



Geschäftsbericht 2011

besser wohnen

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

SPAR- UND BAUVEREIN 

gegründet 1893

Giersmauer 4a
33098 Paderborn
Telefon 052 51/2 90 00
Telefax 052 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.....	52
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit.....	53
Wirtschaftliche Lage.....	57
IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	60
V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011.....	61
Angaben zur Bilanz.....	62
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	68
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011.....	74
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	78



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:
6.-30. Juni 2011

Wer Freiheit
hat, der hat
auch Raum
für das Leben.



Freiheit

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.

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

BEHRINGER, Hans, Dipl.-Volkswirt
(Vorsitzender)

gewählt bis: 2014

BÖDDEKER, Hubert, Sparkassendirektor
gewählt bis: 2012

BONKE, Rüdiger, Pfarrer
gewählt bis: 2013

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister
gewählt bis: 2013

DREIER, Michael, Bürgermeister
gewählt bis: 2013

EBE, Hildegard, Lehrerin
gewählt bis: 2014
(ab 28. 06. 2011)

HOHENHAUS, Lutz, Vermessungstechniker
gewählt bis: 2011
(bis 28. 06. 2011)

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

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur
gewählt bis: 2012

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin
gewählt bis: 2013

Der gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Herr Hans Behringer wurde in der Vertreterversammlung am 28. 06. 2011 für 3 Jahre wiedergewählt.

Für den aus Altersgründen ausscheidenden Herrn Lutz Hohenhaus wurde Frau Hildegard Ebe für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

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

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

FREY, Andreas
33102 Paderborn
Robert-Koch-Str. 102

GREWE, Siegfried
33102 Paderborn
Theodor-Heuss-Str. 29

GRUSS-ISERMANN, Ingeborg
33106 Paderborn
Am Zollhaus 30

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 37a

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

SCHOMBERG, Heinz-Josef
33100 Paderborn
Herlestr. 21

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

SCHULZE, Susanne
33102 Paderborn
Cheruskerstr. 12

STOLLHANS, Helmut
33098 Paderborn
Jesuitenmauer 22

STRAUB, Elena
33102 Paderborn
Imadstr. 36

STUDZINSKI, Peter
33102 Paderborn
Robert-Koch-Str. 102

VOCKEL, Karl-Heinz
33098 Paderborn
Giersmauer 7

VÖLKER, Viktor
33106 Paderborn
Sander Str. 96

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
63755 Alzenau
Berliner Str. 15

BELLER, Hedwig
33100 Paderborn
Mörikestr. 7

BÖDDEKER, Manfred
33100 Paderborn
Fontanestr. 41

BROCKLING, Alexandra
33100 Paderborn
Arndtstr. 20

BROER, Barbara
33100 Paderborn
Piepenturmweg 57

BROER, Bernd
33100 Paderborn
Piepenturmweg 57

CLAES, Ludger
33100 Paderborn
Auf der Töterlöh 40a

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
Fechtelstr. 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
34414 Warburg
Seichenbrunnen 16

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

BARTSCH, Paul-Horst
33098 Paderborn
Liegnitzer Str. 11

BIRKELBACH, Rolf
33098 Paderborn
Zur Schmiede 55

BLUME-GREWE, Michaela
33100 Paderborn
Dörener Weg 105

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
33100 Paderborn
Dörener Weg 105

GRUSCHWITZ, Heinz
33098 Paderborn
Liegnitzer Str. 21

HUNOLD, Stefanie
33100 Paderborn
Auf der Töterlöh 3

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

BÖDDEKER, Florenz
33104 Paderborn
Albert-Schweitzer-Str. 8

DAHL-JAEGER, Kirsten
33175 Bad Lippspringe
Vom-Stein-Str. 56

HENZE, Wilfried
33175 Bad Lippspringe
Am Vorderflöß 31

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:

GINSKO, Tobias
34414 Warburg
Landfurt 50

GLESKE, Erwin
34414 Warburg
Klosterstr. 42

Die Fürsorge
beginnt in der
eigenen Familie.



Fürsorge

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE //

Zunächst von vorsichtiger Zuversicht war die auf Deutschland bezogene Jahresprojektion 2011 der Bundesregierung geprägt. Zwar wurde ein stärkeres Wachstum als für den Durchschnitt der Eurozone erwartet, dennoch rechnete die Bundesregierung aufgrund der langsam nachlassenden weltwirtschaftlichen Impulse nur noch mit einer Fortsetzung des Aufschwungs in moderaterem Tempo.

Real verliefen im Jahr 2011 der krisenbedingte Nachholprozess und der damit verbundene Aufschwung – insbesondere auch im internationalen Vergleich – wesentlich dynamischer als prognostiziert. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits 2010 um 3,7 Prozent gewachsen war, legte es in 2011 nochmals um 3,0 Prozent zu. Somit erreichte die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland das Niveau vor der Wirtschafts- und Finanzkrise des Frühjahrs 2008, und Deutschland wurde zum Wachstumsmotor und Stabilitätsanker Europas.

Komplementär zur Erreichung des Produktionsniveaus vor der Krise 2008/2009 wurden in Deutschland mittels der Schuldenbremse, der Sparanstrengungen der Länder und des Zukunftspakets des Bundes die öffentlichen Finanzen konsolidiert, und bereits 2010 sank die Defizitquote unter den 3-Prozent-Maastricht-Referenzwert.

Um Vertrauen in die Nachhaltigkeit der Finanzpolitik zu schaffen, verankerte Deutschland bereits 2009 als erstes Land in der Eurozone die vorgenannte Schuldenbremse in seiner Verfassung. Ebenfalls als vertrauensbildende Maßnahme dient die Verringerung der Abgabenlast der Bürger, welche im

Dezember 2011 durch einen entsprechenden Gesetzentwurf der Bundesregierung beschlossen wurde: Durch diesen sollen in zwei Schritten bis zum Januar 2014 Steuermehrbelastungen aufgrund der kalten Progression in Höhe von ca. 6 Mrd. Euro abgebaut werden. Laut Sachverständigenrat ist insbesondere die Schuldenbremse „international zu einer vorbildhaften Regelung im Zuge der europäischen Schuldenkrise geworden“. Gleichwohl fordert er, trotz der positiven Beurteilung den im Finanzplan abgebildeten Konsolidierungskurs durch noch stärkere Ausgabenbegrenzungen des Staates konsequent beizubehalten.

Im Zuge des weltwirtschaftlichen Aufschwungs war zwar ein signifikanter Exportanstieg zu verzeichnen, dennoch hatte der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum. Dabei blieb mit einem Exportanteil von rund 40 Prozent Haupthandelspartner Deutschlands die Eurozone trotz der dynamischen Handelsentwicklung mit den aufstrebenden Volkswirtschaften Asiens und Lateinamerikas.

Nach einer starken ersten Jahreshälfte dämpfte die Rückführung der expansiven monetären Rahmenbedingungen und fiskalpolitischen Maßnahmen in einigen Mitgliedstaaten des Eurogebietes die deutsche Exportentwicklung. Diesem schwächeren Exportzuwachs stehen kräftigere Impulse seitens der Inlandsnachfrage gegenüber. Somit wurden in einem nach wie vor fragilen weltwirtschaftlichen Umfeld die Wachstumskräfte in Deutschland stärker zur Binnen- nachfrage verlagert, wobei insbesondere das verarbeitende Gewerbe, die Zunahme der Ausrüstungsinvestitionen und der deutliche Anstieg der Konsumausgaben Wachstumsträger waren.

Die starke inländische Investitionstätigkeit wurde begünstigt durch die positiven Finanzierungsbedingungen bzw. Kreditvergabekonditionen in Deutschland, die sich im niedrigen Zinsniveau widerspiegelten.

Im Zusammenhang mit ihrer preislich günstigen Wettbewerbsfähigkeit stieg die Kapazitätsauslastung deutscher Unternehmen auf etwa 86 Prozent und damit signifikant über die langjährige Durchschnittsquote.

Die expandierenden Konsumausgaben resultierten einerseits aus dem Zuwachs der verfügbaren Einkommen, andererseits aus der günstigen Arbeitsmarktentwicklung:

Die 2,4-prozentige Zunahme der durchschnittlich gezahlten Bruttolöhne und -gehälter lag über der Kerninflationsrate (Veränderungsrate des Verbraucherpreisniveaus ohne Berücksichtigung der Preise für Energie und saisonabhängige Nahrungsmittel), die in 2011 mit 1,5 Prozent moderat ausfiel. Der Aufwärtstrend am deutschen Arbeitsmarkt hielt auch 2011 an, wobei der Zuwachs an Beschäftigung sogar kräftiger ausfiel, als in der Jahresprojektion der Bundesregierung angenommen worden war. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Dezember 2011 mit 41,4 Millionen Personen einen neuen Höchststand, so dass die Arbeitslosenquote auf 6,6 Prozent fiel. Von dieser hohen Arbeitsmarktdynamik profitierten insbesondere Jugendliche, Ältere und Langzeitarbeitslose. Die mit beiden Faktoren einhergehende deutliche Zunahme an Kaufkraft initiierte das stärkste Wachstum des privaten Konsums der vergangenen fünf Jahre.

Das Kapitalmarktgeschehen wurde in 2011 zunehmend von der Euro-Schuldenkrise, den sich daran anknüpfenden Sorgen um die Stabilität des Finanzsektors und der Ungewissheit über das Ausmaß künftiger Belastungen der deutschen Volkswirtschaft durch Unterstützungspakete für die Euro-Peripherie bzw. für den Fall umfassender Neuordnung des Euro-Währungsraums überschattet.

Da sich bereits im Laufe des Jahres 2011 das weltwirtschaftliche Expansionstempo deutlich verlangsamt und die Unwägbarkeiten für die konjunkturelle Entwicklung wegen der ungelösten Schuldenkrise im Euroraum besonders ausgeprägt sind, erwartet die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion 2012 nur eine Zuwachsrate des BIP in Höhe von 0,7 Prozent.

Auch die Experten führender Wirtschaftsforschungsinstitute weisen auf das externe Risiko hin, dass die Spekulationen um einen griechischen Staatsbankrott ähnliche Verwerfungen auf den Finanzmärkten auslösen könnten wie die Lehman-Pleite: Die Reaktion der Kapitalmärkte in Form steigender Zinsbelastungen und Kreditverknappungen könnten drastische negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft nach sich ziehen. Trotz der zusätzlichen Selbstverpflichtungen zahlreicher Euro-Mitgliedstaaten im Rahmen des neuen Euro-Plus-Paketes, der Bedingungen für die europäischen Rettungsschirme durch die Europäische Finanzstabilisierungsfazilität (EFSF) und den Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) wird von anerkannten Finanzexperten die Sorge geteilt, dass das Übermaß europäischer Staatsverschuldungen nach wie vor die Gefahr deut-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

licher Turbulenzen auf den Finanzmärkten in sich birgt.

Nach wie vor steckt die Europäische Währungsunion in einer tiefen Strukturkrise, die ihre Ursachen in der exorbitant hohen privaten und öffentlichen Verschuldung der peripheren Länder hat und die Staatsschulden der Krisenländer Griechenland, Irland, Italien, Portugal und Spanien auf 3,35 Billionen Euro ansteigen ließ. Diese Krise ist nicht allein eine Vertrauenskrise, die ihre Ursachen in dysfunktionalen Märkten hat, sondern auch eine klassische Zahlungsbilanzkrise, die aus überhöhten Preisen für Güter und Vermögensobjekte in den Defizitländern resultiert.

In den Ländern der Eurozone, die in den Sog der Schuldenkrise gerieten, wurde z. T. die Marktkontrolle über die Kapitalströme außer Kraft gesetzt, die Lenkungs-funktion der Preise und Löhne verfälscht, die Diversifizierung und Wettbewerbsfähigkeit dieser Volkswirtschaften vernachlässigt. Dringend erforderlich ist eine Politik der restriktiven Rettung, die die öffentlichen Mittel an überschuldete Länder knapp hält und durch Verringerung der Lohnstückkosten dieser Länder eine Korrektur der fehlerhaften Preisstrukturen bewirkt. Exorbitante, ständig steigende Nothilfen können realwirtschaftliche Anpassungen und Strukturreformen nicht ersetzen.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Bundesrepublik unter Einbeziehung der anteiligen Verpflichtungen der Bundesbank und der in der Vergangenheit gewährten Finanzhilfen bereits für annähernd 600 Mrd. Euro haftet, fällt es schwer zu glauben, dass die Garantien im Zuge der Rettungsaktionen nicht gezogen werden,

dass die Hebelung des Rettungsfonds nicht zu einer Erhöhung der Risiken für Deutschland führt und dass es keine Notwendigkeit geben wird, der Bundesbank neues Eigenkapital zum Ausgleich für Abschreibungsverluste zuzuführen.

Insofern bestehen hinsichtlich der Prognose 2012 aus einer möglichen weiteren Zuspitzung der Schuldenkrise und der Vernetzung des Finanzsektors im Euroraum beträchtliche Risiken mit gravierenden Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Des Weiteren resultieren auch aus der ausgeprägten Weltmarktorientierung der deutschen Wirtschaft Wachstumsrisiken:

Zwar bemühte sich die US-Regierung 2011, mittels fast einer halben Billion Dollar die heimische Konjunktur zu stimulieren, dennoch wird das Wirtschaftswachstum in den Vereinigten Staaten nur moderat ausfallen, da die privaten Haushalte konsumdämpfend ihre Verschuldung zurückführen müssen und bislang stimulierende fiskalpolitische Maßnahmen auslaufen.

In Japan wird das Wirtschaftswachstum stark durch die Investitionen des Wiederaufbauprogramms nach der Natur- und Reaktorkatastrophe getragen. Erhebliche Risiken drohen allerdings durch die enorme Staatsverschuldung, die mittlerweile ca. 230 Prozent in Relation zum BIP beträgt.

In den Schwellenländern wie China, Brasilien und Indien wird die Aufwärtsbewegung der vergangenen Jahre durch die Rückführung der expansiven Rahmenbedingungen und die sich verschlechternden Exportchancen wegen der ein-

getrübten Perspektiven der Weltwirtschaft gebremst. Da sich in den aufstrebenden Volkswirtschaften bei zuletzt rückläufiger Industrieproduktion die Wachstumsdynamik weiter abschwächte, scheint durch jüngste Schritte zur Lockerung der Geldpolitik die Stützung der Konjunktur und des Wirtschaftswachstums gegenüber der Inflationsbekämpfung an Bedeutung zu gewinnen.

Die expansive Politik vieler Zentralbanken birgt allerdings auch ein erhebliches Risiko für die Weltkonjunktur, denn die hohe Liquidität auf vielen Märkten könnte abermals zu spekulativen Blasenbildungen führen. Preisentwicklungen auf Rohstoff- und Lebensmittelmärkten deuten darauf hin. Sprechen in China deutliche Anzeichen für eine Blasenbildung im Immobiliensektor, so bleiben in Großbritannien und den Vereinigten Staaten dagegen die Immobilienpreise weiterhin unter Druck. Beide Entwicklungen könnten zu Verwerfungen im Bankensektor und zur Reduzierung des privaten Konsums führen.

Gigantische Summen – 490 Mrd. Euro allein durch die Europäische Zentralbank (EZB) in 2011 – wurden bzw. werden auch zu Beginn des Jahres 2012 weltweit durch die Notenbanken in die Wirtschaft gepumpt, um Banken, Finanzsysteme, ja, ganze Staaten zu retten. Das fördert zwar Investitionen, gemäß dem ökonomischen Grundsatz, dass zu viel Geld die Preise treibt und die Währung entwertet, droht zumindest nach Immobilien-, Banken- und Staatsschuldenkrise eine nächste Eskalationsstufe:

eine Inflationskrise, bei der das in Gefahr gerät, was eine Volkswirtschaft zusammenhält – das Vertrauen in ihr Geld.

Die dramatischen Entwicklungen in Griechenland Februar/März 2012 zeigen, dass der Druck, Notfallmaßnahmen immer wieder zu verlängern, weiter enorm groß sein wird. Einen wirklichen Ausweg scheint es aktuell nicht zu geben, denn laut Auffassung anerkannter Bankökonomien „drohe, wenn die EZB jetzt bei der Geldversorgung auf die Bremse trete, eine Kreditklemme – und damit die Deflation“.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass für die Bundesrepublik Deutschland in 2012 keine Rezession, jedoch eine temporäre konjunkturelle Schwächephase mit einer abflachenden Dynamik auf dem Arbeitsmarkt prognostiziert wird. Diese Jahresprojektion beruht jedoch auf der Annahme, dass die europäische Schuldenkrise sukzessive eingegrenzt wird, sich damit die Verunsicherung an den Märkten allmählich auflöst und sich die Wachstumsperspektiven aus dem europäischen und internationalen Umfeld nicht weiter eintrüben bzw. stattdessen die Weltwirtschaft auf einen tragfähigen Wachstumspfad zurückfindet.

Sowohl die Bundesregierung als auch die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) gehen davon aus, dass in 2012 die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte um 3 Prozent zulegen, so dass bei der erwarteten Inflationsrate in Höhe von 1,8 Prozent unter dem Strich ein Plus an Kaufkraft verbleibt. Daher wird die Binnennachfrage in Relation zum Außenhandel als wesentlichere Konjunkturstütze betrachtet, obwohl die Experten durchaus konstatieren, dass „die Verbraucher den Eindruck gewinnen, eine Erholung der Konjunktur würde nicht reibungslos verlaufen und angesichts der tiefen Schuldenkrise in Europa

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

auch für Deutschland nicht zu unterschätzende Risiken bestehen bleiben“.

Eine Gefährdung des positiven Konsumklimas resultiert aus den gestiegenen Energiepreisen. So waren im Februar/März 2012 Rekordanstiege bei Benzin, Diesel und Heizöl zu verzeichnen, so dass Waren und Dienstleistungen durchschnittlich 2,3 Prozent mehr kosteten als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Sollte das Preisniveau des Öls weiter die Inflation anheizen, wird diese die erwarteten Einkommenszuwächse aufzehren und den prognostizierten 1-prozentigen Anstieg des Privatkonsums verringern.

Insgesamt pendeln sich die konjunkturellen Prognosen für das Jahr 2012 auf eine Abschwächung unterhalb der 1-Prozent-Marke ein, dennoch scheint „alles möglich zu sein“, denn viele Voraussagen sind mit Fragezeichen verbunden.

Die deutsche Wirtschaft zeichnet sich unzweifelhaft durch ein stabiles Fundament aus, aufgrund der weltwirtschaftlichen Zusammenhänge und der komplexen Finanzierungskonditionen auf den internationalen Kapitalmärkten können allerdings jederzeit kurzfristig Störeffekte mit erheblichen, unvorhersehbaren konjunkturellen Auswirkungen auftreten.

2. BRANCHENENTWICKLUNG //

Die deutsche Immobilienwirtschaft zeichnete sich auch im Jahr 2011 durch ein stabiles Fundament aus und zeigte sich von den europäischen und weltwirtschaftlichen Turbulenzen unberührt. Die Bauinvestitionen trugen überdurchschnittlich zum Wirtschaftswachstum bei, die Zahl der Baugenehmigungen überstieg seit fünf Jahren erstmals wieder die

Marke von 200.000 Wohneinheiten. Der Wohnungsbau war mit einem Anteil von 57 Prozent an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten. Nach mehreren von Umsatzrückgängen geprägten Jahren konnte die deutsche Baubranche das vergangene Jahr mit einem kräftigen Plus beim Umsatz (12,5 Prozent auf rund 93,4 Mrd. Euro) und Auftragseingang (4,4 Prozent) abschließen.

Die in 2011 realisierten und für 2012 prognostizierten Baufertigstellungszahlen in Höhe von 164.000 – bzw. 180.000 – Wohneinheiten belegen, dass der Wohnungsneubau wieder an Schwung gewonnen hat. Somit nähern sich die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in Richtung des Zielkorridors der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegten Raumordnungsprognose, die den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 auf durchschnittlich knapp 183.000 Einheiten beziffert. Allerdings wird sich dieser Neubaubedarf vor allem auf die alten Bundesländer, Ballungszentren und wenige regional differenzierte Teilmärkte konzentrieren. Hohe Bedeutung wird dabei dem Mehrfamilienhausbau zukommen, wohingegen aufgrund des deutlichen Rückgangs von Haushalten in der Familienphase die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stark abnehmen wird.

Gegenwärtig resultieren die guten Zahlen des Wohnungsneubaus daraus, dass infolge der Schuldenkrise Wohnimmobilien als weitgehend werterhaltende und sichere Kapitalanlagen gelten; ebenfalls hilfreich ist der historische Tiefstand der Hypothekenzinsen. Insgesamt profitierte

die deutsche Immobilienbranche sogar letztlich von der Krise, denn die Bundesbürger investieren ihr Kapital zunehmend im Inland, und für ausländische Investoren ist der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt äußerst attraktiv geworden.

So erlebt Deutschland einen Immobilienboom wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Erstmals nach zwei Jahrzehnten ist hierzulande ein Konjunkturaufschwung wieder mit einer markanten Preisreaktion für Wohnimmobilien verbunden. Laut Berechnungen der Bundesbank legt sie mit 5,5 Prozent in 2011 mehr als doppelt so stark zu wie im Jahr zuvor. Das war nicht immer so. Am deutschen Markt tat sich lange Zeit gar nichts. Während in Spanien, Irland und Frankreich die Hauspreise geradezu explodierten, verloren deutsche Immobilien sogar an Wert:

Zwischen der Jahrtausendwende und 2005 fielen die Preise um 8 Prozent, danach stagnierten sie. Seit eineinhalb Jahren ist der Trend gebrochen, die Furcht vor einem Wertverfall des Geldes und die damit verbundene „Flucht in Betongold“ sind wesentliche Treiber dieses Booms. Auch Großanleger wie Pensionskassen und Staatsfonds haben die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit Beginn der Euro-Schuldenkrise wiederentdeckt.

Zwar sehen Experten für Deutschland noch keine exzessive Preisentwicklung erreicht, dennoch resultieren Risiken aus der Liquiditätsschwemme durch die ständigen Interventionen der EZB und den rasant steigenden Preisen in den Ballungszentren. Zumindest gilt es, die Gefahr einer Vermögens- und Kaufpreis-

blase im Auge zu behalten. Auch ist die vermeintliche Sicherheit von Anlageobjekten äußerst differenziert zu betrachten. In den durch den demografischen Wandel definierten schrumpfenden Regionen Deutschlands sind Immobilien nicht vor Wertverlusten geschützt, denn an vielen Orten der Republik wird es in einigen Jahren keine Käufer mehr geben.

Für das Jahr 2012 wird erwartet, dass die wirtschaftliche Entwicklung – mit einem Anstieg des Branchenumsatzes der Bauwirtschaft von 1,6 Prozent – zwar schlechter als 2011 sein wird, dennoch die Bau- und Immobilienwirtschaft Deutschlands wesentliche Stütze der Konjunktur bleibt.

Es wäre jedoch eine verfehlte Einschätzung, wenn die Wohnungswirtschaft den weiteren Entwicklungen gelassen entgegensehen würde. Schließlich schlagen sich die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen in den Zukunftserwartungen und im Verhalten der Verbraucher nieder. Da das Wohnen die größte Ausgabeposition der Privathaushalte darstellt, bleibt dieses davon keineswegs unberührt. Auch durch die sich deutlich verändernden Lebensbiografien und dadurch bedingte stärkere Einteilungen in Lebensabschnitte muss sich die Wohnungswirtschaft auf größere Schwankungen der Entwicklungspfade einstellen. Allein durch die höhere berufliche und private Mobilität wird sich die heutige durchschnittliche zehnjährige Verweildauer der Mieter in den Wohnungen verringern und sich künftig Präferenzänderungen wesentlich kurzfristiger und stärker in der Wohnnachfrage niederschlagen. Daher gilt es, sich auf die Notwendigkeit einer höheren Flexibi-

In einem
gelungenen
Füreinander
hat jeder
seinen Platz.



Füreinander

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

lität, einhergehend mit einer stärkeren Durchmischung der Angebote zum Wohnen, einzustellen.

„Neues Jahr – alte Probleme“, so charakterisieren sich die Stellungnahmen der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände zu den Stichwörtern Klimaschutz, demografischer Wandel und soziale Wohnraumförderung. Themen bzw. Entwicklungen, welche für die gesamte Branche enorme Herausforderungen darstellen und ihr extrem kapitalintensive Anpassungen abverlangen:

Das Datum 11. März 2011 – der Tag der zweitschwersten Katastrophe in der Geschichte der zivilen Kernenergienutzung – markierte in Deutschland den Beginn einer Zeitenwende in der Energiepolitik. Unter dem Eindruck der folgenschweren Reaktorkatastrophe in Japan wurde im Juni 2011 ein umfangreiches Gesetzespaket zur Beschleunigung der Energiewende und grundlegenden Umorientierung zu einer nachhaltigen Energiewirtschaft ohne Atomstrom beschlossen.

Bis zum Jahr 2050 sollen erneuerbare Energien mehr als 80 Prozent der Stromerzeugung übernehmen, bis 2020 sollen die CO₂-Emissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden. Da mit 40 Prozent der Wärmemarkt den größten Anteil am gesamten Energieverbrauch und somit an den CO₂-Emissionen hat, soll bis 2050 der Primärenergiebedarf im Gebäudebereich um 80 Prozent sinken. Bis 2050 soll sowohl für den Neubau als auch für den Bestand sogar ein Nullenergiehaus-Standard erreicht werden. Geschützt vor Haushaltssperren, sollten die Mittel für energetische Maßnahmen an Gebäuden

durch den Energie- und Klimafonds (EKF), welcher über den CO₂-Zertifikatehandel finanziert werden sollte, zur Verfügung gestellt werden.

Die postulierte Energiewende stellt Wirtschaft, Industrie und die Wohnungsbranche vor gewaltige Herausforderungen, Milliardeninvestitionen werden vonnöten sein, um die fossil-nuklearen Energiesysteme zu überwinden, die dringend erforderliche Infrastruktur auszubauen und erhebliche Effizienzsteigerungen zu realisieren.

Mit Blick auf die Jahre 2011/2012 zeigt sich jedoch ein ernüchterndes Ergebnis. Ein wesentlicher Grund liegt in der Finanzierung des EKF aus den Verkäufen von CO₂-Zertifikaten im Emissionshandel, die wesentlich weniger als die kalkulierten Einnahmen erbringen.

In der Konsequenz kürzte die Regierung zunächst in 2011 die 1,5 Mrd. Euro für das Gebäudesanierungsprogramm auf 900 Mio. Euro, so dass dem Bundesbauministerium 600 Mio. Euro zur Förderung energetischer Maßnahmen an Gebäuden fehlen. Für 2012 droht ebenfalls ein Finanzloch im EKF, da weitere 400 Mio. Euro für Klimaschutzprojekte fehlen werden, sofern nicht der Preis der CO₂-Zertifikate steigen sollte.

Die Dramatik dieser Situation potenziert sich dadurch, dass nach Expertenmeinung zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung mittelfristig sogar eine jährliche Förderung in Höhe von 5 Mrd. Euro für erforderlich gehalten wird. Daher befürchtet der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Axel Gedaschko, zu Recht,

dass „die Energiewende implodiert, noch bevor sie überhaupt begonnen hat“.

Es ist positiv zu bewerten und gibt Hoffnung, dass die Bundesregierung nun doch im Eckwertebeschluss für das Haushaltsjahr 2013 und der Finanzplanung bis 2016 zumindest zunächst vorsieht, – trotz des Milliardenlochs im Energie- und Klimafonds – für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW bis Ende 2014 jährlich 1,5 Mrd. Euro zur Verfügung zu stellen.

Die Immobilienbranche kann Entscheidungen für energetische Sanierungen nur treffen, wenn sie Planungssicherheit und eine verlässliche Mittelausstattung der Förderprogramme hat. Angesichts mehrjähriger Planungszyklen im Immobilienbereich bedarf es dringend einer Verstärkung ausreichender Fördereffekte für energetisch höhere Standards. Die seit fast drei Jahren herrschende Verunsicherung der Marktteilnehmer behindert die Umsetzung der Energiewende und droht sie scheitern zu lassen. Ohne ausreichende Fördergelder und verlässliche Anreizprogramme sind die Klimaschutzziele und politisch vorgegebenen Energiekonzepte im Wohnungsbau nicht finanzierbar und die daraus notwendigerweise resultierenden Mieterhöhungen durch die Mieter nicht bezahlbar.

Ebenfalls nicht neu, aber ein Megatrend und -thema der Wohnungswirtschaft ist und bleibt die demografische Entwicklung: Leben heute in Deutschland noch knapp 82 Millionen Menschen, so wird diese Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2060 auf ca. 65 Millionen zurückgehen. Dabei wird sich die Relation zwischen Jung und Alt drastisch verändern, bei

gleichzeitig weiter sinkender Geburtenzahl werden die aktuell stark besetzten Jahrgänge der gegenwärtig 40- bis 50-Jährigen altern. So wird sich definitiv – unabhängig von der tatsächlichen Höhe des zukünftigen Bevölkerungsniveaus – der Altersaufbau in Richtung der älteren Generation verschieben.

Bereits heute sind rund 20 Prozent der Bevölkerung 65 Jahre und älter, dies entspricht etwa 16 Millionen Menschen, wovon ca. 3,7 Millionen davon mindestens 80 Jahre alt sind. Diese Zahl wird sich bis zum Jahr 2050 mit gut 10 Millionen Hochbetagten verdreifacht haben, 14 Prozent der Bevölkerung werden dann über 80 Jahre alt sein.

In Anbetracht dieser Fakten zählen die Unterbringung und Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen zu einer der zentralen Herausforderungen der Immobilienbranche. Dabei ist der Aus- und Umbau der Wohnung zum Gesundheitsstandort von enormer Bedeutung.

Die Anpassung des Wohnungsneubaus und der Bestände an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft ist dringend notwendig, denn nur so kann gewährleistet werden, dass die Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben und nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ entsprechend versorgt und gepflegt werden können. Die Alternative, die Heimunterbringung breiter Schichten der Bevölkerung, würde die Gesellschaft und insbesondere die Pflegekassen finanziell massiv überfordern.

In Anbetracht der vorhersehbar schlechteren Einkommens- und Vermögensver-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

hältnisse der künftigen älteren Generationen wird es eine zentrale, jedoch schwierige Aufgabe sein, Menschen nicht nur bedarfsgerechten Wohnraum mit sozialen Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen, sondern dies zu sozialverträglichen, bezahlbaren Mieten zu realisieren.

Die Bedeutung dieser Thematik ergibt sich aus der statistischen Daten- und Zahlenanalyse:

Heute leben in der Bundesrepublik mehr als die Hälfte aller Seniorenhaushalte in nicht altengerechten Gebäuden der Baujahre 1949 bis 1980. Laut der jüngsten Studie „Wohnen im Alter“ des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wird es bis zum Jahr 2015 einen Mehrbedarf von 2,5 Millionen barrierefreien bzw. -armen Wohnungen geben, welcher bereits bis 2020 auf etwa 3 Millionen Einheiten steigen wird.

In Kenntnis dieses Entwicklungspfades ist es völlig inakzeptabel, dass die Mittelausstattung des Bundes für das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ eingestellt wurde. Ab dem 1. April 2012 wird dieses lediglich als Eigenprogramm der KfW-Bank fortgeführt – mit der Konsequenz, dass es sowohl aufgrund höherer Zinsen für die professionelle Wohnungswirtschaft als auch wegen des Wegfalls der Zuschussvariante für Eigentümer und Mieter deutlich unattraktiver wird.

Zu Recht treten die immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände mit Nachdruck dafür ein, dass das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ dringend wieder mit Mitteln des Bundes ausgestattet

wird. Selbstverständlich kann der Staat die erforderlichen seniorengerechten Sanierungen nicht finanzieren, aber er muss Anreize schaffen, um privates Kapital zu mobilisieren. Es besteht hoher Handlungsbedarf hinsichtlich demografisch bedingter Sanierungsmaßnahmen; nur wenn durch verlässliche Förderprogramme und Rahmenbedingungen durch die Politik ein positives Investitionsklima geschaffen wird, kann die Auflösung des eklatanten Modernisierungstaus gelingen.

Komplementär zu den genannten großen demografischen und ökologischen Zukunftsthemen gilt es, den sich abzeichnenden sozialen Herausforderungen die Aufmerksamkeit zu widmen, die ihnen gebühren. Im Zusammenhang investiver Maßnahmen und der Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte sind soziale Verantwortung und gesellschaftlicher Dialog mehr denn je gefragt.

Die Klimaschutz- und Energiepolitik der Bundesregierung und die hohen Baustandardvorgaben für demografiefeste, altengerechte Investitionsvorhaben treiben die Preise für Wohnungsneubau und Gebäudesanierung drastisch nach oben, so dass zwangsläufig Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen immer knapper wird.

Auch wenn insbesondere die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft unter dem Primat ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit nicht rendite-, sondern wertorientiert handelt, so lastet auf ihr dennoch ein hoher Veränderungsdruck:

Klimaschutz und Demografie beinhalten eben auch eine hohe soziale Dimension; es gilt, mit den Neubau- und Moderni-

sierungsbudgets den Spagat zwischen sozialer und wirtschaftlicher Verpflichtung zu schaffen. Höhere Standards und fehlende Fördergelder forcieren die soziale Ungleichheit in der deutschen Gesellschaft zulasten der schwächeren Mitglieder des Staates.

Einkommensschwächere Haushalte haben kaum die Möglichkeit, höhere Neubaumieten bzw. Mieterhöhungen durch Modernisierungen mitzutragen. Zwangsläufig müssen sie preisgünstigen, unsanierten Wohnraum nachfragen; durch die dadurch bedingten Verdrängungseffekte steigt die Gefahr zunehmender sozialer Segregation, denn Haushalte mit höherem Einkommen ziehen in hochpreisige Neubau- bzw. modernisierte Bestandswohnungen.

Bei einer sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage auf den regionalen Wohnungsmärkten existiert ein steigender Bedarf an Neubau- und vor allem Bestandsinvestitionen, um einkommensschwächere soziale Gruppen mit preisgünstigem Wohnraum versorgen zu können. Dies wird untermauert durch eine Studie der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), die zum Ergebnis kommt, dass in Deutschland die Einkommenskluft zwischen Arm und Reich stark wächst und die Gesellschaft auseinanderdriftet.

Damit wächst die durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) definierte Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung: Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Eine repräsentative Umfrage des GdW zeigt: Durch hohe Baulandpreise und

gestiegene Anforderungen an die Energieeffizienz findet Neubau vorrangig im oberen Preissegment statt. Auch durch zunehmend energetische Sanierungen vorhandener Gebäude steigen die Bestandsmieten, wodurch sich insbesondere die Mietbelastungsquote einkommensschwacher Bevölkerungsteile erhöht. Parallel zu der sich verschlechternden Einkommenssituation derjenigen, die in prekären Bevölkerungsverhältnissen leben, laufen in den objektgeförderten Beständen der Nachkriegszeit im Rahmen plan- und außerplanmäßiger Tilgungen der Förderdarlehen die Bindungen aus. So wird sich beispielsweise in NRW der Bestand an öffentlich geförderten, preisgebundenen und -günstigen Mietwohnungen bis 2020 um 30 Prozent reduzieren.

Gerade vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit von Transferleistungen des Bundes an die Länder für die soziale Wohnraumversorgung über 2013 hinaus deutlich zu betonen. Es bleibt i. g. Kontext nur zu hoffen, dass die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Entscheidungsfindung, ob nach dem Jahr 2013 der Bund weiterhin zweckgebundene Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen der Wohnraumförderung für einkommensschwächere Haushalte bereitstellt, positiv beschieden wird.

Anderenfalls wird sich nicht nur die Versorgungssituation vieler Haushalte verschlechtern, sondern insbesondere in demografischen Wachstumsregionen wird die geschilderte Situation perspektivisch zu einer Ausdifferenzierung der Wohnbevölkerung, also zu Segregation, führen. Insofern birgt die Gleichzeitigkeit des Wegfalls vieler Belegungsbindungen und des Anstiegs der Zahl einkommensschwacher

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

cher Haushalte die Gefahr zunehmender sozialer Disparitäten in den Städten.

Konzentrieren sich bereits heute Armut und soziale Ausgrenzung insbesondere in benachteiligten Stadtteilen, so werden unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte durch die Kumulation sozialer Problemlagen und ethnischer bzw. sozialer Segregation aus heute benachteiligten zukünftig wahrscheinlich sogar benachteiligende Quartiere innerhalb der deutschen Städte.

Da Armutsbekämpfung auch stadtentwicklungspolitisch eine Querschnittsaufgabe ist, benötigt die Wohnungswirtschaft zur Stabilisierung der Quartiere zukünftig mehr denn je eine von Kontinuität geprägte staatlich gestützte Stadtentwicklungspolitik.

Statt der geplanten unverhältnismäßigen Kürzung der Mittel der Städtebauförderung muss der Bund zu einer Städtebauförderung zurückkehren, die Anreize für Investitionen gibt und von einem breiten politischen Konsens über die essenzielle Bedeutung der Fördermittel zur Bewältigung der Veränderungsprozesse getragen wird, ebenso hinsichtlich der gesellschaftspolitischen und volkswirtschaftlichen Bedeutung starker Städte.

Zukünftig müssen die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte regional noch differenzierteren Anforderungen gerecht werden, wobei eine wichtige Zukunftsaufgabe die Schaffung bzw. der Erhalt preiswerten Wohnraums und somit die Sicherung bezahlbarer Mieten für einkommensschwache Haushalte sein werden.

Zur Bewältigung des demografischen Wandels, der notwendigen energeti-

schen Bestandssanierungen und des strukturellen Wandels der Wohnungsmärkte ist zukünftig ein höheres finanzielles Förderengagement nötig, als es sich gegenwärtig darstellt.

3. REGIONALER WOHNUNGSMARKT //

Gesellschaftliche Prozesse wie der demografische Wandel sowie Individualisierungsprozesse werden auch die regionalen Wohnungsmärkte stärker denn je beeinflussen. Die Pluralisierung der Lebensformen oder spiegelbildlich dazu die zurückgehende Normalfamilie, die Verschiebung der Alterspyramide und die Zunahme des Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund durch die steigende Internationalisierung der Bevölkerung forcieren das Tempo des Strukturwandels und bestimmen die Zukunftsthemen der örtlichen Immobilienwirtschaft.

Der demografische Wandel zeigt Wirkung als Trendsetter und Trendverstärker: Das „wohnungspolitische Mengenproblem“ in den regionalen Schrumpfs- und Wachstumsregionen spitzt sich stärker zu; aus diesen Spannungsfeldern resultieren Herausforderungen und Aufgaben, die die Wohnungswirtschaft nicht allein, sondern nur mit einer kooperativen, ressortübergreifenden, guten Stadt- bzw. Standortentwicklungspolitik lösen kann.

Den Wandel der Zeit und die daraus abzuleitenden Strategieausrichtungen belegt das aktuelle empirica-Gutachten: Während die Bevölkerungszahl in ländlichen Gemeinden des Kreises Paderborn z. T. deutlich abnimmt und der Leerstand steigt, ziehen in das Oberzentrum nach wie vor Menschen zu – dort sind Wohnungsknappheit und

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

damit ebenfalls Wohnungsneubau (wieder) ein Thema.

Trotz typischerweise heute noch starker Bindung älterer Menschen an ihren Wohnstandort wird sich aufgrund wegbrechender Infrastruktur zwangsläufig die Tendenz, aus suburbanen Räumen in die Stadt zu ziehen, verstärken. Bei gleichzeitig aufgrund der Alterung der Bevölkerung angelegter Verschiebung der Haushaltsgrößenstrukturen hin zu kleineren Haushalten verstärkt sich der Wandel der Nachfragepräferenzen und bestimmt die Intensität der Schrumpfungs-, Wachstums- und Alterungsprozesse.

Zukünftig werden im Kreis Paderborn regional und lokal differenziert weniger oder mehr, fast überall allerdings – durch das massiv sich ändernde Anforderungsprofil – andere Wohnungen benötigt. Der Zuzug in das Oberzentrum Paderborn wird aufgrund seiner ausgewogenen Versorgungsstruktur und der Kombination der Faktoren „Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Freizeit“ mittelfristig anhalten und zumindest bis ca. zum Jahr 2020 somit Wohnraum knapper und teurer werden.

Durch die insgesamt sinkende Bevölkerungszahl werden die Randgemeinden steigenden Leerständen ausgesetzt sein und sich verstärkt mit den Themen Abriss und nachverdichtender, kleinteiliger Neubau auseinandersetzen müssen.

So bestätigen sich die Trends der vergangenen Jahre: Einzelnen „Inseln“, die noch eine Zunahme der Bevölkerungszahl aufweisen, steht in den peripheren Gebieten Ostwestfalens bzw. des Kreises Paderborn eine große Zahl schrumpfender Räume gegenüber, wobei zuneh-

mend Regionen betroffen sind, in denen Schrumpfung bislang kein oder kaum ein Thema war.

Demografische, soziale, stadt- oder wirtschaftsstrukturelle Faktoren, Dörfer, Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren sehen sich auch in unserem Geschäftsgebiet rasant und nachhaltig wandelnden Rahmenbedingungen gegenüber. Sowohl für die ländlich geprägten Gebiete als auch für die innerstädtischen Quartiere Paderborns erhöhen sich zunehmend der Handlungsdruck und der Standortwettbewerb.

Zur Bewältigung dieser Herausforderungen sind jedoch ein grundsätzlicher Paradigmenwechsel kommunalpolitischer Entscheidungsträger und eine stärkere Kooperation von Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft erforderlich. Der politische Rotstift kann zwar die finanziellen Mittel zusammenstreichen, aber nicht gleichsam die gesellschaftlichen Probleme, die eigentlich mit dem entsprechenden Geld bekämpft werden sollten. Ein i. W. finanzpolitisch orientiertes Handeln vernachlässigt die hohen sozialpolitischen Folgekosten und verhindert den proaktiven Umgang mit der demografischen Entwicklung. Stadtbau ist eine bedeutende kommunale Aufgabe. Durch die Erneuerung innerstädtischer Altbauquartiere und dauerhafte Investitionen in eigene Liegenschaften leistet die regionale professionelle Wohnungswirtschaft hierzu wertvolle Beiträge; sich allein auf sie zu verlassen wird nicht funktionieren, da z. T. schon heute Leistungsgrenzen erreicht sind.

Die Analysen des empirica-Gutachtens, des Demografieberichtes der Bertels-

Der Anfang jeder
Gemeinschaft ist
der Zusammen-
schluss.



Gemeinschaft

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

mann Stiftung und des Wohnungsmarktbarometers 2011 der Stadt Paderborn untermauern uneingeschränkt die vorgenannten Thesen. Die Brisanz und hohe Bedeutung der Thematik erkennend, beabsichtigt inzwischen die Stadt Paderborn, für ihr Stadtgebiet ein „Handlungskonzept Wohnen“ in Auftrag zu geben. Dies ist sehr positiv zu bewerten, ebenso die bereits im Vorfeld der Ausschreibung des Gutachtens erfolgte Einbindung unseres Unternehmens hinsichtlich der Integration wohnungswirtschaftlichen Spezialwissens.

Übereinstimmend kommen die Gutachten bzw. Studien zu dem Ergebnis, dass insbesondere für das Oberzentrum Paderborn sowohl die demografische Ausgangssituation als auch die zukünftigen Rahmenbedingungen und Perspektiven als gut zu bewerten sind.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wird bis zum Jahr 2025 ein Wachstum von ca. 1,5 Prozent auf etwa 150.000 Einwohner prognostiziert. Die Bandbreite der möglichen Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt allerdings nicht die positive Entwicklung der Studentenzahlen und deren potenzielle Konterkariierung durch den Abzug der britischen Streitkräfte.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Paderborn ist zukünftig nur möglich durch Zuwanderungsgewinne, die wiederum abhängig sind von der Stabilisierung Paderborns als wirtschaftlicher Wachstumspol. Voraussetzung des originären Bevölkerungswachstums ist verstärkt ein attraktiver Arbeitsmarkt, dessen Motor insbesondere die Universität, IT-, Dienstleistungs-, Gesundheitsbranche sein werden.

Die Bevölkerung in Paderborn ist deutlich jünger als im Bundes- und Landesdurchschnitt:

Ca. 24 Prozent der Einwohner sind jünger als 20 Jahre, wohingegen nur etwa 21 Prozent die Gruppe der Senioren ab 60 Jahre vertreten. Somit wird der demografische Wandel bzw. der Alterungsprozess zwar signifikant später als im Bund und Land, dann allerdings zu einer „großen Welle“ eintreten, da von 2009 bis 2030 die Zahl der über 65- und 80-Jährigen jeweils um etwa 50 Prozent zunehmen wird. Dies stellt erhebliche Anforderungen an den Paderborner Immobilienmarkt, da unter Berücksichtigung des Baualters nur etwa 30 Prozent die Parameter Energieeffizienz und Barrierefreiheit erfüllen. In diesem Zeitkorridor wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bzw. Apartments im mittleren und unteren Preissegment stark ansteigen. Aufgrund der erforderlichen Versorgungs- und Infrastruktur, abnehmender Mobilität und steigender Mobilitätskosten sind eine Stärkung, Belebung und Attraktivierung des Wohnens in der Innenstadt erforderlich.

Auch die steigende Nachfrage im Segment „Studentisches Wohnen“ eröffnet Chancen zur Revitalisierung der Kernstadt; die Nutzung verfügbarer Flächenpotenziale, Brach- und Konversionsflächen könnte zur Förderung sozialer und funktional gemischter, lebendiger Stadtteile führen. Der Stadt Paderborn gelingt es immer besser, sich als Universitätsstadt zu profilieren. Durch die steigenden Studentenzahlen entwickelt sich aktuell ein „universitärer Wohnungsmarkt“, so dass studentisches Wohnen bereits kurzfristig zum essenziellen Gesichtspunkt der Immobilien-, Quar-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

tiers- und Stadtentwicklung werden muss. Durch die Sozialstruktur dieser Zielgruppe wird der Anteil von Single- und Zweipersonenhaushalten wachsen und die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigen.

Bereits die Befragungen zur Wohnungsmarktlage 2011 verdeutlichen, dass diese im Vergleich zu den Vorjahren angespannter als bisher beurteilt wird. Insbesondere bei preisgünstigen und öffentlich geförderten Wohnungen wird die Vermietungssituation auch tendenziell in Richtung zunehmender Anspannung eingeschätzt, nur die Lage bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment wird als ausgewogen bezeichnet.

Unter den o. g. Prämissen wird somit voraussichtlich zumindest bis zum Jahr 2020 nennenswerter Leerstand für den Paderborner Wohnungsmarkt kein Thema sein. Trotz der konkurrierenden Nutzungen durch Handel, Verwaltung sowie klerikale Einrichtungen gibt es ausreichend komplexe Stadtumbaugebiete mit Flächenpotenzialen, die eine quantitative und qualitative Stärkung des Wohnstandortes Paderborn ermöglichen. Dabei gilt es, das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konsequent und stärker ausgeprägt als in der Vergangenheit zu verfolgen.

Kurz- bis mittelfristig zeigt sich für den Wohnstandort Paderborn weiterhin Wohnraumbedarf, der wegen der Nachfrage- und Altersstruktur stark auf das Neubausegment auszurichten ist. Allerdings schwankt die Bandbreite der zukünftigen Wohnungsnachfrage erheblich: Je nach angewandter Szenariotechnik (Veränderung Einwohnerzahl, Abriss, Belegungsdichte, Wohnflächenkonsum)

wird bis 2025 ein Anstieg des Wohnungsbedarfs in Höhe von 1.863 bis 7.126 Wohneinheiten prognostiziert.

Die errechneten Spitzenwerte sind u. E. jedoch unter kritischer Würdigung als unrealistisch zu bewerten. Schließlich wird ab 2020/21 bei zumindest deutlich abflachenden Wanderungsgewinnen kein signifikantes Bevölkerungswachstum mehr auftreten. Zudem sind Wanderungsgewinne erfahrungsgemäß äußerst volatil, beispielsweise werden die steigenden Studentenzahlen in Paderborn zeitlich verzögert zunehmende Fortzugszahlen nach sich ziehen.

Erst langfristig wird sich zeigen, ob die Potenzialermittlung für den „universitären Wohnungsmarkt“ nachhaltig stabil oder durch die Abschaffung der Wehrpflicht 2011 und den Doppelabiturjahrgang 2013 nur temporärer Natur ist.

Im Kontext mit dem Abzug der britischen Streitkräfte bis zum Jahr 2020 könnte möglicherweise ab diesem Zeitpunkt eine Trendwende auf dem Paderborner Immobilienmarkt eintreten.

Derzeit leben in der Stadt Paderborn rund 9.000 Soldaten und deren Angehörige, so dass etwa 1.600 Wohnungen in Einfamilien- bis Mehrfamilienhäusern durch die britischen Militärs bewohnt werden. Diese und diverse Kasernenstandorte werden voraussichtlich bis 2020 freigesetzt und fallen zivilen Nutzungen zu. Im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ sollen zeitnah eine Bewertung, Potenzialabschätzung und Evaluierung der britischen Konversions- und zivilen Wohnsiedlungsstandorte erfolgen. Hinsichtlich der erforderlichen Neuausrichtung der

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

städtebaulichen Zielsetzung „Stärkung der Innenentwicklung“ sind u. E. allerdings nur die „Alanbrooke Barracks“ an der Erzbergerstraße für quartiersverträglichen Wohnungsneubau geeignet. Auf dieser Bestandsreserve könnte allerdings durchaus ein neues, qualitativ hochwertiges, verkehrsberuhigtes Wohnviertel entstehen, in dem die Siedlungsentwicklung durch die Vernetzung der Faktoren „Arbeit, Wohnen, Freizeit“ bestimmt sein sollte.

Trotz des sich zwangsläufig durch die vorgenannte Thematik entwickelnden Anpassungsdrucks besteht aktuell kein Anlass zur Sorge, dass sich die Situation auf dem Paderborner Immobilienmarkt mittel- bis langfristig dramatisch verschlechtern wird. Die Stadt als Oberzentrum wird als Arbeitsplatzschwerpunkt weiterhin eine große regionale Anziehungskraft ausüben. Die hohe Arbeitsmarktzentralität wird Bestand haben, so dass die 29.000 täglichen Einpendler das größte Reservoir für zukünftige Einwohner darstellen.

Die Bindung bzw. der Zuzug leistungsfähiger, junger und relativ einkommensstarker Bevölkerungskreise beeinflusst den Paderborner Wohnungsmarkt und hat positive Effekte für die zukünftige Stadtentwicklung.

Dies ist jedoch kein Selbstläufer und bedarf eines stärker sozial orientierten Baulandmanagements, denn neben einem attraktiven Arbeitsplatzangebot muss auf innerstädtischen Potenzialen kostengünstiges Bauland zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere die hohen Bodenpreise begründen die mit ca. 40 Prozent unterdurchschnittliche Eigentumsquote in Paderborn und die seit

2001 deutlich nachlassende Bautätigkeit, da sie in Verbindung mit dem moderaten Mietpreinsniveau die Rentierlichkeit immobilienwirtschaftlicher Investitionen gefährden bzw. verhindern.

Nur bei deutlich geringeren Grundstückspreisen wird es Haushaltsgründern, jungen Familien bzw. insgesamt der Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen möglich sein, den Wunsch nach Eigentum bzw. qualitativ hochwertigen Wohnungen innerstädtisch zu realisieren. Die Entwicklung der Bodenpreise ist somit der bedeutendste Einflussfaktor hinsichtlich zukünftiger Wanderungsgewinne bzw. -verluste im demografisch begründeten Wettbewerb der Stadt Paderborn und der umliegenden Kommunen und von zentraler Bedeutung für das originär arbeitsplatzorientierte Bevölkerungswachstum.

4. GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2011 //

Das Geschäftsjahr 2011 war für den Spar- und Bauverein erneut ein sehr erfolgreiches Jahr.

An die positiven wirtschaftlichen Ergebnisse der Vorjahre konnten wir nahtlos anknüpfen. Der Erfolg unserer Genossenschaft ist jedoch von weit mehr abhängig als von einem von Jahr zu Jahr zu erwirtschaftenden positiven Jahresergebnis und dem Streben nach wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit, um eine dauerhafte und langfristige Rentabilität des eingesetzten Kapitals zu erreichen.

Selbstverständlich muss auch der Spar- und Bauverein wirtschaftlich handeln. Jahresüberschüsse sind für die jährliche Dividendenausschüttung und die Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit zu erwirtschaften.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Bei allem Erfordernis für die wirtschaftlichen Notwendigkeiten und die Abbildung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen gilt es, den Blick vielmehr auf die Beziehungen zu unseren Mitgliedern zu richten. Unsere unternehmerischen Entscheidungen werden nicht unter Renditevorgaben, sondern mit Blick auf die optimale Leistungserstellung für die Mitglieder getroffen.

Der Spar- und Bauverein ist nicht erst nach Fertigstellung und Umsetzung des überaus erfolgreich aufgenommenen Mehrgenerationenprojektes „TegelBogen“ zum Maßstab auf dem Paderborner Wohnungsmarkt geworden.

Wohnen beim Spar- und Bauverein ist etwas Besonderes und bedeutet Stabilität und Sicherheit. Nicht erst seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008 sowie der gegenwärtigen europäischen Staatsschuldenkrise erfreuen sich genossenschaftliche Werte großer Akzeptanz. Im Gegensatz zu den Grundprinzipien einiger anderer wirtschaftlicher Institutionen sind unsere genossenschaftlichen Werte vertrauensstiftend, authentisch und glaubwürdig. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit ist gutes und sicheres Wohnen ein nicht zu unterschätzender Faktor.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben // Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich zum Vorjahr um 33 Mitglieder auf insgesamt 5.437 Mitglieder. Die Veränderung resultiert aus 405 Mitgliederzugängen, denen 372 Mitgliederabgänge gegenüberstehen. Die Erhöhung geht hauptsächlich mit dem Neubaubezug „TegelBogen“ einher.

Die Anteilsentwicklung ist zum Vorjahr erneut durch einen nicht unerheblichen Zugang von 3.245 Anteilen gekenn-

zeichnet. Ursache hierfür ist hauptsächlich die langjährige konstante und verlässliche Dividendenausschüttung zu einem Dividendensatz, der deutlich über den Zinssätzen liegt, die derzeit am Kapitalmarkt zu erzielen sind.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 14,5 Mio. € und hat sich zum Vorjahr um rund 1,0 Mio. € erhöht.

Vermögenslage // Die Bilanzsumme ist erneut gestiegen und beträgt 120.964,9 T€.

Der Anstieg resultiert aus einem geringfügig höheren Anlagevermögen von 435,7 T€. Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 1.971,5 T€ und der Rechnungsabgrenzungsposten um 12,9 T€.

Die Veränderungen beim Anlagevermögen resultieren i. W. aus Zugängen in den Bereichen „Immaterielle Vermögensgegenstände“ (12,9 T€), „Grundstücke mit Wohnbauten“ (967,1 T€), „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ (52,2 T€), „Anlagen im Bau“ (1.567,9 T€) und „Bauvorbereitungskosten“ (69,6 T€), gemindert um die planmäßigen Abschreibungen (2.233,5 T€).

Die Ausweitung des Umlaufvermögens ergibt sich aus der Erhöhung bei den unfertigen Leistungen und anderen Vorräten (57,5 T€) und gestiegenen Wertpapieren, liquiden Mitteln und Bausparguthaben (1.938,1 T€). Die Forderungen aus Vermietung und die sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich dagegen um 24,1 T€.

Ein wachsendes
Bedürfnis nach
Sicherheit ist
keine Frage
des Alters.



Sicherheit

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31. 12. 2011		31. 12. 2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	106.885,4	88,4	106.449,7	89,8
Umlaufvermögen	14.066,4	11,6	12.094,9	10,2
Rechnungsabgrenzungsposten	13,1	0,0	0,2	0,0
Gesamtvermögen	120.964,9	100,0	118.544,8	100,0
Fremdkapital	57.865,1		58.480,5	
Eigenkapital	63.099,8		60.064,3	
Eigenkapital am Jahresanfang	60.064,3		57.225,3	
Vermögenszuwachs	3.035,5		2.839,0	

Wie bereits in den vergangenen Geschäftsjahren ist beim Eigenkapital ein deutlicher Zuwachs, diesmal in Höhe von 3.035,5 T€, zu verzeichnen. Der Zuwachs resultiert einerseits aus dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (841,4 T€) sowie aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss (2.815,7 T€) abzüglich der Dividendenausschüttung (621,6 T€).

Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % erhöht und beträgt nunmehr 51,3 % zum Bilanzstichtag. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,5 %.

Der Rückgang der Rückstellungen um 183,5 T€ resultiert aus den Veränderungen der Pensionsrückstellungen.

Das langfristige Fremdkapital nahm um 374,5 T€ zu. Zur Finanzierung der Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen erfolgte neben Eigenmitteln der Einsatz zinsverbilligter Darlehen der KfW-Förderbank. Im Jahr 2011 wurden neue Darlehen von 2.322,9 T€ valuiert sowie ein Aufwendungsdarlehen von 9,5 T€ in Anspruch genommen. Den Zugängen stehen planmäßige Tilgungen von 1.752,7 T€ und außerplanmäßige Rückzahlungen von 205,2 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Vorjahr um 806,4 T€ zurückgegangen.

Die Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31. 12. 2011		31. 12. 2010	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	63.099,8	52,2	60.064,3	50,7
Rückstellungen	3.521,3	2,9	3.704,8	3,1
Verbindlichkeiten	54.343,8	44,9	54.775,7	46,2
Gesamtkapital	120.964,9	100,0	118.544,8	100,0

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Ertragslage // Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.815,7 T€ ab.

Die Ertragslage stellt sich spartenbezogen folgendermaßen dar:

	2011 T€	2010 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.432,0	2.080,5	+ 351,5
Betreuungstätigkeit	5,0	4,2	+ 0,8
Sonstiger Geschäftsbereich	117,4	121,0	- 3,6
Finanzergebnis	- 10,3	- 23,7	+ 13,4
Neutrales Ergebnis	278,0	133,3	+ 144,7
Ergebnis vor Steuern	2.822,1	2.315,3	+ 506,8
Steuern	6,4	6,4	0,0
Jahresüberschuss	2.815,7	2.308,9	+ 506,8

Das Jahresergebnis basiert entsprechend unserer operativen Ausrichtung überwiegend auf der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist bestimmt durch die Umsatzerlöse, denen vor allem die Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltungskosten, die Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die Verwaltungskosten sowie die Zinsaufwendungen gegenüberstehen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis verbesserte sich im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um 351,5 T€.

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 565,5 T€. Der Anstieg der Mieten resultiert hauptsächlich aus der ganzjährigen Auswirkung des im Vorjahr bezogenen 1. Bauabschnitts „Tegelbogen“ und dem fertiggestellten 2. Bauabschnitt zum 1. 6. 2011, Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie allgemeinen Mietanpassungen nach BGB. Die gute Vermietungssituation führte gegenüber dem Vorjahr zu einer Reduzierung der Erlösschmälerungen um 22,6 T€.

Auf der Aufwandsseite wirkten sich geringere Instandhaltungsaufwendungen von 126,2 T€ sowie weiterhin rückläufige Zinsaufwendungen von 12,1 T€ positiv auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus.

Dagegen sind die gestiegenen Abschreibungen auf Sachanlagen von 156,5 T€ und die Erhöhung der Verwaltungskosten von 203,5 T€ belastend für das Hausbewirtschaftungsergebnis.

Aus der Betreuungstätigkeit liegt das Ergebnis nahezu auf dem Vorjahresniveau. Betreuungserlösen von 66,0 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 61,0 T€ gegenüber.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches ist geprägt von aktivierten Eigenleistungen von 90,8 T€, Tilgungszuschüssen von 85,7 T€, Erbbauzinsen von 26,0 T€, Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 11,5 T€ und sonstigen Erträgen von 4,2 T€, denen Verwaltungsaufwendungen von 90,8 T€ und sonstige betriebliche Aufwendungen von 10,0 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich zum Vorjahr um 13,4 T€. Zinserträgen aus der Anlage der liquiden Mittel von 151,4 T€ stehen Zinseffekte aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit 162,3 T€ gegenüber.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sonderinflüsse bestimmt. Das Ergebnis setzt sich aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen von 262,4 T€, dem Buchgewinn aus Anlageverkauf von 9,2 T€ und periodenfremden Erträgen von 6,4 T€ zusammen.

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 ein-

bezogenen Fremdmitteln für die Investitionen in die Bestandsobjekte handelt es sich um zinsverbilligte Darlehen der KfW-Förderbank.

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

5. INVESTITIONSTÄTIGKEIT // Wirtschaftlichkeit, Ressourcenschonung, Energieeffizienz und hohe Qualität sind Ziel unserer Wohnungsbauinvestitionen, wobei wir nicht nur auf tragbare Kosten beim Bauen, sondern insbesondere auf die langfristige Wirtschaftlichkeit unserer Investitionen achten. Das setzt Qualitätsbewusstsein bei Grundrissgestaltung, Materialwahl und Erscheinungsbild voraus, denn nur bedürfnisgerechte, an veränderte Ansprüche anpassbare Wohnbauten mit guten Infrastruktur- und Standortqualitäten werden auf Dauer nachgefragt.

Sowohl Bestandssanierungen als auch Wohnungsneubau sollen den Prinzipien der Nachhaltigkeit entsprechen. Dieses Unternehmensziel erhält durch die Anforderungen, die sich aus der Verteuerung und begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieträger sowie aus dem Klimawandel ergeben, ein immer stärkeres Gewicht. Daher ist unsere langfristig orientierte Investitionstätigkeit gekennzeichnet durch die zunehmende Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die strategischen Instrumente der Unternehmenssteuerung, wie z. B. das Portfolio-, Instandhaltungs- und Modernisierungs- und Betriebskostenmanagement.

Die größten Potenziale hinsichtlich Ressourcenschonung liegen nach wie vor in vielen Einzelmaßnahmen der Gebäude-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

sanierung, allerdings ist häufig technisch Machbares durch die hohen Kosten energetischer Modernisierungen – noch nicht – umsetzbar. Energieeffizienz ist wesentlich, Maßstab muss jedoch auch die wirtschaftliche Vertretbarkeit sein. Aus der Mietzahlungs- und Mietbelastungsfähigkeit der Haushalte resultiert das Dilemma der fehlenden Wirtschaftlichkeit für Mieter und Vermieter: Modellrechnungen belegen, dass umfassende Sanierungen Mieterhöhungen von mehr als 2 € pro m² nötig machen, denen trotz reduzierten Verbrauchs bei gegenwärtigen Preisen lediglich etwa 0,7 € pro m² Energiekosteneinsparungen gegenüberstehen. Die finanziellen Restriktionen der Mieter implizieren die z. T. unzureichende Refinanzierung der Wohnungsunternehmen, zwangsläufig können daher erhebliche Energieeinsparpotenziale nicht erschlossen werden. Die gewollte Erreichung hoher ökologischer Qualitätsstandards droht so häufig an ihrer sozialen Dimension zu scheitern.

Unsere Investitionsstrategien bestehen aus einem Mix von Modernisierung, Instandhaltung und Neubau, wobei wir uns aus den vorgenannten Gründen in den daraus resultierenden, modernisierungsbedingten Mieterhöhungen bzw. den Neubau-Ausgangsmieten unserer sozialen Verantwortung sehr wohl bewusst sind. Wir realisieren hohe Qualität zu tragbaren Kosten, um Neubau und energetische Sanierungen wirtschaftlich und sozialverträglich zu gestalten. Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung sind somit für uns durchaus vereinbare Ziele:

Es sind zwei Seiten einer Medaille.

Gemäß dieser Maxime wurden im Berichtsjahr insgesamt 4.706,7 T€

(davon 745,5 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes investiert (Vorjahr: 4.819,7 T€, davon 1.004,5 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung).

Zur weiteren Gebäudeoptimierung sind im Jahr 2012 Bestandsinvestitionen in Höhe von ca. 4.600 T€ (davon ca. 1.100 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen.

Ressourcenschonung, aber auch die Sicherung bezahlbarer Mieten sind dabei die fundamentale Basis unserer Investitionsentscheidungen. Besonderes Augenmerk gilt insbesondere der „zweiten Miete“, sind doch im Zeitraum 2000 bis 2011 die Preise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 98 Prozent gestiegen und ist angesichts des exorbitanten Anstiegs des Rohstoffbedarfs der von den Schwellen- zu Wachstumsländern mutierenden Staaten mit weiteren erheblichen Preissteigerungen zu rechnen.

Die Studie des „International Panel of Climate Change“, nach deren Aussage es bis 2050 zu einer Verdopplung der globalen Energienachfrage kommen wird, bestärkt uns, die Energieproduktivität unserer Heizungsanlagen kontinuierlich zu verbessern und die energetische Ertüchtigung der Bestandsobjekte weiter voranzutreiben.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2011 mit einem Investitionsvolumen von 330 T€ für 52 Wohnungen die stufenweise Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen durch die sukzessive Umrüstung auf Gasbrennwerttechnik fortgeführt. Somit wurden innerhalb der drei vergangenen Jahre bis zum 31. 12. 2011 insge-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

samt 227 Wohnungen auf ein neues Heizsystem umgestellt. Erstmals wurde zur weiteren Optimierung des energetischen Standards eine Gas-Absorptions-Wärmepumpe installiert, welche – die Gasbrennwerttechnik ergänzend – zu einem deutlich effizienteren und sparsameren Verbrauch der eingesetzten Energie führt.

In drei Bauabschnitten wird bis zum Jahr 2014 im Wohnquartier „Schleswiger Weg“ die Substitution der Nachtspeicherheizungen fortgesetzt. Ergänzend zur Umrüstung der Wärmeerzeugung, werden die bisher nicht thermisch getrennten Balkone entfernt und durch aufgeständerte Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Die bislang nicht isolierten Balkonnischen werden gemäß den Anforderungen der gültigen EnEV nachträglich gedämmt. Durch beide Maßnahmen werden sämtliche Wärmebrücken beseitigt, die gleichzeitige Flächenvergrößerung ermöglicht die wesentlich komfortablere Nutzung mit deutlich höherer Aufenthaltsqualität. Das Investitionsvolumen je Bauabschnitt beträgt ca. 1.000 T€.

Mit den Sanierungsmaßnahmen „Fontanestraße 41-45“ und „Kilianstraße 112, 112a“ wurde im Berichtsjahr ein Beitrag zum qualitätsvollen Stadtumbau geleistet. Die architektonische Neugestaltung der aus den 70er-Jahren stammenden Geschosswohnungsbauten berücksichtigt sowohl Energieeffizienzaspekte als auch aktuelle Bedarfs- und Nachfragepräferenzen. Die Gebäudemodernisierungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 1.100 T€ umfassten Fassadendämmung, Erneuerung thermisch getrennter Balkone, Erneuerung der Elektroinstallation, Austausch der Haus- und Wohnungseingangstüren. Den gestiegenen Anforder-

ungen an das Wohnumfeld wurde durch barrierefreie Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche und Neugestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen Rechnung getragen. Die Kombination energetischer und Wohnqualität erhöhender Maßnahmen erzielte nennenswerte Synergien:

Sowohl das Klimaschutzziel der Treibhausgassenkung (ca. 185 t CO₂-Einsparung p. a.) als auch das Ziel der die Mieter finanziell entlastenden Energiekostenreduktion (ca. 390.000 kWh Heizenergie p. a.) wurde erreicht.

Die in 2011 sanierten Geschosswohnungsbauten sind Bestandteil der quantitativen Bauleistungen der Nachkriegszeit, welche geprägt waren von der Beseitigung eklatanter Versorgungsdefizite. Diese Gebäude sind aufgrund ihrer funktionalen Qualität, ihrer anhaltenden Versorgungsfunktion oder ihrer baukulturellen Bedeutung auch für die Zukunft unverzichtbar.

Sie bedürfen jedoch umfassender und grundlegender Erneuerungen, sei es hinsichtlich eines erneuerten Energiekonzepts oder sei es in Bezug auf Anpassungen an veränderte Parameter ihrer bisherigen Nutzung (Grundrisse, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit, innere Struktur). Daher wird – so wie bereits in der Vergangenheit – auch zukünftig die Kombination der energetischen Sanierung der Bestände mit demografisch bedingten Sanierungsmaßnahmen hohe Bedeutung haben.

Die Planung und Durchführung umfassender Modernisierungsmaßnahmen setzen neben dem technischen Sachverstand ebenso rechtliche Kenntnisse und in zwischenmenschlicher Hinsicht Finger-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

spitzengefühl voraus. Es gilt einfühlsam vorzugehen – müssen doch die von den baulichen Maßnahmen betroffenen Mieter während des Sanierungszeitraums Eingriffe in ihr Wohnhaus, in ihre Wohnung und damit in ihre Lebensqualität hinnehmen. Dieses interdisziplinäre Aufgabenspektrum zu meistern, betrachten wir als besonderes Qualitätsmerkmal.

Bei aller Wertschätzung der Kundenwünsche halten wir in diesem Zusammenhang den im Oktober 2011 erschienenen Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz zur Änderung des Mietrechts für ein notwendiges Signal und eine wesentliche klimapolitische Weichenstellung. Dieser sieht bei energetischen Modernisierungen die Duldungspflicht des Mieters, den Ausschluss von Mietminderungen in den ersten drei Monaten sowie geringere Anforderungen der Modernisierungsankündigungen vor. Er folgt der Erkenntnis, dass die klimapolitischen Vorgaben nur bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Interessen des Vermieters erreicht werden können. Der Entwurf des Bundesjustizministeriums ist sozial ausgewogen, da er letztlich einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter schafft.

Unternehmerische Zielsetzung ist es, dem erkannten Trend in Richtung einer auch im Zusammenhang mit dem Wohnen stärker dienstleistungsorientierten Nachfrage gerecht zu werden. Durch die Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen sowie das Engagement ehrenamtlicher Partner und des professionellen Kooperationspartners Caritas Paderborn e.V. wurden mit der Fertigstellung des innerstädtischen Neubauprojektes am Tegelweg/Hermannstraße Verhältnisse höchster Wohn- und Lebensqualität

geschaffen. Die Zusage langfristig möglicher Inanspruchnahme eines umfangreichen Leistungsmixes an diesem Standort eröffnet Menschen aller Altersgruppen die Perspektive, lebenslanges Wohnen im Quartier realisieren zu können.

Die neue Bebauung fügt sich mit angemessener Dichte in den Bestand ein, setzt dabei aber einen eigenen städtebaulichen Akzent. Anspruchsvolle Architektur, nutzerorientierte flexible Grundrisse, integrierte Pflegeleistungen, Barrierefreiheit, energiesparende Bauweise und freiräumliche Qualitäten durch das durchgrünte, autofreie Umfeld tragen der demografisch bedingten Nachfrageänderung Rechnung.

Aufgrund ihrer flexibleren Belegbarkeit stellen die Wohnungen eine langfristige und werthaltige Grundlage für die zukünftigen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen dar. Durch das Wohnungsgemeinde wird das – bisher selten erreichte – Generationenwohnen ermöglicht, welches die emotionale Bindung und Identifikation der Mieter mit „ihrem“ Wohnquartier fördern und die soziale Teilhabe erhöhen soll.

Das Mehr-Generationen-Projekt „Tegelbogen“ wurde am 14. Oktober 2011 im Rahmen einer Eröffnungsfeier der Öffentlichkeit vorgestellt, findet seit Projektbeginn überregionale Beachtung und wurde positiv würdigend durch die immobilienwirtschaftliche Fachpresse bundesweit publiziert.

Mit den abgerechneten Baukosten in Höhe von rd. 9.407 T€ wurden trotz der durch die Optimierung der Baukörper zusätzlich geschaffenen Wohnfläche (ca. 240 m²) und der innerhalb des

Ohne Vertrauen
gibt es keine
Beständigkeit.



Vertrauen

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

fast zweijährigen Realisierungszeitraumes z. T. erheblichen Materialkostensteigerungen in Deutschland die in 2009 ursprünglich kalkulierten Gesamtbaukosten eingehalten.

Gemäß aktuellen Berechnungen wird in dem 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.

Die Quartiersbebauung bzw. -umgestaltung ergänzend, wurden in dem vorhandenen Bestand im „Tegelbogen“ für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ca. 250 T€ aufgewendet.

Im Jahr 2012 soll das Mehr-Generationen-Projekt „Tegelbogen“ mit der angestrebten Realisierung eines Begegnungshauses im Hofbereich der Anlage seinen endgültigen baulichen Abschluss finden. Dieses Gemeinschaftshaus, für welches ca. 205 T€ Baukosten kalkuliert sind, soll als zentrale Anlaufstelle für eine gelebte, lebendige Nachbarschaft dienen. Vielfältige, i. W. ehrenamtlich bereitgestellte Angebote sollen zwischenmenschliche Netzwerke fördern und durch gegenseitige Unterstützung mehr Lebensqualität ermöglichen.

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 75 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 650 T€ teil-

bzw. vollmodernisiert. Diese Wohnungsanpassungsmaßnahmen verbinden zukunftsorientiert Realisierung von Barrierefreiheit, benutzerfreundlicher Kommunikationstechnologie, Sicherheit, Funktionalität und Ästhetik.

Da die vom Gesetzgeber gemäß § 61a Landeswassergesetz vorgeschriebene Dichtigkeitsprüfung privater Abwasseranlagen derzeit erneut auf dem Prüfstand steht und von den zuständigen Gremien in Politik und Verwaltung grundlegende Nachbesserungen diskutiert werden, wurden aufgrund der unklaren rechtlichen Situation vorgesehene Investitionen zunächst zurückgestellt. Sämtliche Abwasserleitungen von in Wasserschutzgebieten befindlichen Liegenschaften sind bereits überprüft und gegebenenfalls entsprechend saniert.

Für die am 1. November 2011 in Kraft getretene Trinkwasserverordnung (TrinkwV), nach der der Vermieter erstmalig alle Wasserverteilungsanlagen anzuzeigen, jährlich Probeentnahmen und Legionellenuntersuchungen durch das Gesundheitsamt zu veranlassen und Grenzwerte bzw. Mindestanforderungen zu überwachen hat, sind entsprechende Kosten bzw. Investitionen im Instandhaltungsetat 2012 budgetiert.

In der Verpflichtung zum sorgsamem Umgang mit dem Anlagevermögen, zur qualitätsvollen Unterhaltung des Gebäudebestandes werden wir im Jahr 2012 die Wohnhäuser Cheruskerstraße 4/6 und Fontanestraße 9-13 mit einem Investitionsvolumen von ca. 645 T€ umfassend modernisieren, wobei in der Cheruskerstraße durch den nachträglichen Anbau einer Aufzugsanlage die barrierefreie Erreichbarkeit von 18 Wohnun-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

gen ermöglicht wird. Ebenso erfolgt der Einstieg in die energetische Ertüchtigung und architektonische Umgestaltung des Wohnquartiers Liegnitzer Straße.

Für die langfristige Optimierung der Gebäude- und Prozessqualität der 75 Wohnungen in acht Gebäuden werden in den kommenden vier Jahren dort voraussichtlich ca. 2.500 T€ investiert.

Komplementär zu den wiederum erheblichen Bestandsinvestitionen zur Steigerung der Marktattraktivität unserer Wohnquartiere wird auch die Neubaufähigkeit im Geschäftsjahr 2012 fortgeführt. Am Standort Pontanusstraße wird unser Unternehmen in Kooperation mit den v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel ein integratives Modellprojekt, welches im abschließenden Kapitel erläutert ist, errichten. Die Gesamtkosten für dieses Neubauprojekt sind mit ca. 4.550 T€ veranschlagt.

6. RISIKEN, CHANCEN UND AUSBLICK// Mit unserem Selbstverständnis als sozial verantwortliche Wohnungsbaugenossenschaft und als tragende Säule des regionalen Wohnungsmarktes sehen wir unser Engagement hinsichtlich der Realisierung „neuer Wohnformen“ als Beitrag zum Stadt(teil)umbau und als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungspolitik. Zur Steigerung innerstädtischer Lebensqualität und als Antwort auf soziale Problemlagen, demografischen Wandel und gesellschaftlichen Strukturwandel beginnen wir im Jahr 2012 mit der Realisierung eines zukunftsorientierten Quartierskonzeptes.

Mit der Erstellung des o. g. integrativen Modellprojektes erfolgt der Einstieg in die mittelfristig vorgesehene vollständige

Neugestaltung des Wohnquartiers „Pontanus-, Bodelschwing-, Franz-Hitze-Straße“. Im Zentrum Paderborns, eingebettet in die gute innerstädtische Infrastruktur des Riemekeviertels, soll in vier Bauabschnitten nach dem Abriss der vorhandenen Bestandsgebäude ein neues, vitales Wohnquartier entstehen.

Nach heutigem Kenntnis- bzw. Planungsstand und unter Zugrundelegung der aktuellen baurechtlichen Parameter ergibt sich auf den ca. 6.415 m² großen Grundstücken ein potenzielles Bauvolumen von insgesamt etwa 95 Wohnungen in vier getrennten Baukörpern mit ca. 5.770 m² Gesamtnutzfläche. Unter Berücksichtigung jährlicher Baukostensteigerungen in Höhe von 3 Prozent bis zum vorgesehenen Fertigstellungstermin etwa Mitte 2017 wird das Investitionsvolumen ca. 11.000 T€ betragen. Der Planungs- und Realisierungshorizont ist allerdings stark bestimmt durch die einvernehmlich und sozialverträglich abzuwickelnde Umsiedlung der Bewohner der abzureißenden Wohnhäuser bzw. in welchem Zeitraum und Umfang deren Präferenzen entsprechende Ausgleichswohnungen zur Verfügung stehen.

Barrierefreiheit, hoher energetischer Standard, Gemeinschaftseinrichtungen, sich an den differenzierten Wohn- und Lebensbedürfnissen vielfältiger Bewohnerstrukturen orientierende flexible Wohnungsgrößen und eine parkähnliche Freiraumgestaltung werden das sich neu entwickelnde Wohnquartier äußerst attraktiv gestalten.

Durch ein optimiertes Betreuungs- und Bewirtschaftungskonzept wird das zukünftige Wohnen an diesem Standort einen besonderen Beitrag zur Integri-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

on älterer, pflegebedürftiger, aber auch behinderter Menschen leisten.

Der dem Wohnquartier gegebene Name „PontanusCarré – Vielfalt im Quartier“ unterstreicht deutlich unseren konzeptionellen Ansatz, das Wohnen für Senioren und Behinderte nicht am Rand, sondern weit in der Mitte der Gesellschaft zu verorten.

Die Fertigstellung des ca. 4.550 T€ teuren ersten Neubauprojektes im „PontanusCarré“ ist für April 2013 vorgesehen. Zusätzlich zu den 14 öffentlich geförderten Wohnungen befinden sich in dem Wohnprojekt auch 16 Einzelwohnungen und zwei Wohngemeinschaften, in denen Menschen mit Behinderungen leben werden.

Die Unterstützung durch den Kooperationspartner dieses integrativen Modellprojektes, die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel, ermöglicht den betroffenen Menschen ein Leben mitten in der Gesellschaft, ein Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderungen in einem Quartier. Die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel sind ein bundesweit höchst anerkannter professioneller Projekt- bzw. Kooperationspartner und setzen sich seit 140 Jahren erfolgreich für Menschen ein, die auf Unterstützung und Assistenz angewiesen sind.

Die Implementierung öffentlich geförderter Wohnungsbestandes in den dargestellten zukünftigen Quartiersumbau erfolgt in der Kenntnis, dass die Nachfrage neben den demografischen Faktoren insbesondere auch von sozioökonomischen Faktoren wie der Kaufkraft und der Einkommenssituation der privaten Haushalte abhängt. Da der Kaufpreis-

index in Paderborn – bei gleichzeitig erhöhtem Anteil an Transfereinkommensbeziehern – unter dem Landesdurchschnitt liegt, gibt es ein latentes Risiko hinsichtlich eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes:

Bereits seit dem Jahr 2000 trifft die Abnahme des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes durch Auslaufen der Belegungsbindungen und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen auf gesunkene Baufertigstellungs- und -genehmigungszahlen.

Die Abnahme des geförderten Mietwohnungsbestandes im Kreis Paderborn von 2000 bis 2009 um 23 Prozent wird sich fortsetzen, der Neubau geförderter Wohnungen kann den Wegfall der Belegungsbindungen nicht kompensieren. Insbesondere aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils von SGB-II-Leistungsempfängern in der Stadt Paderborn wird es sehr wahrscheinlich zu steigendem Bedarf an preiswertem Wohnraum bzw. Engpässen im unteren Preissegment kommen.

Die durch die hohen Baulandpreise in den innerstädtischen Lagen des Oberzentrums begründete Neubautätigkeit primär im oberen Preissegment lässt keine Trendwende erwarten. Zumindest aktuell auch deswegen nicht, da durch die sich abzeichnende zunehmende Bereitschaft, periphere Immobilien zugunsten innerstädtischer seniorenge-rechter Wohnungen aufzugeben, relativ hohe Kauf- und Mietpreiserwartungen am Markt durchgesetzt werden können.

Somit wird sich in der Stadt Paderborn im Vergleich zum Kreisgebiet ein angespannter preisgünstiger Mietwohnungs-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

markt entwickeln, da sich auf der Bedarfsseite eine überdurchschnittliche Dynamik und Nachfragedruck zeigen.

Vielfältige Studien, die den deutschen Wohnungsmarkt analysieren, bestätigen diese Prognose: Sie konstatieren die zunehmende soziale Schieflage beim Wohnungsbau, Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt und belegen mit Fakten, dass die Grundversorgung großer Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum schon jetzt an ihre Grenzen stößt. In einem Markt mit zunehmender Knappheit und steigenden Mieten können die privaten und professionellen Wohnungsanbieter nur einen Beitrag zur Erreichung des städtischen Ziels sozialer Wohnraumversorgung leisten, wenn eine deutlich moderatere Grundstücks- und Bodenpreispolitik als in der Vergangenheit betrieben wird.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für die Stadt Paderborn auch das Augenmerk auf die Zielgruppe „junge Nachfrager“ bzw. „Starterhaushalte“ zu richten. Dieser Personenkreis ist unter Zukunftsgesichtspunkten sowohl für Kommunen als auch Investoren und Wohnungsunternehmen von hoher Bedeutung.

Studentische, junge Haushalte müssen flexibel und mobil sein, daher benötigen sie oft nur übergangsweise kostengünstigen Wohnraum, wobei die Nähe zum Ausbildungsstandort und ein ausreichendes Infrastrukturangebot von vorrangiger Bedeutung sind.

Urbanität und Zentralität stehen bei ihnen bei der Standortwahl an erster Stelle, Kommunikation, Erlebnis und Lifestyle sind gewünscht. Gleichzeitig

besteht eine große Toleranz gegenüber anderen Kulturen; sie stehen experimentellen und eher außergewöhnlichen Wohnformen positiv gegenüber; die Wohngemeinschaft bildet insbesondere bei Studierenden eine beliebte Wohnform.

Des Weiteren können sie durchaus in überalterten Quartieren für eine Verjüngung sorgen und in innerstädtischen Quartieren mit Erneuerungsbedarf eine stabilisierende Funktion übernehmen.

In Kenntnis dessen sind wir überzeugt, dass gerade die Vermietung an junge Zielgruppen somit soziales, aber auch ökonomisches Potenzial aufweist. Die Entwicklung der Produktlinie „easy wohnen, Studenten/Singles/Junge Leute“ trägt dieser Überzeugung Rechnung; die enorme Resonanz bestätigt diese strategische Unternehmensentscheidung. In enger Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk Paderborn bemühen wir uns, in-, explizit aber auch ausländischen Studenten uninahe, attraktive Wohnungen und Wohngemeinschaften zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Die positive Entwicklung der Universität, die Innovationskraft diverser Fakultäten, die intensive Zusammenarbeit von Wirtschaft und Wissenschaft, die Doppelabiturjahrgänge und die Abschaffung der Wehrpflicht werden laut Aussagen des Rektors bzw. Kanzlers der Paderborner Universität die Studentenzahlen von etwa 15.000 auf 20.000 Personen ansteigen lassen.

Bei i. W. geringerer Wohnkaufkraft als Zugangsbarriere droht sich das bereits heute feststellbare Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage deutlich

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

zu verschärfen. Insofern stellt die Wohnraumversorgung junger Nachfrager sowohl für die Stadt als auch für die Wohnungsanbieter eine sehr ernst zu nehmende Herausforderung dar. Mit unserem Produkt „easy wohnen“ werden wir auch zukünftig die Zielgruppe „junge Nachfrager“ gerade wegen der zunehmend angespannten Wohnungsmarktsituation im günstigen Preissegment berücksichtigen und sind bereit, weitere geeignete Bündnisse mit der Stadt Paderborn, dem Studentenwerk und anderen Wohnungsanbietern zu schließen.

Eine ebenso große Herausforderung stellt – nicht nur für den Gesundheits- und Pflegebereich, sondern ausdrücklich auch für den regionalen Wohnungsmarkt – der exponentiell wachsende Anteil älterer Menschen dar. Es wird zunehmend schwieriger werden, dieser Zielgruppe eine flächendeckende, bedarfsgerechte und wohnortnahe Versorgung zur Verfügung zu stellen.

Durch unsere Kooperationsprojekte mit den Trägerschaften Caritas-Verband Paderborn e. V., AWO Kreisverband Paderborn e. V. und v. Bodeschwinghsche Stiftungen Bethel stellen wir uns progressiv und aktiv der vorgenannten Problematik und haben bereits seit vielen Jahren dieses wichtige Zukunftsthema in unsere Geschäftsstrategien implementiert.

Da wir unter dem Aspekt der Versorgungssicherheit die wohnbegleitenden Dienstleistungen weiter ausbauen wollen, begrüßen wir ausdrücklich die Reform der Pflegeversicherung hinsichtlich bedarfsgerechterer Leistungen, die

Definition eines neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs und die Stärkung des Grundsatzes „ambulant vor stationär“.

Um das Angebot altersgerechter, nicht stationärer Wohnformen auszubauen, müssen allerdings die gesetzlichen Rahmenbedingungen verbessert werden: Vor allem die rechtlich schwierige Abgrenzung von alternativen Wohnformen für Ältere zu etablierten Pflegeeinrichtungen hemmt den Ausbau von Wohnungsangeboten, die ein längeres Verbleiben im gewohnten Quartier ermöglichen. Das Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) in NRW, das die baulichen und rechtlichen Anforderungen an Betreuungseinrichtungen regelt, ist häufig ein Hindernis im Ausbau alternativer Wohnformen; an diese können nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden wie an stationäre Einrichtungen.

Die Berücksichtigung extrem hoher Investitionskosten und eine Abwägung „mit Augenmaß“ zwischen Schutzbedarf pflegebedürftiger und/oder behinderter Menschen und Gestaltungsspielräumen für neue Projekte muss im WTG neu definiert werden. Erfolgt diese politische Neuausrichtung nicht, unterbleiben zwangsläufig notwendige Investitionen in alternative alters- und behindertengerechte Wohnformen, die verstärkt und dringend benötigt werden.

Aus den skizzierten Aspekten wird deutlich, dass für den regionalen Wohnungsmarkt durchaus das Risiko sich entwickeln der Ungleichgewichte besteht, sich damit einhergehend jedoch für die Immobilienbranche und Wohnungsanbieter auf engen Märkten auch Chancen ergeben können.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften wird in diesem Zusammenhang attestiert, kompetente Partner der Kommunen bei der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie beim Stadtbau zu sein. So hat die Generalversammlung der Vereinten Nationen das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt, um die internationale Gemeinschaft explizit daran zu erinnern, dass Genossenschaften es möglich machen, zugleich nachhaltig zu wirtschaften und sozial verantwortlich zu handeln, und somit einen wichtigen Beitrag für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung leisten.

Gemäß der Aussage „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ werden wir gerade im Hinblick auf die o. g. Herausforderungen auch zukünftig sicheres Wohnen und wohnungsnaher Dienstleistungen zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten. Das etablierte kollektive genossenschaftliche Eigentum der Mieter wird es weiterhin ermöglichen, den Wunsch nach Wohneigentum umzusetzen, ohne die damit verbundene Einschränkung von Flexibilität und Mobilität hinnehmen zu müssen.

Unsere langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategien garantieren Sicherheit und Kontinuität sowohl für unsere Mitglieder als auch für unsere Geschäftspartner. Als lokal verwurzelt Unternehmen fördern wir die Wirtschaftskreisläufe vor Ort und sorgen für regionale Beschäftigung.

Entsprechend unserer historisch gewachsenen sozialen Verantwortung sehen wir uns als nachhaltige Wohnungsgenossen-

schaft Herausforderungen gegenüber, die weit über das bisher Erbrachte hinausgehen.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter sind sich in der sich wandelnden Marktsituation ihrer besonderen Verantwortung für eine bedarfsgerechte, sichere Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten bewusst. Durch die bereits erfolgten und weiterhin forcierten Schritte vom klassischen Vermieter zum modernen Dienstleister in Kooperation mit sozialen Trägern bemühen wir uns, unsere Kunden in allen Lebenslagen zu begleiten.

Die Bindung bestehender Mietverhältnisse und die Ansprache neuer Zielgruppen, der Ausbau kundenorientierter Vertriebs- und bedarfsgerechter Servicestrukturen und dabei ökonomisch zu denken, ohne die sozialen Wurzeln zu vergessen, erfordern tagtäglich große Leistungsbereitschaft und Verantwortungsbewusstsein.

In Kenntnis dessen dankt der Vorstand dem Team hoch motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die im Berichtsjahr geleistete gute Arbeit und dem Aufsichtsrat für die stets faire, konstruktive, vertrauensvolle und von hoher Sachkompetenz geprägte Zusammenarbeit bzw. Unterstützung.

Gute Freunde
schenken sich
Zeit.



Freundschaft

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Mitglieder

MITGLIEDERBEWEGUNG

Stand am 01. 01. 2011	Anzahl der Mitglieder	5.404	Anzahl der Anteile	43.961
Zugang 2011	Anzahl der Mitglieder	405	Anzahl der Anteile	4.779
Abgang 2011	Anzahl der Mitglieder	372	Anzahl der Anteile	1.534
Stand am 31. 12. 2011	Anzahl der Mitglieder	5.437	Anzahl der Anteile	47.206

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	276	836
Anteilskündigung	–	216
Übertragung	33	229
Ausschluss	6	18
Tod	57	235
	372	1.534

Die insgesamt 47.206 Anteile werden von den Mitgliedern wie folgt gehalten:

Vorjahr			Vorjahr			
606	(615) Mitglieder	11,15 %	1 Anteil =	606	(615) Anteile	1,28 %
1.347	(1.368) Mitglieder	24,77 %	2 Anteile =	2.694	(2.736) Anteile	5,71 %
1.608	(1.597) Mitglieder	29,58 %	3 Anteile =	4.824	(4.791) Anteile	10,22 %
1.024	(997) Mitglieder	18,83 %	4 Anteile =	4.096	(3.988) Anteile	8,68 %
462	(463) Mitglieder	8,50 %	5 Anteile =	2.310	(2.315) Anteile	4,89 %
153	(144) Mitglieder	2,81 %	6-10 Anteile =	1.032	(993) Anteile	2,19 %
125	(124) Mitglieder	2,30 %	11-50 Anteile =	3.258	(3.358) Anteile	6,90 %
112	(96) Mitglieder	2,06 %	mehr als 50 Anteile =	28.386	(25.165) Anteile	60,13 %
5.437	(5.404) Mitglieder	100,00 %		47.206	(43.961) Anteile	100,00 %

Zum 31. Dezember 2011 betragen:

a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.685.470,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	14.538.806,46 €
c) die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile	1.561,64 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	307,99 €

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Gesamtbetrag der Haftsummen um 10.230,00 € vermehrt
Geschäftsguthaben um 1.004.831,33 € vermehrt

In der Vertreterversammlung vom 28. 06. 2011 wurden für das Geschäftsjahr 2010 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. 2011 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 354.466 m²
(davon Erbbaugrundstücke 25.122 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke Paderborn 0 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31. 12. 2011 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

BAUTÄTIGKEIT (EIGENE BAUHERRSCHAFT) // Am 1. Juni 2011 wurde der zweite Bauabschnitt des Neubauprojektes „Tegelbogen“ mit insgesamt 25 Wohnungen und 1.588 m² Wohnfläche fertiggestellt.

Nach Abriss der Bestandsobjekte Pontanusstr. 41-45 war am 19. März 2012 Baubeginn des integrativen Neubauprojektes „PontanusCarré“. Der Fertigstellungstermin für die 14 öffentlich geförderten Wohnungen, 24 durch die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel betreuten Wohnheimplätze bzw. Apartments und den Nachbarschaftstreff mit insgesamt ca. 2.100 m² Wohn- und Nutzfläche wird voraussichtlich April/Mai 2013 sein.

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.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

WOHNUNGSBESTAND

	Wohnungen Anzahl	Wohnfläche m ²	Gewerbe Anzahl	Nutzfläche m ²
Stand 01. 01. 11	2.847	197.463	4	620
Abgang/Zugang				
Anbau von Balkonen		+ 28		
Neubau Tegelweg 36 (II. Bauabschnitt TegelBogen)	+ 25	+ 1.693		
Stand 31. 12. 11	2.872	199.184	4	620
bis zum 20. 06. 1948 fertiggestellt	227	15.948		
nach dem 20. 06. 1948 fertiggestellt	2.645	183.236		
	2.872	199.184		

In Verbindung mit den Wohngebäuden verfügte die Genossenschaft am 31. 12. 2011 über 1.158 Pkw-Einstellplätze, i. W. in Einzel- und Sammelgaragen.

Über die insgesamt 2.872 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Wohnungen/Anzahl	%
frei verfügbar ohne Belegungsbindung	1.886	65,7
Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG	986	34,3
	2.872	100,0

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Im Geschäftsjahr 2011 stieg das monatliche Mietaufkommen von 1.222.481,46 € auf 1.262.480,64 €.

Diese Steigerung ist i. W. zurückzuführen auf:

- Erstbezug des Neubauprojektes TegelBogen (2. Bauabschnitt),
- Anpassungen gemäß § 558 BGB,
- Erhöhung der Pauschalen,
- Modernisierungen,
- Anpassungen der Nebenkosten-Vorauszahlungen,
- Neufestsetzung bei Mieterwechseln.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Fremdkosten 2011 betragen	3.754.053,60 €
davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	– 1.397.408,10 €
auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	– 10.035,09 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	– 134.750,23 €
für den Regiebetrieb sind angefallen	47.707,43 €
die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	223.881,33 €
	2.483.448,94 €

Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 12,43 €; im Vorjahr 10,67 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 18,79 €; im Vorjahr 19,26 €.

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms 2011 wurden folgende größere Maßnahmen durchgeführt:

		T€
Fassadenarbeiten	Bleichstraße, Fontanestraße, Kilianstraße, Sighardstraße, Tegelweg	570,0
Heizungsumstellung/ Heizungserneuerung	Fontanestraße, Kilianstraße, Neuenheerser Weg	495,0
Balkonsanierung/ Anbau Balkone	Fontanestraße, Sighardstraße, Tegelweg	360,0
Elektroinstallation	Fontanestraße, Kilianstraße, Liegnitzer Straße, Mörikestraße, Stephanusstraße	305,0
Sanitäreinrichtungen	Arndtstraße, Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Mörikestraße	250,0
Anstrich Treppenhäuser und andere Innenarbeiten	Fontanestraße, Kilianstraße, Sighardstraße, Stephanusstraße	210,0
Außenanlagen/ Kelleraußentreppen	Fontanestraße, Kilianstraße, Tegelweg	190,0
Fenstererneuerung	Fontanestraße, Kilianstraße, Tegelweg	190,0
Dacharbeiten	Personstraße, Sighardstraße	170,0
Grundrissveränderungen	Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Mörikestraße, Sighardstraße	40,0
		2.780,0

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

BETRIEBSKOSTEN

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.381.025,02 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	– 6.195,63 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	11.952,00 €
An Hauswärtlöhnen sind hinzuzurechnen	71.840,90 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.458.622,29 €

Für 199.804 m² Wohn-/Nutzfläche 2011 ergibt sich ein Jahresaufwand von 17,31 € je m² (im Vorjahr: 16,09 €).

Als Gebühren und Umlagen wurden neben der Grundmiete erhoben:

Gebühren für die Benutzung von Wasch- und Trockenautomaten	12.084,43 €
Heizkosten (ohne Ausfallwagnis)	1.197.942,25 €
Betriebskosten (ohne Ausfallwagnis)	2.475.244,72 €
	3.685.271,40 €

MODERNISIERUNG

An größeren Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2011 durchgeführt:

- 42 WE Anbringung von Wärmedämmung
- 76 WE Umstellung/Veränderung der Heizung
- 52 WE Modernisierung der Badezimmer
- 130 WE Änderung der Elektroinstallation
- 27 WE nachträglicher Anbau und Vergrößerung von Balkonen

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden 2011 insgesamt 1.397.408,10 € aufgewendet.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wirtschaftliche Lage

Das Gesamtvermögen am 31. 12. 2011 beträgt 120.964.862,62 € (im Vorjahr: 118.544.824,15 €).

Von dem Gesamtvermögen entfallen auf:	€	%
das Anlagevermögen	106.885.412,31	88,4
das Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	14.079.450,31	11,6
	120.964.862,62	100,0

Das Gesamtkapital gliedert sich wie folgt:

a) Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	14.538.806,46	12,0
b) Rücklagen	47.489.564,26	39,3
c) langfristige Rückstellungen	3.023.633,00	2,5
Zwischensumme	65.052.003,72	53,8
d) langfristiges Fremdkapital	50.020.184,79	41,3
e) kurzfristige Passiva	5.892.674,11	4,9
	120.964.862,62	100,0

ANALYSE DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Der Jahresüberschuss beträgt	2.815,7 T€
Die Ertragsteuern betragen	6,4 T€
Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf	2.822,1 T€

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

	Aufwand T€	Ertrag T€	Gewinn (+) Verlust (-) T€
Hausbewirtschaftung	12.266,8	14.698,8	+ 2.432,0
Betreuungstätigkeit	61,0	66,0	+ 5,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	100,8	218,2	+ 117,4
Finanzergebnis	162,3	152,0	- 10,3
Neutrales Ergebnis	0,0	278,0	+ 278,0
	12.590,9	15.413,0	+ 2.822,1

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 676.426,51 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 23. März 2012



Mertens



Loges

Eine zarte Pflanze
braucht besondere
Pflege.



Pflege

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 in

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

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

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

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

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2010 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 3. November 2011 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 26. April 2012 vom Prüfungsausschuss und am 24. Mai 2012 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2011 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 2011 geleistete gute Arbeit.

Paderborn, 24. Mai 2012



Hans Behringer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011

A. ALLGEMEINE ANGABEN // Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN // Bei folgenden Positionen bestehen Bilanzierungswahlrechte:

1. aktive latente Steuern
2. Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01. 01. 1987 begründet wurden
3. Rückstellung für Bauinstandhaltungen (§ 249 Abs. 2 HGB alte Fassung)
4. Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 II. WoBauG)

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

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

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

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

- immaterielle Vermögensgegenstände – linear mit 33 % Abschreibung
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear pro rata temporis nach der Restnutzungsdauer methode. Die der linearen Abschreibung 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 abgeschriebenen – auf 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 24.500,00 €, ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben.

Die liquiden Mittel und Bausparguthaben 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 5,14 % 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.

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 // 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	40.412,50	12.949,13	9.015,80
	40.412,50	12.949,13	9.015,80
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	145.854.563,01	967.063,07	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	635.854,75	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung (inkl. Sammelposten *)	370.201,58	52.213,24	48.456,12
Anlagen im Bau	1.748.405,59	1.567.904,22	0,00
Bauvorbereitungskosten	21.888,44	69.645,81	0,00
	149.347.321,01	2.656.826,34	48.456,12
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	6.874,30	0,00	607,27
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00
	14.874,30	0,00	607,27
Anlagevermögen insgesamt	149.402.607,81	2.669.775,47	58.079,19

*Nach Vollabschreibung wird der Sammelposten als Abgang erfasst.

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 // Angaben zur Bilanz

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31. 12. 2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31. 12. 2010
€	€	€	€	€
0,00	30.562,83	13.783,00	12.191,13	13.025,00
0,00	30.562,83	13.783,00	12.191,13	13.025,00
3.316.309,81	44.336.032,35	105.801.903,54	2.175.179,53	103.693.710,19
0,00	505.066,90	130.787,85	7.664,80	138.452,65
0,00	0,00	716.407,64	0,00	716.407,64
0,00	257.229,70	116.729,00	38.430,24	102.946,00
- 3.316.309,81	0,00	0,00	0,00	1.748.405,59
0,00	0,00	91.534,25	0,00	21.888,44
3.316.309,81				
- 3.316.309,81	45.098.328,95	106.857.362,28	2.221.274,57	106.421.810,51
0,00	0,00	6.267,03	0,00	6.874,30
0,00	0,00	8.000,00	0,00	8.000,00
0,00	0,00	14.267,03	0,00	14.874,30
3.316.309,81				
- 3.316.309,81	45.128.891,78	106.885.412,31	2.233.465,70	106.449.709,81



Lebensfreude

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 // Angaben zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.532.243,35 € 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 2010
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	63.268,10	30.244,40	67.295,23
Sonstige Vermögensgegenstände	85.999,85	175,20	106.110,59
Gesamtbetrag	149.267,95	30.419,60	173.405,82

	€	€
Gesetzliche Rücklage		5.983.000,00
Einstellung 2011		
– aus Jahresüberschuss 2011	282.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen		41.506.564,26
Einstellung 2011		
– aus Jahresüberschuss 2011	1.857.256,97	
Rückstellungen für Pensionen		3.023.633,00
Einstellungen 2011		
Personalaufwand	69.524,38	
Zinsaufwand	161.452,00	
Abgang 2011	152.973,77	
Auflösung 2011	260.416,61	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		330.000,00
Austausch Nachtspeicherheizungen		
Sonstige Rückstellungen		167.650,00
für Prüfungskosten	23.000,00	
für Verwaltungskosten	1.000,00	
für nicht genommenen Urlaub	55.450,00	
für Berufsgenossenschaft	8.200,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	65.000,00	
Erhaltene Anzahlungen		3.827.295,56
für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten		

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 // 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	49.772.895,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	247.289,21
Erhaltene Anzahlungen	3.827.295,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.896,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.839,26
Sonstige Verbindlichkeiten	102.563,63
Gesamtbetrag	54.343.780,08

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2010:

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

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 // Angaben zur Bilanz

Davon			Gesichert	Art der Sicherung
Restlaufzeit				
bis 1 Jahr €	über 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
2.540.849,38	7.425.762,43	39.806.283,77	49.772.895,58	Grundpfandrecht
34.100,90	98.782,44	114.405,87	247.289,21	Grundpfandrecht
3.827.295,56	0,00	0,00	0,00	
81.896,84	0,00	0,00	0,00	
311.839,26	0,00	0,00	0,00	
102.563,63	0,00	0,00	0,00	
6.898.545,57	7.524.544,87	39.920.689,64	50.020.184,79	
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	

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 // Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

a) aus Hausbewirtschaftung

Sollmieten abzüglich 134.045,90 € Erlösschmälerungen	10.976.115,07 €
Gebühren und Umlagen abzüglich 49.530,83 € Erlösschmälerungen	3.662.013,54 €
Aufwendungszuschüsse	1.061,31 €
	14.639.189,92 €

b) aus Betreuungstätigkeit

für verwaltungsmäßige Betreuung	66.038,96 €
---------------------------------	--------------------

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Betriebskosten einschl. Heizkosten und Grundsteuern	
incl. Anpassung Wertberichtigung	+ 3.732.701,06 €
Bestandsverminderungen	- 3.673.185,92 €
	59.515,14 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

bei Bauten des Anlagevermögens	
aktivierter Personal- und Sachaufwand	90.771,55 €

Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus:

der Auflösung von Rückstellungen	262.399,16 €
Versicherungsentschädigungen und Schadensersatzleistungen	134.250,23 €
Baukosten- und Tilgungszuschüssen	86.213,00 €
Erbbauzinsen	26.029,20 €
Erstattungen von Verwaltungskosten	12.291,50 €
Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen	11.500,00 €
Anlageverkäufen	9.243,70 €
Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre	6.277,10 €
Kostenerstattungen	457,92 €
allen übrigen Erträgen	3.486,13 €
	552.147,94 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Betriebskosten	3.381.025,02 €
Instandhaltungskosten	3.754.053,60 €
Erbbauzinsen/Vertriebskosten	44.710,80 €
	7.179.789,42 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011 // Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	1.082.935,89 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon 69.524,38 € für Altersversorgung)	275.251,40 € 1.358.187,29 €
Abschreibungen auf Sachanlagen s. Anlagespiegel	2.233.465,70 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
sächliche Verwaltungskosten	464.596,56 €
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	19.369,49 €
Geldbeschaffungskosten Dritter sowie Lösch.-Bew.	8.492,00 €
alle Übrigen	1.555,42 € 494.013,47 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
Dividenden	520,00 €
Zinsen für Ausleihungen	34,37 € 554,37 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
für Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.754,11 €
für Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	142.643,31 €
für Forderungen	3.980,02 € 151.377,44 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
für Dauerfinanzierungsmittel	969.026,80 €
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	850,00 €
Kontokorrentzinsen	45,34 €
Zinsaufwand aus Abzinsung	161.452,00 € 1.131.374,14 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag	6.452,13 €
Sonstige Steuern	
Grundsteuer	336.803,31 €
Umsatzsteuer	2.793,73 €
Kfz-Steuern	1.032,65 € 340.629,69 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011

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. 2011 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 758.977,83 €.

Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	11	2	–
technische Angestellte	2	–	–
Auszubildende	1	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2	–
Hauswarte	–	–	2
	16	4	2

Mitgliederbewegung

Anfang 2011	5.404
Zugang 2011	405
Abgang 2011	372
Ende 2011	5.437

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

im Geschäftsjahr vermehrt um 1.004.831,33 €

Die Haftsummen haben sich vermehrt um 10.230,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.685.470,00 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2011

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
Michael Dreier, Bürgermeister
Hildegard Ebe, Lehrerin (ab 28. 06. 2011)
Lutz Hohenhaus, Vermessungstechniker (bis 28. 06. 2011)
Paul Knocke, Dipl.-Ing.
Dr. Ernst Warsitz, Ingenieur
Sandra Weiffen, Lehrerin

F. VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 676.426,51 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 23. März 2012



Mertens



Loges

Guter Service
ist mehr als
ein bloßes
Versprechen.



Service

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.783,00	13.783,00	13.025,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.801.903,54		103.693.710,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	130.787,85		138.452,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.729,00		102.946,00
Anlagen im Bau	0,00		1.748.405,59
Bauvorbereitungskosten	<u>91.534,25</u>	106.857.362,28	21.888,44
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	6.267,03		6.874,30
Andere Finanzanlagen	<u>8.000,00</u>	14.267,03	<u>8.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>106.885.412,31</u>	<u>106.449.709,81</u>

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	1.695,43		1.695,43
Unfertige Leistungen	3.532.243,35		3.472.728,21
Andere Vorräte	<u>21.457,46</u>	3.555.396,24	23.493,45

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	63.268,10		67.295,23
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>85.999,85</u>	149.267,95	106.110,59

Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere	<u>0,00</u>	0,00	499.150,00
----------------------	-------------	------	------------

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.917.553,07		
Bausparguthaben	<u>444.130,00</u>	10.361.683,07	7.924.473,43

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	7.650,00		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5.453,05</u>	13.103,05	168,00
Bilanzsumme		<u>120.964.862,62</u>	<u>118.544.824,15</u>

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

PASSIVA

EIGENKAPITAL

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	328.135,92		359.199,81
der verbleibenden Mitglieder	14.538.806,46		13.533.975,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>66.866,39</u>	14.933.808,77	199.205,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.561,64 € (im Vj. 2.041,76 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.983.000,00		5.701.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 282.000,00 € (im Vj. 231.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>41.506.564,26</u>	47.489.564,26	39.649.307,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.857.256,97 € (im Vj. 1.456.291,26 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.815.683,48		2.308.917,77
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.139.256,97</u>	<u>676.426,51</u>	<u>1.687.291,26</u>
Eigenkapital insgesamt		63.099.799,54	60.064.314,24
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.023.633,00		3.206.047,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	330.000,00		330.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>167.650,00</u>	3.521.283,00	168.800,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.772.895,58		49.361.604,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	247.289,21		284.094,97
Erhaltene Anzahlungen	3.827.295,56		3.619.155,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.896,84		90.045,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.839,26		1.309.960,86
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>102.563,63</u>	54.343.780,08	110.801,44
davon aus Steuern: 11.453,77 € (im Vj. 14.640,76 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (im Vj. 0,00 €)			
Bilanzsumme		120.964.862,62	118.544.824,15

Die Wurzeln der
Zukunft werden
heute gelegt.



Zukunft

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.639.189,92		13.986.555,07
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>66.038,96</u>	14.705.228,88	65.240,97
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (im Vj. Minderung)		59.515,14	– 108.902,78
Andere aktivierte Eigenleistungen		90.771,55	159.279,16
Sonstige betriebliche Erträge		552.147,94	769.985,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.179.789,42	6.982.128,36
Rohergebnis		8.227.874,09	7.890.029,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.082.935,89		989.225,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>275.251,40</u>	1.358.187,29	302.993,41
davon für Altersversorgung: 76.461,10 € (im Vj. 110.334,27 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.233.465,70	2.077.487,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		494.013,47	466.861,08
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	554,37		437,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>151.377,44</u>	151.931,81	134.704,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.131.374,14	1.139.963,90
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.162.765,30	3.048.640,55
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	394.328,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.452,13	6.378,91
Sonstige Steuern		340.629,69	339.015,87
Jahresüberschuss		2.815.683,48	2.308.917,77
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.139.256,97	1.687.291,26
Bilanzgewinn		676.426,51	621.626,51

KENNZAHLENÜBERSICHT // Das Unternehmen „auf einen Blick“

		2011	2010	2009
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.872	2.847	2.823
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	4	4	3
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.158	1.131	1.098
Wohn- und Nutzfläche	qm	199.804	198.083	195.911
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	348	348	348
Garagen	Anz.	181	181	181
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	120.965	118.545	116.211
Sachanlagevermögen	T€	106.857	106.422	101.562
Eigenkapital lt. Bilanz am 31. 12.	T€	63.100	60.064	57.225
Eigenkapital lt. Bilanz am 31. 12. (langfristig)	T€	62.028	58.884	56.105
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	51,3	49,7	48,3
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	14.539	13.534	12.442
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.437	5.404	5.364
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	47.206	43.961	40.442
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	14.889	14.256	14.071
Erlösschmälerungen	T€	184	204	213
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,2	1,4	1,5
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	2.816	2.309	2.286
Cashflow	T€	4.782	4.842	4.574
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	2,8	2,9
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,5	3,9	4,1
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	12,43	10,67	11,97
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	18,79	19,26	18,51
Betriebskosten	T€	3.381	3.122	3.419
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	17,31	16,09	17,76
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	17	15
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	4	2	2
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	2	3	3

gegründet 1893