

besser wohnen



... einfach mieten!

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

SPAR- UND B/UVEREIN
PADERBORN EG

gegründet 1893

Giersmauer 4a
33098 Paderborn
Telefon 0 52 51/2 90 00
Telefax 0 52 51/29 00-60
info@spar-und-bauverein.de
www.spar-und-bauverein.de

SPAR- UND BAUVEREIN // SPAR- UND BAUVEREIN // SPAR- UND BAUVEREIN

I. UNTERNEHMENSDATEN	5
II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	8
III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES	14
Mitglieder.....	58
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.....	59
Wirtschaftliche Lage.....	65
IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	67
V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010.....	68
Angaben zur Bilanz.....	70
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	76
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010.....	82
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	86



SPAR- UND BÜRO

I. UNTERNEHMENSDATEN

18. Januar 1893

Gründung der Genossenschaft

23. März 1893

Eintragung in das Genossenschaftsregister

10. März 1927

Befreiung von der Zahlung der Gerichtsgebühren und der preußischen Stempelsteuer

5. Dezember 1931

Anerkennung der Gemeinnützigkeit

1. Januar 1941

Fusion mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft mbH Paderborn

23. Mai 1943

Fusion mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft mbH Warburg

1944/1945

Verlust von 271 Genossenschaftswohnungen durch Kriegszerstörung

1956

Anerkennung als betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bundesbahn

1973

Mitglied im Ring der Wohnungsbaugenossenschaften

1. Januar 1974

Fusion mit der Gemeinnützigen Siedlungs- und Baugenossenschaft des Kreises Paderborn eG

1. Januar 1979

Fusion mit der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG Paderborn

1. Januar 1982

Fusion mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Büren eG

1. Januar 1990

Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Geschäftsanteil: 310,00 €

Haftsumme je Mitglied: 310,00 €

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

Letzte gesetzliche Prüfung:
25. Mai-25. Juni 2010



April 2010



Bereits im **ROHBAU** verwirklichen
sich die Ideen, die das Wohnen am TegelBogen
zukunftsweisend gestalten.

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. VORSTAND // Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

MERTENS, Thorsten, Dipl.-Volkswirt
bestellt bis: 31. 12. 2016

LOGES, Hermann, Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis: 31. 12. 2015

Die Vorstandsmitglieder sind hauptsächlich bei der Genossenschaft tätig.

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Rüdiger Bonke, Michael Dreier und Frau Sandra Weiffen wurden in der Vertreterversammlung am 30. 06. 2010 für 3 Jahre wiedergewählt.

Für den aus Altersgründen ausscheidenden Herrn Dieter Nolden wurde Herr Edmund Donschen für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

2. AUFSICHTSRAT // Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BEHRINGER, Hans, Dipl.-Volkswirt
(Vorsitzender)

gewählt bis: 2011

BÖDDEKER, Hubert, Sparkassendirektor
gewählt bis: 2012

BONKE, Rüdiger, Pfarrer
gewählt bis: 2013

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister
(ab 30. 06. 2010)
gewählt bis: 2013

DREIER, Michael, Bürgermeister
gewählt bis: 2013

HOHENHAUS, Lutz,
Vermessungstechniker
gewählt bis: 2011

KNOCKE, Paul, Dipl.-Ing.
gewählt bis: 2012

NOLDEN, Dieter, Geschäftsführer
(bis 30. 06. 2010)
gewählt bis: 2010

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur
gewählt bis: 2012

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin
gewählt bis: 2013

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

3. VERTRETERVERSAMMLUNG //

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

WAHLBEZIRK 1:

BIRKHAHN, Renate
33100 Paderborn
Dörener Weg 5b

BLUME, Ingeborg
33100 Paderborn
Dörener Weg 5a

BRITTNER, Maria
33102 Paderborn
Imadstr. 36

BRÜCKNER, Sabine
33102 Paderborn
Schulstr. 6a

BRUNS, Klaus
33100 Paderborn
Arminiusstr. 55

BÜLLESBACH, Alexander
32049 Herford
In der Ottelau 2b

DÖRING, Hans-Dieter
33102 Paderborn
Schleswiger Weg 31

DROLL, Marielies
33102 Paderborn
Auf der Sühle 35

DROLL, Maximilian
33102 Paderborn
Auf der Sühle 35

DÜCHTING, Dieter
33098 Paderborn
Giersmauer 8

EIKERLING, Gerhard
33100 Paderborn
Detmolder Str. 97a

ENGELKE, Sven
33102 Paderborn
Tegelweg 30

FREITAG, Ralf
33102 Paderborn
Kiefernweg 7

FREY, Andreas
33102 Paderborn

Robert-Koch-Str. 102
GOLOVANOV, Oleg

33102 Paderborn
Pfälzer Weg 7a

GÜNTER, Viktor
33098 Paderborn

Am Stadelhof 2
HARTMANN, Bernhard

33098 Paderborn
Am Abdinghof 11

KEINE, Dr. Friedrich
33098 Paderborn

Im Schildern 2-6
KNEER, Andreas

33102 Paderborn
Personstr. 43

KNEER, Ulrich
33102 Paderborn

Rotheweg 10b
KREIS, Adrian

33102 Paderborn
Schulstr. 4

KREIS, Jolanta
33102 Paderborn

Schulstr. 4
LIPPEGAUS, Horst

33100 Paderborn
Am Niesenteich 3

MERTENS, Frank
33102 Paderborn

Ferrariweg 37
PFEIFER, Raissa

33102 Paderborn
Ingolstädter Weg 14

REMPEL, Heinrich
33102 Paderborn

Ingolstädter Weg 26
RIEPING, Gerda

33102 Paderborn
Ingolstädter Weg 18

ROBRECHT, Hubert
33102 Paderborn

Dr.-Rörig-Damm 99

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

SCHOMBERG, Heinz-Josef

33100 Paderborn

Herlestr. 21

SCHULZE, Susanne

33102 Paderborn

Cheruskerstr. 12

SIEWERT, Irina

33100 Paderborn

Bürener Weg 7

STOLLHANS, Helmut

33098 Paderborn

Jesuitenmauer 22

STRAUB, Elena

33102 Paderborn

Imadstr. 36

STUDZINSKI, Peter

33102 Paderborn

Robert-Koch-Str. 102

WIECZOREK, Walter

33102 Paderborn

Tegelweg 44

WAHLBEZIRK 2:

AHLE, Dietmar

33100 Paderborn

Friedrich-List-Str. 6

ASMUSS, Hans-Jürgen

33100 Paderborn

Fontanestr. 43

BAUNE, Andreas

33100 Paderborn

Mörikestr. 25

BELLER, Hedwig

33100 Paderborn

Mörikestr. 7

BÖDDEKER, Manfred

33100 Paderborn

Fontanestr. 41

BRÖCKLING, Alexandra

33100 Paderborn

Arndtstr. 20

BROER, Barbara

33100 Paderborn

Piepenturmweg 57

BROER, Bernd

33100 Paderborn

Piepenturmweg 57

CLAES, Ludger

33100 Paderborn

Berliner Ring 13

DERKSEN, Wolfgang

33100 Paderborn

Fontanestr. 35

FREITAG, Werner

33098 Paderborn

Warburger Str. 27

FREMEREY, Wilhelmina

33100 Paderborn

Fontanestr. 23

FRIEMUTH, Klaus

33098 Paderborn

Annette-von-Droste-Str. 26

GURSKI, Hartmut

33100 Paderborn

Fontanestr. 43

HANZ, Günter

33100 Paderborn

Arndtstr. 32

HEINZ, Ludmilla

33100 Paderborn

Arndtstr. 28

HEINZ, Viktor

33100 Paderborn

Fechtelerstr. 13

HEROLD, Dr. Werner

33100 Paderborn

Berliner Ring 39

JUNG, Renate

33100 Paderborn

Benhauser Str. 74

KARPINSKI, Irmhild

33100 Paderborn

Mörikestr. 29

KLEIBRINK, Heike

33100 Paderborn

Piepenturmweg 18b

KRÖGER, Hildegard

33100 Paderborn

Arndtstr. 24

LEISTER, Lilli

33100 Paderborn

Arndtstr. 34

LÜTHER, Franz-Josef

33100 Paderborn

Piepenturmweg 43

MEYER, Ferdinand

33098 Paderborn

Uhlenbruch 16

MINICH, Lydia

33100 Paderborn

Arndtstr. 34

MITRENGA, Veronika

33100 Paderborn

Fontanestr. 21

NOWAK, Arkadius

33100 Paderborn

Fontanestr. 43

RIEPING, Franz

33098 Paderborn

Andreasstr. 18

RITTER, Alexander

33100 Paderborn

Benhauser Str. 8

SCHREWE, Silvia

33100 Paderborn

Mörikestr. 25

STEIGER, Nina

33100 Paderborn

Benhauser Str. 72

STIEMERT, Arno

33100 Paderborn

Gottfried-Keller-Weg 12

STOBBE, Erna

33100 Paderborn

Benhauser Str. 72

TIEMANN, Konrad

33100 Paderborn

Fontanestr. 29

ULRICH, Christian

33104 Paderborn

Dietrichstr. 50

WICHERT, Christian

33100 Paderborn

Auf der Töterlöh 40a

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

WAHLBEZIRK 3:

ALBRECHT, Wilfried
33098 Paderborn
Mälzerstr. 33
ALTENBEREND, Uwe
33098 Paderborn
Winfriedstr. 63
BADE, Stefanie
33100 Paderborn
Auf der Töterlöh 3
BARTSCH, Paul-Horst
33098 Paderborn
Liegnitzer Str. 11
BIRKELBACH, Rolf
33098 Paderborn
Zur Schmiede 55
BLUME-GREWE, Michaela
33098 Paderborn
Sighardstr. 54
BOLTE, Helga
33098 Paderborn
Albinstr. 25
BRÄUTIGAM, Barbara
33098 Paderborn
Sighardstr. 52
BRÜGGEMEIER, Franz
33098 Paderborn
Borchener Str. 106
BUSCHMEIER, Heinrich
33098 Paderborn
Borchener Str. 75
EVEN, Melanie
33098 Paderborn
Geroldstr. 22
FREYTAG, Verena
33098 Paderborn
Widukindstr. 16
GREWE, Guido
33098 Paderborn
Sighardstr. 54
GRUSCHWITZ, Heinz
33098 Paderborn
Liegnitzer Str. 21

KIEL, Josef
33098 Paderborn
Borchener Str. 85
KOCH, Friedhelm
33098 Paderborn
Pipinstr. 33
KORTE, Friedhelm
33098 Paderborn
Mälzerstr. 45
KOTHE, Annemarie
33098 Paderborn
Sighardstr. 19
NOLDEN, Christian
33098 Paderborn
Ludwigstr. 37
OTTO, Franz
33098 Paderborn
Abtsbreite 38
PORTSTEFFEN, Christian
33098 Paderborn
Borchener Str. 83
REIKE, Hans-Josef
33098 Paderborn
Borchener Str. 77
SCHLUER, Renate
33098 Paderborn
Albinstr. 27
STOCKMANN, Alexander
33098 Paderborn
Sighardstr. 47
TEMME, Bettina
33102 Paderborn
Pontanusstr. 104
WALTHER, Marianne
33098 Paderborn
Sighardstr. 42a
WEBER, Horst
33098 Paderborn
Borchener Str. 79
WILLMES, Dr. Ulrich
33098 Paderborn
Lindenweg 42

WAHLBEZIRK 4:

BÖDDEKER, Dietmar
33175 Bad Lippspringe
Bonhoefferstr. 51
DAHL, Kirsten
33175 Bad Lippspringe
Vom-Stein-Str. 56
HENZE, Wilfried
33175 Bad Lippspringe
Am Vorderflöß 31
MILLER, Alwine
33175 Bad Lippspringe
Forellenweg 4
OTTE, Anneliese
33175 Bad Lippspringe
Am Bleichgraben 6
WEBER, Barbara
33104 Paderborn
Henricusstr. 10

WAHLBEZIRK 5:

GRUSS, Werner
33142 Büren
Eselkamp 17
KÖCHLING, Ernst
33154 Salzkotten
Meinwerkstr. 2
LEHMANN, Nina
33142 Büren
Almestr. 1
RUMP, Konrad
33154 Salzkotten
Meinolphusallee 6

WAHLBEZIRK 6:

ERNST, Helmut
34414 Warburg
Klosterstr. 46
GLESKE, Erwin
34414 Warburg
Klosterstr. 42



April 2010

Bei der Umsetzung unserer Pläne unterstützen
uns **HANDWERKER**
und Spezialisten aus der Region.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE //

Nach der stärksten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise der Nachkriegszeit – ausgelöst durch die Immobilienkrise in den USA – haben sich im Jahr 2010 Weltwirtschaft und Welthandel wesentlich schneller erholt, als Prognostiker dies erwarteten. Das Welthandelsvolumen expandierte mit rund 12 Prozent nahezu dreimal so stark wie erwartet, die Lage auf den weltweiten Finanzmärkten entspannte sich deutlich, die Chancen eines – durch die sich gegenseitig verstärkenden internationalen Maßnahmen – synchron verlaufenden weltwirtschaftlichen Aufschwungs verwirklichten sich.

Die rasante Erholung der globalen Wirtschaftsleistung kam insbesondere der deutschen Wirtschaft zugute, die aufgrund ihrer ausgeprägten internationalen Verflechtungen in den Jahren 2008 und 2009 besonders extrem unter dem Zusammenbruch des Welthandels gelitten hatte. Diese profitierte im Jahr 2010 im Umkehrschluss von ihrer starken Exportabhängigkeit, denn deren auf Investitionsgüter ausgerichtetes Produktportfolio wurde auf den wieder anspringenden Wachstumsmärkten der Weltwirtschaft stark nachgefragt.

Die rasche Wiederbelebung des Welthandels wurde getragen durch international gleich ausgerichtete geld- und fiskalpolitische Maßnahmen zur Stabilisierung der Finanzmärkte und zur Konjunkturstimulierung. Der primär außenwirtschaftlich induzierten Krise folgte ein typisches Aufschwungsmuster: Angestoßen von außenwirtschaftlichen Impulsen, wurde die Wachstumsdynamik zunehmend von der Binnenkonjunktur getragen. Da dieser außenwirtschaftliche Impuls nachhaltig auf die Binnennachfrage übersprungen

ist, entwickelt sich diese zunehmend zur treibenden Kraft der Wirtschaftsentwicklung. Die Binnennachfrage wird laut Prognose der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute deutlich zur gesamtwirtschaftlichen Aktivität beitragen: War das vergangene Jahrzehnt durch einen eher moderaten Anstieg der privaten Konsumausgaben gekennzeichnet, so hat sich im Jahr 2010 der private Konsum zu einer stabilen Säule des Wachstums entwickelt. 2010 expandierten die privaten Konsumausgaben deutlich und trugen mit 0,3 Prozent zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei, für 2011 wird mit 1,6 Prozentpunkten ein noch signifikanterer Anstieg erwartet. Somit hat der Aufschwung deutlich an Breite gewonnen und steht im Gegensatz zur Vergangenheit auf einem sichereren und festeren Fundament.

Aufgrund der unerwartet starken Dynamik erzielte die deutsche Wirtschaft 2010 mit 3,6 Prozent den größten Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts seit der Wiedervereinigung; sie ist doppelt so schnell gewachsen wie der Durchschnitt der Europäischen Union (EU) und damit zur Konjunkturlokomotive in Europa geworden.

In 2010 haben in erheblichem Umfang staatliche Konjunkturmaßnahmen, u. a. die steuerlichen Entlastungen für Bürger und Unternehmen in Höhe von 24 Mrd. Euro und das Wachstumsbeschleunigungsgesetz, dem Aufschwung Impulse gegeben. Komplementär reagierten die deutschen Unternehmen flexibel mit Anpassungen der Produktionsprozesse auf die Krise; Arbeitgeber, Arbeitnehmer und Gewerkschaften entwickelten verantwortungsbewusste Arbeitszeitregelungen und Tarifabschlüsse zur Beschäftigungssicherung.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Hartz-Reformen machten den Arbeitsmarkt beweglicher; da die Löhne jahrelang kaum stiegen, erhöhte sich die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen.

Als wirksamer Stabilisator der gesamtwirtschaftlichen Beschäftigung erwies sich das Instrumentarium der Kurzarbeit, das die Bundesregierung aufgrund der z. T. noch schwierigen Auftragsituation einzelner Branchen über befristete Sonderregelungen bis Ende März 2012 verlängert hat.

Der Rückgang der konjunkturellen Kurzarbeit von über 1,4 Millionen Personen im Mai 2009 auf nur noch rund 220.000 Arbeitnehmer im Oktober 2010 dokumentiert dennoch den stetig sinkenden Bedarf.

Dieses war u. a. die Basis für den im internationalen Vergleich erfreulichen Sonderfall: Trotz des krisenbedingten drastischen Rückgangs der Industrieproduktion wurden in Deutschland exorbitante Arbeitsmarkteinbrüche vermieden; die wirtschaftliche Erholung implizierte sogar einen bemerkenswerten Beschäftigungsaufschwung. 2010 erreichte die Beschäftigung mit 40,5 Millionen Personen ein Rekordniveau und lag damit auf dem höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Volkswirtschaftlich besonders positiv ist in diesem Zusammenhang zu bewerten, dass die neu geschaffenen Arbeitsplätze i. W. sozialversicherungspflichtig sind und größtenteils im Vollzeitbereich entstanden.

Hinzu kommt, dass Deutschland gravierende Fehlentwicklungen in den Rand-

staaten der Euro-Zone bzw. angelsächsischen Ländern vermied. Bei größtenteils vor der Krise sanierten Staatsfinanzen hatte es weder unter den Folgen einer geplatzten Immobilienblase zu leiden, noch musste es einen übermäßig gewucherten Finanzsektor gesundschrumpfen.

Komplementär profitiert die deutsche Wirtschaft von der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB).

Die Konjunkturforscher sind sich darüber einig, dass die an der deutschen Wirtschaftsentwicklung gemessenen Zinsen zu niedrig sind. Wäre die Bundesbank noch für die Geldpolitik in Deutschland zuständig, hätte sie die Leitzinsen längst erhöht; da sich die EZB jedoch am Durchschnitt der Euro-Zone orientiert, hält sie – trotz der am 7. April 2011 erfolgten Leitzinserhöhung um 0,25 Prozent – aktuell noch an der Niedrigzinspolitik fest. Somit sind die geldpolitischen Zügel nach wie vor gelockert. Die EZB hat ihre grundsätzliche geldpolitische Wende nach den Finanzmarktunruhen Ende 2010 vertagt, und auch die Federal Reserve Bank (FED) hat hinsichtlich des anhaltend schwachen US-Arbeitsmarktes ihre krisenbedingten monetären Ausnahmeregelungen sogar noch einmal ausgeweitet.

In ihrer Jahresprojektion 2011 erwartet die Bundesregierung trotz geringerer Wachstumsdynamik die Fortsetzung des Aufschwungs mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 2,6 Prozent.

Dieser Prognose liegen folgende Annahmen zugrunde: Weltwirtschaftswachstum 4 Prozent, Ölpreissteigerung 18 Prozent, Abwertung des Euro gegenüber

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

dem US-Dollar 0,8 Prozent, Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank (EZB) 1 Prozent, gesamtwirtschaftliche Lohnentwicklung in Höhe des gesamtwirtschaftlichen Produktivitätszuwachses, Stabilität des Finanzsektors.

Die Einschätzung der Bundesregierung wird auch von den führenden deutschen Bank- und Wirtschaftsforschungsinstituten geteilt, die für 2011 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts zwischen 2 und 2,8 Prozent für realistisch halten.

Die prognostizierten Wachstumsraten belegen, dass Deutschland von allen entwickelten Volkswirtschaften die Krise am besten überwunden hat.

Während die USA, Frankreich oder Großbritannien noch unter den Folgen der tiefen Rezession zu leiden haben, signalisieren sämtliche Stimmungsindikatoren, vom Ifo-Geschäftsklimaindex bis zum Mittelstandsbarometer der KfW, eine Fortsetzung des Aufschwungs und spiegeln die Erwartung steigender Einkommen, Gewinne, Auslastung und Konsumneigung.

Neben den Chancen für eine durchaus noch günstigere Entwicklung und trotz der insgesamt optimistischen Prognosen für das Jahr 2011 drohen jedoch auch nicht unerhebliche Risiken und Gefahrenherde für die weitere ökonomische Entwicklung vor allem vom außenwirtschaftlichen Umfeld durch die nach wie vor starken internationalen, weltwirtschaftlichen Verflechtungen der deutschen Volkswirtschaft.

So dürften in den Mitgliedsstaaten des Euroraums die Wachstumsdivergenzen

groß bleiben, und aufgrund der erwarteten deutlichen Heterogenität wird die Geldpolitik der EZB gemäß der Philosophie „Ein Zinssatz für alle“ zunehmend schwieriger.

Voraussichtlich wird sich im nördlichen Europa die deutliche Erholung von der Rezession fortsetzen, wohingegen für die südlichen Länder der Währungsunion eher von einer schleppenden Konjunktur auszugehen ist. Speziell die Volkswirtschaften der Euroraum-Peripherie werden zumindest nur mittelfristig wachsen, die Erhöhung der EZB-Leitzinsen würde in diesen Ländern die Anpassungsrezession deutlich verschärfen.

Sorgen bereiten insbesondere die europäischen Schuldenprobleme. Ausgelöst durch das explodierende Haushaltsdefizit in Griechenland, sprang in 2010 die sogenannte „Ouzo-Krise“ auf andere finanzschwache Länder des Euroraums über und weckte ein wachsendes Misstrauen hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit von Portugal, Irland, Italien und Spanien, letztlich drohte sogar der schlimmste Fall, das Auseinanderbrechen der Euro-Zone. Nur der Eingriff der Europäischen Union (EU) und des Internationalen Währungsfonds (IWF) durch milliardenschwere Rettungsschirme entspannte zeitweise die Lage, dennoch sorgten die Staatsschulden an der Peripherie des Euroraums in der zweiten Jahreshälfte 2010 immer wieder für Turbulenzen.

Unisono erwarten anerkannte Konjunkturforscher, dass einige Länder des Euroraums 2011 den 750 Mrd. Euro schweren europäischen Rettungsschirm in Anspruch nehmen werden und die europäische Schuldenkrise den Euro zumin-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

dest im 1. Halbjahr 2011 zunächst weiter belasten wird. Trotz angelaufener harter Sanierungsprogramme zur Begrenzung der Staatsverschuldungen werden Rückschläge im Konsolidierungsprozess – u. a. in Portugal, Griechenland und Irland – nicht ausgeschlossen.

Die Finanzstabilität und verlässliche internationale Rahmenbedingungen in Europa bestimmen wesentlich das Wachstumspotenzial der deutschen Volkswirtschaft, sind doch die Mitgliedsstaaten der EU zusammengenommen mit Abstand Deutschlands wichtigste Handelspartner. Basis und unerlässliche Grundlage ist in diesem Zusammenhang das Vertrauen von Konsumenten und Investoren in die Stabilität des Euro. Überhöhte Staatsdefizite, kombiniert mit weiterhin strukturellen Fehlentwicklungen, könnten auch 2011 die Ungleichgewichte im Euroraum weiter verschärfen und das Vertrauen in die Stabilität der Währungsunion gefährden.

Fiskalpolitisch notwendig, konjunkturell jedoch wachstumshemmend werden sich die Begrenzung des europäischen Staatskonsums, die Kürzung von Subventionen und das Auslaufen umfassender Maßnahmenpakete der EU-Mitgliedsstaaten zur Sicherung der Finanzstabilität in Europa auswirken.

Dieses wird zwangsläufig den europäischen Außenhandelsbeitrag zum Wachstum in Deutschland mindern, ist jedoch unumgänglich, sollen nicht die Ungleichgewichte im Euroraum weiterhin zu massiven Fehllenkungen von Kapital und Arbeit führen.

40 Prozent der deutschen Exporte sind Investitionsgüter, diese decken in beson-

derem Maß den Bedarf der wachsenden Märkte in den Entwicklungs- und Schwellenländern. Diese – insbesondere die asiatischen Volkswirtschaften wie Indien und China – waren von der weltweiten Rezession weniger stark betroffen. Mit einem Wachstum in Höhe von 10,5 Prozent trug allein China 2010 damit knapp 30 Prozent zum globalen Wirtschaftswachstum bei.

Die Reduzierung der staatlichen Ausgabenprogramme, die aufgrund der Inflationstendenzen vollzogenen Zinserhöhungen und die deutlich restriktivere Geldpolitik dürften die Wachstumsdynamik in China bremsen. Infolge dieser schwächeren Zunahme der Wirtschaftsleistung im Hauptabsatzland China wird auch in den übrigen asiatischen Schwellenländern mit einem flacheren Konjunkturpfad gerechnet.

Besonders deutlich wirkten sich bereits im Jahr 2010 dieses schwächere außenwirtschaftliche Umfeld, der starke Außenwert des Yen und die ausgeprägten Deflationstendenzen negativ auf die Arbeitsmarktentwicklung und auf die gesamtwirtschaftliche Aktivität Japans aus.

Auch in Lateinamerika dürfte sich die Expansionsgeschwindigkeit durch die ebenfalls restriktive Geldpolitik und Schwächung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit infolge der kapitalmarktbedingten realen Aufwertung der Währungen verringern. Die hierdurch drohenden „Ansteckungseffekte“ aus dem asiatischen und lateinamerikanischen Ausland könnten noch verstärkt werden durch das Risiko deutlich steigender Rohstoffpreise durch die enorme Nachfrage dieser Schwellenländer nach knappen Ressourcen.



Juni 2010

Sprühende **FUNKEN** sind Symbole für Innovationen, die unser Unternehmen mit dem „Mehr-Generationen-Projekt“ am TegelBogen realisiert.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die insgesamt hieraus resultierenden außenwirtschaftlichen Impulse werden das Expansionstempo in Deutschland auch im Jahr 2011 maßgeblich bestimmen.

Erhebliches Risikopotenzial birgt der Zustand bzw. die Entwicklung der amerikanischen Wirtschaft, die auch von der US-Notenbank als volatil bezeichnet wird. Die strukturellen Probleme, die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit und die hohe private und öffentliche Verschuldung wirken auch in 2011 weiterhin belastend. Die geplatzte Spekulationsblase im US-Immobilienktor hat zu enormen Vermögensverlusten und hoher Verschuldung bei den privaten Haushalten geführt und dämpft die Entwicklung der Konsumausgaben. In diesem wirtschaftlichen Umfeld hat die FED Ende 2010 die krisenbedingt ergriffenen geldpolitischen Maßnahmen erneut quantitativ gelockert sowie den Ankauf zusätzlicher US-Staatsanleihen bekannt gegeben. Für den Welthandel bleibt in 2011 zu hoffen, dass die US-Wirtschaft keine deflationären Tendenzen und keine anhaltende Stagnation erleben und sich die Binnennachfrage zumindest leicht stabilisieren wird.

In keinster Form einzuschätzen sind die Auswirkungen der Anfang 2011 einsetzenden Nahost-Unruhen.

Der Volksaufstand, der sich, ausgehend von Tunesien und Ägypten, mittlerweile über weite Teile Nordafrikas und des Nahen Ostens erstreckt hat, nimmt an Schärfe zu, verunsichert weltweit Investoren und rückt die Gefahren dieser Wachstumsregionen deutlich in den Fokus. Mit Libyen ist inzwischen erstmals ein ölförderstarkes Land von den Umbrüchen in der nordafrikanisch-arabischen Welt betroffen.

Die Neuordnung im Nahen Osten könnte die Märkte langfristig belasten: Je näher die Krise an den Persischen Golf herandrückt, desto angespannter wird die Lage auf dem für die Weltwirtschaft extrem wichtigen Ölmarkt. So würde etwa die Sperrung des Suezkanals die Erdölversorgung empfindlich stören – mit erheblichen Folgen für die globale Wirtschaft.

Denn tatsächlich belastet der Ölpreis schon jetzt das Wachstum in nicht unerheblichem Maße. Etwas mehr als 4 Prozent des weltweiten Bruttoinlandsprodukts gibt die gesamte Menschheit aktuell für Öl aus. Das ist fast doppelt so viel wie vor anderthalb Jahren. Eine Preissteigerung von nur 1 Prozent würde die deutsche Wirtschaft ca. eine halbe Mrd. Euro kosten. Ähnlich stellt sich die Situation in den USA dar: Eine Ölpreissteigerung von 1 Dollar würde die amerikanische Volkswirtschaft mit ca. 3 Mrd. Dollar belasten.

Losgelöst von den durch die Analysten definierten Unsicherheiten für die Weltkonjunktur und damit insbesondere für die Wachstumsdynamik des deutschen Außenhandels, wird es in 2011 die anspruchsvollste Aufgabe für die Wirtschaftspolitik in Deutschland sein, nach den Kriseninterventionen der vergangenen Jahre die Balance von Staat und Markt neu auszutarieren.

Es gilt die fiskalische Überbelastung des Staates im Rahmen der Exitstrategie der Bundesregierung sukzessive zu beenden. Eine Schuldenquote, die im Januar 2010 die Höhe von rund 82 Prozent des Bruttoinlandsprodukts erreichte, ist mittelfristig nicht hinnehmbar, die erforderlichen Zinszahlungen lähmen die finanzielle Handlungsfähigkeit des Staates.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Bundesregierung stimmt mit dem Sachverständigenrat überein, dass die öffentlichen Haushalte dringend konsolidiert und das Vertrauen in die langfristige Tragfähigkeit der Finanzen gestärkt werden muss. Daher laufen die Kredit- und Bürgschaftsprogramme des Wirtschaftsfonds Deutschland aus, nach der für 2011 veranschlagten Nettokreditaufnahme in Höhe von 48,4 Mrd. Euro soll bis 2014 die Neuverschuldung entsprechend dem durch die Schuldenregel vorgegebenen Abbaupfad halbiert werden, mehr als 20 legislative Initiativen zur Reform der Finanzmärkte und Stärkung der Widerstandsfähigkeit der Finanzinstitutionen wurden auf nationaler und EU-Ebene beschlossen.

Sowohl diese unabdingbar notwendigen Maßnahmenpakete als auch die Finanzierung der sozialen Sicherungspakete bei einer gleichzeitig stagnierenden bzw. rückläufigen Erwerbsbevölkerung werden zwangsläufig Auswirkungen auf die Realwirtschaft haben und trotz optimistischer Wirtschaftsprognosen 2011 latente Risiken für den eingesetzten Aufschwungzyklus darstellen.

2. BRANCHENENTWICKLUNG //

Die Situation auf den Wohnungsmärkten ist insbesondere in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren äußerst komplex geworden. Nach dem Ende der wachstumsorientierten Phase des Wohnungsbaus und einer zunehmenden Entspannung entwickelt sich mit steigender Geschwindigkeit ein Auseinanderdriften der regionalen Märkte:

Die Disparitäten auf den Wohnungsteilmärkten entwickeln sich rasant, bereits heute sind Wachstumsstandorte in unmittelbarer Nähe zu stagnierenden bzw. schrumpfenden Märkten anzutreffen.

Gleichzeitig rückt bei der Diskussion um die Auswirkungen des demografischen Wandels die Frage der Angebotsqualität immer stärker in den Vordergrund.

Die Alterung der Bevölkerung mit der einhergehenden Veränderung der Nachfrage nach generationengerechtem, demografiefestem Wohnungsbau, die Heterogenität der Wohnungsmärkte, die Anpassungsbedarfe im Wohnungsbestand aufgrund veränderter Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen und die Klimaschutzoffensive im Wohnungsbau stellen die Wohnungswirtschaft vor enorme Herausforderungen.

Im Kontext nachhaltiger, zukunftsfähiger Wohnungsmarktentwicklungen und praxisnaher wohnungspolitischer Handlungskonzepte wird die Immobilienbranche immer stärker in die Verantwortung gedrängt, da zunehmend mehr Kommunen aufgrund ihrer desolaten Haushaltslage nicht mehr in der Lage sind, derartige Konzepte zu erstellen bzw. mitzufinanzieren.

Mit Blick auf die finanziellen Zwänge der Kommunen entdeckt die Politik immer mehr, wie viel Potenzial gerade und insbesondere im wohnungswirtschaftlichen Genossenschaftsgedanken steckt. So attestiert u. a. der Bericht der Bundesregierung dieser Branche, dass hier „hinsichtlich des demografischen und sozialen Strukturwandels erhebliche Leistungspotenziale bei der Bereitstellung von Wohnraum, spezieller Dienstleistungen und bei der Altersvorsorge“ bestehen.

Noch nie war der gesellschaftliche und soziale Wandel so rasant wie gegenwärtig, wobei die aktuellen Wandlungsprozesse nahezu alle Lebensbereiche wie z. B. Arbeit, Familie, Freizeit, Kultur und

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Kommunikation erfassen. Im Rahmen veränderter sozioökonomischer Bedingungen verschärft sich die Migrationsthematik und entwickeln sich die Einkommens- bzw. Vermögensverhältnisse und Bildungschancen zunehmend ungleich.

In diesem schwierigen Umfeld wird sich die Immobilienwirtschaft mehr denn je folgenden Schwerpunkten durch Gegensteuern widmen müssen: Kompensation des Bewohnerrückgangs, der zugleich auch Verlust an Wirtschaftskraft bedeutet, Partizipation an der Entwicklung der Innenstädte im Zusammenspiel von Handel, Wohnen und Dienstleistungen, Quartiersgestaltung im Sinne gesellschaftlicher Integration und Qualitätsverbesserung erneuerungsbedürftiger Bausubstanz bzw. Forcierung einer Qualitätsoffensive, um nachhaltig den Mietwohnungsbau den drastisch veränderten Nachfrageerwartungen anzupassen.

Dabei muss eine veränderte, zeitgemäße Baukultur mit einer stärkeren Ästhetik sowohl Neubauvorhaben als auch den vorhandenen Wohnungsbestand und das Wohnumfeld umfassen.

Dieses umfangreiche Anforderungsprofil wird durch die Ergebnisse der Raumordnungsprognose 2025/2050 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BR) untermauert. Die Kenntnis deren systematisch erarbeiteter Zukunftsinformationen offeriert größere Handlungsspielräume, mehr Optionen und die aktive, sachgerechte Gestaltung der o. g. Problemstellungen.

Ebenso bedeutend sind für Nordrhein-Westfalen (NRW) die Kennziffern und Analysen, die sich aus der Wohnungs-

marktbeobachtung bzw. dem Wohnungsmarktbericht der NRW-Bank ergeben.

Die erneut festgestellten regional stark differierenden Bevölkerungsrückgänge bestätigen den anhaltenden demografischen Wandel; zwei Drittel aller nordrhein-westfälischen Kommunen weisen inzwischen negative Wanderungssalden auf, wobei sich allerdings konträr hierzu das Kerngeschäftsgbiet unseres Unternehmens mit einem Bevölkerungsanstieg um 2 Prozent positiv als Wachstumsinsel darstellt.

Für NRW wird bis zum Jahr 2030 ein Rückgang der Bevölkerung um ca. 664.000 Personen bzw. 3,7 Prozent auf dann 17,3 Mio. Einwohner prognostiziert. Dieser Bevölkerungsrückgang ist mit einem deutlichen altersstrukturellen Wandel verbunden: Ausgehend vom Basisjahr 2008, wird bis 2030 die Anzahl der 65- bis 75-Jährigen um 20 Prozent, die der über 75-Jährigen um 47 Prozent zunehmen.

Gleichzeitig wird sich laut Vorausberechnungen die erwerbsfähige Bevölkerung um 1,4 Mio. Personen bzw. um 11,9 Prozent verringern.

Durch die wachsende Zahl kleiner Haushaltsbildungsprozesse wird sich im Prognosezeitraum die Zahl der Haushalte dennoch um ca. 1,4 Prozent erhöhen. Dieser Indikator wird i. W. über das normative Maß des notwendigen Wohnungsneubaus entscheiden.

Die auch auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten – in sich widersprüchliche – dennoch durchaus zu beobachtende Korrelation von schrumpfenden Bevölkerungszahlen und anhaltender Neubau-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

tätigkeit weist auf die Fehlallokation investiven Kapitals und damit auf einen nicht unerheblichen Problemkomplex hin: Trotz entspannter Marktsituationen, die durch stagnierende Mieten und Immobilienpreise bzw. Leerstände gekennzeichnet sind, besteht zwar durchaus weiterhin eine Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen mit hohen energetischen Standards. Dennoch führt häufig eine über den quantitativen Bedarf hinausgehende Angebotsausweitung langfristig zu Wertverlusten nicht bzw. nur schwer vermarktbarer Wohnungsbestände und nicht zu vertretendem weiterem Flächenverbrauch.

Die Angebotsseite hat seit Jahren auf den sich somit abzeichnenden nachlassenden Nachfragedruck reagiert. Seit der Jahrtausendwende sind in den Segmenten „Geschosswohnungsbau“ ca. 60 Prozent bzw. „Ein- und Zweifamilienhäusern“ ca. 72 Prozent geringere Bautätigkeit zu verzeichnen. Diese kontinuierlich abnehmenden Baufertigstellungszahlen stehen eindeutig im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, ökonomischen Parametern wie z. B. der zunehmend unsicheren wirtschaftlichen Perspektive der Privathaushalte sowie sicherlich auch der immer stärkeren Bestandsorientierung der Immobilienwirtschaft.

Für die gesamte Bundesrepublik betrachtet, hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Wirtschafts- und Finanzkrise weitgehend unbeschadet überstanden. Beweis ist die weiterhin insgesamt stabile Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

Der Schwerpunkt der Investitionen lag allerdings eindeutig in der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände. Bezug nehmend auf diese Investitionspriorität und in Anbetracht

der seit 2007 um ca. 41 Prozent gesunkenen Fertigstellungszahlen ist die Grundsatzfrage „Brauchen wir Wohnungsneubau?“ zu bejahen. Der Anstieg des Neubauniveaus und der Baugenehmigungen in 2010 ist erfreulich, wird jedoch nicht ausreichen, um die Situation auf diversen regionalen Teilmärkten zu entspannen und um die dortige Bevölkerung mit bezahlbarem, energieeffizientem und altersgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Bei einem geschätzten Neubauvolumen für das Jahr 2010 in Höhe von 190.000 Wohnungen geht der Immobilienverband Deutschland (IVD) für 2011 aufgrund der seit Jahren gewachsenen Versorgungslücke von einem Neubaudefizit in Höhe von 40.000 Einheiten aus.

Allerdings wird dieser Wohnungsneubau nicht flächendeckend in Deutschland benötigt. Trotz eines durch das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) für die nächsten 5 Jahre prognostizierten positiven Trends muss sich die Wohnungswirtschaft auf stark differenzierende Märkte einstellen: Langfristig wird die Wohnungsnachfrage fast ausschließlich in den westdeutschen Regionen zunehmen, die Schere zwischen Ost und West geht weiter auseinander, die Unterschiede zwischen Stadt und Land werden sich weiter verstärken. Rund 86 Prozent aller Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau mit neuen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten entstehen bereits heute in urbanen Ballungsräumen, wohingegen ländliche Regionen, kleinere Städte und Gemeinden leer ausgehen.

Trotz dort z. T. wesentlich geringerer Bau- und Grundstückskosten werden diese unausweichlich die Verlierer der



Juni 2010

Mit Augenmaß und **DURCHBLICK**
entwickeln wir optimierte, bedarfsorientierte
Betreuungs- und Bewirtschaftungskonzepte für
unsere Immobilien. Übrigens nicht nur am
Tegelbogen.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

künftigen Wohnungsmarktentwicklung sein. Die Existenz dieser Gleichzeitigkeit von Wohnungsüberhängen und -neubaubedarf ist eine neue, in der Nachkriegszeit bisher unbekannte Situation.

Entscheidende Einflussfaktoren für die räumliche Differenzierung sind die wirtschaftliche Entwicklung der Städte bzw. Regionen und die damit korrelierende Entwicklung der Wohnkaufkraft. An vitalen Wirtschafts- und Hochschulstandorten wird es auch zukünftig spürbare Nachfrage nach hochwertigem und -preisigem Wohnraum geben. Die zunehmenden Mobilitätsanforderungen des Arbeitsmarktes werden die Dynamik der strukturellen Wohnungsnachfrage erhöhen. Da die funktionalen, energetischen und multimedialen Anforderungen der Wohnungssuchenden häufig nicht dem vorhandenen Immobilienbestand entsprechen und ein bedarfsgerechter Neubau oftmals ökonomisch sinnvoller als die Bestandssanierung ist, wird eine nicht unerhebliche Zahl an Ersatzneubauten mit dem Schwerpunkt in den Kernstädten erforderlich sein.

Ebenso sind jedoch für den Zeitraum der nächsten 15 bis 20 Jahre sinkende Einkommen in die Investitionsplanungen einzubeziehen. Angesichts der beispielsweise in NRW prognostizierten Verringerung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2030 um ca. 64 Prozent, der bereits in den letzten 10 Jahren um 66 Prozent gesunkenen Fertigstellungszahlen in der Wohnraumförderung und des um 37 Prozent gestiegenen Auslaufs von Preis- und Belegungsbindungen trifft der Verlust von preiswertem Wohnraum auf sinkende verfügbare Einkommen. Die Bedeutung dieser Problematik wird deutlich durch die Tatsache,

dass bereits aktuell die Bevölkerung schon ca. 33 Prozent ihres Konsumbudgets für Wohnen ausgeben muss. Trotz seit Jahren nur äußerst moderat gestiegenen Nettokaltmieten wird sich in Anbetracht der zu erwartenden drastischen Steigerungen der Energiekosten der o. g. Budgetanteil erhöhen und zwangsläufig die Zahlungsfähigkeit der Mieter ausreizen. Weiterhin werden sich im Zusammenhang mit der ebenfalls wachsenden Singularisierung und gesellschaftlichen Individualisierung sowie steigender Anteile von Menschen mit Migrationshintergrund oder gebrochenen Erwerbsbiografien die Armuts-, insbesondere die Altersarmutstendenzen verstärken. Bereits 2010 gelten etwa 6,5 Mio. Deutsche über 18 Jahre als überschuldet, weitere 6,5 Mio. Menschen befanden sich im Leistungssystem SGB II (Hartz IV). Zusätzlich erhielten rund 900.000 Empfängerhaushalte Wohngeld.

Es zeichnet sich bereits heute klar ab, dass für Menschen mit unterdurchschnittlichen Einkommen zu wenig Wohnraum angeboten werden kann. Die sozialen Folgen sind absehbar.

Daher ist die staatliche Wohnungspolitik gefordert, über deutlich verbesserte, bedarfsgerechte Förderrichtlinien Anreize für den sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Der für 2013 angekündigte Wegfall der Bundesfördermittel für den Wohnungsbau ist verheerend, die bisherigen Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene sind viel zu niedrig und wirken zu undifferenziert.

Bevölkerungsrückgang, Klimaschutz und soziodemografischer Wandel sind sicherlich gewaltige Herausforderungen. Die Immobilienwirtschaft in Deutschland

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

stellt sich ihrer Verantwortung in Neubauprojekten, bei der Bestandsentwicklung und der Bereitstellung von Dienstleistungen. Auf dem regionalen Markt leistet unser Unternehmen seit Langem substanzielle Beiträge zur nachhaltigen Problemlösung.

Vor dem Hintergrund der o. g. enormen Aufgabenstellungen und Herausforderungen der Immobilienwirtschaft ist ernüchternd festzustellen, dass zwischen den Versprechungen aus dem schwarz-gelben Koalitionsvertrag und dem realen politischen Handeln eklatante Unterschiede bestehen.

Das politische Streichkonzept in den Förderprogrammen zur energetischen Sanierung und zur Stadtentwicklung dokumentiert das Auseinanderdriften von Anspruch und Handeln.

Die ohnehin schon äußerst ambitionierten klimapolitischen Ziele wurden mit dem Energiekonzept der Bundesregierung und der darin enthaltenen Forderung, den Primärenergiebedarf im Wohnungsbestand bis 2050 um 80 Prozent zu reduzieren, noch getoppt.

Nach Berechnungen der Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft sind 5 Mrd. Euro Fördermittel jährlich notwendig, um die im Energiekonzept geforderte Verdoppelung der energetischen Sanierungsquote auf 2 Prozent zu erreichen. Die Mittelkürzungen der energetischen Neubau- und Modernisierungsförderung über die KfW-Bank von 2 Mrd. Euro in 2009, 1,3 Mrd. Euro in 2010 auf nur noch rund 950 Mio. Euro in 2011 werden die Umsetzung der formulierten Klimaschutzziele gefährden, da insbesondere die techno-

logisch-energetische Erneuerung des Gebäudebestandes wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sein wird.

Besonders schwerwiegend ist, dass ohne ausreichende Evaluierung der Energieeinsparverordnung 2009 diese 2012 bei deutlich verschlechterten Konditionen und verminderten Tilgungszuschüssen der KfW-Programme nochmals drastisch verschärft werden soll.

Ferner ist die Aufstockung der für 2011 zunächst nur auf ca. 450 Mio. Euro veranschlagten Mitteleinstellung für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm um 500 Mio. Euro aus dem „Sondervermögen des Energie- und Klimafonds“ noch keineswegs gesichert, da gegen Teile des zugrunde liegenden Gesetzes Verfassungsgerichtsklagen zu erwarten sind.

Die KfW-Förderprogramme der Vergangenheit lösten erfolgreich Investitionen im Sinne des Klimaschutzes aus. Die erhebliche Kürzung der Programmmittel steht im krassen Widerspruch zu den definierten energiepolitischen Zielen; die gleichzeitigen ordnungsrechtlichen Verschärfungen der Energieeinsparverordnung 2012 erreichen zu wollen dürfte dem Versuch der Quadratur des Kreises gleichkommen.

Gesamtwirtschaftlich wird sich die Reduktion der Fördermittel ebenso nachteilig auswirken.

In einer klassischen Win-win-Situation zieht erwiesenermaßen 1 Euro an Fördergeld etwa 9 Euro private Investitionen nach sich. Somit werden im Vergleich zum Jahr 2009 die Kürzungen der CO₂-Gebäudesanierung einen Investitionsausfall von ca. 13,5 Mrd. Euro

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

zur Folge haben. Ohne erheblich höhere finanzielle Anreize ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei der energetischen Sanierung durch die Immobilienbranche nicht mehr einzuhalten, der Pfad der politisch definierten effizienten Energienutzung wird zwangsläufig blockiert werden.

Ebenso kritisch sind die Mittelkürzungen des Bundes im Bereich der Städtebauförderung und des Landes NRW im Bereich der sozialen Wohnraumförderung zu bewerten. Diese sind keineswegs Subventionen für die Immobilienbranche, sondern dienen ausschließlich der Wahrnehmung staatlicher Aufgaben bei der Entwicklung der Städte.

Sie sind Teil strukturpolitischer Querschnittsaufgaben mit enormen investiven Multiplikatoreffekten: Städtebau- und Wohnraumförderung sind nachweislich hocheffektive Investitionsprogramme, sie unterstützen die Anstrengungen der Immobilienwirtschaft, den wachsenden sozialen und ökologischen Problemen bzw. aktuellen Anforderungen an die Stadterneuerung gerecht zu werden, und kommen den Menschen zugute, die in den urbanen Quartieren wohnen und leben.

Die massive Kürzung der Bundes- und Länderfinanzhilfen wird über zwangsläufig verringerte Sanierungs- bzw. Neubauquoten und eingeschränkte Multiplikator- bzw. Beschäftigungseffekte insbesondere Bevölkerungsgruppen treffen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Nicht zu unterschätzen ist zudem die hohe zivilgesellschaftliche Bedeutung der Förderprogramme: Deren erhebliche Reduzierung konterkariert die Bemühun-

gen der Immobilienwirtschaft, der fortschreitenden Segregation durch räumliche Integration in ethnischer und sozialer Hinsicht entgegenzuwirken.

Die Mittelkürzungen des Bundes gefährden den sozialen Zusammenhalt sowie die Entwicklung und den Umbau der Städte und Wohnquartiere. Sie bedeuten die Senkung öffentlicher Mittel für Investitionen und soziale Maßnahmen um das Dreifache, da die Städtebauförderung durch Länder und Kommunen in der Regel komplementär mitfinanziert wird.

Die Sparbeschlüsse der Bundesregierung stellen eine unverständliche Abkehr von der Position dar, dass nachhaltige Stadtentwicklung einen unverzichtbaren Beitrag zur Förderung der Zivilgesellschaft, zur Integration und zur Wahrung des sozialen Zusammenhalts in den Stadtquartieren leistet.

Es ist dringend notwendig, die auf drastische Einsparungen ausgerichtete Förderpolitik kurzfristig zu revidieren. Ihre Funktion als Investitionsprogramm, als Instrument staatlicher Strukturpolitik, als Leitprogramm integrativer, sozial stabilisierender Stadtentwicklung unterstreicht schließlich mehr als deutlich deren enorme gesellschaftspolitische und volkswirtschaftliche Bedeutung.

3. REGIONALER WOHNUNGSMARKT //

Gestützt durch die Ergebnisse der Raumordnungsprognose 2025/2050 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), wird deutlich, wie sehr auch im Hochstift Paderborn der demografische Wandel seine Spuren hinterlässt und sich die bereits heute regional gespaltene Entwicklungsdynamik verschärfen wird.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung wird zunehmend mehr Realität der Raum- und Stadtentwicklung im Hochstift. Dies verstärkt die Vielzahl räumlicher Problemkonstellationen, erfordert örtlich angepasste Entwicklungskonzepte und einen Paradigmenwechsel vom gesteuerten Wachstum zum gestaltenden Umbau.

Der Wechsel der Bevölkerungsdynamik vom Anstieg hin zur Abnahme und die Veränderungen in der inneren Bevölkerungszusammensetzung nach Alter, Herkunft und der Art des Zusammenlebens werden in ihrer zunehmenden räumlichen Ausdifferenzierung erhebliche siedlungsstrukturelle Folgen nach sich ziehen. Dieses zentrale Charakteristikum des demografischen Wandels verläuft in seiner räumlichen Ausprägung wie bei einem Dominoeffekt. Nacheinander wechseln zuerst die Randgemeinden, zuletzt das Oberzentrum Paderborn in einen längst begonnenen kontinuierlichen Prozess von der wachsenden in die schrumpfende Kategorie.

Bereits seit etwa 10 Jahren ist bei genauer kleinräumiger Betrachtungsweise vielfach eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) in Ostwestfalen-Lippe (OWL) festzustellen; außer Paderborn konnten die Kommunen ihre Bevölkerungszahlen nur durch positive Wanderungssalden halten bzw. erhöhen. Inzwischen steht jedoch nur noch ein immer geringer werdendes Wanderungsvolumen zur Verfügung, welches sukzessive seine positive Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung verlieren wird.

Im Ergebnis wird laut der Vorausberechnungen durch IT.NRW bis 2030 die

Bevölkerungszahl in OWL mit 5,6 Prozent stärker als im Land NRW (3,7 Prozent) sinken.

Noch stärker als die Veränderung der Einwohnerzahl wird die veränderte Altersstruktur die Entwicklung der einzelnen Kreise und Städte in OWL beeinflussen, wobei in den Altersgruppen der „unter 18- bzw. 25- bis 45-Jährigen“ Verluste mit über 25 Prozent demografische Tatsache werden. Der Einbruch in der klassischen Gruppe der Häuslebauer und die zunehmenden Anforderungen an Flexibilität und Mobilität Erwerbstätiger werden die Wohnungsmärkte mittelfristig insbesondere im Eigentumssegment tangieren.

Sowohl die ausgewogene mittelständische Wirtschaftsstruktur als auch die zunehmende Bedeutung von international agierenden Hightech-Unternehmen, Universität und Forschungseinrichtungen werden die besondere Stellung Paderborns im Kreisgebiet, in OWL und im nordrhein-westfälischen Vergleich stärken. Der bis 2030 erwartete Bevölkerungsanstieg um 7,7 Prozent und die in Relation nur um – 4,8 Prozent relativ schwach sinkende Altersgruppe der „25- bis 45-Jährigen“ werden das heute schon bestehende Gefälle verstetigen bzw. potenzieren.

Sind die o. g. Bevölkerungsverluste für OWL und NRW bereits schmerzhaft, so werden Gemeinden wie beispielsweise Altenbeken und Büren sogar mit zweistelligen Bevölkerungsrückgängen konfrontiert werden. Dramatische Tendenzen zeigen sich bei Entwicklung der „25- bis 45-jährigen Einwohner/-innen: OWL –17,5; NRW –14,2; Büren –27,9; Altenbeken –23,6; Salzkotten –23,9 (jeweils Prozent). Zusammen mit den



Juni 2010

Während viele Unternehmen in der Wirtschaftskrise auf dem **SCHLAUCH** standen, zeigen unsere Jahresergebnisse eine kontinuierlich positive Geschäftsentwicklung.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

über 65-Jährigen sind die Entwicklung und das Verhalten dieser Bevölkerungsgruppe wesentliche Determinanten für den quantitativen und qualitativen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Lösung dieser hochkomplexen Thematik setzt systematische Informationen über die absehbaren Entwicklungen und Problemkonstellationen voraus. Ebenso die Erkenntnis, dass es sich um eine interdisziplinäre, fachpolitikübergreifende Herausforderung handelt.

Auch in unserem Geschäftsgebiet fehlen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft heute leider noch immer die öffentliche Aufmerksamkeit und die Priorität in der Politik, die ihr im o. g. Kontext eigentlich zukommen müsste.

Ursache ist sicherlich der bisher verhältnismäßig ausgeglichene und funktionierende Gesamtwohnungsmarkt, der die sich unterschwellig entwickelnden Problemfelder noch verdeckt. Sollte die nachhaltig wirtschaftende, professionelle und sozial engagierte Immobilienwirtschaft weiterhin zu wenig in die regionale Stadtentwicklungspolitik eingebunden werden, ist eine äußerst schwierige sozioökonomische Gratwanderung vorgegeben.

Aktuelle Einschätzungen und Trends der regionalen Wohnungsmärkte ergeben sich aus dem Wohnungsbarometer 2010, in dem die Ergebnisse einer Expertenbefragung durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn zusammengefasst sind.

Darin zeigt sich eindeutig eine zweigeteilte Beurteilung der Wohnungsmarktlage: Die Segmente Eigenheime, oberes und

mittleres Preissegment Mietwohnungen werden als entspannt bis ausgewogen beurteilt; bei den Segmenten öffentlich geförderte Wohnungen bzw. unteres Preissegment Mietwohnungen wird eher eine angespannte Marktlage gesehen. Gemessen an sozioökonomischen Faktoren wie Kaufkraft und Einkommenssituation, liegt in Paderborn der Kaufpreisindex unter, der Anteil an SGB-II-Empfängern, über dem Landesdurchschnitt. Daher wird der Bedarf an preiswertem Wohnraum bestehen bleiben und sogar noch steigen. Durch den seit dem Jahr 2000 um über 20 Prozent gesunkenen öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand und das weitere Auslaufen von Belegungsbindungen wird es einen steigenden Bedarf niederpreisiger Sozialwohnungen geben. Bei mittelfristig in allen Marktsegmenten erwarteter Marktanspannung wird sich die Zweiteilung der Wohnungsmarktlage tendenziell verstärken.

Befragt nach den aktuellen Schwierigkeiten am Mietwohnungsmarkt, definierten 73 Prozent der Experten die Entwicklung der Nebenkosten, 57 Prozent die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden, 50 Prozent ein zunehmend schwieriges Mietverhalten als Hauptproblemstellungen. Ca. 30 Prozent der Wohnungsmarktakteure sehen den Mangel an Kleinwohnungen/Apartments bzw. großen Familienwohnungen als Problem, ebenso die Tatsache, dass die Wohnungsbestände nicht den aktuellen Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

Das aktuelle und auch zukünftige Investitionsklima im Mietwohnungsbau wird als eher schlecht beurteilt. Im heute noch positiv beurteilten Marktsegment Eigenheimneubau wird mittelfristig mit einer Verschlechterung gerechnet. Nahezu

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

70 Prozent der Befragten bewerten das Investitionsklima beim Erwerb bestehenden Wohnraums als eher gut, tendenziell sogar als sehr gut.

Der Trend zum Erwerb von Bestandsimmobilien wird aufgrund der demografischen und gesellschaftlichen Prozesse voraussichtlich langfristig anhalten. Vorteil dieser Immobilien ist, dass diese meistens über bereits begrünte und größere Grundstücke verfügen als Grundstücke in Neubaugebieten. Innerstädtische Bestandsobjekte bieten zusätzlich den Vorteil funktionierender umfangreicher Infrastruktur. Auf der Angebotsseite wächst die Bereitschaft der über 65-Jährigen, Einfamilienhäuser und Wohneigentum zugunsten von seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum aufzugeben. Die Anzahl der Realisierungen wird jedoch – insbesondere in strukturschwächeren und ländlichen Regionen – davon abhängen, inwieweit die Kaufpreiserwartungen am Markt durchgesetzt werden können.

Bei der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände werden als wichtigste Handlungsfelder Energieeinsparmaßnahmen, Schaffung von Barrierefreiheit und die Beseitigung von Instandhaltungsrückstau genannt.

Allerdings bewegen sich die Investoren in einem an Dramatik zunehmenden Spannungsfeld zwischen den Themen „altersgerechter Umbau bzw. Erhöhung der Energieeffizienz“ und „Bezahlbarkeit“.

So wirken z. B. die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder das Erneuerbare-Energien-Fördergesetz (EEFG) kontraproduktiv und investitionshemmend. Statt geringinvestiver energetischer Einzelmodernisierungen werden Vermieter bzw.

Investoren ordnungsrechtlich zu – über Mieterhöhungen nicht zu refinanzierenden – Komplettmodernisierungen gezwungen. Durch dieses Investor-Nutzer-Dilemma und infolge zu hoher Einsparverordnungen unterbleiben zwangsläufig viele energetische Sanierungsmaßnahmen. Dringend erforderlich ist in diesem Zusammenhang, Maßnahmen der energetischen Sanierung von Wohnimmobilien im Mietrecht besserzustellen: Bei Vorhaben, die der Energieeffizienzsteigerung dienen, muss endlich die Möglichkeit der Mietminderung ausgeschlossen und die Duldungspflicht des Mieters bei gleichzeitiger Vereinfachung des Modernisierungsankündigungsverfahrens eingeschlossen werden.

Die demografische Entwicklung und der damit einhergehende altersstrukturelle Wandel werden zwangsläufig eine exorbitant steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum nach sich ziehen. Dabei hat das Marktsegment „Barrierefreiheit bzw. -armut“ nicht nur eine steigende quantitative, sondern auch qualitative Dimension, denn auch der Bedarf nach hauswirtschaftlichen und pflegerischen Unterstützungsleistungen wird stark zunehmen.

Werden heute noch knapp 70 Prozent aller Pflegebedürftigen durch das familiäre Netzwerk betreut, so ist absehbar, dass sinkende Geburtenraten, die fortschreitende Auflösung traditioneller Familienstrukturen sowie die rückläufige Bereitschaft, für pflegerische Tätigkeit berufliche Perspektiven zurückzustellen, das häusliche Pflegepotenzial zunehmend reduzieren. Dem sich aus o.g. Gründen ergebenden Anforderungsprofil seniorengerechter Wohnungen entsprechen nicht einmal 2 Prozent der regionalen Woh-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

nungsmärkte. Aufgrund der Altersstruktur der Immobilienbestände ist es eine große, z. T. wegen der baulichen Gegebenheiten unlösbare Aufgabe, vertikale und horizontale Mobilität herzustellen bzw. alters- und gesundheitsbedingte Funktionsveränderungen zu realisieren.

Haupthandlungsfeld ist und bleibt für die Immobilienwirtschaft der Wohnungsbestand. Ca. 55 Prozent der regionalen Wohnungsbestände wurden bis 1968 gebaut. Trotz bis dato getätigter Modernisierungen entspricht die Mehrzahl dieser über 40 Jahre alten Wohnungen keineswegs den heutigen energetischen, gebäudetechnischen und zumindest barrierearmen Anforderungen. Um die aus diesem Fakt resultierenden Herausforderungen zu meistern, muss in der Politik offen eine Lockerung der baulichen Maßnahmen – weg von der Barrierefreiheit, hin zu Barriere-reduzierung – zugelassen werden. Das stringente Festhalten an nur höchsten und optimierten Ansprüchen genügenden DIN-Normen und die ad absurdum geführte Diskussion um komplette Barrierefreiheit und Rollstuhl-gerechtigkeit verhindern seniorengerechte Sanierungsmaßnahmen und sind zudem eine Phantomdiskussion, da sich nur für etwa 4 Prozent der Haushalte dieses Problem überhaupt stellt.

Die Analyse des Grundstücksmarktberichtes 2010 der Stadt Paderborn lässt keine signifikante, außergewöhnlich starke bzw. nachhaltige Belebung des Grundstücks- und Immobilienmarktes erkennen. Der Anstieg der Zahl aller eingegangenen Kauffälle um 5,6 Prozent wurde i. W. durch den Wohnungs- und Teileigentumsmarkt getragen.

Stagnierend war die Anzahl der Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung.

Sowohl für den Kreis (–5 Prozent) als auch für die Stadt Paderborn (–3,5 Prozent) war die Preisentwicklung für Baugrundstücke des Wohnungsbaus rückläufig.

Mit 345 registrierten Kauffällen über Ein- und Zweifamilienhäuser stieg die Anzahl der Ankäufe dieser Kategorie des bebauten Teilmarktes um rund 12 Prozent, die 94 registrierten Verkäufe von bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern sank um 8,7 Prozent, Neubauten im Segment Mehrfamilienhäuser wurden nicht verkauft.

Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den Städten und Gemeinden des Kreisgebietes Paderborn ist schwierig zu beurteilen. Der bis spätestens zum Jahr 2020 angekündigte Truppenabzug der britischen Streitkräfte wird erhebliche strukturelle, wirtschaftliche und regionale immobilienwirtschaftliche Auswirkungen nach sich ziehen. Von den insgesamt ca. 9.500 Briten leben 4.500 Personen außerhalb der Kasernen in insgesamt 1.564 Wohneinheiten, von denen sich 833 im Eigentum der britischen Streitkräfte befinden, 731 Wohneinheiten sind angemietet.

Die Wohnungen und (Reihen)-Häuser befinden sich in den Paderborner Stadtteilen Sennelager (757 Einheiten), Schloß Neuhaus (109 Wohneinheiten) und in der Kernstadt (698 Einheiten). Insbesondere die in der Kernstadt befindlichen 413 Reihen- bzw. Doppelhäuser dürften Kauf- bzw. Mietinteresse auslösen und somit den wohnungswirtschaftlichen Wettbewerb deutlich verschärfen. Diese Entwicklung ist im Rahmen strategischer immobilienwirtschaftlicher Entscheidungen zu berücksichtigen.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Gerade in Anbetracht der Brisanz der sich aus dem angekündigten Truppenabzug ergebenden schwierigen Rahmenbedingungen müssen die demografischen Wahrheiten akzeptiert werden: Unbeirrt auf althergebrachte Wachstumsstrategien zu setzen bedeutet zumindest mittel- bis langfristig, in die Demografiefalle zu tappen.

Zukunftsorientiert ist eine konsequente Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Aktivierung innerstädtischer Brachflächen sowie Baulücken der einzig gangbare Weg. Daher erfordert die Stärkung der Innenstädte mit einer lebendigen gemischten Nutzung zukünftig eine bauliche Konzentration, und zwar nicht nur einen Verzicht auf Neubaugebiete an der Peripherie, sondern auch den Rückbau von Splittersiedlungen, deren technische Infrastrukturen nur mit enormem Aufwand am Leben gehalten werden können.

Vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Haushalte müssen die vorhandenen Mittel für soziale und technische Infrastruktur sinnvoller und effizienter eingesetzt werden. „Organisierter Rückzug“ kann schmerzlich sein, dennoch gibt es unter dem Primat einer nachhaltigen Entwicklung für viele regionale Wohnungsmärkte im Hochstift Paderborn keine sinnvolle Alternative. Chancen zu nutzen bedeutet, auf qualitatives Wachstum und Erhöhung der Zentralität zu setzen.

4. GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2010 //

Sicherheit, Vertrauen, Verlässlichkeit und Stabilität sind die Fundamente unseres genossenschaftlichen Handelns. Auf diesen Grundsätzen baut unsere Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern auf. Deshalb haben wir auch im vergangenen Geschäftsjahr

alles dafür getan, diesen Worten gerecht zu werden.

Unser Jahresabschluss dokumentiert unsere beständig positive Geschäftsentwicklung. Diese Beständigkeit und unsere wohnungswirtschaftliche Kompetenz führten zur Stärkung bzw. zum weiteren Ausbau unserer regionalen Marktposition.

Auch nach mehr als hundert Jahren unserer Gründung sind die Fundamente der Garant unseres Unternehmenserfolges. Mit unserem Geschäftsmodell sind wir glaubhaft und mit unseren unternehmerischen Entscheidungen langfristig orientiert.

2010 war wieder ein erfolgreiches Jahr für den Spar- und Bauverein. Die konsequente Fortführung unserer langjährigen Unternehmenspolitik, die auf der einen Seite umfangreiche Modernisierungen und zukunftsfähige Sanierung der Bestandsobjekte vorsieht und auf der anderen Seite die gezielte Erweiterung durch zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau bedeutet, bildet die Grundlage des wirtschaftlichen Erfolges.

Die Geschäftsentwicklung 2010 war solide und stabil. Gesichert wird dies durch die anhaltend gute regionale Vermietungssituation und die damit einhergehenden gesicherten Einnahmen aus der Bestandsbewirtschaftung. Die Einnahmen ermöglichen eine den Markterfordernissen angepasste Investitionstätigkeit.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben // Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich zum Vorjahr um 40 Mitglieder auf insgesamt 5.404 Mitglieder. Die Veränderung resultiert aus 414 Mitgliederzugängen, denen 374 Mitgliederabgänge gegenüberstehen.



Juni 2010

Auch bei dem größten

DURCHEINANDER

behalten wir mit unserer Planung den Überblick.

Das Ergebnis: ein modernes, hocheffektives und sozial orientiertes Unternehmen.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Die Erhöhung geht hauptsächlich mit dem Neubaubezug „Tegelbogen“ einher.

Die Anteilsentwicklung ist zum Vorjahr durch einen nicht unerheblichen Zugang von 3.519 Anteilen gekennzeichnet. Ursache hierfür ist hauptsächlich die langjährige konstante Dividendenausschüttung zu einem Dividendensatz, der deutlich über den Zinssätzen liegt, die derzeit am Kapitalmarkt zu erzielen sind.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 13,5 Mio. € und hat sich zum Vorjahr um rund 1,1 Mio. € erhöht.

Vermögenslage // Das Bilanzvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2.333,5 T€ auf 118.544,8 T€.

Der Anstieg resultiert aus einem höheren Anlagevermögen von 4.858,2 T€. Dagegen verminderte sich das Umlaufvermögen um 2.520,6 T€ und der Rechnungsabgrenzungsposten um 4,1 T€.

Die Veränderungen beim Anlagevermögen resultieren i. W. aus Aktivierungen in den Bereichen „Grundstücke mit Wohnbauten“ (1.291,0 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (34,3 T€), „Anlagen im Bau“ (5.972,5 T€) und „Bauvorbereitungskosten“ (21,9 T€), gemindert um Buchwertabgänge durch den Bestandsverkauf im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (403,5 T€) und um die Abschreibungen (2.077,5 T€).

Der Rückgang beim Umlaufvermögen ergibt sich aus der Minderung bei den unfertigen Leistungen (111,9 T€), geringeren liquiden Mitteln (2.164,7 T€) sowie den übrigen Aktiva (243,9 T€).

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31. 12. 2010		31. 12. 2009	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	106.449,7	89,8	101.591,5	87,4
Umlaufvermögen	12.094,9	10,2	14.615,5	12,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,0	4,3	0,0
Gesamtvermögen	118.544,8	100,0	116.211,3	100,0
Fremdkapital	58.480,5		58.986,0	
Eigenkapital	60.064,3		57.225,3	
Eigenkapital am Jahresanfang	57.225,3		55.126,6	
Vermögenszuwachs	2.839,0		2.098,7	

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um 2.839,0 T€. Die Zusammensetzung der Erhöhung ergibt sich aus dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (1.127,5 T€) und aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr nominal um 1,4 % erhöht und beträgt nunmehr 49,7 % zum Bilanzstichtag. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,9 %.

Aus der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) resultiert der Anstieg der Pensionsrückstellungen von 503,6 T€.

Das langfristige Fremdkapital nahm um 1.412,6 T€ ab. Zur Finanzierung der Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen erfolgte neben Eigenmitteln der Einsatz zinsverbilligter Darlehen der KfW-Förderbank. Im Jahr 2010 wurden neue Darlehen von 984,0 T€ valutiert sowie ein Aufwendungsdarlehen von 11,4 T€ in Anspruch genommen. Den Zugängen stehen planmäßige Tilgungen von 1.609,7 T€ und Rückzahlungen von 798,4 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Vorjahr um 668,7 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31. 12. 2010		31. 12. 2009	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	60.064,3	50,7	57.225,3	49,2
Rückstellungen	3.704,8	3,1	3.466,4	3,0
Verbindlichkeiten	54.775,7	46,2	55.519,6	47,8
Gesamtkapital	118.544,8	100,0	116.211,3	100,0

Ertragslage // Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.308,9 T€ ab.

Die Ertragslage stellt sich spartenbezogen folgendermaßen dar:

	2010	2009	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.080,5	1.961,3	+ 119,2
Betreuungstätigkeit	4,2	3,2	+ 1,0
Sonstiger Geschäftsbereich	121,0	23,7	+ 97,3
Finanzergebnis	- 23,7	287,1	- 310,8
Neutrales Ergebnis	133,3	18,7	+ 114,6
Ergebnis vor Steuern	2.315,3	2.294,0	+ 21,3
Steuern	6,4	8,1	+ 1,7
Jahresüberschuss	2.308,9	2.285,9	+ 23,0

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Die Ertragslage ist entsprechend unserer operativen Ausrichtung überwiegend durch die Hausbewirtschaftung geprägt. Hier stehen den Umsatzerlösen vor allem die Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltungskosten, die Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die Verwaltungskosten sowie die Zinsaufwendungen gegenüber. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Hausbewirtschaftungsergebnis um 119,2 T€.

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 46,6 T€. Der Rückgang der Mieten durch Bestandsverkauf wurde durch den Neubaubezug des 1. Bauabschnittes „Tegelbogen“ zum 15. 11. 2010, Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie allgemeine Mietanpassungen nach BGB mehr als kompensiert.

Auf der Aufwandsseite wirkten sich die um 256,2 T€ höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus. Dagegen sind geringere Zinsaufwendungen von 68,3 T€ und der Rückgang der Verwaltungskosten von 260,4 T€ die wesentlichen Einflussgrößen auf der Aufwandsseite für die Ergebnisspartenverbesserung.

Aus der Betreuungstätigkeit liegt das Ergebnis nahezu auf dem Vorjahresniveau. Betreuungserlösen von 65,2 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 61,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches ist geprägt aus aktivierten Eigenleistungen von 159,3 T€, Baukosten- und Tilgungszuschüssen von 100,5 T€, Erbbau-

zinsen von 26,0 T€ und sonstigen Erträgen von 7,7 T€, denen Verwaltungsaufwendungen von 159,3 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis liegt um 310,8 T€ unter dem Wert des Vorjahres. Ursache hierfür sind vor allem die um 166,4 T€ niedrigeren Zinserträge aus der Anlage der liquiden Mittel sowie die Zinseffekte aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit 158,8 T€.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sonderfaktoren bestimmt. Erträgen aus Immobilienverkäufen von 246,9 T€, Auflösungen von Rückstellungen von 274,0 T€ und periodenfremden Erträgen von 6,9 T€ stehen die Umstellungseffekte aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG durch die Modifikationen in der Pensionsrückstellungsbewertung von 394,3 T€ gegenüber.

Finanzlage // Die Finanzlage des Spar- und Bauvereins basiert auf einer sehr guten 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 Investitionen in die Bestandsobjekte handelt es sich um zinsverbilligte Darlehen der KfW-Förderbank.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Die kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung und -steuerung sind elementarer Bestandteil unseres Risikomanagements.

5. INVESTITIONSTÄTIGKEIT // Basis unseres professionellen Immobilienmanagements und somit fundierter Entscheidungen zukunftsorientierter Investitionsstrategien ist die permanente Analyse des Bestandsportfolios. Dieser kontinuierliche Prozess ist notwendig, um stets aktuell eindeutig zu identifizieren, in welcher Phase des Lebenszyklus sich Produkte, in unserem Fall Wohnhäuser bzw. – quartiere, befinden. Ein optimales Immobilienportfolio enthält immer Produkte (Bestandswohnungen), die in der Gegenwart Gewinne erwirtschaften; ebenso Produkte, in die diese Gewinne investiert werden, um diese zu den zukünftigen gewinnerwirtschaftenden Immobilien aufzubauen. Daneben gibt es auch Wohnhäuser, die sich am Ende ihres Lebenszyklus befinden, und weitere, bei denen die zukünftige Entwicklung unsicher ist. Für diese zwei letztgenannten Gruppen sind Entscheidungen darüber zu treffen, ob investiert oder desinvestiert (Rück- bzw. Ersatzbaukonzepte) wird. Ein stets ausgewogener Produkt-Mix ist von großer Bedeutung für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens.

Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung, Energieeffizienz und hohe Qualität im Wohnungsbau sind in unserem Unternehmen selbstverständliches Maß aller Dinge. Alle beteiligten Personen, wie Mitarbeiter, Fachingenieure, Architekten und Handwerksunternehmen, sind sich dieser Zielsetzungen bewusst. Als Wohnungsbaugenossenschaft achten wir nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern auf die langfristige Wirtschaftlichkeit unserer Investitionen. Dies setzt Qualitäts-

bewusstsein bei Grundrissgestaltung, Materialwahl und Erscheinungsbild voraus, denn nur bedarfsgerechte, an veränderte Ansprüche anpassbare und angepasste Wohnhäuser mit guten Standortqualitäten werden – insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – dauerhaft nachgefragt.

Unter diesen Gesichtspunkten und unter dem Primat nachhaltiger ökonomischer und ökologischer Bestandsbewirtschaftung und -sicherung wurden im Berichtsjahr insgesamt 4.819,7 T€ (davon 1.004,5 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes investiert (Vorjahr: 4.716,1 T€, davon 1.090,1 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung).

Zur weiteren Gebäudeoptimierung sind im Jahr 2011 Bestandsinvestitionen in Höhe von ca. 4.771 T€ (davon ca. 1.221 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen.

Durch dieses Investitionsbudget werden – trotz der Neubautätigkeit am Tegelbogen – 42 Prozent der Mieterlöse in den vorhandenen Gebäudebestand reinvestiert, um so langfristig Unternehmenswerte zu erhalten bzw. zu steigern und die Marktführerschaft auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu sichern.

Die ambitionierten Einsparziele des Energiekonzepts der Bundesregierung (EnEV 2009, 2012; EEWärmeG) und die Herausforderungen bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes dominieren auch die Diskussionen über Investitionsstrategien in unserem Unternehmen: Nur ein energieeffizientes Haus kann langfristig zu tragbaren Kosten beheizt werden, hält bzw. erzielt einen



September 2010

Wir schließen **FUGEN** und
LÜCKEN für unsere Kunden und
Geschäftspartner. Kompetente und motivierte
Ansprechpartner garantieren einen intensiven
Dialog, schnelle Reaktion und Fairness.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

angemessenen Marktwert, bringt hohen Wohnkomfort und garantiert dauerhafte Vermietung.

Die energetischen Betrachtungen konzentrieren sich i. W. auf die Gebäude und deren Anlagentechnik, wobei gerade im Umgang mit den Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit die Standards der neuen Energieeinsparverordnung kaum in wirtschaftlich sinnvollem Rahmen zu erreichen sind. Die avisierten Projektziele und die Grenze zwischen technologisch Machbarem und wirtschaftlich Möglichem werden zudem nicht zuletzt vom Mieter durch sein Nutzerverhalten bestimmt. Daher kann es nur in einem Zusammenspiel von aktiven und passiven Maßnahmen auf allen Ebenen gelingen, den Energiebedarf zu minimieren und die Energieversorgung zu optimieren. Durch die Integration von diversen Einzelkomponenten in ein Gesamtsystem bemühen wir uns, kontinuierlich den Weg vom energieeffizienten Haus zum energieeffizienten Stadtquartier zu ebnen.

Vor diesem Hintergrund und der vom Gesetzgeber bis zum 31. 12. 2019 eingeforderten Substitution von Elektro-Nachtspeicherheizungen wurde im Berichtsjahr die stufenweise Außerbetriebnahme von Nachtstromspeicherheizungen durch die sukzessive Umrüstung auf Gasbrennwerttechnik fortgeführt. Dieser Heizungs austausch erforderte für insgesamt 41 Wohnungen ein Investitionsvolumen von ca. 270 T€. Seit dem in 2005 begonnenen und mittelfristig ausgerichteten Austauschprogramm wurden bis zum 31. 12. 2010 175 Wohneinheiten mit modernen Wärmeerzeugungs- und Verteilsystemen ausgestattet. Dieses Programm wird in 2011 im Wohnquartier Neuenheerser Weg und

im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme Kilianstr. 110/112 fortgeführt.

Die Gebäudemodernisierung der Wohnhäuser Piepenturmweg 43, Piepenturmweg 45-51 und Wigbertstr. 5-7 erforderte in 2010 ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 1.879 T€. Die vollkommene architektonische Neugestaltung dieser aus den 50er- und 70er-Jahren stammenden Geschosswohnungsbauten umfasste Dacherneuerungen, Fassadendämmungen, Balkonerneuerungen bzw. -anbauten, Heizungs austausch, Erneuerung der Treppenhausverglasung und Elektroinstallation, Fensteraustausch, Realisierung barrierefreier Zugangssituationen, neue, progressive Farb- und Beleuchtungskonzepte. Großen Wert legen wir im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen auf eine ansprechende Außengestaltung der Eingangssituationen mit einem freundlichen Entree, hellen Treppenhäusern und zeitbezogenen, differenzierten Eingangsfarbigkeiten. Durch diese Akzentuierungen werden wir den steigenden Anforderungen an die Thematik „Sicherheit und Orientierung“ gerecht. Neben den funktionalen werden auch ästhetische Aspekte beachtet, denn eine charakteristische, einladende Eingangssituation bewirkt eine stärkere Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus und entscheidet maßgeblich, ob ein Gebäude mit positiven oder negativen Gefühlen betreten wird. Durch die hohe Architekturqualität und die parkähnliche Wohnumfeldgestaltung tragen diese Großsanierungen zu einer erheblichen Steigerung der Marktattraktivität dieser Immobilien und der sie umgebenden Stadtquartiere bei.

Durch die Verbindung von energetischen und die Wohnqualität erhöhenden Maß-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

nahmen wurden vielfältige Effizienzsteigerungen und Synergien erzielt: Sowohl das Klimaschutzziel der Treibhausgasenkung (ca. 260 t CO₂ Einsparung p. a.) als auch das Ziel der Kostenreduktion durch Senkung der Energie- und damit „warmen“ Betriebskosten (ca. 450.000 kWh Energieeinsparung p. a.) wurden erreicht. Explizit sei darauf hingewiesen, dass bereits weit vor der Definition der Klimaschutzziele durch die Bundesregierung die Themen „Primärenergieeinsparung“ und „CO₂-Reduktion“ ganz oben auf der To-do-Liste unserer Modernisierungsentscheidungen standen. Die in den vergangenen 15 Jahren getätigten Investitionen im Fassadenbereich in Höhe von ca. 11,5 Mio. € bzw. in den Austausch von Heizungsanlagen in Höhe von ca. 4,7 Mio. € dokumentieren die technologisch-energetische Erneuerung des unternehmenseigenen Gebäudebestandes.

Ausdruck nachhaltiger energetischer Bestandssanierung ist auch die statistische Auswertung der für unsere Immobilien erstellten Energieausweise: 79 Prozent entsprechen mindestens dem energetischen Neubaustandard (EnEV 2007), 17 Prozent gelten als gut bzw. durchschnittlich modernisiert, lediglich 4 Prozent sind als energetisch nicht wesentlich modernisiert zu bezeichnen.

Zur Steigerung der Marktfähigkeit und Mieterzufriedenheit wurden – komplementär zu den Großmodernisierungen – im Berichtsjahr über 65 Wohnungen teil- bzw. voll modernisiert. Bei diesen Einzelmaßnahmen liegt der Fokus auf der Erstellung barrierefreier Objektzugänge, dem Einbau bodengleicher Duschen, dem Anbau bzw. der Vergrößerung barrierefreier Balkone, der Erneuerung von

Fliesen- und Bodenbelegen, der Erneuerung der Elektroinstallation und dem Einbau intelligenter, benutzerfreundlicher Haus- und Kommunikationstechnologien.

Da gemäß § 61a Landeswassergesetz die Dichtigkeit privater Abwasseranlagen bis zum 31. 12. 2015 zu prüfen und nachzuweisen ist bzw. nach der Abwassersatzung der Stadt Paderborn je nach Priorität und Stadtgebiet Fristsetzungen bis zum 31. 12. 2023 eingehalten werden müssen, wurden bis zu diesem Zeitpunkt für diese Maßnahmen kalkulatorische Schätzkosten in Höhe von ca. 2,5 Mio. € bis 3 Mio. € ermittelt. Bereits im Vorgriff der Umsetzung des § 61a LWG NRW bzw. auch der Abwassersatzung der Stadt Paderborn wurden durch die Genossenschaft sämtliche Abwasserleitungen von in Wasserschutzgebieten befindlichen Liegenschaften überprüft und entsprechend saniert. Trotz der – in Anbetracht der in der gesamten Bundesrepublik drohenden exorbitanten Sanierungskosten – zu erwartenden Rechtsstreite und Fristverlängerungen wurden auch im Berichtsjahr sukzessive Dichtigkeitsprüfungen durch zertifizierte Unternehmen durchgeführt. Im Rahmen der jährlichen umfangreichen Bestandssanierungen erfolgt – soweit erforderlich – auch die Sanierung des jeweils zugehörigen Kanalnetzes. Zur Vermeidung eines Klumpenrisikos sind auch in den Folgejahren entsprechende Investitionen im Instandhaltungsetat budgetiert.

Für Unruhe sorgte die Veröffentlichung der EU-Planungen, spätestens bis April 2012 in Deutschland flächendeckend die Digitalisierung des TV-Empfangs durchsetzen zu wollen und spätestens zu diesem Zeitpunkt das analoge Fern-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

sehen abzuschalten. In Kenntnis der langfristigen Planungen der EU führte die in unserem Unternehmen bereits seit 2008 geführte Auseinandersetzung mit der Thematik „Digitalisierung“ zu folgendem Ergebnis: „Die Digitalisierung betrachten wir als zeitgemäße Ausrüstung unserer Immobilien, die bei wesentlich besserer Ton- und Bildqualität unterschiedlichsten Zielgruppen die Nutzung einer Vielzahl von Multimediaprodukten (Fernsehen, Internet, Telefonie, vernetztes Wohnen, Hausruf- und Rauchwarnsysteme) ermöglicht. Aufgrund der wachsenden Anzahl individueller Anforderungen unterschiedlicher Altersgruppen und Nationalitäten halten wir den Weg der Digitalisierung – insbesondere unter dem Aspekt der Neuvermietung von Immobilien – für unumgänglich.“

Daher wurden seit 2008, so auch im Berichtsjahr, sukzessive ca. 90 Prozent des Wohnungsbestandes durch Modernisierung der Hausnetze mit einer Sternverkabelung entsprechend technologisch aufgerüstet. Der Wohnungsbestand, der über Parabolspiegel versorgt wird, wurde ebenfalls für die bevorstehende Digitalisierung ausgelegt. Durch die bereits getätigten – bzw. noch in 2011 marginal zu tätigen Investitionen wird die angekündigte Abschaltung des analogen Fernsehens für unser Unternehmen keine negativen Auswirkungen haben.

Mit besonderem öffentlichem Interesse wird seit Bauantragsstellung im Jahr 2009 die Realisierung unseres Neubauprojektes „Tegelbogen“ in Paderborn verfolgt. 0,5 Monate vor dem geplanten Fertigstellungstermin wurde am 15. November der 1. Bauabschnitt bezogen. Für die 55 Wohnungen mit 3.054 m² Wohnfläche, die 380 m² große Senio-

ren-Wohngemeinschaft, die Tagespflege mit einer Nutzfläche von 436 m², die den Gesamtbedarf abdeckende Tiefgarage und die Außenanlagen wurden im Jahr 2010 ca. 4.670 Mio. € (inkl. aktivierter Eigenleistung) aufgewendet.

Die Wohnungsgrößen von ca. 48 bis 123 m² orientieren sich an den Bedarfspräferenzen und differenzierten Wohn- und Lebensbedürfnissen vielfältiger Bewohnerstrukturen. Zusätzliche Flexibilität des Wohnungsmix resultiert aus der möglichen Schaltbarkeit, d. h. Zusammenlegung unterschiedlich großer Wohnungen. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, große Balkone, Dach- und Gartenterrassen garantieren eine außerordentlich hohe Aufenthaltsqualität. Verglaste, transparente Treppenhäuser, moderne Farb- und Lichtkonzepte, eine variable Fassadengestaltung, zukunftsorientierte Haus- und Kommunikationstechnologie und ein optimiertes Energiekonzept sind Ausdruck nachhaltiger, hoher qualitativer Gestaltung. Wohnungsbezogene Serviceangebote durch den Kooperationspartner Caritas-Verband Paderborn e. V. bei individueller Wahlfreiheit erleichtern die Lebensführung der Quartiersbewohner.

Dieses Konzept umfasst auch den 2. Bauabschnitt des „TegelBogens“, für den im Berichtsjahr ca. 1.385 Mio. € (inkl. aktivierter Eigenleistung) aufgewendet wurden. Die 27 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.693 m² werden am 1. Juni 2011 fertiggestellt. Beide Bauabschnitte dieses zukunftsweisenden Neubauprojektes waren bereits zu Beginn der Rohbauphase voll vermietet.

Die enorm hohe Nachfrage zeigt, dass Konzepte für „Mehr-Generationen-Woh-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

nen“ mit speziellen Serviceleistungen sowie Angebote für Jugendliche und Senioren Trend der Zukunft sind. Wir sind der festen Überzeugung, dass quartiersbezogene Pflegekonzepte sich durchsetzen werden, insbesondere in Kombination mit Wohngruppen und Tagespflege, mit Kurzzeit- und ambulanter Pflege: Quartiersbasierte Angebote garantieren all ihren Bewohnern, im Bedarfsfall – auf individuellen Abruf – zur Stelle zu sein, ohne Betreuungspauschale.

Neben potenziellen professionellen hauswirtschaftlichen und pflegerischen Dienstleistungen ist ein vielfältiges bürgerschaftliches Engagement Herzstück dieses Modells. Um gemeinsame Aktivitäten der Bewohner und ein nachbarschaftliches Netzwerk zu fördern, welches durch gegenseitige Unterstützung mehr Lebensqualität schaffen soll, ist geplant, im Jahr 2011 mit Unterstützung des Vereins „Wohnsinn, selbstbestimmtes Wohnen e. V.“ im Wohnpark „TegelBogen“ eine Begegnungsstätte zu errichten, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen wird.

Die vorhandenen Wohnungsbestände und die in Vorjahren erworbenen Grundstücke in grüner Lage mit guter Infrastruktur waren für das innovative Wohnungsbauprojekt „Mehr-Generationen-Wohnen/TegelBogen“ prädestiniert.

Durch die Entwicklung bzw. Neugestaltung des Gesamtquartiers mit 176 Wohnungen und 11.881 m² Wohn- und 13.000 m² Grundstücksfläche ist die Basis für eine Durchmischung der Generationen geschaffen. Es war und bleibt unser Bestreben, eine Trennung der Altersklassen zu vermeiden; jüngere und ältere Menschen sollen von gegenseitigen Kontakten profitieren.

Durch unsere klare Haltung zu Qualität, Ökologie, Architektur und Innovation schaffen wir Lebensräume, in denen Menschen gern zu Hause sind. Mit dem Wohnpark „TegelBogen“ haben wir unsere Vision vom harmonischen, generationenübergreifenden Wohnen realisiert. Energiesparende Bauweise, „Mehrwert“-Architektur und ein äußerst attraktives Wohnumfeld mit optimaler Infrastruktur stehen im Einklang miteinander.

6. RISIKEN, CHANCEN UND AUSBLICK// Wesentliche Risiken, aber zugleich auch Chancen lassen sich treffend in einer Aussage des Architekturprofessors Thomas Jocher, Universität Stuttgart, Shanghai und University of California, subsumieren. Dem Wissenschaftler zufolge trifft Deutschland im Wohnungsmarkt insbesondere auf zwei große Herausforderungen: Demografie und Energie. Jocher prophezeit: „Die Gleichzeitigkeit beider Ereignisse wird wie ein Tsunami den Wohnungsbau im Bestand und Neubau erreichen.“

Die umfangreiche Berichterstattung in den Medien zur demografischen Entwicklung in Deutschland – „Wir werden weniger, älter, bunter“ – hat das Interesse der Öffentlichkeit an diesem Thema geweckt und stärker in das Bewusstsein von Architekten und Bauherren gerückt. Stagnierende Geburtenraten, die Verschiebung der Altersstruktur sowie die Internationalisierung und ihre regionalen Dimensionen wurden von unserem Unternehmen längst als gesellschaftliche Einflussgrößen und als Voraussetzung für eine zielorientierte Planung erkannt.

Der exorbitant steigende Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ergibt sich aus den Prognosen des Landesamtes für



September 2010

ISOLATION gibt es für unsere Kunden nicht, denn als Wohnungsbaugenossenschaft setzen wir auch in Zukunft auf eine starke Gemeinschaft.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS NRW), nach denen der Anteil der Älteren 2040 ca. 32 Prozent betragen wird, wobei die Gruppe der über 75-Jährigen die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe sein wird. Problematisch ist zudem, dass von den rund 8,4 Millionen Wohnungen in NRW derzeit schätzungsweise nur 100.000 Wohnungen der jüngeren Baujahre barrierefrei errichtet wurden. Damit ist absehbar, dass es in diesem Segment zwangsläufig relativ zeitnah auch auf den regionalen Wohnungsmärkten zu erheblichen Versorgungsengpässen und Nachfrageüberhängen kommen wird.

Fälschlicherweise wird barrierefreies Bauen auch heute noch häufig mit alter- oder behindertengerechtem Bauen verbunden. Barrierefreiheit bedeutet für uns mehr als die Assoziation zu „stufenlos“; u. E. beschreibt es die uneingeschränkte Nutzung aller Gegenstände und Objekte durch alle Menschen, unabhängig von einer körperlichen, geistigen oder visuellen Einschränkung. Wir sind der Auffassung, dass die Barrierefreiheit bzw. zumindest -armut ein Komfortstandard für alle Bevölkerungsgruppen ist. Daher setzen wir seit Jahren im Neubau konsequent barrierearme und -freie Standards ganz selbstverständlich um. In diesem Segment bedeutet Komfortstandard für uns Normalstandard.

Eine barrierefreie Gestaltung bedeutet daher für uns nicht die ausschließliche Rücksichtnahme auf eine bestimmte Personengruppe, sondern das bewusste Einbeziehen aller Menschen nach dem Grundsatz: „Es ist normal, verschieden zu sein.“

Barrierefreies Bauen soll nicht nur räumliche und bauliche Hindernisse beseiti-

gen, sondern auch soziale Schranken aufheben. Ein in den normalen Bestand integriertes Angebot an barrierefreien Wohnungen ist die Voraussetzung für das Zusammenleben von Jung und Alt, Behinderten und Nichtbehinderten.

Komplementär hierzu achten wir auch im Rahmen der kontinuierlichen Bestandsmodernisierungen sehr darauf, vorhandene Barrieren – so weit wie möglich und wirtschaftlich darstellbar – abzubauen. Durch den nachträglichen Ein- und Anbau von Fahrstühlen, schwellenlose Balkonanbauten und Badezimmeranierungen erfüllen inzwischen 560 Wohnungen bzw. 19,7 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes die Kriterien barrierefrei bzw. barrierearm. Diese Quote liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt, noch deutlicher über dem Durchschnitt der regionalen Wohnungsmärkte.

Die Investitionsstrategie Barrierefreiheit in der Verzahnung mit Komfort, Nutzerfreundlichkeit, Sicherheit, Funktionalität und Ästhetik zu realisieren, werden wir auch zukünftig stringent weiterverfolgen.

Barrierefreie Wohnungen sind „Universalwohnungen“, die bauliche Mindestanforderungen erfüllen. Sie sollen sukzessive zum Normalstandard werden, der unsere Immobilien auch auf einem zukünftig insgesamt entspannten Wohnungsmarkt zukunftsfähig macht und langfristige Vermietbarkeit sichert. Sie sind so konzipiert, dass sie von allen Menschen gleichermaßen benutzt werden können: ob jung oder alt, besonders groß oder besonders klein, für Menschen mit und ohne körperliche Einschränkungen. Sie bieten Wohnqualität in allen Phasen des Lebens, weshalb sie

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

auch als „Lebenslaufwohnungen“ zu bezeichnen sind. Sie machen ihre Bewohner und Bewohnerinnen weitgehend unabhängig von fremder Hilfe, können aber bei Bedarf mit einem minimalen Aufwand an die besonderen Wohnbedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen angepasst werden. Behindertengerechte Wohnungen in unserem Produktportfolio dagegen sind „Spezialwohnungen“. Sie sind von Beginn an konsequent und kompromisslos auf die besonderen Ansprüche ihrer Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten.

Die andere Thematik „Energie, Klimaschutz und Ressourcenschonung“ ist bereits unter Punkt 2 des Lageberichtes umfangreich kommentiert worden. Die sich ständig erhöhenden Energiekosten implizieren Steigerungen der Nebenkosten, die die Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung schmerzlich belasten.

Der weltweit wachsende Bedarf und Verbrauch energetischer Ressourcen erzwingt neue energiepolitische Lösungsansätze; das Ende des fossilen Zeitalters trifft uns – ehrlich betrachtet – nicht wirklich überraschend. Selbst ein Energiekonzern wie Shell stellt inzwischen mit aller Deutlichkeit fest: „Das Angebot an einfach zu förderndem Öl und Erdgas wird ab ca. 2015 wahrscheinlich nicht mehr mit der Nachfrage Schritt halten können. Die Welt hat keine andere Wahl, als sparsamer mit Energie umzugehen ...“

Für unsere Branche bedeutet dies, dass erheblich größere Aufwendungen benötigt werden, um mit sehr viel weniger Energieverbrauch Wohnungen kurzfristig zu bauen und langfristig bewohnen

zu können. Dabei gibt es zwei wesentliche Handlungsinstrumente: zum einen die Gebäudehüllfläche erheblich zu verbessern, wobei der finanzielle Aufwand zumindest im unteren und mittleren Preissegment viel zu hoch ist. Zum anderen durch den Einsatz äußerst aufwendiger, optimierter Gebäude- und Heizungstechnik, die häufig vom Nutzer weder akzeptiert noch refinanziert wird. Hier muss dringend ein grundsätzliches Umdenken erfolgen:

Da bisher der Investor, der die Aufwendungen zu tragen hat, nicht derjenige ist, der auch von den Aufwendungen profitiert (z. B. in Form geringerer Nebenkosten), kann im Mietmarkt die Investition also gerade nicht über die Einsparung erwirtschaftet werden, sondern allein über eine mit einigen Hürden versehene Mieterhöhung, die zusätzlich noch durch das ortsübliche Mietniveau tatsächlich begrenzt wird.

Obwohl Deutschland im europäischen Maßstab bei den energetischen Anforderungen an Gebäude Vorreiter und Primus ist, wurden dennoch für alle energierelevanten Alltagsbereiche der Immobilienwirtschaft in den vergangenen zwei Jahren so viele neue gesetzliche Rahmenbedingungen erarbeitet wie in Jahrzehnten davor nicht. Dieses Regulierungstempo geht einher mit immer höheren Anforderungen. Die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) in 2012 wird die gewollte flächendeckende energetische Modernisierung der Wohnungsbestände verhindern. Die Anhebung der Mindestanforderungen wird höhere Kosten pro zu sanierendem Objekt verursachen, zudem sind die höheren Mieten, mit denen sich sowohl die professionellen als auch private Wohnungsanbieter refinanzieren müssen, in vielen Teilmärkten

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

ten nicht generierbar. Schon aufgrund der bei aktueller Gültigkeit der EnEV 2009 nicht darstellbaren Wirtschaftlichkeit umfangreicher energetischer Sanierungen ist bei Betrachtung der regionalen Wohnungsmärkte deutlich erkennbar, dass das erforderliche Tempo dringender energetischer Modernisierungen in der Realität keinesfalls erreicht bzw. eingehalten wird.

Dramatische Brisanz bzw. eine völlig neue Dimension erfährt die Thematik „Energie“ durch die in Japan durch das verheerende Jahrhunderterbeben ausgelöste atomare Katastrophe. Die völlige Eskalation des Unglücks im Atomkraftwerk Fukushima hat in Deutschland unmittelbar zu einer Kehrtwende in der Energiepolitik der Bundesregierung geführt. Mit den Worten: „Sicherheit steht über allem, alles kommt auf den Prüfstand“ verkündete Kanzlerin Angela Merkel die Neuordnung ihrer Atompolitik. Auf Grundlage eines Moratoriums für die erst im Herbst 2010 beschlossene Laufzeitverlängerung wird diese ab März 2011 für drei Monate ausgesetzt, sieben Altmeiler wurden für Sicherheitsüberprüfungen zumindest vorübergehend abgeschaltet. Die Neuausrichtung der Atompolitik ist im März 2011 das beherrschende politische Thema in Deutschland. Zwar postuliert die Koalition, nicht zum rot-grünen Atomausstieg zurückzukehren, fordert aber, das Tempo zur Errichtung des Zeitalters der erneuerbaren Energien zu forcieren und die Beschleunigung des Stromnetzausbaus zugunsten erneuerbarer Energien.

Das dreimonatige Atom-Moratorium, die Rücknahme der Laufzeitverlängerung für Atomkraftwerke und das Abschalten von Altmeilern sind allerdings rechtlich heikle

Handlungen, und das Entziehen der verlängerten Betriebserlaubnis der Kraftwerke wird vom Rechtsausschuss des Bundestages juristisch als Eingriff in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes bewertet. Auch die von EU-Energiekommissar Günther Oettinger angekündigten Sicherheitsüberprüfungen in den 143 Atomkraftwerken Europas sind keineswegs verbindlich, sondern freiwilliger Natur. Schließlich hat die EU-Kommission hinsichtlich dieser „Stresstests“ sowie auch hinsichtlich der Atompolitik in Europa nur koordinierende Funktion, aber wenig Mitspracherechte.

Wie auch immer die Schlussfolgerungen der Politik und Betreiber von Atomkraftwerken sein werden, in jedem Fall werden wir in Europa deutliche Konsequenzen aus dem unheilvollen japanischen atomaren Gau spüren. Der weitere sicherlich forcierte Ausbau der regenerativen Energien in Deutschland wird erheblich größere Bedeutung erlangen. War schon bisher Ökostrom teuer und fester Bestandteil des sukzessiv steigenden Strompreises, so werden zukünftig die Energiepreise schneller und noch deutlicher steigen.

Das Primat der Stunde und der Zukunft lautet, schnell und signifikant Energie zu sparen bzw. Ressourcen zu schonen.

Wir sehen uns allerdings seit Langem schon gefordert, einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung knapper Ressourcen zu leisten sowie die mittlerweile exorbitant gestiegene „Zweite Miete“, die zu einem wesentlichen Teil von den Energiekosten bestimmt wird, zu reduzieren. Zwei exemplarische Projekte dienen der Untermauerung dieser Aussage:

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

So wird in unserem Neubauprojekt Tegelbogen mit einem Primärenergiebedarf von 57 kWh (m²/a) bei der Gesamtenergieeffizienz der KfW-Energiesparhaus-60-Standard nach der EnEV 2007 erreicht. Der errechnete Endenergiebedarf von 21 kWh (m²/a) lässt extrem niedrige Heiz- und Warmwasserkosten erwarten. Sollten Mieter auf Grundsicherung angewiesen sein, so profitieren sie vom hohen energetischen Standard, da ihnen ein Klimabonus von durchschnittlich 0,50 €/m²/mtl. beim Wohngeld gewährt wird.

Im Rahmen des Austausches der vorhandenen Elektro-Nachtspeicherheizungen wird 2011 im Wohnhaus Kilianstr. 112, 112a, Paderborn, erstmalig eine Gas-Brennwertheizung mit integrierter gasbetriebener Absorptionswärmepumpe installiert. Durch die Verbindung mit einem konventionellen Gasbrennwertkessel als Spitzenlastgerät erfährt die Wärmepumpe eine optimierte Auslastung. Gegenüber einer konventionellen Gasbrennwerttechnik ergibt sich durch die gasbetriebene Wärmepumpe eine Energieeinsparung von ca. 28 Prozent. Der aktuelle Verbrauch in Höhe von ca. 125.000 kWh/a wird voraussichtlich auf ca. 60.000 kWh/a sinken; damit werden die Heizkosten um ca. 0,70 €/m²/mtl. auf nur noch 0,35 €/m²/mtl. gesenkt werden können.

Die oben zitierten Aspekte hinsichtlich einer Risiko- und Chancenbeurteilung sind noch um die Thematik „Zukunftsfähige Stadtentwicklung“ zu ergänzen.

War die Gesellschaft zwar schon immer Wandlungsprozessen unterworfen, so werden sich diese jedoch in Zukunft deutlich beschleunigen. Unabdingbar werden

extreme Unterschiede regionaler Art im Bereich der demografischen Entwicklungspfade und sozialen Differenzierungen, Strukturunterschiede und -brüche die Rahmenbedingungen stark polarisierender Stadt- und Gemeindeentwicklungen im Hochstift Paderborn definieren. Daher kann ein Wohnungs- und Immobilienbestand nie als fertig oder vollendet angesehen werden; auch temporäre oder regionale Ungleichgewichte bis hin zu Überangeboten ändern daran nichts.

Die Vernachlässigung dieser sich zunehmend ändernden Rahmenbedingungen wäre fatal für die von der Immobilienwirtschaft determinierte soziale Stabilität und nachhaltige Entwicklung der Kommunen. Wer ausgewogene Wohnraumversorgung i. W. über die regionalen Miethöhen als sozialen Steuerungsmechanismus definiert, irrt. Mehr denn je ist für eine engagierte, progressive Stadtentwicklung die Verbindung von Allgemeinwohlorientierung und ökonomischem Erfolg, Quartiers- und Sozialmanagement evident.

Durch den in unserer Satzung verankerten sozial orientierten Wohnungsvorsorgungsauftrag entwickeln wir unser Immobilienportfolio bewusst nicht transaktionsorientiert oder renditemaximierend, sondern nachhaltig als seit über 118 Jahren verlässlicher Partner der Stadtentwicklung. Darüber hinaus engagieren wir uns seit Jahren für – dringend benötigte zukunftsorientierte – neue Wohnformen bzw. Versorgungsangebote.

Diese Leistungsbilanz, die sich über hohe Investitionen unmittelbar ablesen lässt und weit darüber hinausgeht, wird durch solide betriebswirtschaftliche Kennzahlen gestützt.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Unsere hohe Investitionstätigkeit und eben nicht das „Abwohnen“ und „Auspressen“ des Wohnungsportfolios ermöglicht eine nachhaltige betriebswirtschaftliche Performance. Der Mehrwert der genannten Aktivitäten erhöht die Wohlfahrt der Allgemeinheit – die Stadtrendite.

Insbesondere unter Berücksichtigung der sich ändernden sozioökonomischen Parameter pflegen wir den direkten Draht zu unseren Mietern, gerade auch zu den sozial schwächeren Mietern. Diese Kundenbindung ist für unser Unternehmen existenziell bedeutsam, denn Leerstände sind weder für die Betriebswirtschaft noch für die Quartiers- und Stadtentwicklung hilfreich; soziale Verwerfungen hemmen die städtische Entwicklung und sind nur mit größtem Verwaltungs- und Investitionsaufwand – wenn überhaupt – zu korrigieren.

Durch unsere langfristige Orientierung auf die Bestandsentwicklung und -erneuerung haben wir ein Eigeninteresse, das den kommunalen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Hohe Investitionen und hoher Aufwand in der Bewirtschaftung sind Voraussetzung dafür.

Diese Handlungsspielräume werden derzeit jedoch massiv eingeengt; daraus resultieren erhebliche Risiken. Ein Überziehen bei den Standards im Bereich der energetischen Sanierung und des Neubaus, die Kürzung von Förderungsprogrammen und immer stringenter ordnungsrechtliche Normen schränken die unternehmerischen Möglichkeiten nachhaltig orientierter Unternehmenspolitik ein. Dies schadet vor allem einer zielgerichteten Stadtentwicklung, verhin-

dert Investitionen und birgt die Gefahr hoher sozialer Folgekosten.

Bei der Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten kommt dem Wohnen eine überragende Bedeutung zu. Instandhaltung, durchgreifende Modernisierung, aber auch Neubau sind notwendig, vor allem um qualitative Verbesserungen zu erreichen. Darüber hinaus erfüllen das Wohnen und die damit verbundenen hohen Investitionen eine überragende volkswirtschaftliche Funktion. Die Multiplikatoren wohnungswirtschaftlicher oder städtebaulicher staatlicher Programme dürften vorsichtig geschätzt bei deutlich über fünf, wenn nicht sogar acht liegen.

Die klassischen Wohnungsunternehmen, so auch wir als Wohnungsbaugenossenschaft, sind der ideale Ansprechpartner für Kommunen, die integrierte Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepte durchführen wollen. Diese Unternehmen haben seit dem 19. Jahrhundert bewiesen, dass sie die Orientierung am Gemeinwohl mit ökonomischem Erfolg und hoher Professionalität verbinden.

Die globale, weltpolitische Wetterlage tangiert auch die deutsche Immobilienwirtschaft und deutet auf eine „Zeitenwende“ mit dem Leitmotiv „Nachhaltigkeit“ hin.

Die vielfältigen aktuellen Probleme lassen eine Gemeinsamkeit erkennen: Sie wurden zumeist aus kurzfristigem Denken und Handeln geboren. Die Finanzkrise resultierte z. B. vor allem aus kurzfristiger und zu starker Profitorientierung ohne ausreichendes Risikobewusstsein; die ökologische Krise aus dem maßlosen Verbrauch natürlicher Ressourcen durch wenige Generationen.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Der Gegenbegriff zu dieser Kurzfristigkeit heißt Nachhaltigkeit – in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht.

Langfristig orientiertes Handeln mit Blick auf dessen Zusammenhänge und Konsequenzen, gepaart mit Verlässlichkeit, ist mehr denn je das Gebot der Stunde.

Für unser Unternehmen ist „Nachhaltigkeit“ mehr als ein Modebegriff: Langfristige Sicherheit, Effizienz und höchste Qualität sind für uns, die wir in jahrzehntelangen immobilienwirtschaftlichen Investitionszyklen denken, ganz entscheidende Attribute. Um innovativ und konsequent unserer Verantwortung gerecht zu werden und dabei auch den wirtschaftlichen Erfolg zu steigern, muss das magische Viereck aus Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Anteilseignern in der Balance sein. Wir bemühen uns sehr, die Interessen, Anforderungen und Erwartungen dieser vier Eckpfeiler in Einklang zu bringen.

Wir betrachten die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft als Chance, unsere gute Finanzlage und ökonomische Leistungsfähigkeit gibt uns die Stärke zur Investition in neue, innovative Produkte für unsere Kunden und ermöglicht weitere soziale, ökologische und stadtentwicklungspolitische Aktivitäten. Gemäß der Wirtschaftsplanung 2011 und dem bisherigen Geschäftsverlauf erwarten wir für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2.300 T€.

Komplementär zu diesem ökonomischen Parameter ist es oberstes Ziel, Marktanforderungen und Kundenwünsche flexibel und effizient in Produkte von höchster Qualität umzusetzen, um so die

Zufriedenheit unserer Kunden langfristig zu gewährleisten.

Im intensiven Dialog mit unseren Mitgliedern und Mietern bemühen wir uns, mit einem breiten Spektrum von Wohnungsgrößen und -zuschnitten differenzierte Zielgruppen anzusprechen und zukunftsfähige Quartiere zu schaffen, die hohe ökologische Anforderungen erfüllen und Menschen unterschiedlichster Herkunft und Lebensverhältnisse angenehmen Wohnraum bieten bzw. ihnen einen messbaren Mehrwert garantieren.

Basis dessen sind kundenorientierte persönliche Ansprache, schnelle Reaktionen und unkomplizierte effiziente Prozesse.

In diesem Sinne dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im Berichtsjahr mit besonderem Teamgeist und hohem Engagement wesentlich zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben. Dem Aufsichtsrat gilt der Dank für die konstruktive, von Vertrauen, Fairness und gegenseitiger Inspiration getragene Zusammenarbeit.

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter unseres Unternehmens werden durch die von Kontinuität geprägten immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten auch zukünftig das Vertrauen der Kunden rechtfertigen. Mit unserer klaren Strategie der Verlässlichkeit, Stabilität, nachhaltigen Solidität und Kundennähe sind wir für die aktuellen sowie für die zukünftigen Herausforderungen bestens gerüstet.



September 2010

Mit **PRÄZISION** und Feingefühl
setzen wir schon heute die notwendigen Schritte
für die Weiterentwicklung unserer Genossen-
schaft von morgen.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Mitglieder

MITGLIEDERBEWEGUNG

Stand am 01. 01. 2010	Anzahl der Mitglieder	5.364	Anzahl der Anteile	40.442
Zugang 2010	Anzahl der Mitglieder	414	Anzahl der Anteile	5.568
Abgang 2010	Anzahl der Mitglieder	374	Anzahl der Anteile	2.049
Stand am 31. 12. 2010	Anzahl der Mitglieder	5.404	Anzahl der Anteile	43.961

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	283	1.034
Anteilskündigung	–	644
Übertragung	32	202
Ausschluss	8	21
Tod	50	146
Auflösung/Erlöschen	1	2
	374	2.049

Die insgesamt 43.961 Anteile werden von den Mitgliedern wie folgt gehalten:

Vorjahr			Vorjahr			
615	(609) Mitglieder	11,38 %	1 Anteil =	615	(609) Anteile	1,40 %
1.368	(1.439) Mitglieder	25,31 %	2 Anteile =	2.736	(2.878) Anteile	6,22 %
1.597	(1.544) Mitglieder	29,55 %	3 Anteile =	4.791	(4.632) Anteile	10,90 %
997	(975) Mitglieder	18,45 %	4 Anteile =	3.988	(3.900) Anteile	9,07 %
463	(446) Mitglieder	8,57 %	5 Anteile =	2.315	(2.230) Anteile	5,27 %
144	(141) Mitglieder	2,66 %	6-10 Anteile =	993	(981) Anteile	2,26 %
124	(114) Mitglieder	2,30 %	11-50 Anteile =	3.358	(3.065) Anteile	7,64 %
96	(96) Mitglieder	1,78 %	mehr als 50 Anteile =	25.165	(22.147) Anteile	57,24 %
5.404	(5.364) Mitglieder	100,00 %		43.961	(40.442) Anteile	100,00 %

Zum 31. Dezember 2010 betragen:

a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.675.240,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	13.533.975,13 €
c) die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile	2.041,76 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	307,86 €

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Gesamtbetrag der

Haftsummen um 12.400,00 € vermehrt
Geschäftsguthaben um 1.092.454,84 € vermehrt

In der Vertreterversammlung vom 30. 06. 2010 wurden für das Geschäftsjahr 2009 die erforderlichen Beschlüsse über den Jahresabschluss, die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates gefasst.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT // Der Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31. 12. 2010 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 351.929 m²
(davon Erbbaugrundstücke 25.122 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke Paderborn, Tegelweg 2.537 m²

Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2009 wurde von der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) das Erbbaugrundstück Gemarkung Paderborn, Flur 51, Flurstücke 462, 463, 464, 3.053 m², einschließlich aufstehenden Gebäudes Paderborn, Borchener Str. 83, 85, erworben. Die Umschreibung des Grundbesitzes im Grundbuch erfolgte am 8. Juni 2010.

Mit Kaufvertrag vom 26. Januar 2010 wurde der Grundbesitz Gemarkung Bad Lippspringe, Flur 42, Flurstück 346, 1.169 m², einschließlich aufstehenden Gebäudes Bad Lippspringe, Bleichstr. 12, 14, veräußert. Im Kaufvertrag wurde als Termin des Besitzüberganges der 1. Juli 2010 festgeschrieben, die Umschreibung des Grundbesitzes im Grundbuch erfolgte am 28. Juli 2010.

Mit Kaufvertrag vom 14. April 2010 wurde der Grundbesitz Gemarkung Altenbeken, Flur 17, Flurstücke 170, 174, 980, 981, 982, 2.292 m², einschließlich aufstehender Gebäude Altenbeken, Ossensteg 1-1b, veräußert. Im Kaufvertrag wurde als Termin des Besitzüberganges der 1. Juli 2010 festgeschrieben, die Umschreibung des Grundbesitzes im Grundbuch erfolgte am 14. Juli 2010.

Mit dem Baubeginn des Neubauprojektes „Tegelbogen“ (2. Bauabschnitt) wurde eine Grundstücksteilfläche von 1.242 m² von „Grundstücke ohne Bauten“ auf „Anlagen im Bau“ umgebucht.

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31. 12. 2010 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

BAUTÄTIGKEIT (EIGENE BAUHERRSCHAFT) // Im 1. Bauabschnitt des Mehr-Generationen-Neubauprojektes „Tegelbogen“ wurden zum 01. 12. 2010 in der Hermannstraße 11-13 in Paderborn 45 Wohnungen, eine Senioren-Wohngemeinschaft und die Tagespflege mit integrierter Sozialstation bezogen. In einem 2. Bauabschnitt entstehen zurzeit auf 2.537 m² Grundstücksfläche insgesamt 25 Wohnungen mit 1.588 m² Wohnfläche am Tegelweg 36, die zum 01. 06. 2011 bezugsfertig sind.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT // Verwaltungsmäßige Betreuung // Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von 9 Wohnungseigentümergeinschaften unverändert 348 Eigentumswohnungen mit 181 Pkw-Stellplätzen in 34 Einzel- und 4 Sammelgaragen.



September 2010

Wir lassen uns gern an unseren Leistungen
MESSEN, denn als Wohnungs-
baugenossenschaft schaffen wir Immobilien mit
Mehrwerten.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

WOHNUNGSBESTAND

	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche m ²	Gewerbe Anzahl	Nutzfläche m ²
Stand 01. 01. 10	2.823	195.727	3	184
Abgang/Zugang				
Verkauf Bad Lippspringe, Bleichstr. 12, 14	- 12	- 524		
Verkauf Altenbeken, Ossensteg 1-1b	- 15	- 1.200		
Anbau von Balkonen		+ 26		
Zusammenlegung Schleswiger Weg 21	- 3			
Neubau Hermannstr. 11, 13 (1. Bauabschnitt TegelBogen)	+ 54	+3.434	+ 1	+ 436
Stand 31. 12. 10	2.847	197.463	4	620
bis zum 20. 06. 1948 fertiggestellt	227	15.938		
nach dem 20. 06. 1948 fertiggestellt	2.620	181.525		
	2.847	197.463		

In Verbindung mit den Wohngebäuden verfügte die Genossenschaft am 31. 12. 2010 über 1.131 Pkw-Einstellplätze, i. W. in Einzel- und Sammelgaragen.

Über die insgesamt 2.847 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Wohnungen/Anzahl	%
frei verfügbar ohne Belegungsbindung	1.861	65,4
Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG	986	34,6
	2.847	100,0

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Im Geschäftsjahr 2010 stieg das monatliche Mietaufkommen von 1.175.272,34 € auf 1.222.481,46 €. Diese Steigerung ist i. W. zurückzuführen auf:

- Modernisierungen
- Erstbezug des Neubauprojektes TegelBogen
- Neufestsetzung bei Mieterwechseln
- Anpassungen gemäß § 558 BGB
- Anpassungen der Nebenkosten-Vorauszahlungen

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Fremdkosten 2010 betragen	3.815.164,37 €
davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	– 1.798.363,82 €
auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	– 10.050,66 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	– 142.255,39 €
für den Regiebetrieb sind angefallen	56.550,50 €
die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	191.582,01 €
	2.112.627,01 €

Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 10,67 €; im Vorjahr 11,97 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 19,26 €; im Vorjahr 18,51 €.

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms 2010 wurden folgende größere Maßnahmen durchgeführt:

		T€
Fassadenarbeiten	Almestraße, Bleichstraße, Piepenturmweg, Sachsenweg, Wigbertstraße	1.080,0
Heizungsumstellung/ Heizungserneuerung	Konrad-Martin-Straße, Neuenheerser Weg, Piepenturmweg, Schulstraße	510,0
Balkonsanierung/ Anbau Balkone	Piepenturmweg, Wigbertstraße	450,0
Elektroinstallation	Fontanestraße, Mörikestraße, Piepenturmweg, Stephanusstraße, Zur Schmiede	170,0
Anstrich Treppenhäuser und andere Innenarbeiten	Albinstraße, Piepenturmweg, Rotheweg, Wigbertstraße	150,0
Sanitäreinrichtungen	Fontanestraße, Mörikestraße, Piepenturmweg, Stephanusstraße, Zur Schmiede	150,0
Außenanlagen/ Kelleraußentreppen	Piepenturmweg, Schleswiger Weg, Wigbertstraße	150,0
Fenstererneuerung	Piepenturmweg, Stephanusstraße, Wigbertstraße	115,0
Dacharbeiten	Piepenturmweg, Wigbertstraße	105,0
Grundrissveränderungen	Auf der Töterlöh, Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Stephanusstraße	50,0
		2.930,0

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

BETRIEBSKOSTEN

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.122.499,34 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	– 5.659,34 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	10.335,00 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	59.430,65 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.186.605,65 €

Für 198.083 m² Wohn-/Nutzfläche 2010 ergibt sich ein Jahresaufwand von 16,09 € je m² (im Vorjahr: 17,76 €).

Als Gebühren und Umlagen wurden neben der Grundmiete erhoben:

Gebühren für die Benutzung von Wasch- und Trockenautomaten	12.699,00 €
Heizkosten (ohne Ausfallwagnis)	1.143.700,12 €
Betriebskosten (ohne Ausfallwagnis)	2.439.285,88 €
	3.595.685,00 €

MODERNISIERUNG

An größeren Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2010 durchgeführt:

- 73 WE Anbringung von Wärmedämmung
- 73 WE Umstellung/Veränderung der Heizung
- 50 WE Modernisierung der Badezimmer
- 108 WE Änderung der Elektroinstallation
- 72 WE nachträglicher Anbau und Vergrößerung von Balkonen

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden 2010 insgesamt 1.798.363,82 € aufgewendet.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wirtschaftliche Lage

Das Gesamtvermögen am 31. 12. 2010 beträgt 118.544.824,15 € (im Vorjahr: 116.211.328,97 €).

Von dem Gesamtvermögen entfallen auf:	€	%
das Anlagevermögen	106.449.709,81	89,8
das Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	12.095.114,34	10,2
	118.544.824,15	100,0

Das Gesamtkapital gliedert sich wie folgt:

a) Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13.533.975,13	11,4
b) Rücklagen	45.350.307,29	38,3
c) langfristige Rückstellungen	3.206.047,00	2,7
Zwischensumme	62.090.329,42	52,4
d) langfristiges Fremdkapital	49.645.699,02	41,9
e) kurzfristige Passiva	6.808.795,71	5,7
	118.544.824,15	100,0

ANALYSE DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Der Jahresüberschuss beträgt	2.308,9 T€
Die Ertragsteuern betragen	6,4 T€
Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf	2.315,3 T€

Die Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung zeigt vor Steuern folgendes Ergebnis:

	Aufwand T€	Ertrag T€	Gewinn (+) Verlust (-) T€
Hausbewirtschaftung	11.797,3	13.877,8	+ 2.080,5
Betreuungstätigkeit	61,0	65,2	+ 4,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	172,5	293,5	+ 121,0
Finanzergebnis	158,8	135,1	- 23,7
Neutrales Ergebnis	394,6	527,9	+ 133,3
	12.584,2	14.899,5	+ 2.315,3

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 621.626,51 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5% zu verwenden.

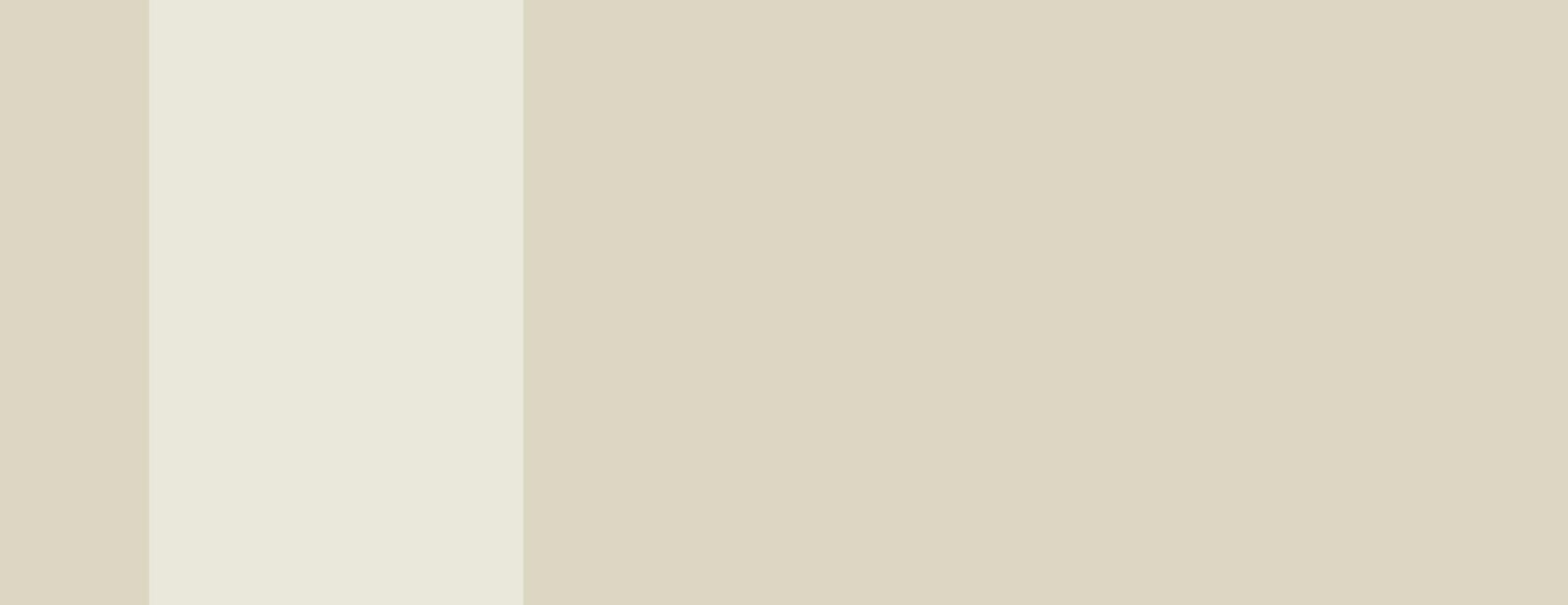
Paderborn, 25. März 2011



Mertens



Loges



IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 in

- 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand
- 2 Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses mit Besichtigungen 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 2009 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 4. November 2010 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 2. Mai 2011 vom Prüfungsausschuss und am 19. Mai 2011 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 geleistete gute Arbeit.

Paderborn, 19. Mai 2011



Hans Behringer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010

A. ALLGEMEINE ANGABEN // Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtmodernisierungsgesetzes (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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der BilMoG-Umstellung nicht gegeben. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

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 i. W. 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 Restnutzungsdauermethode. Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauern betragen
 - a) bei Altbauten 40/30 Jahre ab 01. 01. 1980; bei umfangreicher Modernisierung erfolgt die Anpassung auf 30 Jahre
 - b) 80 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31. 12. 2006
 - c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31. 12. 2006
 - d) 10 Jahre bei einem im Jahre 2008 erworbenen Gebäude
 - e) 10 Jahre bei Außenanlagen nach dem 31. 12. 2006
 - f) bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wird – bis auf die bereits voll abgeschrieben – auf

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010

eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben

– Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 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 zwischen über 150,01 € und 1.000,00 € werden analog zu § 6 Abs. 2a EStG in einem jahresbezogenen Pool zusammengefasst und über 5 Jahre verteilt.

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 50.000,00 € 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 36.000,00 € ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Der Ansatz der Wertpapiere erfolgt zu Anschaffungskosten.

Bei dieser Position handelt es sich um eine Inhaberschuldverschreibung auf die Sparkasse Paderborn mit Fälligkeit auf den 30. 05. 2011 zu nominal 500.000,00 €.

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 5,15 % 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG // Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die Anpassung der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010 // Angaben zur Bilanz

C. ANGABEN ZUR BILANZ

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	31.749,30	8.663,20	0,00
	31.749,30	8.663,20	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	138.619.368,37	1.291.029,97	778.597,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	635.854,75	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	290.933,84	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung (inkl. Sammelposten*)	363.323,70	34.318,28	27.440,40
Anlagen im Bau	2.136.295,66	5.972.465,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	71.472,73	21.888,44	0,00
	142.833.656,69	7.319.702,19	806.037,87
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	7.478,54	0,00	604,24
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00
	15.478,54	0,00	604,24
Anlagevermögen insgesamt	142.880.884,53	7.328.365,39	806.642,11

*Nach Vollabschreibung wird der Sammelposten als Abgang erfasst.

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010 // Angaben zur Bilanz

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31. 12. 2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31. 12. 2009
€	€	€	€	€
0,00	27.387,50	13.025,00	9.379,20	13.741,00
0,00	27.387,50	13.025,00	9.379,20	13.741,00
6.834.170,79				
- 111.408,65	42.160.852,82	103.693.710,19	2.021.473,06	98.093.480,83
0,00	497.402,10	138.452,65	7.664,80	146.117,45
- 290.933,84	0,00	0,00	0,00	290.933,84
0,00	0,00	716.407,64	0,00	716.407,64
0,00	267.255,58	102.946,00	38.970,28	107.598,00
473.815,22				
- 6.834.170,79	0,00	1.748.405,59	0,00	2.136.295,66
- 71.472,73	0,00	21.888,44	0,00	71.472,73
7.307.986,01				
- 7.307.986,01	42.925.510,50	106.421.810,51	2.068.108,14	101.562.306,15
0,00	0,00	6.874,30	0,00	7.478,54
0,00	0,00	8.000,00	0,00	8.000,00
0,00	0,00	14.874,30	0,00	15.478,54
7.307.986,01				
- 7.307.986,01	42.952.898,00	106.449.709,81	2.077.487,34	101.591.525,69



V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010 // Angaben zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.472.728,21 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

	Insgesamt	Davon mit einer Restlauf- zeit von mehr als 1 Jahr	Insgesamt 2009
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	67.295,23	44.526,71	79.797,90
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	106.110,59	2.613,72	337.542,64
Gesamtbetrag	173.405,82	47.140,43	417.340,54

	€	€
Gesetzliche Rücklage		5.701.000,00
Einstellung 2010		
– aus Jahresüberschuss 2010	231.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen		39.649.307,29
Einstellung 2010		
– aus Jahresüberschuss 2010	1.456.291,26	
Rückstellungen für Pensionen		3.206.047,00
Anpassung zum 01. 01. 2010 gemäß BilMoG	394.328,00	
Einstellungen 2010		
Personalaufwand	104.399,99	
Zinsaufwand	158.849,00	
Abgang 2010	153.948,99	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		330.000,00
Austausch Nachtspeicherheizungen		
Sonstige Rückstellungen		168.800,00
für Prüfungskosten	22.500,00	
für Verwaltungskosten	3.000,00	
für nicht genommenen Urlaub	55.800,00	
für Berufsgenossenschaft	7.500,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	65.000,00	
Erhaltene Anzahlungen		3.619.155,64
für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten		

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010 // Angaben zur Bilanz

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt
	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.361.604,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	284.094,97
Erhaltene Anzahlungen	3.619.155,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.045,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.309.960,86
Sonstige Verbindlichkeiten	110.801,44
Gesamtbetrag	54.775.662,91

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2009:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.732.365,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	325.958,36
Erhaltene Anzahlungen	3.516.479,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.824,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	586.438,44
Sonstige Verbindlichkeiten	262.516,58
Gesamtbetrag	55.519.583,98

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010 // Angaben zur Bilanz

Davon			Gesichert	Art der Sicherung
Restlaufzeit				
bis 1 Jahr €	über 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1.628.828,02	6.806.659,01	40.926.117,02	49.361.604,05	Grundpfandrecht
36.805,76	122.904,06	124.385,15	284.094,97	Grundpfandrecht
3.619.155,64	0,00	0,00	0,00	
90.045,95	0,00	0,00	0,00	
1.309.960,86	0,00	0,00	0,00	
110.801,44	0,00	0,00	0,00	
6.795.597,67	6.929.563,07	41.050.502,17	49.645.699,02	
1.550.309,88	6.660.848,40	42.521.207,70	50.732.365,98	Grundpfandrecht
39.304,62	140.049,70	146.604,04	325.958,36	Grundpfandrecht
3.516.479,66	0,00	0,00	0,00	
95.824,96	0,00	0,00	0,00	
586.438,44	0,00	0,00	0,00	
262.516,58	0,00	0,00	0,00	
6.050.874,14	6.800.898,10	42.667.811,74	51.058.324,34	

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010 // Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

a) aus Hausbewirtschaftung

Sollmieten abzüglich 156.612,43 € Erlösschmälerungen	10.410.651,29 €
Gebühren und Umlagen abzüglich 47.846,45 € Erlösschmälerungen	3.574.842,47 €
Aufwendungszuschüsse	1.061,31 €
	13.986.555,07 €

b) aus Betreuungstätigkeit

für verwaltungsmäßige Betreuung	65.240,97 €
---------------------------------	--------------------

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Betriebskosten einschl. Heizkosten und Grundsteuern incl. Anpassung Wertberichtigung	+ 3.474.080,31 €
Bestandsverminderungen	- 3.582.983,09 €
	- 108.902,78 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

bei Bauten des Anlagevermögens aktivierter Personal- und Sachaufwand	159.279,16 €
---	---------------------

Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus:

der Auflösung von Rückstellungen	274.003,69 €
Grundstücksverkäufen	242.910,31 €
Baukosten- und Tilgungszuschüssen	100.535,67 €
Versicherungsentschädigungen und Schadensersatzleistungen	89.755,39 €
Erbbauzinsen	26.029,20 €
Erstattungen von Verwaltungskosten	18.174,40 €
Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre	5.379,36 €
Anlageverkäufen	4.001,46 €
Kostenerstattungen	712,53 €
Erträgen früherer Jahre	450,09 €
allen übrigen Erträgen	8.033,46 €
	769.985,56 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Betriebskosten	3.122.499,34 €
Instandhaltungskosten	3.815.164,37 €
Erbbauzinsen/Vertriebskosten	44.464,65 €
	6.982.128,36 €

b) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	0,00 €
--------------------------------------	---------------

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010 // Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	989.225,24 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon 110.334,27 € für Altersversorgung)	302.993,41 € 1.292.218,65 €
Abschreibungen auf Sachanlagen s. Anlagespiegel	2.077.487,34 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
sächliche Verwaltungskosten	410.830,74 €
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	42.729,43 €
Geldbeschaffungskosten Dritter sowie Lösch.-Bew.	12.768,81 €
alle Übrigen	532,10 € 466.861,08 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
Dividenden	400,00 €
Zinsen für Ausleihungen	37,40 € 437,40 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
für Wertpapiere des Umlaufvermögens	9.500,00 €
für Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	119.688,30 €
für Forderungen	5.516,20 € 134.704,50 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
für Dauerfinanzierungsmittel	981.110,53 €
Kontokorrentzinsen	4,37 €
Zinsaufwand aus Abzinsung	158.849,00 € 1.139.963,90 €
Außerordentliche Aufwendungen	
Zinsanpassung Pensionsrückstellung	394.328,00 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag	6.378,91 €
Sonstige Steuern	
Grundsteuer	335.525,65 €
Umsatzsteuer	2.628,57 €
Kfz-Steuern	861,65 € 339.015,87 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.

Am 31. 12. 2010 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 677.358,05 €.

Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	11	2	–
technische Angestellte	2	–	–
Auszubildende	1	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	–	–
Hauswarte	–	–	3
	17	2	3

Mitgliederbewegung

Anfang 2010	5.364
Zugang 2010	414
Abgang 2010	374
Ende 2010	5.404

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	1.092.454,84 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	12.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.675.240,00 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2010

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: Hans Behringer, Dipl.-Volkswirt
Hubert Böddeker, Sparkassendirektor
Rüdiger Bonke, Pfarrer
Edmund Donschen, Maurermeister (ab 30. 06. 2010)
Michael Dreier, Bürgermeister
Lutz Hohenhaus, Vermessungstechniker
Paul Knocke, Dipl.-Ing.
Dieter Nolden, Geschäftsführer (bis 30. 06. 2010)
Dr. Ernst Warsitz, Ingenieur
Sandra Weiffen, Lehrerin

F. VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 621.626,51 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 25. März 2011



Mertens



Loges



September 2010

Wir bringen **FARBE** in unsere Stadt
und Region. Mit anspruchsvollen Fassaden- und
Wohnumfeldgestaltungen bieten wir attraktive
Lebensräume.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.025,00	13.025,00	13.741,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.693.710,19		98.093.480,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	138.452,65		146.117,45
Grundstücke ohne Bauten	0,00		290.933,84
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.946,00		107.598,00
Anlagen im Bau	1.748.405,59		2.136.295,66
Bauvorbereitungskosten	<u>21.888,44</u>	106.421.810,51	71.472,73
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	6.874,30		7.478,54
Andere Finanzanlagen	<u>8.000,00</u>	14.874,30	<u>8.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		106.449.709,81	101.591.525,69

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	1.695,43		1.695,43
Unfertige Leistungen	3.472.728,21		3.581.630,99
Andere Vorräte	<u>23.493,45</u>	3.497.917,09	26.492,96

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	67.295,23		79.797,90
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>106.110,59</u>	173.405,82	337.542,64

Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere	<u>499.150,00</u>	499.150,00	499.150,00
----------------------	-------------------	------------	------------

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>7.924.473,43</u>	7.924.473,43	10.089.185,48
--	---------------------	--------------	---------------

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	168,00	168,00	4.307,88
Bilanzsumme		118.544.824,15	116.211.328,97

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

PASSIVA

EIGENKAPITAL

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	359.199,81		309.753,25
der verbleibenden Mitglieder	13.533.975,13		12.441.520,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>199.205,50</u>	14.092.380,44	213.616,39
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.041,76 € (im Vj. 2.141,07 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.701.000,00		5.470.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 231.000,00 € (im Vj. 249.174,08 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>39.649.307,29</u>	45.350.307,29	38.193.016,03
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.456.291,26 € (im Vj. 1.439.272,25 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.308.917,77		2.285.866,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.687.291,26</u>	<u>621.626,51</u>	<u>1.688.446,33</u>
Eigenkapital insgesamt		60.064.314,24	57.225.325,99
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.206.047,00		2.702.419,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	330.000,00		600.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>168.800,00</u>	3.704.847,00	164.000,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.361.604,05		50.732.365,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	284.094,97		325.958,36
Erhaltene Anzahlungen	3.619.155,64		3.516.479,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	90.045,95		95.824,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.309.960,86		586.438,44
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>110.801,44</u>	54.775.662,91	262.516,58
davon aus Steuern: 14.640,76 € (im Vj. 172.212,56 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (im Vj. 21,25 €)			
Bilanzsumme		118.544.824,15	116.211.328,97



Am TegelBogen zeigen wir schon jetzt die
ZUKUNFT moderner Immobilien-
wirtschaft mit dem Leitmotiv „ökologischer,
ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit“.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.986.555,07		13.793.672,54
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>65.240,97</u>	14.051.796,04	64.203,15
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (im Vj. Erhöhung)		- 108.902,78	329.104,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		159.279,16	122.943,86
Sonstige betriebliche Erträge		769.985,56	1.089.307,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.982.128,36		7.104.432,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	6.982.128,36	68,54
Rohergebnis		7.890.029,62	8.294.731,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	989.225,24		946.912,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>302.993,41</u>	1.292.218,65	652.149,00
davon für Altersversorgung: 110.334,27 € (im Vj. 446.820,33 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.077.487,34	2.056.005,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		466.861,08	1.239.482,71
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	437,40		400,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>134.704,50</u>	135.141,90	301.140,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.139.963,90	1.063.918,19
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.048.640,55	2.637.805,36
Außerordentliche Aufwendungen		394.328,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.378,91	8.052,56
Sonstige Steuern		339.015,87	343.886,44
Jahresüberschuss		2.308.917,77	2.285.866,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.687.291,26	1.688.446,33
Bilanzgewinn		621.626,51	597.420,03

KENNZAHLENÜBERSICHT // Das Unternehmen „auf einen Blick“

		2010	2009	2008
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.847	2.823	2.865
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	4	3	3
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.131	1.098	1.116
Wohn- und Nutzfläche	qm	198.083	195.911	199.003
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	348	348	348
Garagen	Anz.	181	181	181
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	118.545	116.211	111.589
Sachanlagevermögen	T€	106.422	101.562	101.464
Eigenkapital lt. Bilanz am 31. 12.	T€	60.064	57.225	55.127
Eigenkapital lt. Bilanz am 31. 12. (langfristig)	T€	58.884	56.105	53.950
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	49,7	48,3	48,3
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	13.534	12.442	11.976
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.404	5.364	5.374
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	43.961	40.442	38.949
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	14.256	14.071	13.810
Erlösschmälerungen	T€	204	213	251
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,4	1,5	1,8
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	2.309	2.286	2.402
Cashflow	T€	4.842	4.574	4.686
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,9	3,0
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	3,9	4,1	4,5
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	10,67	11,97	13,25
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	19,26	18,51	17,54
Betriebskosten	T€	3.122	3.419	2.918
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	16,09	17,76	14,95
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	17	15	17
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	2	2	1
geringfügig Beschäftigte	Anz.	3	3	3

gegründet 1893