

SPAR- UND BAUVEREIN 

Geschäftsbericht
2013

besser wohnen
... im Hochstift Paderborn



Vorwort

4

I.	Unternehmensdaten	8
II.	Organe der Genossenschaft	10
III.	Unsere Kooperationspartner	12

IV. Lagebericht des Vorstandes

1.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	30
2.	Immobilienmarkt Deutschland	37
3.	Wohnungsmarktentwicklung in NRW/Paderborn	41
4.	Preisgebundener Wohnungsbestand	50
5.	Studentisches Wohnen	54
6.	Urbanisierung	58
7.	Koalitionsvertrag	59
8.	Soziale, ökologische, ökonomische Nachhaltigkeit	64
9.	Wirtschaftliche Lage	74
10.	Risiken und Chancen	81

Dank

84

V. Daten und Fakten

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

VI. Bericht des Aufsichtsrates 89

VII. Jahresabschluss 2013

- | | |
|--------------------------------|----|
| 1. Anhang | 90 |
| 2. Bilanz zum 31.12.2013 | 96 |
| 3. Gewinn- und Verlustrechnung | 98 |

Impressum

Herausgeber:
Spar- und Bauverein
Paderborn eG
Giersmauer 4a
33098 Paderborn
Telefon 05251/2900-0
Telefax 05251/2900-60
info@spar-und-bauverein.de
www.spar-und-bauverein.de

Konzeption + Gestaltung:
Toni Morey – moreydesign

Text (Kooperationspartner):
GAUSEMEIER PR

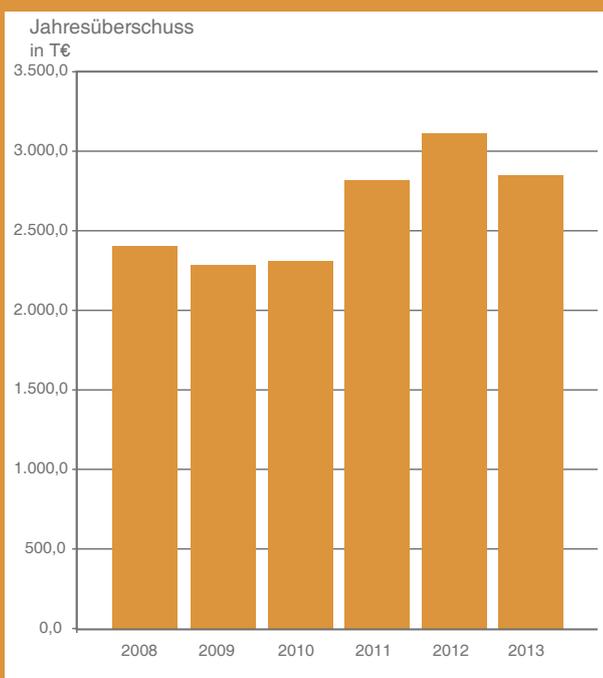
Fotografie:
– Verena Neuhaus Fotostudio
– Leniger Fotografie
– Universität Paderborn

Druck: d-Druck GmbH



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

die Lektüre des Ihnen vorliegenden Geschäftsberichtes wird Ihnen verdeutlichen, dass wir uns gemeinsam auch im 120. Jahr unserer Unternehmensgeschichte wiederum über ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.839 T€ freuen dürfen.



120 Jahre Spar- und Bauverein haben gezeigt, dass das Unternehmen sich in jeder Generation immer wieder neu erfinden musste und allzeit innovativ war, ohne die traditionellen Werte aus den Augen zu verlieren. Stets waren Mut, Weitblick, Optimismus und die Offenheit für neue Ideen, immer verbunden mit der Lebensüberzeugung, dass es die Verbindungen mit den Menschen sind, welche dem Leben seinen Wert geben, die Triebfeder unseres Handelns.

In der Tradition unserer Vorgänger verfolgen wir konsequent langfristig entwickelte Strategien, um auf die veränderten Wohn- und Lebensansprüche

der Menschen angemessen zu reagieren und unserem Leitsatz „Sozial verantwortungsvoll handeln und erfolgreich wirtschaften“ gerecht zu werden. So sind und bleiben Steine, Erde, Menschlichkeit, Solidarität und Stabilität unsere Baustoffe. So steht seit 120 Jahren die Förderung des Für- und Miteinanders im Mittelpunkt unserer Arbeit, damit jeder Mensch bei uns mit all seinen Bedürfnissen Berücksichtigung findet: früher, heute und auch in Zukunft.

Nähe, Verlässlichkeit, Engagement: Durch diese in unsere Wohnprojekte eingebaute Wärme werden wir auch zukünftig unserer Rolle als innovativer Stadtentwickler und zuverlässiger Sozialpartner gerecht werden.

Dabei bauen wir nicht nur – sondern denken auch barrierefrei, leisten uns Offenheit und Weitblick gegenüber neuen Ideen, erlauben uns vollste Transparenz und räumen unseren Mitgliedern Mitsprache- und Mitwirkungsrechte ein.

Mit viel Engagement, kritischem Denken, Kreativität und Wandlungsfähigkeit werden wir uns immer wieder neu erfinden, um auch in Zukunft unter Beweis zu stellen, dass genossenschaftliches Handeln durchgehend sozial, modern und zeitgemäß ist.

Eine wachsende Stadt wie Paderborn mit zu entwickeln und zukunftsorientiert zu gestalten ist eine reizvolle und zugleich herausfordernde Aufgabe. Lösungen sind hierbei nur wirklich nachhaltig, wenn sie von allen handelnden Akteuren voll und verantwortlich getragen werden – so wie von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie sind es, die unser Leistungsversprechen mit Leben erfüllen und es gegenüber unseren Kunden einlösen.

Erfolg kommt nicht von ungefähr, sondern von Engagement, Zusammenarbeit und der Konzen-

tration auf das Wesentliche: unsere Mieter. Offen, geradlinig und zuverlässig, mit stets weiter wachsendem Know-how fühlen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für jeden Einzelnen von ihnen verantwortlich und stehen ihnen im gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kontext zur Seite, weit über die klassische Kundenbindung hinaus. Dafür danken wir unserem Mitarbeiter-team sehr herzlich, denn nur durch sie gewinnen wir Vertrauen, welches wir als Grundlage für jede Zusammenarbeit benötigen.

Dieser Dank gilt auch dem Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins, der konsequent die Auffassung vertritt, dass nur Beständigkeit und kontinuierlich verantwortungsvolles Handeln zum Erfolg führen,

che global und regional immer schnelllebiger vor äußerst hohe Herausforderungen.

Die enorme interdisziplinäre Komplexität wird deutlich durch die im Geschäftsbericht dargestellten aktuell relevantesten und kritisch diskutierten Themenkomplexe. Basierend auf umfangreichen Analysen und statistischem Datenmaterial, haben wir unsere Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds, der Branchenentwicklung und des regionalen Wohnungsmarktes dargestellt, ebenso Risiken und Chancen sowie die Auswirkungen wohnungspolitischer Entscheidungen.

Wesentlich wird das 21. Jahrhundert in Deutschland durch die Veränderung der demografischen

„In der Tradition unserer Vorgänger verfolgen wir konsequent langfristig entwickelte Strategien.“

und für den nachhaltiges Denken und Handeln oberste Priorität genießen.

Dank der konstruktiven, sachorientierten Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat ist unser Geschäftsverlauf gekennzeichnet durch Vollvermietung, hohe Wohnzufriedenheit, solide wirtschaftliche Jahresergebnisse, hohe Investitionsleistungen sowie finanzwirtschaftliche Stabilität.

Dies ist die Basis, um Antworten zu finden auf die Fragen, die hinter den Begriffen „demografischer Wandel, Integration, Chancengleichheit, Energiewende, Wirtschaftlichkeit, bezahlbarer Wohnraum“ stehen. Diese Fragen stellen die Immobilienbran-

struktur bestimmt. Die Bevölkerungsentwicklung ist durch einen Schrumpfungs- und Alterungsprozess gekennzeichnet, der die Immobilienbesitzer je nach Standort einen wachsenden Problemdruck unmittelbar spüren lässt.

Der Spar- und Bauverein hat frühzeitig erkannt, dass es nicht mehr ausreichend ist, nur marktgerechte Wohnungen anzubieten. Stärker denn je markieren die Aspekte gesellschaftlicher Verantwortung und sozialen Engagements eine zukunftsorientierte Unternehmenspolitik. Soziale Aktivitäten sind daher für uns wesentliches Kriterium für wirtschaftliches Handeln, das nachhaltig erfolgreich ist. Durch die erfolgreiche Kooperation



mit Wohlfahrtsverbänden und sozialen Dienstleistern entwickeln wir uns so vom Wohnungsversorger zum multifunktionalen Dienstleister.

Der hierdurch entstehende „soziale Mehrwert“ zahlt sich für alle aus: durch stabile soziale Verhältnisse in den Wohnquartieren, den Stadtteilen und in ganz Paderborn, damit niemand am Rand der Gesellschaft steht. Die Vielschichtigkeit der zusätzlichen Dienstleistungen kommt in den Kurzberichten einiger Kooperationspartner zum Ausdruck, die wir gerne im diesjährigen Geschäftsbericht zu Wort kommen lassen.

Der Geschäftsbericht 2013 möge Ihnen die unterschiedlichen Facetten unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit nahebringen. Eingebunden in den kontinuierlichen Stadterneuerungsprozess, werden wir unserem Auftrag gerecht, breiten Bevölkerungsschichten attraktiven Wohnraum und Zusatzdienstleistungen zu sozial verträglichen

Mieten zur Verfügung zu stellen. Damit Wohnen nicht zum Luxusgut wird und für alle erschwinglich bleibt.

Wir wollen auch in Zukunft neue Ideen umsetzen, um das Wohnen und Leben in Paderborn weiter zu verbessern. Als fairer, berechenbarer und solider Verhandlungspartner brauchen wir Sie dazu als Partner, die uns dies zutrauen und mit uns gemeinsam Projektideen realisieren.

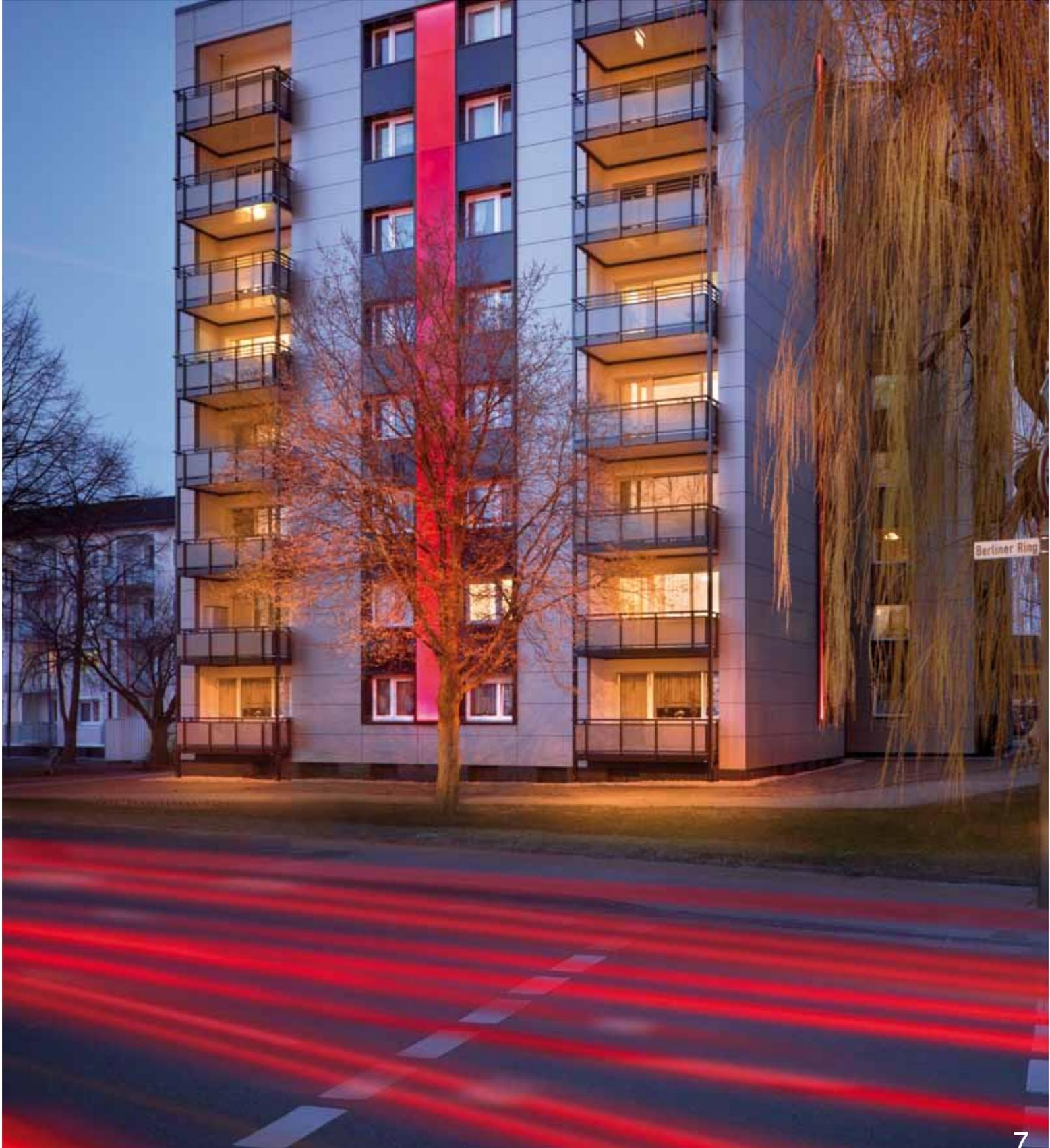
Daher suchen wir zu den unterschiedlichen Adressaten, wie Kunden, Mitarbeitern, Öffentlichkeit, Politik, Verwaltung, Banken und Geschäftspartnern, wechselseitige Beziehungen, die von gegenseitigem Respekt und Anerkennung der jeweiligen Interessen geprägt sind. Durch diese Zusammenarbeit, in die Sie Ihre besonderen Kompetenzen konstruktiv einbringen, sind Sie für uns das Besondere im Alltäglichen.

Wir freuen uns auf weitere erfolgreiche Geschäftsjahre mit Ihnen und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des Geschäftsberichtes 2013.



Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstand





18. Januar
Gründung der Genossenschaft

1893

23. März
Eintragung in das
Genossenschaftsregister

10. März
Befreiung von der Zahlung der Gerichtsge-
bühren und der
preußischen Stempelsteuer

1927

1931

5. Dezember
Anerkennung der Gemeinnützigkeit

1. Januar
Fusion mit der Eisenbahner-
Baugenossenschaft
mbH Paderborn

1941

1943

23. Mai
Fusion mit der Gemeinnützigen
Baugenossenschaft mbH Warburg

Verlust von 271
Genossenschaftswohnungen durch Kriegs-
zerstörung

1944/1945

1956

Anerkennung als betriebliche
Sozialeinrichtung der Deutschen
Bundesbahn

Mitglied im Ring der
Wohnungsbaugenossenschaften

1973

1974

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

1. Januar
Fusion mit der Gemeinnützigen
Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft
Eigenheim eG Paderborn

1979

1982

1. Januar
Fusion mit der Gemeinnützigen
Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Büren eG

1. Januar
Aufhebung des Wohnungsgemein-
nützigkeitsgesetzes

1990

Letzte gesetzliche
Prüfung:
23. Mai – 13. Juni 2013

310,00 €
Geschäftsanteil

310,00 €
Haftsumme je Mitglied

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



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

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

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

Die Vorstandsmitglieder sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BEHRINGER, Hans, Dipl.-Volkswirt
(Vorsitzender, bis 27. Juni 2013)

BÖDDEKER, Hubert, Sparkassendirektor
gewählt bis: 2015 (Vorsitzender, ab 9. Juli 2013)

BONKE, Rüdiger, Pfarrer
gewählt bis: 2016

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister
gewählt bis: 2016

DREIER, Michael, Bürgermeister
gewählt bis: 2016

EBE, Hildegard, Lehrerin
gewählt bis: 2014

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

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur
gewählt bis: 2015

WEGENER, Jürgen, Dipl.-Kaufmann
gewählt bis: 2016 (ab 27. Juni 2013)

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin
gewählt bis: 2016

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Rüdiger Bonke, Edmund Donschen, Michael Dreier und Frau Sandra Weiffen wurden in der Vertreterversammlung am 27.6.2013 für 3 Jahre wiedergewählt.

Für den aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herrn Hans Behringer wurde Herr Jürgen Wegener für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



Auge, Dominik – Berg, Horst
 Börgel-Kirchhoff, Monika – Brittner, Maria
 Droll, Marielies – Droll, Maximilian
 Eikerling, Gerhard – Engelke, Sven
 Gerwin, Markus – Gisella, Adam
 Godardt, Birgit – Gröne, Norbert
 Härtel, Luisa – Hartmann, Bernhard
 Hesse, Andreas – Hilker, Paul

3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

Kaiser, Ferdinand – Keine, Dr. Friedrich
 Kneer, Andreas – Kösling, Markus
 Kostogladow, Sergej – Krabbe, Manfred
 Loewe, Lothar – Loewe, Sabine
 Mertens, Frank – Nolden, Dieter
 Piesczek, Bianca – Rempel, Heinrich
 Richter, Felix – Richter, Katharina
 Robrecht, Hubert – Schneider, Jochen
 Schomberg, Heinz-Josef – Stollhans, Helmut
 Wichmann, Bärbel – Wiczorek, Walter
 Wulf, Annemarie

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

Wahlbezirk 1

Wahlbezirk 2

Wahlbezirk 3

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

Ahmer, Helmut – Albrecht, Michael
 Gruss, Werner – Kleibohm, Julika
 Köchling, Ernst – Lehmann, Nina
 Pierer, Eva – Weber, Barbara

Wahlbezirk 4



IN PADERBORN GLÜCKLICH ALT WERDEN

Der demografische Wandel – alle Welt spricht davon und nicht selten gilt er als „Schreckgespenst“ der Zukunft: Die Alterung der Bevölkerung in Deutschland führt zu Pflegenotstand, materiellen Versorgungslücken und Vereinsamung, um nur einige Ängste zu nennen. Für das Seniorenbüro der Stadt Paderborn bedeutet dies: Wir stellen uns der Verantwortung für unsere Bürger, und gemeinsam mit Partnern aus der freien Trägerlandschaft und Wirtschaft fördern wir nachhaltige Lösungen, um Senioren ein glückliches, würdevolles Altern in Paderborn zu ermöglichen.

Einen zentralen Ansatz sehen wir in der Kooperation mit der Wohnungswirtschaft. Denn bei der Wohnsituation beginnen häufig die Probleme älterer Menschen. Die eigene Wohnung oder das Haus ist nicht barrierefrei, die Nachbarschaft ist nicht darauf ausgerichtet, regelmäßig Hilfe zu leisten, der Pflegeaufwand für Einzelpersonen ist sehr hoch und damit kostspielig, und schließlich führt die eingeschränkte Mobilität zu Vereinsamung. Der Umzug in ein Seniorenwohnheim bietet meist keine adäquate Lösung: Die stationäre Pflege ist zum einen kostspielig, und zum anderen machen der Verlust der Selbstständigkeit und das Gefühl der Isolierung viele ältere Menschen unglücklich.

Auch ein Blick auf Zahlen und Fakten verdeutlicht die Relevanz der Wohnungswirtschaft für unseren Umgang mit dem demografischen Wandel: In Paderborn leben derzeit ca. 18.500 Menschen, die älter als 70 Jahre alt sind, in rd. 12.600 Wohnungen. Davon sind aktuell lediglich fünf Prozent, also 630 Wohnungen, barrierearm. Der Verbleib in der eigenen Wohnung gestaltet sich für viele Senioren mit körperlichen Einschränkungen also sehr schwierig. Und dieses Wohnungsproblem wird sich in Zukunft noch verschärfen. Bis zum Jahr 2035 erwarten wir einen Anstieg der Anzahl von Menschen über 70 Jahre auf 28.000 Personen. Es muss also Ziel sein, die Wohnsituation

und damit die Lebenssituation für ältere Menschen in Paderborn signifikant zu verbessern.

Auf uns wartet damit eine große, verantwortungsvolle Aufgabe. Und wir freuen uns sehr, dass wir dafür einen tollen Kooperationspartner an unserer Seite haben: den Spar- und Bauverein Paderborn. Die zahlreichen Bau- und Wohnprojekte der Genossenschaft sind schon heute wegweisend und haben Leuchtturmcharakter. Mit dem Pontanus-Carré oder dem Tegelbogen wurde nicht „nur“ hochwertiger, barrierefreier Wohnraum mitten in Paderborn gebaut, sondern beste konzeptionelle Voraussetzungen für lebendige Nachbarschaften, sozialen Austausch und generationsübergreifende Wohnkonzepte geschaffen. Und genau in solchen Konzepten sehen wir die Antwort auf den demografischen Wandel.

Menschen jeden Alters und in unterschiedlichen Lebenssituationen leben hier miteinander. Alle Bewohner übernehmen im Rahmen ihrer persönlichen Möglichkeiten Verantwortung für die Gemeinschaft. Das fängt bei kleinen Aufmerksamkeiten wie regelmäßigen Besuchen, Anrufen oder Geburtstagsgratulationen an und hört bei der gegenseitigen Unterstützung im Alltag, wie zum Beispiel Einkäufe erledigen oder zum Arzt fahren, noch lange nicht auf. Gemeinsames Engagement und Freizeitaktivitäten sorgen für soziale Bindungen und Nähe – bei gleichzeitiger Unabhängigkeit in den eigenen vier Wänden oder würdevoller Wohnsituation in einer Senioren-WG. Darüber hinaus stellen Partnerschaften und Kooperationen mit freien Trägern oder Pflegediensten in den Stadtvierteln flexibel jeglichen Pflegebedarf älterer oder körperlich eingeschränkter Bewohner sicher. Langfristig bewähren sich Wohnkonzepte in dieser Form nicht nur auf sozialer Ebene, sondern auch aus finanziellen Gesichtspunkten: Unter der Annahme, dass sich mit der Ausweitung des Angebots an barrierearmen Wohnungen die Quote der

Eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung verfolgt nachstehende Ziele:

selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Umgebung auch bei Unterstützungs- oder Pflegebedürftigkeit möglich machen

lebendige Beziehungen zwischen den Generationen in den Quartieren entstehen lassen oder bewahren

durch eine wohnortnahe Prävention und Stärkung der haushaltsnahen Versorgung soziale Folgekosten vermeiden

gesellschaftlichen Dialog über das Zusammenleben in einer solidarischen Gesellschaft unter den Bedingungen des demografischen Wandels fördern

„Auf uns wartet damit eine große, verantwortungsvolle Aufgabe.“



stationär zu Pflegenden um fünf Prozentpunkte absenken lässt und diese Menschen somit in den Gemeinschaften dieser Viertel leben und betreut werden, ergeben sich für das Jahr 2025 Einspareffekte im Stadtgebiet von rund fünf Millionen Euro. Bundesweit wären das sogar 2,9 Milliarden Euro Ersparnis.

Natürlich ist ein Umzug in eine solche quartierbezogene neue Wohnform nicht von Beginn an für ältere Menschen selbstverständlich. Viele möchten ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen, haben Angst vor der neuen Situation, und oft fehlt ihnen das Vertrauen in die Wohnkonzepte. Hier sind gerade wir als städtisches Seniorenbüro gefragt. Wir bieten eine Plattform, mit der wir die Begegnung der Menschen unterstützen und den Austausch von Erfahrungen fördern. In neutralen Quartiersforen können sich alle mitteilen – Bewohner und solche, die es werden wollen. Zusätzlich sprechen wir Senioren direkt an. Zum Beispiel haben wir in einem städtischen Schreiben das Gemeinschaftsprojekt des Spar- und Bauvereins und des Caritasverbands Paderborn „Wewer – An der Wasserburg“ allen über Sechzigjährigen in Wewer vorgestellt. Hier entsteht eine barrierefreie Wohnanlage mit 23 Wohnungen und einer Senioren-Wohngemeinschaft.

Wir sind sicher, dass wir noch viele Menschen für die generationsübergreifenden Wohnkonzepte und lebendigen Nachbarschaften in Paderborn begeistern. Ohne das herausragende Engagement und die enge Verbundenheit des Spar- und Bauvereins mit der Stadt Paderborn wäre dies jedoch nicht möglich!

Der demografische Wandel kann kommen – wir in Paderborn werden glücklich alt.

Dafür danken wir dem Spar- und Bauverein!

Michael Kramps
Senioren- und Integrationsbüro
Stadt Paderborn



Aufgaben des Seniorenbüros

Das Projekt „Anlaufstellen für ältere Menschen“ zeigt neue Wege auf und gibt Ratschläge, wie Menschen auch im Alter noch lange zu Hause leben können, und informiert über die wichtigsten Erkenntnisse und zeigt Praxisbeispiele. Die Schwerpunkte liegen auf den Bereichen freiwilliges Engagement, soziales, Wohnen, Pflege und Finanzierung. Es zielt auf die Schaffung von Versorgungssicherheit, die Ermöglichung sozialer Teilhabe und Hilfe zur Selbsthilfe im Quartier ab.



AMBULANTES WOHNEN: SO LANGE WIE MÖGLICH AKTIV UND SELBSTBESTIMMT LEBEN

Die Zusammenarbeit mit dem Spar- und Bauverein ist für uns eine echte Erfolgsgeschichte. Wir wollten im Bereich der ambulanten Wohnformen tätig werden und haben nach einem Kooperationspartner gesucht, der unser Anliegen von der Immobilienseite her unterstützen konnte. Schließlich braucht es für außergewöhnliche Projekte Menschen mit Visionen und eine gewisse Portion Mut, neue Dinge zu wagen. Bereits 2007 haben wir das erste gemeinsame Projekt in den Sighard-Gärten verwirklicht. Dort entstand unsere erste Wohngemeinschaft für Senioren. Hier leben seit der Fertigstellung acht Menschen, die die hohe Lebensqualität in der Gemeinschaft schätzen, die gemeinsam viel Spaß haben und ihr Leben genießen. Gleichzeitig ist hier immer Rückzug möglich, denn jeder bringt sich so aktiv ein, wie er mag und wie es ihm möglich ist.

Gestärkt durch diese Erfahrung, war dem Spar- und Bauverein und uns klar: Ambulantes Wohnen in kleinen Wohneinheiten ist wichtig, machbar und notwendig. Also gingen wir frisch ans Werk und entwickelten auch das Wohnprojekt am Tegelbogen gemeinsam. Die Senioren-Wohngemeinschaft mit neun Bewohnerinnen und Bewohnern ist die Kernzelle des Objektes. Alle WG-Mitglieder haben einen Hilfebedarf oder sind sogar pflegebedürftig. Diese Wohnform ist eine exzellente Möglichkeit für die Mieter, selbstbestimmt zu leben und gleichzeitig kompetentes Pflegepersonal in der Nähe zu wissen. Wie in jeder Wohngemeinschaft gibt es auch hier ein gemeinsames Haushaltskonto, von dem zum Beispiel Lebensmittel gekauft werden. Was auf den Tisch kommt, entscheiden die Mieter selbst, und eine Köchin übernimmt jeden Mittag das Regiment in der Küche, um frische Speisen zuzubereiten. Dabei ist die aktive Hilfe von den Bewohnern hier absolut gefragt.

Besonders spannend ist für uns das Konzept der Durchlässigkeit des Objektes. Darunter verstehen





wir die Möglichkeit des Wechsels der Wohn- bzw. Pflegeformen innerhalb eines Gebäudekomplexes. So ist gesichert, dass die Bewohner bei verändertem Gesundheitszustand ihr gewohntes Umfeld nicht verlassen müssen. Neben der Wohngemeinschaft gibt es Wohneinheiten, die ebenfalls von Senioren bewohnt sind. Im Erdgeschoss betreuen wir 21 Menschen in der Tagespflege. Unsere Gäste werden morgens abgeholt und verbringen einen abwechslungsreichen Tag in Gemeinschaft mit gemeinsamen Mahlzeiten, sozialen Gruppenangeboten und therapeutischen Hilfen. Leben zum Beispiel Paare in einer der Wohnungen und ein Partner wird pflegebedürftig, so ist es einfach möglich, sich der Angebote der Tagespflege zu bedienen oder auch in die Wohngemeinschaft zu wechseln, in der 24 Stunden Pflegepersonal vor Ort ist. So wurde am TegelBogen ein Ort geschaffen, an dem wir vielen Bedürfnissen gerecht werden können.

Jetzt freuen wir uns auf unser drittes Projekt: Im Pontanus-Carré zieht bald eine Wohngemeinschaft ein, die schon seit vielen Jahren zusammenlebt und die nun gemeinsam innerhalb des

Riemekeviertels umzieht. Wir haben gute Erfahrungen damit gemacht, Bürger für unsere Angebote zu finden, die aus dem Umfeld kommen. Denn so bleiben die wichtigen sozialen Kontakte erhalten.

Mit dem Spar- und Bauverein haben wir einen fachkundigen Partner gefunden. Wir sind sicher, dass unsere Kooperation noch viele Früchte tragen wird. Unsere Arbeit ist geprägt von gegenseitigem Respekt und der Wahrnehmung von Verantwortung. Unsere Kernkompetenzen ergänzen sich hervorragend: immer zum Wohle der Bewohner.

Hans-Werner Hüwel
Caritasverband Paderborn e.V.
Bereichsleiter Pflege und Gesundheit

30 Einrichtungen: eine große Bandbreite sozialer Dienstleistung

Unter dem Dach des Caritasverbandes Paderborn werden 30 Fachdienste und Einrichtungen betrieben. Dazu gehören ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Beratungsdienste für Eltern, Kinder, Jugendliche, Suchtkranke, Migranten, verschuldete Personen sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe bis hin zu Offenen Ganztagschulen. Um diese Bandbreite an sozialer Dienstleistung zu erbringen, ist der Verband auf qualifizierte und engagierte Mitarbeiter, aber auch viele ehrenamtlich Tätige angewiesen.

Von den 1.000 Mitarbeitern arbeiten 600 Personen im Pflege- und Gesundheitsdienst, 400 in den Sozialen Diensten.

www.caritas-pb.de



Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

2013



82 Millionen

2060



65 bis 70 Millionen

= 34% älter als 65 Jahre

2011 bis 2050



4,3 Millionen

älter als 80 Jahre

10,2 Millionen

2060

14%

(oder jeder siebte) 80 Jahre oder älter



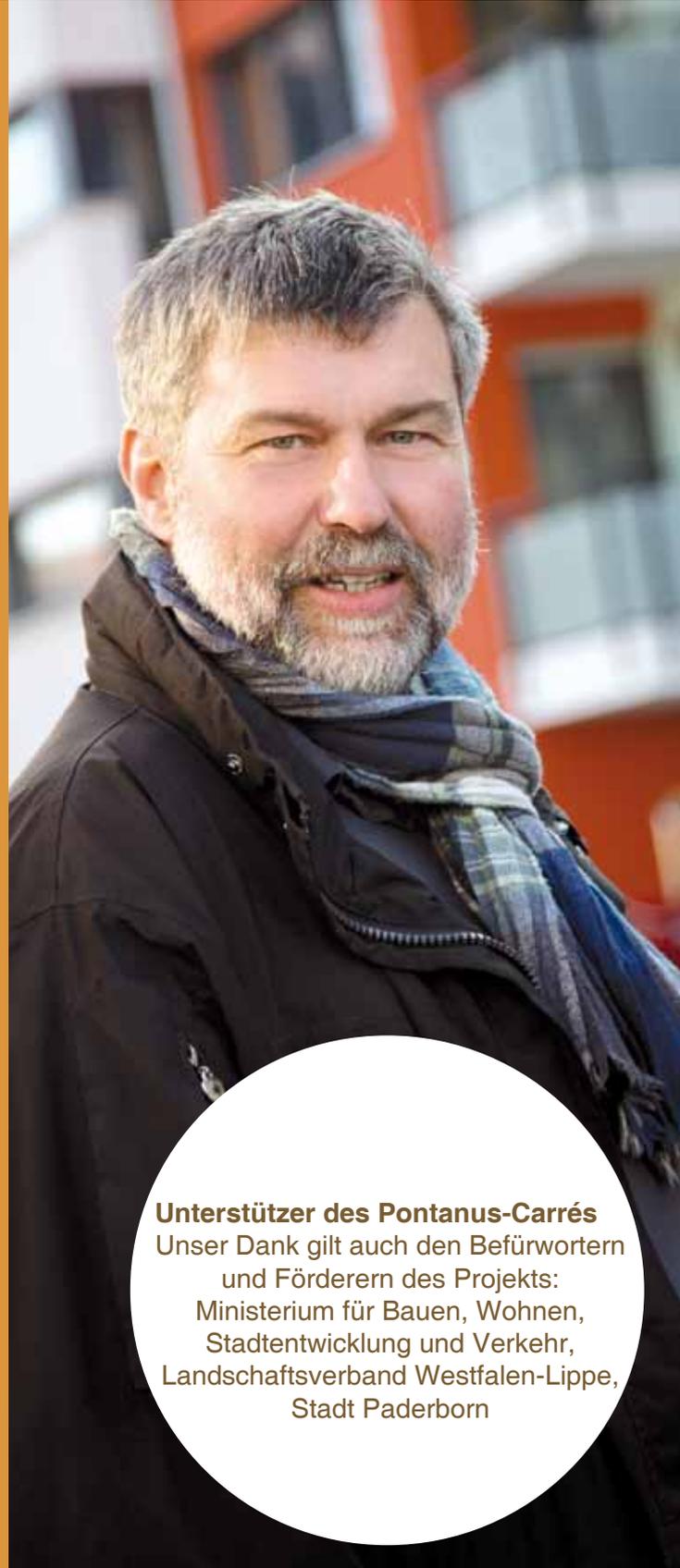


KOOPERATIONSPARTNER:
v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel

MIT HERZBLUT GEMEINSAM BARRIEREN ÜBERWINDEN

Wenn ich heute das Pontanus-Carré besuche und sehe, wie Menschen mit und ohne Behinderung, unterschiedlicher Herkunft und jeden Alters an diesem wunderbaren Ort gemeinsam glücklich leben, dann ist das die schönste Belohnung für den doch manchmal recht steinigen Weg dorthin. Schon als vor fünf Jahren die Idee oder vielmehr die Vision eines inklusiven Wohnprojekts in unseren Köpfen entstanden ist, war uns schnell klar, dass eine Verwirklichung nicht einfach werden würde. Natürlich war der Inklusionsgedanke nicht ganz neu. Ganz besonders im Bildungswesen wurden seit der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen schon viele Projekte und Veränderungen angestoßen. Aber Beispiele für inklusive Wohnräume gab es noch nicht. Wir konnten uns also weder an Vorbildern in puncto Raum- und Betreuungskonzept noch an bereits bewährten Finanzierungsmodellen orientieren. Es war umgekehrt: Unser Inklusionsprojekt sollte das Modell für spätere Bauvorhaben dieser Art werden! Uns stand also eine schwierige und höchst verantwortungsvolle Aufgabe bevor, für die wir uns – übrigens erstmals – einen starken Wohnbaupartner an unserer Seite wünschten und schließlich auch an Bord holten: den Spar- und Bauverein.

Selbstverständlich war uns die fachliche Kompetenz des Spar- und Bauvereins in der Realisierung von Bauvorhaben sehr wichtig. Schließlich legen wir großen Wert auf beste Bau- und Wohnqualität, einen hohen energetischen Standard und Punkte wie eine solide Finanzplanung, langfristig kalkulierbare Nebenkosten oder die zuverlässige Wartung der Gebäude. Aber noch etwas ganz anderes war von Bedeutung und prägte letztendlich unsere Partnerschaft nachhaltig: Wir suchten und fanden mit dem Spar- und Bauverein einen Partner, der wie wir mit Herzblut die Idee der Inklusion mit dem Bauprojekt vorantreibt!



Unterstützer des Pontanus-Carrés
Unser Dank gilt auch den Befürwortern
und Förderern des Projekts:
Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr,
Landschaftsverband Westfalen-Lippe,
Stadt Paderborn



Erste und für uns alle wertvolle Erfahrungen mit barrierefreien Sonderbauprojekten für Senioren brachte der Spar- und Bauverein bereits mit. Die Gestaltung von Wohnräumen für Menschen mit zum Teil auch schwersten Behinderungen war jedoch neu. Es galt, deren Bedürfnissen gerecht zu werden und gleichzeitig ein attraktives Lebensumfeld für alle Bewohner, auch jene ohne Einschränkungen, zu schaffen. Um diese Herausforderungen zu meistern und auch schwierige Projektphasen zu überstehen, war die starke Partnerschaft mit dem Spar- und Bauverein existenziell. Gegenseitiges Vertrauen, Offenheit, Loyalität und letztendlich der unbedingte Glaube an die gemeinsame Vision von einem wegweisenden, inklusiven Wohnprojekt mitten in Paderborn führten uns letztendlich zum Erfolg.

Gemeinsam mit dem Spar- und Bauverein haben wir auf diese Weise großartige Voraussetzungen für ein inklusives Wohnprojekt geschaffen. Am Ende fehlte nur noch eins zum großen Erfolg: Menschen, die im Pontanus-Carré wohnen und Inklusion leben möchten. Es stellte sich die Frage: Wie überzeugen wir die Menschen? Wie bauen wir Berührungsängste und Vorurteile ab? Wie begeistern wir sie für unsere Vision? Und wieder offenbarte sich, wie wertvoll unsere Partnerschaft mit dem Spar- und Bauverein war. Denn überzeugen und begeistern kann nur jemand, der glaubhaft hinter einer Idee steht – und das tat der Spar- und Bauverein genauso wie wir. Ganz selbstverständlich und authentisch präsentierte und vertrat der Spar- und Bauverein das Thema Inklusion in der Öffentlichkeit, machte es zu seinen eigenen Werten. Behutsam gestalteten unsere Partner erste Begegnungen zwischen Menschen mit und ohne Behinderungen, boten Besichtigungen der Baustelle und Informationen über das Wohnkonzept an. Allen wurde mehr und mehr deutlich: Die Menschen stehen bei diesem Projekt im Mittelpunkt!

Im Frühsommer 2013 war der Bau des Pontanus-

Carrés abgeschlossen. Die Mieter erwartete ein völlig neues Raumkonzept. Für Menschen mit Behinderungen bieten wir im Erdgeschoss zwei Wohnungen für Wohngemeinschaften mit je vier Personen und insgesamt 16 Einzelwohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss an. Die Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen nach ihrem jeweiligen individuellen Bedarf. Die Ausstattung des Hauses und der Wohnungen entspricht dabei allen, auch pflegerischen Bedürfnissen und bietet eine rund um die Uhr zur Verfügung stehende stationäre Betreuung. In einem eigenen Dienstzimmer sind das Pflegepersonal und häufig unser Einrichtungsleiter Reinhard Tölke ansprechbar.





Gesund oder krank, behindert oder nicht – in Bethel sind wir davon überzeugt, dass alle Menschen in ihrer Verschiedenheit selbstverständlich zusammen leben, lernen und arbeiten können. Viele sind allerdings auf Hilfe, Begleitung und Unterstützung angewiesen, um ein menschenwürdiges und möglichst selbstbestimmtes Leben führen zu können. Für diese Menschen engagieren sich rund 16.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel. Jeden Tag setzen sie das christliche Gebot der Nächstenliebe in die Tat um – in Berlin, in Bielefeld und an vielen anderen Orten. Das Wort Bethel kommt aus dem Hebräischen und heißt „Haus Gottes“. Dieser Name ist Programm für die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel, eine der größten diakonischen Einrichtungen Europas.

www.bethel.de

Inklusion und barrierefreies Wohnen beziehen sich jedoch nicht nur auf praktische Dinge wie Rampen, Fahrstühle, Hubbadewanne, Lifter etc. – die wir natürlich haben –, sondern insbesondere auf das selbstverständliche Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung, unterschiedlicher Herkunft oder Religion und jeden Alters. Und genau diesem Anspruch werden wir mit unserem neuen Raum- und Betreuungskonzept nicht nur gerecht, sondern leisten auch Pionierarbeit für nachfolgende Projekte. Unsere ganz unterschiedlichen Mieter wohnen Tür an Tür und begegnen sich täglich – teilen den Alltag miteinander. Zudem fördern wir gemeinschaftliche Aktivitäten, indem wir zusätzlich zu den Pantryküchen in den Apartments auf jeder Etage eine Wohnküche mit Balkon eingerichtet haben. Herzstück unseres inklusiven Pontanus-Carrés ist das Begegnungszentrum im Erdgeschoss, das Bewohnern genauso wie Nachbarn, wie zum Beispiel den Senioren-WGs oder dem Mehrgenerationenverein Gezeiten e.V., zur Verfügung steht. Hier finden unterschiedlichste Veranstaltungen statt: von der Dichterlesung über das Sonntagsfrühstück bis hin zu Spieleabenden – für jeden ist etwas dabei. Und auch wenn gerade nichts los ist, steht die Tür des Begegnungszentrums häufig offen, um Kontakte zu knüpfen oder einfach einen Kaffee zu trinken.

In diesem Sinne bezogen im Sommer 2013 völlig unterschiedliche Mieter das Pontanus-Carré – ganz nach unserem Projekt-Motto „Vielfalt im Quartier“: Mit und ohne Behinderung, mit und ohne Migrationshintergrund, mit und ohne Familie, Jung und Alt.

Der Weg dorthin war für uns alle durch viele emotionale Momente geprägt, die uns noch immer tief bewegen. Thorsten Mertens vom Vorstand des Spar- und Bauvereins bezeichnet dieses Projekt sogar als das emotionalste Projekt. Diese Aussage freut uns sehr, denn es zeigt uns, dass wir unseren Partner gut gewählt haben!

Wir bedanken uns für die großartige Partnerschaft und freuen uns auf neue gemeinsame Projekte!

Detlef Hülsmann
v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel
Regionalleiter Bethel.regional



AUF GUTE NACHBARSCHAFT!

Es gibt immer wieder Momente im Leben, da muss man Entscheidungen treffen und neue Wege beschreiten. Und genau das haben wir vor etwa sechs Jahren getan: Wir haben den Verein Wohnsinn e.V. gegründet, um unter dem Motto „gemeinsam statt einsam“ im Herzen von Paderborn eine zukunftsweisende Nachbarschaft mit Gleichgesinnten zu gründen.

13



Uns war natürlich klar, dass wir dafür viel würden aufgeben müssen: zum Beispiel unsere gewohnte Umgebung, das Einfamilienhaus am Stadtrand oder den eigenen Garten. Damit gingen wir ein hohes Risiko ein, aber wir glaubten auch fest an unsere Vision. Wir wollten in einer generationsübergreifenden Gemeinschaft alt werden, die zusammen aktiv ist, die sich gegenseitig unterstützt und die auch unterschiedliche Lebensphasen gemeinsam bewältigt. Und wir wollten es jetzt tun, solange wir noch fit genug sind, um so eine Gemeinschaft mit aufzubauen und an unserer Vision zu arbeiten. Aber konnten wir das Risiko ganz allein tragen, Bau- und Wohnungsprojekte selbst planen und umsetzen? Auf keinen Fall! Dafür brauchten wir einen Partner. Einen, der weiß, wovon er spricht – und der vor allem weiß, wovon wir sprechen! Lange mussten wir nicht suchen, denn den perfekten Partner fanden wir gleich hier in Paderborn: Der Spar- und Bauverein hatte in der Stadt bereits durch barrierefreie und -arme Wohnprojekte auf sich aufmerksam gemacht. Klar, dass wir uns sehr gefreut haben, als unsere Partnerschaft beschlossen wurde und der Spar- und Bauverein kurz darauf hoch motiviert das Projekt TegelBogen in Angriff nahm.

Seither ist viel passiert. Schon 2011 konnten wir mit acht Vereinsmitgliedern insgesamt fünf Wohnungen im TegelBogen beziehen – unsere eigenen „vier Wände“, in denen wir uns dauerhaft unsere Selbstständigkeit bewahren. Dort genießen wir das innovative, ökologische und gleichzeitig soziale Wohnkonzept – mitten im Herzen von Paderborn. Und noch immer sind wir dem Spar- und Bauverein eng verbunden, denn unsere Partnerschaft endete keinesfalls mit Abschluss der Bauphase. Jetzt genießen wir langfristig faire Mietpreise, den tollen Service in puncto Gebäude-, Wohnungs- oder Gartenpflege und die zuverlässige Mietabwicklung. Noch wichtiger ist jedoch, dass wir uns weiterhin gemeinsam an der stetigen Weiterentwicklung einer lebendigen Nachbar-

schaft im TegelBogen engagieren.

In unserem Nachbarschaftsnetzwerk wirken wir aktiv der Einsamkeit im Alter entgegen. Alle Bewohner sind eingeladen, das Netzwerk weiterzuentwickeln, Kontakte zu fördern und gemeinsame Aktivitäten zu planen.

Mit dem Gemeinschaftshaus hat der Spar- und Bauverein im TegelBogen hierfür eine zentrale Begegnungsstätte geschaffen, die wir durch Veranstaltungen, Nachbarschaftstreffen oder ganz einfach spontane Aktivitäten mit Leben füllen. Besonders freuen wir uns auch über die zahlreichen, ganz unterschiedlichen Initiativen unserer Nachbarn: wie unser Sonntagsfrühstück, die Kaffeerunde, eine Weinprobe oder auch den Spieleabend.

Eine Bewohnerin stellt ihr Auto zur Verfügung. Die Buchung erfolgt schon jetzt für alle zugänglich über eine Internetplattform – so kann das Car-Sharing in unserem Viertel wunderbar weiter wachsen. Einige Damen mit dem „grünen Daumen“ lassen uns an ihrer Freude an der Gartenarbeit teilhaben. Sie haben für die Gemeinschaft ein Kräuterbeet angelegt, in dem sich jeder bedienen darf. Und auch auf literarischem Gebiet haben wir schon Unterstützung erfahren: Eine der Bewohnerinnen hat die Geschichte des TegelBogens aufgeschrieben und uns damit eine große Freude gemacht.

Als Verein möchten wir auch in Zukunft Impulsgeber für das Mehrgenerationenprojekt im TegelBogen sein, denn noch stehen wir am Anfang unserer Vision. Unser Nachbarschaftsnetzwerk soll weiter wachsen und der Austausch unter den Generationen genauso wie die gegenseitige Unterstützung zu einem selbstverständlichen Lebenskonzept vieler Menschen werden. Die Voraussetzungen dafür sind in unserem Viertel dank Spar- und Bauverein und anderen Partnern perfekt: insgesamt 160 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen für jeden Bedarf,



Barrierefreiheit für ein sorgloses Älterwerden, externe Angebote, die den Pflegebedarf älterer Menschen abdecken, Gartenanlagen und Begegnungsstätten für die Gemeinschaft und, und, und.

Wir sagen Danke dafür!

Lothar Loewe
Vorstandsvorsitzender
Wohnsinn e.V.

„Wir möchten
am TegelBogen
Begegnungen fördern
und dadurch eine
lebendige
Nachbarschaft
entwickeln.“



UNSER TRAUM VOM MEHRGENERATIONENHAUS

Wir vom Verein Gezeiten e.V. sind ganz „normale“ aktive Menschen: Wir tun Dinge, die uns Freude machen, treffen uns mit Freunden, arbeiten – lieben unsere Familien und gehen unseren Hobbys nach. Und wie bei allen anderen Menschen auch verändern sich unsere Lebenssituationen im Laufe der Jahre – und auch wir werden älter. Nun ist für die meisten Menschen das Erreichen eines hohen Alters zwar wünschenswert, aber der Gedanke daran schürt gleichzeitig Ängste vor körperlichen Gebrechen, Verlust der Selbstständigkeit, Trennung von der Familie, Vereinsamung und Anonymität in fremden Senioreneinrichtungen. Dabei ist das Alleinsein kein ausschließliches Phänomen des Alters, auch junge Menschen können sich verlassen fühlen, wenn ihnen der Anschluss an eine Gemeinschaft fehlt. Aus dem Grund engagieren wir uns seit 2007 als Verein mit aktuell 20 Mitgliedern für eine alternative und zeitgemäße Wohnform, die aus der Vereinsamung und Anonymität herausführt – und zwar generationsübergreifend.

Herzstück unseres Projekts ist ein Mehrgenerationenhaus, in dem Menschen jeden Alters und in unterschiedlichen Lebenssituationen nicht nur nebeneinander, sondern auch gemeinschaftlich miteinander wohnen und alt werden. Ein Traum, für dessen Realisierung nicht nur ein konkreter Plan hermusste, sondern auch ein kompetenter und gleichzeitig einfühlsamer Partner für das Bauvorhaben. Mit dem Spar- und Bauverein Paderborn haben wir diesen gefunden. Unschätzbar wertvoll sind die Erfahrungen im Bereich barrierefreies und gemeinschaftliches Wohnen, die der Spar- und Bauverein in das Projekt einbringt. Mitten in Paderborn gibt es hier bereits Wohnprojekte des Spar- und Bauvereins, die das Miteinander und Füreinander von Menschen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen fördern. Hier treffen wir auf Senioren-WGs, Familien und Singles, Menschen mit und ohne Behinderung, Jung und Alt. Das schafft ein Umfeld, das perfekt zu uns passt und in das wir uns gerne integrieren. Unsere Partner-



„Inzwischen ist der Bau unseres ‚Traumhauses‘ schon so weit fortgeschritten, dass wir uns bereits intensiv auf die Suche nach weiteren Mitgliedern machen.“





KOOPERATIONSPARTNER: Gezeiten e.V.

schaft ist zudem von einem konstruktiven Austausch geprägt. So konnten wir zum Beispiel bei der Gestaltung von Wohnungen, Garten oder Materialien unsere eigenen Ideen einbringen. Auf diese Weise werden insgesamt 17 Wohnungen im Mehrgenerationenhaus entstehen, elf davon haben wir als Verein bereits belegt. Eine Wohnung im Erdgeschoss wird zudem später als Gemeinschaftswohnung zur Verfügung stehen. Ob zum Spielen, für private Feiern oder einfach als Treffpunkt – alle Bewohner sind hier herzlich willkommen.

Inzwischen ist der Bau unseres „Traumhauses“ schon so weit fortgeschritten, dass wir uns bereits intensiv auf die Suche nach weiteren Mitgliedern machen. Dabei helfen uns Erfahrungen, die wir in unserer vielfältigen Gruppe zuvor gesammelt haben. Es ist zum Beispiel ganz natürlich, dass ein gemeinschaftliches Leben gruppenspezifische Prozesse auslöst, aus denen gemeinsame Aktivitäten und Freundschaften, aber auch Konflikte entstehen können. Letztere müssen von den Mitbewohnern gelöst werden, damit es zu keinem Bruch der Gemeinschaft kommt. Um jedoch das Konfliktpotenzial von Beginn an möglichst gering zu halten, wählen wir Mitglieder aus, die zu uns passen. In moderierten Wochenend-Workshops führen wir die Gruppe dann zusammen und bereiten uns auf das Leben im Mehrgenerationenhaus vor.

Dort erwartet uns eine Gemeinschaft, die unterschiedliche Menschen und Generationen zusammenführt. So kann zum Beispiel eine Bewohnerin mit ihrer Freundin eine WG gründen und gleichzeitig ihrer demenzten Mutter in der Senioren-WG des Pontanus-Carrés nahe sein. Gegenseitige Unterstützung ist für alle Bewohner im Mehrgenerationenhaus selbstverständlich. Jeder hilft, wie es möglich ist: Ältere Mitbewohner helfen vielleicht

bei der Kinderbetreuung, während die Jüngeren für weniger mobile Bewohner den Einkauf erledigen. Natürlich gibt es auch gemeinsame Aktivitäten, die einfach nur Spaß machen und den Austausch fördern sollen. Wohingegen die eigene Wohnung für jedes Mitglied privater Rückzugsort bleibt. Für uns gilt jedoch immer: Keiner muss sein Leben allein und isoliert bewältigen oder Angst vor Veränderungen durch Alter oder Krankheit haben.

Ein wenig müssen wir uns noch gedulden, bis wir im Pontanus-Carré einziehen können. Im Juni nächsten Jahres ist es dann aber endlich so weit. Bis dahin träumen wir weiter vom Mehrgenerationenhaus und sind uns sicher: Gemeinsam mit dem Spar- und Bauverein Paderborn wird dieses Traum Wirklichkeit!

Vielen Dank für die gute Partnerschaft bis heute – und auch in Zukunft!

Hannelore Erkan

Hannelore Erkan Vorsitzende
Gezeiten e.V.





EIN NEUES KAPITEL IN DER DORFGESCHICHTE VON WEWER



„Es war eine schöne und spannende Zeit.
Und das nicht zuletzt auch deshalb, weil der
Spar- und Bauverein Paderborn unsere Ar-
beit von Beginn an unterstützt und geschätzt
hat.“



KOOPERATIONSPARTNER: Stadtarchäologe Bodendenkmalpflege Dr. Sven Spiong

Wird ein Grundstück für ein Bauprojekt erschlossen, kommt es gar nicht so selten vor, dass historische Funde einen Stadtarchäologen wie mich auf den Plan rufen – ganz besonders in einem so geschichtsträchtigen Gebiet wie im Kreis Paderborn. So geschah es auch im vergangenen Jahr, als ich darum gebeten wurde, den Baugrund des Spar- und Bauvereins in Paderborn-Wewer mit meinem Team archäologisch zu untersuchen. Die Spannung und Vorfreude bei solchen Projekten sind natürlich immer groß. Was werden wir finden? Dabei geht es nicht um historische Reichtümer, auf die wir hoffen, denn für uns gilt: Die größten Schätze, die wir ausgraben, sind die Erkenntnisse. Würden wir also bereits erworbene Erkenntnisse vertiefen oder sogar neue schaffen?

Heute, nach Abschluss unserer Grabungsarbeiten, können wir sagen: In der Dorfgeschichte von Wewer ist ein neues Kapitel aufgeschlagen worden! Denn gemäß unseren Funden ist der Ort älter als bisher angenommen. Die Siedlungsgeschichte begann bereits vor der berühmten Ära Karls des Großen im 7. und 8. Jahrhundert. Hinweise darauf fanden wir unter den 10.000 Fundstücken, die das Team der LWL-Stadtarchäologie in sorgfältiger Handarbeit geborgen und dokumentiert hat. Darunter befinden sich unter anderem Keramikscherben, die wir älter datieren konnten als die Kaiserpfalz Paderborn. Aber nicht nur die einzelnen Alltagsgegenstände begeisterten uns bei den Ausgrabungen. Es gab einen ganz entscheidenden weiteren archäologischen Erfolg: Wir fanden eine Hofstelle, die sich bereits vor mehr als 1.200 Jahren auf dem Grundstück befand!

Pfostenlöcher, Hausgrundrisse, Grubenhäuser und Kellergruben sowie Hinweise auf Webstühle und Utensilien von Spinnrädern – all diese einmaligen Funde auf dem Baugrundstück geben uns die Möglichkeit, die Geschichte des ältesten Hofes





im Dorfkern zu rekonstruieren. Demnach befand sich im Zentrum der Hofstelle ein Haupthaus, dessen Grundgerüst aus Pfosten bestand, die in den Boden eingegraben wurden. Grubenhäuser, die etwa 80 cm in die Erde eingelassen waren, umgaben das Haupthaus. In diesen fanden wir Standspuren von Webstühlen sowie Webgewichte aus gebranntem Ton. Die Feuchtigkeit in diesen in die Erde eingelassenen Nebengebäuden war günstig für die Herstellung von Textilien. Das alles lässt darauf schließen, dass die Textilverarbeitung einen hohen Stellenwert für die Bewohner hatte. Insgesamt können wir jetzt anhand unserer Forschung die Entwicklung dieser Siedlung bis ins 14. Jahrhundert nachvollziehen. Beispielsweise wurde das Haupthaus immer wieder erneuert, bis etwa Mitte des 12. Jahrhunderts das erste Fachwerkhaus dort errichtet wurde. Mit dem Verschwinden der alten Bauweise mit Pfostenhäusern und eingetieften Grubenhäusern werden auch die Spuren der Besiedlung deutlich geringer. Wir gehen jedoch davon aus, dass etwa im 14. Jahrhundert der Hofbrunnen zugeschüttet wurde und das Areal seither als Garten diente.

All diese Erkenntnisse konnten wir in zwei Grabungsabschnitten von November 2013 bis März 2014 gewinnen. Es war eine schöne und spannende Zeit. Und das nicht zuletzt auch deshalb, weil der Spar- und Bauverein Paderborn unsere Arbeit von Beginn an unterstützt und geschätzt hat. Das zeigte sich durch eine realistische und gute zeitliche Abstimmung sowie Finanzplanung. Die Genossenschaft und wir waren uns einig, dass die archäologische Untersuchung des Baugrundstücks wertvolle Erkenntnisse über die Geschichte Wewers zutage fördern könnte – und wir haben recht behalten.

Jetzt entsteht auf diesem geschichtsträchtigen Boden eine barrierefreie Wohnanlage mit 23 Wohnungen und einer Senioren-Wohngemeinschaft. Ganz bestimmt ist das eine würdevolle Nachfolge für unsere Hofstelle, denn schließlich hat man schon damals die Gemeinschaft von Jung und Alt als wertvolles Gut betrachtet. Gemeinsam mit dem Spar- und Bauverein möchten wir daher auch mit einer Grabungsinformationstafel am Gebäude an die frühe Siedlung erinnern. Denn schließlich bleibt die Geschichte des Ortes auch nach der Grabung bestehen.

An dieser Stelle möchten wir auch noch einmal den zukünftigen Bewohnern der „Hofstelle“ für ihre Geduld danken. Der ein oder andere war sicher schon unter den vielen interessierten Zaungästen bei den Grabungen und fragte sich wahrscheinlich, wann es endlich losgeht mit dem Bau. Unser ganz besonderer Dank aber gilt dem Spar- und Bauverein Paderborn. Als Bauherr hat sich das Unternehmen nicht nur vorbildlich verhalten und uns unterstützt, sondern den Wert unserer Arbeit auch anerkannt und gewürdigt.

Dr. Sven Spiong
Stadtarchäologe Bodendenkmalpflege

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bruttoinlandsprodukt

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Daher wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr nur um 0,4 %.

Nach einer witterungsbedingten Schwächephase im Winterhalbjahr 2012/13 ist die deutsche Wirtschaft auf einen stabilen Erholungskurs eingeschwenkt. Die konjunkturelle Dynamik war im Verlauf des Jahres 2013 erheblich höher als im Jahr zuvor. Von Schlussquartal zu Schlussquartal stieg die Wirtschaftsleistung mit einer Verlaufsrate von 1,2 %.

Für das Jahr 2014 geht die Projektion der Bundesregierung von einer jahresdurchschnittlichen Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 % aus. Diese Einschätzung teilen die Chefvolkswirte bedeutender Banken, die in ihren Konjunkturprognosen 2014 Wachstumsraten des BIP zwischen 1,5 und 2 % erwarten. Das Wachstum wird gemäß den Prognostikern erheblich von binnenwirtschaftlichen Kräften getragen. Eine zentrale Rolle für die binnenwirtschaftliche Dynamik spielt die gute Entwicklung des Arbeitsmarkts, der auf einen weiteren Beschäftigungsrekord zusteuert. Die günstigen Wachstums- und Gewinnaussichten der Unternehmen lassen Beschäftigung und Löhne steigen. Dies führt zu merklichen Einkommenszuwächsen für die privaten Haushalte. Zusätzlich erhöhen die Ausweitung und Anhebung der Rentenleistungen die verfügbaren Einkommen im Jahr 2014.

Angesichts der günstigen Rahmenbedingungen weiten die privaten Haushalte ihre Ausgaben für Konsum und Wohnungsbau spürbar aus. Dies wird zusammen mit weiter niedrigen Zinsen und Inflationsraten voraussichtlich solide Wachstumsbeiträge der Binnennachfrage liefern. Die gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten sind zunehmend ausgelastet. Somit dürften Un-

ternehmen auch mehr in Maschinen und Anlagen investieren, um ihre Kapazitäten auszuweiten. Sofern im internationalen Umfeld keine gravierenden Störungen auftreten, werden auch die deutschen Exporte wieder anziehen. Die Aussichten dafür haben sich durch die Beschlüsse zur weiteren Liberalisierung des Welthandels im Rahmen der Welthandelsorganisation vom Dezember des vergangenen Jahres verbessert. Basierend auf beiden Faktoren, mehren sich seit Ende 2013 die Anzeichen, dass die Unternehmen ihre seit längerer Zeit gehegte Investitionszurückhaltung allmählich aufgeben.

Projektion Europa

Selbst im krisengebeutelten Südeuropa rechnen die Konjunkturforscher mit einem moderaten Aufschwung. Die Problemländer sind ihre strukturellen Defizite angegangen und haben Fortschritte beim Abbau des Leistungsbilanzdefizites und bei der Wettbewerbsfähigkeit erzielt.

Die im September 2012 von der Europäischen Zentralbank (EZB) angekündigten Outright Monetary Transactions (OMT) – unter bestimmten Bedingungen Staatsanleihen der Krisenländer aufzukaufen – sind zwar umstritten, haben jedoch zweifelsfrei die Märkte beruhigt.

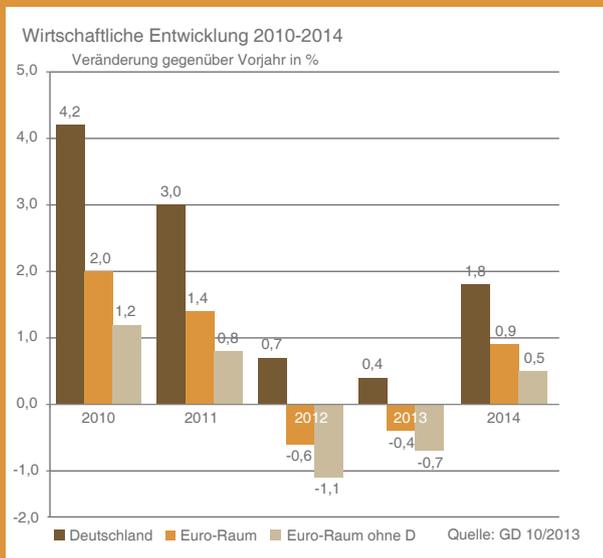
Für das kommende Jahr plant die EZB eine umfassende Bestandsaufnahme der Bankbilanzen mit dem Ziel, Schwachstellen im europäischen Bankensektor zu identifizieren. Hierzu ist eine sogenannte Asset Quality Review als ein wichtiger Schritt in die Bankenunion vorgesehen. Als Abschluss dieser Bestandsaufnahme wird die EZB ihre Rolle als Aufsichtsbehörde über die großen europäischen Banken übernehmen.

Zusammen mit den verschärften Regeln des Stabilitäts- und Wachstumspakts sowie nationalen Schuldenbremsen soll die Verquickung der Risiken von Banken und Staaten aufgelöst,



ein weiterer Anstieg der Staatsverschuldungen verhindert, die Integrität bzw. der Zusammenhalt des Euro-Raums verteidigt und die Unsicherheit der Marktteilnehmer bezüglich der weiteren Bewältigung der Krise im Euro-Raum verringert werden.

Vor diesem Hintergrund geht u. a. auch der Sachverständigenrat (SVR) in seinem Jahresgutachten 2013 von einer konjunkturellen Belebung in den Industrieländern der Währungsunion aus und prognostiziert ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 0,9 %.



Trotz einer durchschnittlichen Schuldenstandsquote von knapp 96 % im Euro-Raum insgesamt sieht der SVR eine Abflachung des Anstiegs europäischer Staatsschulden; Indiz dafür sind vor allem die verringerten Risikoprämien auf Staatsanleihen der Krisenländer.

Von der an sich aufgrund der o. g. Parameter sich abzeichnenden moderaten, sukzessiven Erholung in den Krisenländern wird in 2014 die deutsche Exportwirtschaft – mit einem durch die Deutsche Industrie- und Handelskammer

errechneten Umsatz von 1,45 Billionen Euro – profitieren.

Weltwirtschaft

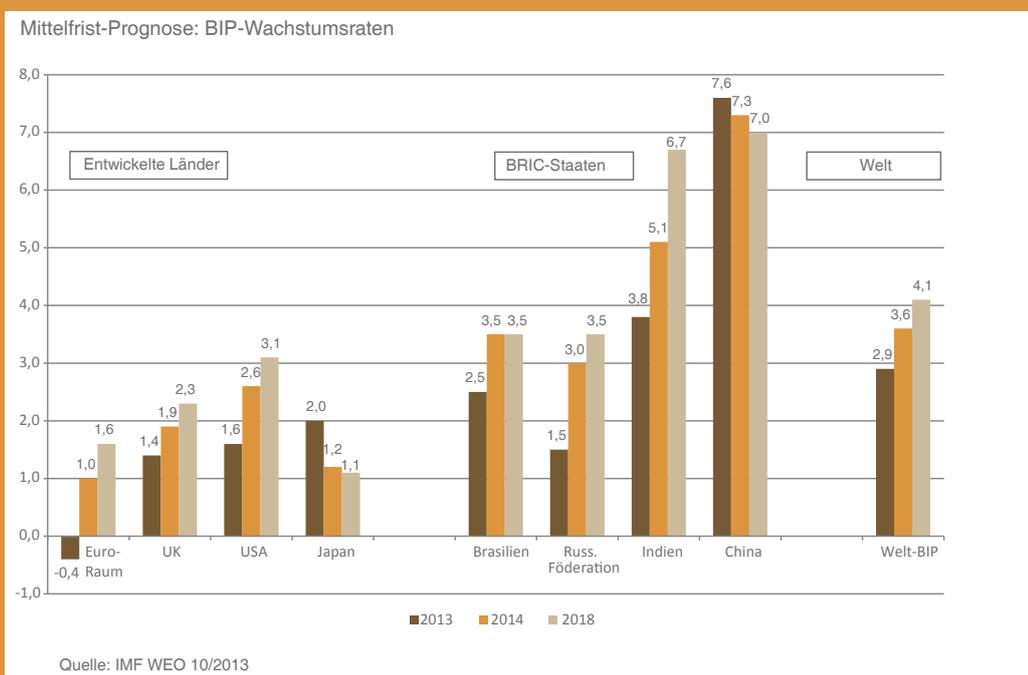
Ebenso wird von dieser Erholung die Weltwirtschaft profitieren, für die der Internationale Währungsfonds (IWF) ein Wachstum von 3,7 %, die Weltbank ein Plus von 3,2 % erwartet.

In den USA stand das Jahr 2013 im Zeichen allmählicher Erholung, die Situation am Arbeitsmarkt verbesserte sich, der Immobilienmarkt hat sich stabilisiert. Die steigenden Konsumausgaben dürften daher das Wachstum stützen. Für eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung und eine Beruhigung des US-Marktes dürfte die Zustimmung des Repräsentantenhauses und des Senats am 12.02.2014 zur Erhöhung des US-Schuldenlimits verantwortlich sein, wodurch die Gefahr einer Zahlungsunfähigkeit der USA vorerst gebannt wurde. Die Bedeutung dessen erschließt sich erst im Rückblick auf den vergangenen Herbst, als das politische Patt die USA und mit ihnen die Weltwirtschaft über Tage dem finanziellen Abgrund bedenklich nahe brachte.

Auch in Japan dürfte der Wachstumspfad beibehalten werden, da der kräftig gesunkene effektive Wechselkurs des Yen und weitere finanzpolitische Stimulierungsmaßnahmen der japanischen Regierung Wachstumskräfte zu höheren Investitionen und kräftigeren Nettoexporten freisetzen.

Ebenso wird in den Entwicklungs- und Schwellenländern das Wachstum in 2014 wieder anziehen, ohne jedoch die sehr hohen Wachstumsraten der vergangenen Jahre zu erreichen.

Insbesondere von den prognostizierten BIP-Wachstumsraten der BRIC-Staaten (Brasilien 3,5 %, Russ. Föderation 3,0 %, Indien 5,1 %, China 7,3 %) werden deutliche weltwirtschaftliche Impulse erwartet.



Allerdings ist gerade in diesen Ländern aufgrund des hochfragilen Weltfinanzsystems die Angst vor einer Krise latent vorhanden. So hat beispielsweise die Ankündigung der amerikanischen Notenbank (FED) im Dezember 2013, die monatlichen Anleihekäufe von 85 Mrd. auf 75 Mrd., im März 2014 auf 55 Mrd. zu verringern und durch einen Kurswechsel sukzessive eine Abkehr in den USA von der Politik des billigen Geldes einzuläuten, zu erheblichen Kapitalabflüssen in einigen Schwellenländern geführt. Auch ein Schreckgespenst des Jahres 2013, die chinesische Kreditblase, ist in 2014 noch virulent. In den hochemotionalen Finanzmärkten, die zu Euphorie, ebenso aber zu negativen Übertreibungen neigen, liegt weiterhin das Risiko neuer Krisen, die im ungünstigsten Fall zu negativen Kettenreaktionen führen könnten.

Die weitere Entwicklung ist für den deutschen Außenhandel und den heimischen Arbeitsmarkt von evidenter Bedeutung. Durch ihre hohe Wettbewerbsfähigkeit profitierten gerade exportorientierte Firmen vom Wachstum und vom positiven Konsum- und Investitionsklima im europäischen Ausland, in Nordamerika und in den BRIC-Staaten. Der daraus resultierende starke Außenhandel ist der wesentliche Grund dafür, warum der heimische Arbeitsmarkt insbesondere im Vergleich zum europäischen Ausland so gut dasteht, denn jeder Dritte arbeitet in Deutschland mittlerweile für den Export.

Anfang März geht die größte Gefahr bezüglich der ökonomischen Entwicklung in 2014 sicherlich vom schärfsten Konflikt in Europa seit Ende des Kalten Krieges aus: der Krim-Krise auf der ukrainischen Halbinsel. Die-



se schockierte die Investoren weltweit und schürte die Angst der Anleger vor einer weiteren Eskalation, die Börsen gingen am 3. März 2014 auf Talfahrt.

Am stärksten fielen die Verluste in Russland aus, aber auch der deutsche Leitindex Dax und der europäische Euro Stoxx verloren deutlich.

Sollte die Entwicklung in der Ukraine sich zu einer geopolitischen Krise ausweiten, werden sich die Risikoaufschläge für Rohöl und Exporte deutlich erhöhen und die am deutschen Aktienmarkt gerierten Unternehmen mit einem starken Engagement in Russland und der Ukraine erheblich unter Druck geraten. Dieser „Krisenherd“ hat das Potenzial, die Finanzmärkte weltweit in massive Unruhe zu versetzen. Es bleibt zu hoffen, dass es den Diplomaten schnellstmöglich gelingt, einen neuen Ost-West-Konflikt bzw. eine neue Spaltung Europas – mit aktuell unkalkulierbaren Folgen – zu verhindern.

Dies gilt insbesondere nach dem umstrittenen Referendum am 16.03.2014, in welchem unter scharfem Protest des Westens die zur Ukraine gehörende Schwarzmeerhalbinsel Krim für den Beitritt zu Russland gestimmt hatte. Westliche Politiker verurteilen den Volksentscheid als Bruch des Völkerrechts. Noch brisanter und als „hochgefährlich“ beurteilen die EU und die USA im Mai 2014 die bürgerkriegsähnlichen Zustände in der Ostukraine mit militärischen Auseinandersetzungen zwischen prorussischen Separatisten und der prowestlichen Regierung in Kiew und drohen weitreichende Sanktionen an.

Leistungsbilanz

In den Jahren 1992 bis 2000 war die Leistungsbilanz defizitär. Erst zwischen den Jahren 2001 und 2007 stieg der Saldo kräftig an, und die Überschüsse liegen seitdem stabil in einer Größenordnung von über 6 % in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt.

Insgesamt werden in diesem Jahr die Exporte von Waren und Dienstleistungen aus Deutschland voraussichtlich um real 4,1 % zunehmen. Aufgrund der anziehenden Ausfuhren und der positiven Entwicklung der Investitionen in Ausrüstungen, deren Importgehalt jeweils sehr hoch ist, werden auch die Importe von Waren und Dienstleistungen mit einem Zuwachs von 5,0 % deutlich an Fahrt gewinnen.

Zusammengenommen ergibt sich für das Jahr 2014 ein negativer Wachstumsbeitrag des Außenhandels. Der Saldo der deutschen Leistungsbilanz wird sich aufgrund der rückläufigen Nettoexporte auf 6,9 % in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt reduzieren.

Investition

Die Bruttoanlageinvestitionen dürften in diesem Jahr mit real 3,5 % kräftig expandieren und so eine wichtige Triebfeder für den Konjunkturaufschwung sein.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahresdurchschnitt 2013 trotz deutlicher Zunahme im Jahresverlauf vor allem wegen der ungünstigen Witterungsverhältnisse im Winterhalbjahr 2012/2013 leicht zurück. Das Jahr 2014 ist

geprägt von günstigen Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnbauten.

Dazu gehören ein robuster Arbeitsmarkt, merkliche Einkommenszuwächse der privaten Haushalte und niedrige Zinsen. Dies zeigt sich in einer zuletzt sehr deutlichen Zunahme der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr.

Der private Wohnungsbau dürfte sich im Jahr 2014 beschleunigen. Der Wirtschaftsbau steht vor einer Belebung. Positive Impulse sind auch von den verstärkten öffentlichen Investitionen zum Erhalt und zur Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur zu erwarten. Zusammengefasst geht die Bundesregierung für 2014 von einer jahresdurchschnittlichen Zunahme der Bauinvestitionen um 3,2 % aus.

Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe wird in 2014 voraussichtlich ca. 75 % betragen und somit die durchschnittliche Kapazitätsauslastung 1995 bis 2013 in Höhe von etwa 64 % deutlich übersteigen.

Arbeitsmarkt

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hielt auch im vergangenen Jahr an. Die Erwerbstätigkeit erhöhte sich um 233.000 Personen. Aktuelle Frühindikatoren für den Arbeitsmarkt signalisieren, dass sich der Beschäftigungsaufschwung in diesem Jahr insgesamt fortsetzen dürfte.

Die konjunkturelle Dynamik in der deutschen Wirtschaft wird die Nachfrage nach Arbeitskräften weiter hoch halten. Die Erwerbstätigkeit steigt in diesem Jahr um 240.000 Personen auf nunmehr 42,1 Millionen. Die Ar-

beitslosenquote liegt damit weiter auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau von 6,8 %.

Preisniveau

Der Anstieg des Verbraucherpreisniveaus war im vergangenen Jahr mit 1,5 % sehr moderat. Dem deutlichen Anstieg der Lebensmittelpreise standen rückläufige Preise für Heizöl und Kraftstoffe gegenüber. Der moderate Zuwachs des Verbraucherpreisniveaus wird sich auch in diesem Jahr fortsetzen. Die Bundesregierung rechnet mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von 1,5 % im Jahr 2014.

Dämpfend auf den Preisniveauanstieg wirkt vor allem die erwartete moderate Entwicklung der Importpreise. Dabei schlägt zum einen zu Buche, dass der Rohölpreis annahmegermäßig konstant bleibt. Zum anderen bezieht Deutschland nach wie vor knapp 40 % seiner Wareneinfuhren aus dem Euro-Raum, dessen Produktionskapazitäten trotz anziehender Konjunktur noch unterausgelastet sind. Auch bei den Erzeuger- und den Großhandelspreisen zeichnet sich bisher kein Preisdruck ab. Da auch die Kapazitäten in Deutschland noch unterausgelastet sind und die Lohnstückkosten nur in geringem Maß zunehmen werden, ist gesamtwirtschaftlich keine nennenswerte Inflationsbeschleunigung zu erwarten. Die erneute Anhebung der EEG-Umlage wird das Verbraucherpreisniveau um ca. 0,1 Prozentpunkte erhöhen. Wie in den Vorjahren wird damit die Veränderungsrate des Preisniveaus von der Anhebung der EEG-Umlage beeinflusst.



Konsum

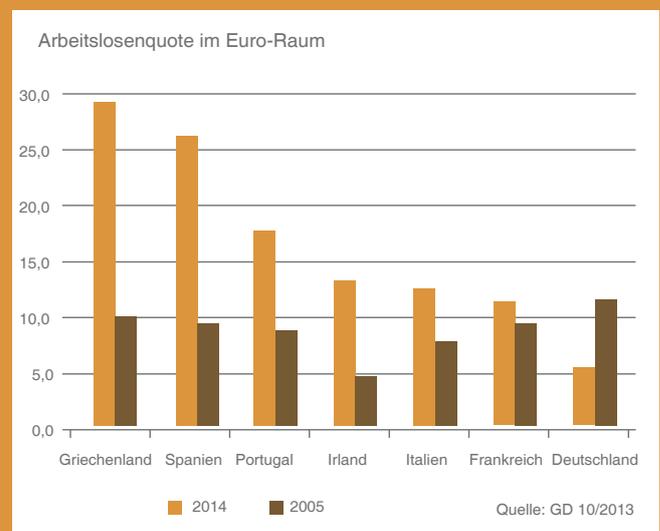
Seit dem Jahr 2010 haben die privaten Haushalte ihre Konsumausgaben jährlich durchschnittlich um real 1,3 % erhöht. Die Rahmenbedingungen für den privaten Konsum in Deutschland bleiben günstig. Der Verschuldungsgrad der privaten Haushalte ist gering. Konjunkturbedingt dürften die Tariflohnzuwächse in diesem Jahr etwas höher ausfallen als im Vorjahr. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer werden voraussichtlich um 2,7 % zunehmen.

Unter Berücksichtigung des moderaten Preisniveaustiegs bleiben die privaten Konsumausgaben mit einer Zunahme um preisbereinigt 1,4 % eine wichtige Wachstumsstütze.

Staatshaushalt

Nach einem Überschuss von +0,1 % in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 konnte der Staatshaushalt auch 2013 mit einem Saldo von -0,1 % des BIP zum zweiten Mal in Folge nahezu ausgeglichen werden. Das im Rahmen des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakts von Deutschland, um Konjunktur- und Einmaleffekte bereinigte – gesetzte mittelfristige Haushaltsziel eines strukturellen Defizits von maximal 0,5 % in Relation zum nominalen Bruttoinlandsprodukt konnte eingehalten werden.

Dafür verantwortlich war sowohl die stabile Arbeitsmarktlage, die mit höheren Steuereinnahmen und Sozialbeiträgen einherging als erwartet, als auch die fortgeführte Konsolidierung der Haushalte der öffentlichen Gebietskörperschaften.



Fazit

Die Wachstumsaussichten 2014 in Deutschland sind besser als im Trend der Vorjahre. Die deutsche Wirtschaft sollte von der nachlassenden Unsicherheit in Bezug auf die Schuldenkrise so viel profitieren können, dass die o. g. relativ günstigen Rahmenbedingungen in der Binnenwirtschaft 2014 wieder verstärkt zum Tragen kommen. Eine wiedererstarkende Weltwirtschaft insgesamt mit Wachstumsimpulsen aus den USA und China sowie Verbesserungen in den Schwellenländern dürften zu einer deutlichen Erholung des deutschen Exports führen.

Trotz einer Aufhellung des internationalen Umfelds ist die Krise keineswegs gebannt, und die Risiken im außenwirtschaftlichen Umfeld bleiben hoch. Als zentrale Annahme wird für alle Projektionen unterstellt, dass der Finanzsektor stabil bleibt und es insbesondere im Euro-Raum zu keinen negativen Entwicklungen kommt, in deren Folge die Verunsicherung der Marktteilnehmer wieder markant



ansteigt. Der Zustand der Währungsunion gibt weiterhin Anlass zur Sorge, die Staatsschulden- und Bankenkrise ist noch nicht ausgestanden, die hohen Arbeitslosenquoten (Griechenland 29 %, Spanien 26 %, Portugal 17,3 %, Italien 12,4 %, Frankreich 11,2 %) bergen die Gefahr politischer Unsicherheiten.

Die Eintrübung der Wachstumsperspektiven in den Schwellenländern und der Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik sind weitere Risiken für die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands.

Insofern sehen die Ökonomen bedeutender Banken und Wirtschaftsforschungsinstitute aufgrund der fragilen politischen Systeme weiterhin erheblichen wirtschaftspolitischen Handlungsbedarf:

Priorität haben nach wie vor europäische Themen, wie die Entschärfung der Schuldenkrise, Ausarbeitung der Details für eine Bankenunion sowie die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Krisenländer. Nationale Themen sind die Fortführung des Konsolidierungskurses, die Energiewende und Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG), die Finanzierung öffentlicher Investitionen und die Realisierung steuerpolitischer Reformen.

Unter dem Titel „Gegen eine rückwärtsgerichtete Wirtschaftspolitik“ kritisiert insbesondere der SVR in seinem Jahresgutachten 2013 für die neue Legislaturperiode die undifferenzierte Einführung eines flächendeckenden gesetzlichen Mindestlohns. Ebenso für ökonomisch bedenklich hält der SVR die Mütterrente, abschlagsfreie Rente mit 63 und die Lebens-

leistungsrente, die bis 2030 zu 160 Mrd. Euro Mehrausgaben der gesetzlichen Rentenversicherung (GRV) führen wird mit der Konsequenz einer erheblichen Mehrbelastung zukünftiger Beitrags- und Steuerzahler.

Im April 2014 gewinnt die Diskussion über die Gefahr einer Deflation im Euro-Raum zunehmend an Bedeutung. EZB-Chef Mario Draghi sieht trotz drastisch sinkender Inflationsraten im Euro-Raum noch keinen Anlass zum Handeln. Neu an Draghis Äußerungen war allerdings, dass zu den „unkonventionellen Maßnahmen“ auch Quantitative Easings (QE) zählen könnten. QE ist das schärfste Instrument der Notenbank im Kampf gegen die Deflation. Dies würde bedeuten, dass die Notenbank Geld druckt, um den Ankauf privater oder staatlicher Anleihen zu finanzieren. Allein schon diese Ankündigung sorgte für Wirbel an den Märkten und ließ den Euro um einen halben Cent gegenüber dem Dollar fallen. Mittelfristig wird davon ausgegangen, dass die EZB alles daran setzen wird, die Zinsen im Euro-Raum weiter niedrig zu halten, um den Effekt der kontrollierten Inflationierung zu stabilisieren. Aufgrund des höchst fragilen, komplexen globalen Finanzsystems garantieren die aktuelle geldpolitische Entwicklung und Einschätzung allerdings für das Gesamtjahr 2014 keine Planungssicherheit.

Mit Sorge wird im Mai 2014 die gefährliche Zuspitzung im Ukraine-Konflikt betrachtet. Eine weitere Eskalation in der Ostukraine birgt die Gefahr einer globalen Destabilisierung, zur Vermeidung droht der Westen Russland mit einer weiteren Sanktionsstufe.



2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Wertschöpfung

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft; die Branche wächst seit 2008 um durchschnittlich 2 % pro Jahr.

Das in Gebäuden und bebauten Grundstücken gebundene Nettoanlagevermögen hat sich allein zwischen 2006 und 2011 von 9 auf 10,1 Billionen Euro erhöht. Insgesamt beläuft sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche auf ca. 432 Mrd. Euro, das entspricht etwa 19 % der gesamtwirtschaftlichen Leistung der Bundesrepublik. Damit ist die Branche weitaus größer als der Fahrzeugbau (rd. 81 Mrd. Euro), die Gesundheitswirtschaft (rd. 164 Mrd. Euro) oder der gesamte Handel (rd. 226 Mrd. Euro).

Bedeutung

Seit 2008 war die Zahl der Immobilientransaktionen durch eine hohe Volatilität gekennzeichnet. Nach vielen Jahren der Stagnation hat sich insbesondere seit 2010 der Markt für Wohnimmobilien merklich belebt. Das Transaktionsvolumen stabilisierte sich im Jahr 2012 auf knapp 170 Mrd. Euro, gleichzeitig steigen nach gut 15-jähriger Stagnation seit etwa vier Jahren die Preise und Mieten für Wohnungen. Diese Anstiege beschränken sich aber primär auf Teilmärkte in den Ballungszentren sowie gefragten Groß-, Mittel- und Universitätsstädten.

Der deutliche Anstieg der Immobilienpreise und Mieten führte inzwischen zu einer Diskussion über befürchtete makroökonomische

Fehlentwicklungen ähnlich wie in den USA, Irland oder Spanien, über eine „neue Wohnungsnot“ und zur Forderung ordnungsrechtlicher staatlicher Eingriffe.

Das öffentliche Interesse an aktuellen Immobilienmarktentwicklungen überrascht nicht. Mit über 28 % des Gesamteinkommens ist Wohnen für die Privathaushalte das wichtigste Konsumgut. Das Bruttoimmobilienvermögen macht mehr als die Hälfte des Gesamtbruttovermögens der Privaten aus; dort sind Immobilien neben der gesetzlichen Rentenversicherung der wichtigste Bestandteil der Altersvorsorge privater Haushalte.

Darüber hinaus entfallen etwa 50 % des inländischen Bankkreditvolumens auf Wohnungsbaukredite, wobei Immobilien die wichtigste Besicherung für Bankkredite darstellen.

Volumen

Die insgesamt positive Dynamik im Neubau-segment wurde in 2013 begleitet von einer leicht rückläufigen Tendenz bei den Investitionen in dem Wohnungsbestand. Da diese ca. zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen umfassen, wurde so die Dynamik der Gesamtbauinvestitionen um 0,3 % abgeschwächt.

Nach letzten Schätzungen wird die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten in 2013 einen Wert von etwa 273.000 Einheiten erreichen, welches einer Steigerung von 13 % entspricht. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau beträgt der Neubau-Mietwohnungsanteil etwa 44 %; mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment in 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Marktsplaltung

Dabei driftet der deutsche Immobilienmarkt auseinander. Die Ergebnisse des Zukunftsatlas der Prognos AG zeigen ein deutliches – und sich verschärfendes Süd-Nord-Gefälle. Kennzeichnend ist dabei, dass in der Langfristbetrachtung des Zukunftsatlas 2004–2013 der Anteil der Regionen mit ausgeglichenen Chancen und Risiken schrumpft. Funktionierende Infrastruktur, Innovationsfähigkeit, Wirtschaftskraft und -dynamik und ein dadurch bedingter attraktiver Arbeitsmarkt sind entscheidend für den Wohlstand der Regionen und die daraus resultierende Quantität und Qualität der Immobiliennachfrage.

Im Standortwettbewerb gut positionierte Regionen bauen dabei ihre Stärken aus und setzen sich von den übrigen Regionen in Deutschland weiter ab. Dies gilt auch für die Stadt Paderborn, der in der Prognos-Analyse gute Zukunftschancen und im bundesdeutschen Vergleich eine hohe Stärke mit mittlerer Dynamik attestiert wird. Im Gegensatz zum ländlich geprägten Umfeld hebt sich die Stadt Paderborn deutlich aus der Anzahl der 240 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städte heraus, die bis zum Jahr 2030 mit einem signifikanten Rückgang der Wohnflächennachfrage rechnen.

Der Trend der seit einigen Jahren zunehmenden Immobiliennachfrage hat fundamentale Erklärungsfaktoren: positive Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung, niedrige Zinsen, Zuwanderung aus dem Ausland, Wanderungsbewegungen in die Oberzentren und strukturelle demografische Einflüsse wie Singularisierung, Zunahme der Haushaltszahlen und steigende Wohnflächennachfrage. Zusätzlich ist die Nachfrage nach Wohneigentum nicht unerheblich durch die Finanzkrise beeinflusst worden. Seit der Krise stieg die Risikoaversion der nationalen und internationalen Anleger, so dass deren Bereitschaft sank, Kapital in den USA bzw. dem Euro-Raum anzulegen. Zudem wuchs durch die extrem expansive Geldpolitik und die hohe Staatsverschuldung die Inflationsangst und erhöhte die Attraktivität inflationsstabiler Vermögensanlagen.

Nach der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und des Forschungsinstituts empirica wird sich insbesondere die Erhöhung der Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2025 um 6 % positiv auf die Immobiliennachfrage auswirken. Ob der Trend zu einer immer größeren Pro-Kopf-Wohnfläche anhalten wird, ist jedoch davon abhängig, ob diese Präferenz unter Berücksichtigung zukünftiger finanzieller Restriktionen auch realistisch ist.

Das Institut für Wirtschaftsforschung (IW Köln) sieht den Trend zu immer mehr Fläche gebrochen: Der Wunsch nach steigender Pro-Kopf-Wohnfläche sei u. a. durch die steigenden Energiekosten und Grundstückspreise



limitiert, so dass zukünftig Fläche gegen Qualität und Standort ausgetauscht wird.

„Neue Wohnungsnot, Miet- und Kaufpreisexplosion und die Gefahr einer durch den Immobilienboom ausgelösten Marktüberhitzung“ sind die aktuellen bestimmenden Themen der deutschen Immobilienwirtschaft.

Auch wenn es laut Bundesbank in einigen Metropolen (Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main) bis zu einer 20%-igen Überbewertung von Immobilien gekommen ist, gibt es zurzeit insgesamt keine Anzeichen für sich selbst verstärkende Preisbewegungen und damit verbundene Fehlallokationen.

Zwar hat mit Preissteigerungen für Wohnimmobilien von 14 % (2009 bis 2012) die Preisentwicklung deutlich an Fahrt gewonnen, allerdings hat sich im vergangenen Jahrzehnt der deutsche Immobilienmarkt auch völlig asynchron zu den Auslandsmärkten entwickelt.

Während sich in einigen EU-Ländern die Preise von 2000 bis 2007 z. T. verdoppelten, nahm das Häuser- und Wohnungspreisniveau in Deutschland um über 15 % ab. Basierend auf einer jahrelangen schwachen Marktsituation mit rückläufigen Tendenzen der Baugenehmigungen, ist die Ausweitung der Bautätigkeit mit deutlich höheren Neubaufertigstellungen im längerfristigen Vergleich nicht ungewöhnlich hoch.

Regionale Nachfrageanstiege treffen aktuell auf ein kurzfristig starres Angebot, regionale überproportionale Preisanstiege dürften zu

einem wesentlichen Teil Ausdruck wanderungsbedingter Nachfrageüberhänge sein.

Globale Risiken sind zudem dadurch begrenzt, dass die Immobilienfinanzierung in Deutschland durch das Vorsichtsprinzip geprägt ist. Die Kreditgestaltung, welche sich durch lange Zinsbindungen, eine konservative Wertermittlung sowie eine hohe Eigenkapitalquote auszeichnet, wird dazu beitragen, dass auch zukünftig die Volatilität der deutschen Immobilienpreise im internationalen Vergleich sehr gering ausfällt.

Bei der Mietentwicklung zeigen sich – allerdings mit geringerer Dynamik – Parallelen zur Kaufpreisentwicklung. Die Angebotsmieten waren bis Mitte der 2000er-Jahre gesunken und stagnierten bis etwa 2007. Die seitdem steigende Mietentwicklung ist vor dem Hintergrund der unterproportionalen Steigerungen in den vergangenen Jahren durchaus noch als angemessen und moderat zu bewerten.

Analog zur Kaufpreisentwicklung ist auch bei der Mietpreisentwicklung eine ausgeprägte Heterogenität in Deutschland zu verzeichnen, die wiederum durch den engen Zusammenhang mit der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in den Städten begründet ist.

Im Gegensatz zur aktuellen öffentlichen Diskussion, die den Eindruck vermittelt, ganz Deutschland stehe vor einer Wohnungsnot, präsentiert sich der deutsche Wohnungsmarkt regional äußerst differenziert. Insgesamt leben nur 15 der 80 Millionen Menschen in Regionen mit steigenden Immobilienpreisen und

Mieten. Diese Unterschiede dokumentieren sich auch durch extrem divergierende Preis-Einkommens-Verhältnisse.

Fazit

Insgesamt gesehen ist es zwar in einigen Regionen bzw. Ballungsräumen insbesondere in bevorzugten Lagen zu Entwicklungen gekommen, die sich langfristig gesehen als nicht nachhaltig erweisen könnten. Die Belegung des deutschen Immobilienmarktes lässt auch nach Meinung des Sachverständigenrates keine Anzeichen gesamtwirtschaftlicher Fehlentwicklungen erkennen, die zu Gefahren für die makroökonomische Stabilität bzw. des Finanzsystems führen könnten.

Da das ungewöhnlich niedrige langfristige Zinsniveau wesentlich zur hohen Immobiliennachfrage beiträgt, würde ein allerdings stärkerer Zinsanstieg die Dynamik des Marktes entsprechend abbremsen.

Da die Verschuldungsbereitschaft deutscher Immobilienkäufer zugenommen hat, steigt damit auch grundsätzlich die Gefahr, dass nach einer Zinswende und nach Ablauf langjähriger Zinsbindungsfristen die Investoren verstärktem Risiko und Druck ausgesetzt werden.

Ein Crash am Immobilienmarkt ist unter den aktuellen Parametern nicht zu erwarten, dennoch sollte eine gewisse Preisblasengefahr nicht aus den Augen verloren werden. Da es durchaus fraglich ist, wie lange eine derartige Niedrigzinsphase gesamtwirtschaftlich verträglich ist, sollten in Anbetracht der engen

Korrelation von Gesamtwirtschaft und Immobilienmarkt Preisentwicklungen genau beobachtet und analysiert werden.

Weil jedoch aufgrund langfristiger Erfahrungen unterstellt werden darf, dass bei einer guten Investitionsstimmung die Hausse letztlich die Hausse treibt und die Entwicklungen an den Wohnungsmärkten beschleunigt, ist nicht auszuschließen, dass überschießende Erwartungen und Spekulationsmotive Preissteigerungen befördern, die, gemessen an längerfristigen demografischen und ökonomischen Einflussfaktoren, nicht begründbar und werthaltig sind.



3. WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN NRW/PADERBORN

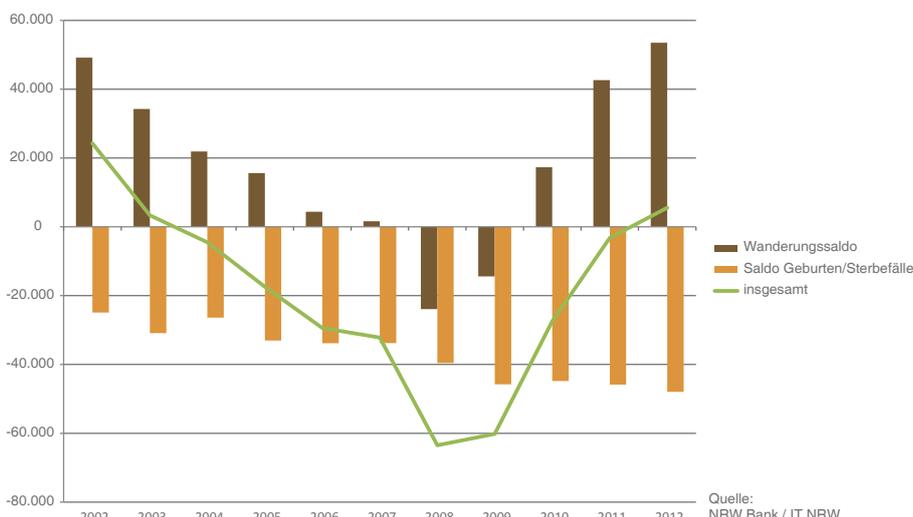
Bevölkerungsentwicklung

Während die offizielle Fortschreibung beim Statistischen Landesamt IT.NRW zum Stand 31. Dezember 2011 auf rund 17,842 Mio. Personen kam, ergab der Zensus zum Stichtag 9. Mai 2011 nur 17,538 Mio. und damit knapp 300.000 Personen (1,7 %) weniger.

Wie in früheren Berichten beschrieben, wird die Bevölkerung im Landesdurchschnitt immer älter. Mit landesweit 47.900 weniger Geborenen als Sterbefällen war das Geburtendefizit so groß wie noch nie. Lediglich die Großstädte Münster, Köln und Bonn, die Region Paderborn und einige Gemeinden im Münsterland verzeichneten Geburtenüberschüsse. Dafür konnte NRW aus dem Saldo von Zu- und Fortzügen zum dritten Mal in Folge ein sattes Plus verbuchen (53.500 Personen). Damit wurde das Geburtendefizit überkompensiert, und die Bevölkerung wuchs zum ersten Mal seit zehn Jahren wieder an, wenn auch nur geringfügig.



Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens nach Komponenten



Die aktuellen Einwohnergewinne verdankt das Land ausschließlich dem Zuzug aus dem Ausland. Für den Zuzug dürften folgende Faktoren bestimmend sein:

Der Wegfall der meisten Freizügigkeitsbeschränkungen ermöglicht mehr Zuwanderung aus den EU-Beitrittsländern Ost- und Südosteuropas. Die Wirtschaftskrise in Teilen der Europäischen Union hat Deutschland als Arbeitsmarkt deutlich attraktiver gemacht – für Zuwanderer aus EU-Ländern wie für Rückkehrer nach Deutschland.

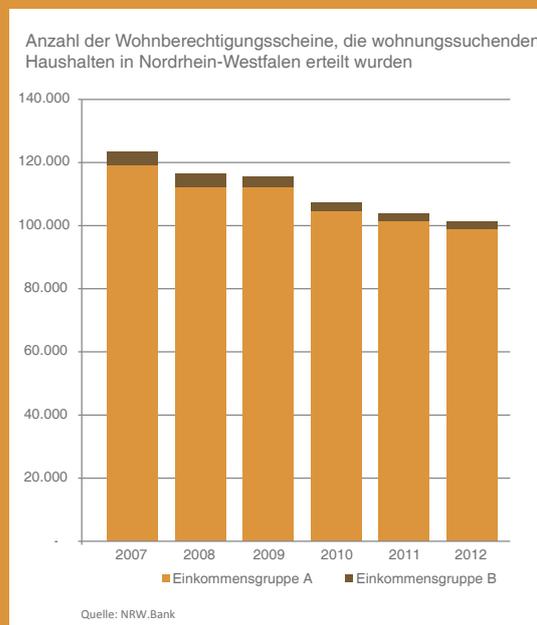
Augenfällig ist der Zuzug aus den südeuropäischen Ländern Spanien, Portugal, Griechenland und Italien, die von der Wirtschaftskrise besonders betroffen sind. Den Löwenanteil machen Griechenland und Spanien aus, die Länder mit der höchsten Arbeitslosigkeit unter Berufsstartern. Die größte Gruppe stellen aber die Zuwanderer aus den neuen EU-Ländern Ost- und Südosteuropas. Für Bulgarien und Rumänien, die erst 2007 der EU beigetreten sind, fallen die Zuzugsbeschränkungen erst 2014 vollständig weg. Seit dem Beitritt hat die Zuwanderung aus den beiden Ländern kontinuierlich zugenommen.

Nachfragesegmente

Die Wohnungsnachfrage der meisten Zuwanderer wird sich auf das untere bis mittlere Preissegment konzentrieren. Ob die Wohnungsmärkte diese Nachfrage so einfach absorbieren können, hängt dabei von der regionalen Marktlage in den verschiedenen Zuzugsregionen ab. In Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten werden die Zuwanderer vorerst ein ausreichendes Angebot

finden. Anders sieht es in der Rheinschiene und in prosperierenden Kreisen wie Gütersloh und Paderborn aus. Dort wird der Druck primär auf den angespannten preisgünstigen Mietmarkt zunehmen. Nach der Rezession im Gefolge der Finanzmarktkrise hat sich die Situation auf dem NRW-Arbeitsmarkt wieder gebessert, insgesamt betrachtet scheint der Zuwachs prekärer Beschäftigungsverhältnisse, der in den vergangenen Jahren zu beobachten war, vorläufig zum Stillstand gekommen zu sein. Hält der Beschäftigungszuwachs an, sind davon positive Impulse auf die Wohnungsnachfrage zu erwarten.

Haushalte, die eine Wohnung suchen und von ihrem Einkommen her für eine öffentlich geförderte Mietwohnung infrage kommen, können sich bei der Kreis- oder Gemeindeverwaltung einen Wohnberechtigungsschein ausstellen lassen. Deren Zahl ist seit Jahren rückläufig. Nach wie vor stellen Alleinstehende mit 46 % den größten Teil der Wohnungssuchenden.





Ähnlich wie andere einkommensschwache Haushalte auch sucht der überwiegende Teil der Studierenden seinen Wohnraum im unteren Preissegment. Die Nachfrage erstreckt sich dabei auf preisgünstige kleine Wohnungen oder Wohnungen, die vom Zuschnitt her für Wohngemeinschaften infrage kommen.

Bereits seit Jahren steigt die Zahl der Studierenden an den nordrhein-westfälischen Hochschulen kontinuierlich an. Gründe hierfür sind doppelte Abiturjahrgänge und eine gestiegene Studienberechtigtenquote. Zwar ist die Zahl der Studienanfänger zum Wintersemester 2012/2013 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (-2,3 %), doch hat die Studierendenzahl insgesamt um rund 50.000 auf 636.800 zugenommen. In den angespannten Märkten des Landes verschärft dieser stetige Anstieg die bereits schwierige Situation im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment. Den Vorausberechnungen zufolge wird der rege Zustrom an die Hochschulen jedoch nur noch bis zum Ende dieses Jahrzehnts anhalten.

Die Zunahme der Zahl der Zuwanderer und Studierenden sowie die Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Beschäftigung lassen erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den betroffenen Regionen weiter ansteigen wird. Auch die vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW RW) befragten Wohnungsunternehmen gehen davon aus, dass die Wohnungsnachfrage in den nächsten zwei bis drei Jahren vor allem im günstigen und mittleren Preissegment leicht zunehmen, in den übrigen in etwa konstant bleiben wird. Folglich gehen die Unternehmen davon aus, dass in vielen Regionen im preisgünstigen Segment Wohnungsneubau

erforderlich sein wird. Auf der anderen Seite sehen die Befragten gerade im unteren Preissegment auch den größten Abrissbedarf, vor allem weil sich dort Modernisierung und Sanierung im Vergleich zum Ersatzneubau häufig nicht rechnen.

Strukturdaten

2011 wurde im Rahmen des Zensus auch eine Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. Anders als erwartet weist der Zensus mehr Wohnungen aus als bisher in der Statistik geführt. So gab es laut Zensus in NRW zum Stichtag 9. Mai 2011 in 3.902.300 Gebäuden rund 8.883.400 Wohnungen, 265.100 Wohnungen beziehungsweise 3 % mehr als angenommen. Laut Zensus sind 60 % aller Wohnungen Mietwohnungen; 40 % werden vom Eigentümer bewohnt. Im Jahr 2012 gab es noch 514.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen (-2,9 %). Das sind nur noch knapp 11 % des gesamten Mietwohnungsbestandes.

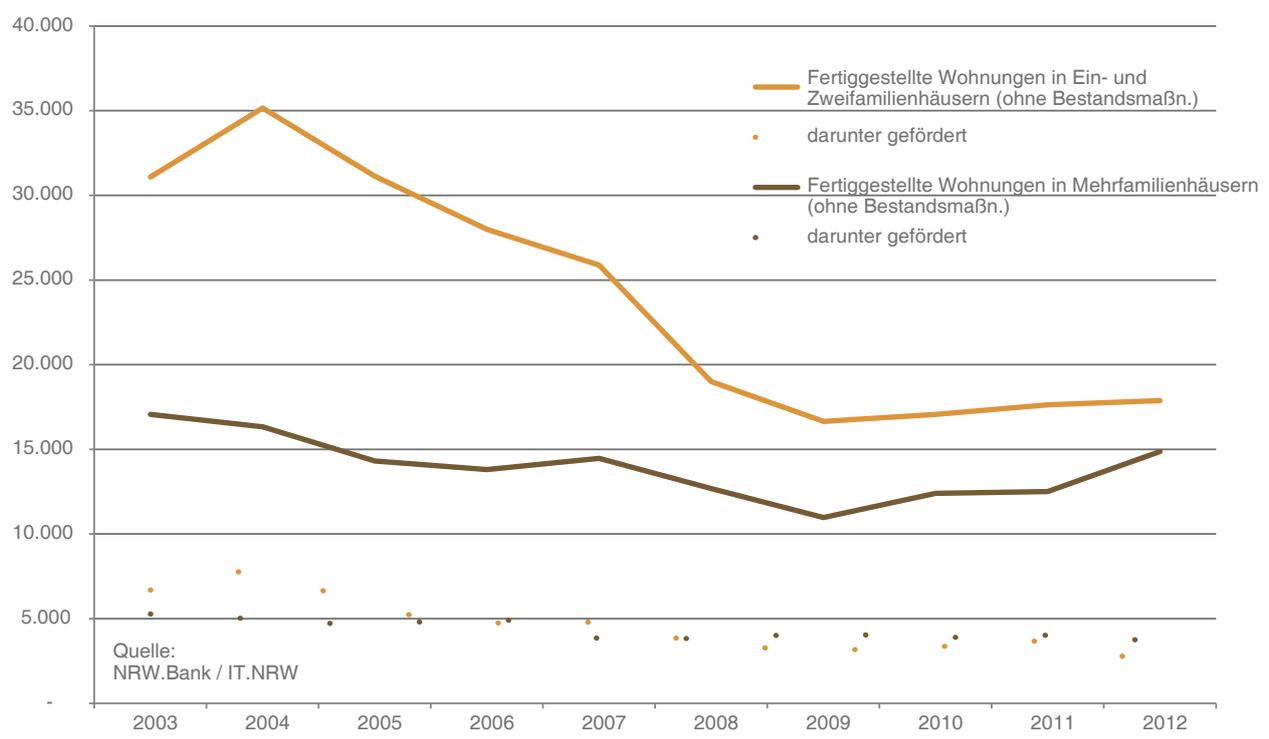
Wie aber entwickeln sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsmarkt? Vor Ausbruch der Finanzmarktkrise waren die Zinsen für Baudarlehen nach langem Sinkflug zunächst stark angestiegen. Seit 2009 sind sie wieder rückläufig und haben 2013 einen neuen Tiefststand erreicht. Zugleich haben die Sparsbuchzinsen ebenfalls einen Tiefpunkt erreicht, der inzwischen unterhalb der Inflationsrate liegt. Während sich das Sparen also immer weniger lohnt, wird es immer günstiger, Wohnbendarlehen aufzunehmen. Auf der anderen Seite haben sich auch die Kosten erhöht. Wie die Baupreisstatistik NRW zeigt, haben die reinen Baukosten im Wohnungsbau in den vergangenen drei

Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Der zweite Kostenfaktor sind die Baulandpreise. Sie sind im Landesmittel zwar nur unterdurchschnittlich gestiegen; die regionale Betrachtung zeigt jedoch deutliche Unterschiede. Die Rheinschiene, das Münsterland, aber auch Teile Ostwestfalens haben in den vergangenen zehn Jahren, insbesondere in den letzten drei Jahren, hohe Preissteigerungen erlebt.

Der Wohnungsneubau hatte in NRW nach langem Sinkflug im Jahr 2009 mit 32.000 Wohnungen seinen Tiefpunkt erreicht. Doch der Nachfrageschub im Gefolge der Finanzmarktkrise leitete ab 2010 eine Trendwende ein: 2012 entstanden 37.200 neue Wohnun-

gen – ein Plus von 8,1 % gegenüber dem Vorjahr. Doch der hohe Stand von vor zehn Jahren ist längst nicht wieder erreicht (-20,0 %). Hinzu kommt, dass auch die Wohnungsabgänge einen Rekordstand erreichten: 6.400 Wohnungen verschwanden im Jahr 2012 durch Abbruch oder Umnutzung vom Markt (+19,1 %). Im Saldo dürften somit nur 30.800 zusätzliche Wohnungen auf den Markt gekommen sein. Die Bautätigkeit belebte sich wie in den vergangenen Jahren vor allem im Geschosswohnungsbau (14.900, +18,8 %), der Eigenheimsektor blieb fast konstant. 40 % der Geschosswohnungen wurden als Eigentumswohnungen vermarktet.

Neubau frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen in Nordrhein-Westfalen





Die meisten neuen Häuser und Wohnungen entstanden in den Großstädten an Rhein und Ruhr sowie in den Oberzentren Aachen, Münster, Bielefeld, Paderborn und Siegen. Betrachtet man aber die Bauintensität (neu gebaute Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen), so gehört der Kreis Paderborn hinsichtlich der Neubauintensität zu den führenden Regionen in NRW.

Der anhaltende Anstieg der Genehmigungen (+3 %) zeigt, dass auch in nächster Zeit mit wachsender Bautätigkeit zu rechnen ist. Allerdings betrifft das nur den Geschosswohnungsbau. Die Baugenehmigungen des ersten Halbjahres 2013 zeigen, dass sich diese Trends fortsetzen: Die Zahl der genehmigten Geschosswohnungen liegt mit +17,6 % klar über dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

Bis zum Ausbruch der Finanzmarktkrise galt die soziale Wohnraumförderung des Landes als Stütze der Baukonjunktur. Noch bis zum Jahr 2009 entstand im Geschosswohnungsbau ein Drittel des Neubaus mit Förderdarlehen des Landes. Zur Wiederbelebung des Neubaus konnte die öffentliche Förderung zuletzt kaum mehr beitragen: Im Jahr 2012 waren nur noch 16 % der fertiggestellten Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Trend wird zumindest in nächster Zeit anhalten. Die Darlehensbewilligungen für Neubauten sind 2012 für Mietwohnungen stark rückläufig. Bei Mietwohnungen sind in erster Linie die Entwicklungen auf dem Finanzierungsmarkt dafür verantwortlich. Weil die Baugeldzinsen auf dem freien Markt immer günstiger wurden und die Banken vermehrt längere Zinsbindungsfristen anbieten, verringerte sich

der Vorteil der langfristig zinsgünstigen öffentlichen Förderkredite.

Auf der anderen Seite erhöhen die steigenden Mieten und Preise in den teuren Regionen auch die Renditemöglichkeiten. So sehen viele Investoren im frei finanzierten Wohnungsbau, insbesondere bei Eigentumswohnungen, ein besseres Geschäft. Daraufhin hat das Land im Jahr 2013 die Förderkonditionen insbesondere in den Regionen mit hohem Bedarf deutlich verbessert. Der Erfolg hängt aber nicht zuletzt davon ab, ob es den Kommunen gelingt, mehr günstiges Bauland zu mobilisieren.

Beim Anstieg der Wohnkosten spielen zwei Faktoren eine Rolle: die Kosten der Wohnung selbst und die Nebenkosten. Der Preisindex von IT.NRW zeigt, dass sich die Mieten wie die kalten Nebenkosten im Landesdurchschnitt moderat und entsprechend den allgemeinen Lebenshaltungskosten entwickeln. Bemerkenswert ist aber, dass der Preisanstieg bei der Heizenergie deutlich rasanter verlaufen ist: Seit dem Jahr 2000 haben sich die Preise fast verdoppelt.

Preisentwicklung

Bei den Angebotsmieten, die die aktuelle Marktentwicklung am besten widerspiegeln, setzten sich die seit Längerem zu beobachtenden Trends fort:

Am stärksten steigen die Neubaumieten, da gegenwärtig fast ausschließlich im teuren Segment gebaut wird. Die Mieten für Bestandswohnungen steigen in den teuren Regionen bereits seit Langem, während sie ansonsten



stabil blieben und in vielen schrumpfenden Städten und Kreisen sogar sanken.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung stellte diese gespaltene Entwicklung für das gesamte Bundesgebiet fest. Offenbar schlägt sich das regionale Muster bei der Zuwanderung von Erwerbstätigen und Studenten in den Mieten nieder: Die ohnehin teuren Regionen verbuchen die höchsten Mietsteigerungen. Wenn auch die Ausgangsbasis ein moderates Mietniveau ist, so findet sich der Kreis Paderborn mit einer Steigerung von mehr als 0,20 Euro/m²/mtl. inzwischen im oberen Ranking der Wiedervermietungsmieten. Gleiches gilt für die Preisentwicklung für Wohneigentum.

Die Angebotspreise in Paderborn für Gebrauchtimmobilien und Neubauprojekte (Eigentumswohnungen und Eigenheime) spiegeln die hohe Nachfrage vor Ort. Insofern findet sich ein ähnlich regionales Muster wie bei den Mieten. Dieses ist bestimmt durch die demografische und wirtschaftliche Situation bei gleichzeitiger Knappheit an günstigem Bauland.

Paderborn

Die Wohnungsmärkte im Kreis Paderborn stellen sich ausgesprochen vielfältig dar, wobei die Unterschiede nicht nur regional ausgeprägt sind. Auch bestehen innerhalb der Stadt und des Umlandes zeitweise erhebliche Divergenzen im Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage in verschiedenen Wohnungssegmenten, die sich entsprechend in Immobilienpreisen und Wohnungsmieten niederschlagen.

Dabei zeigt das Oberzentrum Paderborn mit seiner dynamischen Wirtschaftsentwicklung und hoher Ausbildungs- und Studienattraktivität Bevölkerungs- und Beschäftigtengewinne. Städtisches und arbeitsplatznahes Wohnen gewinnt zunehmend an Attraktivität und verstärkt so die Niveauunterschiede zwischen dem ländlich geprägten Kreisgebiet und der Kernstadt Paderborn. Dadurch wird es i. W. für Haushalte mit niedrigem Einkommen schwieriger, adäquate Wohnungen zu finden; diese müssen einen immer höheren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben.

In der Konsequenz ist Paderborn von stärkeren Mietpreissteigerungen betroffen, wohingegen das Kreisgebiet eher mit stagnierenden bzw. sogar rückläufigen Wohnungsnachfragen und -mieten konfrontiert ist. Die Probleme der peripheren Standorte sind ganz anderer Natur als in der Kernstadt, nämlich: wachsende Leerstände, Unterauslastung öffentlicher Infrastruktur und beschränkte bzw. sinkende Vermarktungsmöglichkeiten von Immobilien.

Es ist davon auszugehen, dass durch Urbanisierung, Singularisierung und Synergieeffekte durch die regionale Wirtschaftskraft zumindest bis 2020 für entsprechende Wohnungsnachfrage und Miethöhen gesorgt wird.

Allerdings sind die aktuellen Netto-Mietsteigerungen in der Mehrjahresbetrachtung nicht besorgniserregend. In der Diskussion der aktuellen Mietsteigerung geraten die Mietentwicklungen der weiter zurückliegenden Jahre häufig aus dem Blick. Diese stagnierten lange Zeit, erst ab etwa 2008 sind Steigerungen erkennbar. Dabei lag die Dynamik der Angebotsmieten überwiegend unterhalb der Teuerungsrate.



Im Ranking nach Mietpreis befindet sich Paderborn mit einem durchschnittlichen Mietzins pro m²/mtl. in Höhe von 5,65 Euro an lediglich 55. Stelle der deutschen Oberzentren. Durchaus erwähnenswert ist hierbei, dass unser Unternehmen bei einer Durchschnittsmiete von 4,63 Euro den insgesamt unterdurchschnittlichen Rankingmietzins sogar nochmals deutlich um 1 Euro unterschreitet.

Besorgniserregender ist in diesem Zusammenhang jedoch der Anstieg der Bau- und Planungskosten seit 2000 um etwa 30 %, ebenso die Verdopplung der Kosten für Strom, Gas und Öl. Durch den deutlichen Anstieg der Nebenkosten verteuerten sich die Bruttowarmmieten überproportional. Somit leiden Investoren bzw. Vermieter wie Mieter gleichermaßen unter einem Kostenanstieg, der durch politische Entscheidungen wie höhere Steuern und Abgaben sowie energetische Bauvorschriften mit verursacht bzw. forciert wurde.

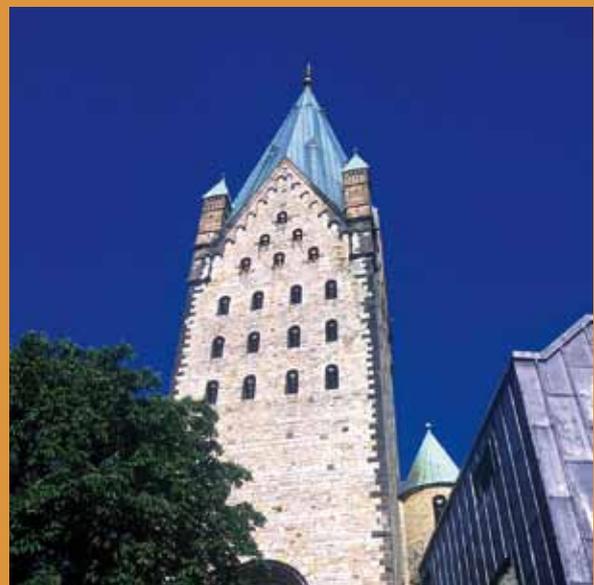
Aufgrund der mittelfristig insgesamt positiven Rahmen- und Fundamentaldaten wird das in Paderborn herrschende gute Investitionsklima u. E. in den Jahren 2014/2015 Bestand haben.

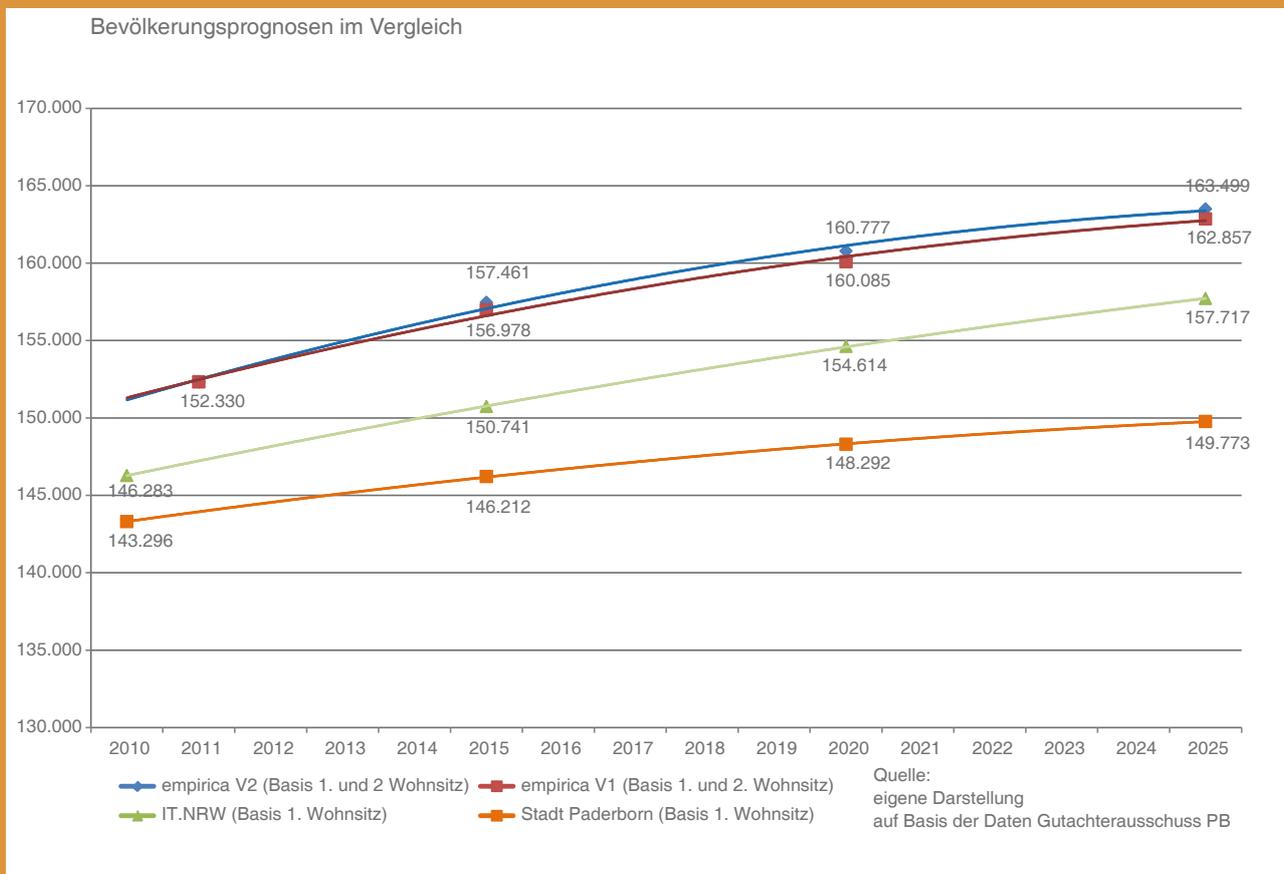
In dem „Handlungskonzept Wohnen“ kommt das empirica-institut zu dem Ergebnis, dass in Paderborn sowohl bis 2020 als auch 2025 ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl zu erwarten ist.

In 2013 lebten ca. 145.700 Einwohner mit Hauptwohnsitz, ca. 7.200 mit Nebenwohnsitz in etwa 69.800 Haushalten. Daraus errechnet sich ein Faktor 2,2 Personen pro Haushalt.

Bildet man den Durchschnitt der ab 2013 prognostizierten Einwohnerzahlentwicklung von empirica, IT.NRW und der Stadt Paderborn, so ergibt sich für 2020 ein Plus von ca. 3.100, für 2025 ein Plus von ca. 5.580 Einwohnern. Aus diesen Durchschnittswerten resultiert ein rechnerisch erforderliches Neubauvolumen von 1.400 (2020) bis 2.540 (2025) Wohneinheiten. Da bereits seit Längerem erkennbar ist, dass die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte stärker als die Bevölkerungszahl wächst, ist unter Berücksichtigung dieses Trends noch von einem etwas höheren erforderlichen Bauvolumen auszugehen.

Ein Nachfragepotenzial für die Stadt Paderborn, welches durch empirica für den Zeitraum von 2013 bis 2020 mit rund 5.500 Wohneinheiten beziffert wird, erscheint jedoch unrealistisch hoch. Ebenso ein Wohnflächenpotenzial für 2.900 Wohneinheiten, welches sich nach Abzug der Kasernenflächen und der nutzbaren Militärwohnungen ergibt.





Auch wenn das quantifizierte Mengengerüst des empirica-Gutachtens von der regionalen Immobilienbranche als zu euphorisch eingeschätzt wird, so werden doch insgesamt die Chancen des Paderborner Wohnungsmarktes deutlich höher als die Risiken bewertet. Die Rahmenbedingungen in Paderborn sind günstig: positive Wirtschaftsentwicklung, wachsender Hochschulstandort, Haushaltszahlwachstum ist stärker als Einwohnerwachstum, leichte Urbanisierungstendenzen, wachsende Zielgruppen (Studenten, junge Erwerbstätige, Starterhaushalte, Senioren).

Insofern teilen wir die Auffassung von empirica, sich mit den Chancen einer aktiven Wohnungspolitik zur Wachstumsstadt Paderborn zu bekennen und eine wettbewerbsorientierte Positionierung als Zentrum der Region zu realisieren.

Die positive Markteinschätzung und die damit verbundene Investitionsbereitschaft dokumentieren sich auch in entsprechender gesteigerter Wohnungsbautätigkeit. So sind beispielsweise von 2010 bis 2012 insbesondere im Geschosswohnungsbau mit 850 Ein-



heiten deutlich mehr Baufertigstellungen zu verzeichnen als in der Zeit von 2007 bis 2009 mit damals insgesamt nur 398 Einheiten.

Durch Abriss und Neubau entstehen in diesem Segment aktuell große Mehrfamilienhaus-Wohnanlagen, so dass in erheblichem Umfang an zahlreichen Kernstadtstandorten Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der sozialen Quartiersmischung durch unterschiedliche Zielgruppen ist diese Innenverdichtung gegenüber kostenintensiver Außenentwicklung u. E. ausdrücklich zu begrüßen.

Wenig erfreulich für einkommensschwächere Familien ist hierbei jedoch, dass größtenteils im gehobenen Preissegment gebaut wird. Der Bau von preiswerten Wohnungen wird jedoch leider in Zentrumslagen immer schwieriger: Steigende Baukosten, verschärfte energetische Anforderungen, hohe Grundstückspreise sowie gestiegene Grunderwerbssteuern erschweren die Neubautätigkeit, zudem machten in der Vergangenheit die geringen Zinsabstände öffentlicher Darlehen zu bankfinanzierten Krediten deren Inanspruchnahme wenig lukrativ.

Da Wohnimmobilien immer höhere und komplexere Anforderungen in Form von technischen, ökologischen und demografischen Herausforderungen zu erfüllen haben, werden sich die Mieter darauf einstellen müssen, dass das Wohnen in einer Großstadt auch zukünftig nicht gerade günstiger wird.

Der Preisanstieg bei Mieten und Eigentumsprojekten ist allerdings weniger durch Investoren, sondern i. W. durch politische Vorgaben bestimmt und trifft leider insbesondere die Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Aspekte „Preisgebundener Wohnungsbestand/Studentisches Wohnen/Urbanisierung/Koalitionsvertrag (Mietpreisbremse, Klimaziele)“, die im Folgenden beleuchtet werden.



4. PREISGEBUNDENER WOHNUNGSBESTAND

Kennzahlen

In Nordrhein-Westfalen gab es am Ende des Jahres 2012 rund 4,8 Mio. Geschosswohnungen, davon waren etwa 11 % preisgebunden. In Paderborn beträgt 2012 der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes ungefähr 7 %. Der Bestand preisgebundener Wohnungen liegt zum Jahresende 2012 um 3 % bzw. rund 20.000 unter dem Vorjahreswert. Gegenüber dem Vorjahr sind die Zugänge durch Baufertigstellungen deutlich zurückgegangen. In Paderborn wurden von 2011 bis 2013 lediglich 107 Eigentums- und 60 Mietwohnungsmaßnahmen im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert. Gleichzeitig nahm jedoch auch die Zahl der Wohnungen ab, für die die Bindungen nach Ablauf der Nachwirkungsfrist endgültig endeten.

Außerplanmäßig wurden in NRW für rund 14.400 Mietwohnungen (3,5 %) die Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt. Der Trend steigender außerplanmäßiger Abgänge setzt sich damit auch 2012 fort. Die Zahl der preisgebundenen Wohnungen verändert sich dadurch zunächst nicht, da diese Wohnungen mit der sogenannten Nachwirkfrist belegt werden.

Die Sozialbindungen bestehen damit noch zehn Jahre fort. Spätestens im Jahr 2022 werden sie entfallen. Für den Anstieg der außerplanmäßigen Rückzahlungen sind verschiedene Motive ursächlich: Überwiegend stehen individuelle Überlegungen im Rahmen der Portfoliosteuerung im Vordergrund, die den Anteil preisgebundener Mietwohnungen bewusst reduzieren, um zum Beispiel günstigere Refinanzierungsmöglichkeiten zu sichern.

Private Investoren neigen angesichts der Eurokrise dazu, liquide Mittel zur Entschuldung einzusetzen, insbesondere wenn die Restkapitalien der Förderdarlehen vergleichsweise gering sind.

Der Wohnungsbestand in der Nachwirkungsfrist umfasst zum Jahresende 2012 rund 88.700 Wohnungen und macht damit über 17 % des aktuell preisgebundenen Mietwohnungsbestandes aus. Anlass zur Sorge gibt die gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegene Zahl außerplanmäßiger Darlehensrückzahlungen mit der damit in vielen Fällen verbundenen Verkürzung der Sozialbindung. Nach einer deutlichen Steigerung zwischen 2010 und 2011 (44 %) nahm die Zahl im Jahresvergleich noch einmal um 25 % zu. Eine Untersuchung zur Positionierung der Mieten preisgebundener Wohnungen am Gesamtmarkt zeigt, dass die meisten preisgebundenen Wohnungen nach wie vor im günstigsten Marktsegment liegen und damit ihre sozialpolitische Funktion erfüllen. Dies gilt auch für Paderborn, da der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen mehr als 76 % im preisgünstigen Segment des Gesamtmarktes beträgt.

Landesweit beobachten die Experten eine sich entwickelnde Anspannung der Märkte vor allem im unteren und im öffentlich geförderten Preissegment. Bei einem marginalen Leerstand preisgebundener Sozialmietwohnungen von unter 3 % muss diesbezüglich in Paderborn eine stärker ausgeprägte weitere Anspannung erwartet werden.

Hemmnisse für einen ausreichenden Neubau preisgebundener Mietwohnungen sind vor



allein die höhere Rendite im frei finanzierten Mietwohnungsbau, der Mangel an verfügbaren Grundstücken sowie die Höhe der Grundstückskosten und die im Verhältnis zu den preisgebundenen Mieten hohen Baukosten.

Zwei Entwicklungen bedingen den zukünftigen Auslauf der sozialen Bindungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand: außerplanmäßige Rückzahlungen und die planmäßige Tilgung der Förderdarlehen. Allein durch die gestiegenen außerplanmäßigen Rückzahlungen werden die sozialen Bindungen bis zum Jahr 2022 um deutliche 17 % zurückgehen. Im Zeitraum bis zum Jahr 2040 werden sogar insgesamt 38 % der sozialen Bindungen weggefallen sein. Dann werden nur voraussichtlich noch rund 318.000 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen.

Ohne den aktuell nicht absehbaren Bestandszuwachs durch Fördertätigkeit wird voraussichtlich der preisgebundene Mietwohnungsbestand in Paderborn von 4.734 Einheiten in 2012 auf 3.604 Einheiten, d. h. um 24 %, in 2030, auf 3.410, d. h. um 28 %, in 2040 sinken.

Im Vergleich zur Größenverteilung aller Haushalte in NRW sind die Single-Haushalte mit einem Anteil von 46 % unter den Wohnungssuchenden deutlich überrepräsentiert.

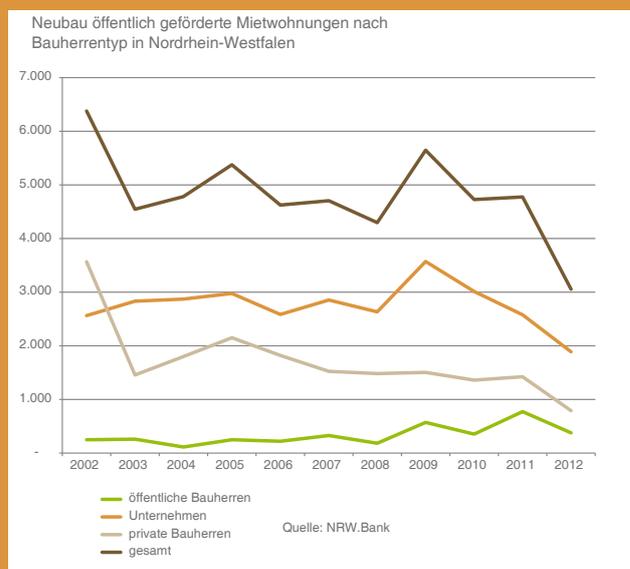
Eine leicht steigende Tendenz besteht weiterhin auch beim Anteil an älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten unter den Wohnungssuchenden.

Im Jahr 2011 lag der Anteil bereits bei 32 %. Eine Trendwende ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft nicht anzunehmen.

Der Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten ist in den Kommunen des Landes sehr unterschiedlich. Der Landesdurchschnitt liegt bei 1,2 % aller Haushalte. In 50 Kommunen liegt der Anteil über dem Landesdurchschnitt. Das betrifft auch die Stadt Paderborn.

Der Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes trifft diejenigen Haushalte, die aufgrund unzureichender finanzieller Ressourcen auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind und sich aufgrund der Marktlage nicht im frei finanzierten Bestand versorgen können.

Das hohe und derzeit meist steigende Mietniveau im frei finanzierten Segment führt dazu, dass mehr Haushalte auf preisgebundene Wohnungen angewiesen sind.



In Zukunft wird in den angespannten Märkten das weiter rückläufige Mietwohnungsangebot für einkommensschwache Haushalte zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung führen.

Daher ist es zu begrüßen, dass die Landesregierung dem Mietwohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eine hohe Priorität einräumt, indem sie die Bestimmungen, Konditionen und Rahmenbedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus durch die Wohnraumförderbestimmungen (WfB) vom 23.01.2014 deutlich verbessert hat.

NRW-Wohnbauförderung

Das Ministerium von Bauminister Groschek hat mit dem Runderlass vom 23.01.2014 deutlich an den Stellschrauben der Förderung gedreht. Die Konditionen wurden so verändert, dass die Wohnungswirtschaft nun stärker zugreifen soll. Bereits im Dezember hatte sein Ministerium bekannt gegeben, dass die Fördersumme von 800 Mio. Euro jährlich für vier Jahre fortgeschrieben wird. Die 800 Mio. Euro für das Jahr 2014 verteilen sich demnach wie folgt: 450 Mio. Euro fließen in den Mietwohnungsbau, für Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Immobilieneigentum stehen 80 Mio. Euro zur Verfügung, für Bestandsinvestitionen 150 Mio. Euro, für Maßnahmen zur Unterstützung der Quartiersentwicklung sind es 70 Mio. Euro, und für die Förderung von Studierendenwohnungen werden 50 Mio. Euro in Düsseldorf bereit gestellt.

Veränderungen gab es auch bei den Darlehensätzen, die je nach Mietniveau der Städ-

te und Gemeinden angehoben wurden. In Paderborn wurde die Darlehenssumme pro Quadratmeter Wohnfläche auf 1.500 Euro erhöht.

Dazu wurden die Zinsen deutlich gesenkt und liegen nun zwischen 0 % und 0,5 %. Vor allem mit dieser Maßnahme hofft man, mehr Wohnungsunternehmen zur Inanspruchnahme der Fördermittel bewegen zu können.

Ebenso können Bauherren in einigen Gebieten eine leicht erhöhte Sozialmiete verlangen. Die höchstzulässige Miete (Bevolligungsmiete) beträgt nun in Paderborn 5,25 Euro. Durch Tilgungsnachlässe will man gezielt Investitionsanreize schaffen. Dies gilt für die energetische Sanierung, für die Aufbereitung von Brachflächen oder Abrissmaßnahmen zugunsten des geförderten Wohnungsbaus oder für bestimmte Ausstattungsmerkmale. Mit den Tilgungsnachlässen soll gezielt der Bau von bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum auf innerstädtischen Standorten attraktiver gemacht werden.

70 Mio. Euro sind zur Förderung der Quartiersentwicklung vorgesehen. Ziel ist dabei, durch wohnungswirtschaftliche Investitionen das Quartier vor Ort zu entwickeln, wobei das Land die Rahmenbedingungen setzt.

Mit diesem Füllhorn an Neuigkeiten verwundert es kaum, dass der NRW-Bauminister von den Maßnahmen seines Ministeriums mehr als überzeugt ist. „Mit den neuen Konditionen zeigen wir: Wir wollen auf Dauer den Wohnungsmarkt ankurbeln, das Land ist verlässlicher Partner der Wohnungswirtschaft. Unser Programm ist zielgenau, sozial ausgewogen



und den veränderten Marktbedingungen angepasst. Mit Förderung, mit Mietpreisbremse, mit dem Bündnis für Wohnen und mit dem kommenden Wohnungsaufsichtsgesetz geben wir dem Markt einen Rahmen, der die Menschen in den Mittelpunkt stellt und nicht die Rendite.“

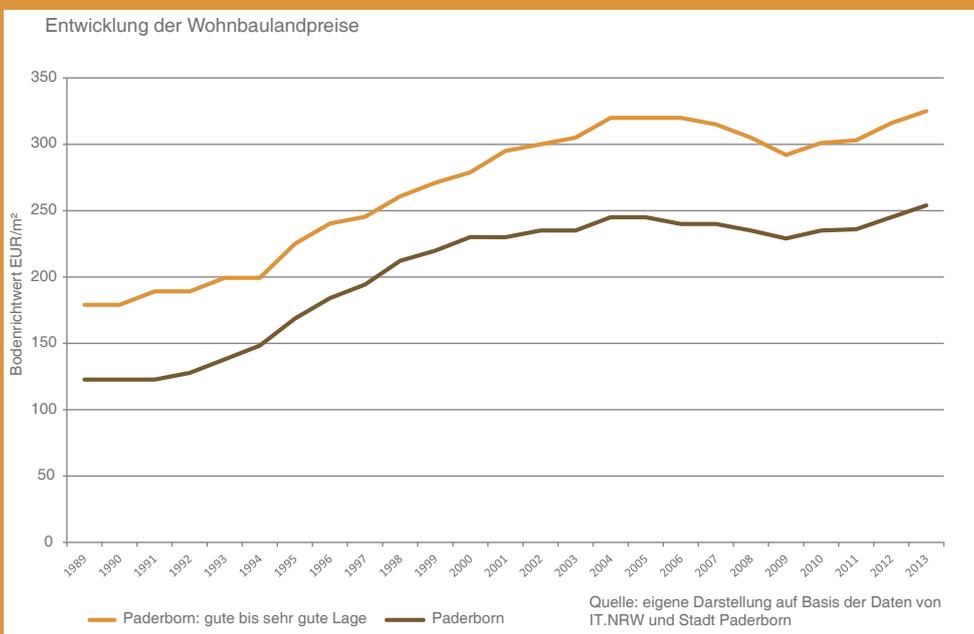
Das Thema „Mietpreisbremse“ ist der NRW-Landesregierung so wichtig, dass Ministerpräsidentin Kraft damit überraschte, dass schon ab dem Frühjahr eine wesentliche Beschränkung gelten soll: In den 59 Kommunen und Städten – zu denen auch Paderborn gehört – dürfen Vermieter künftig die Kaltmiete innerhalb von drei Jahren nur noch um maximal 15 % anheben – statt bislang 20 %. Diese Verordnung soll zunächst für fünf Jahre gelten und anschließend überprüft werden.

Fazit

In Anbetracht der abschmelzenden Bestände und der geringen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Verbesserung der Wohnraumförderbestimmungen 2014 sicherlich ein erster richtiger Schritt.

Um den erwünschten Erfolg zu erzielen, bedarf es aber auch einer verlässlichen kommunalpolitischen Begleitung. Nur im konstruktiven Schulterschluss zwischen Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft lassen sich Wohnungsmarktprobleme lösen.

Benötigt wird im Rahmen von Flächenaktivierung preisgünstiges Bauland für öffentlichen, studentischen und altersgerechten Wohnungsbau. Bei der Vergabe kommunaler Flächen dürfen nicht Höchstgebote die Verkaufsentscheidung bestimmen, stattdessen sollten mit deutlichem Preisabschlag konzeptionelle Inhalte belohnt werden.



Auch eine Sozialwohnungsquote auf öffentlichen Grundstücken (Münchner Modell: „Sozialgerechte Bodennutzung“) ist durchaus denkbar, ebenso kompensierende Maßnahmen wie eine entsprechende Förderung durch städtische Darlehen. Kommunale Unterstützungen könnten zur Win-win-Situation führen, wenn als Gegenleistung der Investor sich über einen gewissen Zeitrahmen einer einkommensschwächeren Zielgruppe bei entsprechender Mietpreisbindung verpflichtet.

Hilfreich wären auch Verfahrensbeschleunigungen und die Ausschöpfung vorhandener Einsparpotenziale bei der Investition wie beispielsweise die Reduzierung bzw. Eliminierung der kostenintensiven Stellplatzverordnung.

Die steigende Belastung sozial schwächerer Haushalte mit immer höheren Wohnkosten ist sozialpolitisch höchst bedenklich: In 60 der 100 größten deutschen Städte hat eine vierköpfige einkommensschwache Familie abzüglich der Miete weniger Geld zur Verfügung, als es dem SGB-II-Regelsatz (1.169 Euro) entspricht.

Anstelle der bzw. komplementär zur Objektförderung in der Form des sozialen Wohnungsbaus empfiehlt sich daher eine Subjektförderung in Form des Wohngelds.

Dieses leistet einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung des Bezugs von Leistungen nach dem SGB II. Durch eine regelmäßige Anpassung des Wohngelds an steigende Mieten bei angemessener Differenzierung nach regionalen Mietniveaus könnte ein Beitrag zum Abbau der Spannungen am Mietwohnungsmarkt geleistet werden.

In der aktuellen Diskussion ist es allerdings falsch, den sozialen Wohnungsbau gegen andere Wohnformen auszuspielen. Jede neu gebaute Wohnung entlastet den Wohnungsmarkt und sichert somit auch preiswerten Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommensbezieher: Wohnungsneubau ist die beste und einzige nachhaltige Mietpreisbremse.

5. STUDENTISCHES WOHNEN

An 54 Standorten im Land studieren mehr als 580.000 Studierende. Bis zum Ende dieses Jahrzehnts werden jährlich noch bis zu 100.000 Studienanfänger erwartet.

Der rege Zustrom an die Hochschulen des Landes stellt die örtlichen Wohnungsmärkte vor Herausforderungen.

In den angespannten Märkten des Landes verschärfen steigende Studierendenzahlen die ohnehin bereits schwierige Situation im preisgünstigen Segment des Marktes. Hier stehen Studierende vor allem in direkter Konkurrenz um kleine Wohnungen zu anderen einkommensschwachen Haushalten, wie z. B. Haushalten von Transferleistungsempfängern oder Senioren, aber auch zu Familienwohnungen.

Dabei ist in NRW immer noch das Elternhaus die häufigste Wohnform der Studierenden (28 %), gefolgt vom Wohnen in einer Wohngemeinschaft und dem Mieten einer Wohnung, allein oder mit dem Partner (alle ca. 20-22 %). Die verbleibenden 9 % bewohnen ein Zimmer in einem Studentenwohnheim.



Studierenden in NRW stehen durchschnittlich 889 Euro pro Monat zur Verfügung, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Allerdings müssen fast 4 % der Studierenden von nur bis zu 500 Euro im Monat leben, während fast 17 % sogar mehr als 1.100 Euro zur Verfügung haben.

Die durchschnittliche monatliche Belastung durch Miete und Nebenkosten von 35 % variiert in Abhängigkeit vom zur Verfügung stehenden Budget. Sie erreicht Werte von über 40 % bei den Studierenden im unteren (weniger als 640 Euro pro Monat) und rund 30 % im obersten (über 944 Euro pro Monat) Einkommensviertel.

Da die Höhe der Mietkosten maßgeblich von der genutzten Wohnform bestimmt wird, verwundert es kaum, dass es sich außerhalb der elterlichen Wohnung am kostengünstigsten in einem Wohnheim wohnt. Durchschnittlich kostet in NRW eine Unterkunft inkl. Nebenkosten in einem Wohnheim monatlich 227 Euro. Für das Wohnen in einer Wohngemeinschaft zahlen die Studierenden im Durchschnitt 279 Euro. Die Miete in einer eigenen Wohnung beläuft sich für einen studentischen Einpersonenhaushalt durchschnittlich auf 357 Euro pro Monat.

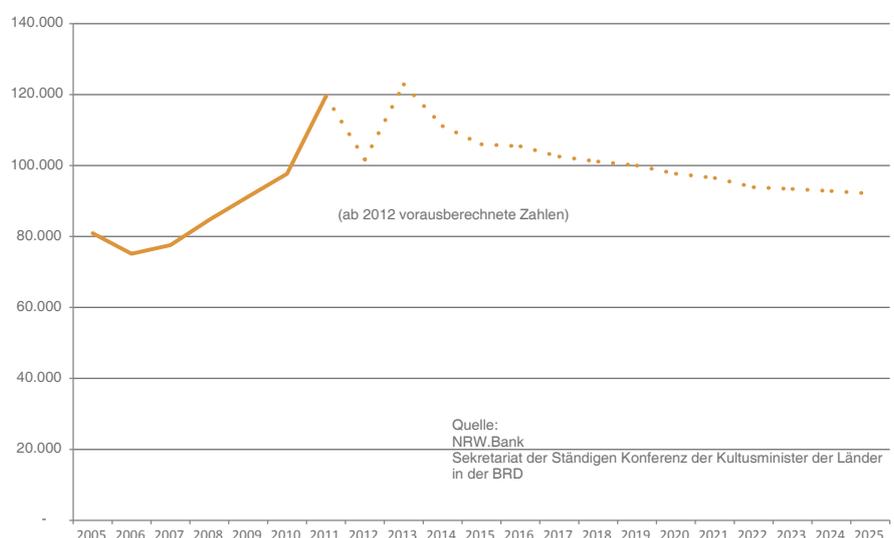
Durchschnittlich geben Studierende 312 Euro pro Monat für Miete und Neben-

kosten aus. Mit steigender Tendenz, denn die Mieten in den Hochschulstandorten des Landes verteuern sich.

Preistreiber sind auch die Kosten für Haushaltsenergie mit einem Plus von 38 % seit 2005.

Vor allem die Aussetzung der Wehrpflicht im Sommer 2011 sowie die doppelten Abiturjahrgänge aus anderen Bundesländern sorgten insbesondere in den vergangenen zwei Jahren für einen überdurchschnittlichen Zustrom von Studierenden an die nordrhein-westfälischen Hochschulen. Insgesamt können aber auch eine kontinuierlich steigende Studienberechtigungsquote sowie eine gesteigerte Studienneigung in fast allen Gesellschaftsschichten beobachtet werden.

Studienanfänger in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2025



Bis zum Ende dieses Jahrzehnts werden in Nordrhein-Westfalen weiterhin über 100.000 Studienanfänger jährlich erwartet, wobei in den Vorausberechnungen im Jahr 2013 der Höchstwert von 122.900 Studienanfängern erreicht werden soll. Danach werden vergleichsweise weniger Anfänger erwartet, so dass ab dem Jahr 2020 die Zahl bei unter 100.000 pro Jahr liegen wird.

Grundsätzlich variiert der Studierendenanteil an der jeweiligen Bevölkerung der Hochschulstandorte landesweit sehr deutlich in Abhängigkeit von der räumlichen Lage (solitär oder nicht) und der Größe der Stadt. Die Stadt Paderborn weist einen Anteil von 12,5 % auf.

Betrachtet man die unterschiedlichen kommunalen Anteile der Zuzüge in der Altersgruppe 18 bis 30 Jahre an allen Zuzügen, so wird deutlich, dass sie im Jahr 2011 in den Städten Münster, Aachen, Paderborn, Siegen, Bochum, Bielefeld und Bonn Werte von über 50 % erreichen.

66 % der Studierenden in NRW sind grundsätzlich mit ihrer Wohnsituation zufrieden.

Neben dem Wunsch, eine bestimmte Wohnform zu realisieren, spielt bei der Wohnungssuche jedoch auch die räumliche Lage der Wohnung eine zentrale Rolle.

Dabei haben drei Punkte maßgeblichen Einfluss: die Entfernung zur Hochschule und zur Innenstadt, gefolgt vom Wohnumfeld.

An den meisten Hochschulstandorten des Landes sind die Mieten im preisgünstigen Marktsegment recht stabil und bewegen sich zwischen 4 und 5 Euro je m². Eine deutliche Konkurrenzsituation zeigt sich allerdings im Segment der Kleinwohnungen. Dies hat auch

dazu geführt, dass in Paderborn die Angebotsmieten für 1-Zimmer-Wohnungen/Apartments deutlich auf mehr als 6,50/7,00 Euro/m²/mtl. gestiegen sind.

Mehrere Faktoren im Kontext studentischer Wohnungsnachfrage begünstigen dabei maßgeblich den Anstieg der Mieten: So ist für Studierende eher der Gesamtpreis einer Unterkunft relevant als der Quadratmeterpreis, unabhängig davon, ob es sich z. B. um ein Apartment oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft handelt. Unter diesen Gesichtspunkten kann es für Vermieter durchaus attraktiver sein, eine Wohnung z. B. an eine Wohngemeinschaft zu vergeben, als sie an eine Familie zu vermieten, weil er so höhere Mieteinnahmen erzielen kann. Zudem handelt es sich bei Studierenden in der Regel nicht um Langzeitmieter.

Die periodische Fluktuation eröffnet den Vermietern die Möglichkeit, die Miete regelmäßig an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen. Möblierte Zimmer unterliegen bei ihrer Vermietung sogar nicht einmal den Restriktionen des Mietspiegels. Ihre Miete kann somit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt werden.

Trotz oder gerade wegen der nur noch bis Ende dieses Jahrzehnts ansteigenden Studierendenzahlen macht der Neubau von rein auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnittenen Wohnungsangeboten wenig Sinn. Vielmehr ist bei der Planung von Neubauvorhaben auf die Flexibilität der Wohnungsschnitte zu achten.

Mit Blick auf den demografischen Wandel in Deutschland und das Abklingen der kurzfristi-



gen Sondereffekte (Abschaffung Wehrpflicht, doppelte Abiturjahrgänge) sind die aktuellen Studentenzahlen keine verlässliche Grundlage, um in allzu große Euphorie zu verfallen.

Die Zukunftsaussichten für Investoren, die hochwertige und -preisige Studentenwohnungen als renditeträchtige Anlageobjekte entdeckt haben, hängen eng mit der demografischen Entwicklung zusammen – und die sehen nicht gerade erfreulich aus. So liegt die Zahl der 2005 Geborenen mit 688.000 um 12 % unter der des Jahrgangs 1995; demzufolge ist bei gleicher Abiturientenquote in den nächsten zehn Jahren mit einem Rückgang der Studierendenzahl zu rechnen.

Bereits in 2011 wurde die Spitze der Studienanfänger erreicht; bis 2025 erwartet die Kultusministerkonferenz einen Rückgang der Studienanfänger um etwa 20 %.

Auch wenn die Prognose der Kultusministerkonferenz nicht ganz eintreten sollte, wird die langfristige Entwicklung insgesamt negativ sein. Der Anstieg der Studienquote auf heute bereits 55 % wird sich nicht ungebremst fortsetzen können. Die steigende Anzahl ausländischer Studenten wird dadurch relativiert, dass auch immer mehr Deutsche im Ausland studieren.

Trotz des guten Rufes der Universität Paderborn setzte der für 2013 prognostizierte große Andrang nicht ein. Auch Anfang des Jahres 2014 blieb der erwartete Boom aus. Die Studentenzahlen stabilisierten sich stattdessen auf dem Niveau von 19.300 Studierenden.

So ist perspektivisch eine vorübergehende Nutzung von neu entstehenden Wohnungs-

bauprojekten durch Studierende denkbar, bevor diese als altersgerechte Wohnungen oder Sozialwohnungen weitergenutzt werden. Standards wie Barrierefreiheit, breitere Eingangstüren und Fahrstühle sollten daher von Anfang an Berücksichtigung finden.

Oftmals sind genehmigungsrechtliche Hürden, wie z. B. die sogenannte Stellplatzproblematik, Hinderungsgründe für die Neuerrichtung kleiner, preisgünstiger Wohnungen für Studierende. Hintergrund ist der, dass viele Städte je neu geschaffene Wohneinheit den Nachweis eines zugehörigen Stellplatzes fordern. Erfolgt der Neubau als Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, ist dies häufig nur kostenintensiv als Tiefgaragenplatz möglich.

Der übermäßige Neubau von kleinen Wohnungen in zentralen Lagen, unabhängig davon, ob als studentischer Wohnraum oder nicht, führt in einigen Kommunen bereits heute zu einer zunehmenden Monostrukturierung des Wohnungsangebotes in einzelnen, meist innenstadtnah gelegenen Quartieren und ist der bestehenden Infrastrukturauslastung nicht zuträglich. Auch unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten ist eine solche Monostrukturierung äußerst kritisch zu betrachten, birgt sie doch die erhebliche Gefahr der künftigen Entwicklung von Brennpunkten mit entsprechend hohen sozialen Folgekosten.

6. URBANISIERUNG

Der Zustrom in Städte Deutschlands hält an: Immer mehr Menschen wollen in Metropolregionen, Oberzentren und Großstädten leben, weil sie dort Bildung, Arbeit und Infrastruktur finden. Wie aus einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hervorgeht, können Großstädte und Ballungsräume im Gegensatz zu ländlichen Gebieten mit einem deutlichen Plus an Neubürgern rechnen. Das liege an der wachsenden Neigung, ein Studium zu beginnen, an vielfältigen Jobangeboten und am demografischen Singularisierungs- und Alterungsprozess.

Im Jahr 2030 wird nach der IW-Prognose in den 14 Großstädten mit mindestens einer halben Million Einwohnern dann schon fast jeder fünfte Bundesbürger (19 %) leben, derzeit sind es noch 16 %. Kamen 2012 per Saldo noch rund 370.000 Menschen nach Deutschland, waren es im vergangenen Jahr schätzungsweise mindestens 400.000. Da ein spürbarer Rückgang der Arbeitslosigkeit in Südeuropa und eine zügige Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse in Südosteuropa zunächst nicht zu erwarten sind, wird von Experten für die Jahre bis 2017 ein Wanderungssaldo von 400.000 bis 500.000 Personen pro Jahr vorhergesagt.

Dies wäre eine deutlich höhere Zuwanderung als in der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung angenommen. In den nächsten fünf Jahren könnte der Zuwanderungsdruck auf die Großstädte damit noch höher ausfallen. Ein Großteil der Zuwanderer in die Großstädte sind Migranten.

Für den Wohnungsmarkt der boomenden Großstädte dürfte die Zuwanderung allerdings Folgen haben. Wenn der Neubau nicht mithält, wird das Angebot knapper – Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien dürften dann weiter klettern. Da der Neubau überwiegend die Nachfrage einkommensstärkerer Familien befriedigt, droht zumindest die Gefahr sozialer Polarisierung. Migrantengruppen prägen bereits heute zunehmend ganze Stadtquartiere. Einkommensstarke Bevölkerungsgruppen wandern jedoch aus Stadtteilen mit hohem Ausländeranteil ab, sozial schwache Arbeitsmigranten ziehen zu.

Viele Stadtplaner haben diese Entwicklungstendenz im Blick, doch kaum akzeptable Lösungen, weil der Bestand des sozialen Wohnungsbaus in der Vergangenheit weitgehend reduziert wurde.

Vor allem die Armutszuwanderung macht den Kommunen Sorgen. Hier seien finanzielle Hilfen notwendig, sagt Stephan Articus, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages. Ein Fonds könnte dazu beitragen, finanzielle Belastungen der Kommunen durch Sprachkurse, Sozialarbeit und Krankheitskosten abzufedern.

Ihre Sorgen sind bei der neuen Bundesregierung angekommen, Bauministerin Barbara Hendricks sagte jüngst Hilfe zu. Finanzmittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ sollen in bestimmte Quartiere gelenkt werden. Das Förderprogramm werde von 40 auf 150 Millionen Euro pro Jahr aufgestockt – was angesichts der Herausforderungen allerdings längst nicht reichen dürfte.



7. KOALITIONSVERTRAG

„Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD sorgt für eine negative Zukunftsperspektive in der Wohnungswirtschaft“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Die Wohnungsunternehmen sind in Deutschland diejenigen, die mit ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell für bezahlbaren Wohnraum sorgen – und mit den geplanten Maßnahmen werden sie genau daran gehindert und dazu noch bestraft.“ In ungewohnter Schärfe kritisiert auch der Sachverständigenrat (SVR) zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung viele wohnungspolitische Pläne der Großen Koalition.

Die Kritik wird ebenso geteilt von der Bundesbank und dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Die eindringlichsten Warnungen beziehen sich auf die „Mietpreisbremse“ und die „Klimaschutzziele“.

Mietpreisbremse

Auch wenn das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist und es zurzeit noch keine verbindliche Aussage zum Zeitpunkt der Einführung der Mietpreisbremse gibt, so soll sie doch zum Herbst/Winter 2014 rechtskräftig werden.

Die Mietpreisbremse besagt, dass auf angespannten Wohnungsmärkten die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden. Erst- sowie Anschlussvermietungen nach umfassender Modernisierung sind hiervon ausgeschlossen. Zusätzlich verschärft wird die Situation durch die Senkung und zeitliche Befristung der Modernisierungsumlage: Dieser Investitionskos-

tenanteil, der auf die Miete umgelegt werden darf, soll nun nur noch bis zur Amortisation der Modernisierungskosten und von 11 auf 10 % abgesenkt werden.

Bezüglich der Definition von „angespannten Wohnungsmärkten“ und „umfassenden Modernisierungsmaßnahmen“ wird laut Zentralem Immobilien Ausschuss (ZIA) die gesetzliche Ausgestaltung der Mietpreisbremse äußerst kompliziert und zum „juristischen Monster“ werden.

Es werde zahllose Rechtsstreitigkeiten geben, ob eine Mieterhöhung gerechtfertigt sei oder nicht. Dies werde den Rechtsfrieden zwischen Mieter und Vermieter massiv stören.

Die Immobilienbranche und ihre Interessenvertreter halten die angedachten Begrenzungen für Mietsteigerungen für kontraproduktiv, da ihrer Auffassung nach Wohnungsneubau das einzig probate Mittel ist, um dem Nachfrageboom in den deutschen Großstädten entgegenzuwirken, und dadurch steigende Mieten zu vermeiden. Eine Mietpreisbremse führt im Endeffekt genau zu der Situation, die sie eigentlich verhindern soll.

Der Neubau und die nachhaltige Sanierung von Mehrfamilienhäusern können nur weiter angekurbelt werden, wenn Investoren im Bau und in der Vermietung ausreichend Renditepotenzial erkennen; eine Preiskappung verschlechtert dies erheblich, so wird die Wohnungsmarktsituation, die eigentlich positiv verändert werden soll, in negativer Weise verstetigt.

Die Preisregulierung durch den Staat geht zu Lasten der Investitionstätigkeit im benötigten

Wohnungsneubau. Nicht nur der Immobilienverband Deutschland (IVD) sieht bereits Anzeichen dafür, dass Neubaupläne zurückgestellt werden bzw. dass Investoren von geplanten Miet- auf Eigentumswohnungen umschwenken. 80 % der vom GdW befragten Unternehmen sehen die Mietpreisbremse als Investitionsverhinderungsprogramm und gehen davon aus, dass nach entsprechendem Beschluss zukünftig weniger Wohnungen gebaut werden.

Daher droht die Gefahr, dass es anstelle der eigentlich benötigten Ausweitung des Wohnungsbestands durch mehr Investitionen aufgrund der geringeren Renditeerwartungen zu einer Einschränkung der Investitionstätigkeit kommt.

Auch laut SVR lässt sich ein Marktgleichgewicht nicht durch determinierte Mietobergrenzen beseitigen. Die Differenz zwischen angebotener und nachgefragter Menge sei nur über mehr Investitionen abzubauen. Durch Preisbeschränkungen wird es jedoch für Anleger weniger attraktiv, in neue Wohnimmobilien als Mietobjekt zu investieren, stattdessen steigt der Anreiz für Investitionen in eigengenutzte Wohnungen, infolgedessen werden sich die frei zu vereinbarenden Kaufpreise für diese Immobilien erhöhen.

Zudem wird sich eine Insider-Outsider-Problematik einstellen: Es werden diejenigen begünstigt, die über eine Mietwohnung verfügen, während jene benachteiligt werden, die eine neue Wohnung suchen.

Die als soziale Errungenschaft gedachte Mietpreisdeckelung wird nicht zu einer besseren Versorgung niedriger und mittlerer Einkom-

mensbezieher führen. Beim Wohnungscasting wird sich auch zukünftig der solventeste Mieter durchsetzen, insofern wird die Preisbremse nur gehobenen Einkommensschichten dienen. Normal- und Geringverdiener können nach wie vor nur auf dem engen Markt preisgünstiger Wohnungen mieten. In diesem würden aber künftig keine oder nur wenige Wohnungen entstehen, die alten sind durch Besserverdienende blockiert.

Auch die Absenkung der Modernisierungumlage und deren zeitliche Befristung führen nicht zu bezahlbareren Mieten, sondern erreichen genau das Gegenteil. Bereits heute legen viele Unternehmen nicht die volle Modernisierungumlage auf ihre Mieter um, da diese sich das in vielen Fällen nicht leisten können. Mit der geplanten Befristung sind Vermieter künftig gezwungen, von Anfang an die volle Modernisierungumlage zu erheben, um ihre Kosten überhaupt refinanzieren zu können. Die Konsequenz daraus sind steigende Mieten.

Negativ beeinflusste Investitionen im Sanierungsbereich werden die Quote der energetischen Sanierung und des altersgerechten Umbaus von Altbauten verringern. 84 % der befragten GdW-Unternehmen gehen davon aus, dass eine zeitliche Befristung der Umlage Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich untragbar macht. 76 % sind der Meinung, dass ein Absenken der Kostenumlage zu einem Rückgang der Modernisierungstätigkeit führen wird.

Leidtragende wären abermals die mittleren und niedrigeren Einkommensbezieher, die statt einer bisher üblichen sozial verträglichen Modernisierungumlage von der sofortigen



vollen Ausschöpfung des Mieterhöhungsspielraums getroffen würden. Werden Altobjekte zukünftig nicht bzw. nur in geringem Umfang saniert, so werden vorwiegend sozial Schwächere durch unverhältnismäßig hohe Nebenkosten belastet.

Sollte sich die künftig fehlende Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen durch einen Rückgang der Investitionstätigkeit in der Realwirtschaft niederschlagen, so würde sich dieser auch volkswirtschaftlich (Steuern, regionale Arbeitsmärkte) auswirken. Angesichts der ehrgeizigen Klimaschutz- und Energieeinsparziele der Bundesregierung hinsichtlich der Energiewende wären die geplanten Beschränkungen gänzlich kontraproduktiv.

Energiewende und Klimaschutz

Das Bundeskabinett hat am 23. Oktober 2013 eine neue Energiesparverordnung (EnEV) beschlossen, die fünfte seit 2002. Diese Novellierung sieht weitere exorbitante Verschärfungen vor. Ab 1. Januar 2016 müssen neu gebaute Wohnungen nochmals höhere energetische Anforderungen erfüllen: Der zulässige Wert für die Gesamtenergieeffizienz (Jahres-Primärenergiebedarf) wird um 25 % gesenkt. Ab 2021 gilt ein Niedrigstenergie-Gebäudestandard, dessen Richtwerte bis Ende 2018 bekannt gegeben werden. Der wesentlichste Teil des Gebäudeenergiebedarfs muss aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.

Diese Entscheidung ist gegen die Empfehlung des Bundesrats-Wirtschaftsausschusses gefallen, der eine einmalige Verschärfung der Anforderungen um 12,5 % ab 2016 vorgeschlagen hatte: Anhand eines Wirtschaftlichkeitsgutachtens hatte der Ausschuss nach-

gewiesen, dass eine höhere Verschärfung unwirtschaftlich und damit für die Unternehmen nicht tragbar sei.

Die Wohnungswirtschaft kritisiert die Beschlüsse deutlich: Mit der EnEV 2014 wird der dringend benötigte Wohnungsneubau noch teurer, damit rechnet sich der Neubau bezahlbarer Wohnungen kaum noch. Die Folge: Es wird weniger gebaut, und die Mieter müssen am Ende die steigenden Kosten durch zwangsläufig höhere Mieten mittragen. Führte bereits die Novellierung der EnEV 2012 zu ca. 8 % höheren Baukosten, gemessen an der EnEV 2009, so wird die abermalige Verschärfung in 2016 zu einer weiteren Baukostensteigerung in Höhe von mindestens 8 bis 12 % führen.

Ressourcenschonung und Energieeffizienz sind wichtige und erstrebenswerte Ziele für die Immobilienwirtschaft. Alles hat jedoch seine Grenzen, denn steigende Anforderungen bedeuten unweigerlich steigende Kosten. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen, infolgedessen weist die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) nachdrücklich darauf hin, dass verschärfte energetische Anforderungen zu massiven Investitionshemmnissen führen werden.

Unabhängig von der Immobilienbranche kommt auch der SVR zu der Beurteilung, dass weitere staatliche Regulierungen negative Effekte auf das Wohnungsangebot und die Mietpreise nach sich ziehen: „Mit der vor Kurzem verabschiedeten Novelle zur EnEV 2014 werden die Effizienzanforderungen für Neubauten ab dem Jahr 2016 um 25 % angehoben.“

Hier besteht ein eindeutiger Zielkonflikt zwischen dem Klimaschutz und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Zudem führen Regulierungen, die nachträgliche Verbesserungen der Energieeffizienz einfordern, zu einem erhöhten Risiko für Investoren.“

Insofern hat die Politik hinsichtlich der zunehmenden Wohnkostenbelastung der Bevölkerung durch die Konsequenzen der Energiewende die „Büchse der Pandora“ selbst weit geöffnet.

Durch die enormen Kosten für die Umsetzung der energetischen Zielvorgaben werden die Wohnungsunternehmen Jahr für Jahr stärker belastet. Ein Augenmaß für wirtschaftliche und sozial verträgliche Realisierung ist nicht mehr erkennbar. Die Frage, wie das Dilemma gelöst werden kann, dass eine energetische Modernisierung bzw. ein energieoptimierter Neubau ohne eine deutliche Mehrbelastung der Bruttowarmmiete nicht mehr finanzierbar ist, bleibt ungeklärt. Hier wird das Vermieter-Mieter-Dilemma zwangsläufig zum sozialen Dilemma.

Auch das Verhältnis von Ansprüchen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden und der dafür vorgesehenen Förderung ist im Koalitionsvertrag realitätsfern. Zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung zählt u. a., die energetische Sanierungsrate auf 2 % des Bestandes zu verdoppeln, um in 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Hierzu reicht es nicht aus, das KfW-Programm zur energetischen Gebäudesanierung „aufzustocken, zu verstetigen, zu vereinfachen“.

Dringend notwendig wäre eine Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms mit einer Ausstattung von mindestens 2 Mrd. Euro jährlich. Nur so kann die Wohnungswirtschaft, die übrigens bereits heute einen Modernisierungsstand aufweist, der anderen Marktteilnehmern um Jahre voraus ist, die hochgesteckten politisch determinierten Energieziele erreichen.

In Anbetracht der finanziellen Konsequenzen der Energiewende begrüßt der GdW die Aussage im Koalitionsvertrag, die Leistungen des Wohngeldes verbessern zu wollen, indem Leistungshöhe und Einkommensentwicklung an die Bestandsmieten und Einkommensentwicklung angepasst werden. Er fordert zugleich die Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses und schlägt vor, alternativ über einen höheren Wohngeldzuschuss bei energetisch sanierten Wohnungen nachzudenken: So würden auch Menschen mit niedrigem Einkommen von der Energiewende und energetisch sanierten Wohnungen profitieren können.

Ebenso begrüßt wird, dass die Koalition eine schnelle und grundlegende Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) anstrebt. Insbesondere bei den Ökostromkosten ist nach Ansicht von Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel Deutschlands Schmerzgrenze erreicht: Angesichts jährlicher Kosten von 22 bis 24 Mrd. Euro dessen Marktpreis kaum 3 Mrd. Euro beträgt – dürften der Volkswirtschaft keine weiteren Belastungen zugemutet werden.

Schon heute tragen die deutschen Verbraucher mit einem Preisaufschlag von etwa 40 % die höchsten Stromkosten in Europa. Die Strom-



kosten eines Durchschnittshaushaltes haben sich ab 2000 schon mehr als verdoppelt, und auch in 2014 steigt die Umlage zur Finanzierung der Stromnetze um 0,2 bis 0,4 Cent pro Kilowattstunde. Dazu kommen noch die Stromsteuer, die Kraft-Wärme-Kopplungsumlage, die Konzessionsabgabe, die Sonderkundenumlage, die Offshore-Haftungsumlage und schließlich die Mehrwertsteuer. Da weder Renten noch Hartz-IV-Sätze entsprechend angepasst werden, wird jede Preiserhöhung zur Gefahr für Geringverdiener.

So prangert dann auch die von der Regierung beauftragte Monopolkommission Fehlentwicklungen an: Das System belohne ausgerechnet die ineffizientesten Anlagen, es trage zu wenig zum Klimaschutz bei, gefährde die Stromversorgung und benachteilige die Armen. Die Experten schlagen in ihrem Gutachten einen Systemwechsel vor und orientieren sich an dem seit einiger Zeit erfolgreichen schwedischen Modell, das auf einem Zertifikatshandel basiert.

Die aktuell über 4.000 verschiedenen Fördersätze fielen dann weg, die Ökostrompreise würden, statt von Bürokraten festgelegt, sich auf einem eigenen Markt bilden. Der Umstieg auf erneuerbare Energien käme schneller und billiger voran und würde so, was er heute nicht ist: sozial verträglich.

Die Energiewende ist auch eine energiepolitische Gerechtigkeitsfrage, die die soziale und wirtschaftliche Balance sowohl für den Mieter als auch den Investor gleichsam berücksichtigen muss.

Sämtliche angesprochenen Aspekte fordern uns im Sinne unserer Kunden mit Blick auf deren finanzielle Leistungsfähigkeit auf zu einer nachhaltigen, zukunftsweisenden Wohnungs- und Unternehmenspolitik. Daher berücksichtigen wir Jahr für Jahr bei unseren Wohnungsbauprojekten und -investitionen soziale, ökologische und ökonomische Anforderungen gleichermaßen.

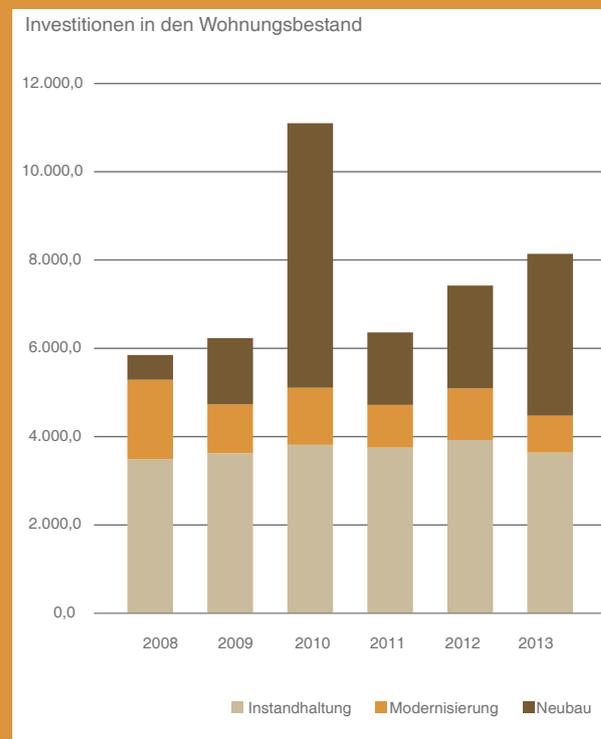


8. SOZIALE. ÖKOLOGISCHE. ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

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

Ambitionierte Sanierungs- und Neubauprogramme bilden die Basis unseres wertorientierten Portfoliomanagements. Dafür steht im Geschäftsjahr 2013 ein Investitionsvolumen in Höhe von 8.141,8 T€. Somit wurden 71,5 % der Mieterträge in umfassende Modernisierungsmaßnahmen und innovative Neubauprojekte reinvestiert.

Durch diese hohen Investitionen kommen wir unserer satzungsgemäßen Verpflichtung



nach. Wir entwickeln unseren Wohnungsbestand sozial verantwortbar, barrierefrei und den demografischen und energetischen Anforderungen entsprechend weiter.

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

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



Instandhaltung/Modernisierung

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.469,6 T€ (davon 829,6 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes investiert.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung sind im Jahr 2014 Bestandsinvestitionen in Höhe von 4.400 T€ (davon 810 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen. Durch diese werden die energetische Optimierung und der marktorientierte Umbau konsequent fortgesetzt: Sie forcieren die optische und funktionale Aufwertung der Wohnungsbestände und sichern deren langfristige Vermietbarkeit.

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

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

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

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

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

Großmodernisierungen

Mit einem Investitionsvolumen von 270 T€ für 48 Wohnungen wurde im Jahr 2013 die stufenweise Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen durch die sukzessive Umrüstung auf Gasbrennwerttechnik fortgeführt. Somit wurden innerhalb der fünf vergangenen Jahre bis zum 31.12.2013 insgesamt 323 Wohnungen auf ein neues Heizsystem umgestellt. Bis Ende 2015 wird im Wohnquartier „Schleswiger Weg“ die Substitution der Nachtspeicherheizungen abgeschlossen. Ergänzend zur Umrüstung der Wärmeherzeugung, werden die bisher nicht thermisch getrennten Balkone entfernt und durch aufgeständerte Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Die bislang nicht isolierten Balkonnischen werden gemäß den Anforderungen der gültigen EnEV nachträglich gedämmt.

Zusätzlich wurden im Treppenhausbereich Glasbausteine entfernt und durch hochwärmegedämmte Glas-Aluminium-Konstruktionen ersetzt. Durch die Maßnahmen werden sämtliche Wärmebrücken der Balkone beseitigt, die gleichzeitige Flächenvergrößerung ermöglicht die wesentlich komfortablere Nutzung mit deutlich höherer Aufenthaltsqualität. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt betrug ca. 800 T€.

Sowohl das Klimaschutzziel der Treibhausgas-senkung (ca. 190 t CO₂ Einsparung p. a.) als auch das Ziel der die Mieter finanziell entlastenden Energiekostenreduktion (ca. 400.000 kWh Heizenergie p. a.) wird erreicht.

Mit der Fortführung der Sanierungsmaßnahme „Liegnytzer Str. 15-17“ 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. 455 T€ umfassten Fassadendämmung, Erneuerung thermisch getrennter Balkone, Erneuerung der Elektroinstallation, Einbau schall- und wärmegedämmter Wohnungseingangstüren und Treppenhauselemente. Den gestiegenen Anforderungen an das Wohnumfeld wurde durch barrierefreie Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche und Neugestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen Rechnung getragen.

Einzelmodernisierungen

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 74 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 974 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundrissänderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen bewirken ein attraktives, modernes Wohnungsambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

Darüber hinaus setzen wir seit Jahren neue Maßstäbe in der Beleuchtungstechnik. Neue Lichtkonzepte für unsere Fassaden, Hauseingänge, Treppenhäuser und Grünflächen bringen farbige, energiesparende und leistungsstarke LED-Leuchten zum Einsatz. Dank der



neuen LED-Technik werden Dunkelzonen minimiert, und es entsteht eine behagliche Wohlfühlatmosphäre für die Quartiersbewohner.

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

Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmedämmter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten ca. 375 T€ investiert.

Da die Senkung des Primärenergieverbrauchs sich für Mensch und Natur rechnet, setzen wir seit Jahren verstärkt Luft- und Wasserwärmepumpen ein. In einigen Wohnhäusern erfolgt die Warmwasserbereitung i. W. durch Solartechnik.

Da der Einsatz dieser Techniken aufgrund ungünstiger Parameter nicht immer möglich ist, sind wir stets auf der Suche nach neuen Möglichkeiten. Nach den guten Erfahrungen mit einer Pilotanlage in der Kilianstr. 110, 112 investieren wir aktuell in eine neue, innovative Technik: Die neuen Gasabsorptionswärmepumpen werden nicht elektrisch, sondern mit Gas betrieben.

In Verbindung mit einem die Spitzenlast abdeckenden Brennwertkessel und moderner Gebäudeleittechnik erreicht die Gesamtanlage einen Jahresnutzungsgrad von über 110 %

(herkömmliche Brennwerttechnik: 95 %). Der Umweltvorteil: Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, Verringerung des Gasverbrauches, Einsparung an Primärenergie um mehr als 15 %. Wir sind davon überzeugt, so in ein zukunftsorientiertes Konzept zu investieren, welches energieeffizient, kostenoptimierend und damit langfristig wirtschaftlich ist.

Zur Zukunftssicherung unseres Immobilienbestandes passen wir diesen kontinuierlich dem demografischen Wandel an. Ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Mieter haben besondere Bedürfnisse hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ihres Hauses, ihrer Wohnung und ihres Lebensraumes.

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

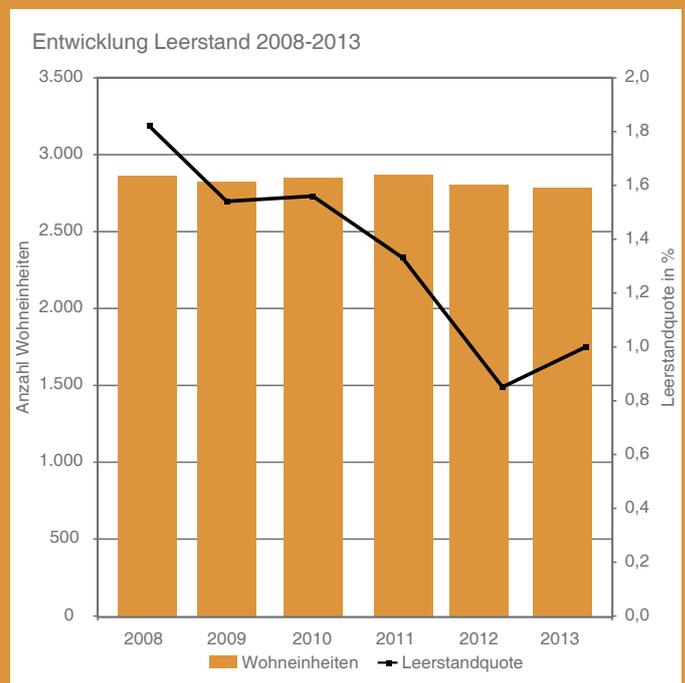
Im Berichtsjahr wurde das Programm „nachträglicher Aufzugsanbau“ in der Leostr. 85 fortgesetzt. Das Investitionsvolumen betrug ca. 127 T€. Somit sind Ende 2013 ca. 25 % unseres Immobilienbestandes barrierefrei erreichbar. Diese Quote liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt NRW.

Auch das Wohnumfeld wird bei Sanierungen stets einbezogen. Schließlich ist das Gesamtbild unsere Visitenkarte, ganzheitliches Denken und Handeln unsere Strategie. Durch

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

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

Klar strukturiert werden auch in 2014 die periodischen Instandsetzungen und Teil- bzw. Komplettmodernisierungen fortgeführt. Die langfristige Optimierung der Gebäude- und Prozessqualität im Rahmen unseres wertorientierten Portfoliomanagements wird die Marktfähigkeit unsere Bestände für die Zukunft sichern. Dabei stehen sowohl Mieterinteressen als auch Wirtschaftlichkeit im Fokus unserer strategischen Entscheidungen.



Neubau

Quantität und Qualität bestimmen gleichermaßen den Wohnungsbau der Zukunft. Daher reicht es u. E. nach nicht aus, den Bedarf an Wohnungen zu befriedigen, sondern es gilt, innovatives Wohnen an die gesellschaftlichen Weiterentwicklungen anzupassen. Bei unseren Neubauinvestitionen haben wir dieses mit den Sighard-Gärten zunächst im Kleinen getestet und dann mit den Bauvorhaben Tegelbogen, Pontanus-Carré und Wewer, An der Wasserburg, in größere Maßstäbe übertragen.

Diese Projekte sind innovativ in der Planung, individuell in der Architektur und wegweisend in der Ökologie. Sie berücksichtigen die



Interessen von Stadtentwicklung und gehen konzeptionell auf die individuellen Bedürfnisse der Menschen ein. Revitalisierung, Nachverdichtung, Urbanität, hohe Grünflächenanteile sind unsere Maxime.

Hoher Wohnkomfort, klimateffiziente Haustechnik und das Einbeziehen sozial-kommunikativer Aspekte geben unseren innovativen Quartiersentwicklungen ihr eigenes, unverwechselbares Gesicht. Wir sind bestrebt, in realistischen Schritten unsere Leistungen auszubauen, wobei wir das Wohnen bezahlbar halten und unseren Kunden Raum für individuelle Entwicklungen bieten. So entstehen neue, moderne Quartiere, die dem Anspruch gerecht werden, moderne Lebenswelten zu sein.

Diese Projektplanungen und -realisierungen sind äußerst herausfordernd, und beim Erstbezug ahnen unsere Kunden nur selten, wie viel Engagement von der Planung bis zum Einzug notwendig war. Die Resultate konstruktiver Teamarbeit zur Realisierung komplexer Bauvorhaben sprechen für sich. Der Dank der Kunden und die Erreichung durchaus ambitionierter Ziele freuen uns sehr.

Pontanus-Carré

Am 27. September 2013 wurde der I. Bauabschnitt „Pontanus-Carré“ im Riemekeviertel eingeweiht. Das Pontanus-Carré schafft in Paderborn Voraussetzungen für die soziale Mischung unterschiedlichster Personengruppen – Ältere und Jüngere, Menschen mit und ohne Hilfebedarf, Familien und Singles, Einkommensschwache und Vermögende. Die-

ses stadtteilintegrierte Wohnkonzept setzen wir mit unseren Kooperationspartnern „v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel“ und dem „Caritasverband Paderborn“ um.

Im ersten Bauabschnitt wohnen 24 Menschen mit Behinderung, 16 in einem eigenen Apartment mit Bad und Küchenzeile, zwei zusätzliche Wohngruppen nehmen jeweils vier Bewohner auf. In ihrem Alltag werden diese Menschen von einem multiprofessionellen Team der Stiftungen Bethel unterstützt. Die Besonderheit dieses inklusiven Modellprojektes besteht darin, dass zusätzlich 14 öffentlich geförderte Wohnungen in das Wohnhaus integriert wurden.

Im Haus ist zusätzlich eine Kontaktstätte für Menschen mit Behinderungen entstanden, die Ratsuchende und Angehörige eine lebenslagenorientierte Beratung auf dem Weg zu mehr Selbstbestimmung bietet. Ein integriertes Café soll lebendiger Mittelpunkt des neuen Pontanus-Carrés werden und Begegnungen zwischen Bewohnern und Nachbarn fördern.

Die Gesamtkosten dieses inklusiven Wohnprojektes, erstellt als „KfW-Effizienzhaus 55“, betragen ca. 4.525 T€. Der Neubau setzt einen besonderen städtebaulichen Akzent im Riemekeviertel und entspricht ökologischer, sozialer, demografischer und ökonomischer Nachhaltigkeit. Bundesweit wird dieses innovative Neubauvorhaben als Leuchtturmprojekt charakterisiert.

Nach der einvernehmlichen und sozial verträglichen Umsiedlung der Altmieten wurde im

April 2013 nach dem Abriss des Wohnhauses „Pontanusstr. 47, 49“ mit den Rohbauarbeiten des II. Bauabschnitts Pontanus-Carré begonnen. Mit insgesamt ca. 1.216 m² Wohnfläche entstehen elf frei finanzierte Wohnungen mit einem Größenmix von 65 bis 85 m² und eine Senioren-Wohngemeinschaft mit acht Einzelapartments und Gemeinschaftswohnbereichen.

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

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

Der für den 1. April 2014 avisierte Fertigstellungstermin wurde eingehalten, ebenso das kalkulierte Investitionsvolumen in Höhe von ca. 2.355 T€. Mit Fertigstellung war das Neubauprojekt vollvermietet.

Unterstützt und organisiert durch unsere Mitarbeiter, erfolgten in 2013 Umzüge innerhalb unseres Wohnungsbestandes, um das Wohnhaus „Bodelschwinghstr. 1, 3“ abreißen und durch Ersatzneubau die Quartiersentwicklung Pontanus-Carré forcieren zu können.

Wir danken den Bestandsmietern, die den emotional sicherlich schwierigen Weg angetreten sind, ihre Wohnungen zu verlassen, um den notwendigen Abriss und Neubau von Projekten zu ermöglichen. Dieser ist jedoch notwendig für den Fortbestand der Genossenschaft und für zukunftsgerichtetes städtebauliches Engagement. Nur durch das solidarische Verhalten unserer Kunden, nur durch deren Kultur des Zusammenlebens, die Kultur der genossenschaftlichen Verantwortungsgemeinschaft können wir der Paderborner Bevölkerung attraktive, bezahlbare Mietwohnungen bereitstellen. Identifikation mit der Gemeinschaft ist der stabilisierende Faktor bei der Gestaltung von Zukunft.

Nahezu parallel zum Bezug des II. Bauabschnittes Pontanus-Carré beginnen März/April 2014 die Rohbauarbeiten für den III. Bauabschnitt. Auf etwa 1.370 m² Wohnfläche entstehen 17 hochwertige, barrierefreie und energetisch optimierte Neubauwohnungen. Zusätzlich eine Beratungsstation des Caritasverbandes und eine Gemeinschaftswohnung als Kommunikationsstätte der Hausbewohner.

Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen, wovon 13 Stellplätze den Bauabschnitten II und IV zuzurechnen sind. Die Flexibilität des Baukonzeptes mit Wohnungsgrößen von 56 bis 103 m² ermöglicht differenzierte Nutzungen von Jung und Alt, vom Single bis zur Familie.



Für das Neubauprojekt wurden Gesamtkosten in Höhe von 2.600 T€ kalkuliert. Als Fertigstellungstermin wird Mai/Juni 2015 avisiert.

Bereits in der Planungsphase wurde eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Spar- und Bauverein Paderborn eG und dem „Verein Gezeiten – Miteinander leben im Pontanus-Carré e.V.“ abgeschlossen. In der Zielformulierung wird festgehalten, dass die Genossenschaft auf dem Grundstück Bodelschwinghstr. 1, 3 in Paderborn ein Mehrfamilienhaus errichtet, dessen Wohnungen i. W. durch Mitglieder des o. g. Vereins bezogen werden sollen.

Die Kooperationspartner streben bei dieser projektbezogenen Zusammenarbeit an, die genossenschaftliche Zielsetzung mit ihrer Besonderheit von Solidarität und Förderung des sozialen Wohls ihrer Mitglieder zu verwirklichen sowie das zukunftsweisende Prinzip der Nachhaltigkeit als konkreten Ansatz aufzugreifen und in das Projekt in besonderer Weise zu integrieren. Grundlage der Kooperation ist eine gemeinsame Zielsetzung, die insbesondere folgende Aspekte beinhaltet:

- Entwicklung einer verlässlichen, dauerhaften Nachbarschaft auf Basis des generationenübergreifenden Wohnens
- Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsprinzips in einem wirtschaftlich sinnvollen und tragfähigen Rahmen durch Weiterentwicklung von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen in zukunftsweisender und modellhafter Form
- Optimierung des Projektes zum Wohle der künftigen Bewohner durch Erfahrungsaus-

tausch und Wissenstransfer zwischen Genossenschaft und Verein

- Stärkung der Identifikation der Bewohnergruppe mit dem Projekt und der genossenschaftlichen Grundidee durch weitgehende Mitwirkungsrechte, wobei diese bzw. sämtliche Vorstellungen und Sonder- bzw. Änderungswünsche finanziell tragbar, planerisch sinnvoll, praktikabel und unter Berücksichtigung einer langfristigen Nutzbarkeit der Mietsache sinnvoll sein müssen und grundsätzlich der Zustimmung der Genossenschaft bedürfen

Wir sehen in der o. g. Kooperation und der dadurch bedingten Umsetzung des generationenübergreifenden Wohnprojektes die Chance einer zukunftsweisenden Weiterentwicklung der Quartiersarbeit im „Pontanus-Carré“ und eine ideale Ergänzung des 2013 fertiggestellten inklusiven Wohnprojektes gemäß dem Arbeitstitel „Vielfalt im Quartier“.





Wewer, An der Wasserburg

Im November 2013 wurde ein 2.698 m² großes Grundstück im Ortsteil Wewer, An der Wasserburg, von der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes Baptist erworben. Dieses Grundstück befindet sich im Zentrum Wewers, ist umgeben von einer optimalen Versorgungs- bzw. Infrastruktur und verfügt über eine direkte ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt Paderborn.

Aufgrund der hohen Lagequalität und der sich auch in Wewer wandelnden demografischen, gesellschafts- und sozialpolitischen Anforderungen haben wir beschlossen, uns – unter dem Konzept „Wohnen mit Versorgungssicherheit“ durch unsere zukunftsweisende Neubauaktivität mit unterschiedlichen Wohnformen und einer hohen Architektur- und Wohnqualität – in Wewer zu engagieren. Wir sind davon überzeugt, dass wir durch das generationenübergreifende Neubauprojekt den Stadtteil Wewer weiter deutlich aufwerten werden.

Die Projektplanung ist i. W. abgeschlossen: Zwei Gebäudekomplexe mit hellen, exklusiv ausgestatteten Wohnungen und großzügigen Balkonen bzw. Penthouse-Terrassen werden durch einen ruhigen Innenhof ergänzt, der mit Grünflächen und Garteninseln hohe Aufenthaltsqualität bietet. Modern, komfortabel, barrierefrei und energieeffizient, so wird zukünftig das Wohnen in Wewer, An der Wasserburg, aussehen.

Auf etwa 2.012 m² Wohnfläche werden 23 Wohnungen mit einem Größenmix von 52 bis 108 m² und eine 24-stündig betreute

Senioren-Wohngemeinschaft für neun Personen realisiert. Durch die zusätzlichen Dienstleistungen unseres Kooperationspartners Caritasverband Paderborn wird das nachbarschaftliche Zusammenleben gestärkt und den älteren Weweranern notwendige Hilfe im Alltag gegeben.

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

Für das Bauvorhaben wurden ca. 4.300 T€ kalkuliert. Zeitnah zu den kosten- und zeitintensiven archäologischen Ausgrabungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) erfolgte im Februar 2014 der Baubeginn. Als Fertigstellungstermin ist Mai/Juni 2015 vorgesehen.





Die positive Resonanz und die hohe Nachfrage bereits im Vorfeld des Baubeginns bestätigen uns in unserem städtebaulichen Engagement in Wewer und freuen uns sehr.

Für die parallel erfolgenden Neubauprojekte in Paderborn und im Stadtteil Wewer kommen die komplementär zu den unternehmensinternen Berechnungen erstellten Gutachten des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. zu dem Ergebnis, dass beide Investitionsvorhaben unter den genannten Prämissen eine positive Wirtschaftlichkeit aufweisen und bilanziell sowie finanziell zu positiven Ergebnisbeiträgen führen.

Begegnungsstätten

Wohnquartiere sind umso stabiler und lebendiger, je mehr Menschen unterschiedlicher Herkunft, Lebensweise und verschiedenen sozialen Status dort wohnen. Jedem Lebensmittelpunkt tut dabei ein verlässlicher Radius gut, in den er eingebettet ist. Darum sorgen wir verstärkt seit einigen Jahren gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern für den Ausbau sozialer Zusatzleistungen.

Menschen werden immer älter – unsere Wohnformen immer innovativer. Beispiele hierfür sind die Quartiersentwicklungen in den Sighard-Gärten, im TegelBogen, im Pontanus-Carré und zukünftig auch in Wewer.

Spezielle Freizeit- und Hilfsangebote durch unsere Sozialpartner beugen konkret einer Vereinsamung im Alter vor und sorgen dafür, dass statt einer Versorgungs- auch eine Mitwirkungsmentalität in der älteren Generation gestärkt wird.

Um dies zu unterstützen und zu fördern, haben wir in 2014 am TegelBogen ein Gemeinschaftshaus erstellt, welches als zentrale Anlaufstelle netzwerkfördernd dient. Das Investitionsvolumen betrug 240 T€. Damit findet das Projekt des „Mehr-Generationen-Wohnens am TegelBogen“ seinen baulichen Abschluss.

In der Sighardstr. 45, Paderborn, wurde ein Ladenlokal zur Beratungs- und Kommunikationsstätte für einen weiteren Kooperationspartner, den Verein „Alt und Jung Süd-West e.V.“, umgebaut. Das Investitionsvolumen betrug 16 T€.

Die Mitglieder dieses Vereins sind seit 1978 im Bereich ambulante Hilfen und in der Gemeinwesenarbeit in überschaubaren Wohnquartieren tätig. Die hauptberuflichen und ehrenamtlichen Mitglieder des Vereins bieten – ohne Betreuungspauschalen – fördernde Hilfen nach Wunsch und Bedarf für Menschen, die in ihrem angestammten Lebensumfeld Unterstützungsbedarf haben. Der Verein „Alt und Jung Süd-West e.V.“ ist Mitglied im Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband und Vertragspartner der Kranken- und Pflegekassen sowie der Sozialhilfeträger.

Durch diesen neuen Kooperationspartner bietet sich die Chance, unsere Angebotspalette hinsichtlich pflegerischer und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen insbesondere für die Mieter in der Südstadt Paderborns zu erweitern und den dortigen Immobilienbestand demografiefest zu gestalten.

9. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Geschäftsentwicklung 2013

Der Spar- und Bauverein steht in Paderborn für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Als fairer Vermieter und Dienstleister für unsere Mitglieder ist ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis vorrangiges Unternehmensziel. Dabei stehen wir in einem Spannungsfeld: Einerseits möchten wir unseren Mietern qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten, andererseits dürfen wir auch die ökonomischen Ziele nicht vernachlässigen. Dass die Vereinbarkeit ökonomischer und sozialer Belange vereinbar ist, untermauert unser Geschäftsmodell eindrucksvoll. Dass diese Herausforderung, die Erreichung eines guten bis sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnisses, gelungen ist, verdeutlichen die betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen sowie das unverwechselbare positive öffentliche Wahrnehmungsbild bei Kunden und Mitgliedern.

Waren Wohnungsleerstände in vielen Städten vor wenigen Jahren das beherrschende Thema, sind aktuell Wohnungsknappheit und bezahlbares Wohnen zum Schlagwort nicht nur auf den Immobilienmärkten geworden. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielschichtig. Eine auf niedrigem Niveau seit über einem Jahrzehnt durchgeführte Neubautätigkeit kommt zusammen mit sehr günstigen Finanzierungskonditionen und äußerst soliden wirtschaftlichen Rahmendaten.

Mit ihrem Wohnungsbestand von nahezu 2.800 Wohnungen ist unsere Genossenschaft eine wichtige und tragende Säule des regionalen Wohnungsmarktes. Gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte in den Groß-

städten ist die nachhaltige Verantwortung für gutes und sicheres Wohnen von besonderer Bedeutung. Für uns gehört zur verantwortungsbewussten Gestaltung der moderaten Umgang mit den Nutzungsgebühren der Wohnungsbestände.

Von zunehmender Bedeutung sind dabei wohnungsbegleitende Dienstleistungen. Dabei schaffen wir Werte für unsere Mieter, die über die reine Kernleistung, die Vermietung von Wohnraum, hinausgehen.

Seine Position als kundenorientierter und innovativer Immobiliendienstleister konnte der Spar- und Bauverein weiter ausbauen.

Deutlich über die Zurverfügungstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum hinaus gehen unsere vielfältigen Aktivitäten. Die dauerhafte und nachhaltige Verantwortung für gutes und sicheres Wohnen unserer Mitglieder, gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte in den Städten, ist dabei die Kernaufgabe.

Der Geschäftsverlauf und das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2013 waren wirtschaftlich wie in den vorhergehenden Jahren auch sehr erfolgreich. Die seit Jahren bestehende äußerst positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich im vergangenen Geschäftsjahr nahtlos fortgesetzt.

Die seit vielen Jahren auf einem hohen Niveau durchgeführten Investitionen in die Qualität unseres Bestandes zeigen auf der Ertragsseite deutliche Erfolge. Im Kerngeschäftsfeld der Hausbewirtschaftung konnte eine Ergebnisverbesserung erzielt werden. Neben der ständigen Verbesserung der Qualität unserer



Bestandswohnungen wirken sich die innovativen und zukunftsorientierten Neubauprojekte der vergangenen Jahre sehr positiv auf das Ergebnis aus.

Zahlenmäßig ist das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von 2.839,2 T€ – im Vergleich zum Vorjahr – mit 270,2 T€ geringer ausgefallen. Der Rückgang ist dabei jedoch im Wesentlichen auf Sondereinflüsse zurückzuführen. Das Vorjahresergebnis war durch Erträge aus Bestandsverkäufen von insgesamt 986,2 T€ maßgeblich bestimmt. Dagegen ist der Jahresüberschuss 2013 nur unerheblich mit Erträgen aus Bestandsverkäufen von 121,3 T€ beteiligt.

Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 hat der Spar- und Bauverein 5.424 Mitglieder. Im Vergleich zum Vorjahr sind dies 13 Mitglieder mehr. Die Veränderung resultiert aus 361 Mitgliederzugängen und 348 Mitgliederabgängen.

Mitgliederbewegung:

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2013	5.411	52.442
Zugang	2013	361	8.316
Abgang	2013	348	1.655
Stand am	31.12.2013	5.424	59.103

Die Entwicklung der Geschäftsanteile ist im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut durch einen sehr hohen Anstieg von 8.316 Anteilen gekennzeichnet. Der Zuwachs bei den

Geschäftsanteilen wurde nach dem Rekordzugang des Jahres 2012 mit 6.852 im Geschäftsjahr 2013 nochmals deutlich übertroffen. 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 Zuwachs der Geschäftsguthaben in den beiden letzten Geschäftsjahren ist somit hauptsächlich durch die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile entstanden.

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	257	904
Anteilsrücknahme	–	481
Übertragung	27	93
Ausschluss	2	8
Tod	62	169
	348	1.655

Der durch die Wirtschafts- und Finanzkrise ausgelöste drastische Rückgang der Kapitalmarktzinsen in Verbindung mit unserer verlässlichen und konstanten Dividendenpolitik führte in den letzten fünf Jahren zu einem Anstieg der Geschäftsguthaben um 5,8 Mio. Euro auf 18,8 Mio. Euro.

Durch den erheblich über Kapitalmarktniveau liegenden Dividendensatz nutzen die Mitglieder unserer Genossenschaft die satzungsmäßigen Möglichkeiten zur Zeichnung weiterer Geschäftsanteile.

Mit Blick auf die Sicherstellung der notwendigen Wirtschaftlichkeit sowie dem zu erwartenden nicht unwesentlichen Abzug von Kapital

Altersstruktur der Mitglieder

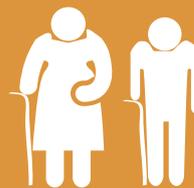
 **19%**
bis 30 Jahre

33%


bis 50
Jahre


26%
bis 70 Jahre

über 70
Jahre



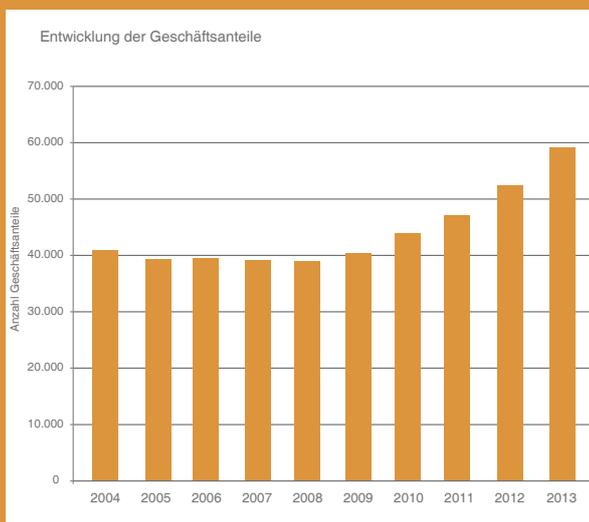
22%



durch Anteilkündigung mit einem Anstieg der Kapitalmarktzinsen machte der Vorstand von dem ihm zustehenden Reduktionsrecht der Höchstzahl zur Zeichnung von Geschäftsanteilen Gebrauch. Entsprechend dem Vorstandsbeschluss vom 6. Dezember 2013 ist zunächst zeitlich begrenzt bis zum 31. 12. 2015 die Möglichkeit zur Zeichnung weiterer Geschäftsanteile je Mitglied auf maximal 100 Anteile festgelegt.

Der Grund für diese extreme Kapitalzufuhr ist einerseits die bei unseren Mitgliedern geschätzte Solidität unserer Genossenschaft und andererseits das nachhaltig niedrige Zinsniveau an den Finanzmärkten.

Darüber hinaus sind unsere Dividendenausüttungen durch eine ausgesprochene Konstanz und Verlässlichkeit geprägt. Die Entwicklung der Geschäftsanteile für den Zeitraum 2002–2013 verdeutlicht eindrucksvoll das Vertrauen, dass in die Arbeit des gesamten Mitarbeiterteams seitens unserer Mitglieder gesetzt wird.



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	109.069,2	84,9	107.438,1	87,5
Umlaufvermögen langfristig	0,0	0,0	0,0	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	19.463,2	15,1	15.307,5	12,5
Gesamtvermögen	128.532,4	100,0	122.745,6	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	71.466,6	55,6	67.290,5	54,8
Rückstellung langfristig	3.351,0	2,6	3.162,0	2,6
Fremdkapital langfristig	46.285,7	36,0	45.223,7	36,8
Kapital langfristig	121.103,3	94,2	115.676,2	94,2
Rückstellung kurzfristig	390,4	0,3	502,5	0,4
Fremdkapital kurzfristig	7.038,7	5,5	6.566,9	5,4
Gesamtkapital	128.532,4	100,0	122.745,6	100,0

Das Gesamtvermögen betrug 128.532,4 T€ und ist damit zum Vorjahr um 5.786,8 T€ bzw. 4,7 % angestiegen.

Das Sachanlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um 1.637,7 T€ auf insgesamt 109.053,3 T€ zugenommen. Die Veränderung ist hauptsächlich auf die Neubau- und

Modernisierungsinvestitionen, Bestandsverkäufe und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Den investitionsbedingten Zugängen von 4.576,3 T€ stehen planmäßige Abschreibungen (2.400,5 T€) gegenüber.

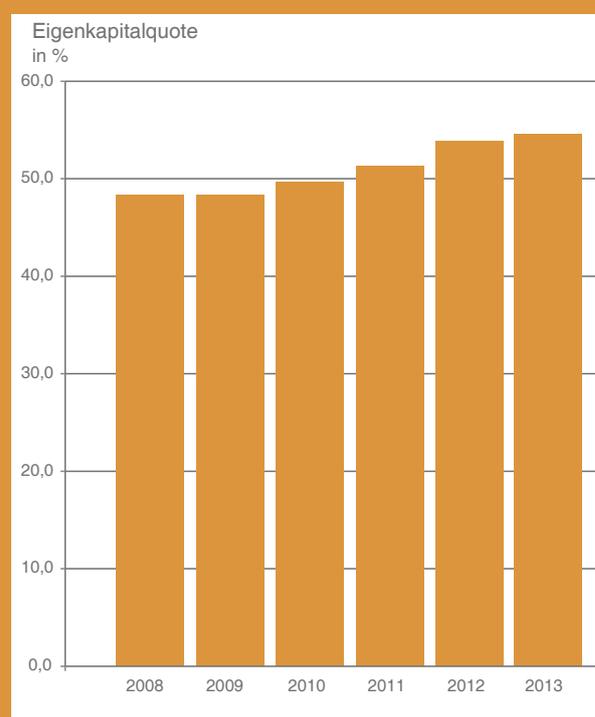
Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 4.155,7 T€. Die Erhöhung resultiert dabei hauptsächlich aus gestiegenen liquiden Mitteln und Bausparguthaben von 4.015,7 T€.

Ein erheblicher Zuwachs ist wie in den Vorjahren beim Eigenkapital mit einem Anstieg von 4.176,1 T€ zu verzeichnen. Verantwortlich dafür sind die Zugänge bei den Geschäftsguthaben in Höhe von 2.062,8 T€ sowie der erzielte Jahresüberschuss von 2.839,2 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr von 725,9 T€.

Die langfristige Eigenkapitalquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % und beträgt nunmehr 54,6 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,0 %.

Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 188,9 T€ auf 3.350,9 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 46.285,7 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.038,7 T€. Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich um 1.062,0 T€.



Für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsinvestitionen wurden zinsgünstige Darlehen der KfW-Förderbank von 3.050,0 T€ und der NRW-Bank von 712,8 T€ sowie ein Aufwendungsdarlehen von 5,7 T€ in Anspruch genommen. Diesen Valutierungen stehen planmäßige Tilgungsleistungen von 1.866,8 T€ und außerplanmäßige Rückzahlungen von 576,0 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Vorjahr um 471,8 T€ angestiegen.



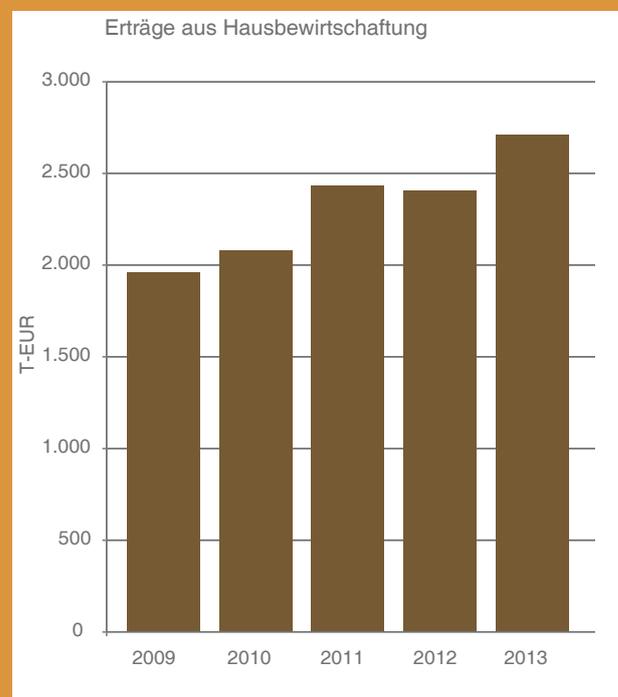
Ertragslage

Die Ertragslage der Spar- und Bauverein Paderborn eG zeigt sich weiterhin positiv. Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von nunmehr 2,8 Mio. Euro ab.

Die Ertragslage stellt sich spartenbezogen folgendermaßen dar:

	2013 T€	2012 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.708,7	2.403,6	+305,1
Betreuungstätigkeit	0,3	1,6	-1,3
Sonstiger Geschäftsbereich	-42,4	-33,9	-8,5
Finanzergebnis	-14,2	3,9	-18,1
Neutrales Ergebnis	204,4	741,4	-537,0
Ergebnis vor Steuern	2.856,8	3.116,6	-259,8
Steuern	17,6	7,2	-10,4
Jahresüberschuss	2.839,2	3.109,4	-270,2

Die sichere Ertragslage ist insbesondere durch die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes geprägt. Das Jahresergebnis ist überwiegend im Kerngeschäft, in der Hausbewirtschaftung, erzielt worden.



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 erhöhte sich im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um 305,1 T€.

Die Sollmieten als elementare Ertragsposition erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 301,2 T€. Der Anstieg der Mieten resultiert hauptsächlich aus allgemeinen Mietanpassungen nach BGB bei frei finanzierten Wohnungen mit 215,9 T€, dem Bezug des I. Bauabschnittes Pontanus-Carré mit 118,9 T€,

Anpassungen bei Mieterwechsel mit 39,5 T€ und Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen mit 22,9 T€. Durch Bestandsverkäufe (-104,6 T€) und einen Gebäudeabriss (-27,1 T€) sind die Mieten zurückgegangen.

Durch die ausgezeichnete Vermietungssituation betragen die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen lediglich 136,2 T€ und liegen damit nur geringfügig über dem Vorjahreswert.

Auf der Aufwandsseite wirkten sich investitionsbedingt gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen von 120,4 T€ und höhere Verwaltungskosten von 172,7 T€ negativ auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus.

Dagegen wirken sich geringere Instandhaltungskosten von 280,8 T€ und weiterhin rückläufige Zinsaufwendungen von 35,9 T€ ergebnisverbessernd aus.

Aus der Betreuungstätigkeit ist das Ergebnis geringfügig zurückgegangen. Betreuungserlösen von 52,3 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 52,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches ist geprägt durch Abbruch- und Umsetzungskosten von 66,8 T€ sowie Geldbeschaffungskosten von 2,7 T€ sowie Löschungskosten für abgelöste Finanzierungsmittel von 3,7 T€. Diesen Aufwendungen stehen Erträge aus Erbbauzinsen von 27,3 T€ und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen von 1,3 T€ gegenüber.

Das Finanzergebnis verminderte sich zum Vorjahr um 18,1 T€. Zinserträgen aus der Anlage der liquiden Mittel von 141,0 T€ stehen Zinseffekte aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit 155,8 T€ gegenüber.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse bestimmt. Das Ergebnis resultiert aus den Erträgen aus dem Verkauf von Immobilien von 121,3 T€ und der Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung von 110,0 T€. Auf der Aufwandsseite belasten der Verlust aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie mit 30,6 T€ und periodenfremde Aufwendungen mit 4,3 T€ das Spatenergebnis.

Finanzlage

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

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

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnungsbestände ist die finanzielle Entwicklung gesichert. Bei den einbezogenen Fremdmitteln für die Investitionen in die Bestandsobjekte handelt es sich um zinsverbil-



ligte Darlehen der KfW-Förderbank bzw. der NRW-Bank.

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. 12. 2013 ergibt für Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Kosten in Höhe von 5.360 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme langfristiger Darlehen (KfW-Förderbank) in Höhe von 2.500 T€ finanziert.

10. RISIKEN UND CHANCEN

Der Geschäftsbericht 2013 gibt Ihnen einen umfassenden Einblick in die gesamtwirtschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen, die prägnantesten und brisantesten immobilienwirtschaftlichen Themen, die vielschichtigen Aktivitäten des Spar- und Bauvereins und die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2013.

Der Abzug der britischen Streitkräfte – ca. 9.000 britische Soldaten mit Familienangehörigen – und die damit verbundene Aufgabe der fünf Kasernenstandorte mit einer Gesamtfläche von ca. 373 ha werden in den kommenden Jahren den Immobilienmarkt Paderborns verändern. Es gilt, zeitnah Strategien und Konzepte bezüglich dieses anspruchsvollen

Konversionsprojektes zu entwickeln und Entwicklungsziele für den partiellen städtebaulichen Erneuerungsprozess zu definieren. Der Spar- und Bauverein ist diesbezüglich in interdisziplinäre Projektteams eingebunden, die im Rahmen des Flächenrecyclings Zukunftskonzepte erarbeiten, um z. T. neue städtebauliche Situationen herzustellen.

Besonderes Augenmerk unseres Unternehmens gilt der Kernstadt Paderborn. Dort befinden sich 13 britische Siedlungsbereiche mit 643 Wohneinheiten, wovon 56 % sich im Eigentum der BIMA, 44 % in Privateigentum befinden. Auch wenn die regionalen Auswirkungen des Freiwerdens dieser Anzahl von Gebäuden – überwiegend Reihenhäuser und Doppelhaushälften – nicht zu unterschätzen sind, erwarten wir aktuell keine gravierenden wohnungspolitischen Probleme. Durch die überwiegend gute Lage, das Wohnumfeld und die Anbindung an die Innenstadt und Universität dürften die dann angebotenen Wohnungstypen i. W. im Spektrum der Nachfrage liegen. In Ergänzung der umgebenden urbanen Quartiersstruktur könnten an diesen Standorten neue, innovative Wohnformen, klein dimensionierte Wohn-/Einfamilienhausgebiete mit aufgewerteten Grünstrukturen, entwickelt werden.

Insofern bietet die sich ergebende neue Marktlage neben sicherlich auch vorhandenen Risiken deutliche Chancen. Alles im Leben ist schließlich im Fluss, das gilt für die Stadtentwicklung in Paderborn genauso wie für den Wohnungsmarkt, unsere Kunden und deren Bedürfnisse. Gezielte und nachhaltige

Stadtteilentwicklungsstrategien auch bzw. insbesondere in den britischen Siedlungsbereichen könnten durch partiellen Ankauf unseres Unternehmens zu einer qualitativen Aufwertung dieser Quartiere führen. Wesentliche Entscheidungsdeterminanten einer eventuellen vorgenannten Portfolioergänzung sind jedoch die zukünftigen Verkaufspreise und die Ergebnisse einer technischen Bestandsbewertung.

Das professionelle Managen und Investieren im Neubau und Bestand, die Beteiligung an der gesamtstädtischen Entwicklung durch den Konversionsprozess und die kontinuierliche Entwicklung unserer sozialen Zusatzdienstleistungen stellen unser Unternehmen und unser Mitarbeiterteam vor große Herausforderungen. Unser Auftrag lautet, stets neue Antworten zu finden auf die Zukunftsfragen der Stadt Paderborn.

Unser Anspruch ist dabei die Zufriedenheit unserer Kunden durch attraktives Wohnen und verlässlichen Service. Mit hoher Eigenverantwortlichkeit, den entsprechenden Kompetenzen und dem erforderlichen Know-how reagiert unser Team schnell und lösungsorientiert auf die Wünsche unserer Mieter und die wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind die wesentlichen Erfolgsfaktoren für das Unternehmen. Intensive zwischenmenschliche Kontakte, erhöhter Wohnkomfort, Umweltfreundlichkeit dank klimaeffizienter Technik und das Einbeziehen sozial-kommunikativer Aspekte geben unseren innovativen Projekten ein eigenes Gesicht. Zu dieser Tradition stehen wir, und das wird sich auch in Zukunft nicht ändern.

Auch zukünftig werden wir gemäß unserem satzungsbedingten Auftrag vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Paderborner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Schwerpunkt unseres Handelns werden hierbei auch weiterhin die Erweiterung, Erhaltung sowie die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sein. Kontinuierliche Instandhaltungen und Modernisierungen innerhalb unseres Wohnungsbestandes dienen neben der Attraktivität unserer Wohnungen auch zukünftig einer nachhaltigen Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und somit auch der Sicherung einer stabilen Ertragslage unseres Kerngeschäftsfeldes. Unter Beachtung der veränderten Rahmenbedingungen aufgrund des demografischen Wandels, des Wunsches nach Barrierefreiheit und modernen Grundrissen innerhalb der Wohnungen und neuen Wohnformen, werden wir diesen Anforderungen Rechnung tragen. Bedingt durch steigende Energiekosten, wird bei der Umsetzung neuer Maßnahmen großer Wert auf die Berücksichtigung und Umsetzung energetischer Gesamtkonzepte gelegt, um die Nebenkosten für unsere Mieter auf einem bezahlbaren Niveau halten zu können. Dem sich abzeichnenden wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum begegnen wir durch die kontinuierliche Errichtung moderner Wohnungsneubauten an hierfür geeigneten Standorten innerhalb des Paderborner Stadtgebietes.

Die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre und eine Eigenkapitalquote von 54,6 % bilden die finanzielle Grundlage, um das Bestands- und Investitionsprogramm auch in Zukunft auf hohem Niveau fortzusetzen. Damit wird der



Bestand weiter optimiert und das Portfolio zukunftsfähig und bedarfsgerecht erweitert. Die Konkurrenzfähigkeit des Unternehmens und dessen wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Der hohe Modernisierungsgrad unserer Immobilienbestände garantiert die Vermietbarkeit der Wohnungen und deren Preisniveau.

In der langfristigen Unternehmensplanung wurde unter Berücksichtigung des technischen Zustands der Gebäude und der aktuellen Einschätzung der zukünftigen Marktsituation ein bis zum Jahr 2024 reichender Rahmenplan entwickelt.

Diesem liegen komplexe Berechnungen zugrunde, deren Vielzahl von Prämissen situationsbedingt und entsprechend zukünftigen marktrelevanten bzw. projektbezogenen Ereignissen überprüft und aktualisiert werden.

Der langfristige Investitionsplan sieht bis zum Jahr 2024 ein potenzielles Neubauvolumen von ca. 37 Mio. Euro vor. Da die Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes weiterhin auf hohem Niveau fortgesetzt werden sollen, sind für diesen Betrachtungszeitraum zusätzlich Bestandsinvestitionen in Höhe von ca. 49 Mio. Euro vorgesehen.

Der weitere Fortgang der Strategie „Abriss und Ersatzneubau“ ist abhängig von der Verfügbarkeit und der Akzeptanz von Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter. Hierbei stehen die sozial verträgliche Mieterumsetzung und die einvernehmliche Abstimmung mit den Bestandsmietern im Vordergrund.

Durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, unterstützt durch den Ausbau und die Intensivierung einer Seniorenbetreuung, werden wir unsere Marktposition gegenüber Mitbewerbern stärken. Auf die Zukunft bauen heißt aber auch, die Jüngsten im Blick zu haben. Kinder sind unsere Zukunft. Darum gilt ihnen die ganz besondere Aufmerksamkeit des Spar- und Bauvereins, u. a. mit Einfamilienhäusern für Kinderreiche, familienfreundlichen Alt- und Neubauwohnungen, Spielplätzen, Grünflächen zur freien Entfaltung und durch die finanzielle Unterstützung sportlichen und kulturellen Engagements.

Als größter Akteur auf dem Paderborner Wohnungsmarkt nehmen wir unsere Verantwortung für große Bevölkerungsteile sehr ernst und sehen uns in der Pflicht, zeitnah und aktiv die Herausforderungen des demografischen Wandels zu gestalten.

Als gesellschaftlich verantwortlich agierendes Unternehmen bringen wir uns ein mit den Erfahrungswerten aus zwölf Jahrzehnten in den Feldern Wohnungsbau und -wirtschaft, Sozial- und Quartiersmanagement, Stadtplanung und -entwicklung. Wir führen parteiübergreifende Beratungs- und Informationsgespräche mit der Kommunalpolitik, der Verwaltung, der Universität, dem Studentenwerk, Wohlfahrtsverbänden und privaten Initiativen. Da unsere Kompetenz als versierter Berater bezüglich einer themenorientierten Stadtentwicklung und als fachkundiger, engagierter Projektsteuerer vor Ort in den vergangenen Jahren immer stärker gefragt ist, werden wir auch zu-

DANK

künftig ein verlässlicher Partner des Kreises und der Stadt Paderborn sein.

Die rechtzeitige Identifikation, Bewertung, Analyse, Steuerung und Kontrolle immobilienwirtschaftlicher Risiken erfolgt durch unser Risikomanagementsystem. Kontinuierlich nehmen wir systematisch Standort-, Markt- und technische Objektanalysen vor.

Zum Controlling gehören ebenso das Liquiditäts-, Kredit- und Beteiligungsmanagement sowie die Beobachtung relevanter Erfolgskennzahlen wie Leerstände, Fluktuation, Miet- und Betriebskostenentwicklung, Erlöschmälerungen und Investitionsbudget.

Beeinträchtigungen der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sind gemäß den aktuellen Parametern nicht erkennbar. Gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Wirtschaftsplanung unseres Unternehmens rechnen wir für das Geschäftsjahr 2014 mit einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf und einem Jahresüberschuss in Höhe von etwa 3.000 T€.

Sehr geehrte Kunden, Mitglieder, Markt- und Geschäftspartner, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sehr geehrte Damen und Herren des Aufsichtsrates,

gegenseitiges Vertrauen, gemeinschaftliche Solidarität, Fairness und Glaubwürdigkeit, diese Werte pflegen und leben Sie und wir gemeinsam, dafür danken wir Ihnen sehr herzlich.

Dadurch dass Sie sich in einer Umgebung der partnerschaftlichen Unterstützung und Beratung, des Vertrauens und des gegenseitigen Respekts mit den gemeinsamen Aufgabstellungen unseres Unternehmens identifizieren, haben Sie sehr wesentlich zum guten Erfolg des Geschäftsjahres 2013 beigetragen.

Durch den stets zielgerichteten, sachkundigen und konstruktiven Dialog unterstützen Sie uns in unseren unternehmerischen Entscheidungen, immer mit dem Blick auf die optimale Leistungserstellung für die Paderborner Bevölkerung. Ihr Engagement ist die Basis und zugleich unsere Motivation, auch zukünftig im Sinne unserer Unternehmensverfassung weiterhin nachhaltig, sozial verträglich und ethisch vertretbar zu wirtschaften. Mit Bescheidenheit, aber auch langfristig erarbeitetem Selbstbewusstsein können wir gemeinsam positiv in die Zukunft schauen.

Last, but not least gilt unser großer Dank dem in 2013 aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Hans Behringer. Im Rahmen der Vertreterversammlung wurden die außerordentlichen Verdienste von Herrn Behringer gewürdigt und ihm für seinen hervorragenden Einsatz für unser Unternehmen gedankt.



Während der 23-jährigen Aufsichtsrats­tätigkeit von Herrn Behringer – davon zehn Jahre als Vorsitzender – wuchs die Bilanzsumme des Spar- und Bauvereins von 67 auf etwa 128 Mio. Euro, es wurden 590 Neubauwoh­nungen mit ca. 53.000 m² Wohnfläche erstellt, zusätzlich wurden etwa 105 Mio. Euro in die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes investiert.

Im vielschichtigen Dialog über Zielsetzungen, Prioritäten, Strukturen und Funktionen war Herr Behringer immer Garant akzeptabler Lö­sun­gen für alle Parteien und für die Harmonisierung von Interessensgemengelage­nen. Seine Verbindlichkeit und Konsequenz hatten un­be­stritten einen signifikanten Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg. Aufsichtsrat, Vor­stand und Mitarbeiter danken Herrn Behringer als wesentlichem Mitgestalter unserer Unter­nehmens­zukunft, dessen guter Name stets mit dem Namen Spar- und Bauverein verbun­den bleiben wird.

Seit dem 09.07.2013 steht Herr Hubert Böd­deker als Vorsitzender dem Aufsichtsrat vor. Zuvor bereits seit sechs Jahren stellvertre­ter Aufsichtsratsvorsitzender, vertritt Herr Böd­deker die strategische Ausrichtung, Im­mo­bilienbestand an risikobehafteten Stand­orten sozial verträglich zu veräußern, bei wirtschaftlich nur grenzwertig zu vertretenden Modernisierungen Gebäude abzureißen und durch zukunftsweisende Neubauten zu er­setzen, ebenso vertritt er die demografiefeste Erweiterung unserer Geschäftsfelder durch wohnbegleitende Dienstleistungen.

Die hohe Fach- und Sozialkompetenz ebenso wie die Authentizität seines langjährigen un­ternehmerischen Handelns und das dadurch aufgebaute Vertrauenspotenzial in der Region

Paderborn garantieren gemeinsam mit dem neuen Aufsichtsratsmitglied, Herrn Jürgen Wegener, die Fortführung der von jahrzehnte­langer Kontinuität geprägten Geschäftspolitik.

Vorstand und Mitarbeiter freuen sich mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Böd­deker, und dem neuen Aufsichtsratsmitglied, Herrn Wegener, die sich ergebenden zukünftigen Aufgabenstellungen anzugehen und zu lösen.





1. GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT 2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31. 12. 2013 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 342.383 m²
(davon Erbbaugrundstücke 23.317 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 3.753 m²

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31. 12. 2013 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

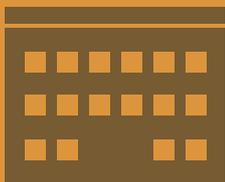
Verwaltungsmäßige Betreuung

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von 8 Wohnungseigentümergemeinschaften 265 Eigentumswohnungen mit 119 Pkw-Stellplätzen in 34 Einzel- und 2 Sammelgaragen.

3. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2013	2.806	194.617	3	554	1.155
Zugänge					+25
Neubau Pontanusstr. 41, 43 Bodelschwinghstr. 1a	+14	+800	+1	+1.439	
Anbau von Balkonen		+15			
Abgänge					-7
Verkauf Sebastianstr. 64, Büren	-8	-484			
Verkauf Kettelerstr. 34 Haholtstr. 4, Salzkotten	-8	-391			
Verkauf Dr.-Ricken-Str. Bad Wünnenberg	-8	-391			
Abriss Pontanusstr. 47-49	-9	-582			
Stand 31.12.2013	2.787	193.584	4	1.993	1.173

Über die insgesamt 2.787 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:



918 Whg.
33%

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



1.869 Whg.
67%

frei verfügbar ohne Belegungsbindung

Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.468.286,84 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-11.553,21 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	13.297,50 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	70.575,73 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.540.606,86 €

Für 195.577 m² Wohn-/Nutzfläche 2013 ergibt sich ein Aufwand von 18,10 € je m² (im Vorjahr: 16,16 €).

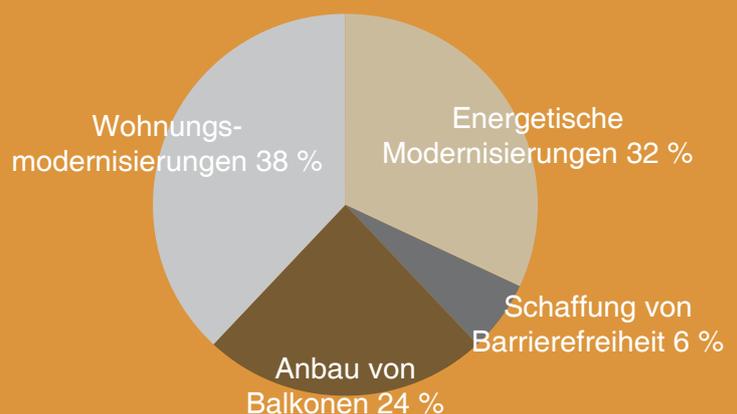
Instandhaltungskosten

Die Fremdkosten 2013 betragen	3.639.969,05 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-1.249.496,82 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-18.557,08 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-66.549,53 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	60.214,00 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	227.094,86 €
	2.592.674,48 €

Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 13,26 €; im Vorjahr 13,52 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 18,61 €; im Vorjahr 20,11 €.

Modernisierungen und Instandhaltungen

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2013 u. a. insgesamt ca. 2.200 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:



4. KENNZAHLENÜBERSICHT

		2013	2012	2011
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.787	2.806	2.872
Gewerbeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	4	3	4
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.173	1.155	1.158
Wohn- und Nutzfläche	qm	195.577	195.171	199.804
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	265	348	348
Garagen	Anz.	119	181	181
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	128.532	122.746	120.965
Sachanlagevermögen	T€	109.053	107.416	106.857
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	71.467	67.290	63.100
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	70.152	66.055	62.028
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	54,6	53,8	51,3
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.248	16.182	14.539
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.424	5.411	5.437
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	59.103	52.442	47.206
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	15.273	14.812	14.889
Erlösschmälerungen	T€	136	134	184
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	0,9	0,9	1,2
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	2.839	3.109	2.816
Cashflow	T€	5.435	5.753	4.782
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	3,2	3,1
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,0	4,7	4,5
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	13,26	13,52	12,43
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	18,61	20,11	18,79
Betriebskosten	T€	3.468	3.078	3.381
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	18,10	16,16	17,31
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	16	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	5	4	4
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	0	2	2



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 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 2012 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 16. Oktober 2013 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 5. Mai 2014 vom Prüfungsausschuss und am 27. Mai 2014 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht,

dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 geleistete gute Arbeit.

Paderborn, 27. Mai 2014

Hubert Böddeker
Vorsitzender des Aufsichtsrates



1. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 Restnutzungsdaueremethode. Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauern betragen
 - a) bei Altbauten 40/30 Jahre ab 01.01.1980; bei umfangreicher Modernisierung erfolgt die Anpassung auf 30 Jahre
 - b) 80 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.2006
 - c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2006
 - d) 10 Jahre bei Außenanlagen nach dem 31.12.2006
 - e) bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wird – bis auf die bereits voll abgeschrieben – auf eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben



- Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 %

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

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.

Für ein abzureißendes Gebäude wurde die Restnutzungsdauer entsprechend herabgesetzt.

Die Finanzanlagen sind zu Nominalwerten bilanziert.

Bewertung des Umlaufvermögens

Die unbebauten Grundstücke und die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die unfertigen Leistungen sind mit 30.000,00 € pauschal wertberichtigt. Die anderen Vorräte sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

Die liquiden Mittel werden zu Nominalwerten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen/ Verbindlichkeiten

Die passivierten Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Anwartschaftsbarwertverfahren gebildet worden. Dabei wurden die Richttafeln 2005G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,88 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 2,50 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	46.423,83	0,00	0,00	0,00	43.743,83	2.680,00	6.080,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.796.679,23	835.745,06	1.129.281,97	4.033.220,91 -18.178,25	47.561.057,28	105.957.127,70	2.341.483,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	635.854,75	0,00	0,00	0,00	520.396,50	115.458,25	7.664,80
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung (incl. Sammelposten*)	391.120,94	74.490,82	21.598,57	0,00	288.147,19	155.866,00	51.349,82
Anlagen im Bau	2.429.943,34	3.621.031,06	0,00	45.667,25 -4.033.220,91	0,00	2.063.420,74	0,00
Bauvorbereitungskosten	27.489,00	45.014,30	0,00	-27.489,00	0,00	45.014,30	0,00
Sachanlagen gesamt	153.997.494,90	4.576.281,24	1.150.880,54	4.078.888,16 -4.078.888,16	48.369.600,97	109.053.294,63	2.400.498,52
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	5.656,73	0,00	416,51	0,00	0,00	5.240,22	0,00
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	13.656,73	0,00	416,51	0,00	0,00	13.240,22	0,00
Anlagevermögen insgesamt							
	154.057.575,46	4.576.281,24	1.151.297,05	4.078.888,16 -4.078.888,16	48.413.344,80	109.069.214,85	2.406.578,52

*Nach Vollabschreibung wird der Sammelposten als Abgang erfasst.



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.719.100,96 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Insgesamt (Vorjahr)
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	42.167,71	27.592,86	53.015,18
Sonstige Vermögensgegenstände	32.086,46	0,00	74.299,94
Gesamtbetrag	74.254,17	27.592,86	127.315,12

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	6.294.000,00	284.000,00	6.578.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	43.579.111,83	1.746.364,39	45.325.476,22

5. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen		3.350.953,00
Einstellungen 2013		
Personalaufwand	189.439,69	
Zinsaufwand	155.798,00	
Abgang 2013	152.774,69	
Auflösung 2013	3.550,00	
Rückstellungen für Steuern		10.400,00
Körperschaftsteuer 2012 incl. SolZ		
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		220.000,00
Austausch Nachspeicherheizungen		
Sonstige Rückstellungen		160.050,00
für Prüfungskosten	23.500,00	
für Verwaltungskosten	1.500,00	
für nicht genommenen Urlaub	41.550,00	
für Berufsgenossenschaft	8.500,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	70.000,00	

6. Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit €			Vorjahr €	
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	insgesamt	bis 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.057.835,99	1.933.547,97	8.197.686,47	37.926.601,55	46.714.494,00	1.669.596,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	196.339,29	34.970,55	44.256,66	117.112,08	213.188,30	34.422,44
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	3.928.071,25	3.928.071,25	0,00	0,00	3.889.143,25	3.889.143,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.522,27	82.522,27	0,00	0,00	77.742,90	77.742,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	957.994,82	957.994,82	0,00	0,00	853.627,07	853.627,07
Sonstige Verbindlichkeiten	101.642,58	101.642,58	0,00	0,00	42.399,84	42.399,84
Gesamtbetrag	53.324.406,20	7.038.749,44	8.241.943,13	38.043.713,63	51.790.595,36	6.566.932,15

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

D. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Erträge aus Grundstücksverkäufen (121.310,99 €) und aus dem Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung (110.000,00 €) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht. Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von ca. 4.208 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 1.600 T€ gegenüberstehen.

Am 31. 12. 2013 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 779.020,95 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

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

Mitgliederbewegung		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2013	5.411
Zugang	2013	361
Abgang	2013	348
Stand am	31.12.2013	5.424

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

im Geschäftsjahr vermehrt um	2.066.445,48 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	4.030,00 €

Zum 31. Dezember 2013 betragen:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.681.440,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.248.404,28 €
c) die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile	7.427,14 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	308,76 €

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 (bis 27.06.2013)
(Vorsitzender, ab 9. Juli 2013)	Hubert Böddeker, Sparkassendirektor
	Rüdiger Bonke, Pfarrer
	Edmund Donschen, Maurermeister
	Michael Dreier, Bürgermeister
	Hildegard Ebe, Lehrerin
	Paul Knocke, Dipl.-Ing.
	Dr. Ernst Warsitz, Ingenieur
	Jürgen Wegener, Dipl.-Kaufmann (ab 27.06.2013)
	Sandra Weiffen, Lehrerin

F. VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 808.849,94 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 5. Mai 2014


Mertens


Loges

2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.680,00	2.680,00	8.760,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.957.127,70		103.985.649,91
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.458,25		123.123,05
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.866,00		133.033,00
Anlagen im Bau	2.063.420,74		2.429.943,34
Bauvorbereitungskosten	45.014,30	109.053.294,63	27.489,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	5.240,22		5.656,73
Andere Finanzanlagen	8.000,00	13.240,22	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		109.069.214,85	107.438.062,67
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.695,43		1.695,43
Unfertige Leistungen	3.719.100,96		3.518.032,07
Andere Vorräte	18.057,60	3.738.853,99	26.095,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.167,71		53.015,18
Sonstige Vermögensgegenstände	32.086,46	74.254,17	74.299,94
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.199.253,13		11.186.918,52
Bausparguthaben	450.816,93	15.650.070,06	447.460,97
Bilanzsumme		128.532.393,07	122.745.580,38



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	326.176,98		383.082,35
der verbleibenden Mitglieder	18.248.404,28		16.181.958,80
aus gekündigten Geschäftsanteilen	179.676,45	18.754.257,71	126.389,68
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.427,14 € (im Vj. 7.642,08 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.578.000,00		6.294.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 284.000,00 € (im Vj. 311.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	45.325.476,22	51.903.476,22	43.579.111,83
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.746.364,39 € (im Vj. 2.072.547,57 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.839.214,33		3.109.449,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.030.364,39	808.849,94	2.383.547,57
Eigenkapital insgesamt		71.466.583,87	67.290.445,02
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.350.953,00		3.162.040,00
Steuerrückstellungen	10.400,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	220.000,00		330.000,00
Sonstige Rückstellungen	160.050,00	3.741.403,00	172.500,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.057.835,99		46.714.494,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	196.339,29		213.188,30
Erhaltene Anzahlungen	3.928.071,25		3.889.143,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.522,27		77.742,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	957.994,82		853.627,07
Sonstige Verbindlichkeiten	101.642,58	53.324.406,20	42.399,84
<i>davon aus Steuern: 28.748,00 € (im Vj. 13.032,88 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 13.859,85 € (im Vj. 0,00 €)</i>			
Bilanzsumme		128.532.393,07	122.745.580,38

3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.084.365,41		14.611.938,19
b) aus Betreuungstätigkeit	52.338,49	15.136.703,90	66.569,54
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		201.068,89	-14.211,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		125.244,20	139.389,38
Sonstige betriebliche Erträge		357.197,58	1.161.751,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.155.492,97	7.047.371,07
Rohergebnis		8.664.721,60	8.918.065,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.141.271,06		1.096.610,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	421.467,30	1.562.738,36	353.715,00
<i>davon für Altersversorgung: 197.265,43 € (im Vj. 149.865,62 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.406.578,52	2.528.414,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		622.159,63	579.135,61
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	548,28		471,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	140.999,40	141.547,68	162.991,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		981.153,18	1.020.782,40
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 155.798,00 € (im Vj. 151.774,00 €)</i>			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.233.639,59	3.502.870,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		17.551,15	7.154,99
Sonstige Steuern		376.874,11	386.265,57
Jahresüberschuss		2.839.214,33	3.109.449,93
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.030.364,39	2.383.547,57
Bilanzgewinn		808.849,94	725.902,36



gegründet 1893