



Geschäftsbericht 2012

besser wohnen

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

SPAR- UND BAUVEREIN 

gegründet 1893

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

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

I. UNTERNEHMENS DATEN	5	4.2 Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben	45
II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	8	4.3 Vermögenslage	46
III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES	14	4.4 Ertragslage	47
1 Gesamtwirtschaftliche Lage	14	4.5 Finanzlage	48
1.1 Konjunkturedaten	14	5 Investitionstätigkeit	49
1.2 Schuldenkrise	14	5.1 Neubautätigkeit	49
1.2.1 Entwicklung	14	5.2 Bestandsinvestitionen	52
1.2.2 Maßnahmen	15	5.2.1 Großmodernisierungen	53
1.3 Finanzmärkte	16	5.2.2 Einzelmaßnahmen	54
1.4 Konjunkturaussichten 2013	17	6 Risiken und Chancen/Ausblick	56
1.4.1 Deutschland/Euroraum	17	6.1 Regionaler Wohnungsmarkt	56
1.4.2 China/USA	18	6.2 Neubauprojekte	57
1.4.3 Schwellenländer	19	6.3 Langfristige Investitionsplanung	61
1.4.4 Fazit	19	6.4 Fazit	61
2 Branchenentwicklung	22	7 Danke	62
2.1 Immobilienmarkt	22	Mitglieder	66
2.2 Bauinvestitionen	23	Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	67
2.3 Demografie	24	Wirtschaftliche Lage	71
2.4 Energiewende	26	IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	74
2.5 Trends NRW	30	V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012	75
2.5.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	31	Angaben zur Bilanz	78
2.5.2 Studentisches Wohnen	32	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	84
3 Regionaler Wohnungsmarkt	33	BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012	90
3.1 Analysenotwendigkeit	33	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	94
3.2 Fundamentaldaten	33		
3.3 Urbanisierung	36		
3.4 Engpass sozialer Wohnraum	37		
3.5 Engpass studentischer Wohnraum	39		
4 Wirtschaftliche Lage	44		
4.1 Geschäftsentwicklung 2012	44		



I. UNTERNEHMENS DATEN

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:
14. Mai–5. Juni 2012



Ahorn-Sportpark

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 hauptamtlich 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: 2015

BONKE, Rüdiger, Pfarrer
gewählt bis: 2013

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister
gewählt bis: 2013

DREIER, Michael, Bürgermeister
gewählt bis: 2013

EBE, Hildegard, Lehrerin
gewählt bis: 2014

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

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur
gewählt bis: 2015

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin
gewählt bis: 2013

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Hubert Böddeker, Paul Knocke und Dr. Ernst Warsitz wurden in der Vertreterversammlung am 27. 6. 2012 für 3 Jahre wiedergewählt.

Am 30. März 2013 verstarb unser ehemaliges Vorstandsmitglied Herr Hermann Kaup. Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter des Spar- und Bauvereins Paderborn eG danken in tiefer Trauer Herrn Kaup für sein langjähriges, von großer Menschlichkeit und Fürsorge geprägtes Engagement als nebenamtliches Mitglied des Vorstandes unseres Unternehmens und nehmen Abschied von einer geschätzten Persönlichkeit, die mit großem Einsatz an unserer positiven Geschäftsentwicklung mitgewirkt hat.

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

3. VERTRETERVERSAMMLUNG //

Die Vertreterversammlung, deren Amtszeit am 27. 6. 2013 endet, 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
DÖRING, Hans-Dieter
33102 Paderborn
Schleswiger Weg 31
DROLL, Marielies
33102 Paderborn
Auf der Söhle 35
DROLL, Maximilian
33102 Paderborn
Auf der Söhle 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

GRÖNE, Norbert
33102 Paderborn
Märker Weg 19
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
Neuer Platz 1
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
MICHELN, Markus
33100 Paderborn
Dörener Weg 4c
PFEIFER, Raissa
33102 Paderborn
Ingolstädter Weg 14
REMPEL, Heinrich
33102 Paderborn
Ingolstädter Weg 26
RIEPING, Gerda
33102 Paderborn
Pontanusstr. 41

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

ROBRECHT, Hubert
33102 Paderborn
Dr.-Rörig-Damm 99
SCHOMBERG, Heinz-Josef
33100 Paderborn
Herlestr. 21
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
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
BRÖCKLING, 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
FILTER, Hans-Wilfried
33100 Paderborn
Neuenheerser Weg 9
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
Fechtelersstr. 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
Fontanestr. 17
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
TIEMANN, Konrad
33100 Paderborn
Fontanestr. 29
ULRICH, Christian
34414 Warburg
Am Runden Berg 6

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

WICHERT, Christian
33100 Paderborn
Auf der Töterlöh 40a

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:

GLESKE, Erwin
34414 Warburg
Klosterstr. 42



Benteler-Arena

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE //

1.1 Konjunkturedaten // Nach dem schweren wirtschaftlichen Einbruch 2008/2009 hat sich Deutschlands Wirtschaft besser erholt als jede vergleichbare andere im internationalen Rahmen.

In Erwartung einer sukzessiven Lösung der Schuldenkrise und einer gleichzeitigen Verringerung der Verunsicherung bei den Marktteilnehmern war die Jahresprojektion 2012 der Bundesregierung von einer zwar vorsichtigen, aber dennoch zuversichtlichen Einschätzung geprägt.

Wurde diese sogar im ersten Halbjahr des vergangenen Jahres übertroffen, da die deutsche Wirtschaft sich robuster als erwartet zeigte, so fiel demgegenüber die Dynamik im zweiten Halbjahr deutlich schwächer aus. Insgesamt betrachtet blieb Deutschland mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,7 Prozent jedoch auch in 2012 der wichtigste Stabilitätsanker in Europa.

Besser als zunächst gedacht verlief mit einem Zuwachs von 4,1 Prozent die Entwicklung der Exporte. Trotz rezessionsbedingter Dämpfung der Ausfuhren in den Euroraum durchbrach der deutsche Export so früh wie nie zuvor die 1-Billionen-Euro-Schallmauer und erreichte so eine neue historische Bestmarke. Im Gegensatz hierzu brachen allerdings trotz positiver Finanzierungsbedingungen die Ausrüstungsinvestitionen um 4,4 Prozent ein und belasteten die Binnenkonjunktur.

Die im Jahresverlauf 2012 kontinuierlich nachlassende konjunkturelle Dynamik und sukzessiv beeinträchtigte Investitionsbereitschaft der deutschen Wirtschaft resultieren aus der deutlichen Abkühlung

der Weltwirtschaft und der aufgrund der hohen Verschuldung zahlreicher Industriestaaten wieder gestiegenen Verunsicherung auf Seiten deutscher Unternehmen.

Das im Gegensatz zur gesamten Eurozone zu verzeichnende deutsche Wirtschaftswachstum wurde von einem stetigen Beschäftigungsaufschwung begleitet.

Der Arbeitsmarkt registrierte mit ca. 41,6 Mio. erwerbstätigen Personen so viele Beschäftigungsverhältnisse wie seit über 20 Jahren nicht mehr; die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank infolgedessen auf 6,8 Prozent.

Der Anstieg des Verbraucherpreisniveaus 2012 betrug in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,0 Prozent, wobei die Verteuerung der Energieträger erneut einen wesentlichen Anteil an diesem Anstieg hatte.

Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte – wesentliche Stütze des privaten Konsums – erhöhten sich um 2,3 Prozent. Anders als in den Jahren zuvor sind sie damit seit 2009 kontinuierlich gestiegen.

1.2 Schuldenkrise // 1.2.1 Entwicklung //

Zu den langjährigen existenziellen Herausforderungen für die Mitgliedsstaaten des Euroraums gehört die Überwindung der Schuldenkrise.

Über viele Jahre haben Länder innerhalb der Europäischen Währungsunion (EWU) – inklusive Deutschland – die in Maastricht vereinbarten Kriterien zur Haushaltsdisziplin verletzt. Notwendige Strukturformen, insbesondere auf den Arbeitsmärkten, in der öffentlichen Verwaltung

und bei der Öffnung der Güter- und Dienstleistungsmärkte wurden vernachlässigt. Durch die Einführung des Euro profitierten viele Länder lange von niedrigen Zinsen, ohne dass die Gläubiger die tatsächliche Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftskraft dieser Länder überprüften.

Niedrigere Zinszahlungen für Kredite nutzten nicht nur diverse EWU-Staaten, sondern auch Investoren, die z. B. in „Betonburgen“ investiert haben ohne Berücksichtigung der Nachfrage- bzw. Marktsituation.

Infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 wurden die Schuldenstandsquoten vieler EWU-Länder durch unterschiedlichste Ursachen in die Höhe getrieben: bspw. in Spanien durch die Folgen der geplatzten kreditgetriebenen Immobilienblase, in Irland durch die infolge der Krise notwendigen staatlichen Unterstützungen für Banken. Der rasante Anstieg der Staatsschulden wurde zusätzlich forciert durch die niedrige Wettbewerbsfähigkeit vieler Volkswirtschaften. Diese dokumentiert sich u. a. in der Entwicklung bzw. im internationalen Vergleich der Lohnstückkosten. Im Gegensatz zu dem 6-prozentigen moderaten Anstieg in Deutschland erhöhten sich im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2011 die Lohnstückkosten in Italien und Spanien um ca. 30 Prozent, in Griechenland und Portugal um etwa 25 Prozent.

Die Auswirkungen der o. g. Entwicklungsprozesse und die deutliche Wahrnehmung staatlicher und europäischer Korrekturversuche sind ein zentraler Auslöser der Vertrauenskrise, die die Sorgen um die Stabilität der Finanzmärkte und deren drastische negative Auswirkungen auf Realwirtschaft beinhaltet und unter der Europa auch derzeit noch leidet.

Die Wiederherstellung politischer Glaubwürdigkeit und die nachhaltige Überwindung dieser europäischen Vertrauenskrise sind unabdingbare Voraussetzung für die sukzessive Reduzierung und Lösung der Schuldenkrise.

1.2.2 Maßnahmen // Als Reaktion auf die akute Staatsschuldenkrise wurde 2010 zunächst ein temporärer Euro-Schutzschirm errichtet, aus dem in gravierende finanzielle Schwierigkeiten geratene Länder Finanzhilfen vom Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus (EFSM), von der Europäischen Finanzstabilisierungsfazilität (EFSF) und aus Beiträgen des Internationalen Währungsfonds (IWF) erhielten.

Zur Sicherung der langfristigen Tragfähigkeit der öffentlichen Haushalte haben die EWU-Staaten 2012/2013 mit dem Vertrag über Stabilität, Koordinierung und Steuerung in der Wirtschafts- und Währungsunion (Fiskalvertrag), dem Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) und der Reform des Stabilitäts- und Wachstumspakts durch zwei Verordnungen (Two Pack) die Anforderungen an die nationalen Haushalts- und Finanzpolitiken deutlich erhöht.

Im Fiskalvertrag manifestieren die Teilnehmerstaaten, ihre Neuverschuldung zu begrenzen und ihre öffentlichen Haushalte dauerhaft zu konsolidieren.

Mit dem Two Pack erhält die Europäische Kommission die Befugnis, insbesondere Mitgliedsstaaten, die sich im Defizitverfahren befinden, zur Änderung ihrer Haushaltsentwürfe aufzufordern, wenn diese signifikant gegen die Vorgaben des Stabilitäts- und Wachstumspakts verstoßen. Im Rahmen des ESM können unter stringenten wirtschaftspolitischen

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Auflagen in finanzielle Schwierigkeiten geratene EWU-Mitgliedsstaaten durch verschiedene Finanzierungsinstrumente unterstützt werden, wenn dies zur Stabilitätswahrung des Euro-Währungsgebietes insgesamt unabdingbar ist.

In erheblichem Umfang haftet auch Deutschland für Finanzhilfen im Rahmen der vorgenannten Rettungsmechanismen. Anfang 2013 beziffert sich dieses Haftungsrisiko inzwischen auf mehr als eine Billion Euro. Den von zahlreichen Mitgliedsstaaten und auch vom Sachverständigenrat vorgeschlagenen europäischen Schuldentilgungspakt lehnt die Bundesregierung allerdings ab. Aus ihrer Sicht würden gemeinschaftliche Schulden die notwendigen Anreize in den Ländern zur Konsolidierung und zu Strukturreformen beeinträchtigen, zudem würde die deutsche Haftsumme massiv und damit inakzeptabel steigen.

Positiv konstatiert wird, dass konditionierte Hilfen den Euro-Mitgliedsstaaten nur noch unter strengen Auflagen gewährt werden dürfen: Zahlungsschwierigkeiten müssen die Finanz- und realwirtschaftliche Stabilität des Euro-raums insgesamt bedrohen. Die Länder müssen den Fiskalvertrag bis zum 1. März ratifiziert haben und seine Vorgaben einhalten. Ebenso unterwerfen sie sich strengen Auflagen hinsichtlich Haushaltskonsolidierung, allgemeiner Strukturreformen und Reformen des Bankensektors.

Es bleibt abzuwarten, ob die Krisenmechanismen Wirkung entfalten, indem künftig konsequent gemeinsame Regeln eingehalten, Verpflichtungen erfüllt und Reformen umgesetzt werden. Die konzipierten Rettungsschirme können letztlich nur als Ultima Ratio dazu beitragen, die

notwendigen Anpassungsprozesse abzusichern; Ersatz für realwirtschaftliche Reformen können Finanzhilfen an überschuldete Staaten nicht sein.

1.3 Finanzmärkte // Eine wesentliche Voraussetzung für zuverlässige Unternehmensfinanzierungen und eine realwirtschaftliche Erholung im Euroraum sind stabile Finanzmärkte.

Laut Auffassung bedeutender Ökonomen gilt es daher, insbesondere den Grundsatz der Haftung neu zu stärken, fielen doch in der Vergangenheit zu oft Gewinnchancen und Haftungsrisiken auseinander. Die Möglichkeit, Gewinne zu vereinnahmen, die Verluste jedoch zu sozialisieren, identifizieren sie als wesentliche Ursache übermäßiger Risikobereitschaft.

Diese zu begrenzen und Wettbewerbsfähigkeit zu stärken erfordert wieder Marktpreise, die ihre Signalfunktion erfüllen. Daher müssen Staatsanleihen wieder auf einem funktionsfähigen Markt gehandelt werden, wobei der Zins – als Preis der Verschuldung und als Maßstab für Risiko – die wirksamsten Anreize für die EWU-Staaten bietet, die öffentlichen Haushalte zu konsolidieren, aber auch für die jeweils ausgegebenen Anleihen zu haften.

Trotz weiter schwelender Schuldenkrise gingen Ende 2012 die Risikoaufschläge für südeuropäische Staatsanleihen deutlich zurück, und die Herabstufung vieler Euro-Länder durch Rating-Agenturen nahmen die Börsen und Finanzmärkte weitgehend ungerührt hin.

Diese Ruhe an den Finanzmärkten resultierte aus der Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB), den Euro mit allen Mitteln zu verteidigen, wozu der avisierte Ankauf von Staatsanleihen und

die Not-Kredite über rd. eine Billion Euro für kriselnde Banken gehörten. Unbestreitbar hat so die EZB zur Entspannung auf den Finanzmärkten beigetragen, und Krisenstaaten konnten sich wieder günstiger Geld leihen.

Durch die expansive Geldpolitik der EZB wurden zunächst also Märkte beruhigt, Finanzrisiken reduziert und deflationäre Tendenzen erstickt. Nicht erreicht wurde ein selbsttragender, synchronischer Aufschwung. Zu konstatieren sind diverse Mini-Aufschwünge, die ohne frische geldpolitische Maßnahmen kurzfristig einbrechen. Staatliche Sparmaßnahmen implizieren in den Krisenländern unmittelbar rezessive Tendenzen. Finanzmärkte und Realwirtschaft zeichnen sich nach wie vor durch unterschiedliche, nonkonforme Stimmungslagen aus.

Werden kurzfristig wegen dieser z. T. nicht voll ausgelasteten Produktionskapazitäten Inflationsrisiken noch relativ gering eingeschätzt, so mehren sich die Stimmen, die in den kommenden drei bis fünf Jahren wegen der ultraexpansiven Geldpolitik immense Inflationsgefahren sehen und die fordern, dass die Notenbanken daher trotz tendenziell stärker werdendem Widerstand der Regierungen die extrem hohe Liquidität abschöpfen müssen.

So beurteilt auch der Sachverständigenrat die Rolle der EZB im Rahmen der kurzfristigen Stabilisierungsmaßnahmen kritisch: Diese werde gedrängt, durch den Ankauf von Anleihen, die Ankündigung unbegrenzter Anleihekäufe und die Refinanzierung von Banken die Stabilität der Märkte zu gewährleisten. So würde die Trennung zwischen Geld- und Fiskalpolitik aufgeweicht, dies könne schwerwiegende Folgen in Form einer langwie-

rigen Wachstumsdepression bzw. hoher Inflation haben. Die Wirtschafts- und Finanzpolitik sei stattdessen möglichst kurzfristig so zu gestalten, dass die EZB schnellstmöglich zum geldpolitischen Normalmodus zurückkehren kann, so dass der Ausstieg aus der extremen Niedrigzinsphase und die Umstellung auf einen realistischen und langfristig stabilisierenden Zinskurs ermöglicht werden.

1.4 Konjunkturaussichten 2013 //

1.4.1 Deutschland/Euroraum // Trotz des schwachen Jahresausklangs 2012 und der Vorbelastung durch die gedämpfte Konjunktur zu Beginn des Winterhalbjahres 2013 sieht die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion 2013 positive Konjunktursignale und erwartet mit einem Anstieg des BIP um durchschnittlich 0,3 Prozent die Wiederaufnahme des Wachstumskurses der deutschen Wirtschaft.

Zentrale Annahmen dieser Einschätzung sind, dass es im Rahmen der Schuldenkrise keine weiteren negativen Entwicklungen gibt, der Finanzsektor stabil bleibt und das von internationalen Organisationen geschätzte Weltwirtschaftswachstum in Höhe von 3,5 Prozent realisiert wird.

Zahlreiche Wirtschaftsforscher sind mit ihren Prognosen – nach dem für viele überraschenden Einbruch der deutschen Wirtschaft in der Finanzkrise 2009 und deren rekordverdächtigter Erholung – zwar vorsichtig geworden, dennoch herrscht folgender Konsens: Das Jahr 2013 wird auch für Deutschland eine Herausforderung, im Ländervergleich wird die Entwicklung jedoch positiv eingeschätzt. Die Konjunkturdaten Ende Januar 2013 geben Anlass zum verhaltenen Optimismus, so dass eine grundlegende Rezession ausgeschlossen wird.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Allerdings werden bei einem prognostizierten Anstieg der Exporte um nur 2,8 Prozent die außenwirtschaftlichen Impulse voraussichtlich deutlich schwächer sein als noch im Vorjahr. Angesichts der durch die positive Entwicklung der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte (2,3 Prozent) und eine gleichzeitige moderate Preisentwicklung (1,8 Prozent) gestützten Entwicklung der privaten Konsumausgaben (2,3 Prozent) wird die konjunkturelle Dynamik insbesondere durch die Binnennachfrage getragen.

Die erwarteten weiterhin positiven Impulse durch die Binnennachfrage werden u. a. begründet durch den robusten Arbeitsmarkt und die begrenzten Inflationsrisiken für den Projektionszeitraum.

Positiv gewertet wird, dass in 2012 die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung auf ca. 28,9 Mio. Personen stärker zunahm als die Beschäftigung insgesamt. Bei nur noch ca. 1 Mio. Langzeitarbeitslosen wird angesichts der Konjunkturerwartungen ein weiterer Abbau der registrierten Arbeitslosigkeit für nicht realistisch betrachtet, gleichwohl aber eine Stabilisierung des Vorjahresniveaus mit einer nur marginalen Steigerung der Arbeitslosenquote auf 7 Prozent. Vor dem Hintergrund zunächst anhaltender rezessiver Tendenzen im Euroraum mit nur geringen Lohn- und Preissteigerungen dürfte der daraus resultierende verhaltene Preisauftrieb für Importgüter den Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland dämpfen und die moderaten Inflationsgefahren rechtfertigen.

In Übereinstimmung mit der Bundesregierung sieht auch der Industrieverbund BDI Anzeichen für die berechtigte Hoffnung auf eine wirtschaftliche Belebung ab dem späten Frühjahr 2013.

Da die Verschuldungskrise in der Eurozone noch nicht überwunden ist und von dieser i. W. betroffene Staaten strukturelle Anpassungs- und Konsolidierungsreformen umsetzen müssen, wird die wirtschaftliche Erholung in einigen europäischen Industrieländern nur langsam voranschreiten und insbesondere aufgrund der schleppenden Entwicklung der südlichen EWU-Volkswirtschaften heterogen verlaufen.

Auf dem Weltwirtschaftsgipfel in Davos herrschte diesbezüglich die Meinung, dass die – bislang noch negative – wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum zwar in der zweiten Jahreshälfte 2013 anziehen werde, diese weiterhin jedoch geprägt sei durch niedriges Wirtschaftswachstum bei gleichzeitig sehr niedrigen Zinsen und hoher Staatsverschuldung.

1.4.2 China/USA // Für Deutschland wird daher insbesondere die ökonomische Entwicklung in China, den USA und den Schwellenländern, deren Gewicht für die Weltwirtschaft stark zugenommen hat, von evidenter Bedeutung sein: Fiel im Vergleich zu den teilweise zweistelligen Zuwachsraten des BIP der Anstieg in China laut OECD mit 7,4 Prozent vergleichsweise gering aus, so hat die aufkeimende Sorge um einen Einbruch der chinesischen Wirtschaft inzwischen deutlich nachgelassen; die Weltbank korrigierte ihre Wachstumsprognose für die Volksrepublik auf 8,4 Prozent nach oben.

Zwar verengt der Anstieg der Inflation den Spielraum der Zentralbank, Geld zur Ankurbelung der Konjunktur in die Wirtschaft zu pumpen, dennoch zeigen die staatlichen Stimulus-Maßnahmen Wirkung und werden, zusätzlich gestützt durch den hohen Nachholbedarf im Vergleich zu Europa und den USA, bemerkenswerte

Wachstumswahlen garantieren. Daher wird ein weiterer Aufstieg Chinas in die Klasse der führenden Wirtschaftsnationen mit einer zunehmenden Importdynamik prognostiziert, welche wiederum die Perspektiven der deutschen Exporte verbessert und auch Investitionen in Ausrüstungen entsprechend stimulieren könnte.

Schwieriger stellt sich die Situation in den USA dar. Zwar scheint sich bei leicht steigenden Preisen der Immobilienmarkt zu stabilisieren, wovon der private Wohnungsbau profitiert. Auch erholt sich angesichts wieder zunehmender verfügbarer Einkommen der private Konsum, und die – zwar weiterhin hohe – Arbeitslosigkeit sinkt sukzessive.

Belastend und verunsichernd in 2013 wirkt jedoch die politisch gespaltene Diskussion über die Maßnahmen zur Reduktion der Staatsschulden. Bis Ende Mai 2013 wurde die Schuldengrenze vorübergehend ausgesetzt, um weiteren Schaden von der größten Volkswirtschaft der Erde abzuwenden und die Zahlungsfähigkeit des Landes zu bewahren. Zur Verhinderung konjunkturendämpfender Steuererhöhungen wurde das Kreditlimit des Finanzministeriums auf 16,4 Billionen Dollar erhöht. Die Sanierung der Staatsfinanzen wird laut Wirtschaftsforschern in 2013 das Damoklesschwert über der USA-Wirtschaft sein.

1.4.3 Schwellenländer // Wachstum in langfristiger, neuer Dimension erwarten Ökonomen von den aufstrebenden Schwellenländern Brasilien, Indien, Indonesien, Mexiko, Pakistan und der Türkei. Viele Beobachter halten 2013 für einen historischen Wendepunkt, da Mitte dieses Jahres die etablierten Industriestaaten für weniger als die Hälfte der weltweiten Produktion verantwortlich zeichnen.

Für die wirtschaftliche Stärke der Schwellenländer und Nicht-Industriestaaten sprechen viele Faktoren: Diese Staaten stellen 86 Prozent der Weltbevölkerung. Sie verfügen über rd. zwei Drittel der globalen Gesamtbestände an Währungsreserven; allein China, Brasilien und Russland besitzen Devisenreserven von mehr als 4 Billionen Dollar. Stehen die entwickelten Märkte im Durchschnitt mit 76 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung in der Kreide, so weisen die aufstrebenden Staaten im Schnitt nur eine Schuldenquote von 39 Prozent auf. Bei weiter wachsender Bevölkerung und deutlich steigendem Produktivitätsfortschritt trauen die Analysten diesen Volkswirtschaften in 2013 Wachstumsraten von 4,5 bis 8 Prozent zu, Tendenz steigend.

Während der alte Westen an wirtschaftlichem Einfluss verliert, wird aufgrund der o. g. Parameter das Wachstumspotenzial der Schwellenländer auf Jahre und Jahrzehnte deutlich höher eingeschätzt. Die damit verbundene steigende Nachfrage aus den Drittländern bietet für die deutsche Wirtschaft große Chancen, wird jedoch auch die Richtung ihrer Exporte z. T. verlagern.

1.4.4 Fazit // Insgesamt werden Anfang 2013 positive Konjunktursignale konstatiert. Der Arbeitsmarkt, die Unternehmensumsätze und -erträge, das Geschäftsklima, der günstige Zugang zum Kapitalmarkt und die Expansion der Schwellenländer bieten Entwicklungspotenzial. Das durchaus insgesamt positive Bild für die Konjunktur kann allerdings auch in 2013 durch die schwelende Schuldenkrise getrübt werden. Die Einschätzungen von Banken, Ökonomen und Wirtschaftsforschungsinstituten reichen Anfang 2013 von einer stagnativen Entwicklungsrate des BIP von 0,3 Prozent



Herbstlibori

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

bis zu einer leichten Erholung (1,9 Prozent). Diese Spannbreite verdeutlicht die bestehende Prognoseunsicherheit, da der Konjunkturverlauf stark von politischen Entscheidungen abhängen wird.

Die drastische Reaktion der Börsen auf die Pattsituation nach der Parlamentswahl in Italien Ende Februar 2013 zeigt deutlich, wie volatil die Märkte sich darstellen angesichts der Befürchtung eines möglichen Zusammenbruchs bzw. der Unregierbarkeit eines EU-Staates.

2 BRANCHENENTWICKLUNG //

2.1 Immobilienmarkt // Den Immobilienmärkten Deutschlands kommt ein hoher Stellenwert zu, stellt doch mit einem Anteil von 48 Prozent des gesamten Bruttoanlagevermögens der Wohnungsbestand einen wesentlichen Bestandteil des gesamtwirtschaftlichen Vermögens dar. Mit einem Wertschöpfungsbetrag von ca. 20 Prozent baute die Immobilienwirtschaft ihre Bedeutung für die Gesamtwirtschaft aus und erweist sich seit der Finanz- und Wirtschaftskrise als bedeutende Konjunkturstütze.

Die mit der Schuldenkrise eingetretene Verunsicherung hinsichtlich der zukünftigen Geldwertstabilität ließ die Nachfrage insbesondere nach Wohnimmobilien stark steigen, da diese in der Abwägung zwischen alternativen Anlagemöglichkeiten positiv bewertet werden. Mit steigender Tendenz leisten Immobilien einen zentralen Beitrag für die private Vermögensbildung; aktuell übertrifft mit 50 Prozent dieser Vermögensbestandteil inzwischen den Anteil des Geldvermögens (40 Prozent).

Bezeichnend ist, dass die Immobilienaktien 2012 deutlich zulegen konnten; der DIMAX stieg bis zum Jahresende 2012

um rund 32 Prozent gegenüber dem Endstand 2011.

Nach einer langen Phase stagnierender Immobilienpreise und bis etwa 2011 moderater – unter der Inflation liegender – Mietpreissteigerungen sind insbesondere in den deutschen Großstädten deutliche, z. T. drastische Preissteigerungen zu verzeichnen. Grund sind sich infolge der Finanzmarktkrise gegenseitig verstärkende Sondereffekte: Wohnimmobilien als „Betongold“ wurden interessant im Vergleich zu anderen, bis dahin renditeträchtigeren, nun aber unsicheren Anlageklassen. Die deutschen Wohnungsmärkte wurden für Investoren aus solchen Ländern attraktiv, in denen Immobilienblasen geplatzt sind. Angesichts niedriger Sparzinsen und aus Furcht vor Inflation wurden mittel- bis langfristige Eigentumserwerbspläne vorgezogen.

Der kriseninduzierte Nachfrageboom führte bspw. von 2007 bis 2011 zu einem Anstieg des Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen in Deutschland um ca. 18 Prozent; an A-Standorten betrug diese Steigerung sogar mehr als 30 Prozent. Trotz des z. T. rasanten Preisanstiegs wurden bereits in 2011 gegenüber dem Vorjahr in den Großstädten rund 14 Prozent mehr Eigentumswohnungen verkauft, Tendenz weiterhin steigend. Auch für Reihenhäuser und gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Bundesdurchschnitt jeweils über 10 Prozent mehr gezahlt.

Gleichzeitig ist ein verbreiteter Anstieg bei den Neu- und Wiedervermietungs-mieten zu verzeichnen. Als Kennzeichen des Marktanspannungsgrades spiegeln die Mietpreissteigerungen die regional divergierende Entwicklung wider. Deutlich erkennbar öffnet sich die Schere zwi-

schen günstigen und teuren Regionen: Erhöhten sich im Bundesdurchschnitt die Nettokaltmieten um 2,9 Prozent, so wiesen neben den nördlichen und südlichen Metropolen auch kleinere Großstädte und prosperierende Landkreise besonders dynamische Mietentwicklungen mit einem Plus von 5 bis 10 Prozent aus.

Im Rahmen der deutlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen wird vermehrt die Befürchtung einer spekulativen Blasenbildung am deutschen Wohnimmobilienmarkt geäußert.

Dies wäre der Fall, wenn (übermäßige) Preisanstiege nicht auf Veränderungen der Fundamentaldaten des Marktes zurückzuführen wären und stattdessen die spekulativen Erwartungen der Investoren die treibende Kraft wären. Aufgrund der o. g. Parameter treffen jedoch aktuell der Bedarf und damit die Nachfrage auf ein zu geringes Angebot in den prosperierenden Regionen, welches aus der über viele Jahre unterdurchschnittlichen Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau resultiert. Insofern entsprechen die Preissteigerungen ihrer Funktion als Knappheitsindikator.

Statistisch gesicherte Grenzwerte, ab wann von einer Immobilienblase gesprochen werden kann, existieren nicht. Studien kommen zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der geänderten Fundamentaldaten für den deutschen Wohnungsmarkt global betrachtet keine signifikanten Anzeichen für eine spekulative Blasenbildung gibt.

In der differenzierten Analyse werden allerdings in den Metropolen Deutschlands entsprechende Tendenzen nicht mehr ausgeschlossen. Diese regionalen Teilmärkte bergen inzwischen zumindest das Risiko einer Überhitzung.

Konjunkturelle Schwankungen, demografischer Wandel und die Ziele der (energiepolitischen) Nachhaltigkeit stellen die Marktteilnehmer, die Immobilienmärkte, seit Jahren vor neue und steigende Herausforderungen. Die Lage in Deutschland hat sich insgesamt grundsätzlich geändert, wobei nicht ein Wohnungsmarkt, sondern zahlreiche lokale Wohnungsmärkte eine überaus große und zunehmende Heterogenität aufweisen.

Trotz diverser Belastungen sind die Perspektiven für die deutsche Immobilienwirtschaft als verhalten positiv zu bewerten. Die für 2013 erwartete Einkommens-, Arbeitsmarkt- und Preisentwicklung sowie die historisch niedrigen Hypothekenzinsen und die Attraktivität der deutschen Wohnimmobilien für in- und ausländische Investoren auf der Suche nach wertbeständigen Kapitalanlagen stellen positive Rahmenbedingungen dar.

2.2 Bauinvestitionen // War die Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 2009 von einem deutlichen Rückgang des Bauvolumens gekennzeichnet, so legten die Fertigstellungszahlen im vergangenen Jahr mit 14,6 Prozent merklich zu. Den stärksten Zuwachs gab es im Segment der Mehrfamilienhäuser, wobei ca. 50 Prozent auf Eigentumswohnungen entfielen. Für 2013 rechnen Forschungsinstitute mit einer weiteren Entkopplung der Wohnungsbauinvestitionen von der Gesamtentwicklung am Bau und diesbezüglichen Zuwachsraten von 1,7 bis 4,5 Prozent.

Die Analyse des Bauvolumens zeigt, dass seit Jahren mit der Verschiebung vom Neubau zur Bestandssanierung und -modernisierung deutliche Strukturveränderungen stattgefunden haben.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Seit 2006 sind die Bestandsinvestitionen auf ca. 77 Prozent des Wohnungsbauvolumens angestiegen. Dies entsprach bereits in 2010 Bauleistungen in der Höhe von rund 122 Mrd. Euro.

Zwar sind diese durchaus von energetischen Verbesserungen geprägt, allerdings nicht in dem Umfang des in der Öffentlichkeit gezeichneten Bildes, dass Bestandsmaßnahmen ausschließlich hierdurch bedingt seien. Vor dem Hintergrund der politisch postulierten Energiewende und des Megatrends „Nachhaltigkeit“ wird sich die Ausgabensteigerung für Maßnahmen der energetischen Sanierung fortsetzen.

Dieser Bedeutungszuwachs ist auf die staatlichen Vorgaben zur Minderung der CO₂-Emissionen und die zunehmende Volatilität der Energiepreise zurückzuführen, wodurch die Senkung von Energiekosten ein wesentlicher Faktor für den Wert einer Wohnung wird.

Hinsichtlich der Neubautätigkeit scheint sich aber auch der positive Trend des Jahres 2011 zu stabilisieren bzw. einen Wendepunkt zu markieren: Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in 2012 um ca. 4,8 Prozent auf etwa 239.000 Wohneinheiten, die Zahl der Baufertigstellungen auf rund 164.200 Einheiten. Parallel zu dieser Entwicklung sank die Leerstandsquote in Deutschland auf 5 Prozent, die Nordrhein-Westfalens auf 3,7 Prozent.

Berücksichtigt man den Überhang von Wohnungen, die bereits genehmigt, jedoch noch nicht gebaut worden sind, lässt sich für 2013 ein deutlich höheres Fertigstellungsergebnis von über 200.000 Wohneinheiten prognostizieren.

Damit liegt die Bautätigkeit langsam wieder innerhalb des Zielkorridors langfristi-

ger Wohnungsbedarfsprognosen; aufgrund des deutlich unter den langfristigen Neubaubedarf abgesunkenen Niveaus hat sich allerdings in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von über 150.000 Wohneinheiten aufgebaut.

Nach der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegten Wohnungsmarktprognose wird die Wohnflächennachfrage bis 2025 aggregiert um ca. 6 Prozent ansteigen, so dass nach den Berechnungen des BBSR über den Prognosezeitraum 2010 bis 2025 je nach Variante 2,7 bis 3,8 Mio. Neubauwohnungen benötigt werden.

Die globalen Modellrechnungen können u. E. jedoch nur Anhaltspunkte für eine strategische Ausrichtung liefern und müssen für gesicherte Investitionsentscheidungen um eine kritische, regional differenzierte Analyse der Nachfrage- und Angebotsentwicklung auf den unterschiedlichen Teilmärkten und Marktsegmenten ergänzt werden.

2.3 Demografie // Der bestimmende Faktor für den Bedarf und damit die Nachfrage nach Wohnungen ist die regionale Zahl der Haushalte, welche langfristig durch die demografische Entwicklung bestimmt wird.

Dabei können veränderte Wohngewohnheiten kurz- und mittelfristig aber auch zu sehr unterschiedlichen Entwicklungsmustern führen. Hierzu gehört der in Deutschland zu beobachtende Trend zur Singularisierung und damit zu zahlenmäßig kleineren Haushalten.

Durch die unterschiedliche konjunkturelle Dynamik der Euroländer im Zuge der z. T. stark rezessiv wirkenden Schuldenkrise stieg die Zuwanderung aus den

europäischen Krisenstaaten so stark an, dass sich aus der Bilanzierung der Zu- und Fortzüge bereits 2011 ein Wanderungsüberschuss von ca. 280.000 Personen ergab, der sogar das bundesdeutsche Geburtendefizit mehr als ausgleicht. Die Zuzüge aus dem Ausland konzentrieren sich jedoch auf die verdichteten Teilräume und prosperierenden Wachstumsregionen und werden den demografischen Wandel nicht großräumig bzw. flächendeckend aufhalten.

Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland werden vielmehr die räumlichen Gegensätze verstärken: Schrumpfende Regionen werden zukünftig einen immer höheren Anteil an der Gesamtfläche Deutschlands ausmachen; in den begünstigten Regionen werden die mit dem demografischen Wandel verknüpften Prozesse der Alterung und Schrumpfung zunächst noch deutlich abgemildert und in die Zukunft verschoben.

Je nach Prognosevariante wird die Bevölkerung in Deutschland bis 2060 – von heute knapp 82 Mio. Menschen – um 14 bis 21 Prozent sinken. Dabei werden sich die Relationen zwischen Jung und Alt drastisch verändern: Alle Altersgruppen, die heute jünger als 46 sind, werden zukünftig deutlich schwächer besetzt sein, der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird bis 2045 um neun Jahre steigen, so dass zwischen 2045 und 2060 etwa 50 Prozent der Bevölkerung älter als 52 Jahre sein werden. Bei kontinuierlichem Rückgang der „unter 50-Jährigen“ werden die Hochbetagten die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe sein; 2050 werden ca. 10 Mio. Menschen bzw. 14 Prozent der Bevölkerung über 80 Jahre alt sein.

Da nur 3 Prozent der 39 Mio. Wohneinheiten in Deutschland einem altersge-

rechten Standard entsprechen, besteht laut der Studie „Wohnen im Alter“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung kurzfristig ein Mehrbedarf an barriere reduzierten Wohnungen in Höhe von 2,5 Mio. Einheiten, der bis 2030 auf 3 Mio. Wohnungen ansteigen wird. Berechnungen zufolge wird diese demografische Herausforderung Investitionen in einer Größenordnung von 38 bis 40 Mrd. Euro erfordern.

Sowohl durch den Singularisierungstrend als auch den Remanenz- und Kohorteneffekt wird die langfristig dämpfende Wirkung der demografischen Entwicklung mittelfristig noch kompensiert, so dass auch während des nächsten Jahrzehnts noch eine moderate Zunahme der nachgefragten Wohnungen und ein leichter Anstieg der Flächennachfrage erwartet wird.

Auch diese Entwicklung wird regional sehr unterschiedlich verlaufen. Bedingt durch die Konzentration der Haushaltsentwicklung in den urban geprägten Kreisen, werden dort bis 2025 noch Nachfragezuwächse entstehen. Da zukünftig 80 Prozent der 327 westdeutschen Kreise und kreisfreien Städte keine Haushaltszuwächse mehr aufweisen können, werden sich die Gegensätze zwischen Wachstum und Schrumpfung zuspitzen.

Bezogen auf die Gesamtfläche Deutschlands, wird bis 2025 auf nur noch 3,3 Prozent der Fläche eine Zunahme der Bevölkerungszahl bzw. auf nur noch 20,1 Prozent der Fläche Haushaltszuwachs zu registrieren sein. Die in der Vergangenheit existente größere Dynamik der Haushalts- gegenüber der Bevölkerungsentwicklung wird sich immer

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

stärker abschwächen. Langfristig folgen die Haushaltszahlen zwangsläufig und unabänderbar dem Entwicklungspfad, der durch die Bevölkerungsentwicklung determiniert ist.

Nach 2025 werden sich die zunächst noch positiv geprägten Entwicklungsverläufe grundlegend ändern, da dann insgesamt von einem Rückgang der Haushaltszahlen auszugehen ist. Dann wird sich der demografische Trend durchsetzen und zu sinkender Wohnungsnachfrage führen; in der regionalen Differenzierung höchst unterschiedlich betroffen, werden ausschließlich die Ballungszentren und infrastrukturell gut angebundenen Randregionen die Gewinner des Schrumpfungsprozesses sein.

2.4 Energiewende // Neben der demografischen Entwicklung stellt die Umsetzung des 2011 von der Bundesregierung beschlossenen Energiekonzepts die Immobilienwirtschaft vor stetig steigende Anforderungen. Das Energiekonzept der Regierung sieht u. a. vor, dass der Energiebedarf in Gebäuden bis 2020 um 20 Prozent gesenkt werden – und spätestens 2050 der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein soll. Dann soll sowohl für den Neubau als auch für den Bestand ein Nullenergiehaus festgesetzter Standard sein.

Der Immobilienbranche stellt sich diesbezüglich die Frage: Wie lassen sich die ehrgeizigen energie- und klimapolitischen Ziele noch technologisch machbar, wirtschaftlich und sozial verträglich darstellen? Ressourcenschonung, Energieeinsparung und Nachhaltigkeit stehen seit Langem im Fokus der Wohnungswirtschaft; aus dem praxisorientierten Blickwinkel unserer Branche betrachtet, ist Handeln jedoch nur dann nachhal-

tig, wenn nicht nur ökologische Aspekte, sondern auch die wirtschaftliche Nachhaltigkeit (ökonomische Aspekte) und die gesellschaftliche Verantwortung gleichermaßen Berücksichtigung finden.

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft stellt sich auch deshalb ihrer Verantwortung für die Energiewende, da sie neben den Zielen der Primärenergieeinsparung und CO₂-Minderung bemüht ist, mit Blick auf die Zahlungsfähigkeit ihrer Mieter deren Belastung durch die „Zweite Miete“ zu verringern bzw. zumindest zu stabilisieren. Die allein von 2000 bis Juni 2012 um 112 Prozent gestiegenen Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie (ohne Strom) bergen eine sich extrem zuspitzende soziale Brisanz.

Die postulierte Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, deren Lasten daher gerecht zwischen Vermietern, Mietern und dem Staat geteilt werden müssen. Ordnungspolitische Vorgaben allein induzieren keine Investitionen, sie verhindern aktuell, den Zielkonflikt zwischen Ökonomie und Ökologie sozialverträglich zu lösen. Neubau- und Sanierungskosten lassen sich zunehmend nicht mehr über entsprechende Mehreinnahmen refinanzieren oder würden bei Realisierung der nötigen Mieterhöhungen ein nicht mehr sozialverträgliches Niveau erreichen.

Unbestreitbar sind die in Deutschland kontinuierlich gestiegenen Baukosten neben den Grundstückskosten i. W. auf immer höhere technische Anforderungen bei Energieeffizienz und Klimaschutz zurückzuführen. Eindeutig korreliert der Anstieg der Baupreise mit den Verschärfungen der Wärmeschutzverordnung (WSVO) und der später eingeführten

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Energieeinsparverordnung (EnEV): Jede dirigistische Standarderhöhung – von der WStVO 1984 bis zur EnEV 2009 – zog sprunghafte Baukostensteigerungen nach sich; mit der stetigen Verschärfung der vorgenannten Verordnungen stieg der Baupreisindex von 1991 bis 2011 um 35 Prozent.

Die durch erhebliche technologische und bauphysikalische Zusatzinvestitionen realisierten Primärenergieeinsparungen wurden allerdings bedauernswerterweise in der monetären Auswirkung durch die Energiepreissteigerungen stark kontrahiert, so dass die Haushaltseinkommen der Mieter trotz größter Anstrengungen der Wohnungsunternehmen weiterhin durch sukzessiv steigende Warmmieten und Strompreise belastet sind. Es zeigt sich, dass das, was gut für das Klima ist, vor allem für sozial schwache Mieter und Schwellenhaushalte zur Katastrophe werden kann.

Aufgrund der vorgenannten Fakten fordert die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) statt pauschaler, unrealistischer technischer Vorgaben mehr Technologieoffenheit, um Spielräume für Innovationen und somit positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Bau- und damit auch Mietkosten zu schaffen. Zudem müsse die Politik dahingehend für Planungssicherheit sorgen, dass zukünftig Wohnungsunternehmen selbst produzierten Strom – ohne die Gewinnmargen der Energiekonzerne – mit günstigeren Tarifen an ihre Mieter abgeben dürfen. Dieses fördere die dezentrale Erzeugung CO₂-armer und preiswerterer Energie in den Wohnquartieren.

Berücksichtigt man, dass in Deutschland auf die Beheizung und Warmwasserbereitung von Wohngebäuden ca. 24 Pro-

zent des Endenergieverbrauchs (davon 8 Prozent auf vermieteten Geschosswohnungsbau) und etwa 15 Prozent der CO₂-Emissionen (davon 5 Prozent auf vermieteten Geschosswohnungsbau) entfallen, wird deutlich, dass trotz erheblicher energetischer Investitionen der Wohnungswirtschaft nur ein kleiner Beitrag zur gesamtdeutschen CO₂-Minderung geleistet werden kann.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen, aber auch die Zahlungsfähigkeit der Mieter sind die entscheidenden Faktoren für das Gelingen oder Scheitern der immobilienwirtschaftlichen Energiewende.

Daher positioniert sich die deutsche Immobilienwirtschaft klar gegen die erneute Novellierung der EnEV. Die EnEV 2012 sieht vor, dass die energetischen Anforderungen 2014 und 2016 um jeweils 12,5 Prozent angehoben werden. Die Verbände sprechen sich gegen diese abermals drastische Verschärfung der EnEV und die darin enthaltene Nutzungsverpflichtung erneuerbarer Energien aus: Beides würde Neubau- und Modernisierungsvorhaben unwirtschaftlich verteuern. Stattdessen müssen Wirtschaftlichkeitsgebot und Kosteneffizienz eingehalten werden, ein unverhältnismäßig hoher Mittlereinsatz zur Einsparung von Energie sei ineffizient und daher abzulehnen.

Die EnEV 2012 wird zwangsläufig dazu führen, dass notwendige Investitionen einfach ausbleiben oder aufgrund der dringend erforderlichen Refinanzierung von Kostensteigerungen Bestands- und Neubauwohnungen sich nur noch im oberen Mietpreissegment darstellen lassen. In den Wachstumsregionen Deutschlands ist bereits heute günstiger Wohnraum knapp; dieser Tatbestand



Neuer Platz

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

wird durch die EnEV 2012 weiter verschärft: Da die politischen Ansprüche stetig steigen, müssen Vermieter wesentlich mehr investieren, daher droht, dass Neubauwohnungen nicht mehr zu moderaten, bezahlbaren Mieten erstellt bzw. angeboten werden können und zudem durch gesetzgeberische Vorgaben günstige Wohnungsbestände vom Markt wegsaniert werden (müssen).

Insofern bedarf die EnEV 2012 dringend der Evaluierung. Sie wirkt teilweise kontraproduktiv, in jedem Fall verkennt sie die ökonomische und soziale Dimension. Daher warnen Verbände den Gesetzgeber davor, Klimaschutz zu fordern, aber nicht ausreichend zu fördern. Um die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen nicht weiter zu schwächen und den Anstieg der Nettokaltmieten zu begrenzen, fordern sie im Interesse bezahlbaren Wohnens die deutliche Aufstockung der Förderprogramme auf 3 bis 5 Mrd. Euro jährlich.

2.5 Trends NRW // Die Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen (NRW) sind für unser Geschäftsgebiet von evidenter Bedeutung, lassen sich die beobachteten Trends i. W. auch auf das Hochstift Paderborn übertragen. Erkennbar ist, dass sich sowohl die demografische Entwicklung als auch die Kauf- und Mietpreise für das Wohnen in NRW regional weiter ausdifferenzieren.

Ein flächendeckender Wohnungsmangel ist nicht erkennbar und nicht zu erwarten, gleichwohl dokumentiert die regionale Analyse, dass durchaus Wohnungsmärkte existieren, in denen neben quantitativen auch qualitative Engpässe entstehen, wo Bestände in Lage, Zuschnitt bzw. Ausstattung nicht mehr der Nachfrage genügen.

Aus der Bevölkerungsbilanz der Gemeinden NRWs ergeben sich nur noch punktuelle Wanderungsgewinne, die die weitere Ausdifferenzierung noch forcieren. Die Zahl der Regionen mit rückläufiger Bevölkerung hat deutlich zugenommen, nur noch wenige Teilmärkte weisen positive Bevölkerungssalden auf: Als Wachstumszentren kristallisierten sich nur noch der grenznahe Niederrhein-Bereich, die Rheinschiene sowie Teile des Münsterlandes und des westlichen Ostwestfalens heraus.

In einem Timelag vollzieht sich durch die deutliche Veränderung der Haushaltsstrukturen korrelierend zur Bevölkerungsentwicklung die Entwicklung der Haushaltszahlen. Werden in den vorgenannten Regionen in der Zeit von 2010 bis 2030 sogar Wachstumsraten von 3 bis mehr als 10 Prozent prognostiziert, so ist in den mehrheitlich weniger prosperierenden Regionen von analogen Rückgangquoten auszugehen.

Mit rund 34.000 fertiggestellten Wohnungen – davon etwa 12.000 Einheiten im Mehrfamilien-Geschosswohnungsbau – setzte sich die trendmäßige Erholung seit dem Krisenjahr 2009 fort. Erstaunlich und für die entsprechenden Investoren risikoreich ist, dass auch in Gemeinden mit zukünftig sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahl noch verhältnismäßig viel Neubau stattfand.

Aufgrund der in 2.4 dargestellten höheren Anforderungen bei Energieeffizienz und Klimaschutz, steigenden Baukosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise und z. T. unrealistisch hohen Grundstückspreise fand bzw. findet Neubau primär nur noch im Hochpreissegment statt. Da die Inflationsangst und krisenbedingte Verunsicherung viele Eigentü-

mer davon abhalten, auch nicht mehr benötigte Immobilien zu verkaufen, kommen immer weniger Bestandsimmobilien an den Markt. Auch dieser Sondereffekt auf der Angebotsseite treibt die Transaktionspreise und nachgelagert die Mietpreise in die Höhe.

2.5.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau // Aus bestimmten Problemlagen von Haushalten, wie niedrigem Einkommen, sozialen Merkmalen und Arbeitslosigkeit, resultiert ein erschwerter Zugang zum Wohnungsmarkt. Der deutlich günstigere öffentlich geförderte Wohnungsbestand erfüllte lange Zeit eine unverzichtbare Schutzfunktion für diese Haushalte. Steigende Mieten, die geringe Inanspruchnahme der öffentlichen Förderdarlehen gerade in teuren Regionen und die Anzahl der in den nächsten Jahren kontinuierlich aus der sozialen Bindung fallenden Wohnungen führen zu einer deutlichen Verknappung im preisgünstigen Segment. In den Wachstumsregionen NRW werden insbesondere kleine, günstige Wohnungen und bezahlbarer Wohnraum für kinderreiche Familien nachgefragt. Dabei konkurrieren Nachfragegruppen wie Schwellenhaushalte, SGB-II-Empfänger und Studenten um ein vergleichsweise geringes und sinkendes Angebot an passenden Wohnungen.

Der Marktanspannungsgrad hinsichtlich günstiger und öffentlich geförderter Wohnungen steigt so stark, dass inzwischen offen von einer erheblichen Unterversorgung bzw. dramatischen Engpässen in den wirtschaftlich starken Städten von NRW gesprochen wird.

Knapp die Hälfte der rund 18 Mio. Einwohner von NRW verfügt über eine Berechtigung für eine Sozialwohnung.

Gleichzeitig ist jedoch seit 2002 die Anzahl der Sozialwohnungen von 940.000 auf 540.000 gesunken. Setzt sich die aktuelle Entwicklung fort, so werden gemäß einer Analyse der NRW.Bank bis 2039 insgesamt 32 Prozent der Sozialbindungen in NRW weggefallen sein. Dieser Abbau erfolgt überdurchschnittlich stark in Kommunen mit 100.000 und mehr Einwohnern. Laut NRW.Bank werden insbesondere Ältere und Alleinstehende mit Leistungsbezug die Verlierer dieser Entwicklung sein. Die Zahl der Wohnungssuchenden in dieser Gruppe nimmt bereits heute überproportional zu.

Auch von den insgesamt etwa 1.064.000 Wohnungen der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in NRW vertretenen Unternehmen unterliegen aktuell nur noch ca. 24 Prozent einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Analog stellt sich die Quote in der Entwicklung der Bautätigkeit dar, wobei nur 32 Prozent der Investitionen auf den Neubau, 68 Prozent auf Bestandssanierung und -modernisierung entfallen.

Das Fazit der immobilienwirtschaftlichen Analysen und der Studie der NRW.Bank ist dramatisch: Sollte sich auf der Angebotsseite nichts gravierend verändern, so wird die Versorgung sozial schwächer gestellter Menschen zu erheblichen Schwierigkeiten führen. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der Verschlechterung der ökonomischen Bedingungen vieler Haushalte sehr kritisch zu sehen. Es muss das Ziel der Städte sein, das Wohnen für einkommensschwache Menschen erschwinglich zu gestalten. Dies wird eine Herkulesaufgabe sein: In Zukunft wird es mehr und mehr Single-Haushalte geben, und die Altersarmut wird durch das sinkende Rentenniveau und fehlende

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Altersvorsorge zu einem immer größeren Problem. Diese vorgegebene Entwicklung trifft auf – ordnungspolitisch induziert – steigende Mieten und einen sinkenden Sozialwohnungsbestand.

2.5.2 Studentisches Wohnen // Eine zusätzliche Verschärfung der Wohnungsmarktsituation mit erkennbaren Nachfragekonflikten entwickelt sich in den Wachstumsregionen NRW, die auch Hochschulstandorte sind.

Nach der Aussetzung der Wehrpflicht und den ersten doppelten Abiturjahrgängen werden die Wohnungsmärkte der Universitätsstädte mit einer erheblich steigenden spezifisch studentischen Wohnraumnachfrage konfrontiert. Da sich die Nachfrage auf bezahlbaren Wohnraum konzentriert, stehen Studierendenhaushalte im preisgünstigen Marktsegment zunehmend in Konkurrenz zu 1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften, durch die Bildung von Studentenwohngruppen allerdings auch zu kinderreichen Schwellenhaushalten.

Von 2002 bis 2011 stieg in NRW die Anzahl der Studienanfänger um 31 Prozent auf 84.800 Personen. Durch die 2013 etwa 127.000 Schulabgänger mit Hochschulreife, eine stetig steigende Studienanfängerquote und die o. g. Sondereffekte ist davon auszugehen, dass sich an vielen Hochschulstandorten kurzfristig eine „studentische Wohnungsnot“ verfestigen wird.

Aufgrund der aktuellen Angebotsdefizite und der sich dynamisch entwickelnden Nachfrage an den Wohnungsmärkten nordrhein-westfälischer Universitätsstädte ist sowohl bei den Projekten und Fertigstellungen von Studentenwohnungen und -wohnheimen als auch bei potenziellen

Investoren ein deutlich gestiegenes Interesse festzustellen.

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, der ausschließlich auf die Zielgruppe der Studierenden zugeschnitten ist, ist u. E. jedoch problematisch und risikoreich. Investitionsentscheidungen dürfen sich nicht auf eine Boomsituation ausrichten, sondern müssen langfristige Perspektiven berücksichtigen: Die hohe Zahl an Studienanfängern und die damit verbundene Angebotsknappheit werden nur ein kurz- bis mittelfristig aktives Thema sein.

Die Schülerzahlen in NRW werden ab 2015 kontinuierlich absinken, demzufolge wird es 2020 etwa 5 Prozent weniger Abiturienten geben als im Jahr 2010. Bis 2017 bleiben die Studentenzahlen bundesweit auf hohem Niveau, dann werden sie jedoch rapide absinken.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird trotz steigender Studierneigung in etwa fünf Jahren die Zahl der Studienanfänger um 10 Prozent unter dem Höchststand liegen, im Jahr 2025 sogar um fast 20 Prozent. Daher wird es bei Investitionen der Wohnungsunternehmen zukünftig immer wichtiger werden, den Ruf, die Wettbewerbsfähigkeit und die Entwicklungsstrategien der Hochschulen im eigenen Geschäftsbereich zu beachten.

Als Reaktion auf die beiden vorgenannten bedeutenden und brisanten Trends hat der NRW-Bauminister Michael Groschek Anfang des Jahres die Wohnraumförderung 2013 – durch Verbesserung der Darlehensbedingungen und Anhebung des Mietniveaus – umgestellt und ein Förderprogramm für studentisches Wohnen aufgelegt.

Dieses könnte sicherlich Investitionsanreize bieten; die Programme bedürfen allerdings der Unterstützung und Förderung seitens der nordrhein-westfälischen Kommunen durch die Bereitstellung preiswerter Baugrundstücke in ausreichendem Umfang.

3 REGIONALER WOHNUNGSMARKT //

3.1 Analysenotwendigkeit // Immobilieninvestitionen sind und bleiben zeit- und kapitalintensiv. Ihr Erfolg oder Misserfolg zeigt sich erst nach Jahren und ist nur zum Teil durch den Investor beeinflussbar. Veränderungen der Nachfragestrukturen finden schleichend statt, verändern die Rahmenbedingungen für wohnungswirtschaftliches Handeln innerhalb eines Investitionszyklus aber erheblich.

Nur wer die Entwicklung von Angebot und Nachfrage am jeweiligen Markt für die nächsten Jahre kennt, kann eine fundierte Investitionsentscheidung treffen. Annahmen zu Preisentwicklungen, zu Fluktuation oder Leerstand entscheiden angesichts der Langfristigkeit immobilienwirtschaftlicher Investitionen maßgeblich über die Vorteilhaftigkeit einer Investition.

Fundierte Wohnungsmarktanalysen und – kleinräumige – Markt- und Standortanalysen sind für Investitionsvorhaben in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unerlässlich, gerade weil sich die Märkte extrem differenziert darstellen und auch künftig keinen einfachen, generalisierenden Trends folgen werden.

Dabei setzen sich Marktbeobachtung und -analysen grundsätzlich aus mehreren unterschiedlich miteinander in Wechselwirkung stehenden Themenfeldern zusammen. Auf der Angebotsseite stehen die Struktur der Bestände und ihre quantitative und qualitative Verän-

derung durch Bestandsentwicklungen und Neubautätigkeit im Vordergrund, wobei hier zunehmend auch Aspekte der energetischen und altersgerechten Qualitäten Bedeutung für die Marktgängigkeit der Wohnungen erfahren. Nachfrageseitig gilt es, die Nutzer von Wohnungen, die alters- und größenstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und der Privathaushalte (einschl. ihrer Einkommenssituation) sowie die Veränderungen dieser soziodemografischen Parameter im Blick zu haben.

Alterung und Verkleinerungen der Haushaltsgröße sind dabei ebenso wie inter- und intraregionale Wanderungen wichtige Bestimmungsgrößen vielerorts noch positiver Haushaltsentwicklungen.

3.2 Fundamentaldaten // Die Entwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten ist auch im Hochstift Paderborn ein hochaktuelles Thema. Die Presse berichtet über steigende Mieten und Preise in manchen Teilmärkten, über fehlenden preisgünstigen Wohnraum und über mancherorts heftige Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Dieser einen Seite der Realität stehen andernorts sinkende Mieten, Leerstände, Bevölkerungsverluste und finanzielle Einbußen der Immobilienanbieter gegenüber.

Wiesen in der Bevölkerungsbilanz NRW in der Zeit von 2000 bis 2002 noch ca. 70 Prozent aller Gemeinden positive Bevölkerungssalden auf, so sank dieser Wert zwischen 2009 und 2011 auf nur noch etwa 20 Prozent drastisch ab. Zu den verbleibenden punktuellen Wachstumszentren gehört auch der Kreis Paderborn. Der Großteil der Bevölkerungsgewinne stammte dabei nicht aus Geburtenüberschüssen, sondern aus Wanderungsgewinnen. Auch die für



Haxtergrund

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

2010 bis 2030 prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen zeichnet für das Kreisgebiet mit einer Wachstumsrate von 5 bis 10 Prozent ein positives Bild. Dabei wird jedoch i. W. die Stadt Paderborn als Oberzentrum ihre dominierende Stellung ausbauen und Gewinner des vorausberechneten Trends sein.

Aktuell leben in der Stadt Paderborn ca. 146.000 Menschen in etwa 70.000 Wohnungen. Tritt der Bevölkerungstrend 2020 mit einem prognostizierten Wachstum von 2 Prozent ein, wäre bei Beibehaltung der Kennziffer „2 Personen pro Wohnung“ bis zu diesem Zeitpunkt theoretisch ein Neubaubedarf von etwa 1.450 Wohnungen vorhanden.

Trotz einer deutlich über dem landesweiten Durchschnitt liegenden Bauintensität (Quotient aus Baufertigstellungen je 1.000 Wohnungen, Basisjahr 2008: NRW 3,9 / PB 6-8) entwickelte sich auf dem Paderborner Wohnungsmarkt in allen Preissegmenten eine angespannte Marktsituation. Im Wohnungsmarktbarometer 2012 wird selbst im oberen Mietpreissegment die Situation nicht mehr als ausgewogen eingeschätzt. In drei bis fünf Jahren wird die Situation bei kleinen öffentlich geförderten Wohnungen und im unteren Mietpreissegment als am weiterhin angespanntesten beurteilt. Als eindeutig größtes Problem wird von den Akteuren des Mietwohnungsmarktes genannt, dass zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland (Lage, Baurecht) verfügbar ist und die sehr hohen Grundstückspreise die Wirtschaftlichkeit immobilienwirtschaftlicher Investitionen erheblich belasten.

Sollte sich die bisher nur leicht erkennbare Tendenz verfestigen bzw. verstärken, dass aus sozialem Wohnraum, wie

günstigen Mietwohnungen, durch Komplettsanierung oder Abriss und Neubau hochpreisige Eigentumswohnungen entstehen, wird die Gewährleistung sozial verträglichen Wohnens zunehmend schwieriger, und Mieterverdrängung könnte ein ernsthaftes Problem werden.

Korrelierend mit der im Oberzentrum Paderborn steigenden Nachfrage, sind bereits seit 2008 sowohl für Bestands- und Neubaumieten als auch für Eigentumswohnungen, Reihen- und Einfamilienhäuser deutlich nach oben gerichtete Veränderungen festzustellen. Zwar noch weit entfernt von den großen Kernstädten der Rheinschiene, liegen diese – bei deutlicher Niveausteigerung – inzwischen im gehobenen Mittelfeld der nordrhein-westfälischen Angebotspreise und Neubaumieten. Die Prognosen bis 2014 gehen von weiteren Steigerungen aus. Die zukünftige Entwicklung und das Investitionsklima werden u. E. stark durch die durchaus risikobehafteten Sonderfaktoren „studentisches Wohnen“ und „Abzug der britischen Streitkräfte“ bestimmt werden.

3.3 Urbanisierung // Im Gegensatz zur Kernstadt Paderborn sind in einigen Randgemeinden des Hochstifts bei entspannter Marktlage bereits heute Preisrückgänge zu erkennen. Diese Tendenz wird sich in den nächsten Jahren verstärken, da sich auch das Oberzentrum Paderborn sukzessive in einen neuen deutschen Urbanisierungstrend einfügen wird. Nach einer Phase der Wegzüge in das ländlich geprägte Umland zeigt sich, dass sich ein neuer gesellschaftlicher Trend breitmacht, der die Demografie der Großstädte und Oberzentren vom Rest der Republik abkoppelt. Grundlage dessen war i. W. bisher ein Wohnstandortwechsel älterer Menschen

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

aufgrund der besseren Versorgungs- und Infrastruktur der Stadt gegenüber den peripheren Randgemeinden.

Neu ist, dass junge Familien nach dem Studium oder der beruflichen Etablierung nicht mehr zwangsläufig ins Grüne ziehen. Verstärkt sprechen zeitliche und finanzielle Mobilitätskosten gegen den Umzug ins Umland. Die Stadt hat heute offenbar auch bessere Antworten auf den gesellschaftlichen Wandel als das Dorf: In immer mehr Familien wollen oder müssen beide Eltern arbeiten; das gelingt leichter in einem Oberzentrum mit seinen im Vergleich zum Land guten Job- und Betreuungsangeboten. Untermauert wird die These einer Trendwende u. a. durch eine repräsentative Befragung 2012 in zahlreichen Dörfern und Kleinstädten, laut welcher sich inzwischen zwei Drittel der interviewten Dorffamilien mit Kleinkindern einen Großstadtumzug vorstellen können bzw. in Erwägung ziehen.

Bedingt durch diese Faktoren, werden auch im Hochstift Paderborn die demografischen Entwicklungen räumlich immer unterschiedlicher ausgeprägt sein. Die unbequeme, aber unabwendbare Wahrheit ist: Viele kleinere Kommunen werden nicht nur schrumpfen, langfristig betrachtet werden sie sogar einzelne Ortsteile aufgeben müssen, wenn sie insgesamt lebensfähig bleiben wollen.

Obwohl dieses eine der zentralen Zukunftsforderungen der kleineren Umlandgemeinden Paderborns sein wird, ist dieses Thema politisch noch weitgehend tabu. Häufig wird an kleinteiligen Wachstumsstrategien festgehalten. Noch immer werden neue Baugebiete in Kommunen ausgewiesen und beworben, die aus demografischer Sicht längst kein neues Bauland mehr brauchen.

Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine Behinderung von bedarfsgerechten Angeboten, nur sollten diese auf innerstädtischen Brachen anstelle auf neu in Randlage auszuweisenden Arealen mit dementsprechendem Flächenverbrauch realisiert werden. So können auch in Zeiten der Schrumpfung städtebauliche Qualitäten geschaffen werden.

3.4 Engpass sozialer Wohnraum // Die in 2.5 aufgezeigten Trends NRW bestätigen sich insbesondere hinsichtlich einer problematischen Entwicklung für einkommensschwache Haushalte und deren sozialer Absicherung des Wohnens. Dies trifft für alle Haushalte zu, die staatliche Transferleistungen beziehen, wobei der Bezug von Wohngeld einen Zuschuss zur Miete leistet und die soziale Wohnraumförderung preisgünstige Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stellt.

Für unser Geschäftsgebiet gilt, dass die Kaufkraft, gemessen am Landesdurchschnitt, deutlich unter diesem liegt, so dass Haushalte in Ostwestfalen-Lippe ein erhöhtes Armutsrisiko tragen. Konträr zu dieser Entwicklung war der Anteil an Baufertigstellungen preisgebundener Mietwohnungen, gemessen an der Summe der Fertigstellungen, in den letzten zehn Jahren stark unterdurchschnittlich.

Das soziale Grundrecht auf Wohnen droht angesichts der zunehmenden Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ins Wanken zu geraten, da der steigende Mangel an günstigem Wohnraum dafür sorgt, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen Gefahr laufen, von angespannten Wohnungsmärkten verdrängt zu werden.

Alarmierende Kennziffern aus der Stadt Paderborn verdeutlichen, wie schwierig

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

es sein wird, einkommensschwache Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können:

In der gesamten Stadt leben Ende 2011 etwa 21 Prozent alleinerziehende Haushalte.

Fast jeder dritte Paderborner unter 18 Jahren stammt aus einer Familie mit Migrationshintergrund (31,5 Prozent); bei fast jedem 5. Kind oder Jugendlichen unter 15 Jahren erhalten die Eltern staatliche Transferleistungen. Von den 20.980 Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren leben Ende 2011 3.878 oder 18,5 Prozent in Bedarfsgemeinschaften. Unter den rund 70.000 Haushalten in Paderborn befinden sich insgesamt mehr als 6.800 Bedarfsgemeinschaften; 9,8 Prozent der Haushalte in der Stadt beziehen Sozialleistungen nach dem SGB II. Damit liegt die Stadt Paderborn bei dem Anteil an Bedarfsgemeinschaften über dem Durchschnitt von NRW. Klar erkennbar ist, dass die Gruppen der Ein-Eltern-Haushalte, Familien mit Migrationshintergrund und kinderreichen Familien in hohem Maß der Armutgefährdung ausgesetzt sind.

Die Brisanz dieser Thematik zeigt sich in der parallelen Betrachtung der Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Paderborn. Von den Anfang 2011 69.927 Wohnungen waren nur noch 4.753 oder 6,8 Prozent öffentlich gefördert, die Prognose 2011 errechnet bis zum Jahresende 2011 ein weiteres Abschmelzen dieses Wohnungsbestandes um weitere 618 Wohneinheiten. Somit sank von 2002 bis 2011 der Bestand der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen um 25,8 Prozent bzw. gemäß der Prognose 2011 sogar um 35,5 Prozent.

Mit Blick auf die zukünftige Alterssicherung und gemäß Berechnungen von Sozialforschern und -politikern, wonach in etwa 20 Jahren selbst eine Kombination aus gesetzlicher und betrieblicher wie privater Altersvorsorge den heutigen Lebensstandard der Rentner nicht mehr sichern kann, ist davon auszugehen, dass die stark steigende Zahl der Senioren zukünftig über weniger Einkommen verfügen wird und diese daher auf preisgünstigen, bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist. Der Mangel an Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten ist also nicht für bestimmte Bevölkerungsgruppen isoliert zu betrachten, sondern ist ein generelles, generationenübergreifendes Problem.

Mit den zugewiesenen Förderkontingenzen des Landes NRW allein ist der Rückgang des Bestandes von geförderten Mietwohnungen nicht aufzuhalten. Auch im Jahr 2011 wurden nur 31 Mietwohnungen gefördert und nicht alle zur Verfügung stehenden Mittel abgerufen. Für 2012 zeichnete sich ein noch geringeres Interesse an den Fördermitteln als 2011 ab.

Vermutlich ist dieses Desinteresse bedingt durch das weiterhin niedrige Zinsniveau und die hohen Grundstückskosten in Paderborn, so dass Investoren eher Projekte ohne Zweckbindung mit höheren Mieten oder im Eigentumsbereich umsetzen. Aufgrund der ab 2011 erfolgten Zinsanhebungen durch die NRW.Bank und der weiterhin günstigen Zinsen am Kapitalmarkt ist inzwischen sogar wieder eine höhere Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu beobachten.

In der sozialen Wohnraumförderung wurde Paderborn 2009 vom Mietniveau 2 auf Mietniveau 3 hochgestuft, so dass sich bei Neubauten ab diesem Zeitpunkt

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

die Bewilligungsmiete von 4,45 €/m² auf 4,85 €/m² erhöht hat. Dies führte zu der Situation, dass bei den größeren Wohnungen (ab drei Personen) die angemessenen Kaltmieten für Transferleistungsempfänger überschritten wurden. Über die Hälfte der für eine Sozialwohnung wohnungssuchend gemeldeten Haushalte erhält jedoch Arbeitslosengeld II, Grundsicherungsleistungen oder Sozialhilfe und ist daher auf die Einhaltung angemessener Unterkunftskosten angewiesen.

Zu begrüßen ist, dass aufgrund des auch in der sozialen Wohnraumförderung geforderten energetischen Standards und der sich dadurch ergebenden Einsparungen bei den Heizkosten 2010 kreisweit die Regelung eines „Klimabonus“ für Transferleistungsempfänger eingeführt wurde. Entsprechend dem unterschrittenen Endenergiebedarf des Hauses (mindestens unter 135 kWh pro m² im Jahr), der durch den Endenergieausweis nachgewiesen wird, wird ein Zuschlag zu den angemessenen Unterkunftskosten gewährt.

Dieses Verfahren ermöglichte es bisher noch in den meisten Fällen, dass die im Rahmen des Besetzungsrechtes durch die Stadt Paderborn vermittelten Wohnungen trotz Anhebung der Bewilligungsmiete von Transferleistungsempfängern weiterhin bezogen werden können.

Die weitere Anhebung der Bewilligungsmieten auf 5,10 €/m²/mtl. ist zwar ein positives Signal an potenzielle Investoren, wird allein jedoch keine Anreize schaffen, das Engagement im dringend benötigten öffentlich geförderten Wohnungsbau erheblich zu steigern. Zudem wird sich bei steigenden Bewilligungsmieten, gleichzeitig aber stagnierenden Transfer-

leistungen eine zwangsläufige Diskrepanz zwischen zulässiger und als angemessen betrachteter Miete ergeben.

Eine überproportional starke Belegung der durch den am 6. März 2013 angekündigten forcierten Rückzug der britischen Streitkräfte frei werdenden Geschosswohnungsbauten in Sennelager und Schloß Neuhaus mit einkommensschwächeren Haushalten wäre allerdings äußerst kritisch zu bewerten. Eine Ausgliederung o. g. Haushalte an periphere Siedlungsstandorte birgt die Gefahr starker Segregation mit der Entwicklung sozialer Brennpunkte und ist daher weder stadtentwicklungspolitisch noch gesamtgesellschaftlich akzeptabel.

3.5 Engpass studentischer Wohnraum //

Nicht nur die zuvor beschriebenen Bevölkerungsgruppen sind bei ihrer Wohnungssuche auf günstigen Wohnraum angewiesen, um ihre Wohnkostenbelastung möglichst gering zu halten.

Die Nachfrage nach Wohnraum orientiert sich am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen; spricht man unter Berücksichtigung dessen von preisgünstigem Segment, wenn sich Mieten im unteren Viertel des Mietpreisspektrums einer Stadt bewegen, so heißt das insofern aber noch lange nicht, dass „preisgünstig“ mit „für alle bezahlbar“ gleichzusetzen ist.

Den zunehmenden Nachfragedruck im bezahlbaren Mietwohnmarkt spüren insbesondere auch die Studierenden bzw. Studienanfänger in Paderborn. Die aktuelle Erhöhung der Studierendenzahl ist zwar einerseits den in 2.5.2 geschilderten externen Effekten geschuldet, ist allerdings auch ein Beweis der Attraktivität des Studienstandortes Paderborn.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Unsere Region kann sich glücklich schätzen über die positive Entwicklung der Universität, generiert sie dadurch – bei einem prognostizierten Zuwachs um 3.000 Studenten – entgegen dem Trend insgesamt steigende Einwohnerzahlen mit einem überproportionalen Anteil junger Bevölkerungsgruppen. Daher ist der Hochschule stadtgemeinschaftlich, kulturell und ökonomisch hohe Bedeutung beizumessen.

Da die Gesamtkosten häufig das Budget der studentischen Nachfrager überschreiten, sind bezüglich der Versorgung mit studentischem Wohnraum, also preisgünstigen, zentrumsnahen, verkehrsgünstig gelegenen, kleinen Wohnungen, besondere Anstrengungen erforderlich. Hinsichtlich dieses Anforderungsprofils stößt der Wohnungsmarkt der Kernstadt Paderborn aktuell an seine Grenzen.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Veränderungen auf dem Paderborner Immobilienmarkt durch den beschleunigten Abzug der britischen Streitkräfte ab 2016 innerhalb von drei Jahren wird der steigende Marktanspannungsgrad jedoch nur temporärer Natur sein und spätestens 2020 seinen Zenit überschritten haben.

Vor diesem Hintergrund stellt sich bei der Langfristigkeit immobilienwirtschaftlicher Investitionsentscheidungen sehr deutlich die Frage, ob die äußerst dynamische Nachfrageentwicklung an den Wohnungsmärkten deutscher Universitätsstädte nur ein Strohfeuer oder ein länger anhaltender Boom ist.

Die Wahrheit wird u. E. nach in der Mitte liegen, wobei die individuelle Wettbewerbsfähigkeit jeder Universität zukünftig noch verstärkt wesentlicher

Parameter des studentischen Wohnungsmarktes sein wird. Bei sinkenden inländischen Studentenzahlen werden insbesondere die Attraktivität des Studienangebotes, die gelehrten Fachrichtungen und die Vernetzung mit der lokalen Wirtschaft die Studienentscheidung ausländischer junger Menschen beeinflussen und den Status der Universitäten mitbestimmen. Diesbezüglich hat der Studienstandort Paderborn gute Anfangsvoraussetzungen und somit langfristig positive Perspektiven.

Die Intensität der negativen demografischen Entwicklung auch bezüglich der künftigen Studentenzahlen ist heute sicherlich nicht genau zu quantifizieren, dem globalen Trend darf man sich jedoch nicht verschließen:

Wer heute noch Neubauprojekte gezielt nur auf Studentenwohnungen bzw. -wohnheime ausrichtet, geht damit zumindest ein hohes Risiko ein.

Investitionen, ausschließlich ausgerichtet auf die Zielgruppe Studierende, werden nur nachhaltig wirtschaftlich sein, wenn sie das Kriterium „Lage“ in Bezug auf die Entfernung zur Hochschule, zur Innenstadt, den ÖPNV und das Wohnumfeld optimal erfüllen. Durch die kurzfristige Fokussierung auf die aktuellen Angebotsdefizite wird vielerorts – u. a. auch in Paderborn – diskutiert, neue Wohnungen an peripheren, weniger attraktiven Standorten zu bauen. Angesichts der momentanen Knappheit würden derartige Objekte heute sicherlich auch nachgefragt, zukünftig wird dies mehr als fraglich sein.

Aufgrund der vorerst noch konstant hohen Studentenzahlen, des relativ geringen Angebots an kleinen Wohnungen,

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

der wenigen Neubauten und der deutlich höheren Quadratmetermieten für Studentenwohnungen bleiben die Rahmenbedingungen für diese Asset-Klasse wohl über die nächsten fünf bis sieben Jahre gut.

Unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten wäre es jedoch fatal, wenn aus kurzfristig maximal Profit erwirtschaftenden Wohneinheiten langfristig Leerstände und soziale Brennpunkte entstehen würden.

Als nachhaltige Wohnungsbaugenossenschaft setzen wir daher einen Kontrapunkt. Wir verfolgen primär das Ziel, eine sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung für alle Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Dabei sehen wir uns in der Pflicht, die städtische Wohnlandschaft mit Bedacht und Weitsicht an die demografischen und infrastrukturellen Veränderungen anzupassen.

Dieser Grundphilosophie folgend, halten wir es für geboten, bei Investitionen für die Zielgruppe Studierende auf eine „Wieder- bzw. Weiterverwendungsfähigkeit“ zu achten. Für zukunftssicher halten wir Neubauprojekte, für die beispielsweise Studenten auch als Zwischennutzer in Frage kommen, die später – wenn es wieder weniger Studenten gibt – für altersgerechtes Wohnen oder als Sozialwohnungen genutzt werden können.

Der Verweis des Kreises Paderborn auf das kostengünstigere Umland für einkommensschwache Haushalte und Studenten kann u. E. keine Option sein. „Die sozial selektive Verdrängung von Haushalten, die höheren Mobilitätskosten von Pendlern und die Inanspruchnahme zusätzlicher Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden widersprechen den Zielen

gesellschaftlicher Integration, der besseren Vereinbarkeit von Beruf, Studium und Familie, der Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen sowie der Verringerung des Flächenverbrauchs.“ Dieser These des Wohnungsmarktberichts 2012 der NRW.Bank stimmen wir uneingeschränkt zu.

Für eine Universitätsstadt wie Paderborn ist die Verfügbarkeit angemessenen studentischen Wohnraums ein wesentlicher, wettbewerbsbestimmender Standortfaktor. Insofern sind in Anbetracht des sich kumulierenden temporären Angebotsdefizits Handlungs- und damit auch Lösungsansätze der kommunalpolitischen Entscheidungsträger gefordert.

Dies muss kurzfristig und kann nur interdisziplinär, ressortübergreifend erfolgen. Kurzfristige Ad-hoc-Entscheidungen bergen allerdings die Gefahr der Fehlallokation öffentlicher Mittel und sind daher langfristig betrachtet nicht zielführend.

Kreative Lösungen sind gefragt: Einerseits bietet sich die Revitalisierung von Bestandsimmobilien an, für die Studenten als Zwischennutzer infrage kommen: Eine gute Option wäre hierbei u. E. die Nutzung der elf Bestandsbauten in der innenstadtnahen Alanbrooke-Kaserne an der Elsener Straße, die von den Briten bereits 2016 geräumt sein wird. Andererseits könnte die Stadt durch ein entsprechendes Angebot preisgünstiger Baugrundstücke das Investitionsklima deutlich verbessern und die allgemeine Investitionsbereitschaft erhöhen. Bei dieser Strategie ist es unabdingbar, den Kämmerer in die Diskussion einzubinden, damit öffentliche Grundstücke nicht allein unter kurzfristigen finanziellen Aspekten vermarktet werden.



Universität

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Die deutliche Subventionierung von Baugrundstücken ließe sich u. E. durchaus rechtfertigen, wenn sich die begünstigten Investoren einer Belegungs- und Mietpreisbindung für studentische Wohnungsbauprojekte unterwerfen würden und Nachnutzungskonzepte vorweisen könnten.

Unter Beachtung stadtentwicklungspolitischer Nachhaltigkeit sollten preisgünstige Baugrundstücke allerdings nur innenstadt- bzw. universitätsnah für multifunktionale, generationenübergreifende Neubauprojekte angeboten werden.

4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE // 4.1 Geschäftsentwicklung 2012 // Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Damit soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass das Geschäftsmodell der Genossenschaft ideale Voraussetzungen bietet, um nachhaltig zu wirtschaften und zugleich sozial verantwortlich zu handeln. Von den rund 7.500 Genossenschaften in Deutschland sind etwa 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit einem Bestand von ca. 2,2 Millionen Wohnungen.

Die Vereinbarkeit zwischen ökonomischer und sozialer Zielsetzung führte gerade in Zeiten weltweiter Wirtschaftskrisen und damit einhergehender gesellschaftlicher Veränderungen zu enormer Attraktivität der Genossenschaften als Unternehmensform. Gerade in Zeiten größerer Veränderungen können Genossenschaften ihre relativen Stärken besonders gut darstellen. So sind viele Genossenschaften seinerzeit in schwierigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zeiten gegründet worden und haben sich in Notsituationen als Unternehmensform mit besonderen Merkmalen, der kollektiven Selbsthilfe und dem Selbstmanagement, ausgezeichnet.

Die Maxime der Wohnungsbaugenossenschaften, nicht im Sinne kurzfristiger Gewinnmaximierung zu agieren, sondern verantwortungsvoll und sozial verträglich zu handeln, ist in vielen Teilen unserer Gesellschaft angekommen. Das vor Jahren noch verbreitete Image der Genossenschaften als „verstaubt und Relikt der Vergangenheit“ erscheint mit Beginn der Finanzmarktkrise 2007 mittlerweile in einem anderen Licht: als die Wirtschafts- und Rechtsform der Zukunft.

Die Aussage des Bundeswirtschaftsminister Rösler anlässlich der Auftaktveranstaltung zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ist in diesem Kontext beeindruckend und gleichzeitig die Ausstellung eines Armutszeugnisses für andere Organisationsformen: „Genossenschaften erinnern uns daran, dass Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung vereinbare Ziele sind.“

Auf diesen Lorbeeren dürfen wir uns nicht ausruhen, sondern müssen die bestehenden Möglichkeiten nutzen, um das genossenschaftliche Geschäftsmodell weiter zu positionieren, und eine effektive und langfristig angelegte Kommunikationsstrategie entwickeln und umsetzen. Die ersten Schritte sind vollzogen, die Genossenschaft als Unternehmensform positiv darzustellen und zu zeigen, dass die Grundsätze alles andere als ein Auslaufmodell darstellen.

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG erzielte mit einem Jahresüberschuss von etwas über 3 Mio. Euro das bisher höchste Jahresergebnis in der 119-jährigen Firmengeschichte. Dieses hervorragende Ergebnis ermöglicht eine Eigenkapitalstärkung in einer bisher nicht erreichten Höhe und eine bei gleichzeitigem Wachstum hochbemerkenwerte Eigenkapitalausstattung.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Die Fokussierung auf die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, insbesondere am Kernstandort Paderborn, genießt für den Spar- und Bauverein höchste Priorität. Die konsequente Umsetzung dieser Strategie ist an vielen Stellen unseres Wohnungsbestandes eindrucksvoll erkennbar. So konnten erhebliche Gebäudebestände durch umfassende Modernisierungen erneuert, energieeffizienter gestaltet und architektonisch deutlich aufgewertet werden.

Wie in anderen deutschen Wirtschaftszentren nahm auch in der Universitätsstadt Paderborn die Wohnungsnachfrage im letzten Jahr deutlich zu. Zu dem seit einigen Jahren in Deutschland bestehenden allgemeinen Trend vom urbanen Wohnen kommen für Paderborn noch die robuste einheimische Wirtschaft sowie die Expansion der Universität und der damit einhergehende Anstieg der Studentenzahlen. Diese Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt und der in der Vergangenheit vollzogene Weg der kontinuierlichen zukunftsicheren Sanierung unserer Wohnungsbestände führten zur Senkung der Leerstandsquote im Berichtszeitraum auf 0,85 %. Die steigende Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft traf auf ein verringertes Angebot, da die Zahl der Wohnungskündigungen erheblich von 307 im Jahr 2011 auf 278 im abgelaufenen Berichtsjahr zurückging.

Die sehr gute Ertragslage des Spar- und Bauvereins und die gleichzeitig hohe Nachfrage nach Wohnungen in Paderborn bilden die Grundlage für die langfristige bedarfsorientierte strategische Unternehmensplanung für Modernisierung, Instandhaltung und Wohnungsneubau.

4.2 Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben // Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder verringerte sich zum Vorjahr um 26 Mitglieder auf insgesamt 5.411 Mitglieder. Die Veränderung resultiert aus 329 Mitgliederzugängen, denen 355 Mitgliederabgänge gegenüberstehen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31. 12. 2012 beträgt 16,2 Mio. € und hat sich zum Vorjahr um rund 1,6 Mio. € erhöht.

Die Entwicklung der Geschäftsanteile ist im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut durch einen sehr hohen Anstieg von 5.236 Anteilen gekennzeichnet. Der Zuwachs bei den Geschäftsanteilen fiel im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höher aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass seit dem Jahr 2004 neue Mitgliedschaften beim Spar- und Bauverein lediglich in Verbindung mit der Anmietung einer Wohnung zugelassen sind. Der Anstieg der Geschäftsguthaben im Geschäftsjahr 2012 ist somit hauptsächlich durch die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile geprägt.

Die Gründe für diese extreme Kapitalzufuhr sind einerseits die bei unseren Mitgliedern geschätzte Solidität unserer Genossenschaft und andererseits das nachhaltig niedrige Zinsniveau an den Finanzmärkten.

Darüber hinaus sind unsere Dividendenausschüttungen durch eine ausgesprochene Konstanz und Verlässlichkeit geprägt. Die Entwicklung der Geschäftsanteile für den Zeitraum 2002–2012 verdeutlicht eindrucksvoll das Vertrauen, das in unsere Arbeit, die des gesamten Mitarbeiterteams, seitens unserer Mitglieder gesetzt wird.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //



4.3 Vermögenslage // Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31. 12. 2012		31. 12. 2011	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	107.438,1	87,5	106.885,4	88,4
Umlaufvermögen langfristig	0,0	0,0	7,7	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	15.307,5	12,5	14.071,8	11,6
Gesamtvermögen	122.745,6	100,0	120.964,9	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	67.290,5	54,8	63.099,8	52,2
Rückstellungen langfristig	3.162,0	2,6	3.023,6	2,5
Fremdkapital langfristig	45.223,7	36,8	47.445,2	39,2
Kapital langfristig	115.676,2	94,2	113.568,6	93,9
Rückstellungen kurzfristig	502,5	0,4	497,7	0,4
Fremdkapital kurzfristig	6.566,9	5,4	6.898,6	5,7
Gesamtkapital	122.745,6	100,0	120.964,9	100,0

Das Gesamtvermögen betrug 122.745,6 T€ und ist damit zum Vorjahr um 1.780,7 T€ angestiegen.

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um 552,7 T€ auf insgesamt 107.438,1 T€ zugenommen. Die Veränderung ist hauptsächlich auf die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen, Bestandsverkäufe und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Den investitionsbedingten Zugängen von 3.560,0 T€ stehen planmäßige Abschreibungen (2.282,1 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (246,3 T€) gegenüber.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Das Umlaufvermögen erhöhte sich dagegen gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 1.241,1 T€. Die Erhöhung resultiert dabei hauptsächlich aus gestiegenen liquiden Mitteln und Bausparguthaben.

Ein spürbarer Zuwachs ist wie in den Vorjahren beim Eigenkapital mit einem Zuwachs von 4.190,7 T€ zu verzeichnen. Verantwortlich dafür sind die Zugänge bei den Geschäftsguthaben in Höhe von 1.757,7 T€ sowie der erzielte Jahresüberschuss von 3.109,4 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr von 676,4 T€.

Die langfristige Eigenkapitalquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % und beträgt nunmehr 53,8 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,7 %.

Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 138,4 T€ auf 3.162,0 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 45.223,7 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.069,49 T€. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich um 2.221,5 T€. Für die Finanzierung der Neubauproduktionen wurden zinsgünstige Darlehen der NRW.Bank von 1.323,7 T€ sowie ein Aufwendungsdarlehen von 7,6 T€ in Anspruch genommen. Diesen Valutierungen stehen planmäßige Tilgungsleistungen von 1.626,9 T€ und außerplanmäßige Rückzahlungen von 2.797,0 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind, bedingt durch die Neubautätigkeit, zum Vorjahr um 539,3 T€ angestiegen.

4.4 Ertragslage // Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.109,4 T€ ab. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte sich das Ergebnis um 293,7 T€.

Die Ertragslage stellt sich spartenbezogen folgendermaßen dar:

	2012 T€	2011 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.403,6	2.432,0	- 28,4
Betreuungstätigkeit	1,6	5,0	- 3,4
Sonstiger Geschäftsbereich	- 33,9	117,4	- 151,3
Finanzergebnis	3,9	- 10,3	+ 14,2
Neutrales Ergebnis	741,4	278,0	+ 463,4
Ergebnis vor Steuern	3.116,6	2.822,1	+ 294,5
Steuern	7,2	6,4	- 0,8
Jahresüberschuss	3.109,4	2.815,7	+ 293,7

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Das Jahresergebnis basiert entsprechend unserer operativen Ausrichtung überwiegend aus 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 verringerte sich im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 28,4 T€.

Die Sollmieten als wichtigste Ertragsposition erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 86,7 T€. Der Rückgang der Mieten durch Bestandsverkauf wurde durch die ganzjährige Auswirkung des im Vorjahr bezogenen 2. Bauabschnitts „Tegelbogen“, Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie allgemeine Mietanpassungen nach BGB sehr gut kompensiert. Die gute Vermietungssituation führte gegenüber dem Vorjahr zu einer erneuten Reduzierung der Erlösschmälerungen um 41,9 T€ und zum Rückgang von abzuschreibenden Mietforderungen von 13,4 T€.

Auf der Aufwandsseite wirkten sich höhere Instandhaltungsaufwendungen von 226,1 T€, gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen von 33,7 T€ sowie die Erhöhung der Verwaltungskosten von 40,3 T€ negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus.

Aus der Betreuungstätigkeit ist das Ergebnis geringfügig durch den Anstieg von Verwaltungsaufwendungen zurückgegangen. Betreuungserlösen von 66,6 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 65,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches ist geprägt durch Abbruch- und Umsetzungskosten von 71,0 T€ sowie Geldbeschaffungskosten von 19,5 T€ für das Neubauprojekt (1. Bauabschnitt Pontanusstraße) sowie Löschungskosten für abgelöste Finanzierungsmittel von 11,5 T€. Diesen Aufwendungen stehen Tilgungszuschüsse von 30,4 T€, Erbbauzinsen von 27,3 T€, Auflösungen von Wertberichtigungen von 5,0 T€ und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen von 4,0 T€ gegenüber.

Das Finanzergebnis verbesserte sich zum Vorjahr um 14,2 T€. Zinserträgen aus der Anlage der liquiden Mittel von 163,0 T€ stehen Zinseffekte aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit 151,8 T€ gegenüber.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sonderinflüsse bestimmt. Das Ergebnis resultiert aus den Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien von 986,2 T€. Auf der Aufwandsseite belasten außerplanmäßige Abschreibungen für den Gebäudeabbruch des 2. Bauabschnittes Pontanusstraße mit 246,3 T€ das Spartergebnis.

4.5 Finanzlage // Die Finanzlage des Spar- und Bauvereins basiert auf einer hervorragenden 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.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnungsbestände ist die finanzielle Entwicklung gesichert. Bei den einbezogenen Fremdmitteln für die Investitionen in die Bestandsobjekte handelt es sich um zinsverbilligte Darlehen der KfW-Förderbank bzw. der NRW.Bank.

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

5 INVESTITIONSTÄTIGKEIT //

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir die konsequente Umsetzung unserer wertorientierten Unternehmenspolitik fortgeführt, indem wir die strategische Ausrichtung mit den Schwerpunkten qualitativen, moderaten Wachstums und der Optimierung des vorhandenen Wohnungsbestandes weiter vorangetrieben haben.

Neben der Neubautätigkeit stellen unsere kontinuierlichen Investitionen in den Wohnungsbestand einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit dar. Mit insgesamt 7.420,2 T€ (inkl. Verwaltungsleistung) flossen 66,3 Prozent der Sollmietenerlöse des gesamten Jahres in Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

5.1 Neubautätigkeit // Nach der einvernehmlich und sozial verträglich durchgeführten Umsiedlungsmaßnahme wurde im März 2012 das Altobjekt „Pontanusstraße 41-45“ abgerissen und an diesem zentrumsnahen Standort mit der Realisierung eines innovativen Neubauprojektes begonnen.

Unter der Prämisse multifunktionaler Nutzerqualitäten entstehen auf etwa 2.200 m² Wohn- und Nutzfläche 14 öffentlich geförderte Wohnungen, 1 Nachbar-

schaftstreff, 2 Wohngemeinschaften und 16 Apartments mit gemeinschaftlichen Küchen- und Wohnbereichen. Die 14 Wohnungen unterliegen aufgrund der zinsgünstigen Förderdarlehen des Landes NRW einer Mietpreisbindung von 4,85 €/m²/mtl. und stellen ein Angebot für einkommensschwächere Haushalte dar. Die übrigen Teilflächen werden als stationärer Pflegebereich für einen Zeitraum von zunächst 20 Jahren an die von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel vermietet.

In diesem – bisher deutschlandweit einmaligen – inklusiven Modellprojekt wird durch unser Unternehmen in Kooperation mit der Stiftung Bethel ein stadtteilintegrierendes Wohnkonzept umgesetzt. Der inklusive Charakter des Neubauprojektes ergibt sich daraus, dass Menschen mit und ohne Behinderung gemeinsam in einem Wohnobjekt leben werden. Die Flexibilität des barrierefreien Baukonzepts ermöglicht differenzierte Nutzungen von Jung bis Alt, vom Single bis zur Familie, ebenso aber auch die Nutzung von Wohnungen, Apartments und Wohngemeinschaften durch Menschen, die stationäre und ambulante Hilfen in Anspruch nehmen.

Die Besonderheit dieses Modellprojektes besteht darin, dass es dazu beiträgt, Menschen mit Behinderung – mitten im Leben, gemeinsam mit gesunden Menschen – im Sinne von Versorgungssicherheit ein attraktives und die Individualität wahrendes, an gesamtgesellschaftlich üblichen Wohnkriterien orientiertes Wohn- und Betreuungsangebot zu bieten.

Die öffentlich geförderten Wohnungen weisen einen Größenmix von 38 m² bis 87 m² auf. Für das Wohnen für Menschen mit Behinderungen sind 2 Wohngemeinschaften für je 4 Personen und

Ich mag Punkte. Ob auf meinem Kleid oder beim Minigolfspielen. Auf dem Minigolfplatz bin ich auch besser als Mama. Die ist aber nie sauer, wenn sie verliert. Dafür kann sie andere Sachen besser. Zum Beispiel meinen Lieblingskuchen backen oder für ein kuscheliges Zuhause sorgen. Besonders hat sie gepunktet, als sie unsere Wohnung ausgesucht hat. Die ist nicht nur schön, sondern auch noch kautionsfrei. Dafür bekommt der Spar- und Bauverein von mir 100 Punkte.

Fishteiche



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

16 Singlewohnungen vorgesehen, ebenso Gruppenräume und ein zusätzliches, barrierefreies Pflegebad zur gemeinsamen Nutzung.

Komplementiert wird das integrative Bebauungs- und Wohnkonzept durch den sich im Erdgeschoss befindlichen, etwa 180 m² großen Nachbarschaftstreff. Durch diese inklusionsfördernde Infrastruktur bieten sich zukünftig Kontakt- und Begegnungsmöglichkeiten für alle Bewohner des Wohnquartiers.

Um die Chancen der Weiterentwicklung des Stadtviertels im Sinne eines inklusiven Sozialraums zu nutzen, hat sich eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Spar- und Bauvereins, von Bethel.regional, der Stadt Paderborn sowie der Fachhochschule der Diakonie Bielefeld, zur wissenschaftlichen Begleitung gegründet.

Für das Neubauprojekt wurden Gesamtkosten in Höhe von 4.524 T€ kalkuliert. Zur Beurteilung der Rentabilität und der wirtschaftlichen, finanziellen sowie bilanziellen Auswirkungen wurde komplementär zu den unternehmensinternen Berechnungen der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. gutachterlich beauftragt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Investitionsvorhaben „Pontanusstraße“ unter den genannten Prämissen eine positive Wirtschaftlichkeit aufweist und bilanziell sowie finanziell zu positiven Ergebnisbeiträgen führt.

Das Projekt wird ohne Baukostenüberschreitung realisiert, zum avisierten Fertigstellungstermin 1. 4. und 1. 5. 2013 werden die Wohnungen und der stationäre Pflegebereich bei sofortiger Vollvermietung bezogen.

Unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Heizkosten und unter dem Aspekt ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit wird das Neubauprojekt als „KfW-Effizienzhaus 55“ realisiert. Dieser äußerst hohe Energiestandard bedeutet, dass der Jahresenergiebedarf nicht mehr als 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche beträgt bzw. 60 Prozent geringere Wärmeverluste eines Referenzgebäudes gemäß aktuell gültiger EnEV 2009 eintreten werden.

Das Wohnquartier „Tegelbogen“ ist seit Bezug der Neubauprojekte von gemeinsamen Initiativen und einem aktiven, engagierten Zusammenleben vieler Bewohner geprägt. Das „Projekt Tegelbogen“ wird seinen baulichen Abschluss in der Realisierung eines Begegnungshauses im Hofbereich der Anlage finden.

Mit dem Bau wurde – nach Einbeziehung der Mieter hinsichtlich einer konsensfähigen Standortwahl – im November 2012 begonnen, dieser wird im Mai 2013 fertiggestellt sein. Die Baukosten werden ca. 220 T€ betragen.

Das Gemeinschaftshaus wird zukünftig als zentrale Anlaufstelle für eine lebendige Nachbarschaft dienen, Netzwerke fördern und im Sinne des „Mehr-Generationen-Wohnens“ durch gegenseitige Unterstützung Mehrwert bieten und so die Lebensqualität steigern.

5.2 Bestandsinvestitionen // Wir betreiben nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung im offenen Dialog mit unseren Kunden und unter Berücksichtigung sozialer, städtebaulicher und ökologischer Aspekte.

Wesentliche Grundlage unseres Handelns ist die Wirtschaftlichkeit unserer

Investitionen. Unsere aufwendig modernisierten und energetisch stark verbesserten Gebäude mit guten Mieterstrukturen genügen auch unter den sich wandelnden Marktbedingungen höchsten Qualitätsansprüchen, wodurch die Marktfähigkeit unserer Bestände für die Zukunft sichergestellt wird.

5.2.1 Großmodernisierungen // Neben der allgemeinen Instandhaltung und wert erhöhenden Einzelmaßnahmen realisiert unser Unternehmen auch Modernisierungsprojekte in Form sehr umfassender Maßnahmenpakete. Ziel unseres wertorientierten Portfoliomanagements ist nicht maximale, sondern nachhaltige Renditen zu erwirtschaften und diese zu reinvestieren.

Für die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestandes wurden im Berichtsjahr insgesamt 5.087 T€ (davon 1.162 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen investiert.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung sind im Jahr 2013 Bestandsinvestitionen in Höhe von ca. 4.200 T€ (davon ca. 750 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen.

Mit einem Investitionsvolumen von 270 T€ für 48 Wohnungen wurde im Jahr 2012 die stufenweise Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen durch die sukzessive Umrüstung auf Gasbrennwerttechnik fortgeführt. Somit wurden innerhalb der vier vergangenen Jahre bis zum 31.12.2012 insgesamt 275 Wohnungen auf ein neues Heizsystem umgestellt. In zwei Bauabschnitten wird bis zum Jahr 2014 im Wohnquartier „Schleswiger Weg“ die Substitution der Nachtspeicherheizungen fortgesetzt. Ergänzend zur Umrüstung der Wärmezeugung, wer-

den 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 9-13“ und „Liegnitzer Str. 11-13a“ 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. 1.170 T€ umfassten Fassadendämmung, Erneuerung thermisch getrennter Balkone, Erneuerung der Elektroinstallation, Austausch der Wohnungseingangstüren. Den gestiegenen Anforderungen an das Wohnumfeld wurde durch barrierefreie Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche und Neugestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen Rechnung getragen. Die Kombination energetischer und die Wohnqualität erhöhender Maßnahmen erzielte nennenswerte Synergien:

Sowohl das Klimaschutzziel der Treibhausgassenkung (ca. 192 t CO₂-Einsparung p. a.) als auch das Ziel der die Mieter finanziell entlastenden Energiekostenreduktion (ca. 403.000 kWh Heizenergie p. a.) wurde erreicht.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

Zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz und Senkung der Heizkosten erfolgte in 2012 in den Wohnhäusern Liegnitzer Str. 15-25 und Personstr. 43-51 ein vollständiger Fensteraustausch. Der Einbau hochwärmedämmter Spezialverglasung berücksichtigte in der Personstraße auch den besonderen Charakter der historischen Gründerzeiffassade.

Da der demografische Wandel stetig den Anteil unserer langjährigen Mieter über 60 Jahre erhöht, begegnen wir den Bedürfnissen dieser Zielgruppe durch die Reduzierung von Barrieren in den Wohnanlagen. Gemäß dieser Prämisse wurde an der Cheruskerstr. 4, 6 durch den nachträglichen Anbau einer Aufzugsanlage die barrierefreie Erreichbarkeit von 18 Wohnungen ermöglicht. Im Jahr 2013 erfolgt ein weiterer nachträglicher Aufzugsanbau in der Leostraße 85.

Bis Ende 2013 werden etwa 24 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes durch Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar sein. Dieser hohe, deutlich über dem Landesdurchschnitt NRW liegende prozentuale Anteil sichert die langfristige Vermietung, da der demografischen Entwicklung Rechnung getragen wird.

Die Bereitstellung von bezahlbarem, energieeffizientem, modernisiertem Wohnraum, der den Präferenzen einer immer heterogenen Mieterstruktur entspricht, sehen wir als wichtige Zukunftsaufgabe.

Daher werden wir im Jahr 2013 mit einem Investitionsvolumen von ca. 1.450 T€ in der Leostraße 85, Liegnitzer Str. 15/17 und im Schleswiger Weg 23/25 die zeitgemäße Weiterentwicklung der Bausubstanz sowie die Erweiterung der Angebotspalette für vielschichtige Lebens-

situationen vorantreiben. Durch Heizungsumstellungen, Balkonvergrößerungen, Reduzierung vorhandener Barrieren und die optische Neugestaltung von Fassadenansichten, Treppenhäusern und Wohnumfeld wird größtmöglicher Wohnkomfort erreicht werden.

5.2.2 Einzelmaßnahmen // Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 70 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 600 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundrissänderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen erwirken ein attraktives, modernes Wohnungsambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraum- anpassungen.

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

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

Durch die am 14. Dezember 2012 in Kraft getretenen Änderungen der Trink-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

wasserverordnung (TrinkwV) werden sukzessive Probeentnahmemöglichkeiten an Wasserleitungen des Wohnungsbestandes geschaffen. An den vom Gesetzgeber definierten Anlagen zur Warmwasserbereitung sollen zukünftig mittels Gefährdungsanalysen systematisch Mängel oder Ereignisse identifiziert werden, die zur Kontamination von Trinkwasseranlagen führen können. In 2012 fielen für die erforderlichen Installationsarbeiten Investitionskosten in Höhe von ca. 65 T€ an.

In Referenzwohnungen des Spar- und Bauvereins erfolgt in 2013 ein Feldtest, in dem im Wohnungsbau erstmalig die Funktion eines hochwertigen digitalen Satelliten-/Kabel-Empfängers mit den Funktionen einer Hausautomation in einem Gerät zusammengeführt wird, so dass die Fernbedienung der TV-Box auch zum Steuerinstrument für die komplette Hausautomation wird. Die Module gliedern sich generell in die drei Bereiche: Sicherheit, Energiesparen und Komfort/Unterstützung im Alltag.

Partner des durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung genehmigten Verbundprojektes „PAGE zur Integration technologiebasierter Gesundheitsdienstleistungen im Gesundheitsnetzwerk“ sind: Charité Berlin, TU Braunschweig, TU Berlin, Office e. V. Oldenburg, Disc-Vision Paderborn.

Projektziele sind: Definition bedarfsorientierter Bündel aus assistierenden Gesundheitstechnologien und Gesundheitsleistungen mit Fokus auf den Erhalt der Selbstständigkeit älterer Personen im häuslichen Umfeld. Entwicklung eines Referenzmodells zur Integration der Leistungsbündel in bürgerzentrierte Versorgungsmodelle. Entwicklung einer inter-

mediären Plattform für die Integration assistierender Gesundheitstechnologien in Gesundheitsnetzwerke. Entwicklung von Geschäftsmodellen für den Betrieb der Plattform und Einbeziehung der Kostenträger, Leistungserbringer, IT-Anbieter sowie Unternehmen der Immobilienwirtschaft.

Der demografische Wandel ist mit einer erhöhten Alterung der Gesellschaft verbunden, hieraus resultieren zwangsläufig zunehmende pflege- und behandlungsrelevante Beeinträchtigungen und Erkrankungen. Die Erprobung bzw. Umsetzung von „Informationen rund um den Kirchturm / Abruf- und Bringdiensten / Erinnerungsdiensten / Haussteuerung und Überwachungsangeboten / Video-Kommunikation / Diensten aus der häuslichen und ambulanten Pflege“ könnten zukünftig einen deutlichen Mehrwert für unsere Kunden darstellen und somit die Marktposition stärken.

Verhandlungen mit dem Kabelbetreiber Unitymedia führten zu einem neuen Vertragsabschluss, welcher sowohl dem Unternehmen als auch den Kunden Mehrwert und Kostenreduktion garantiert.

Die Objekte des Spar- und Bauvereins sind mit rückkanalfähigen multimedialen Hausverteilungsnetzen ausgestattet, die den Bewohnern die Möglichkeit zur Nutzung von analogen und digitalen Rundfunkprogrammen, breitbandigem Internet, Telefonie und weiteren digitalen multimedialen Diensten bieten. Das Eigentum an der Hausverteilanlage (Netzebene 4) geht auf den Spar- und Bauverein über; die Wohnungen werden bei Errichtung einer neuen Verteilanlage unentgeltlich mit mehreren Multimedia-Anschlussdosen ausgestattet. Der Spar- und Bauverein Paderborn erhält

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

nach abgeschlossenem Ausbau für alle vertragsgegenständlichen Wohnobjekte einen Internetzugang pro Wohnung ohne Erhebung gesonderter Entgelte für die Nutzung des Multimedia-Anschlusses durch Unitymedia. Unsere Mieter erhalten gegen eine einmalige Bearbeitungsgebühr unentgeltlich für den Empfang der digitalen Programme sowie die Nutzung des Internets die erforderliche Hardware und partizipieren an einer deutlichen monatlichen Kostenreduktion.

Sowohl bei unserer Neubautätigkeit als auch bei Einzelmaßnahmen stehen die Kundenbedürfnisse der Mieter im Mittelpunkt unseres Denkens und Handelns. Neubau, Erhaltungsaufwand und wertverbessernde Maßnahmen sind jedoch nur zu finanzieren bzw. zu refinanzieren, wenn es gelingt, entsprechende Mieten zu generieren und dringend erforderliche Mietanpassungsspielräume zu heben.

Es ist unser Bestreben, dass unsere Mieter bei im Einzelfall höheren Grundmieten stets eine Gegenleistung in Form geringerer Nebenkosten erfahren.

Dabei schöpfen wir allerdings ganz bewusst nicht die rechtlich zulässigen Margen aus: Als nachhaltiges Wohnungsunternehmen achten wir sehr auf sozial verträgliche Mieten – das liegt in unserer sozialen Verantwortung.

6 RISIKEN UND CHANCEN // **AUSBLICK //** **6.1 Regionaler Wohnungsmarkt //** Durch die Stellungnahme des britischen Verteidigungsministers Philip Hammond am 6. März 2013 wurden die angekündigten Abzugspläne der britischen Streitkräfte konkretisiert. Danach werden die britischen Truppen um etwa zwei Jahre schneller als im Vergleich zu

bisher bekannten Plänen aus Deutschland abziehen.

Dies hat auch Konsequenzen für den Standort Paderborn: Nach der Räumung der Alanbrooke-Kaserne in 2016 verlassen die Briten innerhalb von drei Jahren die übrigen Kasernen und extern genutzten Liegenschaften.

Von den 1.564 durch die Briten genutzten Wohneinheiten befinden sich 833 Wohnungen im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), 731 Einheiten sind angemietet. 698 Wohnungen befinden sich in der Kernstadt Paderborn, 757 in Sennelager, 109 in Schloß Neuhaus. Durch die Räumung der fünf Kasernenstandorte entstehen etwa 373 Hektar Konversionsfläche, der ökonomische Kaufkraftverlust wird auf etwa 250 Mio. Euro beziffert.

Betrachtet man die möglichen Konsequenzen für den Paderborner Immobilienmarkt, so stellen sich diese sehr differenziert dar:

Da gemäß den Analysen der NRW.Bank die Stadt Paderborn zu den wenigen verbleibenden prosperierenden Wachstumsregionen NRWs gehört, wird voraussichtlich der Immobilienmarkt in der Kernstadt keine drastischen Einbrüche erfahren.

Eine Differenzierung und Entwicklung von Angebotsknappheit und -überhängen wird sich u. E. eher aus dem qualitativen Charakter und Wettbewerb der unterschiedlichen Wohnungssegmente ergeben.

Aufgrund der hohen Qualität unserer Neubauprojekte und der insbesondere in den vergangenen 20 Jahren getätigten umfangreichen Bestandsinvestitionen

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

gibt unsere aktuelle Risikoabschätzung keinen Anlass zur Sorge.

Durch die Veräußerung stark sanierungsbedürftigen externen Immobilienbestandes, den hohen energetischen Standard, gute architektonische Qualitäten, die technische Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, die Service- und Dienstleistungen, aber auch durch die innerstädtischen Standortvorteile ist unser Unternehmen sehr gut aufgestellt.

Auch bzw. gerade im Fall eines sich verschärfenden Wettbewerbs wird sich die bereits vor etwa zwei Jahrzehnten festgelegte und seitdem konsequent realisierte strategische Ausrichtung unserer Unternehmenspolitik gemäß dem Motto „Antizipieren statt reagieren“ richtig darstellen und beweisen.

Bezüglich der sich ergebenden großen Konversionsflächen stellt die innerstädtisch gelegene Alanbrooke-Kaserne sicherlich einen Sonderfall dar.

Sollten unter wirtschaftsfördernden Gesichtspunkten die übrigen Kasernenstandorte ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung präferiert werden, so bietet dieses ca. 18 Hektar große Innenstadtgrundstück bei einer Vernetzung der Faktoren „Wohnen, Arbeiten, Freizeit“ vielfältiges Entwicklungspotenzial und ist von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung.

Unabhängig vom Ergebnis der aktuellen Prüfung, ob sich dieser Standort als Zukunftslösung für die Stadtverwaltung erweisen könnte, wäre sicherlich mit dem Quartiersanker „dSPACE“ die Ansiedlung von IT-Unternehmen, kombiniert mit attraktiver Wohnbebauung, eingebettet in grüne Erholungsflächen, eine gute Option.

Auch die Analyse hinsichtlich einer möglichen Zwischennutzung für studentisches Wohnen sollte Bezug nehmend auf Kapitel 3.5 in die interdisziplinären Untersuchungen einbezogen werden.

Sehr viel kritischer und hoch risikobehaftet ist sicherlich die Situation im Ortsteil Sennelager zu sehen; hier wird es keine einfachen Konversionslösungen geben. Die Umwandlung der von den Briten bewohnten Liegenschaften und der militärischen Flächen in eine zivile Nutzung wird erhebliche strukturelle Umbrüche bewirken.

Herkömmliche Erneuerungsstrategien wie z. B. Optimierungen von Wohnfolgeeinrichtungen, Attraktivitätssteigerungen des öffentlichen Raumes bzw. Wohnungsmodernisierungen werden allein nicht greifen. Um neue Chancen zu eröffnen muss u. E. auch der Abriss von Liegenschaften Bestandteil eines zukunftsorientierten Handlungskonzeptes sein.

6.2 Neubauprojekte // Als Beitrag zum Stadt(teil)umbau und als Bestandteil integrierender Stadtentwicklungspolitik werden wir im Jahr 2013 die Realisierung des zukunftsorientierten Quartierskonzeptes „Pontanus-Carré“ fortführen.

Nach der einvernehmlich und sozial verträglich abgewickelten Umsiedlung der Bewohner des Wohnhauses „Pontanusstr. 47/49“, denen ihren Präferenzen entsprechende Ausgleichswohnungen angeboten wurden, wird dieses Haus im April/Mai 2013 abgerissen.

An der Stelle des abgerissenen Bestandsgebäudes entsteht der zweite Bauabschnitt des „Pontanus-Carré“.

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines energetisch optimierten Mehr-



Lippesee

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

familienhauses mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 1.371 m² vor. In das Erdgeschoss wird eine Senioren-Wohngemeinschaft für acht Personen integriert, die durch unseren Kooperationspartner Caritasverband Paderborn e.V. 24-stündig betreut wird. Die im ersten bzw. zweiten Obergeschoss und Staffelgeschoss gelegenen elf frei finanzierten Wohnungen bieten einen Größenmix von etwa 60 bis 80 m² Wohnfläche.

Aufgrund der flexiblen Belegbarkeit und der möglichen Inanspruchnahme eines umfangreichen Leistungsmixes pflegerischer und hauswirtschaftlicher Art eröffnet dieses Projekt Menschen aller Altersgruppen die Perspektive, lebenslanges Wohnen im Quartier realisieren zu können. Barrierefreiheit, hoher energetischer Standard, flexible Wohnungsgrößen und ein optimiertes Dienstleistungsangebot garantieren auch im zweiten Bauabschnitt des „Pontanus-Carré“ höchste Wohn- und Lebensqualität.

Die Fertigstellung dieses Neubauprojektes ist für April/Mai 2014 vorgesehen. Die Gesamtkosten des Projektes wurden mit etwa 2.160 T€ kalkuliert.

Seitens des Caritasverbandes Paderborn e. V. wurde an den Spar- und Bauverein eine konkrete Projektanfrage hinsichtlich einer möglichen Kooperation im Ortsteil Wewer gerichtet. In zentraler Ortslage, umgeben von einer hervorragenden Infrastruktur mit guter ÖPNV-Anbindung, könnten auf 2.698 m² Grundstücksfläche etwa 1.960 m² Wohn- und Nutzfläche realisiert werden.

Um vor einem konkreten Projektstart Planungssicherheit zu erlangen, wurde in einer Bürgerversammlung eine Bedarfsanalyse durchgeführt: Die Resonanz der

Weweraner Bürger war ausgesprochen positiv, etwa 50 Prozent der etwa 150 teilnehmenden Personen bekundeten anhand vorbereiteter Fragebögen (Wohnungsgröße, Zimmerzahl, Stellplatz, Mietpreisvorstellung) konkretes Mietinteresse. Aufgrund der sich darstellenden Nachfragesituation erfolgte in 2012 der Projekteinstieg.

Aus diversen Planungsvarianten wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, welches in Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss zwei getrennte Baukörper mit jeweils eigenem Treppenhaus und Aufzug vorsieht. Die 24 barrierefreien Wohnungen mit einem Größenmix von 53 bis 88 m² werden ergänzt durch eine 24-stündig betreute Wohngemeinschaft für Senioren. Die ausgewählte kleinteilig gegliederte Variante wurde aufgrund der besseren architektonischen Integration in das Ortsbild Wewers präferiert.

Hohe Energieeffizienz, Barrierefreiheit, flexibel schaltbare Wohnungsgrößen bis hin zu ca. 120 m² Wohnfläche, großzügige Balkone und Terrassen, hohe Architekturqualität, parkähnliche Grünfläche sowie ein umfassendes, individuellen Präferenzen entsprechendes Dienstleistungsangebot garantieren höchste Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen wird voraussichtlich im Mai 2013 der Bauantrag gestellt werden, um etwa im dritten Quartal des Jahres mit den Erd- und Rohbauarbeiten beginnen zu können. Der Fertigstellungszeitraum wird ca. zwölf Monate betragen. Gemäß dem aktuellen Vorplanungsstand werden für dieses Neubauprojekt Gesamtkosten in Höhe von etwa 4.100 T€ kalkuliert.

6.3 Langfristige Investitionsplanung //

Aus der Beurteilung des technischen Zustandes einzelner Bestandsimmobilien wurde im November 2011 ein langfristiger Investitions- und Liquiditätsplan erarbeitet. Dieser wurde auf der Grundlage der aktuellen Planungsdaten für die Neubauprojekte „I. und II. Bauabschnitt Pontanus-Carré und Wewer, An der Wasserburg“ im Jahr 2012 entsprechend weiterentwickelt.

Unter der Berücksichtigung der Aspekte Nachverdichtung und Ersatzneubau nach Abriss vorhandener Gebäude wurde das investive Entwicklungspotenzial auf unternehmenseigenen Grundstücken ermittelt. Die daraus ermittelte Prioritätenliste berücksichtigt den technischen Zustand der abzureißenden Gebäude und die aktuelle Einschätzung der sich zukünftig ergebenden Markt- und Nachfragesituation.

Diese bis zum Jahr 2024 reichende Prioritätenliste ist als Rahmenplan anzusehen, der den zukünftigen marktrelevanten bzw. projektbezogenen Ereignissen entsprechend anzupassen bzw. fortzuschreiben ist.

Den umfangreichen Berechnungen liegt eine Vielzahl von Prämissen zugrunde, die ebenfalls situations- und ereignisbedingt zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren sind. Auf der Grundlage der unterjährigen Wirtschaftspläne wurden die in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigenden Planein- und -auszahlungen, sowie weitere Liquiditätszu- und -abflüsse fortgeschrieben. Dem ermittelten potenziellen Bau- und Investitionsvolumen liegen die aktuellen baurechtlichen Parameter und jährliche Baukostensteigerungen in Höhe von 3 % zugrunde.

Der langfristige Investitionsplan sieht bis zum Jahr 2024 ein potenzielles Neubauvolumen in Höhe von ca. 36 Mio. € (ca. 268 Wohnungen/Heimplätze, ca. 17.000 m² Wohn-/Nutzfläche) vor. Da die Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes weiterhin auf hohem Niveau fortgesetzt werden sollen, sind für den Betrachtungszeitraum zusätzlich zum o. g. Neubauvolumen Bestandsinvestitionen in Höhe von ca. 56 Mio. € vorgesehen.

Der Rahmenplan wird jährlich von Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten, die daraus resultierende Projektrealisierung entsprechend beschlossen. Unter den gesetzten Finanzierungsprämissen werden die bis zum Jahr 2024 identifizierten potenziellen Neubauprojekte ohne Vernachlässigung der Bestandsinvestitionen unter Liquiditätsgesichtspunkten zu realisieren sein.

6.4 Fazit //

Effiziente Strukturen gewährleisten, dass unser eingesetztes Kapital auch weiterhin für innovative Neubauprojekte und zur Pflege vorhandener Bausubstanz, zur nachhaltigen Wohnwertverbesserung im Rahmen umfassender Großmodernisierungen sowie zur stetigen Erweiterung unserer Angebotspalette für differenzierte Lebenssituationen verwendet wird. Zur sukzessiven Erhöhung des Wertes unseres Portfolios sind Schwerpunkte energetische Dämmmaßnahmen, Bad-erneuerungen und die Optimierung von Heizungsanlagen. Zur Erreichung größtmöglichen Wohnkomforts und um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen, erfolgen die zeitgemäße Überarbeitung technischer und funktionaler Ausstattungen sowie die optische Gestaltung und Neugestaltung von Fassadenansichten, Treppenhäusern

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

und Wohnumfeld bei gleichzeitiger Reduzierung vorhandener Barrieren.

Wir investieren auch zukünftig aus unserer Portfoliostrategie gezielt, insbesondere in energetische Modernisierungen und diesbezüglich optimierte Neubauten, nicht nur aus ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten, sondern auch weil wir die Reduzierung bzw. Stabilisierung der Nebenkosten als fortwährende Herausforderung betrachten, um die finanzielle Belastung unserer Mieter so gering wie möglich zu halten. Dabei modernisieren wir sehr wohl mit Rücksicht auf die Mietzahlungsfähigkeit unserer Mieter.

Gezielte Standortkonzepte und Bestandsstrategien sowie daraus abgeleitet ein differenzierter Einsatz von Modernisierungs- und Instandhaltungsbudgets mit individuellen Mietpreisgestaltungen garantieren, dass bei dem Spar- und Bauverein Paderborn eG ökologische Nachhaltigkeit nicht zulasten der sozialen Nachhaltigkeit geht.

Im Interesse der Bewohner werden mit dem Ziel größtmöglicher Wirtschaftlichkeit für alle Beteiligten finanzierbare und bezahlbare Maßnahmenpakete geschnürt. Sowohl unsere strategische Ausrichtung als auch das operative Geschäft passt sich dem demografischen Wandel an, orientiert sich an den Kundenwünschen und diversifiziert unsere wohnungswirtschaftlichen Produkte dementsprechend.

Die seit langen Jahren stabilen Fluktuationsquoten sind sicher ein Verdienst unserer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, ebenso aber auch von angemessenen Mieten und guten Produkten.

Um unsere Wettbewerbsposition und wirtschaftliche Stärke weiter auszubauen, werden wir unsere Investitionsvorhaben auf hohem Niveau konsequent fortsetzen. Dabei werden wir auch in Zukunft ein starker Partner des regionalen Handwerks und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Paderborn bleiben.

7 DANKE // ... sagen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2012 geleistete sehr erfolgreiche und gute Arbeit und für ihr Engagement, welches häufig weit über das normale Maß hinausgeht.

Unser Mitarbeiterteam beweist täglich, wie sich Engagement, genossenschaftliches Denken und innovative Ideen gewinnbringend verbinden lassen, und versteht sich mit Augenmaß, Wertschätzung, Respekt, Verständnis und Finger-spitzengefühl als Dienstleister für unsere Mitglieder.

Auf der Basis intern kommunizierter Strategien und Visionen leistet jeder Einzelne einen großen persönlichen Beitrag zum gemeinsamen Erfolg, wobei für alle eine offene, teamorientierte und vertrauensvolle Kultur des Umgangs von höchster Bedeutung ist.

Die individuelle Leistung jeder Mitarbeiterin und jedes Mitarbeiters, deren Fachwissen und Marktkenntnisse bestimmen insofern wesentlich den Erfolg unseres Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auch im Geschäftsjahr 2012 regelmäßig beraten und überwacht. In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war er unmittelbar eingebunden. Regelmäßig wur-

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES //

den gemeinsam die Unternehmensplanung, die wirtschaftlichen Konsequenzen der Investitionen, wichtige Geschäftsvorfälle und die strategische Ausrichtung der Geschäftspolitik beraten und entsprechend beschlossen.

Wir danken dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Behringer sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den stets konstruktiven, offenen und fairen Dialog. Ebenso für die Bereitschaft und das Vertrauen, progressive, innovative Projekte planen und realisieren zu können.

Die Entscheidungen des Aufsichtsrates ermöglichen es, zeitnah auf sich ändernde Marktverhältnisse zu reagieren und damit die Wettbewerbschancen unseres Unternehmens zu erhöhen. Im kooperativen Miteinander, neudeutsch co-operative governance, fördert der Aufsichtsrat gemäß der Maxime „Wohnen plus“ Neubau- und Bestandsinvestitionen insbesondere unter Einbeziehung der sozialen und kulturellen Elemente des Wohnens, der Quartiers- und Stadtentwicklung.

Der Vertreterversammlung gilt unser Dank für die wertvolle Unterstützung bei der Erfüllung unserer vielfältigen Aufgaben. Das ehrenamtliche Engagement im Interesse unserer Mieter ist der unverzichtbare Bestandteil basisdemokratischer, genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen: ein kleiner Beitrag jedes Einzelnen, ein großer Beitrag zur Stärkung der Gemeinschaft und ein starkes Signal für gemeinschaftliches, nachhaltiges Handeln.

Last, but not least danken wir allen Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern, die uns teilweise schon über Jahrzehnte und Generationen hinweg die Treue halten.

Ganz besonders herzlich den Kunden, die im diesjährigen Geschäftsbericht eine besondere Rolle spielen. In den den Geschäftsbericht seit mehreren Jahren begleitenden Themen kommen in diesem Jahr Mieter zu Wort und zeigen sich in schönen Lebenssituationen: sehr menschlich, persönlich, bodenständig und vielfältig, so wie unsere Heimat, so wie der Spar- und Bauverein.

Herzlichen Dank!



Weihnachtsmarkt

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Mitglieder

MITGLIEDERBEWEGUNG

Stand am 01. 01. 2012	Anzahl der Mitglieder	5.437	Anzahl der Anteile	47.206
Zugang 2012	Anzahl der Mitglieder	329	Anzahl der Anteile	6.852
Abgang 2012	Anzahl der Mitglieder	355	Anzahl der Anteile	1.616
Stand am 31. 12. 2012	Anzahl der Mitglieder	5.411	Anzahl der Anteile	52.442

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	252	793
Anteilskündigung	–	328
Übertragung	33	99
Ausschluss	4	24
Tod	66	372
	355	1.616

Die insgesamt 52.442 Anteile werden von den Mitgliedern wie folgt gehalten:

Vorjahr			Vorjahr			
601	(606) Mitglieder	11,11 %	1 Anteil =	601	(606) Anteile	1,15 %
1.297	(1.347) Mitglieder	23,97 %	2 Anteile =	2.594	(2.694) Anteile	4,95 %
1.596	(1.608) Mitglieder	29,49 %	3 Anteile =	4.788	(4.824) Anteile	9,13 %
1.040	(1.024) Mitglieder	19,22 %	4 Anteile =	4.160	(4.096) Anteile	7,93 %
470	(462) Mitglieder	8,69 %	5 Anteile =	2.350	(2.310) Anteile	4,48 %
153	(153) Mitglieder	2,83 %	6-10 Anteile =	1.034	(1.032) Anteile	1,97 %
130	(125) Mitglieder	2,40 %	11-50 Anteile =	3.406	(3.258) Anteile	6,49 %
124	(112) Mitglieder	2,29 %	mehr als 50 Anteile =	33.509	(28.386) Anteile	63,90 %
5.411	(5.437) Mitglieder	100,00 %		52.442	(47.206) Anteile	100,00 %

Zum 31. Dezember 2012 betragen:

a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.677.410,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	16.181.958,80 €
c) die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile	7.642,08 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	308,56 €

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Gesamtbetrag der Haftsummen um 8.060,00 € vermindert
Geschäftsguthaben um 1.643.152,34 € vermehrt

In der Vertreterversammlung vom 27. 06. 2012 wurden für das Geschäftsjahr 2011 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. 2012 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 345.506 m²
(davon Erbbaugrundstücke 25.122 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 2.058 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31. 12. 2012 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

BAUTÄTIGKEIT (EIGENE BAUHERRSCHAFT) // Nach Abriss der Bestandsobjekte Pontanusstr. 41-45 wurde am 19. April 2012 mit dem Bau des integrativen Neubauprojektes „Pontanus-Carré“ begonnen. Die 14 öffentlich geförderten Wohnungen, 24 durch die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel betreuten Wohnheimplätze bzw. Apartments und der Nachbarschaftstreff mit insgesamt ca. 2.200 m² Wohn- und Nutzfläche wurden zum avisierten Fertigstellungstermin am 2. April bzw. 2. Mai 2013 bezogen.

Im November 2012 wurde mit dem Bau eines Begegnungshauses im Mehrgenerationenprojekt „Tegelbogen“ begonnen, das ab dem Frühjahr 2013 den Quartiersbewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen wird.

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. 12	2.872	199.184	4	620
Abgang/Zugang				
Anbau von Balkonen		+ 10		
Verkauf Prozessionsweg 16, 18, 20, 24	- 17	- 1.162	- 1	- 66
Verkauf Klosterstr. 41, 40-46	- 30	- 2.012		
Verkauf ETW Erwin-Rommel-Str. 36	- 1	- 103		
Abriss Pontanusstr. 41-45	- 18	- 1.300		
Stand 31. 12. 12	2.806	194.617	3	554
bis zum 20. 06. 1948 fertiggestellt	216	15.290		
nach dem 20. 06. 1948 fertiggestellt	2.590	179.327		
	2.806	194.617		

In Verbindung mit den Wohngebäuden verfügte die Genossenschaft am 31. 12. 2012 über 1.155 Pkw-Einstellplätze, i. W. in Einzel- und Sammelgaragen.

Über die insgesamt 2.806 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Wohnungen/Anzahl	%
frei verfügbar ohne Belegungsbindung	1.878	66,9
Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG	928	33,1
	2.806	100,0

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Im Geschäftsjahr 2012 veränderte sich das monatliche Mietaufkommen von 1.262.480,64 € auf 1.253.139,32 €.

Der Minderung durch den Verkauf des Grundbesitzes in Warburg und den Abriss der Pontanusstr. 41-45 für den 1. Bauabschnitt des Neubauprojektes Pontanus-Carré stehen i. W. folgende Steigerungen entgegen:

- Neufestsetzung bei Mieterwechseln,
- Fortfall von Zuschüssen und Erhöhung von Kapitalkosten,
- Erhöhung der Pauschalen,
- Modernisierungen,
- Anpassungen gemäß § 558 BGB.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit
INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Fremdkosten 2012 betragen	3.924.840,49 €
davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	– 1.460.965,23 €
auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	– 21.510,89 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	– 88.628,05 €
für den Regiebetrieb sind angefallen	51.730,34 €
die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	234.068,15 €
	2.639.534,81 €

Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 13,52 €; im Vorjahr 12,43 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 20,11 €; im Vorjahr 18,79 €.

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms 2012 wurden folgende größere Maßnahmen durchgeführt:

		T€
Balkonsanierung/ Anbau Balkone	Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Schleswiger Weg	680,0
Fassadenarbeiten	Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Robert-Koch-Straße	610,0
Heizungsumstellung/ Heizungserneuerung	Schleswiger Weg	350,0
Anstrich Treppenhäuser und andere Innenarbeiten	Albinstraße, Cheruskerstraße, Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Neuenheerser Weg	240,0
Fenstererneuerung	Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Personstraße	240,0
Sanitäreinrichtungen	Arndtstraße, Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Piepenturmweg	220,0
Elektroinstallation	Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Mörikestraße, Schleswiger Weg	210,0
Außenanlagen/ Kelleraußentreppen	Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Schleswiger Weg	200,0
Dacharbeiten	Liegnitzer Straße, Personstraße, Sachsenweg	160,0
Aufzugsanbau	Cheruskerstraße	100,0
Grundrissveränderungen	Fontanestraße, Liegnitzer Straße, Piepenturmweg	50,0
		3.060,0

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

BETRIEBSKOSTEN

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.077.894,91 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	– 5.530,05 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	11.077,50 €
An Hauswärtlöhnen sind hinzuzurechnen	71.165,77 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.154.608,13 €

Für 195.171 m² Wohn-/Nutzfläche 2012 ergibt sich ein Jahresaufwand von 16,16 € je m² (im Vorjahr: 17,31 €).

Als Gebühren und Umlagen wurden neben der Grundmiete erhoben:

Gebühren für die Benutzung von Wasch- und Trockenautomaten	9.802,39 €
Heizkosten (ohne Ausfallwagnis)	942.728,49 €
Betriebskosten (ohne Ausfallwagnis)	2.570.576,81 €
	3.523.107,69 €

MODERNISIERUNG

An größeren Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2012 durchgeführt:

- 93 WE Anbringung von Wärmedämmung
- 48 WE Umstellung/Veränderung der Heizung
- 60 WE Modernisierung der Badezimmer
- 115 WE Änderung der Elektroinstallation
- 72 WE nachträglicher Anbau und Vergrößerung von Balkonen

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden 2012 insgesamt 1.460.965,23 € aufgewendet.

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES // Wirtschaftliche Lage

Das Gesamtvermögen am 31. 12. 2012 beträgt 122.745.580,38 € (im Vorjahr: 120.964.862,62 €).

Von dem Gesamtvermögen entfallen auf:	€	%
das Anlagevermögen	107.438.062,67	87,5
das Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	15.307.517,71	12,5
	122.745.580,38	100,0

Das Gesamtkapital gliedert sich wie folgt:

a) Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	16.181.958,80	13,2
b) Rücklagen	49.873.111,83	40,6
c) langfristige Rückstellungen	3.162.040,00	2,6
Zwischensumme	69.217.110,63	56,4
d) langfristiges Fremdkapital	46.927.682,30	38,2
e) kurzfristige Passiva	6.600.787,45	5,4
	122.745.580,38	100,0

ANALYSE DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Der Jahresüberschuss beträgt	3.109,4 T€
Die Ertragsteuern betragen	7,2 T€
Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf	3.116,6 T€

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

	Aufwand T€	Ertrag T€	Gewinn (+) Verlust (-) T€
Hausbewirtschaftung	12.194,3	14.597,9	+ 2.403,6
Betreuungstätigkeit	65,0	66,6	+ 1,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	241,4	207,5	- 33,9
Finanzergebnis	159,6	163,5	+ 3,9
Neutrales Ergebnis	246,3	987,7	+ 741,4
	12.906,6	16.023,2	+ 3.116,6

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 725.902,36 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 21. März 2013



Mertens



Loges



Dom

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 in

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

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

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

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

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2011 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 25. Oktober 2012 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 25. April 2013 vom Prüfungsausschuss und am 28. Mai 2013 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 geleistete gute Arbeit.

Paderborn, 28. Mai 2013



Hans Behringer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012

A. ALLGEMEINE ANGABEN // Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 Außenanlagen nach dem 31.12.2006
 - e) bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wird – bis auf die bereits voll abgeschrieben – auf eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben
- Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10%, 20% und 25%

„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ bis zu einem Anschaffungswert von 150,00 € wurden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst, bei Anschaffungswerten



V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012

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.

Ein bereits abgerissenes sowie ein im Frühjahr 2013 abzureißendes Gebäude wurden außerplanmäßig voll abgeschrieben. Die Höhe der außerplanmäßigen Abschreibungen beträgt 246.258,55 €.

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 45.000,00 € 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 19.500,00 €, 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 5,04 % 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 2012 // 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			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	44.345,83	3.284,40	1.206,40
	44.345,83	3.284,40	1.206,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	150.137.935,89	1.166.625,35	1.470.747,88
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*)	373.958,70	61.343,44	44.181,20
Anlagen im Bau	0,00	2.298.180,96	0,00
Bauvorbereitungskosten	91.534,25	30.583,00	0,00
	151.955.691,23	3.556.732,75	1.514.929,08
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	6.267,03	0,00	610,30
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00
	14.267,03	0,00	610,30
Anlagevermögen insgesamt	152.014.304,09	3.560.017,15	1.516.745,78

*Nach Vollabschreibung wird der Sammelposten als Abgang erfasst.

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012 // Angaben zur Bilanz

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31. 12. 2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31. 12. 2011
€	€	€	€	€
0,00	37.663,83	8.760,00	8.307,40	13.783,00
0,00	37.663,83	8.760,00	8.307,40	13.783,00
- 37.134,13	45.811.029,32	103.985.649,91	2.467.402,63	105.801.903,54
0,00	512.731,70	123.123,05	7.664,80	130.787,85
0,00	0,00	716.407,64	0,00	716.407,64
0,00	258.087,94	133.033,00	45.039,44	116.729,00
131.762,38	0,00	2.429.943,34	0,00	0,00
- 94.628,25	0,00	27.489,00	0,00	91.534,25
131.762,38				
- 131.762,38	46.581.848,96	107.415.645,94	2.520.106,87	106.857.362,28
0,00	0,00	5.656,73	0,00	6.267,03
0,00	0,00	8.000,00	0,00	8.000,00
0,00	0,00	13.656,73	0,00	14.267,03
131.762,38				
- 131.762,38	46.619.512,79	107.438.062,67	2.528.414,27	106.885.412,31



V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012 // Angaben zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.518.032,07 € 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 2011
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	53.015,18	30.715,28	63.268,10
Sonstige Vermögensgegenstände	74.299,94	0,00	85.999,85
Gesamtbetrag	127.315,12	30.715,28	149.267,95

	€	€
Gesetzliche Rücklage		6.294.000,00
Einstellung 2012		
– aus Jahresüberschuss 2012	311.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen		43.579.111,83
Einstellung 2012		
– aus Jahresüberschuss 2012	2.072.547,57	
Rückstellungen für Pensionen		3.162.040,00
Einstellungen 2012		
Personalaufwand	140.151,69	
Zinsaufwand	151.774,00	
Abgang 2012	153.518,69	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		330.000,00
Austausch Nachtspeicherheizungen		
Sonstige Rückstellungen		172.500,00
für Prüfungskosten	23.500,00	
für Verwaltungskosten	1.250,00	
für nicht genommenen Urlaub	54.250,00	
für Berufsgenossenschaft	8.500,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	70.000,00	
Erhaltene Anzahlungen		3.889.143,25
für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten		

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012 // 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	46.714.494,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	213.188,30
Erhaltene Anzahlungen	3.889.143,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.742,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853.627,07
Sonstige Verbindlichkeiten	42.399,84
Gesamtbetrag	51.790.595,36

Zum Vergleich der Verbindlichkeitspiegel des Vorjahres 2011:

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

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012 // Angaben zur Bilanz

Davon			Gesichert	Art der Sicherung
Restlaufzeit				
bis 1 Jahr €	über 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1.669.596,65	7.088.849,97	37.956.047,38	46.714.494,00	Grundpfandrecht
34.422,44	73.429,65	105.336,21	231.188,30	Grundpfandrecht
3.889.143,25	0,00	0,00	0,00	
77.742,90	0,00	0,00	0,00	
853.627,07	0,00	0,00	0,00	
42.399,84	0,00	0,00	0,00	
6.566.932,15	7.162.279,62	38.061.383,59	46.927.682,30	
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	

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012 // Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

a) aus Hausbewirtschaftung

Sollmieten abzüglich 92.139,05 € Erlösschmälerungen	11.104.752,95 €
Gebühren und Umlagen abzüglich 41.736,29 € Erlösschmälerungen	3.506.123,93 €
Aufwendungszuschüsse	1.061,31 €
	14.611.938,19 €

b) aus Betreuungstätigkeit

für verwaltungsmäßige Betreuung	66.569,54 €
---------------------------------	--------------------

Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Betriebskosten einschl. Heizkosten und Grundsteuern incl. Anpassung Wertberichtigung	+ 3.494.089,41 €
Bestandsverminderungen	- 3.508.300,69 €
	- 14.211,28 €

Andere aktivierte Eigenleistungen

bei Bauten des Anlagevermögens aktivierter Personal- und Sachaufwand	139.389,38 €
---	---------------------

Die sonstigen betrieblichen Erträge stammen aus:

Grundstücksverkäufen	978.623,28 €
Versicherungsentschädigungen und Schadensersatzleistungen	89.528,05 €
Baukosten- und Tilgungszuschüssen	30.430,00 €
Erbbauzinsen	27.272,17 €
Erstattungen von Verwaltungskosten	16.222,77 €
Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5.000,00 €
Anlageverkäufen	7.563,03 €
Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre	1.534,33 €
Kostenerstattungen	245,77 €
allen übrigen Erträgen	5.331,64 €
	1.161.751,04 €

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Betriebskosten	3.077.894,91 €
Instandhaltungskosten	3.924.840,49 €
Erbbauzinsen/Vertriebskosten	44.635,67 €
	7.047.371,07 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012 // Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	1.096.610,82 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon 149.865,62 € für Altersversorgung)	353.715,00 €
	1.450.325,82 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	
s. Anlagespiegel	2.528.414,27 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
sächliche Verwaltungskosten	471.155,64 €
Abschreibungen auf Umlaufvermögen	5.966,47 €
Geldbeschaffungskosten Dritter sowie Lösch.-Bew.	31.001,71 €
Abbruch-, Umsetzungskosten	70.990,99 €
alle Übrigen	20,80 €
	579.135,61 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	
Dividenden	440,00 €
Zinsen für Ausleihungen	31,34 €
	471,34 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
für Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	158.403,20 €
für Forderungen	4.588,25 €
	162.991,45 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
für Dauerfinanzierungsmittel	861.285,50 €
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7.650,00 €
Kontokorrentzinsen	72,90 €
Zinsaufwand aus Abzinsung	151.774,00 €
	1.020.782,40 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
Körperschaftsteuer/Solidaritätszuschlag	7.154,99 €
Sonstige Steuern	
Grundsteuer	381.556,25 €
Umsatzsteuer	3.222,67 €
Kfz-Steuern	1.486,65 €
	386.265,57 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012

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. 2012 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 795.209,26 €.

Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	12	2	–
technische Angestellte	2	–	–
Auszubildende	–	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2	–
Hauswarte	–	–	2
	16	4	2

Mitgliederbewegung

Anfang 2012	5.437
Zugang 2012	329
Abgang 2012	355
Ende 2012	5.411

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	1.643.152,34 €
Die Haftsummen haben sich vermindert um	8.060,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.677.410,00 €

V. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2012

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

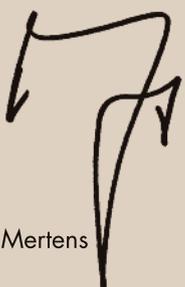
Mitglieder des Aufsichtsrates:

Vorsitzender: Hans Behringer, Dipl.-Volkswirt
Hubert Böddeker, Sparkassendirektor
Rüdiger Bonke, Pfarrer
Edmund Donschen, Maurermeister
Michael Dreier, Bürgermeister
Hildegard Ebe, Lehrerin
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 725.902,36 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 21. März 2013



Mertens



Loges



Paderquellgebiet

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	8.760,00	8.760,00	13.783,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.985.649,91		105.801.903,54
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	123.123,05		130.787,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.033,00		116.729,00
Anlagen im Bau	2.429.943,34		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>27.489,00</u>	107.415.645,94	91.534,25
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	5.656,73		6.267,03
Andere Finanzanlagen	<u>8.000,00</u>	13.656,73	<u>8.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<u>107.438.062,67</u>	<u>106.885.412,31</u>

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	1.695,43		1.695,43
Unfertige Leistungen	3.518.032,07		3.532.243,35
Andere Vorräte	<u>26.095,60</u>	3.545.823,10	21.457,46

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	53.015,18		63.268,10
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>74.299,94</u>	127.315,12	85.999,85

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.186.918,52		9.917.553,07
Bausparguthaben	<u>447.460,97</u>	11.634.379,49	444.130,00

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	0,00		7.650,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0,00</u>	0,00	<u>5.453,05</u>
Bilanzsumme		122.745.580,38	120.964.862,62

PASSIVA

EIGENKAPITAL

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	383.082,35		328.135,92
der verbleibenden Mitglieder	16.181.958,80		14.538.806,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>126.389,68</u>	16.691.430,83	66.866,39
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.642,08 € (im Vj. 1.561,64 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.294.000,00		5.983.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 311.000,00 € (im Vj. 282.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>43.579.111,83</u>	49.873.111,83	41.506.564,26
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.072.547,57 € (im Vj. 1.857.256,97 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.109.449,93		2.815.683,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.383.547,57</u>	<u>725.902,36</u>	<u>2.139.256,97</u>
Eigenkapital insgesamt		67.290.445,02	63.099.799,54
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.162.040,00		3.023.633,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	330.000,00		330.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>172.500,00</u>	3.664.540,00	167.650,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.714.494,00		49.772.895,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	213.188,30		247.289,21
Erhaltene Anzahlungen	3.889.143,25		3.827.295,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.742,90		81.896,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	853.627,07		311.839,26
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>42.399,84</u>	51.790.595,36	102.563,63
davon aus Steuern: 13.032,88 € (im Vj. 11.453,77 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (im Vj. 0,00 €)			
Bilanzsumme		122.745.580,38	120.964.862,62



Kisau

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.611.938,19		14.639.189,92
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>66.569,54</u>	14.678.507,73	66.038,96
Minderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 14.211,28	59.515,14
Andere aktivierte Eigenleistungen		139.389,38	90.771,55
Sonstige betriebliche Erträge		1.161.751,04	552.147,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.047.371,07	7.179.789,42
Rohergebnis		8.918.065,80	8.227.874,09
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.096.610,82		1.082.935,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>353.715,00</u>	1.450.325,82	275.251,40
davon für Altersversorgung: 149.865,62 € (im Vj. 76.461,10 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.528.414,27	2.233.465,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		579.135,61	494.013,47
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	471,34		554,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>162.991,45</u>	163.462,79	151.377,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 151.774,00 € (im Vj. 161.452,00 €)		1.020.782,40	1.131.374,14
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.502.870,49	3.162.765,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.154,99	6.452,13
Sonstige Steuern		386.265,57	340.629,69
Jahresüberschuss		3.109.449,93	2.815.683,48
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.383.547,57	2.139.256,97
Bilanzgewinn		725.902,36	676.426,51

KENNZAHLENÜBERSICHT // Das Unternehmen „auf einen Blick“

		2012	2011	2010
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.806	2.872	2.847
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	3	4	4
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.153	1.158	1.131
Wohn- und Nutzfläche	qm	195.171	199.804	198.083
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	348	348	348
Garagen	Anz.	181	181	181
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	122.746	120.965	118.545
Sachanlagevermögen	T€	107.416	106.857	106.422
Eigenkapital lt. Bilanz am 31. 12.	T€	67.290	63.100	60.064
Eigenkapital lt. Bilanz am 31. 12. (langfristig)	T€	66.055	62.028	58.884
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	53,8	51,3	49,7
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	16.182	14.539	13.534
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.411	5.437	5.404
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	52.442	47.206	43.961
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	14.812	14.889	14.256
Erlösschmälerungen	T€	134	184	204
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	0,9	1,2	1,4
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.109	2.816	2.309
Cashflow	T€	5.753	4.782	4.842
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	3,1	2,8
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,7	4,5	3,9
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	13,55	12,43	10,67
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	20,11	18,79	19,26
Betriebskosten	T€	3.078	3.381	3.122
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	16,16	17,31	16,09
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	16	17
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	4	4	2
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	2	2	3

gegründet 1893