle Investitionen, die zum Bau einer Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes inklusive Grundstück notwendig sind, so ergibt sich innerhalb der vergangenen zehn Jahre ein Preissprung von etwa 47 %: Während 2004/2005 der Bau einer solchen Wohnung ca. 1.680 Euro/m<sup>2</sup> kostete, so müssen heute dafür etwa 2.470 Euro/m<sup>2</sup> investiert werden. Daher ist es heute kaum noch möglich, einen Neubau mit einer Nettokaltmiete unter 10 Euro/m<sup>2</sup> zu errichten.

Ein äußerst umfangreiches und komplexes Bündel von verschärften DIN-Normen und gestiegenen ordnungsrechtlichen Vorgaben zu Tiefgaragen, Stellplätzen, Barrierearmut bzw. -freiheit, Brand- und Schallschutz führt zu deutlich spürbaren Kostensteigerungen. Die Euro-codes, die die nationalen Statiknormen ersetzen, treiben die technischen Anforderungen und die damit verbundenen Baupreise weiter in die Höhe. Hinzu kommen steigende Grundstücks- und – durch die Anhebung der Grunderwerbssteuer – Nebenerwerbskosten.





Völlig konterkariert werden die Bemühungen um Kosteneinsparungen für die wirtschaftliche Tragbarkeit des Wohnungsbaus durch die ständig steigenden normativen und verbindlichen Vorgaben in den Bereichen Energieeinsparung und Klimaschutz.

Selbstverständlich genießen die Steigerungen von Energieeffizienz und Ressourcenschonung höchste Priorität, und Einsparungen beim Energieverbrauch wirken positiv hinsichtlich der Wohnkostenbelastung der Bevölkerung. Allerdings muss die soziale und wirtschaftliche Balance dabei sowohl für den Mieter als auch den Vermieter gleichsam berücksichtigt werden. Im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen gibt es Grenzen des ökonomisch und sozial Machbaren.

Eine Überregulierung des Marktes und völlig überhöhte bzw. neue Anforderungen wie die EnEV 2016 und die EEG-Novelle sind volkswirtschaftlich und sozialpolitisch besorgniserregend. Allein die weitere Verschärfung der EnEV wird den Neubau nochmals um etwa 8 bis 10 % verteuern. Die ebenso gleichzeitig verschärften Anforderungen zur energetischen Gebäudesanierung werden durch insgesamt weiter steigende Standards Kosten provozieren, die dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum für Menschen mittlerer und niedriger Einkommen kaum noch gebaut werden kann.

Insofern verhindert die immer umfangreicher werdende Normungslandschaft breitenwirksamen kostengünstigen Wohnungsneubau. Die ständig sich verschärfenden Vorschriften für barrierefreies Bauen und Vorgaben in den Bereichen Energieeinsparung und Klimaschutz lassen Investitions- und Finanzierungslücken immer häufiger zur Realität werden.

Der Kausalzusammenhang zwischen Bau- und Baunebenkostenexplosion und Miet- bzw. Kaufpreissteigerungen ist eindeutig. Vor dem Hintergrund seiner ökonomischen, ökologischen und gesellschaftspolitischen Bedeutung ist es dringend notwendig, eingetretene Fehlentwicklungen am Immobilienmarkt zu korrigieren. Aufgrund der immer engeren Verknüpfung technischer, rechtlicher, kaufmännischer, politischer und sozialer Fragestellungen kann eine kosten- und damit auch preisbegrenzende Kurskorrektur nur im gesamtgesellschaftlichen, interdisziplinären Dialog gelingen.

Die Stellschrauben bezahlbaren Wohnens sind eindeutig definierbar. Daher muss alles, was Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten beeinflusst, auf den Prüfstand.

Energetische Standards sind grundsätzlich konstruktiv neu zu hinterfragen. Die Analyse der Gesamtinvestitionskosten identifiziert die Preistreiber der letzten zehn Jahre: Die Preise für die energetisch relevanten Bauleistungen sind deutlich stärker gestiegen als die Preise für alle Bauleistungen. Statt einer Fokussierung auf die Außenhüllendämmung können z. B. geringinvestivere Maßnahmen – wie Anlagenoptimierungen – durchaus energieeffiziente, kostengünstigere Effekte erzielen. Staatliche Vorgaben dürfen zukünftig die eigene und günstigere alternative Energieversorgung der Mieter durch die Immobilienwirtschaft nicht weiter unrentabel gestalten bzw. blockieren. Neubau in Deutschland ist i. W. zu teuer, weil Bauherren die anspruchsvollen Schwellenwerte zur Energieeinsparung aufgrund politischer Vorgaben immer noch nicht technologieoffen und flexibel anstreben dürfen.



Bei der Ausweisung von Bauland durch die Kommunen ist es notwendig, städtische Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren zu veräußern. Kommunale Wohnungspolitik muss auch Teil nachhaltiger und sozialer Stadtentwicklungspolitik sein. Daher ist die vergünstigte Abgabe innerstädtischer Baulandflächen als Belohnung für bedarfsgerechte Wohn- und Quartierskonzepte gerechtfertigt. Somit können weitaus höhere soziale Folgekosten vermieden und die Bedingungen für Investoren zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums verbessert werden.

Auch ein Stopp bei den Steuerpreisspiralen, z. B. der deutlichen Anhebung der Grunderwerbssteuer von 3,5 auf 5, – zuletzt 6,5 %, ist eine wirksame Maßnahme zur Beeinflussung von Baukosten. Stattdessen könnte eine Ermäßigung der Grunderwerbssteuer bei schneller Baurealisierung der Bodenspekulation entgegenwirken.

Zur Begrenzung des Preisanstiegs von Bauland wird in jüngster Zeit die Forderung nach einer „Bodenerwerbskostenbremse“ lauter. Nicht selten beantragen inzwischen Grundstückseigentümer ohne eigene Bauabsicht dennoch zur wesentlichen Verteuerung ihrer Grundstücke Baugenehmigungen. Zur Verhinderung solcher Grundstücksspekulationen schlagen Immobilienexperten eine Sondergabe i. S. einer Strafgebühr vor, die fällig wird, sobald die an die Baugenehmigung zeitlich gebundene Bauverpflichtung nicht umgesetzt wird.

Ressourcenschonender Wohnungsbau bedeutet zwangsläufig Nachverdichtung gemäß der Maxime „Innen- statt Außenentwicklung“. Um diese auch realisieren zu können und Baukosten zu senken, ist dringend eine Flexibilisierung der z. T. völlig realitätsfernen und überzogenen Lärmschutz- und Stellplatzverordnungen nötig.

Neben der angemessenen Ausstattung der Mittel für soziale Wohnraumförderung, altersgerechten Umbau und energetische Neu- und Umbaumaßnahmen muss im Rahmen klarer kommunalpolitischer Schwerpunktsetzung ein innerstädtisches „Neubauklima“ in der Bevölkerung gefördert werden. Investitionen erfordern auch die Akzeptanz von Wohnungsneu- und -umbau in direkter, eigener Nachbarschaft. Dies wiederum ist Voraussetzung für zeitlich und damit auch kostenmäßig angemessene Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Überzogene Baulandpreise, Grundstückspreisspekulationen, preistreibende und überdimensionierte Standards von Materialien und Verfahren treiben seit Jahren die Kosten nach oben; (energie)politische Entscheidungen wirken sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauinvestitionen aus. Dies ist explizit zu berücksichtigen und klarzustellen in der aktuellen Diskussion um Kaufpreis- und Mietenentwicklungen. Dabei geht es nicht darum, punktuelle Mietpreisexplosionen in einzelnen Ballungszentren zu beschönigen oder wegzudiskutieren. Es geht ausschließlich um eine emotionsfreie Versachlichung der Mietpreisdiskussion vor dem Hintergrund der ordnungsrechtlich-regulatorisch markteingreifenden „Mietpreisbremse“.



## 8. PREISBILDUNG UND -ENTWICKLUNG

Um die Preisentwicklung auf den Vermietungsmärkten in Wachstumsregionen zu dämpfen, hat sich die Regierungskoalition von CDU/CSU und SPD geeinigt, die bereits im Koalitionsvertrag vorgesehene Mietpreisbremse einzuführen. Die Intention einer Mietpreisbegrenzung ist grundsätzlich nachvollziehbar. Gerade weil es sich bei der Wohnung um ein lebensnotwendiges und nicht substituierbares Gut handelt, ist es richtig, insbesondere Menschen mittlerer und niedriger Einkommen auf angespannten Wohnungsmärkten vor unangemessenen Mietsteigerungen zu schützen. Abseits der emotionalen Ebene ist es jedoch notwendig, grundlegende, objektive Fakten und sachliche Effekte bzw. Konsequenzen zu beleuchten.

Wesentliche Regelungen der Mietpreisbremse sind: Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Landesregierungen werden ermächtigt durch Rechtsverordnung für max. fünf Jahre, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse gilt; gleichzeitig müssen diese wiederum einen Maßnahmenplan für Wohnungsneubau vorlegen. Erstmals genutzter Neubau nach dem 01.10.2014 wird ausgenommen, ebenso die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Unbestritten beklagen viele Mieter steigende Wohnkosten. Wesentlicher Preistreiber sind allerdings neben den in Kapitel 7 genannten Parametern insbesondere die Energiekosten.

Zwischen 2003 und 2014 stiegen für Mieter der im GdW organisierten Unternehmen die Nettokaltmieten um ca. 19 %, die Preise

für Haushaltsenergie dagegen um mehr als 100 %. Die Studie des Forschungsinstituts InWIS kommt im Wohnungsmarktbericht 2014 zu dem Schluss, dass allein Bund, Land und Kommunen für 70 % der steigenden Nebenkosten verantwortlich sind. Wegen des z. T. exorbitanten Anstiegs der „zweiten Miete“ wird statt einer Mietpreisbremse eine Betriebskostenbremse gefordert.

Durchaus erwähnenswert ist auch, dass laut einer bundesweiten GdW-Befragung 79 % der Mieterhaushalte ihre Wohnkostenbelastung als angemessen oder gar günstig beurteilen, nur 21 % schätzen diese als zu hoch ein. Darüber hinaus sind deutschlandweit auch nur 7 % der Mieterhaushalte unzufrieden mit ihrer Wohnsituation.

In der langfristigen Betrachtung ist festzustellen, dass sich der Anstieg der Durchschnittsmietmiete in angemessenem Verhältnis zum Kaufkraftzuwachs bewegt; auch die Dynamik der ortsüblichen Vergleichsmiete korrespondiert mit der Kaufkraftentwicklung. Zudem sind die Marktmieten nicht homogen gestiegen, sondern i. W. in den Hot Spots. Die höchsten Steigerungsraten befinden sich nicht im unteren, sondern oberen und qualitativ höherwertigen Preissegment.

Eine einheitlich geltende Mietpreisbremse hilft einkommensschwächeren Mietern kaum, sie werden es weiterhin schwer haben, sich in aktuell bereits höherpreisigen Städten und Teilssegmenten mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Stattdessen erhalten Bezieher höherer Einkommen Preisvorteile, ohne dass deren Schutz erforderlich wäre. Die Bremse schützt insofern weniger einkommensschwächere Haushalte, sondern finanzstarke Wohnungs-

suchende, die sich zukünftig mehr Wohnraum zu geringeren Mieten leisten können. Sollten hierdurch größere Wohnungen nachgefragt werden, verschärft die Mietpreisbegrenzung sogar die ungewollten Tendenzen zur Gentrifizierung. Eine durch Preisbegrenzung angestobene quantitative und/oder qualitative Nachfrageausweitung verschärft in Teilmärkten – in denen die Nachfrage bereits hoch war – den Angebotsengpass zusätzlich, weil die Mieten durch die Mietpreisbegrenzung ihre Funktion als Knappheitsindikator verloren haben.

Stellen sich die gerade für Neubauinvestitionen erforderlichen kontinuierlichen Mietsteigerungsraten nicht mehr ein, droht Neubau zukünftig nicht mehr wirtschaftlich darstellbar zu sein. Damit würde das wichtigste Instrument geschwächt, um den Mietenanstieg wirksam zu begrenzen. Neubau besitzt einen besonderen Stellenwert; er gilt als zentrale Maßnahme, um Angebotsengpässe zu beseitigen und für Mietniveauentspannung zu sorgen. Gerade in stark angespannten Wohnungsmärkten könnte sich das Investitionsklima durch die Preisbremse deutlich verschlechtern. Das könnte zunächst Immobilien als Geldanlage unattraktiver machen und so die Nachfrage und auch die Preise drücken. Da aber mittelfristig weniger gebaut würde, könnten die Preise knappheitsbedingt wieder anziehen.

Zu befürchten sind außerdem Vorzieheffekte im Vorfeld des Inkrafttretens der Regelungen, die für einen zusätzlichen Anstieg des Mietniveaus sorgen, ebenso die Umgehung der Preisdeckelung, indem höhere Zahlungen in nicht davon erfassten Bereichen (Stellplatzmiete, Zahlungen für Möblierung) vereinbart werden.

Die Verbände der professionellen Vermieter IVD, ZIA, GdW wie auch die Beratungsgesellschaft empirica beurteilen die Bremse als falsches wohnungspolitisches Signal: Überteuerte Wohnungen seien kein flächendeckendes Phänomen, und auch in Deutschlands Metropolen und prosperierenden B-Städten würde die spekulative Hoffnung auf weitere mehrjährige Mietpreisanstiege größtenteils unerfüllt bleiben.

Zahlreiche immobilienwirtschaftliche Experten argumentieren, dass der Mietanstieg nur ein temporärer Effekt gewesen sei und sich der Mietmarkt gerade von selbst reguliere. Auch in „Knappheitsstädten“ sei ein „natürlicher Mietpreisdeckel“ erreicht, so dass sich auf den meisten Märkten noch viel höhere Mieten ohnehin nicht mehr durchsetzen ließen.

Tatsächlich stellt sich gemäß analysiertem Preisspiegel seit 2014 bei den Wohnungsmieten eine Trendumkehr dar. Die Zeit überproportionaler Preisanstiege scheint vorbei zu sein, da kaum noch Mietpreisentwicklungen zu beobachten sind, die oberhalb der Inflationsrate liegen. Die auf dem Immobilienkongress „Quovadis“ dargestellten Analysen von empirica, F + B, JLL und Calella dokumentieren, dass die Mieten zuletzt auch in vielen Großstädten nur noch moderat (München 0,8 %) oder gar nicht (Düsseldorf, Frankfurt a. M., Bonn, Dresden) gestiegen sind. In zehn Städten mit 200.000 bis 500.000 Einwohnern gab es in 2014 keine Veränderung der Neuvertragsmieten; nur noch in 57 % aller Kreise stiegen die Mieten um mehr als 2 %, diese Quote lag in 2013 noch bei 75 %.



Die Immobilienexperten weisen ebenfalls nach, dass die Faustformel, nach der die Kaltmiete ein Drittel des Nettoeinkommens nicht übersteigen sollte, durchaus noch Bestand hat. Trotz Mietsteigerungen trifft das empfohlene Verhältnis in weiten Teilen Deutschlands zu. Im Bundesdurchschnitt zeigt sich – mit einem Anteil von 30 % – ein wenig angespanntes Verhältnis zwischen Monatseinkommen und Mietausgaben.

In der Gesamtbeurteilung wird der Mietpreisanstieg somit „auf breiter Front gestoppt“ gesehen. Aus ökonomischer Sicht könne die Mietpreisbremse möglichen Übertreibungen auf den Immobilienmärkten nicht entgegenwirken, da sie den Anreiz schwäche, neue Wohnungen zu bauen und damit Wohnraumangebot zu erhöhen.



## 9. PROJEKTE

Als ein wesentlicher Taktgeber für die Entwicklung zeitgemäßen Wohnens in Paderborn bemühen wir uns, mit unseren Neubau- und Sanierungsprojekten auf regionaler Ebene den demografischen Wandel zu bewältigen, Klimaschutz und Ressourcenschonung voranzutreiben, Leistungen für Integration und funktionierende Stadtquartiere zu erbringen und parallel bezahlbare Wohnungen in diversen Stadtlagen Paderborns bereitzustellen.

Wir stellen dabei seit über zwölf Jahrzehnten dem „Shareholder-Value“ das Prinzip des „Member-Value“ entgegen. Dabei handeln wir stets unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und der Leistungsfähigkeit der Mieter.

Der Mensch steht bei uns im Mittelpunkt, sein Wohlbefinden in der Wohnung, in der Nachbarschaft, im Quartier ist unser Anliegen. Mit integrierten Pflegestützpunkten, Nachbarschaftstreffs und Alltagsunterstützung sorgen wir für gute und stabile Nachbarschaft und bieten einen Wohnungsmix aus Mehrgenerationenhäusern, barrierefreien, familienfreundlichen, großen, kleinen, öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen.

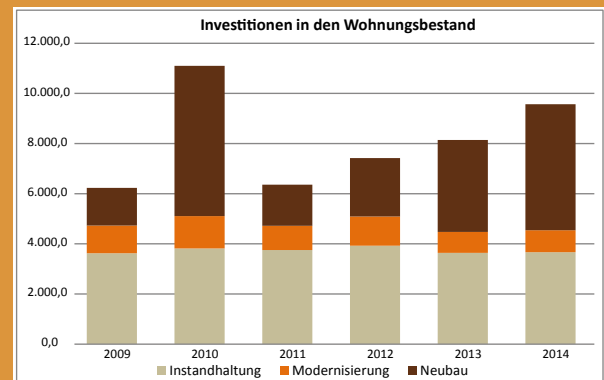
Unser Portfolio umfasst moderne, attraktive Wohnungen, Spielplätze und Grünanlagen. Dienstleistungsorientiert durch viele Zusatzangebote, sozial verantwortungsvoll handelnd, nachhaltig wirtschaftlich ausgerichtet, so gestalten wir das Wohnen in Paderborn fit für die Zukunft.

Solides Wirtschaften über Jahrzehnte, kontinuierliche Investitionen zugunsten einer intakten, optimierten Bestandsstruktur, zukunftsorientiert ausgerichtete Quartiers- und

Stadtentwicklung – das Handeln des Spar- und Bauvereins orientiert sich seit jeher an langfristigen Maßstäben.

Sozialverträglichkeit der Mieten, Innovation, Wirtschaftlichkeit und Marktexpertise, diesem Selbstverständnis folgend, richten wir unsere Unternehmensstrategie – die auf effizientes Ressourcenmanagement und kontinuierlichen Klimaschutz zielt – an den aktuellen Marktgegebenheiten und -erfordernissen aus.

Dafür steht im Geschäftsjahr 2014 ein Investitionsvolumen in Höhe von 9.566,9 T€. Somit wurden 82 % der Mieterträge in umfassende Modernisierungsmaßnahmen und innovative Neubauprojekte reinvestiert.



Die richtungweisende Entscheidung Anfang der 1990er-Jahre, unsere Bestandsimmobilien umfassend zu modernisieren und kontinuierlich an den Marktpräferenzen auszurichten, hat sich als Erfolgsmodell erwiesen und bildet die solide wirtschaftliche Basis, den Wert unseres Portfolios zu erhalten und weiter auszubauen.



### Instandhaltung/Modernisierung

Die Attraktivität einer Stadt und eines Immobilienportfolios wird nicht nur über Neubauprojekte gesteigert. Daher sind auch hohe Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin ein wichtiger Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie.

Durch bauliche Investitionen werden die Bestandsobjekte nachfragegerecht weiterentwickelt, dabei stehen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Reduzierung benötigter Wärmeenergie und zur nachträglichen Realisierung von Barrierefreiheit im besonderen Fokus.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.484,2 T€ (davon 819,7 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes investiert. Zur weiteren Gebäudeoptimierung sind im Jahr 2015 Bestandsinvestitionen in Höhe von 3.930 T€ (davon 290 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen.

Durch diese werden die energetische Optimierung und der marktorientierte Umbau konsequent fortgesetzt; so verbessern wir spürbar den Wohnkomfort für unsere Kunden, vermindern die sogenannte zweite Miete und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit. Dabei fließen in unsere immobilienwirtschaftliche Portfoliobetrachtung neben den ökonomischen Kennzahlen auch sozioökonomische Daten und weiche Faktoren wie z. B. die Mieterstruktur im Quartier oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter ein.

Als zuverlässiges Wirtschaftsunternehmen sind wir Auftraggeber und Partner des regio-

nen Mittelstandes, der Kommune, der sozialen Dienstleister und Gesundheitswirtschaft. Unsere jährlichen hohen Investitionsbudgets sichern einerseits Arbeitsplätze im heimischen Handwerk und ermöglichen andererseits vielen Menschen ein möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen in den vertrauten vier Wänden.

### Großmodernisierungen

Wertorientiert und nachhaltig ist die seit 2013 betriebene stufenweise Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen. Mit einem Investitionsvolumen von 295 T€ für 48 Wohnungen wurde in 2014 die sukzessive Umrüstung auf Gasbrennwerttechnik fortgeführt. Damit wurde im Wohnquartier „Schleswiger Weg“ die Substitution der Nachtspeicherheizungen abgeschlossen, bis zum 31.12.2014 wurden insgesamt 371 Wohnungen auf ein modernes, energieeffizientes Heizsystem umgestellt.

Ergänzend zur Umrüstung der Wärmeerzeugung, werden die bisher nicht thermisch getrennten Balkone entfernt und durch aufgeständerte Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Die bislang nicht isolierten Balkonnischen werden gemäß den Anforderungen der gültigen EnEV nachträglich gedämmt.

Zusätzlich wurden im Treppenhausbereich Glasbausteine entfernt und durch hochwärmegeämmte Glas-Aluminium-Konstruktionen ersetzt. Durch die Maßnahmen werden sämtliche Wärmebrücken der Balkone beseitigt, die gleichzeitige Flächenvergrößerung ermöglicht die wesentlich komfortablere Nutzung mit deutlich höherer Aufenthaltsqualität. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt betrug ca. 868 T€.

Sowohl das Klimaschutzziel der Treibhausgasenkung (ca. 190 t CO<sub>2</sub> Einsparung p. a.) als auch das Ziel der die Mieter finanziell entlastenden Energiekostenreduktion (ca. 400.000 kWh Heizenergie p. a.) wird erreicht.

Mit der Fortführung der Sanierungsmaßnahme „Liegnitzer Str. 19-21“ wurde im Berichtsjahr ein Beitrag zum qualitätvollen Stadtumbau geleistet. Die architektonische Neugestaltung der aus den 70er-Jahren stammenden Geschosswohnungsbauten berücksichtigt sowohl Energieeffizienz Aspekte als auch aktuelle Bedarfs- und Nachfragepräferenzen.

Die Gebäudemodernisierungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 441 T€ umfassten Fassadendämmung, Erneuerung thermisch getrennter Balkone, Erneuerung der Elektroinstallation, Einbau schall- und wärmedämmter Wohnungseingangstüren und Treppenelemente. Den gestiegenen Anforderungen an das Wohnumfeld wurde durch barrierefreie Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche und Neugestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen Rechnung getragen.

Mit zukunftsgerechten, innovativen Lösungen wurde das Wohnen in unseren Beständen attraktiver gestaltet, wobei trotz der aufwendigen und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der Mietpreis nur moderat angepasst wurde.

In den vergangenen 20 Jahren wurden erhebliche Wohnungsbestände in Bezug auf Energieeffizienz, Architekturqualität, Barrierefreiheit und Wohnumfeldgestaltung erfolgreich saniert und modernisiert. Neben den Neubauprojekten genossen erhebliche Bestandsinvestitionen höchste Priorität.

Aufgrund dessen wurden die bereits im Jahr 2004 angestellten Überlegungen und Planungen zum Neu- bzw. Umbau der Verwaltung zugunsten der Bestandsimmobilien zurückgestellt. Der qualitative Gesamtzustand des immobilienwirtschaftlichen Portfolios erlaubt es nun, die vorhandenen Grundsatzplanungen erneut aufzunehmen und in 2015 zu realisieren.

Die Gesamtaufgabenstellung betrifft energetische Ertüchtigung (Fenster, Fassade, Dach, Heizung), Modernisierung Elektro, Sanitär, Barrierefreiheit (Aufzug), Optimierung Büroabläufe und Kundenkommunikation, zeitgemäße innenarchitektonische Gestaltung, Verbesserung Brandschutz.

Die Sanierung und Modernisierung der Gebäude Giersmauer 4a (Baujahr 1971) und Giersmauer 6, 8 (Baujahr 1963) sind schon aufgrund ihres Baualters und der gebotenen Verbesserung der Gesamtfunktionalität vertretbar und notwendig.

Für die Sanierung, Erweiterung und Modernisierung der Gebäude Giersmauer 4a (Baujahr 1971) und Giersmauer 6, 8 (Baujahr 1963), die Verbesserung der Gesamtfunktionalität und der Energieeffizienz wurden Gesamtkosten in Höhe von etwa 1,9 Mio. € kalkuliert.

Nach der Aufstockung und dem Anbau eines Aufzuges werden zukünftig etwa 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche der Geschäftsstelle, Giersmauer 4a, barrierefrei erreichbar sein. Durch den Anbau bzw. die z. T. erhebliche Vergrößerung der Balkone wird die Attraktivität der neun insgesamt ca. 756 m<sup>2</sup> großen innerstädtischen Wohnungen erheblich gesteigert.





## Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 68 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 895 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundrissänderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen bewirken ein attraktives, modernes Wohnambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

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 Wohlfühlatmosphäre für die Quartiersbewohner.

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

Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmedämmter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten ca. 332 T€ investiert.

Durch demografiefeste energetische Modernisierungen strukturieren wir unseren Wohnungsbestand konsequent um. Die Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft ist zwingend, die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen in barrierearmer Ausführung sind daher unabdingbar, da oft schon kleine bauliche Veränderungen unseren älteren Mietern den Verbleib in ihrer Wohnung ermöglichen.

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

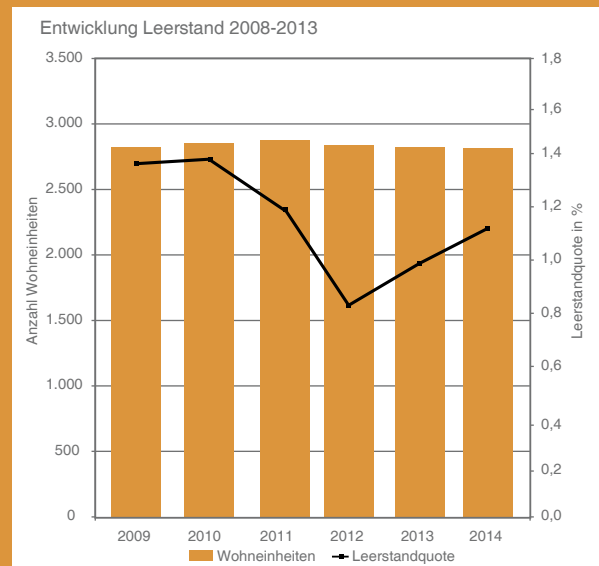
Im Berichtsjahr wurde das Programm „nachträglicher Aufzugsanbau“ in der Imadstr. 36 fortgesetzt. Das Investitionsvolumen betrug ca. 117 T€. Somit sind Ende 2014 ca. 27 % unseres Immobilienbestandes barrierefrei erreichbar. Diese Quote liegt deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Auch wenn diese Investitionen sehr kostenintensiv sind, werden wir sie konsequent weiter vornehmen, wenn entsprechende bauliche Voraussetzungen gegeben sind.

Die Verbesserung freiräumlicher Qualitäten ist ebenfalls Bestandteil unserer Sanierungen. Garten- und Spielplatzgestaltungen, z. T. mit integrierten Farb- und Lichtkonzepten, erzeugen

neue Anmutungs- und Aufenthaltsqualitäten. Mit diesen deutlichen Wohnumfeldverbesserungen schaffen wir grüne innerstädtische Oasen in den urbanen Quartieren. Die bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten realisierten Bestandsinvestitionen genießen auch im Geschäftsjahr 2015 höchste Priorität. Dabei sind die Wohnwünsche der Kunden unsere Inspiration. Zielgruppen werden sich zukünftig immer mehr an Lebensstilen festmachen, und Einstellungen, Werthaltungen, Prestige, Ambiente, Lifestyle-Aspekte und spezielle Wohnformen prägen den Markt: Diese bestimmen die Entwicklung unseres Unternehmens und damit auch i. W. Art und Umfang unserer Groß- und Einzelmodernisierungen.

Nicht nur durch Neubau, sondern insbesondere auch durch Bestandsinvestitionen verbessern wir auch zukünftig durch innovative Ansätze, ansprechende Architektur und hohe Energieeffizienz die Attraktivität der Quartiere. So erhöhen wir kontinuierlich die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen und schaffen damit auch einen wirtschaftlichen Mehrwert.



## Neubau

Unsere Neubauprojekte sind von der Philosophie geprägt, innerstädtische, professionelle und barrierefreie Wohnungsangebote mit individuellen und bedarfsorientierten Betreuungs- und Dienstleistungen zu kombinieren.

Nutzungsneutrale Grundrisse zwingen nicht zum Umzug, wenn Lebensumstände sich ändern. Statt explizit seniorengerechter Wohnungen bieten unsere Neubauprojekte mit hochwertigen Ausstattungen, lichtdurchfluteten Räumen, eleganten und großzügigen Bädern, Aufzügen, Terrassen, Balkonen und innovativer Technologie ein „Universal-Design“, das alle Bevölkerungs- und Altersgruppen anspricht und Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Design zusammenführt.

Niederschwellige Angebote, persönliche Beratung und Quartierstreffe stärken Nachbarschaften und bieten Raum für ehrenamtliches Engagement der Menschen, um eigene Akti-



vitäten und gemeinsame Freizeitgestaltungen zu initiieren und durchzuführen. An verschiedenen Standorten trägt diese sukzessive Entwicklung zu einem intakten sozialen Umfeld bei und liefert einen wichtigen Beitrag zum funktionierenden Miteinander.

Wir optimieren die Flächennutzung unserer Baugrundstücke und entwickeln Projekte und Wohnungen, die unser Portfolio langfristig ergänzen, zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen und Lösungen anbieten, die auch richtungsweisende Impulse geben können.

Im Pontanus-Carré wurde im März 2014 der zweite Bauabschnitt fertiggestellt. Auf 1.216 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden elf frei finanzierte Wohnungen mit einem Größenmix von 65 bis 85 m<sup>2</sup> und eine Seniorenwohngemeinschaft mit acht Einzelapartments und Gemeinschaftswohnbereichen erstellt. Das Investitionsvolumen betrug ca. 2.355 T€; mit Fertigstellung war das Neubauprojekt voll vermietet.

Barrierefreiheit, zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik, optimiertes Energiekonzept, hochwertige Wohnungsausstattung, Grünflächen, große Balkone und exklusive Dach- und Gartenterrassen sind die Charakteristika dieses Projektes.

Zur Sicherung eines umfassenden Betreuungsangebotes und zur bedarfsgerechten Versorgung der zukünftigen Mieter und Senioren-WG-Bewohner wurde mit dem Caritasverband Paderborn e.V. eine Kooperationsvereinbarung mit einer Laufzeit von 20 Jahren geschlossen. Somit ist für das gesamte Quartier langfristig ein umfassendes Angebot an Service- und Dienstleistungen garantiert.

Nahezu parallel zum Bezug des zweiten Bauabschnittes Pontanus-Carré begannen April 2014 die Rohbauarbeiten für den dritten Bauabschnitt. Auf etwa 1.370 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen 17 hochwertige, barrierefreie und energetisch optimierte Neubauwohnungen, 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 m<sup>2</sup> ermöglicht differenzierte Nutzungen von Jung und Alt, vom Single bis zur Familie.

Für das Neubauprojekt wurden Gesamtkosten in Höhe von 2.600 T€ kalkuliert. Fertigstellungstermin war März 2015.

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.

Im April 2014 wurde ebenfalls mit den Rohbauarbeiten für ein Wohnprojekt im Ortsteil Wewer begonnen, nachdem im November 2013 dort ein 2.698 m<sup>2</sup> großes Grundstück An der Wasserburg von der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes Baptist erwor-

ben worden war. Dieses Grundstück befindet sich im Zentrum Wewers, ist umgeben von einer optimalen Versorgungs- bzw. Infrastruktur und verfügt über eine direkte ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt Paderborn.

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

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 wird zukünftig das Wohnen in Wewer, An der Wasserburg, aussehen.

Auf etwa 2.660 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche werden 23 Wohnungen mit einem Größenmix von 52 bis 108 m<sup>2</sup> 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 Weweranern notwendige Hilfe im Alltag gegeben. Die neue Bebauung fügt sich

mit angemessener Dichte in den Bestand ein, setzt dabei aber einen eigenen städtebaulichen Akzent.

Für das Bauvorhaben wurden Gesamtkosten in Höhe von ca. 4.410 T€ kalkuliert, Fertigstellungstermin soll Mai 2015 sein.

Nach dem Planungsstand des Jahres 2014 sollen in Paderborn am Standort „Pankratiusstraße“ 2015/2016 in zwei Bauabschnitten multifunktionale Wohngebäude entstehen. Nach der einvernehmlichen, sozialverträglichen Umsiedlung der bisherigen Mieter sollen in guter innerstädtischer Lage anstelle der abzureißenden Altimmobilien zwei Neubauprojekte entstehen, die sich durch moderne Architektur sowie hohe Qualitätsstandards auszeichnen und die Attraktivität des gesamten Quartiers deutlich steigern werden.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von etwa 2.900 m<sup>2</sup> sollen in den avisierten Baukörpern 34 Wohnungen entstehen, wobei in den ersten Bauabschnitt eine Kindertagesstätte, in den zweiten Bauabschnitt eine Seniorenwohngemeinschaft integriert werden soll.

Nichts steht mehr für die Zukunft unserer Stadt als die Kinder, die in ihr leben. Daher liegt uns die Realisation einer Kindertagesstätte ganz besonders am Herzen. In der Trägerschaft der Elterninitiative „Kita Spielkiste e.V.“ soll im angestrebten Neubau eine zweigruppige Kita mit entsprechenden U3-Plätzen realisiert werden. In großzügigen, hellen Räumen und einem kreativ gestalteten Außenbereich werden die Mädchen und Jungen die perfekten Rahmenbedingungen für ausgiebige Lern-



und Spielstunden finden. Die angedachte Sozialimmobilie verfügt zusätzlich über einen Therapie- und Mehrzweckraum und ist auch auf die Betreuung von Kindern unter drei Jahren ausgerichtet.

Die Planungen und Kooperation des Spar- und Bauvereins mit dem privaten Träger „Kita Spielkiste e.V.“ werden von Seiten der Stadt Paderborn ausdrücklich begrüßt. Aus Sicht der Jugendhilfeplanung wird entsprechender Bedarf in diesem Sozialraum bestätigt.

Der Caritasverband Paderborn ist sehr daran interessiert, im zweiten Bauabschnitt als Kooperationspartner die angedachte integrierte Seniorenwohngemeinschaft zu betreuen.

Da zukünftig insbesondere preisgünstige Wohnungen am lokalen Markt nachgefragt werden, sollen nach jetziger Planung im 1. und 2. Ober- und Staffelgeschoss öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Im Baukonzept wurde ebenfalls dem zu konstatierenden immobilienwirtschaftlichen Megatrend der „Individualisierung/Singularisierung“ Rechnung getragen: Dieser Megatrend wird in Stadtregionen zumindest mittelfristig die negative demografische Entwicklung überkompensieren, dort, wo sich dann Haushalte konzentrieren, werden verstärkt kleinere Wohneinheiten nachgefragt werden.

Unter Berücksichtigung dessen sieht die aktuelle Planung i. W. 1- und 2-Personen-Haushalte, ergänzt um einige 4-Personen-Haushalte vor. Hierdurch bietet sich insbesondere Alleinerziehenden, aber auch Familien die Chance, Wohnen und Ganztagskinderbetreu-

ung in einem Wohnobjekt angeboten zu bekommen, ebenso die Betreuung bzw. Pflege älterer Angehöriger im direkten Umfeld.

So könnte im Südviertel Paderborns ein bisher nicht vorhandenes, innovatives Wohn- und Lebenskonzept realisiert werden, welches das Angebotsspektrum und damit die Geschäftsfelder des Spar- und Bauvereins abermals erweitert und ein erneutes Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Die Planungsentwürfe wurden mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Paderborn, dem Jugendamt, dem Bau- und Planungsamt, der Caritas, dem Vorstand der Kita und den Paritätischen kurzfristig abgestimmt bzw. gegebenenfalls entsprechend modifiziert.

Für das Neubauprojekt „Paderborn, Pankratiusstr.“ wurden Gesamtkosten in Höhe von ca. 7,1 Mio. € kalkuliert.

Vor Baubeginn muss die sozialverträgliche Umsetzung der bisherigen Mieter erfolgen, um die Bestandsgebäude abreißen zu können, so dass etwa Juni 2015 Projektbeginn sein könnte.

## 10. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Geschäftsentwicklung 2014

Durch die unverändert niedrigen Zinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland durch institutionelle und private Investoren insbesondere in den wirtschaftlich starken und wachsenden Regionen ungebrochen hoch. Der Kauf einer Immobilie ist für viele Kapitalanleger eine der letzten Anlagemöglichkeiten für die Erzielung halbwegs auskömmlicher und gesicherter Renditen.

Auch in Paderborn ist seit einigen Jahren eine deutliche Nachfragebelebung nach Neubau- und Gebrauchtimmobilien festzustellen. Die Nachfragebelebung führte vor allem auf dem Markt für Eigentumswohnungen zu einem erheblichen Anstieg der Kaufpreise sowohl bei den Neubau- als auch bei den Gebrauchtwohnungen.

Dabei stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stärker als die Bestands- und Neuvertragsmieten – ein erster ernst zu nehmender Hinweis für eine mögliche Überhitzung des regionalen Immobilienmarktes.

Das Geschäftsjahr 2014 ist für den Spar- und Bauverein Paderborn eG mit einem Jahresergebnis von nahezu 3 Mio. Euro sehr positiv verlaufen. Das Zahlenwerk von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ist erwartungsgemäß hervorragend.

Aufbauend auf einem stabilen und zukunftsfähigen Geschäftsmodell, erfolgte die Fortführung der seit mehreren Jahren zu verzeichnenden dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung zum Wohle der Mitglieder. Der Fokus unserer Aktivitäten liegt auf der ziel-

orientierten Werterhaltung des Wohnungsbestandes und der sukzessiven Erweiterung durch zukunftsweisende Neubauprojekte.

Ein intaktes Marktumfeld und die seit einigen Jahren hohe Nachfrage nach unseren Bestandswohnungen führten auch im letzten Jahr zu einem sehr guten Vermietungsergebnis. Die Wohnungskündigungen sind gegenüber dem schon guten Vorjahr von 326 auf 274 zurückgegangen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,8 %.

Aufbauend auf einem nahezu modernisierten Gebäudebestand mit hohen Qualitätsstandards und einer verhältnismäßig geringen Durchschnittsmiete von 4,94 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für unsere frei finanzierten Wohnungen, zeigen sich deutlich die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens.

Einziger Wermutstropfen bleibt die anhaltende, sich in den letzten Monaten noch verschärfende Niedrigzinsphase.

Insbesondere für liquiditätsorientierte und mit hoher Eigenkapitalausstattung ausgerichtete Wohnungsunternehmen mit geringer Verschuldungsquote wird es immer schwieriger, für Geldanlagen am Kapitalmarkt auskömmliche Renditen zu erwirtschaften.

Auf der anderen Seite führt für den Spar- und Bauverein das nachhaltig niedrige Zinsniveau dazu, dass für zu erfüllende Altersvorsorgeverpflichtungen die in der Bilanz auszuweisenden Pensionsrückstellungen extrem ansteigen. Der nachhaltige Zinsrückgang bewirkt stark fallende Rechnungszinsen für die Bewertung der Pensionsrückstellungen.



Die von der Deutschen Bundesbank für die Bewertung ermittelten Rechnungszinssätze spiegeln die Marktzinsen der zurückliegenden sieben Jahre wider. Derzeit mit der fatalen Auswirkung, dass nunmehr die relativ hohen Zinssätze aus dem Jahr 2007 durch niedrigere Zinssätze zur Substitution kommen. Diese Entwicklungen führen in den Geschäftsjahren 2015–2017 zu einer weiteren deutlichen Abnahme des Rechnungszinses und damit einhergehenden zusätzlichen Ergebnisbelastungen durch höhere Pensionsrückstellungen.

### Mitglieder und Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014 hat der Spar- und Bauverein 5.327 Mitglieder. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang von 97 Mitgliedern.

Die Veränderung resultiert aus 337 Mitgliederzugängen, denen 434 Mitgliederabgänge gegenüberstehen.

Mitgliederbewegung:

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2014	5.424	59.103
Zugang	2014	337	3.876
Abgang	2014	434	1.970
Stand am	31.12.2014	5.327	61.009

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	243	798
Anteilskündigung	–	601
Übertragung	29	147
Ausschluss	69	82
Tod	93	342
	434	1.970


Die Veränderung der Geschäftsanteile ist im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut durch einen hohen Anstieg von 3.876 Anteilen gekennzeichnet. Jedoch sind nach den Rekordzugängen der letzten beiden Geschäftsjahre mit Anteilszugängen von 6.852 im Geschäftsjahr 2012 und 8.316 im Geschäftsjahr 2013 die Anteilszugänge deutlich zurückgegangen. Der Rückgang ist begründet durch die eingeschränkte Möglichkeit zur Zeichnung weiterer Geschäftsanteile.


Zur Sicherstellung der notwendigen Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft sowie wegen des zu erwartenden Abzugs von Kapital durch Anteilskündigung nach Ende der Niedrigzinsphase hat der Vorstand durch Beschluss vom 6. Dezember 2013 von seinem Reduktionsrecht zur Absenkung der Höchstzahl zur Zeichnung von Geschäftsanteilen Gebrauch gemacht. Danach ist die Möglichkeit zur Zeichnung weiterer Geschäftsanteile je Mitglied auf maximal 100 Anteile begrenzt. Mit Blick auf die aktuellen geldpolitischen Maßnahmen der EZB mit dem Ankaufsprogramm von Staatsanleihen zur Unterstützung der Null-Zins-Politik erfolgte durch Vorstandsbeschluss vom 10. März 2015 eine nochmalige Herabsetzung auf eine Höchstzahl von 30 Anteilen je Genossenschaftsmitglied.

Altersstruktur der Mitglieder


 **19%**  
bis 30 Jahre

**34%**

  
bis 50  
Jahre

  
**26%**  
bis 70 Jahre

über 70  
Jahre

  
**21%**

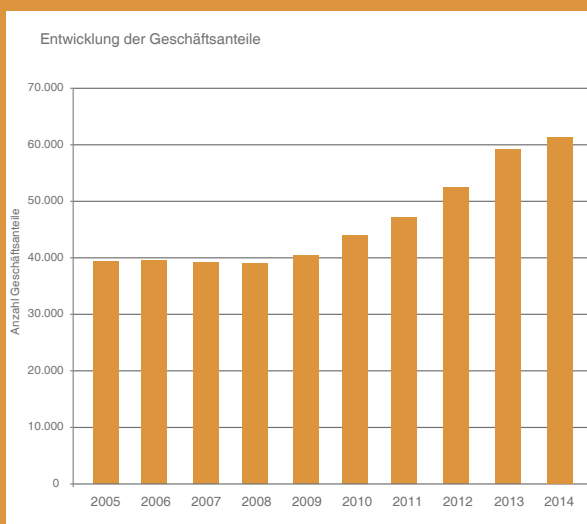




### Entwicklung der Anteilszugänge

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

Die Entwicklung der Anteilszugänge zeigt, dass es durch die vorgenommene Maßnahme zur Anteilsbegrenzung im Geschäftsjahr 2014 gegenüber den Zugängen in den Jahren 2010–2013 erstmals zu einem Rückgang der Anteilszeichnungen gekommen ist. Mit dem Anteilszugang 2014 sind allerdings die Zugangszahlen vor Beginn der Wirtschafts- und Finanzkrise nicht erreicht.



### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

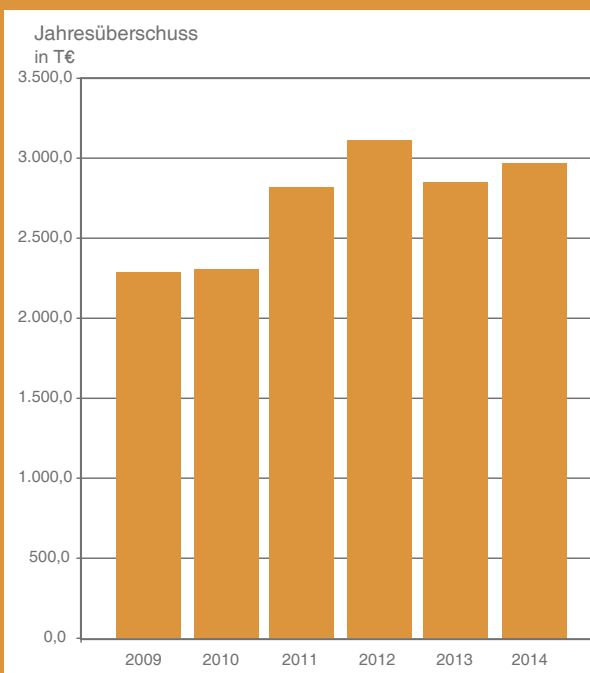
	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	112.498,0	86,1	109.069,2	84,9
Umlaufvermögen kurzfristig	18.125,6	13,9	19.463,2	15,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>130.623,6</b>	<b>100,0</b>	<b>128.532,4</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	74.258,1	56,9	71.466,6	55,6
Rückstellung langfristig	3.714,9	2,8	3.351,0	2,6
Fremdkapital langfristig	44.457,8	34,0	46.285,7	36,0
Kapital langfristig	122.430,8	93,7	121.103,3	94,2
Rückstellung kurzfristig	396,2	0,3	390,4	0,3
Fremdkapital kurzfristig	7.796,6	6,0	7.038,7	5,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>130.623,6</b>	<b>100,0</b>	<b>128.532,4</b>	<b>100,0</b>

Das Gesamtvermögen betrug 130.623,6 T€ und ist damit zum Vorjahr um 2.091,2 T€ bzw. 1,63 % angestiegen.

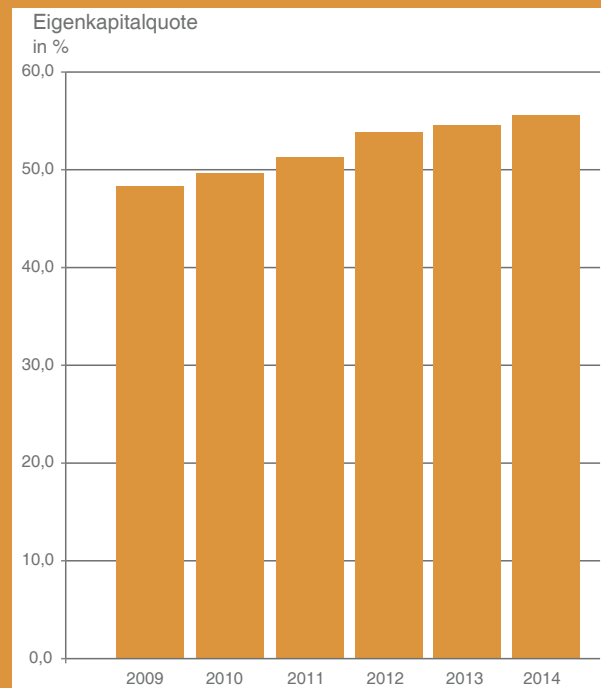
Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 3.428,8 T€ auf 112.498,0 T€ erhöht. Die Veränderung ist hauptsächlich auf die Neubau- und Bestandsinvestitionen, den

Verkauf eines Bestandsobjektes und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Den Investitionen von 5.917,2 T€ stehen Abgänge von 221,7 T€ und planmäßige Abschreibungen von 2.465,2 T€ gegenüber. Dagegen verringerte sich das Umlaufvermögen gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 1.337,6 T€. Die Verringerung resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Rückgang der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 1.251,5 T€.

Das Eigenkapital ist wie in den vergangenen Geschäftsjahren mit einem Anstieg von 2.791,5 T€ deutlich angewachsen. Der Anstieg ist begründet aus dem Zuwachs von Geschäftsguthaben unserer Mitglieder in Höhe von 623,2 T€ und aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 2.977,2 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 808,8 T€.



Die langfristige Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 % und beträgt nunmehr 55,7 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,1 %.



Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 363,9 T€ auf 3.714,9 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 44.457,8 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.796,6 T€. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich um 1.827,9 T€. Für die Finanzierung der Neubauinvestitionen wurden ein Darlehen der KfW-Förderbank von 1.600,0 T€ und ein Aufwendungsdarlehen von 3,8 T€ in Anspruch genommen. Diesen Darlehenszugängen stehen planmäßige Tilgungsleistungen von 2.134,9 T€ und außerplanmäßige Rückzahlungen von 1.031,8 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Vorjahr um 757,9 T€ angestiegen.



## Ertragslage

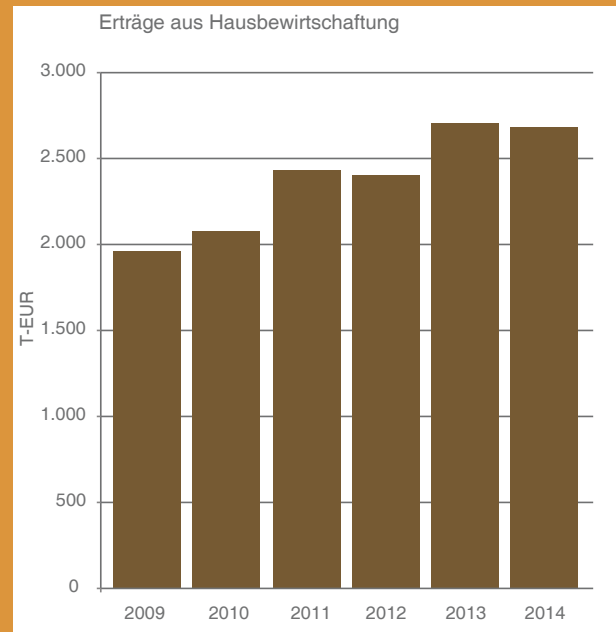
Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins Paderborn eG zeigt sich im Geschäftsjahr 2014 weiterhin äußerst positiv. Mit dem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 2.977.168,72 € wurde erneut ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt.

Die Ertragslage stellt sich spartenbezogen folgendermaßen dar:

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.695,2	2.708,7	-13,5
Betreuungstätigkeit	0,3	0,3	-0,0
Sonstiger Geschäftsbereich	87,7	-42,4	+130,1
Finanzergebnis	22,0	-14,2	+36,2
Neutrales Ergebnis	193,4	204,4	-11,0
Ergebnis vor Steuern	2.998,6	2.856,8	+141,8
Steuern	21,4	17,6	-3,8
Jahresüberschuss	2.977,2	2.839,2	+138,0

Die Ertragslage ist insbesondere durch ein sehr konstantes und stabiles Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist bestimmt durch die Umsatzerlöse, denen vor allem die Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltungskosten, die Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die Verwaltungskosten sowie die Zinsaufwendungen gegenüberstehen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis verringerte sich gegenüber dem Jahr 2013 geringfügig um 13,5 T€.



Die Umsatzentwicklung aus der Bewirtschaftung der Wohn- und Gewerbeimmobilien ist weiterhin sehr erfreulich. Die Sollmieten als elementare Ertragsposition erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 290,9 T€. Der Anstieg der Mieten resultiert hauptsächlich aus der ganzjährigen Auswirkung des im Vorjahr bezogenen 1. Bauabschnittes Pontanus-Carré und dem fertiggestellten 2. Bauabschnitt zum 01.03.2014 mit 140,4 T€, Mietanpassungen nach BGB bei frei finanzierten Wohnungen mit 59,7 T€, Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen nach II. BV bei öffentlich geförderten Wohnungen mit 64,0 T€, Mietanpassungen bei Mieterwechsel mit 33,4 T€ und Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen mit 33,1 T€.

Durch Bestandsverkauf und -abriss sind die Mieten um 69,1 T€ zurückgegangen.

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind durch die stabile regionale Vermietungssituation mit 151,6 T€ erneut auf einem erfreulich niedrigen Niveau.



Auf der Aufwandsseite wirkten sich investitionsbedingt gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen von 64,7 T€ und Zinsaufwendungen von 16,8 T€ sowie höhere Verwaltungskosten von 158,1 T€ negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus.

Aus der Betreuungstätigkeit ist das Ergebnis unverändert zum Vorjahr. Betreuungserlösen von 53,3 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches ist geprägt durch Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen von 125,0 T€ und Erbbauzinsen von 27,3 T€. Diesen Erträgen stehen Abbruch- und Umsetzungskosten von 54,8 T€ sowie Geldbeschaffungskosten von 15,4 T€ gegenüber.

Das Finanzergebnis verbesserte sich zum Vorjahr um 36,2 T€. Durch vorausschauende Festgelddispositionen der vergangenen Jahre konnten die Zinserträge aus der Anlage der liquiden Mittel – trotz rückläufiger Kapitalmarktzinsen – um 40,6 T€ auf 181,6 T€ gesteigert werden. Den Zinserträgen stehen Zinseffekte aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit 160,1 T€ gegenüber.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse bestimmt. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Ertrag aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie von 111,6 T€, Auflösungen bei den Pensionsrückstellungen von 69,8 T€ und Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre von 12,0 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 KfW-Förderbank 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 31.12.2014 ergibt für Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Kosten in Höhe von 5.040 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme langfristiger Darlehen (NRW.Bank und KfW-Förderbank) in Höhe von 2.005 T€ finanziert.



## 11. AUSBLICK

Entsprechend dem Selbstverständnis moderner Zukunftsforschung gehen Szenarien davon aus, dass die Zukunft prinzipiell nicht vollständig bestimmbar ist, aber durch die Zusammenführung von Ex-post- und Ex-ante-Perspektiven plan- und gestaltbarer wird.

Sowohl wir als immobilienwirtschaftlicher Akteur wie auch die lokale Körperschaft als Träger von Stadtentwicklungspolitik stehen vor der wachsenden Herausforderung, den demografischen Wandel zu bewältigen. Dieser Wandel betrifft in vielfältiger und komplexer Weise ökonomische, gesellschaftliche und ökologische Lebensbedingungen. Vorausschauende Unternehmens- und Stadtentwicklungspolitik muss wissen, wie daraus resultierende mögliche raumstrukturelle Veränderungen zu bewerten sind und welcher Handlungsbedarf sich somit ergibt.

Zukunftsvisionen subsumieren dabei Chancen und Risiken, ebenso qualitative und quantitative Aspekte. In der Bewertung der sich abzeichnenden lokalen Rahmenbedingungen lassen sich positive wie negative Entwicklungen identifizieren.

Auch im Oberzentrum Paderborn bündeln sich gesellschaftliche Probleme, aber auch Potenziale wie in einem Brennglas: Einerseits steht die Stadt für wirtschaftliche Dynamik, technische, ökonomische, soziale und kulturelle Innovationen; andererseits konzentrieren sich in ihr soziale Disparitäten und ökologische Probleme. Daher ist die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft ganz eng mit der Entwicklung unserer Stadt verbunden.

Guter und bezahlbarer Wohnraum ist für eine sozial gemischte Stadt von essenzieller Be-

deutung. Unser Unternehmen verknüpft in diesem Sinne seit jeher die Tradition von gutem Wohnen mit den innovativen Trends der Zukunft. Dies mit dem Mut zum Wandel, um die Chancen des Wandels nutzen zu können.

### Qualitative Aspekte

Dem ständig wandelnden Markt und damit den zukünftigen Wohnwünschen der Menschen gerecht zu werden, bedeutet, sich intensiv mit Zukunftstrends auseinanderzusetzen und sie als Orientierung für unsere Wettbewerbspositionierung und Weiterentwicklung der Geschäftsstrategien zu nutzen. Anpassungsbedarf hinsichtlich zukünftig relevanter Zielgruppen und Wohnkonzepte ergibt sich insbesondere aus folgenden Trends:

Grundlegender Megatrend bleibt, dass sich die demografisch bedingten regionalen Disparitäten tendenziell verstärken werden mit deutlichen Strukturverschiebungen in Richtung auf eine alternde Bevölkerung, die Silver Society. Wohnkosten werden zunehmend zu einem wichtigen Wettbewerbs- und Standortfaktor beim Zuzug von Arbeitskräften. Die Zahl der Haushalte mit geringer oder abnehmender Wohnkaufkraft wird sich erhöhen, wodurch insbesondere in prosperierenden Regionen die Gruppe der Haushalte zunimmt, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist.

Insbesondere für qualifizierte Zuwanderer wird das lokale Wohnungsangebot zu einem bedeutsamen Pull-Faktor werden. Das Wohnen wird eine zentrale Rolle spielen im zukünftigen Wettbewerb um hoch qualifizierte Arbeitskräfte. Daher gilt es, auch in Paderborn soziale Segregations- bzw. Konzentrationsprozesse zu verhindern und durch zielgruppengerechte

Angebote und Serviceleistungen für Haushalte mit Migrationshintergrund Standortqualitäten zu verbessern.

Die soziale Frage der Energiewende wird stärker in den Fokus rücken, da deren hohe Kosten als unmittelbare Folge politischer Vorgaben weiter spürbar steigen werden. Ressourcenschonung und Energieeffizienz sind unbestritten richtig und wichtig; hinsichtlich ihrer Wirkungen auf die Wohnkosten muss der Umbau der Energieversorgung sozial gerechter erfolgen. Dezentrale Energieversorgungskonzepte müssen extrem aufwendige und kostenintensive bauliche Gesamtmaßnahmen ablösen. Die Deckelung der Energiekosten beim Wohnen ist und bleibt eine unserer wichtigsten Aufgaben, auch wenn sie hoch komplexe, besondere Herausforderungen an die technische, gestalterische und auch finanzielle Leistungsfähigkeit eines Immobilienunternehmens stellt.

Es gilt, mit Politik, Verwaltung und Energieversorgern innovative Lösungen zu erarbeiten. Unsere umfangreichen Immobilienbestände bieten Potenziale zum Aufbau einer quartiersbezogenen Energieversorgung. Dabei können wir uns jedoch nur als Partner der energiepolitischen Akteure beteiligen.

Dies gilt ebenso im Hinblick auf den Megatrend „Neo-Ökologie“, nach dem sich sukzessiv tradierte Gegensätze auflösen werden, so dass die Stadt der Zukunft trotz hoher Urbanität als attraktiver Lebensraum grüner werden wird. Hierbei sehen wir in der Gestaltung des Wohnumfelds unsere aktive Rolle. Die Rolle von Politik und Verwaltung besteht u. E. in diesem Kontext darin, gerade als Wach-

tumsregion durch eine konsequent zielgerichtete Innenentwicklung statt Zersiedlung an der Peripherie ressourcensparende, moderne Stadtlandschaften zu entwickeln.

Wohnimmobilien werden zukünftig immer mehr zu sogenannten Smart Homes werden. Allgemeine technische Verfahren und Systeme für die Vernetzung von Haustechnik und Haushaltsgeräten umfassen die klassische Kommunikation und Unterhaltungselektronik, aber auch Wohnkomfort, Energiemanagement und Sicherheit. Die Haushalte werden die technischen Weiterentwicklungen effektiver und intensiver nutzen als bisher; zukünftig übernehmen leistungsstarke Mikroelektronikprodukte viele Alltagsaufgaben der Menschen.

Mittels hochleistungsfähiger Infrastruktur für Datenübertragung werden Informationen aus unterschiedlichen Quellen automatisch generiert und vernetzt. Auf dieser Basis wird es zu deutlichen Veränderungen des Wohnens in der Zukunft kommen. Dessen sind wir uns bereits seit Längerem bewusst und berücksichtigen bei der Planung unserer Bauprojekte die Installation bzw. Nachrüstbarkeit der notwendigen Hardware. Programmierbare und vernetzte Heiz-, Lüftungs- oder Beleuchtungssteuerungen sind übrigens auch bei zahlreichen Bestandsimmobilien seit Längerem bei uns im Unternehmen nicht mehr nur technische Spielerei, sondern auch energieeffizienzsteigernd.

Wesentlicher Baustein des Trends „Fit für die Zukunft“ wird die Veränderung des klassischen Gesundheitswesens. Dieses wird durch eigenständige medizinische Applikationen zunehmend mobiler: Es werden sich



neue Leistungen wie beispielsweise Video-Konferenzen mit Ärzten, Online-Sprechstunden oder das mobile Ausstellen von Rezepten entwickeln. Erhalt der Gesundheit und körperliches Wohlbefinden rücken noch stärker in den Fokus des Interesses. Daher wird sich die Wohnung der Zukunft den gewandelten Gesundheits- und Wellness-Bedürfnissen der Bewohner anpassen müssen.

Die zukünftige 25-Stunden-Gesellschaft, welche beruflich und privat permanent online ist, die Qual der „Multioptionalität“ des modernen Menschen kennzeichnen das Leben der Zukunft.

Die Verbindung von Beruf und Familie, die Wahrnehmung von Freizeitmöglichkeiten und das Treffen von Freunden erfordern einerseits technikintegrierte Systeme, andererseits werden kurze Wege wichtiger, die es erlauben, viele Angebote im Umfeld zu finden. Beides wird sowohl die Wohnung als auch das Wohnumfeld verändern.

Die zukünftige „multioptionale Lebensweise“ stellt Anforderungen an die Flexibilität des Wohnens. Feste Nutzungszuordnungen bestimmende Räume verlieren an Bedeutung. Dieser Entwicklung versuchen wir bereits heute dadurch gerecht zu werden, dass wir in unseren Neubauprojekten Grundrisse realisieren, die wechselnde Nutzungen zulassen und die sich auf die sich ändernden Lebensabschnitte und Aktivitätsgrade der Menschen abstimmen lassen.

Auch das Motto „Mein, dein, sein, unser...“ wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Dabei wird das Teilen weit über die gemeinsame Nutzung von Gegenständen hinausgehen.

Sharing wird zukünftig mehr denn je die gemeinsame Freizeitgestaltung, das gemeinsame Produzieren und Konsumieren betreffen. Diesen Trend aufnehmend und um Netzwerke zu fördern, haben wir ein Gemeinschaftshaus am Tegelbogen, einen Nachbarschafts-treff und ein Café im Pontanus-Carré und eine Beratungs- und Kommunikationsstätte im Südviertel erstellt. Diese Projekte sind unsere Antwort auf die gefährdete Generationensolidarität. Für die Stabilisierung und Vitalisierung nachbarschaftlicher Beziehungen und für die Förderung von sozialen Netzen sieht sich unser Unternehmen als „geborener“ Partner seiner Kunden. Daher werden wir auch zukünftig technologieunterstützte, quartiersbezogene Konzepte entwickeln.

Die exemplarisch genannten Mega-Trends sind u. E. als Radargerät für die Immobilienwirtschaft zu betrachten. Ihre Berücksichtigung dient der Realisierung qualitätsorientierter Wohnkonzepte und erfordert es auch, von konservativen Denkmustern Abschied zu nehmen. Die detaillierte Kenntnis von Bedürfnissen, Interessen, Lebensvorstellungen und Wohnwünschen der bedeutendsten Nachfragegruppen wird sowohl für eine langfristig erfolgreiche Vermarktung als auch positive Stadtentwicklung zunehmend wichtiger.

Die marktgerechte und zukunftsweisende Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes und daraus resultierende Angebote je nach individueller Präferenz und persönlichem Budget werden Wertsteigerungen und Kundenbindung stärken.



## Quantitative Aspekte

Neben diesen zukunftsbestimmenden qualitativen Parametern ist das quantitative Mengengerüst wesentlicher Baustein nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik, die für intelligente, innovative Lösungen und für einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen stehen sollte.

Insbesondere in den vergangenen zwei Jahren wurden in Paderborn die Bauinvestitionen deutlich ausgeweitet, wobei der Wohnungsbau von den günstigen Finanzierungsbedingungen für Baukredite und der Flucht vieler Investoren in vermeintlich sichere Anlagen profitierte. Bei allem Optimismus und insgesamt guten Gesamtaussichten sind dennoch auch langfristige Marktzyklen und strukturelle Herausforderungen zu berücksichtigen.

Auf dem Immobilienmarkt muss man stets im Auge haben, dass sich aus Trendverschiebungen sehr schnell Nachfrageveränderungen ergeben können, so dass aus Marktanspannung ebenso schnell Leerstand werden kann. Mit diesem in Perioden nachweislich etwa alle zehn bis 15 Jahre auftretenden Phänomen und Risiko muss angemessen umgegangen werden.

Ein Miet- und Eigentumswohnungsmarkt ist auch nicht in Paderborn beliebig ausdehnbar. Es ist durchaus gefährlich, die Quantität auf Maximum zu drehen, da die regionale Immobilienwirtschaft dann möglicherweise in Marktsituationen gerät, in denen Wohnungsbauprodukte in Gefahr geraten könnten.

Der Immobilienzyklus hängt vor allem von wirtschaftspolitischen Faktoren ab. Wenn Immobilienfinanzierungen durch Zinserhöhungen wieder

teurer werden, gewinnen alternative Anlageformen wieder an Attraktivität, ebenso könnten in der Langfristbetrachtung die Kreditkosten die Mietrendite übersteigen.

Dann wird sich zeigen, welche Märkte sich auf einen nachhaltigen Wachstumskurs begeben haben und wo Überkapazitäten am Markt entstanden sind. Die historisch niedrigen Zinsen schaffen Investitionsanreize; allerdings auch – in Paderborn partiell erkennbar – die Bereitschaft, stärker risikobehaftete Projekte in wenig attraktiven Lagen zu realisieren. Insbesondere auch in einem dynamischen Marktumfeld können trotz vieler Neubauwohnungen und gebremsten Preisauftriebs langfristig durchaus Immobilienblasen entstehen. Denn die vorher entstandenen hohen Preise ziehen viele Investoren an; sollte dann zum späteren Zeitpunkt die Nachfrage nicht mehr stimmen, könnte das Preisgebäude einstürzen.

Besondere Herausforderungen und Potenziale für den Paderborner Immobilienmarkt ergeben sich aufgrund der Aufgabe der britischen Militärstandorte, die nach aktuellen Erkenntnissen etwa ab 2016 freigezogen werden sollen.

So wie diverse NRW-Gemeinden steht Paderborn vor der Aufgabe, im Rahmen der Konversion von fünf insgesamt etwa 373 ha großen Kasernenstandorten diese Flächen zu entwickeln und in städtebauliche Konzepte zu integrieren. Hinzu kommen noch ca. 1.600 Wohneinheiten, die derzeit noch von britischen Soldaten und ihren Angehörigen genutzt werden. In Summe ist Paderborn damit der flächenmäßig am stärksten betroffene Standort des Truppenabzugs in NRW. Dies wird zu erheblichen wirtschaftsstrukturellen Veränderungen führen und enormes Flächenpotenzial freisetzen.





Etwa 10 % des Stadtgebietes von Paderborn müssen bzw. können interdisziplinär im Rahmen von Flächenrecycling und Infrastruktur bzw. Gebäudeverwertung und -umnutzung neu entwickelt werden.

Zur Perspektiventwicklung bzw. als Muster künftiger Flächenentwicklungen im Rahmen der gesamtstädtischen Konversion dient die etwa 18 ha große innerstädtische Alanbrooke-Kaserne. Das erarbeitete Strukturkonzept sieht eine Vernetzung der Funktionen Dienstleistung, Wohnen, Freiraum vor. Im Fall der Neuansiedlung der Stadtverwaltung in den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden würden etwa 39 % der Gesamtfläche belegt. Im südlichen Teil sind ca. 500 bis 600 Wohneinheiten für etwa 1.000 bis 1.500 Einwohner vorgesehen. Der Standort bietet das Potenzial, als innovatives innerstädtisches Quartier mit Dienstleistungen, Gewerbe, sozialer und grüner Infrastruktur und Wohnen einen positiven Impuls zur Stadtentwicklung zu leisten.

Die im März 2015 eingeleitete ergebnisoffene Prüfung hinsichtlich des wirtschaftlich sinnvollsten Verwaltungsstandortes „Alanbrooke versus Hoppenhof“ wird u. E. im Fall einer Entscheidung gegen das militärische Denkmalensemble die Standortqualitäten der innerstädtischen Konversionsfläche nicht mindern. Die hohe Attraktivität ergibt sich eben durch die besondere Chance, Wohnen und Arbeiten, ergänzt um soziale Infrastruktur und Grünflächen, räumlich so eng nebeneinander realisieren zu können.

In diesem Kontext soll explizit darauf hingewiesen werden, dass neben der Konversionsthematik die grundsätzliche Klärung bzw. Festlegung des Standortes für die Stadtverwaltung von evidenter Bedeutung für den regionalen

Wohnungsmarkt ist. Die Fragen des Ortes und des Zeitpunktes sind Kardinalsfragen, deren (dringende) Beantwortung erhebliche Bewegung im Grundstücksgeschäft initiieren wird.

An der Florian- (1,4 ha) und Pontanusstraße (1,8 ha) befinden sich städtische Liegenschaften, die nach der o. g. Entscheidung dann Gegenstand kommunaler Bauleitplanung werden. Damit stehen – ohne Berücksichtigung des jetzigen Verwaltungsstandortes – über 3,2 ha innerstädtische Grundstücksfläche zur Verfügung, um nachhaltigen, multifunktionalen, integrierenden Stadt(um)bau zu realisieren.

Neben diesem gewaltigen Flächenpotenzial hat die Stadt im Osten Paderborns eine ca. 21 ha große Fläche erworben. Mit einem Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern soll in den zukünftigen „Springbach-Höfen“ Eigentumsbildung insbesondere für junge Familien, aber auch für unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten geschaffen werden. In der Endausbaustufe sollen dort etwa 2.000 Einwohner in ca. 600 Wohneinheiten leben.

Ohne Berücksichtigung der Ortsteile – in denen ebenfalls Baugrundstücke erschlossen werden – befinden sich innerstädtisch mehrere Hektar große Baugebiete aktuell im Genehmigungsverfahren, die jeweils mit durchschnittlich 15 bis 100 Wohneinheiten kurzfristig bebaut werden sollen.

Diese Entwicklung ist im Zusammenhang der in Kapitel 5 dargestellten Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen der direkten Vorjahre zu sehen. Ebenso mit dem Freiwerden der Konversionsflächen, dem Leerzug der britisch genutzten Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser wie auch der deutlichen Ausweitung des studentischen Wohnungsangebotes in 2014.

Ohne nur annähernd den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, so zeigt sich bereits in der exemplarischen Erwähnung sehr deutlich, welch enormes innerstädtisches Flächenpotenzial dem Oberzentrum Paderborn in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen wird.

Neben den großen Chancen birgt die aufgezeigte Entwicklung allerdings unter langfristigen demografischen Gesichtspunkten auch nicht unerhebliche Risiken. Die hohe Dynamik stellt eine sehr komplexe Herausforderung für alle Akteure der Stadtentwicklung und damit auch für unser Unternehmen dar. Unzureichende Planung und Steuerung können leicht zu Problemen der Segregation und zu sozialen Konflikten führen, die sich letztlich auf das gesamte wirtschaftliche und soziale Leben in einer Stadt auswirken.

Der Blick in die Vergangenheit oder auch in andere Kommunen zeigt, dass der Immobilienmarkt durchaus voller Stolperfallen ist. Weder Politik noch Verwaltung, noch Investoren dürfen die langfristigen wirtschaftlichen und sozialpolitischen Realitäten ignorieren. Kenntnisse über den deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt und die Trends und Probleme der Stadtentwicklung sind hilfreich und zwingend notwendig beim Festlegen politischer Ziele und Mittel, um diese zu erreichen.

Auf der Basis eines außergewöhnlichen Flächenpotenzials kann bei behutsamer sukzessiver, mit Konzepten hinterlegter Erschließung und Vermarktung der demografische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Wandel in Paderborn gut gelingen. Daher sollte u. E. Stadtentwicklung in räumlichen und zeitlichen Baustufen und modular agieren.

Mit unseren innovativen, modellhaften Lösun-

gen zur nachhaltigen Entwicklung von Stadtquartieren werden wir diese Prozesse weiterhin positiv und kooperativ begleiten. Wir werden bei einer richtigen Mischung von baulicher Erneuerung, Umstrukturierung, Abriss und Ersatzneubau bei der richtigen Schnittmenge zwischen optimalem Preis und hoher Wohnqualität mit attraktivem Städtebau zur Verbesserung urbaner Lebensqualität beitragen.

Gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen in lebenswerten Quartieren mit funktionierender Sozial- und Infrastruktur ist uns wichtig. Dafür setzen wir uns auch zukünftig ein. Ergänzend zu der klassischen Trias von Ökologie, Ökonomie und Sozialem, verstehen wir Nachhaltigkeit auch als die Kultur einer positiv gelebten Mitbürger- und Nachbarschaft.

So kann unsere Stadt im Rahmen des Stadtumbaus noch lebendiger und lebenswerter werden. Bis dahin sind schwierige Sachverhalte und Probleme zu lösen, deren Bewältigung birgt u. E. allerdings mehr Chancen als Risiken.



... sagen wir aus tiefster Überzeugung und ganz herzlich all denen, die auch im diesjährigen Berichtsjahr die Geschäftspolitik des Spar- und Bauvereins gestützt, mitgetragen und mitverantwortet haben.

Unsere**n Kunden und Mitgliedern** als Fundament des einzigartigen genossenschaftlichen Modells und insofern als Garanten dafür, dass wir nachhaltig, sozialverträglich und ethisch vertretbar wirtschaften können.

Unsere**n Marktpartnern**, die sich mit uns gemeinsam durch Fairness, Vertrauen, Leistungsbereitschaft und Verantwortungsbewusstsein den wandelnden Marktsituationen stellen und somit wichtige Beiträge für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Region leisten.

Dem **Aufsichtsratsvorsitzenden**, Herrn Böddeker, sowie den Mitgliedern des **Aufsichtsrates** für die stets faire, konstruktive, vertrauensvolle und von hoher Sachkompetenz geprägte Zusammenarbeit bzw. Unterstützung. Im kooperativen Miteinander fördert der Aufsichtsrat unseres Unternehmens die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik, um gemeinsam den Wandel zu gestalten, Perspektiven zu schaffen und wertorientiertes Management abzusichern.

Danke sagen wir auch last, but not least unseren hoch motivierten und engagierten **Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern**, die beste Garanten auch für zukünftige Erfolge sind. Unser Mitarbeiterteam steht für Kompetenz, Kreativität und Wissen, ebenso aber für eine hohe Identifikation mit dem Spar- und Bauverein und seinen Zielen. Kundenzufriedenheit und -bindung genießen bei ihnen höchste Priorität.

In einer spannenden, richtungsweisenden Zeit, die geprägt ist von Dynamik, grundsätzlichen strategischen Entscheidungen, der Definition neuer Aufgaben, aber auch der Weiterentwicklung des Bewährten, freuen wir uns, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und unserem Mitarbeiterteam Schwerpunkte für die Zukunft zu setzen und hinsichtlich Themen, die uns bewegen und verändern, Lösungen zu erarbeiten und zu realisieren.



DANKE







## 1. GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT      2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2014 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 340.996 m<sup>2</sup>  
(davon Erbbaugrundstücke 23.317 m<sup>2</sup>)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 4.241 m<sup>2</sup>

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2014 unverändert über 99 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

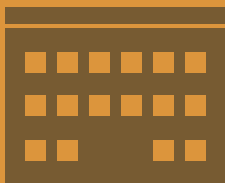
### Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von 8 Wohnungseigentümergemeinschaften 265 Eigentumswohnungen mit 119 Pkw-Stellplätzen in 34 Einzel- und 3 Sammelgaragen.

## 3. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

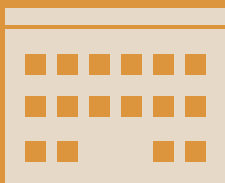
	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen Stellplätze
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
<b>Stand 01.01.2014</b>	<b>2.787</b>	<b>193.584</b>	<b>4</b>	<b>1.993</b>	<b>1.173</b>
<b>Zugänge</b>					+12
Neubau Pontanusstr. 47, 49	+19	+1.216			
Anbau von Balkonen		+14			
<b>Abgänge</b>					-1
Verkauf Lipperhohl 2, Büren	-2	-186			
Abriss Bodelschwinghstr. 1, 3	-9	-637			
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>2.795</b>	<b>193.991</b>	<b>4</b>	<b>1.993</b>	<b>1.184</b>

Über die insgesamt 2.795 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:



882 Whg.  
**32%**

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



1.913 Whg.  
**68%**

frei verfügbar ohne Belegungsbindung

### Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.456.891,47 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-8.641,99 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	11.272,50 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	69.627,59 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.529.149,57 €

Für 195.984 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 2014 ergibt sich ein Aufwand von 18,01 € je m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 18,10 €).

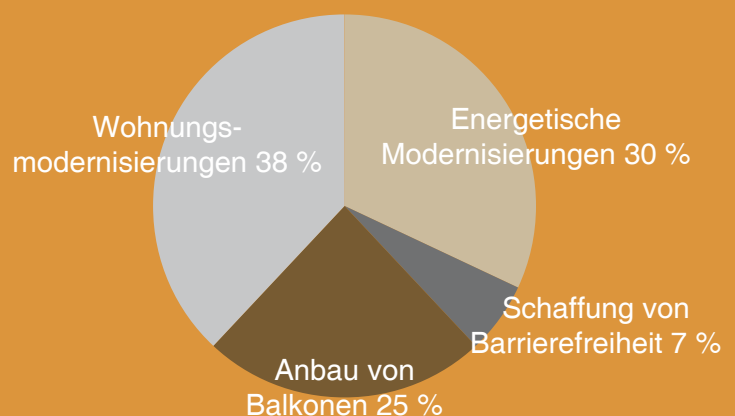
### Instandhaltungskosten

Die Fremdkosten 2014 betragen	3.664.513,98 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-1.260.097,70 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-12.018,47 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-121.394,51 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	88.785,54 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	228.419,55 €
	2.588.208,39 €

Der Aufwand je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 13,21 €; im Vorjahr 13,26 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 18,70 €; im Vorjahr 18,61 €.

### Modernisierungen und Instandhaltungen

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2014 u. a. insgesamt ca. 2.160 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:



## 4. KENNZAHLENÜBERSICHT

		2014	2013	2012
<b>BESTANDSKENNZAHLEN</b>				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.795	2.787	2.806
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	4	4	3
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.184	1.173	1.155
Wohn- und Nutzfläche	qm	195.984	195.577	195.171
<b>BETREUUNGSTÄTIGKEIT</b>				
Wohnungen	Anz.	265	265	348
Garagen	Anz.	119	119	181
<b>JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN</b>				
Bilanzsumme	T€	130.624	128.532	122.746
Sachanlagevermögen	T€	112.481	109.053	107.416
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	74.258	71.467	67.290
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	72.803	70.152	66.055
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	55,7	54,6	53,8
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.834	18.248	16.182
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.327	5.424	5.411
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	61.009	59.103	52.442
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	15.790	15.273	14.812
Erlösschmälerungen	T€	152	136	134
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,0	0,9	0,9
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	2.977	2.839	3.109
Cashflow	T€	5.681	5.435	5.753
<b>KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	2,9	3,2
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,1	4,0	4,7
<b>INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN</b>				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	13,21	13,26	13,52
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	18,70	18,61	20,11
Betriebskosten	T€	3.457	3.468	3.078
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	18,01	18,10	16,16
<b>PERSONAL DURCHSCHNITTLICH</b>				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	16	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	5	5	4
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	0	0	2





Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 in

- 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand,
- 2 Sitzungen 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 2013 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 23. Oktober 2014 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 7. Mai 2015 vom Prüfungsausschuss und am 21. Mai 2015 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 geleistete gute Arbeit.

Paderborn, 21. Mai 2015

Hubert Böddeker  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## 1. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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 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 zu - grunde 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 Nutzungs- beginn bis zum 31.12.2006
  - c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungs- beginn 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 Gesamt- nutzungsdauer 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.

Die Anschaffungskosten für (in den Jahren 2008 und 2009) erworbene Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,01 € bis 1.000,00 € werden analog zu § 6 Abs. 2a EStG in einem jahresbezogenen Pool zusammengefasst und über 5 Jahre verteilt.

Für zwei abzureißende Gebäude wurden die Restnutzungsdauern 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 4,53 % 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 31.12.2014	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	46.423,83	4.450,60	0,00	0,00	45.998,43	4.876,00	2.254,60
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.518.184,98	879.048,63	220.918,93	1.860.821,99 -31.187,80	49.768.729,18	106.237.219,69	2.406.238,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	635.854,75	0,00	0,00	0,00	528.061,30	107.793,45	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 (incl. Sammelposten*)	444.013,19	10.391,40	0,00	0,00	337.216,13	117.188,46	49.068,94
Anlagen im Bau	2.063.420,74	4.925.257,95	0,00	76.202,10 -1.860.821,99	0,00	5.204.058,80	0,00
Bauvorbereitungskosten	45.014,30	98.044,10	0,00	-45.014,30	0,00	98.044,10	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>157.422.895,60</b>	<b>5.912.742,08</b>	<b>220.918,93</b>	<b>1.937.024,09 -1.937.024,09</b>	<b>50.634.006,61</b>	<b>112.480.712,14</b>	<b>2.462.972,67</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Sonstige Ausleihungen	5.240,22	0,00	812,29	0,00	0,00	4.427,93	0,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	0,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>13.240,22</b>	<b>0,00</b>	<b>812,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.427,93</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>							
	<b>154.482.559,65</b>	<b>5.917.192,68</b>	<b>221.731,22</b>	<b>1.937.024,09 -1.937.024,09</b>	<b>50.680.005,04</b>	<b>112.498.016,07</b>	<b>2.465.227,27</b>

\*Nach Vollabschreibung wird der Sammelposten als Abgang erfasst.



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.642.968,21 € 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	39.495,44	19.194,41	42.167,71
Sonstige Vermögensgegenstände	12.509,02	0,00	32.086,46
Gesamtbetrag	52.004,46	19.194,41	74.254,17

#### 4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	6.578.000,00	298.000,00	6.876.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	45.325.476,22	1.767.647,51	47.093.123,73

#### 5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		3.714.882,00
Einstellungen 2014		
Personalaufwand	422.250,38	
Zinsaufwand	160.087,00	
Abgang 2014	148.572,38	
Auflösung 2014	69.836,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		220.000,00
Austausch Nachspeicherheizungen		
Sonstige Rückstellungen		176.175,00
für Prüfungskosten	24.250,00	
für Verwaltungskosten	1.650,00	
für nicht genommenen Urlaub	56.475,00	
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	46.529.925,61	2.213.636,74	9.252.610,60	35.063.678,27	48.057.835,99	1.933.547,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	161.368,62	19.875,67	25.973,37	115.519,58	196.339,29	34.970,55
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.059.903,75	4.059.903,75	0,00	0,00	3.928.071,25	3.928.071,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.199,36	75.199,36	0,00	0,00	85.522,27	82.522,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.316.542,44	1.316.542,44	0,00	0,00	957.994,82	957.994,82
Sonstige Verbindlichkeiten	111.490,29	111.490,29	0,00	0,00	101.642,58	101.642,58
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>52.254.430,07</b>	<b>7.796.648,25</b>	<b>9.278.583,97</b>	<b>35.179.197,85</b>	<b>53.324.406,20</b>	<b>7.038.749,44</b>

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 Grundstücksverkäufen (111.648,10 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (69.836,00 €) enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht. Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von ca. 1.570 T€ an.

Am 31.12.2014 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 987.427,60 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	12	2
technische Angestellte	2	–
Auszubildende	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2
Hauswarte	–	1
	16	5

Mitgliederbewegung		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2014	5.424
Zugang	2014	337
Abgang	2014	434
Stand am	31.12.2014	5.327

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

im Geschäftsjahr vermehrt um	585.630,96 €
Die Haftsummen haben sich vermindert um	30.070,00 €

Zum 31. Dezember 2014 betragen:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.651.370,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.834.035,24 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	7.002,00 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	308,71 €

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 911.521,21 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 7. Mai 2015

Mertens

Loges

## 2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	4.876,00	4.876,00	2.680,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.237.219,69		105.957.127,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	107.793,45		115.458,25
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.188,46		155.866,00
Anlagen im Bau	5.204.058,80		2.063.420,74
Bauvorbereitungskosten	98.044,10	112.480.712,14	45.014,30
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	4.427,93		5.240,22
Andere Finanzanlagen	8.000,00	12.427,93	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		112.498.016,07	109.069.214,85
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.695,43		1.695,43
Unfertige Leistungen	3.642.968,21		3.719.100,96
Andere Vorräte	30.352,85	3.675.016,49	18.057,60
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	39.495,44		42.167,71
Sonstige Vermögensgegenstände	12.509,02	52.004,46	32.086,46
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.944.353,25		15.199.253,13
Bausparguthaben	454.198,06	14.398.551,31	450.816,93
<b>Bilanzsumme</b>		130.623.588,33	128.532.393,07





PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	403.611,08		326.176,98
der verbleibenden Mitglieder	18.834.035,24		18.248.404,28
aus gekündigten Geschäftsanteilen	139.810,00	19.377.456,32	179.676,45
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.002,00 € (im Vj. 7.427,14 €)</i>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	6.876.000,00		6.578.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 298.000,00 € (im Vj. 284.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	47.093.123,73	53.969.123,73	45.325.476,22
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.767.647,51 € (im Vj. 1.746.364,39 €)</i>			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.977.168,72		2.839.214,33
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.065.647,51	911.521,21	2.030.364,39
Eigenkapital insgesamt		74.258.101,26	71.466.583,87
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.714.882,00		3.350.953,00
Steuerrückstellungen	0,00		10.400,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	220.000,00		220.000,00
Sonstige Rückstellungen	176.175,00	4.111.057,00	160.050,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.529.925,61		48.057.835,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	161.368,62		196.339,29
Erhaltene Anzahlungen	4.059.903,75		3.928.071,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.199,36		82.522,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.316.542,44		957.994,82
Sonstige Verbindlichkeiten	111.490,29	52.254.430,07	101.642,58
<i>davon aus Steuern: 13.080,28 € (im Vj. 28.748,00 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 93,51 € (im Vj. 13.859,85 €)</i>			
<b>Bilanzsumme</b>		130.623.588,33	128.532.393,07

### 3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.585.564,16		15.084.365,41
b) aus Betreuungstätigkeit	53.279,44	15.638.843,60	52.338,49
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-76.132,75	201.068,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		144.078,63	125.244,20
Sonstige betriebliche Erträge		514.122,77	357.197,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.167.002,64	7.155.492,97
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.053.909,61</b>	<b>8.664.721,60</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.198.696,34		1.141.271,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	654.854,11	1.853.550,45	421.467,30
<i>davon für Altersversorgung: 429.123,38 € (im Vj. 97.265,43 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.465.227,27	2.406.578,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		536.091,94	622.159,63
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	546,20		548,28
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	181.566,17	182.112,37	140.999,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.002.327,41	981.153,18
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 160.087,00 € (im Vj. 155.798,00 €)</i>			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.378.824,91</b>	<b>3.233.639,59</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		21.461,55	17.551,15
Sonstige Steuern		380.194,64	376.874,11
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.977.168,72</b>	<b>2.839.214,33</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.065.647,51	2.030.364,39
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>911.521,21</b>	<b>808.849,94</b>



gegründet 1893