

SPAR- UND BAUVEREIN

besser wohnen: gestern, heute, morgen

GESCHÄFTSBERICHT

2016

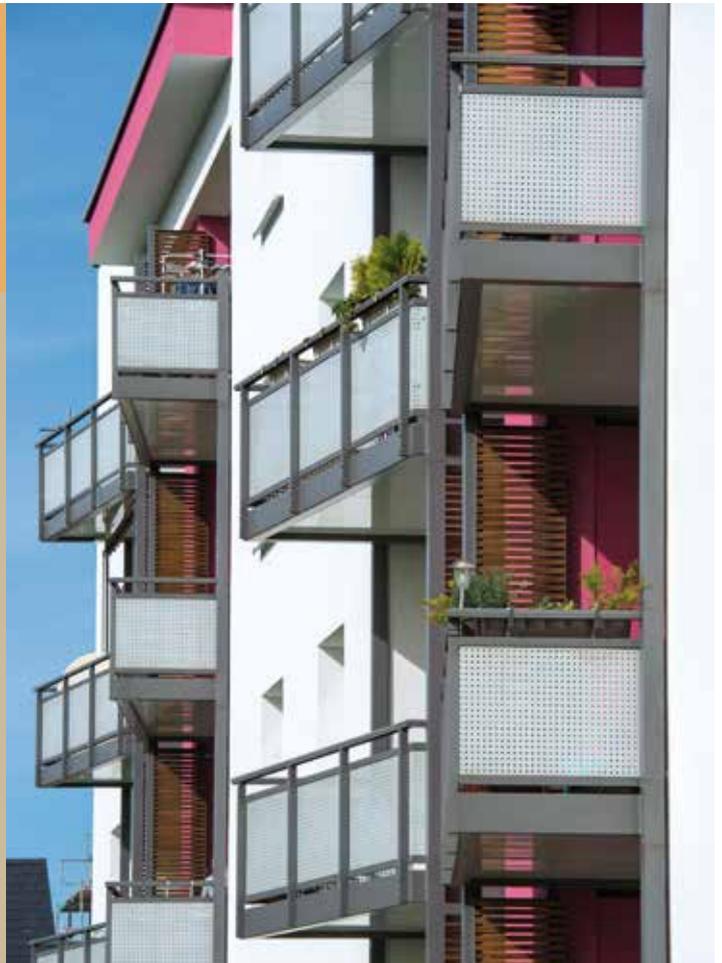




Vorwort	4
I. Unternehmensdaten	8
II. Organe der Genossenschaft	10

III. Lagebericht des Vorstandes

1. Gesamtwirtschaftliche Lage	12
2. Immobilienmarkt Deutschland	20
3. Wohnungsmarkt NRW	33
4. Wohnungsmarkt Paderborn	39
5. Räumliche Stadtentwicklung	46
6. Neue Wohnungsgemeinnützigkeit?	51
7. Paradigmenwechsel	55
8. Projekte	60
9. Wirtschaftliche Lage	68
10. Risiko, Chance, Trend	75
11. Ausblick	78



Danke

83

IV. Daten und Fakten

- | | |
|--------------------------------------|----|
| 1. Grundstückswirtschaft | 84 |
| 2. Betreuungstätigkeit | 84 |
| 3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit | 84 |
| 4. Kennzahlenübersicht | 86 |

V. Bericht des Aufsichtsrates 87

VI. Jahresabschluss 2016

- | | |
|--------------------------------|----|
| 1. Anhang | 88 |
| 2. Bilanz zum 31.12.2016 | 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-Konzeption Kapitel Ausblick:
GAUSEMEIER PR

Illustrationen/Tuschezeichnungen:
Anke Schmiemann

Fotografie:
VIELBAUCH / Thorsten Schneider

Titelfoto:
Karl-Martin Flüter

Druck: d-Druck GmbH



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

auch mit dem diesjährigen Geschäftsbericht blicken wir zurück auf ein erfolgreiches Jahr, richten jedoch auch den Blick in die Zukunft, indem wir weiterhin mit innovativen Konzepten bereits heute das Morgen gestalten. Mit einem Jahresüberschuss von 3,3 Mio. Euro, einer Eigenkapitalquote von 59,7 %, überzeugenden Vermietungsergebnissen und einer sehr soliden Finanzierungsstruktur haben wir uns auch im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich den komplexen sozialen, gesellschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Aufgaben der Region und unserer Heimatstadt Paderborn gestellt. Der sehr langfristige Erfolg unseres Unternehmens

unkonventionellen Lösungen, 124-jähriger Erfahrung, viel Herzblut und Einfallsreichtum gerne mit, wobei es für uns essenziell ist, immer wieder Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung in Balance zu halten. Gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat und unseren Partnern aus Politik, Verwaltung, Architektur und Sozialem beweisen wir mit kreativen Ideen, dass hochwertige innovative Projekte und bezahlbarer Wohnraum durchaus in Einklang zu bringen sind.

Kompetenz, Fairness und Standortkonzentration sind unsere Stärken; Vertrauen, Verantwortung und Zukunftsorientierung prägen unsere menschlichen Beziehungen stets sozial orientiert und mit Augenmerk für das Wohl Paderborns. Zur Wertstabilisierung und -steigerung unseres Immobilienportfolios haben wir im Jahr 2016 etwa 7,5 Mio. Euro in Neubau- und Sanierungsprojekte investiert. Trotz hohen Maßstabs sorgen wir mit unseren Projekten dafür, dass in Paderborn auch zukünftig bezahlbarer Wohn-

Dabei stehen unsere Kunden und ihre Bedürfnisse stets im Mittelpunkt unseres Engagements.

beruht auf dem Fundament starker Zahlen, aber darüber hinaus auch auf dem gemeinsamen Streben von Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiterteam, zuverlässig und langfristig orientiert nicht nur bestandsübergreifend zu denken, sondern auch unternehmensübergreifend zu handeln. Dabei setzen wir im Rahmen unserer klaren Investitions- und Portfoliostrategien nicht nur auf quantitatives, sondern insbesondere auf qualitatives und nachhaltiges Wachstum. So schaffen wir Mehrwert für unsere Genossenschaftsmitglieder, Geschäftspartner, für die Menschen in unserer Region.

Die weiterhin wachsende Stadt Paderborn mitzugestalten ist eine große Herausforderung für die Stadtplanung und die lokale Immobilienwirtschaft. Gemäß dem Slogan „Zimmer, Küche, Bad, Paderborn“ gestalten wir mit

raum zur Verfügung steht. Mit dem Blick auf unsere Unternehmensdurchschnittsmiete von 5,12 Euro/m² stehen wir zu unserem Versprechen, sozial, ökonomisch und ökologisch Verantwortung zu übernehmen.

Auf der Basis hoher Vermietungsquoten und stabiler Mieterstrukturen wirken wir durch fair kalkulierte, kundenorientierte Mieten preisdämpfend und setzen hiermit deutliche Zeichen als sozial verantwortlich agierender Wohnungsanbieter. Gerne nehmen wir heute wie auch in Zukunft unsere Rolle als Städtebau- und Sozialpartner Paderborns wahr. Neben der wichtigen Säule der Bereitstellung qualitativ hochwertigen Wohnraums für Familien, Alleinerziehende, Senioren und Singles positionieren wir uns darüber hinaus mit innovativen Wohnkonzepten – kombiniert mit bedürfnisorientierten Service-

und Dienstleistungspaketen – als modernes und breit aufgestelltes Immobilienunternehmen auf dem regionalen Wohnungsmarkt. In unseren generationenübergreifenden Neubauobjekten, dem Inklusionsprojekt Pontanus-Carré, einer Kita, aber auch in dem für 2017/2018 geplanten Studentenwohnheim an der Warburger Straße direkt gegenüber der Universität sowie der Senioren-Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte in Schloß Neuhaus, spiegelt sich zudem unser gesellschaftspolitisches Engagement wider.

Mit diversen Kooperationen schöpfen wir weiteres Innovationspotenzial aus und setzen gemeinsam mit dem Caritasverband Paderborn e. V., dem AWO-Kreisverband Paderborn, den von Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel, der Diakovita GmbH, der Stadt Paderborn sowie der Spielkiste e. V. neue und wichtige Impulse für die Stadtentwicklung.

Dabei stehen unsere Kunden und ihre Bedürfnisse stets im Mittelpunkt unseres Engagements. Durch unsere Investitionen in die Zukunft geben wir dem Leben in Paderborn Raum, mit unseren Partnern für das Miteinander schaffen wir Orte der Begegnung für gelebte Nachbarschaft und lebendige Gemeinschaften: So wird aus Wohnen ein Zuhause im bezahlbaren, attraktiven sozialen Umfeld.

So vielfältig wie die Menschen selbst sind, erweisen sich auch ihre differenzierten Ansprüche an das Wohnen: Senioren, Menschen mit Handicap und Pflegebedürftige wünschen sich ein langes, selbstbestimmtes Wohnen möglichst in vertrauter Umgebung, für junge Familien ist zentraler bezahlbarer Wohnraum in begrünten, funktionierenden Quartieren von Bedeutung, und last, but not least gehört den jungen Menschen die Zukunft. Für all diese Zielgruppen schlägt unser Herz durch umfangreiche Investitionen in Neubau, Modernisierungen und Wohnumfeldgestaltungen, aber auch durch Verbesserungen im Kundenservice. Bausteine des sozialen Miteinanders sind hierbei die kundenorientierte Neugestaltung unserer Verwaltung sowie das Angebot einer Gästewohnung, die unseren Mie-

tern bzw. deren Verwandten oder Freunden eine bequeme und kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit bietet.

Die Betreuung unserer Kunden wird in der Giersmauer optimal auf den Punkt gebracht: Die neuen, modernen Räume erfüllen alle Anforderungen an eine angenehme Arbeits- und Gesprächsatmosphäre. Dem steigenden Bedürfnis der Onlinekommunikation entsprechen wir durch die kontinuierliche Anpassung unserer digitalen Angebote und den Ausbau unserer Website zu einer modernen Serviceplattform. Füreinander da zu sein bedeutet für uns in diesem Zusammenhang selbstverständlich, dass unsere Kunden von einem höchst engagierten, kompetenten und eingespielten Mitarbeiterteam betreut werden. Diesem hoch motivierten Team danken wir sehr, da es die Grundlage dafür bildet, dass wir eine zukunftsorientierte, sehr kundenfreundliche, dienstleistungsorientierte und attraktive Wohnungsbaugenossenschaft sind und bleiben.

Eine besondere Herausforderung ist es, die soziale Durchmischung unserer Quartiere dauerhaft zu gewährleisten und auf die herrschenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen, wie den demografischen Wandel, die Energiewende, die Migrationsthematik und die Bezahlbarkeit des Wohnens, nachhaltige Konzepte und Antworten zu entwickeln.

Die Stärkung von Lebens- und Standortqualität orientiert sich dabei an den zukünftigen Megatrends, die im diesjährigen Geschäftsbericht explizit erwähnt werden. Über die wesentlichen finanziellen und ökonomischen Leistungsindikatoren hinaus informieren wir Sie des Weiteren über unsere Investitionsstrategien sowie die wesentlichen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Themen bzw. Entwicklungen des Berichtsjahres.

Bei der Lektüre werden Sie erkennen, dass der Spar- und Bauverein auf der Grundlage wirtschaftlicher Stärke Garant für Wandel und Beständigkeit, also Zukunftsfähigkeit und Kontinuität,



gleichermaßen ist. Das Unternehmen ist auf einem zukunftsweisenden Weg; diesen Erfolg fortzusetzen treibt uns an. Effiziente Kostenstrukturen ermöglichen es uns, sozial verträgliche Mieten anzubieten, energieeffizienten Wohnungsneubau zu betreiben, urbane Räume zu schaffen und uns auch außerhalb des Kerngeschäftes in gesellschaftlicher Verantwortung zu engagieren. Als modernes Dienstleistungsunternehmen stellen wir dabei stets Kundenzufriedenheit und -nähe besonders in den Fokus unseres Handelns.

Wir danken allen, die dem Spar- und Bauverein im Geschäftsjahr 2016 ihr Vertrauen geschenkt und uns in vielfältigster Weise begleitet und gefördert haben. Unser gemeinsamer Erfolg hängt schließlich immer von den Menschen ab, die sich für eine gute Sache engagieren, denn Menschen sind das Herz unserer Stadt.



Sie alle, sehr geehrte Kunden, Mitglieder und Marktpartner, sehr geehrte Damen und Herren, haben wesentlich dazu beigetragen, dass wir für die Bevölkerung in Paderborn ein Umfeld mitgestalten dürfen, mit dem sie sich identifiziert und in dem sie sich wohlfühlt und gerne lebt. Sie und wir sind Teil einer Gemeinschaft, die darauf hinwirkt, dass Paderborn weiterhin prosperiert und deren Bewohner sicherlich eine hohe Lebensqualität genießen können.

Verbunden mit unserem tiefen Dank, wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns auf eine weiterhin so vertrauensvolle Zusammenarbeit, richtungsweisend für die kommenden Jahre in technischer, ästhetischer, sozialer und städtebaulicher Hinsicht.

Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstand





I. UNTERNEHMENS DATEN

18. Januar Gründung der Genossenschaft	— 1893 —	23. März Eintragung in das Genossenschaftsregister
10. März Befreiung von der Zahlung der Gerichtsgebühren und der preußischen Stempelsteuer	— 1927 —	
	1931 —	5. Dezember Anerkennung der Gemeinnützigkeit
1. Januar Fusion mit der Eisenbahner- Baugenossenschaft mbH Paderborn	— 1941 —	
	1943 —	23. Mai Fusion mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft mbH Warburg
Verlust von 271 Genossenschaftswohnungen durch Kriegszerstörung	1944/1945	
	1956 —	Anerkennung als betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bundesbahn
Mitglied im Ring der Wohnungsbaugenossenschaften	— 1973 —	
	1974 —	1. Januar Fusion mit der Gemeinnützigen Siedlungs- und Baugenossenschaft des Kreises Paderborn eG
1. Januar Fusion mit der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsgenossenschaft Eigenheim eG Paderborn	— 1979 —	
	1982 —	1. Januar Fusion mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Büren eG
1. Januar Aufhebung des Wohnungsgemein- nützigkeitsgesetzes	— 1990 —	

310,00 €
Geschäftsanteil

310,00 €
Haftsumme je Mitglied

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

Letzte gesetzliche Prüfung:
25. Mai – 27. Juni 2016



1. VORSTAND

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern:

MERTENS, Thorsten, Dipl.-Volkswirt
Vorstandssprecher, bestellt bis: 31.12. 2021

LOGES, Hermann, Dipl.-Betriebswirt
bestellt bis: 31.12. 2020

Die Vorstandsmitglieder sind hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

2. AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

BÖDDEKER, Hubert, Sparkassendirektor
gewählt bis: 2018 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger, Pfarrer
gewählt bis: 2019

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister
gewählt bis: 2019

DREIER, Michael, Bürgermeister
gewählt bis: 2019

EBE, Hildegard, Lehrerin
gewählt bis: 2017

KNOCKE, Paul, Dipl.-Ing.
gewählt bis: 2018

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur
gewählt bis: 2018

WEGENER, Jürgen, Dipl.-Kaufmann
gewählt bis: 2019

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin
gewählt bis: 2019

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Rüdiger Bonke, Edmund Donschen, Michael Dreier und Jürgen Wegener sowie Frau Sandra Weiffen wurden in der Vertreterversammlung am 28.06.2016 für drei Jahre wiedergewählt.



3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung, deren Amtszeit am 29. Juni 2017 endet, besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

Auge, Dominik – Berg, Horst
 Börgel-Kirchhoff, Monika – Brittner, Maria
 Droll, Marielies – Droll, Maximilian
 Eikerling, Gerhard – Engelke, Sven
 Gerwin, Markus – Gisella, Adam
 Gottlieb, Birgit – Gröne, Norbert
 Härtel, Luisa – Hartmann, Bernhard
 Hesse, Andreas – Hilker, Paul
 Kaiser, Ferdinand – Keine, Dr. Friedrich
 Kesselmeier, Robert – 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
 Schomberg, Heinz-Josef – Stollhans, Helmut
 Wichmann, Bärbel – Wieczorek, Walter
 Wulf, Annemarie

Wahlbezirk 1

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

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

Wahlbezirk 3

Wahlbezirk 2

Albrecht, Michael – Gruss, Werner
 Kleibohm, Julika – Köchling, Ernst
 Lehmann, Nina – Redder, Stefan
 Scharfen, Alexandra – Weber, Barbara

Wahlbezirk 4

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Analyse der gesamtwirtschaftlichen Lage basiert auf Auswertungen führender Wirtschaftsinstitute wie „Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)“, „ifo-Institut für Wirtschaftsforschung (ifo)“, „Institut für Weltwirtschaft (IfW)“, „Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)“ und „Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut (HWWI)“.

Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes und der Bundesagentur für Arbeit.

Deutschland

Insbesondere in Anbetracht der eher immer noch verhaltenen Entwicklung und der weiterhin hohen Verschuldung in Teilen des Euroraums, einer fragilen Weltkonjunktur sowie der beträchtlichen Unsicherheiten aufgrund geopolitischer Konflikte ist die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands bemerkenswert robust. So war die konjunkturelle Entwicklung 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum mit einer Zunahme des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 1,9 % gekennzeichnet. Mit im Jahresdurchschnitt etwa 43,5 Mio. Erwerbstätigen wurde der höchste Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung erreicht. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreichte mit ca. 31,4 Mio. einen neuen Höchststand. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresmittel 2016 bei 6,1 %; die Quote der Jugenderwerbslosigkeit befindet sich auf dem niedrigsten Stand innerhalb der Europäischen Union (EU).

Die positive Entwicklung von Beschäftigung (+ 1,3 %) und verfügbarem Einkommen (+ 2,8 %) sowie ein äußerst gemäßigter Anstieg der Verbraucherpreise in Höhe von 0,5 % waren über die dadurch bedingten Anstiege der privaten Konsumausgaben um 2 % sowie die um 4,3 % gestiegenen Investitionen in Wohnbauten stimulierende Faktoren für die solide Binnenkonjunktur. Auch

der Anstieg der staatlichen Konsumausgaben um 4,2 % sowie der Bruttoanlageinvestitionen um 2,5 % waren Träger der insgesamt günstigen konjunkturellen Entwicklung und ermöglichten die Rückführung der öffentlichen Schuldenlast sowie die Finanzierung öffentlicher Investitionen.

Die hohe Beschäftigung und die gute Gewinnsituation der Unternehmen führten zu entsprechenden Einnahmezuwächsen des Staates. Hieraus resultierte im Zusammenhang relativ geringer Sozialleistungs- und Zinsausgaben ein wiederum beachtlicher Finanzierungsüberschuss in Höhe von 23,7 Mrd. Euro. Seit 2014 musste der Bund keine neuen Schulden aufnehmen. Die Schuldenstandquote von etwa 68,3 % des BIP 2016 nähert sich dem Referenzwert des Maastricht-Kriteriums für den gesamtstaatlichen Schuldenstand von 60 %.

Aufgrund der immer noch i. W. verhaltenen wirtschaftlichen Erholungsprozesse bedeutender Handelspartner war in 2016 der BIP-Wachstumsbeitrag mit einer Export-Zuwachsrate in Höhe von 2,5 % eher moderat. Die Importdynamik betrug 3,4 %, sodass per Saldo beide Entwicklungen zu einem negativen Wachstumsbeitrag des Außenhandels führten. Der deutsche Export wurde begünstigt durch den seit Jahresmitte 2014 niedrigen Wechselkurs des Euro zum US-Dollar. Insofern hat die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) maßgeblich dazu beigetragen, dass sich trotz der mäßigen Weltnachfrage das außenwirtschaftliche Umfeld für die deutsche Exportwirtschaft verbessert hat.

Die positiven Impulse der expansiven EZB-Geldpolitik auf die deutschen Ausfuhren führten zu entsprechenden Effekten auf die Unternehmensinvestitionen aufgrund der Nachfrageelastizität der Investitionen bezüglich der Auslandsnachfrage von 0,3. Dennoch stiegen trotz günstigen Finanzierungsbedingungen und niedrigem Euro-Wechselkurs aufgrund der verhaltenen und mit Unsicherheit verbundenen internationalen Absatzperspektiven die Unternehmensinvestitionen nur um 1,4 %. Die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt stützten das BIP-Wachstum 2016 mit einem Zuwachs von 2,5 %.

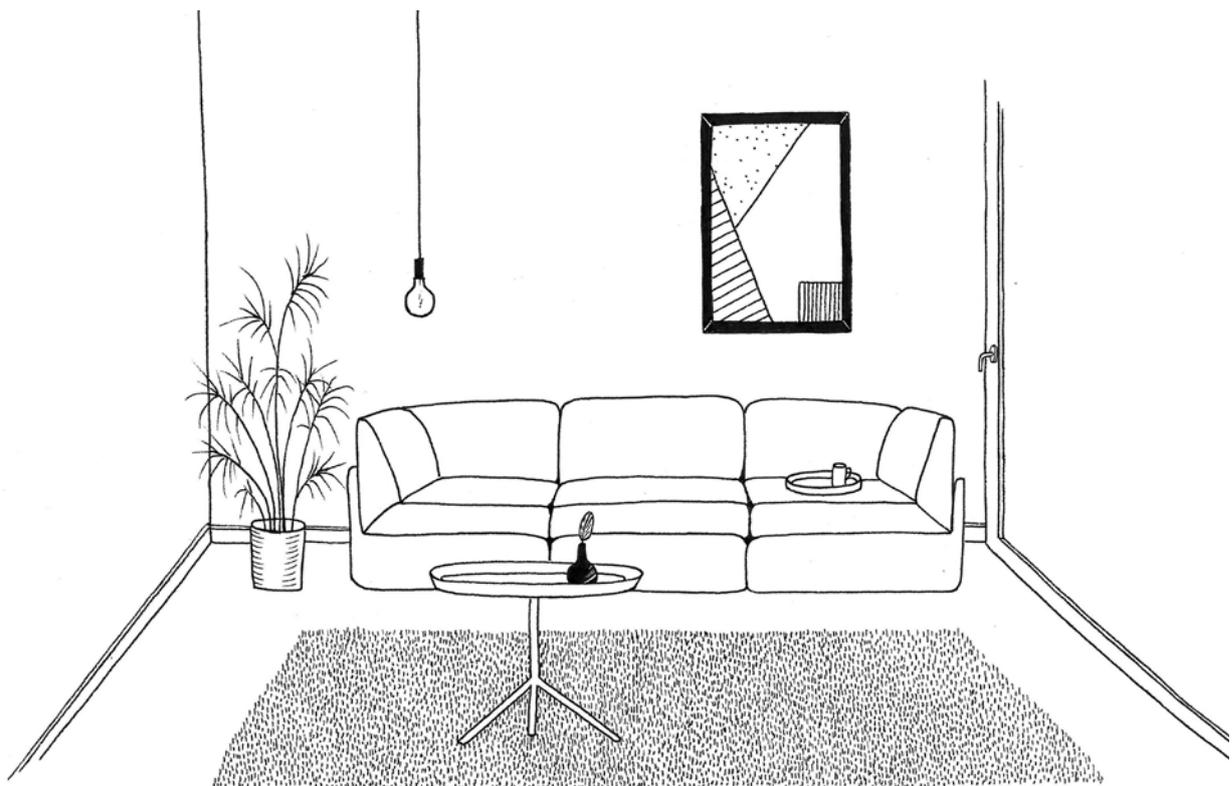


Der anhaltende Aufschwung sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Zunahme der Arbeitsproduktivität seit Längerem deutlich unter 1 % p. a. liegt und das Potenzialwachstum nach wie vor gering ist. Aus Sicht des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (SVR) wurde die – u. a. auch auf der Reformpolitik der Vergangenheit beruhende – ökonomisch erfolgreiche Phase nur unzureichend genutzt, um die deutsche Volkswirtschaft auf die Herausforderungen der Zukunft vorzubereiten. Die langjährige Niedrigzinsphase sowie der sehr günstige Euro-Wechselkurs, getragen durch die äußerst lockere Geldpolitik, haben keineswegs zu einer – eigentlich zu erwartenden – Überauslastung der Produktionskapazitäten geführt. Ohne die enormen geldpolitischen Impulse wäre nach Expertenmeinung die aktuelle Wachstumsdynamik deutlich geringer, der notwendige Druck, effizienzsteigernde Strukturreformen durchzuführen, jedoch deutlich höher:

Im Jahresgutachten 2016/17 betont der SVR, dass er in Anbetracht der Inflations- und Wirtschaftswachstumsentwicklung im Euroraum sowie der Risiken anhaltend niedriger Zinsen das extrem niedrige Zinsniveau weder für Deutsch-

land noch für den Euroraum für angemessen hält. Die massiv ausgeweitete quantitative Lockerung der Geldpolitik erhöhe das Risiko destabilisierender Entwicklungen wie z. B. der Aushöhlung der Geschäftsmodelle von Banken und Versicherungen, zunehmende Zinsänderungsrisiken und stark steigende Vermögenspreise, die sich lt. SVR dadurch dokumentieren, dass die stetig gestiegenen Preise am Wohnimmobilienmarkt kritische Schwellenwerte überschritten haben.

Trotz langjähriger Niedrigzinsphase haben auch in 2016 Kreditvolumen und Investitionen nur mäßig zugenommen, sodass offensichtlich die Effekte der Geldpolitik auf die Realwirtschaft z. T. durch Außeneinflüsse abgebremst wurden und insgesamt kein nachhaltiges Wachstum bewirkten. Explizit weist der SVR daher darauf hin, dass das Konjunkturbild 2016 in Deutschland nicht so günstig ist, wie es auf den ersten Blick wirkt: Ohne die expansiven geldpolitischen Impulse wäre das Wachstum in 2015/2016 deutlich schwächer ausgefallen, gleichzeitig bürden diese die Gefahr der Fehlallokation von gesamtwirtschaftlichen Produktionsfaktoren durch die teilweise Außerkräftsetzung der Preismechanismen auf den Kapitalmärkten.



In der Jahresprojektion für 2017 gehen führende Wirtschaftsinstitute, die Bundesregierung und auch der SVR davon aus, dass die deutsche Wirtschaft mit einem Zuwachs des BIP von 1,5 % weiterhin solide wachsen wird. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes und der Bundesagentur für Arbeit wird voraussichtlich die Zahl der Erwerbstätigen um 0,7 % auf etwa 43,8 Mio. steigen, die Arbeitslosenquote etwa 6 % betragen. Trotz spürbarer Tariflohnsteigerungen werden in 2017 die Nettolöhne und -gehälter weniger stark wachsen, da u. a. auch den Entlastungen durch Steuersenkungen Belastungen durch höhere Sozialversicherungsbeiträge gegenüberstehen. Ebenso werden voraussichtlich höhere Energiepreise sowie eine deutlich höhere jahresdurchschnittliche Inflationsrate von 1,6 bis 2,2 % die Zuwächse der verfügbaren Einkommen auf etwa 2,9 % limitieren. Die erwarteten höheren Ölpreise werden voraussichtlich neben den direkten Effekten durch höhere Energiegüterpreise über die Produktionskosten auf indirektem Weg auch die Preise anderer Konsumgüter beeinflussen.

Ebenso werden steigende Preise für Dienstleistungen prognostiziert, da die Tariflohnzuwächse in Kombination mit dem niedrigen Produktivitätswachstum zu steigenden Lohnstückkosten führen werden.

Wesentliche Konjunkturträger werden weiterhin der private Konsum, dynamische Wohnungsbauinvestitionen sowie die staatlichen Konsum- und Investitionsausgaben sein. Insgesamt wird in 2017 ein Anstieg der Bauinvestitionen um 1,9 % prognostiziert, wobei mit einer Rate von 3,2 % vom privaten Wohnungsbau der kräftigste Wachstumsimpuls erwartet wird. Zum Zweck der Neubelebung bzw. Forcierung des sozialen Wohnungsbaus wurden seit dem vergangenen Jahr die Kompensationsmittel des Bundes um 500 Mio. Euro p. a. aufgestockt, sodass in 2017 für die Ausweitung des Bestandes an Sozialwohnungen 1,5 Mrd. Euro zur Verfügung stehen. Die deutsche Immobilienwirtschaft wird i. W. weiterhin mit nachfragebegünstigenden Faktoren, wie niedrigen Finanzierungsbedingungen, relativ hohen verfügbaren Einkommen und Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien, konfrontiert sein. Unter anderem für Verkehrs- und digitale Infrastruktur wurden die Investitionsmittel des Bundes für 2017 auf

36,1 Mrd. Euro angehoben. Inwieweit die beabsichtigte Rückführung der – in 2015/2016 dynamischen – Aufwendungen im Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung umgesetzt wird, hängt von der Entwicklung der Fluchtmigration ab, da mit der Schließung der Balkanroute nicht die Flüchtlingsursache gelöst, sondern nur die Last der Flüchtlingsbewegung in andere europäische Staaten verlagert wurde.

Aufgrund der nur eher leichten Beschleunigung der Weltwirtschaft und Erholung im Euroraum, der geopolitischen Risiken, der ungewissen Stabilität des Finanzsektors – mit den entsprechenden Auswirkungen auf Zinsen und Wechselkurse – wird eine nur moderate Exportzunahme von 2,8 % prognostiziert. Je nach den tatsächlichen internationalen Absatzmöglichkeiten wird sich die Investitionstätigkeit der Unternehmen entwickeln, wobei aktuell noch mit einer leicht steigenden Investitionsquote gerechnet wird. Insgesamt unterliegen die Konjunkturprognosen hohen Unsicherheiten. Dabei bleiben insbesondere die Risiken im außenwirtschaftlichen Umfeld hoch. Chancen für eine günstigere konjunkturelle Entwicklung sehen die diversen Jahresprojektionen i. W. im Inland.





Europa

Im europäischen Ausland steigt seit drei Jahren die gesamtwirtschaftliche Produktion an, sodass sich auch in 2016 die konjunkturelle Erholung mit einem moderaten BIP-Wachstum in Höhe von 1,7 % fortsetzte. Allerdings sind die BIP-Zuwachsraten und somit die i. W. positive Wirtschaftsentwicklung im Kontext der extrem lockeren Geldpolitik der EZB zu sehen:

Im Rahmen des Expanded Asset Purchase Programme (EAPP) wurden allein bis September 2016 monatlich Anleihen im Wert von 60, zeitweise sogar 80 Mrd. Euro aufgekauft. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde auf 0 %, der Einlagenzins auf -0,4 % gesenkt. Die EZB versorgte die Banken über mehrjährige Refinanzierungsgeschäfte zu extrem günstigen Finanzierungskonditionen mit Liquidität von mehr als 500 Mrd. Euro. Sie weitete durch ihre Ankaufsprogramme für Pfandbriefe, Staats- und zuletzt sogar Unternehmensanleihen ihre Bilanz um 12 % des BIP bzw. mehr als 1.300 Mrd. Euro aus.

Die Effekte dieser expansiven geldpolitischen Lockerung sind deutlich: extrem niedrige Langfristzinsen, deutliche Abwertung des Euro, starke Anstiege bei Aktien-, Immobilien- und anderen Vermögenspreisen. So stiegen die Aktienindizes im Euroraum ebenso wie das Kreditvolumen für Wohnimmobilien. Der Rückgang der Immobilienpreise infolge der Finanzkrise wurde gestoppt. Frankreich und Italien verzeichnen inzwischen stagnierende, Irland, Spanien wieder steigende Immobilienpreise.

In Deutschland treffen die in Kapitel 2 geschilderten vielschichtigen Ursachen für die hohe Nachfrage auf einen temporär limitierten Bestand, was sich in stärker steigenden Preisen niederschlägt.

Neben den expansiven Impulsen birgt das durch die geldpolitischen Lockerungsmaßnahmen induzierte Niedrigzinsumfeld auch nicht unerhebliche Risiken, denn es gefährdet die Profitabilität von Banken und Versicherungen. Banken werden durch die Verringerung der Zinsmargen und Kostensteigerungen aufgrund des negativen Einlagezins belastet. Lebensversicherungen geraten unter Druck, ihre z. T. langjährigen Zinsgarantien einzuhalten, sofern ihre Geldanlage in risikoreichen Wertpapieren erfolgt, da in diesem Fall

europaweit der durchschnittliche Garantiezins deutlich oberhalb der Umlaufrendite liegt.

Global betrachtet hat die Wirtschaftsleistung in Europa inzwischen wieder das Vorkrisenniveau des Jahres 2008 übertroffen. Die Arbeitslosenquote ist mit insgesamt 10,1 % auf den niedrigsten Stand seit 2011 gesunken. Auch die Zunahme der Investitionen um mehr als 3,1 % ist positiv zu werten. Zwar befindet sich diese Zuwachsrate immer noch auf einem relativ geringen Niveau, deutet jedoch auf einen sukzessiven Abbau von Überkapazitäten hin.

Gleichwohl stellt sich das Erholungs- und Wachstumstempo nach wie vor sehr heterogen dar. Die Wachstumsraten des BIP reichen von 3,2 (Spanien), 2,8 (Irland), 1,0 (Portugal), 0,7 (Frankreich), bis -0,5 % (Griechenland) hin. Trotz allgemeinem Beschäftigungsaufbau zeigt auch der Arbeitsmarkt ein sehr differenziertes Bild, wobei nach wie vor in Frankreich, Italien und Portugal mit 10 bis 11,5 %, insbesondere aber in Spanien und Griechenland mit 19,9 bzw. 23,4 % die Arbeitslosenquoten hoch sind.

Kritisch ist zu sehen, dass trotz expansiver Geldpolitik, günstiger Finanzierungsbedingungen, niedrigem Euro-Wechselkurs und Ölpreis in Italien, Griechenland und Portugal die Produktionskapazitäten weiterhin stark unterausgelastet sind sowie das Potenzialwachstum eher gering bzw. sogar negativ ist. Laut SVR spiegelt sich hierin eine weiterhin geringe Wettbewerbsfähigkeit vieler Mitgliedsstaaten wider, die zudem noch erhebliche Probleme beim Abbau hoher öffentlicher und privater Schuldenstände haben. Insofern könne aktuell keinesfalls von einer selbsttragenden Erholung gesprochen werden. Die von der expansiven Geldpolitik geschaffenen Spielräume seien nur unzureichend zur Haushaltskonsolidierung und zu marktorientierten strukturellen Anpassungen sowie produktivitäts-, wettbewerbs- und effizienzsteigernden Reformen genutzt worden. Stattdessen hätten aufgrund der Geld- und Niedrigzinspolitik insbesondere die fiskalischen Konsolidierungsbemühungen nachgelassen.

Für das Jahr 2017 werden für den Euroraum insgesamt (ohne Deutschland) ein Zuwachs des BIP von etwa 1,5 % und eine Arbeitslosenquote

von 9,7 bis 10,0 % erwartet. Dies bedeutet auch in der differenzierten Länderbetrachtung, dass die jeweiligen Quoten i. W. tendenziell stagnieren. Negativerweise werden voraussichtlich die hohen Arbeitslosenquoten in Italien, Spanien, Portugal und Griechenland nur marginal verringert werden können. Nach wie vor besteht das Risiko eines Wiederaufflammens der Euro-Krise aufgrund ungelöster Probleme im Bankensektor – insbesondere der geringen Kapitalisierung und der weiterhin hohen Bestände an notleidenden Krediten – in Italien und Portugal sowie der Schwierigkeiten von Griechenland und Portugal, die Bedingungen des Staatsanleiheprogramms der EZB erfüllen zu können. Griechenland durchläuft das dritte Anpassungsprogramm mit einem Volumen von bis zu 86 Mrd. Euro und ist derzeit das einzige noch unter dem Rettungsschirm verbliebene Land. Des Weiteren sind nach dem Brexit die ökonomischen und politischen Beziehungen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich (UK) ungeklärt. Nach der Übergabe des offiziellen Trennungsgesuches entsprechend Artikel 50 des EU-Vertrages am 29. März 2017 müssen in der sich anschließenden zweijährigen Verhandlungsfrist die Verflechtungen zwischen Großbritannien und der EU gelöst werden.

Sollten keine konsequenten Annäherungen stattfinden und der sich abzeichnende Konflikt zwischen dem UK und Schottland eskalieren, so muss mit negativen Effekten auf das BIP-Wachstum, Investitionen, Handel und Beschäftigung im Vereinigten Königreich gerechnet werden. Dies wiederum hätte sicherlich entsprechende Konsequenzen für die europäischen Handelspartner. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Brexit-Entscheidung keine schwerwiegenden bzw. nur moderate realwirtschaftliche Folgen nach sich ziehen wird. Die drastische Abwertung des britischen Pfund, von der die Exporteure profitieren, sowie die lockere Geldpolitik verhinderten bisher einen drastischen konjunkturellen Einbruch. Dennoch werden in 2017 aufgrund der Brexit-Ungewissheit dämpfende Effekte auf die Investitionstätigkeit und den Beschäftigungsaufbau erwartet. Aufgrund der Talfahrt des Pfund in Kombination mit steigenden Ölpreisen könnte die Inflationsrate auf bis zu 2,75 % anwachsen.

Unbestritten steht Europa vor großen Herausforderungen. Der Brexit, der Zulauf zu europakritischen Parteien, zunehmende antieuropäische,

protektionistische und populistische Tendenzen im bedeutenden Wahljahr 2017, instabile Regierungsverhältnisse bzw. ein hoher Zulauf für Parteien an den Rändern des politischen Spektrums in einigen Mitgliedsstaaten, die relativ verhaltene Wirtschaftsentwicklung in einigen Teilen des Euroraums, die Flüchtlingsmigration, die fortbestehenden geopolitischen Risiken und Konflikte und die politische sowie wirtschaftspolitische Ungewissheit nach der US-Wahl mit möglichen destabilisierenden Konsequenzen für den Weltmarkt stellen im Jahr 2017 die EU vor zahlreiche Bewährungsproben.

Weltwirtschaft

Der Welthandel entwickelte sich im Jahr 2016 eher schwächlich und gewann erst in der zweiten Jahreshälfte an Dynamik. Dies war maßgeblich dem Anziehen der Konjunktur in den Vereinigten Staaten (USA) zu verdanken. Zudem entschärften sich die rezessiven Entwicklungen in Brasilien und Russland, expansive geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen stützten die Nachfrage in bedeutenden Schwellenländern wie u. a. China.

In den USA betrug die Zuwachsrate des BIP im Jahr 2016 etwa 1,6 %. Aufgrund des Rückgangs der Investitionstätigkeit in der Ölindustrie und der Aufwertung des US-Dollar in den Vorjahren entwickelten sich Unternehmensinvestitionen und die Exportnachfrage nur moderat. Entsprechend der schwachen Produktivitätsentwicklung lässt sich der überwiegende Teil des Produktionsanstiegs durch die Zunahme des Arbeitsvolumens erklären, sodass sich der Arbeitsmarkt dynamisch entwickelte. Die Arbeitslosenquote betrug in 2016 etwa 5 %. Die gute Arbeitsmarktsituation wurde begleitet durch einen kräftigen Anstieg der verfügbaren Einkommen. Zusammen mit einer ebenfalls verbesserten Vermögenssituation der privaten Haushalte – i. W. durch gestiegene Aktienkurse – führte dies zu einem Anstieg der privaten Konsumausgaben. Nach den sehr hohen Immobilieninvestitionen der Vorjahre reduzierten sich ab Mitte 2016 Baugenehmigungen, -fertigstellungen und die Wohnungsbauinvestitionsquote. Die Immobilienpreise stiegen erkennbar, lagen jedoch deutlich unter den Vorkrisenhochständen 2007.



Ende 2016 setzte die US-amerikanische Zentralbank FED die mit der geringfügigen Leitzinserhöhung Ende 2015 begonnene geldpolitische Straffung fort. Die in 2017 aktuell von Wirtschaftsforschungsinstituten erwarteten weiteren Leitzinserhöhungen könnten mit einer stärkeren Aufwertung des US-Dollar verbunden sein mit entsprechenden Effekten auf Preis- und Konjunkturentwicklung. Große (außen)politische Unsicherheiten bestehen seit dem Ausgang der Präsidentschaftswahl im November 2016. Fiskalpolitisch hat US-Präsident Trump die erhebliche Ausweitung öffentlicher Investitionen angekündigt.

Die ebenfalls angekündigten deutlichen Steuer-senkungen würden zwangsweise zu hohen Einnahmeausfällen und einem Anstieg der Staatsverschuldung führen.

Das bereits mit diversen Pazifikanrainernstaaten ausverhandelte Trans-Pacific Partnership (TPP) wird abgelehnt; stattdessen werden wiederholt hohe Importzölle angekündigt bzw. angedroht. Hieraus resultieren erhebliche Risiken für den Freihandel bzw. für weitere Handelsliberalisierungen. Der SVR warnt vor den Auswirkungen protektionistischer Tendenzen, denn multilaterale Handelsliberalisierung sei die Grundlage verbesserter Marktzugangsmöglichkeiten für deutsche Unternehmen mit entsprechender Rechtssicherheit in den internationalen Handelsbeziehungen. Offene Märkte als Grundlage nachhaltigen Wirtschaftswachstums seien insbesondere für Deutschland aufgrund der starken Verflechtungen mit der US- und Weltwirtschaft von evidenter Bedeutung.

Auch wenn vorsichtig abzuwarten bleibt, wie sich der US-Regierungswechsel auf die Wirtschaftsentwicklung auswirkt, wird durch die avisierten Ausgabesteigerungen, die positive Lohn-, aber auch Investitionsdynamik durch die Stabilisierung der Ölpreise in 2017 ein weiteres Anziehen der Konjunktur mit einem BIP-Wachstum von mindestens 2,3 % prognostiziert.

In China betrug die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des BIP in den zwei vergangenen Jahrzehnten knapp 10 %. Nach Schätzung der OECD dürfte das Wachstum in den kommenden Jahren kontinuierlich von 6,7 (2016) auf 6,2 (2014) bis unter 6 % (2020) zurückge-

hen. Insbesondere seit Anfang 2016 gleicht der Staat das sinkende Wachstum der Bruttoanlageinvestitionen durch staatliche Investitionen, Infrastrukturprogramme und administrativ gelenkte Kreditvergabe aus; expansive geldpolitische Maßnahmen haben dafür gesorgt, dass die kurzfristigen Realzinsen fast null betragen. Trotz massiver Devisenverkäufe in 2016 sank der Kurs des Yuan gegenüber dem Dollar auf ein 6-Jahres-Tief, Börsenkurse brachen z. T. drastisch ein.

Das Wachstum in China ist neben der extrem starken und zu einseitigen Investitionsausrichtung durch ein außergewöhnlich hohes Kreditwachstum gekennzeichnet, sodass die Gesamtverschuldung des Landes rasant auf 250 % des BIP angestiegen ist. Das hohe Investitionswachstum, insbesondere in der Grundstoffindustrie und im Immobilienbereich, wirkte laut IWF effizienzmindernd, führte zu Überkapazitäten in wichtigen Wirtschaftsbereichen wie Stahl- und Zementindustrie sowie zu erheblichen Problemen im Immobiliensektor. Tiefliegende Transformationsprozesse sind Ausdruck der staatlich kontrollierten Veränderung der Wachstumsstruktur: Reduktion des hohen Gewichtes der Investitionen zugunsten des privaten Verbrauchs und Stärkung des Dienstleistungssektors in Kombination mit einem rückläufigen Anteil des verarbeitenden Gewerbes.

Unbestritten hat China inzwischen einen enormen Einfluss auf die rohstoffexportierenden Länder, die asiatischen Schwellenländer, auf die Weltkonjunktur insgesamt. Das Land ist ein wichtiger Absatzmarkt und inzwischen – u. a. für die Automobilindustrie – auch ein bedeutender Produktionsstandort. China steuert mittlerweile rund ein Drittel zum globalen Wirtschaftswachstum bei und entwickelt sich zu dessen wichtigstem Motor. Die direkten und indirekten Effekte chinesischer Nachfrageveränderungen beeinflussen daher merklich das Weltwirtschaftswachstum. Von dem intransparenten Finanzsystem und ungezügelter Kreditwachstum könnten nicht nur Schocks für die chinesische Wirtschaft, sondern auch für die globalen Finanzmärkte ausgehen.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Japans Wirtschaft wuchs seit 2005 erstmals wieder – wenn auch nur moderat – um 0,5 %. Für das Jahr 2017 prognostizieren OECD und IWF eine Fortsetzung des positiven Trends. Das geschätzte BIP-Wachstum in Höhe von etwa 0,7 % dokumentiert jedoch keineswegs einen selbsttragenden Aufschwung. Die expansiven Effekte der Geld- und Fiskalpolitik wirkten konjunkturbelebend, die auf 2019 verschobene Mehrwertsteuererhöhung führte zur Zunahme der Konsumausgaben.

Der demografische Wandel in Form einer rapiden Alterung der japanischen Bevölkerung führt seit Jahren zu einem Rückgang des Arbeitskräfteangebotes und somit zu einer steigenden Auslastung des Arbeitsmarktes. Dieser Alterungs- und Bevölkerungsrückgangeffekt ist Ursache für das seit 2008 steigende BIP je Einwohner.

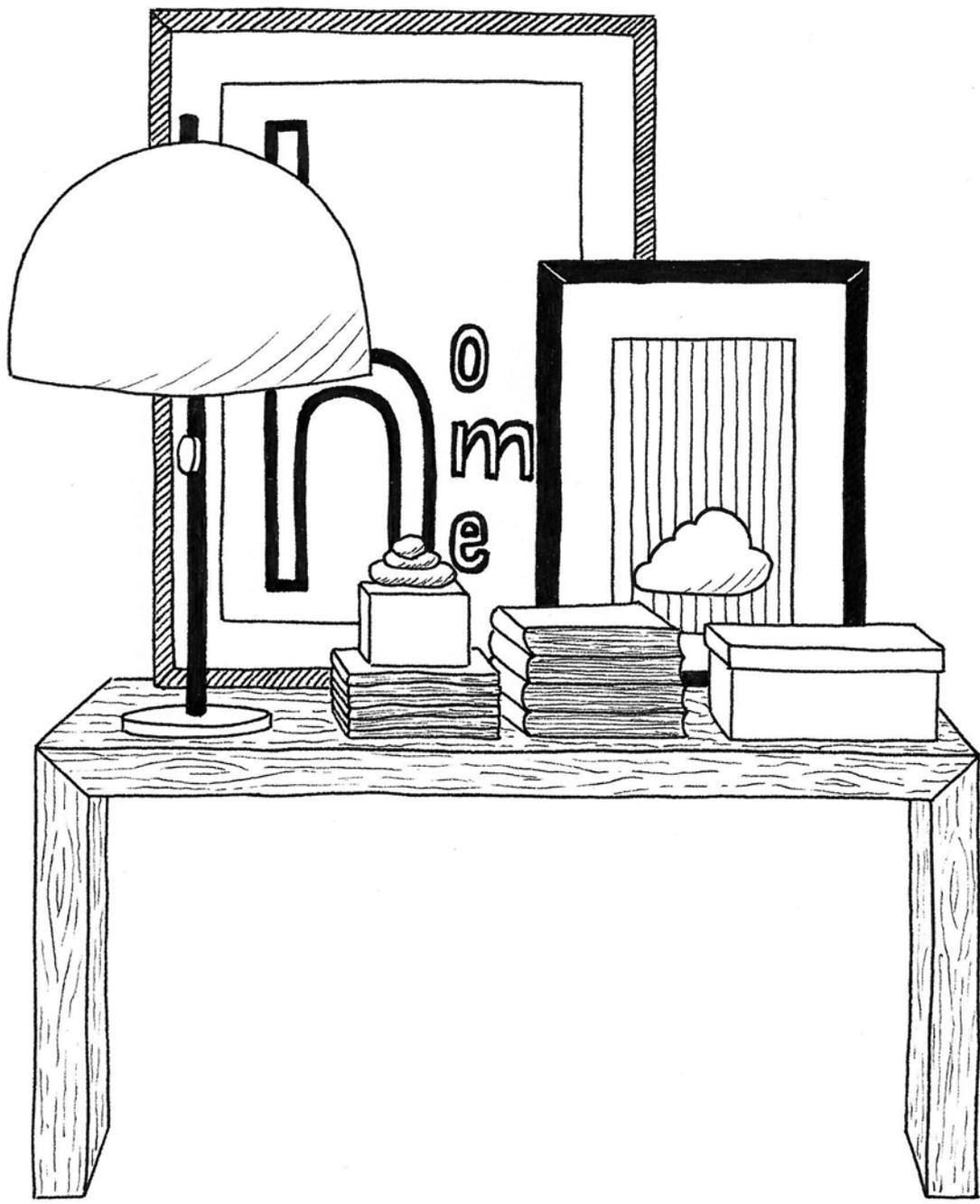
Für 2017 erwarten Analysten ungeachtet der bedrohlichen Schuldensituation die Fortsetzung der expansiven Fiskalpolitik durch die japanische Regierung. Die japanische Exportindustrie dürfte von dem abgewerteten schwachen Yen profitieren, ebenso vom erwarteten Wirtschaftswachstum in den USA, die zu einem der wichtigsten Handelspartner Japans zählen. Diese optimistischen Prognosen würden jedoch im Falle eines Handelskrieges der neuen US-Administration gegen Japan und/oder China Makulatur werden.

In Indien rechnen die Chefvolkswirte bedeutender Banken für 2017 weiterhin mit einem hohen BIP-Wachstum von mehr als 6,5 %. Ebenso erwarten diese, dass Brasilien und Russland die Rezessionen der vergangenen Jahre beenden und auf den Wachstumspfad zurückkehren werden. Insgesamt dürfen durch die anziehenden Rohstoffpreise die konjunkturellen Belastungen für die stark rohstoffexportierenden BRICS-Staaten nachlassen. Zusammen genommen gehen die Analysten davon aus, dass sich die Weltwirtschaft in einem verhaltenen Aufschwung befindet und 2017 um etwa 3,25 % leicht beschleunigt wachsen wird.

Führende Ökonomen stellen für das Jahr 2017 ihren Optimismus unter Vorbehalt, da sie für die globale Wirtschaft weiterhin beachtliche Risiken sehen. Noch überdeckt durch die expansiv ausgerichtete Geldpolitik, dürften in Deutschland bzw. Europa die positiven Realeinkommenseffekte des Ölpreisverfalls und die exportsteigernden Abwertungseffekte auslaufen, wodurch die ungelösten strukturellen Probleme wieder an Bedeutung gewinnen könnten.

Mit der Erholung der Wirtschaft im Euroraum wird die EZB die Zinsen anheben müssen, um einem zu starken Anstieg der Konjunktur und einer Überbewertung der Vermögenspreise entgegenzuwirken. So forderten im März 2017 die Wirtschaftsweisen die EZB auch zu einer raschen Abkehr von der Politik des ultrabiligen Geldes und zur Beendigung der Ankaufprogramme auf. Mit Dauer der Niedrigzinsphase hätten die Risiken der Finanzstabilität kontinuierlich und stark zugenommen. Mit den sukzessiven Anhebungen des amerikanischen Leitzinses – für den mittelfristig eine FED Funds Rate von 2,25 bis 2,5 % erwartet wird – gerät die EZB verstärkt unter Druck, von der ultralockeren Zinspolitik Abstand zu nehmen.

Im Dezember 2017 läuft das auf 1,7 Billionen Euro erweiterte EZB-Kaufprogramm aus. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass entsprechend dem sog. Tapering der FED das Kaufvolumen der EZB von Monat zu Monat reduziert wird, um dann Ende 2017 zu enden. Die monetäre Straffung wäre der erste Schritt zur geldpolitischen Wende. Diese Korrektur ist nach Ansicht führender Wirtschaftsforschungsinstitute, Chefökonomien bedeutender Bankinstitute und des SVR dringend erforderlich, könnte jedoch auch mittelfristig durchaus spannend werden, da es möglich ist, dass die monetären und fiskalpolitischen Umstände perspektivisch die relativ gute Stimmung trüben und den gesamtwirtschaftlichen Ausblick beeinflussen werden. Höhere Zinsen könnten sich somit durchaus zum Gegenwind für die Konjunktur entwickeln.



2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Deutschlands Bevölkerung wächst seit einigen Jahren wieder bedingt durch die Zuwanderung aus der Europäischen Union (EU) infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise und dank der Flüchtlingszuwanderung. Das Bevölkerungswachstum erfolgt jedoch eindeutig räumlich konzentriert, da sich sowohl die Zuwanderung als auch die Binnenwanderung auf bestimmte Regionen fokussiert. Daher setzt sich die zunehmende Ausdifferenzierung der Immobilienmärkte in Deutschland fort. Der Wohnungsneubaubedarf in prosperierenden Groß- und Universitätsstädten wird auch in den kommenden Jahren höher sein als die aktuelle Bautätigkeit. In schrumpfenden Regionen abseits der Ballungsräume werden stattdessen die Leerstände zunehmen. Das sich verstärkende Spannungsfeld zwischen Wachstum und Schrumpfung mit den jeweils spezifischen Herausforderungen und Chancen erfordert differenzierte Handlungskonzepte, um die demografische Spaltung und die damit verbundene volkswirtschaftlich unrentable Überkonzentration zumindest abzuschwächen.

Wertschöpfung

Laut Statistischen Bundesamt erzielte der Immobiliensektor bereits 2015 eine Bruttowertschöpfung von 508 Mrd. Euro; dies entsprach einem Bruttowertschöpfungsanteil von 18,7 %. Die reine Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs 2016 um 0,8 % und erzielte eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro. Dies entsprach insgesamt einem 10,9%igen Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung. Mehr als 80 % des gegenwärtigen Anlagevermögens sind in Immobilien, 49 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks sind in Wohnungen gebunden. Insbesondere seit der Finanz- und Wirtschaftskrise ist die Bedeutung von Wohnimmobilien für die private Vermögensbildung kontinuierlich gestiegen. Die Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt zeigt, dass von den etwa 41 Mio. Wohnungen etwa 37 % von privaten Kleinanbietern/Amateurvermietern, 43 %

von Selbstnutzern und 20 % von professionell-gewerblichen Anbietern gehalten werden. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), dem auch der Spar- und Bauverein Paderborn eG angehört, ist dabei der größte Dachverband der gewerblichen Wohnungswirtschaft.

Aufgrund der Zuwanderung, der Einkommenszuwächse privater Haushalte sowie der günstigen Lage am Arbeits- und Kreditmarkt expandierten die Bauinvestitionen laut einer Gemeinschaftsdiagnose führender Wirtschaftsforschungsinstitute (DIW Berlin, Ifo-Institut München, IWH Halle, RWI Essen) in 2016 um etwa 3,3 %. Im gleichen Zeitraum stiegen bei den im GdW organisierten Unternehmen die Gesamtinvestitionen i. W. durch starke Ausweitung der Neubautätigkeit um ca. 23 % auf etwa 14,6 Mrd. Euro. Alle vorlaufenden Indikatoren deuten darauf hin, dass der bisherige Aufwärtstrend in 2017 fortgesetzt wird. Treiber der positiven Entwicklung wird auch weiterhin der Wohnungsbau sein, wohingegen die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten sind.

Nach Analysen des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) müssten aufgrund der Flüchtlingszahlen, des Nachholbedarfs, der EU-Zuwanderung und Binnenwanderung etwa 350 Tsd. bis 400 Tsd. Wohnungen p. a. neu gebaut werden. Nach Schätzungen der Bautätigkeit in 2016 wurden etwa 290 Tsd. Wohnungen fertiggestellt, etwa 375 Tsd. Wohnungen genehmigt, sodass trotz deutlich gesteigener Baugenehmigungs- und -fertigstellungszahlen weiterhin ein Defizit besteht. Da zwischen 2009 und 2015 nur etwa 200 Tsd. Wohnungen p. a. gebaut wurden, hat sich gemäß der o. g. Analysen insbesondere in den Metropolregionen und Universitätsstädten ein kumuliertes Wohnungsdefizit von 260 Tsd. Einheiten aufsummiert. Da durch die erhöhte Zuwanderung im Rahmen der Studien ein zusätzlicher Bedarf von 540 Tsd. Wohnungen errechnet wurde, ergibt sich ein Gesamtdefizit von ca. 800 Tsd. Wohneinheiten.

Um dieses sukzessive bis 2025 zu eliminieren wird der Defizitabbau für die ersten fünf Jahre mit ca. 100 Tsd. Wohneinheiten, anschließend mit 60 Tsd. Einheiten p. a. veranschlagt, sodass laut Pestel-Institut bis zum Jahr 2020 zunächst



Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020 Fertigstellung und Baugenehmigungen seit 2002



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030, eigene Berechnung © GdW – Schrader

bis zu 400 Tsd. Wohnungen p. a. neu erstellt werden müssten. Nach aktuellen Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) im Auftrag von Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.) wird der Neubaubedarf bis 2020 mit etwa 385 Tsd. Wohnungen leicht nach unten korrigiert. Von diesem Wohnraumbedarf entfallen laut vorgenannter Studie ca. 174 Tsd. Wohnungen auf Städte mit mehr als 100 Tsd. Einwohnern.

Globaltrend

Mit dem Trendwechsel bei der Zuwanderung im Jahr 2010 wurde das Geburtendefizit durch Wanderungsgewinne überkompensiert. Der Wegfall von Freizügigkeitsbeschränkungen für osteuropäische EU-Staaten, die andauernde Wirtschaftskrise in den Südländern der Eurozone und die extreme Flüchtlingszuwanderung führten allein bis Ende 2015 zu einem Nettozuwanderungssaldo von 1,1 Mio. Menschen. Für 2016 dürfte dieser Saldo nach aktuellen Schätzungen bei etwa 750 Tsd. Personen liegen, sodass Anfang 2017 etwa 82,8 Mio. Menschen innerhalb der deutschen Grenzen leben. Dies entspricht ungefähr dem Bevölkerungsstand des Jahres 2002. Drei Viertel der Zuwanderung entfielen auf die fünf Bundesländer NRW, Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen und Hessen.

Bei dem o. g. erhöhten Bedarf von etwa 350 Tsd. bis 400 Tsd. Neubauwohnungen sind insbesondere die Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderungen auf die zukünftige reale Wohnungsnachfrage nur schwer bzw. kaum verlässlich abzuschätzen. Über die Höhe und die Struktur der Zusammensetzung des Flüchtlings- bzw. Asylbewerberzuzugs, Anerkennungsquoten, Haushaltsgröße, Anzahl und Umfang des Familiennachzugs sowie das Mobilitätsverhalten der Bleibeberechtigten als wesentliche wohnungsnachfragerrelevante Größen liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Diese sind zudem stark von nationalen und internationalen politischen Entscheidungen abhängig.

Komplementär hierzu zeigt die Bevölkerungsentwicklung bzw. der seit 2014 wieder zu konstatierende Bevölkerungszuwachs eine stark zunehmende räumliche Ausdifferenzierung. Außenzuwanderung und Binnenumzüge führen zu deutlichen Bevölkerungsgewinnen in Großstädten und den umliegenden verstädterten Kreisen, dagegen zu rückläufigen Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum: Etwa 28 % der Kreise in Deutschland, in denen etwa 38 % aller Haushalte leben und in denen sich ca. 45 % aller Mietwohnungen befinden, sind durch demografisches Wachstum gekennzeichnet. In etwa 50 % aller Kreise ist z. T. deutliche Schrumpfung bereits seit dem Jahr 2000 Realität.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Neben der Anzahl wachsender bzw. schrumpfender Kreise ist für die Immobilienmärkte die Zahl der dort lebenden Menschen noch wesentlich relevanter: 32 % der Gesamtbevölkerung leben in Schrumpfungsräumen, 21 % in Stagnations-, 47 % dagegen in Wachstumsräumen. Diese demografischen Rahmenbedingungen haben einen erheblichen Einfluss auf Vermietung, Immobilientransaktionen, Mieten, Preise, Wohnkaufkraft und -nachfrage.

Erwähnenswert ist, dass erstmals seit der Wiedervereinigung die Ost-West-Wanderung gestoppt wurde. Betrug z. B. 1991 die Zahl der Wegzügler aus den neuen Bundesländern noch 160 Tsd., im Jahr 2000 etwa 100 Tsd. Personen, so sind 3 Tsd. Wegzügler des Jahres 2016 daher eine vergleichsweise fast zu vernachlässigende Zahl. Während laut Analysen des IW die Ost-West-Bewegung i. W. gestoppt zu sein scheint, hat sich allerdings eine neue gewaltige Wanderungsbewegung entwickelt, die Städte und Landkreise wesentlich nachhaltiger prägen dürfte. Diese wird im Kapitel „Struktur- und Regionaleffekte“ näher erläutert.

Neben der quantitativen Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen gehört auch die qualitative Komponente der Haushaltsstrukturen zum demografischen Wandel. Alterung und Singularisierung haben in den letzten Jahren zunehmend großen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage, -typen und Wohnformen genommen. Die Differenzierung der Haushalte zeigt, dass von der Gesamthaushaltszahl bereits 2015 etwa 41 % Einpersonenhaushalte und 34 % Zweipersonenhaushalte darstellen.

Lediglich etwa 13 % stellen noch Vierperson- oder Mehrpersonenhaushalte dar. Die Zahl der Menschen, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, dürfte bis 2035 um 5 Mio. auf etwa 50 Mio. zunehmen, die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern dagegen um mehr als 1 Mio. auf nur noch ca. 8,8 Mio. zurückgehen. Dabei werden voraussichtlich etwa 26 Mio. Menschen 60 Jahre oder älter sein, wobei die Eigentümerquote und die Wohnflächeninanspruchnahme sehr deutlich in Abhängigkeit soziodemografischer und räumlicher Merkmale variieren. Drei Viertel aller kleineren Haushalte wohnen in Deutschland zur Miete. Aufgrund der hohen Immobilienpreise mieten fast 75 % aller Haushalte in den kreisfreien Großstädten eine Wohnung; in den städtischen

und ländlichen Kreisen dagegen liegt die Anmietungsquote unter 50 %. Räumlich differenziert haben die Haushalte in den städtischen Kreisen die höchste Wohnflächeninanspruchnahme. Den mit Abstand höchsten Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch haben Einpersonenhaushalte.

Die soziodemografischen Merkmale der Alterung und Singularisierung verändern nicht nur die Art der nachgefragten Wohnungen, sondern lösen quantitative Nachfrageeffekte aus. Dies wird jedoch auch zunehmend regional differenziert geschehen.

Struktur- und Regionaleffekte

Nach Ergebnissen des Zensus 2011 lebten in Deutschland etwa 80,2 Mio. Einwohner und damit etwa 1,5 Mio. Personen weniger als in der bis dahin gültigen amtlichen Bevölkerungsfortschreibung angenommen. Zusätzlich ging die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 des BBSR von weiter sinkenden Bevölkerungszahlen bei allerdings zunächst noch – um etwa 1,3 %, gut 500 Tsd. – steigenden Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 aus. Die hohen Außenwanderungsgewinne, insbesondere aber der starke Anstieg der Flüchtlingszahlen in 2015 haben eine Trendumkehr zum erneuten Bevölkerungswachstum bewirkt. Aktualisierte Berechnungen weisen darauf hin, dass sich der zunächst prognostizierte jährliche Bevölkerungsverlust von etwa 0,1 % in eine jährliche Bevölkerungszunahme von durchschnittlich 0,2 bis 0,3 % p. a. umkehren könnte.

Der Treiber für diese Entwicklung ist definitiv die Migration: Flüchtlingszuwanderung, aber auch signifikant feststellbare – für die Wohnungsmärkte bedeutende, allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit eher nur temporäre – arbeitsmarktgetriebene EU-Zuwanderung infolge der tiefen Rezessionen diverser europäischer Staaten sowie der wirtschaftlichen Stärke Deutschlands.

Neben der Wanderungsbewegung sind für die Bevölkerungsentwicklung auch die Neugeborenenzahlen und Sterbefälle bedeutend. Diesbezüglich gehen die Statistiker von einem nach wie vor anhaltenden Geburtendefizit in Höhe von mindestens 150 Tsd. Personen p. a. aus.



Nach der unerwartet hohen Flüchtlingszuwanderung im 2. Halbjahr 2015 hat mit der Schließung der Balkanroute die Zahl der in Deutschland eintreffenden Flüchtlinge drastisch abgenommen. Basierend auf den Ersterfassungen im EASY-System, geht das Bundesinnenministerium in ersten Modellrechnungen für 2016 von einem Nettozugang von rund 280 Tsd. Flüchtlingen aus. Dahingegen hat die Zahl der Asylanträge mit einer zeitlichen Verschiebung seit Oktober 2015 exorbitant zugenommen.

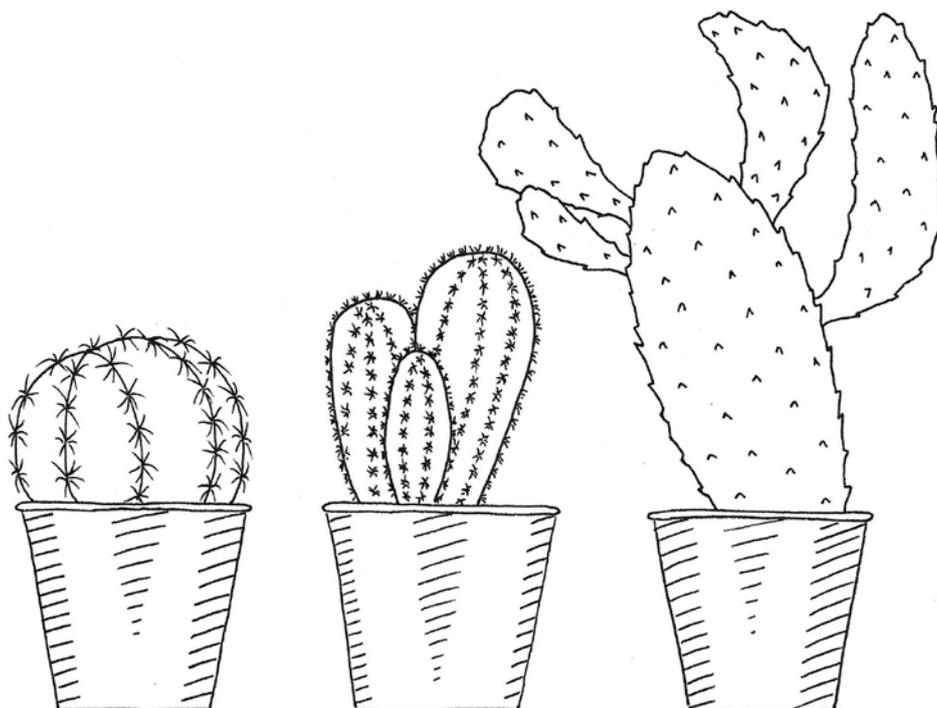
Seit 2016 haben sich durch Reduzierung des Bearbeitungsstaus die Entscheidungen in Asylverfahren bzw. hinsichtlich der Anerkennung eines Schutzstatus vervielfacht, sodass die Zahl der Geflüchteten mit Aufenthaltstiteln stark gestiegen ist.

Mit der Asyl- und Flüchtlingsanerkennung sind die jeweiligen Migranten berechtigt, eine eigene Wohnung zu beziehen, und werden dadurch als Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt relevant. Unter den Prämissen einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen und einer 60%igen Schutzquote im Flüchtlingsverfahren berechnet das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge für 2015/2016 eine hieraus resultierende zusätzliche Wohnungsnachfrage von ca. 260 Tsd. Einheiten und je weitere 250 Tsd. eintreffende Flüchtlinge weitere 60 Tsd. Wohnungen.

Niemand kann heute prognostizieren, wie sich die weltweit nach Schätzungen der Vereinten Nationen 65 Mio. Menschen umfassende Flüchtlingswanderung entwickeln wird. Ebenso wenig, wie lange die Auswirkungen der Eurokrise insbesondere in den größeren südeuropäischen Staaten die – inzwischen erkennbar sinkende – Arbeitsmigration beeinflussen werden.

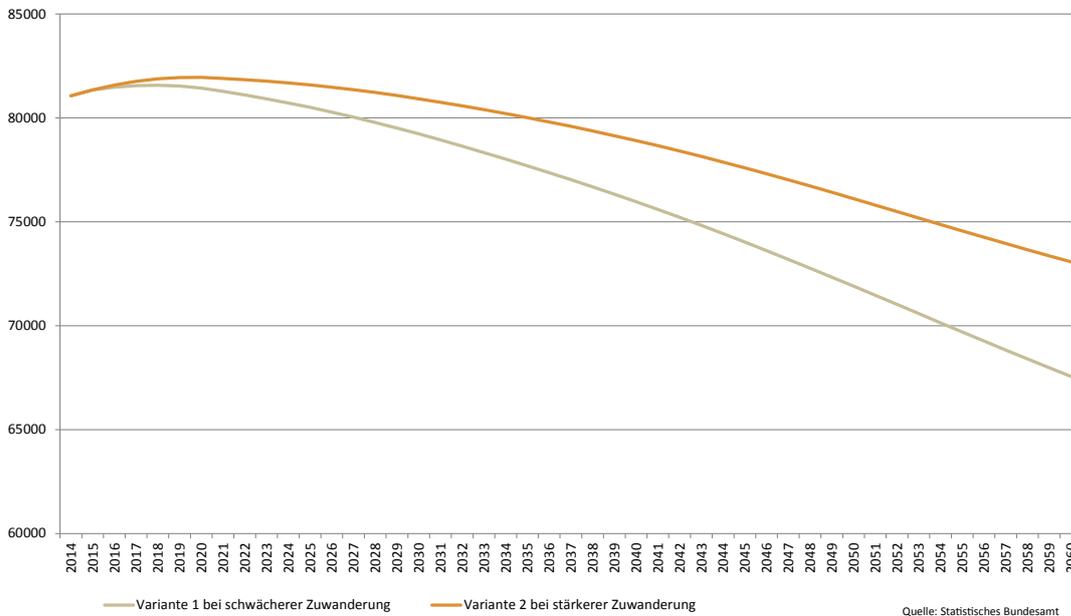
Diese nicht kalkulierbaren Einflussfaktoren erschweren Prognosen, erhöhen Risiken und können zu schwerwiegenden volkswirtschaftlichen Fehlallokationen führen. Die Daten über den demografischen Wandel sind nicht nur für die Entwicklung der Wohnungsmärkte wichtig, sondern auch von hoher politischer Bedeutung, wenn es etwa um langfristige öffentliche Infrastrukturplanungen oder um die Zukunft der sozialen Sicherungssysteme geht.

Eindeutig dagegen ist sowohl für die Vergangenheit als auch für die Zukunft, dass die internationalen Wanderungsgewinne, verstärkt durch die Flüchtlingszuwanderung in Teilmärkten, für eine erhöhte Nachfrage im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment sorgen, wobei sich die Zuwächse regional vor allem in den Agglomerationsräumen konzentrieren. Nach heutigen Erkenntnissen wird mit insgesamt großer Wahrscheinlichkeit auf lange Sicht erwartet,





Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2014-2060
13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung



dass die Zuwanderung den demografischen Wandel nicht umkehrt, sondern nur verzögert. So zeigt die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für Deutschland bis 2030 eine steigende - dann stagnierende -, ab 2035 bis 2060 jedoch deutlich sinkende Bevölkerungszahl, selbst wenn aufgrund der aktuellen Migrationsbewegungen ein optimistisches Szenario unterstellt wird.

Mit dem nach dem Zensus 2011 prognostizierten Rückgang der Bevölkerung auf ca. 67 bis 73 Mio. ist auch eine rapide Alterung der Gesellschaft verbunden. Inwieweit jedoch insgesamt die Prognosen eintreffen werden, bleibt ungewiss. In der aktuellsten Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird der Haushaltswachstumspfad zeitlich bis 2035 verlängert: Ende Februar 2017 wurde nun prognostiziert, dass u. a. durch Veränderungen in der Altersstruktur sowie den Singularisierungstrend die Zahl der Haushalte bis 2035 voraussichtlich auf 43,2 Mio. anwachsen wird. Hinsichtlich der Zahlen für die Bevölkerungsprognose bis 2042 kommt es im Vergleich zum Statistischen Bundesamt sogar zu erheblichen Abweichungen: Entgegen den deutschen Prognosen erwartet das europäische Amt für Statistik Eurostat im Februar

2017, dass in Deutschland über den Zeitraum von 2022 bis 2041 etwa 84 Mio. Menschen leben werden. Hinsichtlich der zugrunde gelegten Annahmen herrscht also extrem große Unsicherheit. Genauere, verifizierbare und erweiterte Prognosen lassen sich laut Ifo-Institut und dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung nur mit Blick auf die nächste Bevölkerungsvorausberechnung tätigen, deren Ergebnisse 2018 vorliegen sollen.

Regional differenzierte Wohnungsengpässe resultieren auch aus dem Trend zur Höherqualifizierung und aus strukturellen Sondereffekten, wie Wegfall des Zivildienstes, Aussetzung der Wehrpflicht und Schulzeitverkürzung. Die Nachfrage der verstärkten Abiturjahrgänge richtet sich in Konkurrenz zu anderen einkommensschwächeren Haushalten auf preisgünstige und/oder vom Grundriss her WG-geeignete Wohnungen.

Da die Anzahl der Studentenwohnheimplätze nur unterdurchschnittlich in Relation zur Studierendenzahl gewachsen ist, hat sich laut Erhebung des Deutschen Studentenwerks die Quote der Wohnheimplätze zu Studierenden seit 2002 reduziert, sodass etwa 65 % der Befragten in einer Mietwohnung leben.



Auch wenn der Spitzenwert überschritten scheint, so werden nach Berechnungen der Hochschulstatistik und Prognosen der Kultusministerkonferenz bis 2019 die Studienanfängerzahlen auf dem hohen Niveau von etwa 500 Tsd. Erstsemestern verbleiben und sich dann bis 2025 auf ca. 465 Tsd. Personen reduzieren. Dieser Globaltrend könnte sich allerdings durch den derzeit feststellbaren Zuzug ausländischer Studenten bzw. auch durch die Qualifizierung von jungen Flüchtlingen zeitlich nach hinten verschieben.

Die wachsende Attraktivität der Groß- und Universitätsstädte zeigt sich auch im Trend zu einer immer stärkeren Konzentration junger Menschen in diesen Städten. Dieses neue Muster der Binnenwanderung hat neben der quantitativen Veränderung der Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahl erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte.

Deutlich wird dies durch die Typisierung der Wanderungsdimensionen, nach der in 2015 etwa 66 % Binnenwanderung und lediglich 34 % Außenwanderung Grund der erhöhten Wohnungsnachfrage in Teilräumen ist. Die durch Binnenwanderung verursachte Veränderung der Geburtenjahrgangsstärke spiegelt die sog. „Kohortenwachstumsrate“ wider, die als Maß für die Attraktivität einer Stadt zu interpretieren ist. Etwa 30 Städte in Deutschland ziehen gegenwärtig so viele junge Menschen an, dass sich jeder Jahrgang mindestens verdoppelt. Neben den Metropolregionen gehören auch einige Mittelstädte zu diesen. Kern des Schwarmverhaltens ist laut Studie der empirica AG der starke Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität: Für das Wohnen in einer vitalen, lebendigen, urbanen Stadt werden inzwischen sogar weite berufsbedingte Pendlerentfernungen akzeptiert.

Nach Berechnungen von Destatis und Mikrozensus hat seit 2000 allein die Zahl junger Haushalte in ländlichen Gemeinden um 17 % abgenommen, in den großen Metropolen dagegen um etwa 20 % zugenommen. Diese Neusortierung der Bevölkerung durch Wanderungsprozesse impliziert auch eine Veränderung der Altersstrukturen: Die 30 Schwarmstädte sind durch einen zunehmenden Anteil jüngerer Menschen geprägt, während ältere im Erwerbsalter verstärkt in städtischen und ländlichen Kreisen leben.

Das IW und der Markkanalyst CBRE dokumentieren sehr deutlich durch die Quantifizierung des Zuzugs junger Menschen und Ausländer in die Metropolen, dass die deutschen Großstädte sich im Wachstumsmodus befinden. Sie gehen davon aus, dass sich das neue Wanderungsphänomen verfestigen wird, sodass bis 2035 z. B. Berlin ein 15%iges, München ein 14%iges und Frankfurt ein etwa 11%iges Bevölkerungswachstum aufweisen wird. Damit einhergehend prognostizieren sie eine etwa 10%ige Unterschreitung des bundesdeutschen Durchschnittsalters – 46,7 Jahre in 2035 – in den Hotspots der Schwarmstädte.

Die starken Wanderbewegungen haben insbesondere im vergangenen Jahr das Interesse ausländischer Investoren geweckt. Ihr Investitionsanteil in größere deutsche Wohnungsportfolios stieg von 13 auf ca. 30 %. Die starken Bevölkerungszuwächse in Ballungsräumen u. a. durch Schwarmverhalten, die damit verbundene Knappheit und das gestiegene Käuferinteresse – insbesondere auch aus dem Ausland – haben die Preise mit den bekannten Folgen steigen lassen.

Eine recht neue Komponente des Schwarmverhaltens ist aber nicht nur die Konzentration auf bestimmte Städte, sondern auch die starke Fokussierung auf bestimmte „In“-Stadtteile, wodurch sich aufgrund umfangreicher Modernisierungen und steigender Mieten die bisherige Bewohnerschaft zunehmenden Verdrängungsprozessen ausgesetzt sieht. Diese sozialpolitisch ungewollte und bedenkliche Gentrifizierung ist nicht nur, aber zunehmend durch die Zuwanderung jüngerer Menschen in die Schwarmstädte begründet. Das Phänomen des Schwarmverhaltens forciert die demografische Spaltung und verstärkt extrem die regionalen Disparitäten mit entsprechenden Auswirkungen auf die entwicklungsräumlichen Angebots- und Nachfragerelationen hinsichtlich der öffentlichen und privaten Infrastruktur sowie der Immobilienmärkte.

Angebot-Nachfrage-Relation

Mietsteigerungen und Wohnungsengpässe in prosperierenden Metropolen und Studentenstädten, bei gleichzeitig wachsenden Leerständen in strukturschwachen Regionen sind heute bereits Realität.

Laut KfW Research stehen in Deutschland derzeit ca. 2 Mio. Wohnungen leer, für etwa 35 % aller Landkreise wird sich bis 2030 ein hohes Leerstandsrisiko nochmals verschärfen. Auch wenn in der Vergangenheit die Zahl fertiggestellter Wohnungen hinter dem Bedarf zurückblieb, hat dennoch eine wachsende Zahl strukturschwacher Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen.

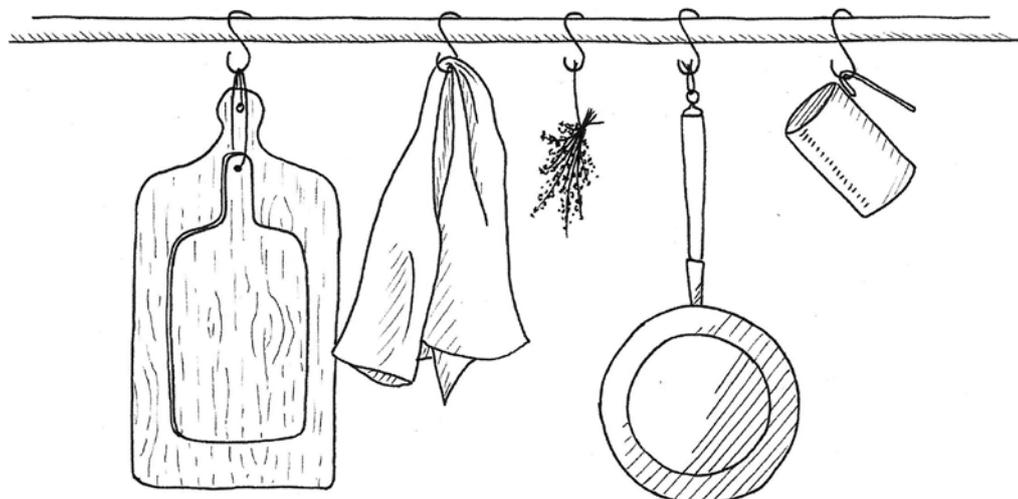
Ob die Mobilisierung leer stehender Wohnungen im Zusammenhang mit der zeitlich begrenzten Wohnsitzauflage für Flüchtlinge geeignet ist, Bleibeperspektiven im ländlichen bzw. strukturschwachen Raum zu schaffen, kann heute noch nicht beantwortet werden. Zahlreiche immobilienwirtschaftliche Analysten fordern daher für die gespaltenen Mietwohnungsmärkte eine viel stärker regional differenzierte Wohnungspolitik.

Sie stimmen darüber ein, dass sich die Schrumpfung strukturschwacher Gebiete nicht verhindern lässt und dass insofern die zusätzliche Nachfrage im Zuge der Flüchtlingskrise die bisher zu kons-

tatierende negative Nachfrageentwicklung und damit den grundsätzlichen, demografischen Trend nur zeitlich begrenzt stoppen kann.

Die demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den deutschen Teilmärkten haben eine außerordentlich hohe Relevanz für die Wohnungsversorgung, Bautätigkeit und Eigentumsbildung und somit auch für die Bauland-, Immobilien- und Mietpreise. Markt- bzw. Wohnungsdefizite, aber auch die Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage und steigende Nachfrage nach Wohneigentum mangels rentierlicher Anlagealternativen führen seit 2011 zu einer deutlichen quantitativen und qualitativen Angebotsausweitung. Auch wenn der darin enthaltene überdurchschnittliche Anstieg des Geschosswohnungsbaus eine – global betrachtet – leichte Marktentspannung signalisiert, so bleibt die Wohnungsbautätigkeit in den prosperierenden Großstädten, deren Umlandgemeinden, aber auch in Tourismusregionen (Nordsee-, Ostseeküste, Voralpenland) hinter dem Bedarf zurück.

Die zunehmende Dynamik der Bautätigkeit dokumentiert sich in den Baugenehmigungszahlen, die nach letzten Schätzungen 2016 mit insgesamt 375 Tsd. um 21,6 % höher lagen als im Vorjahr und fast wieder das Niveau von 1999 erreichten. Dabei wuchs wie in den Vorjahren mit über 34 % der Mietwohnungsneubau am schnellsten; mit stei-





gender Tendenz liegt damit das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau. Der Bautätigkeitsstatistik des Bundes und der Länder ist ein insgesamt positiver Trend zu entnehmen: Im Zeitraum von 2011 bis 2015 erhöhten sich die Investitionen in Wohnbauten um etwa 25 %, die Genehmigungen für Neubauwohnungen und die Wohnungsbaufertigstellungen um jeweils etwa 34 %. Mehr als 50 % der neuen Immobilien waren hiervon jedoch im Segment der höherpreisigen Investitions- und Selbstnutzungsobjekte und nicht dem preisgünstigen Wohnungsbau zuzurechnen. Verstärkt profitierten städtische Räume von Ausweichbewegungen aus prosperierenden Wachstumsstädten angesichts der hohen Preise in diesen Kernstädten.

Gemäß den derzeitigen Geschäftserwartungen und Erhebungen diverser Forschungsinstitute dürfte das Genehmigungsvolumen in 2017 nochmals um etwa 7 % auf 400 Tsd. Wohneinheiten steigen. Die Baufertigstellungen sind im Jahr 2016 um ca. 17 % auf 290 Tsd. neu errichtete Wohnungen gestiegen. Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass in 2017 die Baufertigstellungszahlen auf ungefähr 327 Tsd. Einheiten steigen werden, wobei schwerpunktmäßig der Mietwohnungsneubau den Zuwachs bestimmen wird.

Wohnungs- und sozialpolitisch erforderlich ist nicht nur die weitere Dynamisierung der Neubautätigkeit in angespannten Teilmärkten, sondern damit verbunden eine deutliche Steigerung im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Seit 2002 halbierte sich die Zahl mietpreis- und/oder belegungsgebundener Wohnungen auf nur noch insgesamt 1,4 Mio. Einheiten.

Es ist daher sehr zu begrüßen, dass zur Konsolidierung bzw. zum Ausbau der noch verbliebenen Wohnungsbestände die Kompensationsmittel des Bundes an die Länder zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus deutlich aufgestockt wurden. Seit Januar 2017 stehen damit den Ländern 1,7 Mrd. Euro Bundesmittel zur Realisierung öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung. Durch die Aufstockung von Landesmitteln und die deutliche Verbesserung der Förderkonditionen mit gleichzeitiger Erhöhung der Tilgungsnachlässe gelingt offensichtlich und erfreulicherweise die Neujustierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Unter den verbesserten Finanzierungsstrukturen und Rahmenbedingungen stellen sich – auch in NRW und Paderborn – wieder vermehrt Investoren der gesellschaftlich relevanten Aufgabe, der Bevölkerung ausreichend preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Deutschlandweit betrachtet spreizen sich sowohl die Mietniveaus als auch die Kaufpreise regional und in unterschiedlichen Wohnungssegmenten weit auf. Sie spiegeln i. W. Angebotsdefizite in dynamischen Regionen wider. Die Steigerungen in wachstumsstarken Ballungszentren und Universitätsstädten befeuern zunehmend die Diskussion um die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Forderung nach stärkeren ordnungsrechtlich und sozialpolitisch motivierten Eingriffen in die Wohnungsmärkte.

Miet- und Kaufpreise

Analysen der Oberen Gutachterausschüsse in der BRD, der Deutschen Bank Research, des BBSR, der empirica AG, des GdW, des Statistischen Bundesamtes, zeigen eine äußerst differenzierte Immobilienpreis- und Mietentwicklung.

Die Baulandpreise als wichtige Determinante der Wohneigentumsbildung und Wohnungsbauinvestitionen weisen ein hohes Gefälle zwischen wirtschaftsstarken Metropolräumen, Mittelstädten, Umland sowie Innenstädten und Stadträndern aus. Dabei weist der Baulandmarkt für den Geschosswohnungsbau ein deutlich höheres Preisniveau aus; in zentralen Lagen werden die hohen Grundstückskosten zunehmend durch den Kauf kleinerer Grundstücke kompensiert. Der Preistrend für Wohnungsbaugrundstücke verläuft seit 2008 insgesamt positiv: Im Durchschnitt bundesweiter Transaktionen belief sich Ende 2015 der Preis für Geschosswohnungsbaugrundstücke auf etwa 130 Euro/m², in Großstädten auf 170 bis 360 Euro/m², in großstädtischen Spitzenlagen lagen die Preise bei über 1.000 Euro/m². Auch wenn für 2016 noch keine gutachterlich belegten Zahlen existieren, ist davon auszugehen, dass die Bodenpreise in den Wachstumsregionen aufgrund des anhaltenden Immobilienbooms weiter gestiegen sind und Grundstücke deutlich über den jeweils regional gültigen Bodenrichtwertpreisen gehandelt werden.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die seit 2002 im Vergleich zum privaten Haushaltswachstum aufgrund hoher Nettozuwanderung und Binnenwanderung unterdurchschnittliche Bautätigkeit, exogene Faktoren wie durch die Finanzkrise induzierte internationale Kapitalzuflüsse und fehlende Anlagealternativen verstärkten Knappheiten auf immobilienwirtschaftlichen Teilmärkten und sorgten für einen z. T. sehr deutlichen Preisauftrieb. Insbesondere Eigentumswohnungen erfahren aufgrund der o. g. Faktoren seit 2009 eine steigende Nachfrage und damit deutliche Preiszuwächse von 20 bis zu 50 % in den süddeutschen Universitätsstädten.

Seit dem 2. Quartal 2015 reduzierte sich der Anstieg der Wohnungspreise inzwischen jedoch deutlich; insbesondere in den stark wachsenden Metropolen und Studienorten sanken auch die Transaktionen von Eigentumswohnungen. Der Preisauftrieb für dieses Segment betrug auch in den zehn teuersten Städten Deutschlands nur noch durchschnittlich 4,8 % p. a. Alternativ zu den Top-Städten weichen seit einiger Zeit Investoren auf wachstumsstarke B- und C-Standorte aus, da sie aufgrund durchschnittlich niedriger Kaufpreise und geringerer Konkurrenz um Immobilien höhere Renditen erwarten. Verstärkt richtet sich der Fokus institutioneller und ausländischer Investoren auf diese Standorte und prosperierende Hochschulstädte sowie Segmente wie das Micro-Living.

Realistischerweise sind jedoch in der Beurteilung die geschilderten Preissteigerungen durch den zuvor etwa 15 Jahre stagnierenden Wohnungsmarkt zu relativieren. Beispielsweise stiegen in den 1990er-Jahren die Wohnungs- und Mietpreise geringer als die Verbraucherpreise. Makroökonomische Rahmenbedingungen, wie die expansive Geldpolitik der EZB und das damit verbundene historisch günstige Zinsniveau, sowie die realen Einkommenszuwächse kompensierten – mit Ausnahme der prosperierenden Groß- und Universitätsstädte – i. W. die o. g. Preissteigerungen.

Der Erschwinglichkeitsindex der Deutschen Bank Research dokumentiert, dass trotz der induzierten Preiserhöhungen im Bundesdurchschnitt selbstgenutzte Immobilien zumindest bis 2014 sogar erschwinglicher wurden.

Eine ähnlich differenzierte Analyse erfordert die Beurteilung der Mietpreisentwicklung. Die Höhen der Angebotsmieten streuen in Teilmärkten Deutschlands ähnlich stark wie die Immobilienpreise, wobei sich wiederum Studienorte und Metropolregionen deutlich vom Umland abheben. Laut F+B-Wohn-Index beträgt die bundesdurchschnittliche Neuvertrags-Nettokaltmiete im 2. Quartal 2016 etwa 5,75 Euro/m², wobei die Spanne von etwa 3,40 Euro/m² in Schrumpfungs- bzw. Stagnationsregionen bis zu 22 Euro/m² in der Stadt München reicht. Der Median der durch IDN Immodaten GmbH beobachteten Neu- und Wiedervermietungs-mieten zeigt, dass dieser insbesondere seit 2011 bundesweit stärker gestiegen ist als in der Vergangenheit. Diese Entwicklung wurde jedoch stark bestimmt durch die zehn Top-Standorte in Deutschland, wobei hier wiederum München, Frankfurt, Stuttgart und Hamburg Spitzenwerte aufwiesen.

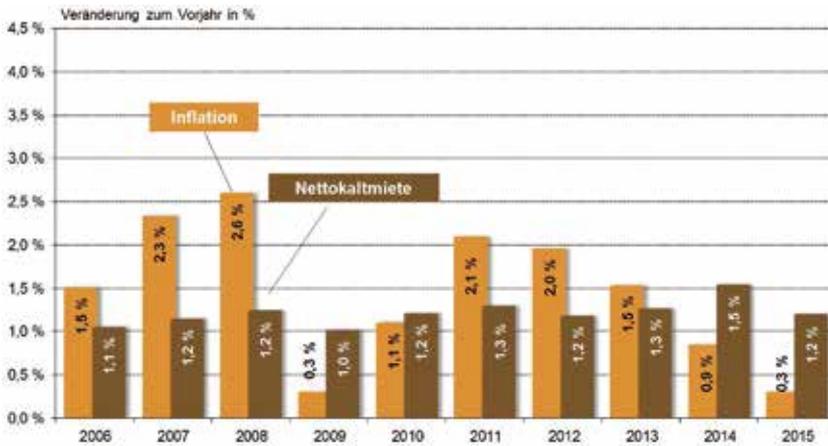
Nach wie vor heben sich die 19 Metropolkerne von den weiteren Großstädten und städtischen Kreisen ab, wobei bis Ende 2014 laut BBSR-Mietpreisbeobachtung von 410 Kreisen und kreisfreien Städten nur noch 31 stagnierende oder rückläufige Mieten, aber auch nur 51 überdurchschnittlichen Mietanstieg zu verzeichnen hatten. Dies spiegelt die höchst unterschiedliche Entwicklung der Nachfrage und damit der Wohnungsmarktsituation wider, die stark durch das Angebot an Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplätzen determiniert ist.

Insgesamt hat sich seit 2015 der Mietanstieg allerdings deutlich abgeschwächt. Dies betrifft sehr stark i. W. die Hotspots in Deutschland, in denen die Mietentwicklung 2015 bereits unterdurchschnittlich verlief.

Die Entwicklung der Bestandsmieten zeigt, dass diese in 2015 durchschnittlich nur noch um 1,2 % stiegen und preisbereinigt in den letzten 15 Jahren sogar im Bundesdurchschnitt rückläufig waren, da der 19%ige Anstieg der Nettokaltmieten deutlich unter dem 25%igen Verbraucherpreisanstieg lag.



Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2006-2015 im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

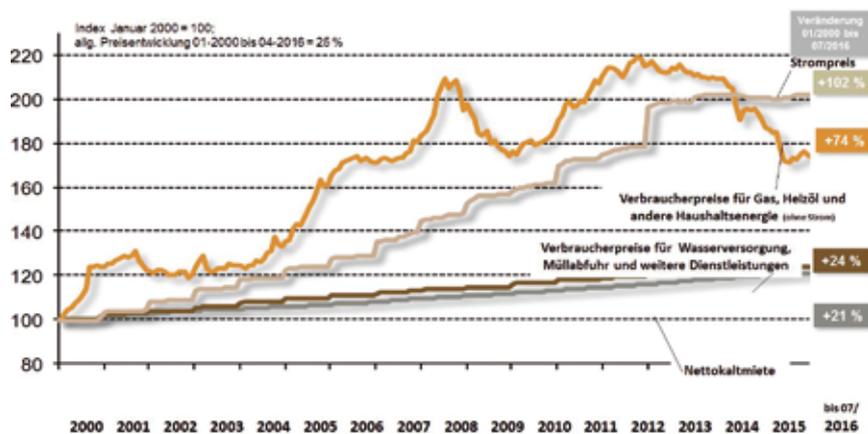


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7; Daten nach Revision 2010; Jahresdurchschnitte © GdW Schrader

Die Neu- und Wiedervermietungsmieten zogen in den letzten Jahren deutlicher an als die Bestandsmieten. Die Steigerungsrate betrug in 2015 etwa 3,2 % (3,5 % Vj.), sodass im Bundesdurchschnitt die Nettokalt-Angebotsmiete 7,29 Euro/m² betrug. In den kreisfreien Städten betrug der Anstieg insgesamt nur noch 2,9 %. Der Anstieg der Nettokaltmieten der im GdW organisierten Unternehmen betrug in 2015 sogar nur 1,6 %. Die Durchschnittsmiete betrug damit 5,36 Euro/m² und wirkt daher nach wie vor mietpreisbremsend auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Auch wenn von 2014 bis 2016 ein temporärer Preisrückgang bei den Energiekosten zu verzeichnen war, so sind langfristig betrachtet die warmen und kalten Betriebskosten Preistreiber der Gesamtmieten: Seit 2000 stiegen die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 74 %, die Strompreise um 102 %, die Kosten für Wasserversorgung, Müllabfuhr und andere Dienstleistungen um 24 %, wohingegen die Nettokaltmiete nur um 21 % stieg. Die Inflationsrate belief sich im gleichen Zeitraum auf 25 %.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick
Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 04/2016, Basis VPI nach Revision 2013 © GdW Schrader

Selbst unter Berücksichtigung der „heiß gelaufenen Wohnungsmärkte“ in den teuren Städten stiegen die Neuvertragsmieten inserierter Wohnungen im 2. Quartal 2016 im Bundesdurchschnitt nur noch um 1,1 %.

Die Untersuchung der Preisspannen in Wachstumsregionen zeigt, dass auch in prosperierenden Großstädten immer noch relativ preisgünstige Wohnungen zu finden sind. Generell gilt: Je attraktiver das Umfeld, je näher das Wohngebiet am Stadtzentrum liegt, desto höher die Mieten und umgekehrt.

Im internationalen Vergleich zeigt sich, dass die Herausforderungen von hohen bzw. stark gestiegenen Mieten und Wohnungsknappheit in anderen europäischen Metropolen noch deutlich höher sind. Dies ist sicherlich kein Trost für die Betroffenen, aber es ist Fakt, dass die Mieten in bundesdeutschen Metropolen im internationalen Vergleich nicht außergewöhnlich hoch sind.

In der Durchschnittsbetrachtung werden zur Wohnungsmarktbewertung i. W. immer nur die Nettokalt- oder Warmmieten herangezogen. Zur genaueren Analyse sollte neben den absoluten Miethöhen auch die relative Mietbelastung als Indikator zugrunde gelegt werden, um so pass- und zielgenauere Strategien für eine sozial verträgliche und bedarfsgerechte Steuerung der Wohnungsmärkte zu entwickeln. Interessanterweise zeigt laut F+B-Wohn-Index, Destatis und der EU-Statistik „Leben in Europa“ ein Vergleich der Städte mit Hoch- und Niedrigmieten, dass die Mietbelastung in dicht besiedelten, teuren Regionen als weniger große finanzielle Belastung angesehen wird als in peripheren, ländlichen Gebieten. So paradox es erscheint, es gibt einen leicht positiven Zusammenhang zwischen der relativen Mietbelastung und dem verfügbaren Einkommen: Aufgrund des höheren Gesamteinkommens verbleibt durchschnittlich einem Großteil der Menschen in Wachstumsregionen nach Abzug der Warmmiete ein höheres Resteinkommen, obwohl sie einen höheren absoluten Einkommensanteil für Wohnungsmiete aufwenden müssen als Menschen in eher dünner besiedelten Regionen.

Transaktionen – Blasenbildung

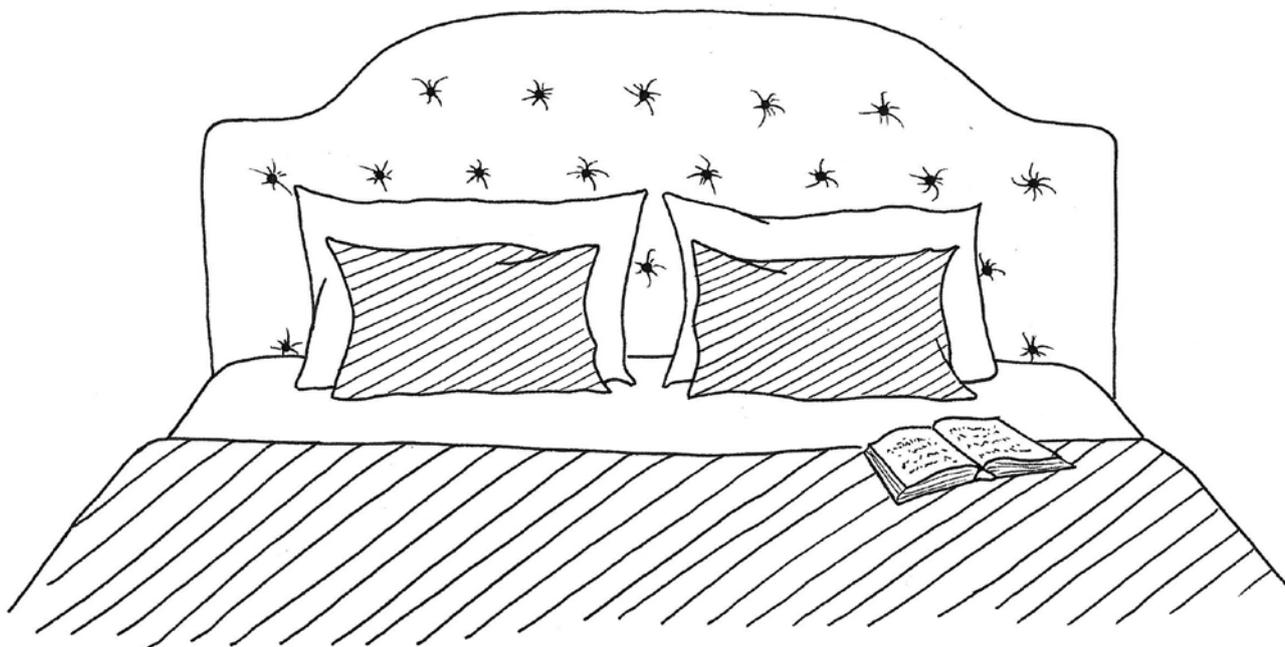
Infolge der Finanzmarktkrise brachen die Immobilientransaktionen zunächst deutlich ein. Seit 2011 hat die Transaktionstätigkeit wieder stark zugenommen, befindet sich in einer 2. Hochphase und hat wieder das Niveau vor der Krise und dem damit verbundenen Nachfrageeinbruch ab 2008 erreicht. Das seit Ende 2011 verbesserte Marktumfeld nutzen – insbesondere auch ausländische – Finanzinvestoren, nachdem sie gegen ihre kurzfristig renditeorientierten Geschäftsmodelle unfreiwillig zu Bestandshaltern geworden waren, zum Ausstieg aus ihren Wohnimmobilieninvestments.

Mit der Veräußerung, Übernahme bzw. Verschmelzung diverser großer Wohnungsunternehmen hat sich der börsennotierte Wohnungssektor sehr dynamisch entwickelt; die zehn größten Wohnungsunternehmen in Deutschland bewirtschafteten bereits 2015 etwa 1,2 Mio. Wohneinheiten.

Räumliche Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens waren insbesondere NRW und Berlin, wobei hier auch private Einzelakteure und privatwirtschaftliche Unternehmen von Bedeutung waren. Die hohe Marktdynamik wird also sowohl durch die Portfoliokäufe bzw. Übernahmen neu geschaffener großer Unternehmen als auch durch die drastisch gestiegenen Immobilienkapitalanlagen Privater bestimmt. Die historisch günstigen Kreditbedingungen, Realeinkommenszuwächse und fehlende Anlagealternativen führten dazu, dass der deutsche Immobilienmarkt insgesamt sogar von der internationalen Finanzkrise – nach einem Timelag von etwa drei Jahren – profitierte.

Berechnungen der Deutschen Bundesbank nach Angaben der bulwiengesa AG bestätigen den durch aktive Wachstumsstrategien bestimmten Trend: Infolge höherer Transaktionen stieg der Gesamtimmobilienpreisindex in den Jahren 2011 bis 2014 von 100 auf etwa 128.

Im Kontext der aktuellen immobilienwirtschaftlichen Dynamik sind der Zusammenhang von Kauf- und Mietpreisen sowie insbesondere zu Beginn des Jahres 2017 die Zinsentwicklung zu sehen. Im Dezember 2016 erhöhte die Fed – marginal – ihr Leitzinsniveau, wodurch über Kapital-



fluss-, Kurs- und Renditeeffekte nachfolgend das Marktzinsniveau anstieg. Diese Marktentwicklung verschlechterte – auch zunächst nur marginal – die Konditionen der Wohnbaukreditgeschäfte. Ökonomen ziehen nun nach der US-Wahl, dem Brexit, der italienischen Bankenkrise, aber auch angesichts möglicher negativer Beeinflussungen durch die deutschen und französischen Wahlen eine weitere Zinswende zumindest in Betracht. Sie mahnen zu strategischer Vorsicht:

Genauere Marktentwicklungen zu prognostizieren erscheint ihnen jedoch nahezu unmöglich, da das niedrige Zinsniveau nicht ökonomisch, sondern politisch bedingt ist, sodass die heutige und zukünftige Niveauhöhe vom Goodwill politischer Entscheider abhängt.

Einerseits gibt es in zahlreichen prosperierenden Städten weiterhin eine starke Nachfrage, z. T. sogar immer noch einen Run auf Wohnungen, andererseits kühlt sich das Miet- und Preissteigerungspotenzial deutlich ab. Inwieweit diese Entwicklungen eine Trendumkehr darstellen, bleibt abzuwarten. Tendenziell dürfte es laut zahlreicher Analysten zumindest langsam auf der Risikokurve nach oben gehen: Bei steigenden Zinsen würden alternative Anlagen für Kapitalanleger wieder attraktiver, während sich die bisherigen Mieterhöhungsspielräume verringern und verschärfte ordnungspolitische

Eingriffe, wie z. B. die Mietpreisbremse, die Immobilienrenditen weiter senken könnten. Dies würde bestätigen, dass jeder Zyklus einmal ein Ende findet.

Im F+B-Wohn-Index Deutschland und Immobilienpreisindex der empirica-Preisdatenbank werden Preisentwicklungen von Eigentumswohnungen, Doppel- und Reihenhäusern, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit den entsprechenden Neuvertrags- und Bestandsmieten aggregiert. In der genauen Analyse zeigt sich, dass bei sinkenden Steigerungsraten der Bestands-, aber inzwischen auch Neuvertragsmieten die Kaufpreise deutlich stärker zugelegt haben. Diese deutlich schwächere Wachstumsdynamik der Mieten gegenüber den Preisen hat Ende 2016 der Debatte um eine Blasenbildung am deutschen Wohnungsmarkt neue Nahrung gegeben.

Beispielsweise sind die Indices neu gebauter Eigentumswohnungen vom 4. Quartal 2015 bis zum 4. Quartal 2016 um mehr als 10 %, die Indices der Mieten jedoch nur insgesamt um etwa 5 % gestiegen.

Ein deutliches Auseinanderdriften der Immobilienpreise zeigt sich in den Top-7-Städten der Bundesrepublik. Hier stieg der Kaufpreisindex Eigen-



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

tumswohnungen seit 2011 von 125 auf etwa 175, währenddessen sich der Mietpreisindex nur von etwa 120 auf ca. 140 steigerte.

Hierauf Bezug nehmend, rät die IREBS Immobilienakademie zu einer angemesseneren Bewertung dieser Indikatoren: Eine Konstellation steigender Preise bzw. inzwischen auseinanderdriftender Preise und wachsender Risikobereitschaft solle ernst genommen werden, denn sie kennzeichne lehrbuchhaft eine Marktüberhitzung. Legt man in der Diskussion über die Blasengefahr am Wohnungsmarkt statistische Auswertungen zugrunde, so wird der Anlass partiell aufkeimender Sorge deutlich: die Tatsache, dass seit 2009 die kumulierte Steigerungsrate der Kaufpreise mindestens 20 %, teilweise sogar über 30 % über dem Mietanstieg liegt. Dies erklärt u. a., warum in diesem Kontext seit Anfang 2017 kaum eine immobilienwirtschaftliche Veranstaltung mehr ohne verunsichernde Stichworte wie Brexit, Donald Trump, Preisblase oder die Frage „Wann geht der Investmentzyklus zu Ende?“ auskommt.

Im Gegensatz zu den 2008/2009 von der Krise extrem betroffenen Staaten erweist sich in positiver Weise das System der Immobilien- und Wohnraumfinanzierung in Deutschland im vorgenannten Kontext jedoch nach wie vor als äußerst stabil und solide. Eigenkapitalquote, Kapitaldienstleistungsfähigkeit und Objektqualität unterliegen einer kritischen Bewertung bei der jeweiligen Kreditvergabe. Nach einer Expertenbefragung der Berlin Hyp AG Ende 2016 waren daher auch nur 38 % der befragten Immobilienexperten der Meinung, dass auf dem deutschen Markt bereits eine Preisblase existiert, 62 % waren gegensätzlicher Meinung.

Es mehren sich dennoch warnende Stimmen hinsichtlich zunehmender Überbewertungen, die in manchen Teilräumen von Metropolregionen zwar nur partiell, aber dennoch definitiv feststellbar sind. In Anbetracht des eher moderat gestiegenen Wohnungsbaukreditvolumens wird die Gefahr einer globalen Immobilienblase für Deutschland jedoch nicht gesehen. Gleichwohl wird auch in Bankenkreisen das Risiko aus einer anhaltenden Niedrigzinsphase und steigenden bzw. auseinanderdriftenden Kauf- und Mietpreisen wahrgenommen, sodass mit einer sehr konsequenten Risikopolitik die zukünftigen Preisentwicklungen genau und regional sehr differenziert zu beobachten und zu analysieren sind.

Ende Februar 2017 äußern das Berliner Institut empirica und die Deutsche Bundesbank recht deutlich ihre Sorge über die Entwicklung der Immobilienpreise. Gestützt auf den empirica-Blasenindex und Daten des Marktforschungsinstituts Bulwiengesa, stellen sie fest, dass inzwischen in 227 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten Mieten und Kaufpreise nicht mehr im gleichen Tempo steigen. Aktuell sei der Gesamtmarkt in einem „labilen Gleichgewicht“. Für die Großstädte Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Stuttgart und Bremen wird eine „eher hohe Blasengefahr“ indiziert. Auch ein Gutachten der Immobilienweisen des Branchenverbandes ZIA erwartet eine Trendwende: Die aktuellen Kaufpreise ließen sich laut Gutachten nur mit weiter steigenden Mieterträgen rechnen, was wiederum inzwischen als unrealistisch eingeschätzt wird. Die Fachleute gehen davon aus, dass die aktuellen Kaufpreise im Bundesdurchschnitt um etwa 16 % überhöht sind. Für Frankfurt und Hamburg errechnen die Experten in einzelnen Segmenten partielle Preisübertreibungen von 40 %, für Köln, Berlin und Stuttgart von 50 % und für München sogar bis zu 75 %.

Von einer typischen spekulativen Immobilienblase wie in den USA bzw. in Spanien – hervorgerufen durch fehlende Bonität und unmäßige Bebauung – kann aktuell nach überwiegender Expertenmeinung dennoch nicht gesprochen werden. Trotz zahlreicher politischer Unsicherheiten werden die Preise aller Vorsicht nach in Teilmärkten tendenziell weiter steigen.

Das latente Zinsänderungsrisiko, zukünftige Anlagealternativen und der Nachfragedruck durch Migration werden über die aktuellen zeitpunktgebundenen Berechnungen hinaus die Kaufpreisentwicklungen positiv oder auch negativ bestimmen. Mit dem Blick auf die deutlichen realen immobilienwirtschaftlichen Preisrückgänge zwischen 1995 und 2005 sollte jedoch stets bewusst sein, dass für Wohnungsmärkte nachweislich die gleichen Zyklen gelten wie für andere Märkte.

Möglicherweise wird auf lange Sicht der empirica-Vorstand H. Simons recht haben, der darauf hinweist, „dass wir seit acht Jahren einen Superzyklus haben, der notgedrungen auch mal zu Ende geht“. Das werde aber nicht mit einem Absturz geschehen, sondern mit einem „langsamen Sinkflug“.



3. WOHNUNGSMARKT NRW

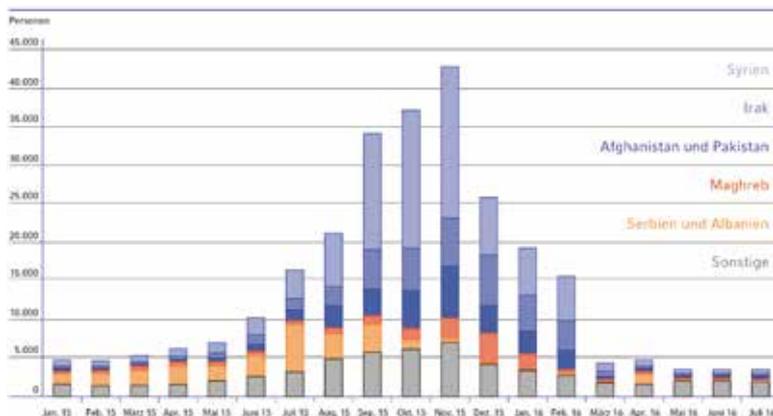
Im Anschluss an die zentralen Themen des deutschen Immobilienmarktes werden in den beiden Folgekapiteln wesentliche immobilienwirtschaftliche Entwicklungen und Herausforderungen des Landes NRW und des regionalen Marktes dargestellt, da die Wohnungspolitik auch in den nächsten Jahren auf allen föderalen Ebenen ein bedeutendes politisches Thema bleiben wird.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Trotz eines wiederum deutlichen Geburtendefizits wuchs die Bevölkerung gemäß der aktuellsten Zahlen von IT.NRW und NRW.BANK 2016 bis Ende 2015 um 1,3 % auf etwa 17,9 Mio. Einwohner. Auch wenn das Volumen der Außenwanderung erheblich zugenommen hat, so war der dominierende Faktor der Bevölkerungsentwicklung die Binnenwanderung.

Den Gesamtwanderungssaldo in Höhe von rund 260 Tsd. Personen bestimmten etwa 142 Tsd. Flüchtlinge aus Syrien, dem Irak und Afghanistan sowie ca. 35 Tsd. Zuzügler aus den Balkanländern.

Zug von Flüchtlingen und anderen Asylsuchenden nach Nordrhein-Westfalen seit 1. Januar 2015



Quelle: Innenministerium NRW/Bezirksregierung Arnsberg (Auswertung aus EASY-System).
© NRW.BANK 2016

Die Flüchtlingsmodellrechnung des Landes NRW ging für 2015/2016 von 400 Tsd. Flüchtlingen, davon 245 Tsd. mit Bleibeperspektive, aus. Die aus dem angenommenen Familiennachzug errechnete Personenzahl von 490 Tsd. bzw. Haushaltszahl von 200 Tsd. begründeten einen theoretischen Neubaubedarf von 120 Tsd. Wohnungen. Die geschätzten Flüchtlingszahlen sind jedoch nicht mehr aktuell, da sich nach Auswertungen aus dem EASY-System die Gesamtzahl der Flüchtlinge 2015/2016 nur auf etwa 300 Tsd. Personen beläuft. Zudem wurde der Familiennachwuchs beschränkt bzw. für zwei Jahre ausgesetzt, und die erweiterten Rückkehrförderprogramme erhöhten die Anzahl der freiwillig in ihre Herkunftsländer Rückkehrenden. Aufgrund der völlig unabsehbaren wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen in den Krisengebieten ist die Schätzung der künftigen Flüchtlingszahlen schwer bzw. nicht vorhersehbar.

Der Faktor „Zuwanderung bzw. Migrationswanderung“ ist in der derzeitigen extrem unsicheren geopolitischen Lage langfristig kaum seriös zu prognostizieren. Dies ist besonders problematisch, da dieser Indikator wesentlichen Einfluss auf die Prognose zukünftigen Wohnungsbedarfs hat und die Basis wohnungspolitischer Strategien bildet, deren Ziel es sein muss, bei kurzfristiger Bedarfsdeckung zukünftige Leerstandsrisiken zu berücksichtigen.

Aktuell geht man davon aus, dass der in der Modellrechnung ursprünglich ermittelte Zusatzbedarf nicht wesentlich geringer sein, aber auf einen deutlich längeren Zeitraum verteilt anfallen wird. Infolge rechtlicher Vorgaben, wie der Wohnsitzverordnung bzw. der Modifizierung der kommunalen Verteilungsschlüssel zur besseren Integration, wird seitens der Landesregierung davon ausgegangen, dass mittelfristig eine gleichmäßigere Flüchtlingsverteilung in NRW erfolgt. Dieses gewünschte Szenario bildet auch die Grundlage zukünftiger Modellrechnungen.

Die im langfristigen Trend erkennbare polarisierte Bevölkerungsentwicklung wird – auch losgelöst vom Flüchtlings-

zuzug – weiterhin durch Wanderungen innerhalb des Landes beeinflusst. Die stärksten Wanderungsgewinne verzeichnen die Metropolen in der Rheinschiene, Universitätsstädte und wirtschaftsstarke Oberzentren in Ostwestfalen. So lag beispielsweise das Wanderungswachstum Paderborns 2012-2015 bei über 0,6 %, während es in den Kreisen Höxter, Lippe und Hochsauerland um 0,3 bis 0,6 % rückläufig war. Die Bildungswanderung geburtenstarker Jahrgänge führte zu einem steigenden Anteil von 18- bis 25-Jährigen in den nordrhein-westfälischen Groß- und Universitätsstädten, während die ländlichen Regionen durch Mittel- und Fernwanderung insbesondere junge Menschen verloren.

Aufgrund der etwa seit dem Jahr 2000 schwachen Geburtenjahrgänge und der anhaltenden Wanderungsverluste in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen wird der zukünftige Bevölkerungsrückgang dort noch forciert. Zusätzlich nimmt der Anteil der Familien als potenzielle Suburbanisierer im gesamten Land flächendeckend ab. Der Anteil von Senioren an der Gesamtbevölkerung steigt nahezu in allen Kommunen in NRW, wobei dieser Anstieg in den Regionen um Paderborn und Münster unterdurchschnittlich erfolgt.

Sowohl für die Wohnungspolitik als auch -wirtschaft sind die möglichen zukünftigen Verläufe von Haushaltewachstum und -schrumpfung von evidenter Bedeutung. Eine völlig neue Herausforderung stellt sich im Zusammenhang mit dem Flüchtlingszuzug, nämlich die Frage, ob es sich bei den aktuellen Entwicklungen um kurz- bis mittelfristige Sondereffekte oder eine grundsätzliche, langfristige Trendänderung handelt.

Die Unsicherheit über den Zeitraum und das Ausmaß des derzeitigen Wachstumstrends zeigt sich in der Haushaltmodellrechnung des Landes NRW, die je nach Variante bis 2020 einen Korridor von etwa 8,6 bis 9 Mio. Haushalte prognostiziert. Auch unter Berücksichtigung des Flüchtlingszuzugs ist die Entwicklung regional und zeitlich differenziert zu betrachten: Die z. T. ungewisse Qualifizierung in lang- bzw. kurzfristige Wachstumsregionen, Konsolidierungs- und Schrumpfungregionen erschwert nachhaltige Investitions- und Stadtentwicklungsplanung und birgt die Gefahr quantitativer und qualitativer Fehlallokationen.

Insbesondere in Regionen mit wechselhafter bzw. unsicherer Wachstumsperspektive stellt sich die schwierige Aufgabe, aktuellen Bedarf decken zu müssen, ohne zukünftigen Leerstand zu produzieren. Der Kreis Paderborn wird gemäß den Haushaltmodellrechnungen 2008, 2011 und 2015 als Region mit klarer Wachstumsperspektive typisiert; der daraus abgeleitete quantitative Neubaubedarf bis zum Jahr 2020 wird in Kapitel 4 näher erläutert.

Der gegenwärtig prognostizierte Zuwachs der Haushaltszahlen wurde – und wird auch zukünftig – i. W. durch den Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte bestimmt. Laut Berechnungen des Mikrozensus 2015 steigt der Anteil der kleinen Haushalte bis 2040 auf etwa 78 %, der Anteil Alleinlebender wird dann voraussichtlich ca. 42 % betragen.

Einkommen und Arbeitsmarkt

Sowohl hinsichtlich der quantitativen wie auch qualitativen Nachfrage sind die regionalen Einkommens- und Sozialindikatoren in NRW von Bedeutung. Sowohl die Wirtschaftsleistung als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wuchs in 2015/2016 schwächer als im Bundesdurchschnitt. Entsprechend dem Trend der letzten Jahre stieg die Zahl der Zeitarbeiter und Hinzuverdiener um ca. 7 % bzw. 2 %. Überdurchschnittliche Beschäftigungszuwächse gab es in der Rheinschiene und den ländlichen Mittelstandsregionen wie u. a. auch Paderborn.

Obwohl die verfügbaren Einkommen der NRW-Bewohner seit etwa 2005 stetig gestiegen sind, verdeutlicht eine Studie des IW Köln 2016 ein relativ deutliches Stadt-Land-Gefälle hinsichtlich Einkommens- und Kaufkraftarmut.

Neben den altindustriellen Regionen weisen auch Teile Ostwestfalen-Lippes überdurchschnittliche Zahlen bezüglich der SGB-II-Bezieher (Grundsicherung für Arbeitslose und Sozialgeld) und eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf. Daten der Bundesagentur für Arbeit und des IW Köln belegen eine überdurchschnittliche Kaufkraftarmut von mehr als 12 % und einen Anteil von SGB-II-Beziehern an der Bevölkerung von etwa 7 % bis 9 %. Während aufgrund der Zuwanderung die Zahl der Leistungsempfänger nach dem Asylbewerber-



leistungsgesetz in 2015 im Vorjahresvergleich mit 160 % sehr stark angestiegen ist, sank die Zahl der Wohngeldempfänger zum sechsten Mal in Folge.

Auch wenn die Zahl der Wohnungssuchenden und Sozialwohnungsberechtigten von 2015 zu 2014 um etwa 3 % auf etwa 77 Tsd. Haushalte sank, wurde laut Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales (MAIS) 2016 deren Vermittlung schwieriger. Abnehmende Vermittlungsquoten zeigen sich insbesondere in den Großstädten der Rheinschiene, in Münster und den Oberzentren Ostwestfalens.

Die genannten Indikatoren dokumentieren, dass insbesondere in den nordrhein-westfälischen Agglomerationsräumen und strukturstarken Kreisen, forciert durch Zuwanderung, die Nachfrage das Angebot übersteigt. Hier führen Wohnungsmarktdefizite zu steigenden Mieten, die z. T. nicht durch Einkommenszuwächse kompensiert werden können. In vielen Wachstumsregionen ergeben sich daher hinsichtlich der Kaufkraft pro Einwohner unterdurchschnittliche Indexwerte. Zusätzlich gestützt durch den fortschreitenden Singularisierungstrend, resultiert hieraus zunehmend Bedarf an kleinen Wohnungen im preisgünstigen Segment. Hier treten Transfereinkommensbezieher, junge Berufsanfänger und Studenten verstärkt als Konkurrenten auf dem Wohnungsmarkt auf.

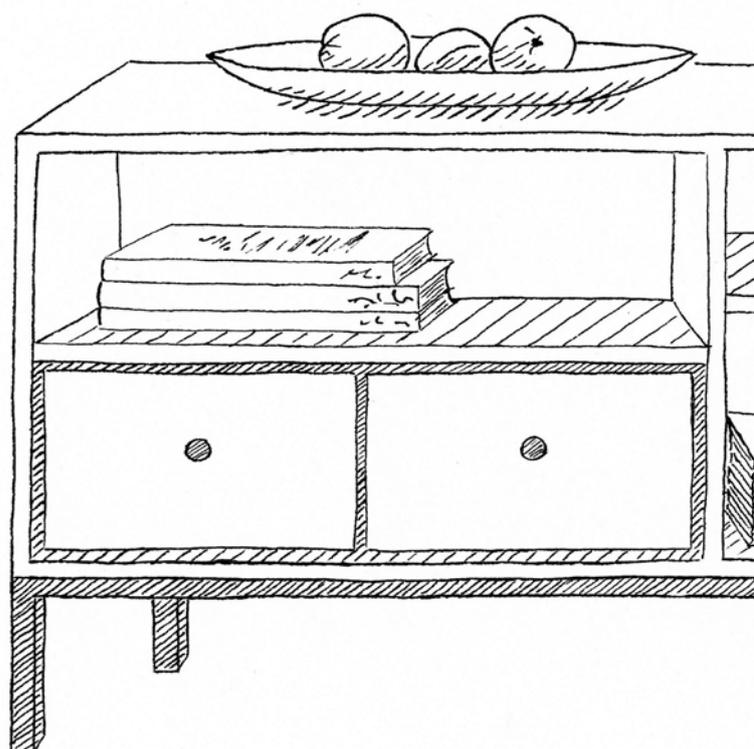
Immobilienangebot

Für die Bautätigkeit ist in NRW seit dem Jahr 2008 ein positiver Trend feststellbar, wobei die erhöhten Baufertigstellungen der letzten Jahre insbesondere vom Geschosswohnungsbau getragen wurden. Die steigenden Baugenehmigungszahlen – 2015 etwa 23 % – auf mehr als 41 % allein im 1. Halbjahr 2016 sowie ein Anstieg des Auftragseingangsindezes um 30 % innerhalb der letzten fünf Jahre dokumentieren die gegenwärtige Investitionsdynamik.

Die räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus liegen in der Rheinschiene, in einzelnen Ruhrgebietsstädten sowie in Münster, Bielefeld, Paderborn und Gütersloh. Eindeutig dominierte das Segment des Geschosswohnungsbaus, wo-

bei hierbei wiederum der Anteil an Eigentumswohnungen im landesweiten Durchschnitt auf nahezu 50 % stieg.

Die extrem günstigen Finanzierungsbedingungen und mangelnde Anlagealternativen erhöhten die Attraktivität von Immobilieninvestitionen sowie auch die z. T. damit einhergehende Verschuldungsbereitschaft, die sich im gestiegenen Kreditvolumen widerspiegelt. Etwa 55 % der durch Selbstnutzer und Kapitalanleger erworbenen Eigentumswohnungen stehen dem Mietmarkt – allerdings i. W. im höherpreisigen Segment – zur Verfügung. Ob langfristig gesehen die niedrigen Zinssätze die steigenden Bau- und Kaufpreise kompensieren bzw. welche Auswirkungen steigende Zinsen haben, wird aktuell durchaus kontrovers diskutiert. In diesem Zusammenhang und unter dem Eindruck der Immobilienpreisblasen in Teilen Europas und in den USA 2008 ist die am 21. März 2016 in Kraft getretene Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu verstehen, die einerseits eine Marktüberhitzung verhindern soll, die jedoch insbesondere Start-ups und Senioren den Zugang zu Krediten erschweren könnte.



Auch wenn der Immobilienmarkt boomt und durch die hohen Nachfragen die Häuserpreise seit 2016 um etwa 26 % gestiegen sind, liegen diese lediglich auf dem gleichen Realpreisniveau wie zu Beginn der 1980er-Jahre.

Bei den Krediten zeigt sich der Markt ebenso solide, denn insgesamt sind auch die Hypotheken – also grundbuchlich gesicherte Kredite – zwar deutlich gestiegen, jedoch langsamer als die Durchschnittseinkommen. Insofern gilt laut einer umfassenden Studie des IW Köln, dass aufgrund der soliden deutschen Immobilienfinanzierung und der Solvenz der Kapitalanleger und/oder Selbstnutzer zumindest aktuell noch Kreditausfälle eher unwahrscheinlich sind und steigende Immobilienpreise nur in Teilmärkten Nordrhein-Westfalens in langfristiger Hinsicht zumindest die Sorge vor einer eventuellen Immobilienblase rechtfertigen.

Neben den Baulandpreisen, die – mit allerdings deutlichen regionalen Unterschieden – 2015 laut dem oberen Gutachterausschuss NRW im Landesdurchschnitt um ca. 3 % gestiegen sind, gelten nach Expertenmeinung des Wohnungsmarktbarometers 2016 die Baulandverfügbarkeit und die kommunalen Planungs- und Genehmigungsverfahren als größte Hemmnisse einer Angebotsausweitung. Obwohl nach einem landesweiten Siedlungsflächenmonitoring bei effizienter Nutzung genügend Nettowohnbauland (19 Tsd. ha) zur Deckung des bis 2020 durch das MBWSV ermittelten Neubaubedarfs (11 Tsd. ha) vorhanden ist, gelingt es z. T. durch Personalengpässe in Planungsämtern und durch die extrem langwierige Erstellung von Bauleitplänen nicht bzw. verspätet, Baulandreserven zu aktivieren. Insofern wirken laut Wohnungsbarometer insbesondere in wachsenden Teilmärkten Baulandknappheit und die Struktur kommunaler Verwaltungen negativ auf die Baulandpreise; hieraus ergeben sich in Summe die stärksten Hemmnisse des Wohnungsneubaus.

Preisentwicklung

Strukturveränderungen des Angebots resultieren neben dem Neubau auch aus Immobilientransaktionen. Nach der Privatisierungswelle öffentlicher Wohnungsbestände und den Verkäufen großer

Industriekonzerne an internationale Hedgefonds werden derzeit umfangreiche Transaktionen durch Unternehmensfusionen und Aktienverkäufe bestimmt. Neben den Großtransaktionen spielen in NRW auch privat getätigte Einzelverkäufe eine bedeutende Rolle. Bei insgesamt rückläufigem Verkaufsvolumen umfassten in 2015 die Verkäufe mit über 800 Einheiten insgesamt etwa 65 Tsd. Wohnungen, der Verkauf von Eigentumswohnungen etwa 51,7 Tsd., der Verkauf von Ein-/Zweifamilienhäusern ca. 47,3 Tsd. Objekte. Während des Jahres 2016 forcierte sich der Trend zu steigenden Verkaufszahlen.

Den Kaufpreisdaten des obersten Gutachterausschusses NRW zufolge stiegen in 2015 im Landesdurchschnitt die Preise für Bestands-Ein-/Zweifamilienhäuser und -Eigentumswohnungen um etwa 4 %. Diese Teuerungsrate wird auch für Paderborn angegeben. Während laut der empirica-Preisdatenbank die Kaufpreis-Einkommens-Relation für Eigenheime im NRW-Durchschnitt 4,8 betrug, stieg diese in der Rheinschiene auf deutlich über 8, in Paderborn betrug der Faktor 6 bis 7.

Insbesondere in Wachstumsregionen stiegen trotz wachsender Neubauzahlen neben den Kaufpreisen auch die Mieten weiter an. Höhere Kauf- und Mietpreise werden seit 2015 z. T. durch einen rückläufigen mittleren Wohnflächenverbrauch je Einwohner kompensiert.

Mit einer allerdings deutlichen regionalen Differenzierung von 5,8 bis 7,5 Euro/m² haben sich die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen seit 2010 um mehr als 10 % erhöht. Die Neubaumieten (7 bis 9,5 Euro/m²) entwickelten sich seitdem bei ähnlicher landesweiter Streuung mit einer noch wesentlich stärkeren Dynamik, welche bei etwa 25 % lag. Für Paderborn werden durch die empirica-Preisdatenbank mittlere Wiedervermietungsmieten in Höhe von bis zu 6,5 Euro/m², mittlere Neubaumieten von bis zu 9 Euro/m² angegeben. Da die Neubaumieten ab 2016 sich nicht mehr als der Marktdurchschnitt (2,9 %) verteuerten, scheint der Scheitelpunkt der Mietpreissteigerungen inzwischen jedoch erreicht. In einigen Metropolregionen NRWs sind sogar geringfügige Mietpreisrückgänge zu verzeichnen.



Preisgebundener Wohnungsbestand

Bei dem durch die gemeinsame Modellrechnung des MBWSV und der NRW.BANK ermittelten quantitativen Neubaubedarf von 400 Tsd. Wohnungen bis 2020 kann das o. g. höherpreisige Segment bzw. der Eigentumswohnungsmarkt dieses Volumen nicht abdecken.

Auch wenn der für die Berechnungen bedeutungsvolle Faktor „Zuwanderung“ auf lange Frist nicht seriös zu prognostizieren ist, bedarf es eines erhöhten Angebots im preisgünstigen Segment, da eine ungewisse Zahl anerkannter Flüchtlinge und Asylbewerber gemeinsam mit sozialwohnungsberechtigten Haushalten auf einen sinkenden Bestand preiswerter bzw. öffentlich geförderter Wohnungen trifft.

Dies gilt – mit unterschiedlicher Intensität – für alle Wachstumsregionen in NRW. Auch in Paderborn basiert der prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltezuwachs sehr stark auf dem nicht genau zu quantifizierenden und mittel- bis langfristig unvorhersehbaren Faktor „Zuwanderung“. Aus der Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und mittelfristigem Gesamtbedarf inklusive des geschätzten Zusatzbedarfes durch Flüchtlinge scheint eine Angebotsausweitung trotz der dar-

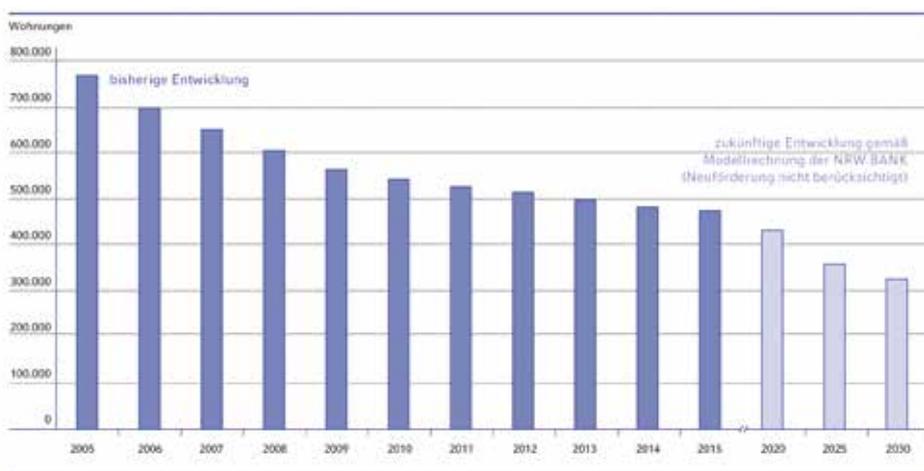
gestellten Prognoseunsicherheit notwendig: Nach Berechnungen von IT.NRW wird bis 2020 ein Angebotsdefizit in Höhe von 0,5 bis 1 Tsd. Wohneinheiten p. a. definiert. Aus wohnungspolitischer Sicht fehlen insbesondere preisgünstige Wohnungen, die selbstredend primär im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu finden sind.

In NRW sank in 2015 der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen um etwa 2,5 % auf rund 477 Tsd. Einheiten. Neben dem Auslaufen der Sozialbindungen der hohen Förderquoten der 1970er-Jahre war auch der Bindungswegfall mit gleichzeitiger Verkürzung der Nachwirkungsfrist aufgrund vorzeitiger Darlehensrückzahlungen für diese Entwicklung maßgebend. Beschleunigend wirkte hier das historisch günstige Zinsniveau, welches andererseits in Kombination mit steigenden Grundstücks- und Baukosten auch dafür sorgte, dass überwiegend im höherpreisigen Segment investiert wurde.

Insofern war die bisherige Entwicklung dadurch gekennzeichnet, dass das Neubauvolumen den Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes nicht kompensieren konnte. Ohne Berücksichtigung von Neuförderungen/Bewilligungen könnte sich nach Modellrechnungen der NRW.BANK der preisgebundene Mietwohnungsbestand bis 2030 nochmals um etwa 30 % reduzieren. Dies erscheint nach aktuellsten Kenntnissen allerdings zu pessimistisch, da mit Veränderung der Kapitalmarktzinsen, erhöhten Tilgungsnachlässen und verbesserten Förderkonditionen eine deutliche Revitalisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in NRW zu erkennen ist.

Erfreulicherweise wurden in 2016 etwa 11,1 Tsd. Wohnungen und damit 21,5 % mehr Einheiten als im Vorjahr mit Landesmitteln gefördert. Die Aufstockung des Förderprogramms von 0,8 Mrd. auf 1,1 Mrd. Euro,

Bisherige und zukünftige Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands



Quelle: NRW.BANK (Bestandsstatistik, Modellrechnung 2015-2040)

© NRW.BANK 2016

die verbesserten Konditionen mit bis zu 25%igen Tilgungsnachlässen bei gleichzeitiger Verlängerung der Sozialbindungen von 15 auf 20 bzw. 25 Jahre haben einen eindeutigen Aufschwung im sozialen Wohnungsbau bewirkt. Insgesamt investierten die im VdW organisierten Gesellschaften und Genossenschaften etwa 2,1 Mrd. Euro und damit ca. 36 % mehr in Wohnungsneubau als 2015, um für die NRW-Bevölkerung zusätzlichen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass dieses positive Ergebnis im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auch in 2017 erzielt wird, da das hohe Förderprogramm des Landes NRW fortgeführt wird.

Als Ergänzung zur Neubauförderung werden in angespannten Teilmärkten NRWs diverse wohnungspolitische Instrumente zum Schutz bzw. zur Erweiterung preisgünstiger Angebote diskutiert und auch implementiert.

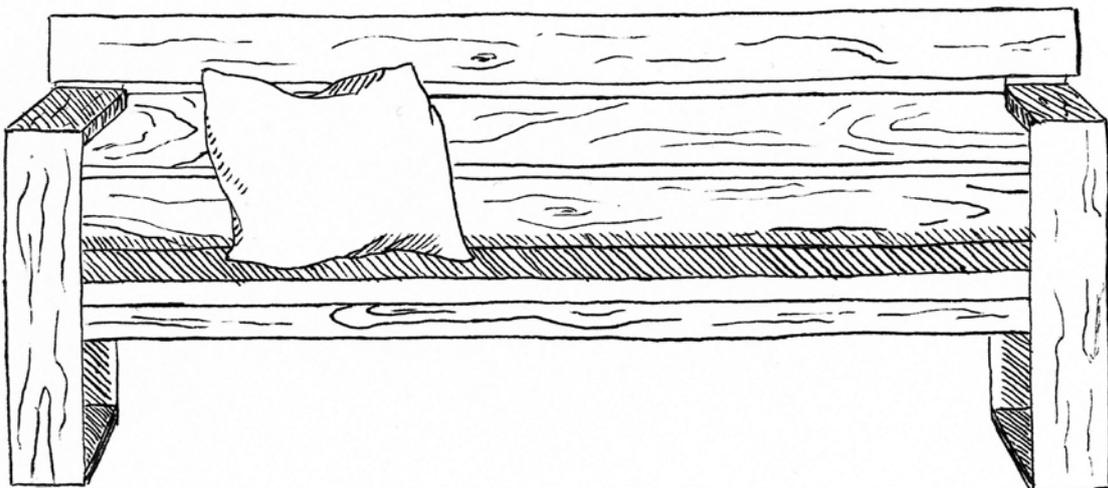
So gibt es in den „Hotspots“ von NRW Baulandmodelle, die über eine festgeschriebene Förderquote bei Neubauvorhaben öffentlich geförderten Wohnungsbau sicherstellen sollen. Sogenannte Milieuschutzsatzungen sollen zudem Luxusmodernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern sowie dadurch Gentrifizierungsprozesse verlangsamen. Aufgrund hohen Kontrollaufwands wurde dieses Instrument allerdings auch in den teuersten Städten bisher nicht eingesetzt.

Mit dem Zweckentfremdungsverbot soll die Umwandlung von Wohnungen in gewerbliche Nutzung

verhindert werden. Dieses strategische Instrument haben bisher die fünf Großstädte Aachen, Bonn, Köln, Münster und Dortmund in ihre kommunalen Satzungen aufgenommen. Mit der Mietpreisbremse soll der Anstieg der Bestandsmieten begrenzt werden. Die Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen auf maximal 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt für 22 Kommunen in NRW, zu denen auch Paderborn gehört.

Eine äußerst kontroverse Diskussion wird um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit geführt. Durch eine „neue Gemeinnützigkeit“ sollen primär einkommensschwache Haushalte mit preiswertem Wohnraum versorgt werden. Bezüglich dieser Erwartungshaltung herrscht große Skepsis, teilweise werden deutlich negative Auswirkungen befürchtet. Da diese Debatte um eine „neue Gemeinnützigkeit“ derzeit besondere Brisanz in sich birgt, wird die Thematik in Kapitel 6 explizit dargestellt.

Als ideale Überleitung hinsichtlich des Blickes auf die lokale Ebene soll als abschließendes strategisches kommunales Instrumentarium die Förderung von Genossenschaften dienen. Da Wohnungsbau-genossenschaften wesentlich ausgeprägter als gewerbliche Vermieter sozialorientiert das Ziel verfolgen, breiten Schichten der Bevölkerung – also auch unteren und mittleren Einkommensklassen – bezahlbaren, qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, haben viele Kommunen in NRW die besondere Unterstützung von Genossenschaften in ihre spezifischen Handlungsempfehlungen implementiert.





4. WOHNUNGSMARKT Paderborn

Der Kreis Paderborn ist ein sehr gutes Abbild der gesamtdeutschen und nordrhein-westfälischen Realität auf den Wohnungsmärkten. Das Oberzentrum Stadt Paderborn sowie einzelne Gemeinden wie Hövelhof, Delbrück, Salzkotten und Bad Lippspringe mit mehr oder weniger hohen Bevölkerungswachstumsraten liegen neben bzw. in ländlichen Gebieten, die zukünftig immer stärkere Schrumpfungs- und Abwanderungsprozesse kompensieren müssen.

Bezahlbares Wohnen, Wohnungsdefizite, aber auch -leerstand, Singularisierung, Alterung und Altersarmut sind nur einige Aspekte, die dokumentieren, vor welcher gewaltigen sozialen Herausforderung auch der Kreis Paderborn steht. Daher benötigen wir mehr denn je zukunftsorientierten Wohnungsbau: energieeffiziente, barrierearme, seniorengerechte Wohnungen bei gleichzeitigem Erhalt bzw. Ausbau städtebaulicher und nachbarschaftlicher Qualitäten. Die besondere Schwierigkeit besteht in diesem Kontext auch auf der regionalen Ebene darin, diesen Herausforderungen einerseits mit bezahlbaren Wohnungen, andererseits mit wirtschaftlich tragfähigen Investitionen zu begegnen.

In diesem äußerst komplexen Spannungsfeld braucht es u. E. parteiübergreifende, vertrauensvolle Kommunikation, um wohnungspolitisch relevante Themen zu diskutieren und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft sollten sich stärker denn je auf strategische Ziele einigen und innovative Konzepte umsetzen. Ohne Politik- und Kompetenzgerangel muss es darum gehen, das Beste für die Wohnstandorte des Kreises Paderborn zu erwirken. Bei der Entwicklung regionaler Konzepte gilt es, so genau wie möglich nicht die kurz- oder mittelfristige, sondern die langfristige demografische Entwicklung im Fokus zu haben.

Die für Infrastruktur- und Immobilieninvestitionen so ungemein wichtige Bevölkerungs-, Haushalte- und Gesamtmarktentwicklung ist zzt. aufgrund der

Wanderungsbewegungen und Migrationszuzüge durchaus beträchtlichen Unwägbarkeiten ausgesetzt. Niemand kann sagen, wie hoch die Zuwanderung und die Bleibeperspektive auf längere Sicht sein werden. Daher sollte zwar zunächst mit angemessen hohen Zahlen geplant werden, wobei mit einem guten Monitoring die Realisierung städtebaulicher Pläne den jeweils aktuellen Zahlen anzupassen ist. Dieses optimierte Monitoring ist auch unerlässlich, da zu den o. g. demografischen Unsicherheiten die Thematik Konversion zunehmend besondere Bedeutung erlangt.

Immer vor dem Hintergrund dieser Aspekte werden entsprechend verfügbaren Daten der NRW. BANK, von IT.NRW, empirica-Preisdatenbank, Runder Tisch Wohnen, Grundstücksmarktbericht und Gutachterausschuss einige Indikatoren des Paderborner Wohnungsmarktprofils erläutert. Da die Liegenschafts- bzw. Bodenpolitik eine wesentliche kommunale Stellschraube des lokalen Immobilienmarktes darstellt, werden abschließend kurz die städtebaulichen Wettbewerbe „Alanbrooke-Kaserne“ und „Springbach Höfe“ dargestellt.

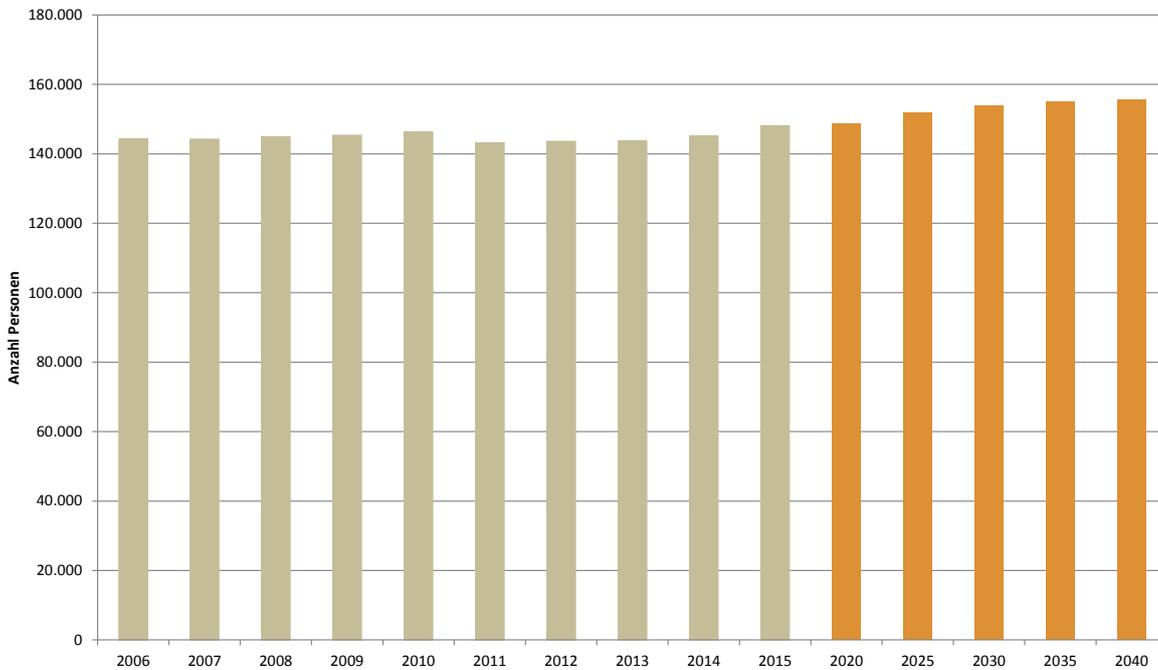
Bevölkerung

Im Jahr 2016 wuchs die Bevölkerung der Stadt Paderborn um 627 Personen oder 0,4 % auf insgesamt 150.235 Einwohner. Nach der Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW könnte diese Einwohnerzahl bis 2025 auf etwa 153 Tsd. Personen steigen und ab 2030/2040 auf einem Niveau von ca. 156 Tsd. Bewohnern stagnieren. Bisher stieg der Anteil der Ausländer um 0,38 % auf 17.134 Personen; der Bevölkerungszuwachs an Einheimischen, Spätaussiedlern und sonstigen Eingebürgerten, u. a. aus der Türkei und Großbritannien, beträgt lediglich 0,02 % bzw. etwa 50 Personen. In der Analyse der Bevölkerungsentwicklung nach Herkunftsland zeigt sich, dass das Wachstum seit 2008 primär durch sonstige Eingebürgerte und Ausländer bestimmt wird; die Zahl der Spätaussiedler und Einheimischen stagniert. Die höchsten Beiträge zum Wanderungssaldo von insgesamt 499 Personen leisten die Zuzüge syrischer, afghanischer und iranischer Mitbürger. Im Gegensatz zu zahlreichen nordrhein-westfälischen Regionen weist Paderborn neben einem positiven Wanderungssaldo auch einen Geburtenüberschuss aus.



Bevölkerungszahl Paderborns im langfristigen Trend und in der Vorausberechnung

Quelle: NRW.BANK



Da die eingebürgerten Türken (2.236), Serben (729), Syrer (525), Afghanen (507) und Libanesen (341) sowie die seit 2015 zugewanderten Flüchtlinge durch relativ hohe Geburtenraten und eine junge Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet sind, verjüngen die Einwohner Paderborns mit Migrationshintergrund die bisherige Altersstruktur. Diese Entwicklung verstärkt die Erkenntnisse hinsichtlich demografischer und sozialer Indikatoren der Stadt Paderborn aus der Wohnungsmarktbeobachtung 2016 der NRW.BANK, welche diese mit den Mittelwerten entsprechender Gemeindegrößenklassen (GGK) vergleicht.

Aus der Bevölkerungspyramide ist erkennbar, dass die Anzahl der 20- bis 35-Jährigen deutlich über, die der 50-Jährigen deutlich unter, die der über 75-Jährigen leicht unter dem GGK-Durchschnitt (100-Tsd.- bis 200-Tsd.-Einwohner-Städte) liegt. Die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung p. a. war in Paderborn sowohl in der lang- (2006-2015) als auch kurzfristigen (2013-2015) Betrachtung von einer positiven Entwicklungsdynamik in Höhe von 0,3 bis knapp 1,1 % geprägt. Die Raten der zu vergleichenden

GGK betragen stattdessen 0,2 bis 0,3 %. Seit 2008 verzeichnet Paderborn konstant positive Bevölkerungssalden aus Geburten- und Sterbefällen; 2011, 2014, insbesondere aber 2015 zeichnet sich durch starke Wanderungsüberschüsse aus. In der Analyse der Wanderungen zeigt sich, dass insbesondere in den Altersklassen 18-25 (Haushaltsgründer) und 25-45 (Familiengründer) die Zuzüge die Fortzüge deutlich übersteigen. Nach heutigen Erkenntnissen wird sowohl 2025 als auch 2040 die Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen den mit Abstand höchsten Bevölkerungsanteil stellen.

Im Gegensatz zu den deutlich geringeren bzw. sogar negativen GGK-Werten wuchs diese Altersspanne auch 2013-2015 um etwa 1,5 % p. a. Bis 2040 werden voraussichtlich die 65- bis 75-Jährigen und Hochbetagten mit 45 % bzw. über 70 % die höchsten Wachstumsraten aufweisen. Aus der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 ist erkennbar, dass die Altersgruppe der 18- bis 45-Jährigen um 0,2 bis 0,7 % p. a. schrumpfen wird. Die quantitativen Strukturprognosen sind von großer Bedeutung,



da die verschiedenen Alters- und Lebenssituationen unterschiedliche Wohnungsnachfragen induzieren.

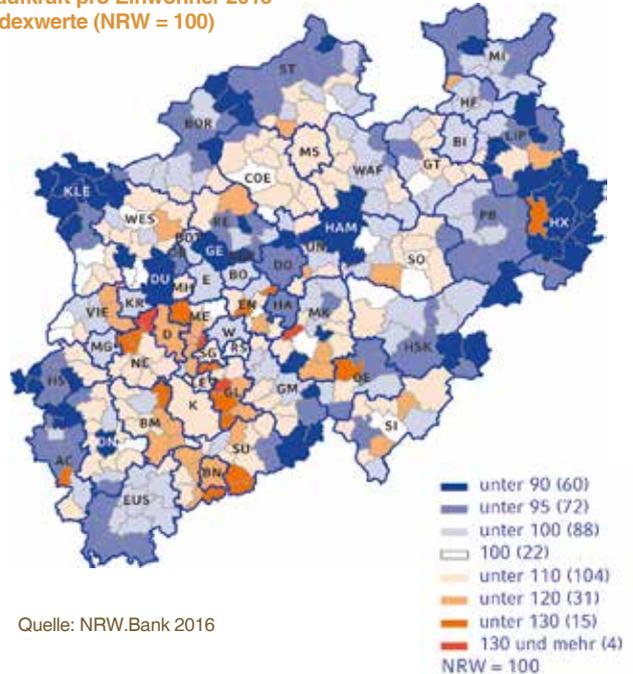
Hinsichtlich der Haushaltstrukturen entsprechen die Größenordnungen dem GGK- und NRW-Durchschnitt. Mit steigender Tendenz leben bereits heute etwa 40 % der Einwohner in Einpersonen-, etwa 30 % in Zweipersonenhaushalten.

Auch die Beschäftigungsperspektiven allgemein und die Bleibeperspektiven der Migranten sind wichtige Determinanten der zukünftigen Wohnungsnachfrage. Hier ist positiv festzuhalten, dass in Paderborn seit 2006 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich zugenommen hat. Mit einer Steigerungsrate um etwa 20 % wies der regionale Arbeitsmarkt eine überdurchschnittlich positive Entwicklung auf.

Dennoch liegt die jährliche Kaufkraft pro Kopf mit ca. 22 Tsd. Euro um ca. 7 % unter dem Landesdurchschnitt NRW. Der z. T. für 2017 angekündigte bzw. Ende 2016 bereits vollzogene Arbeitsplatzabbau könnte den Wirtschaftsstandort Paderborn jedoch negativ beeinflussen und bei entsprechender Längerfristigkeit als Handicap auf dem Immobilienmarkt wirken. Zu den Bleibeperspektiven von Flüchtlingen und Asylsuchenden soll aufgrund der nach wie vor hohen geopolitischen Unsicherheiten, aber auch der stringenteren bundesdeutschen Gesetzgebungen ab Mitte 2017 aus Gründen der Seriosität keine Aussage getroffen werden.

Insbesondere aufgrund der unkalkulierbaren Ereignisse, die deutlich zugenommen haben, ist die demografische Entwicklung nur als Trend, nicht jedoch grundsätzlich als sicher vorherzusagen; alle Berechnungs- und Prognosewerte sollten daher nur vorsichtig interpretiert werden.

Kaufkraft pro Einwohner 2015
Indexwerte (NRW = 100)



Quelle: NRW.Bank 2016

Wohnungsbestand

Auch in Paderborn ist die gesellschaftspolitische Bedeutung des Themas Wohnen immer stärker in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Aufgrund der o. g. Investitionsanreize und der positiven Zukunftsperspektiven wächst auf einem äußerst lebhaften Wohnungsmarkt das Immobilienangebot im Oberzentrum Paderborn.

Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn zeigen folgendes Bild:

Für 1.279 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (unbebaute und bebaute Grundstücke) betrug 2016 der Gesamtumsatz knapp 339 Mio. Euro. Dabei war die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke sowohl hinsichtlich individueller Bauweise als auch im Geschosswohnungsbau tendenziell steigend. In der Kernstadt Paderborn wurden mit Abstand die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Die Preissteigerungsrate betrug in 2016 etwa 6 %; die durchschnittliche Preisentwicklung aus den vergangenen elf Jahren belief sich auf 1,9 % p. a.

Die Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2017 ist sehr deutlich und reicht vom Minimum ca. 110 Euro/m² in Neuenbeken bis zu 460 Euro/m² Kernstadt Paderborn. Je nach Lage differieren die Bodenrichtwerte auch innerhalb der Kernstadt von etwa 170 bis 460 Euro/m². Die Anzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr merklich gestiegen.

Deutlich wird, dass Neubauten für Eigentumswohnungen überwiegend in guten bis sehr guten Lagen entstehen und die Preise – außer dem Alterssegment zehn Jahre und älter – in allen Baualtersklassen gestiegen sind. Die Bandbreite der Verkaufspreise reicht je nach Altersklasse von 800 bis etwa 3.700 Euro/m². Besondere wertbestimmende Merkmale sind das unmittelbare Umfeld der Wohnanlage, die Gebäudeart, die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes, Zuschchnitt, Ausstattung, Größe der Wohnung sowie der jeweilige Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad einzelner Anlagen und Wohnungen.

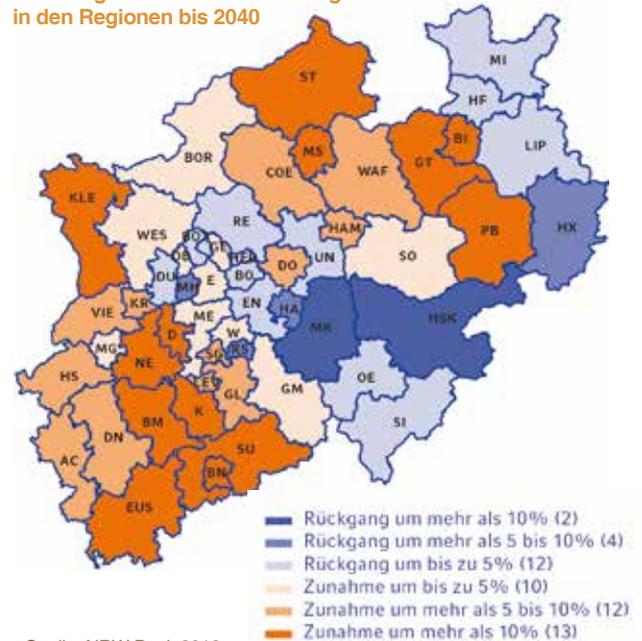
Mit einer Quote von 8,9 neuen bzw. genehmigten Wohnungen auf 1.000 bestehende Wohnungen gehört laut LEG-Wohnungsmarktreport 2016 der Kreis Paderborn zu den zehn aktivsten NRW-Wohnungsmärkten. Eine vergleichbar dynamische Bautätigkeit verzeichneten nur einige Großstädte der Rhein-Ruhr-Metropolregion. Ähnlich den dortigen Entwicklungen war auch hier der Anteil der Eigentumswohnungen am Geschosswohnungsbau sehr bedeutend. Die im eher höher- bzw. hochpreisigen Segment erstellten Eigentumswohnungen stellen kein Wohnungsangebot für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten dar und schaffen keine Entlastung im preisgünstigen Mietwohnungsmarkt.

Die rege Investitionstätigkeit dokumentiert sich in der Baustatistik der Stadt Paderborn vom Februar 2017. Danach wurden 2016 im Um- und Neubau 248 Gebäude mit 632 Wohnungen und 64,7 Tsd. m² Wohnfläche genehmigt. 265 Gebäude mit insgesamt 892 Wohnungen und 76,7 Tsd. m² Wohnfläche wurden im gleichen Zeitraum fertiggestellt. Mit diesen Fertigstellungszahlen nähert sich das Angebot tendenziell dem Ziel des „Handlungskonzepts Wohnen“, welches p. a. die

Fertigstellung von 750 bis 900 Wohneinheiten definiert. Damit wird die seit Anfang 2009 deutlich erkennbare positive Entwicklung des Wohnungsbestandes auf hohem Niveau fortgeführt. Insbesondere die Analyse der hohen Zuwachsraten in 2014/2015 zeigt, dass dabei der öffentlich geförderte Wohnungsbau allerdings nach wie vor unter den o. g. Auswirkungen der Finanzmarktkrise leidet.

Die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen preisgebundener Wohnungen liegen deutlich unter denen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Dies wird auch anhand des Indikators „Bewilligung Förderdarlehen, Wohnraumförderung“ der NRW.BANK deutlich.

Zukünftige Haushalteentwicklung in den Regionen bis 2040



Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, um im preisgünstigeren Segment das Angebot auszuweiten, und dies ist im Kontext der Haushalte- und Neubaubedarfsrechnung des Landes NRW zu sehen. Diese prognostiziert aufgrund der demografischen Entwicklung und des Flüchtlingszuzugs eine bis zu 10%ige Zunahme der Haushalte (2015-2040) bzw. einen quantitativen Neubaubedarf von mehr als 5 Tsd. Wohneinheiten (2015-2020) im Kreis Paderborn.



Auch wenn durch inzwischen stark rückläufige Flüchtlingszahlen und nicht zu quantifizierenden Familiennachzug anerkannter Flüchtlinge diese Schätzungen zu hoch sein dürften, ist dennoch, insbesondere hinsichtlich längerfristiger Auswirkungen, das preisgünstige und gebundene Angebotssegment auszubauen.

Handlungsbedarf ergibt sich in diesem Zusammenhang auch aufgrund der bisherigen quantitativen Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes. Seit 2010 sank dieser Wohnungsbestand um 6,1 % auf 4.464 Einheiten Ende 2015. Nach Prognoseberechnungen des Landes und der NRW.BANK könnte sich der verbliebene öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand bis 2025 auf 3.570 und 2030 auf 3.320 Einheiten verringern. Diese Modellrechnungen berücksichtigen jedoch nicht die Neubewilligungen und den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen, der ab 2014 sukzessive, ab 2015 dann einen real messbaren und deutlichen Aufschwung erfährt. So wurden in Paderborn 2014/2015 115 Wohnungen gefördert, eine deutliche Steigung gegenüber den schwachen Jahren 2009-2013.

Dennoch wird auch aktuell die wohnungspolitische Zielvorstellung der Stadt Paderborn in Höhe von 150 öffentlich geförderten Wohnungen p. a. bis zum Jahr 2020 noch nicht erreicht. Nach Angaben des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen waren zum Ende 2016 noch 646 nicht vermittelte Wohnungssuchende in der Stadt vermeldet. Insbesondere bei den Alleinstehenden (etwa 200) und bei größeren Haushalten ab vier Personen (etwa 275) besteht ein bisher nicht gelöster Nachfrageüberhang.

Mietentwicklung

Die Veränderung des Mietniveaus lässt sich gut anhand entsprechender Analysen der empirica-Preisdatenbank, der IDN ImmoDaten und des LEG-Wohnungsmarktreports nachvollziehen. Erkennbar ist, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten innerhalb des Kreises Paderborn sehr stark variieren. Im Mietranking führt eindeutig die Kernstadt Paderborn, wobei insbesondere bei hochpreisigen Wohnungen mit absoluten Spitzenmieten von 10 bis 12 Euro/m²/mtl. inzwi-

schen eindeutig die Obergrenze erreicht bzw. überschritten zu sein scheint, da seit einiger Zeit diese Angebotsmieten rückläufig sind.

Die Bestandsmieten, die auf abgeschlossenen Mietverträgen aus der Vergangenheit basieren, stiegen seit 2010 um etwa 3 % p. a. Da die Ausgangsmieten jedoch – auch in der längerfristigen Vergangenheitsbetrachtung erkennbar – relativ günstig waren, führte die vorgenannte Verteuerung der Mieten nur zu einem im NRW-Vergleich unterdurchschnittlichen Bestandsmietenmittelwert von etwa 5,8 bis 6 Euro/m².

Je nach Lage im Kreisgebiet betrug der Anstieg der Angebotsmieten ab 2014 um bis zu 4 % auf durchschnittlich 6,47 Euro/m². Die Angebotsmieten spiegeln die Werte aktueller Wohnungsinserate vor Abschluss eines Mietvertrages wider. Im hochpreisigen Segment sanken die Durchschnittsmieten um 0,5 % auf 10,40 Euro/m², in der günstigen Preisklasse stieg der Durchschnittswert auf 4,24 Euro/m². Im Oberzentrum Stadt Paderborn differieren die Kaltmieten des unteren und des oberen Marktsegments von 4,53 bis 10,13 bzw. max. 12,29 Euro/m². Aus der Auswertung von mehr als 4.000 Mietangeboten ergibt sich für die Stadt Paderborn ein Kaltmietenmittelwert von 6,70 Euro/m², der des übrigen Kreisgebietes liegt bei 5,28 Euro/m².

Zur Beurteilung der Wohnkostenbelastung der Haushalte muss die Mietentwicklung im Kontext der Kaufkraftveränderung (Nettoeinkommen, sonst. Erwerbseinkommen, Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld, Kindergeld, Sozialhilfe, Wohngeld und BAföG) gesehen werden. Trotz steigender Warmmieten sank infolge gestiegener durchschnittlicher Haushaltskaufkraft die Wohnkostenquote um 0,3 auf 17,5 %. So wie die Mieten variieren auch die Wohnkostenbelastungen, also die für Warmmiete aufzubringenden Budgetanteile, innerhalb des Kreises Paderborn relativ stark: Beispielsweise betragen die Wohnkostenquoten in der Paderborner Innenstadt mehr als 20 %, in Borcheln und Altenbeken nur knapp 15 %; der NRW-Durchschnitt beträgt trotz insgesamt höherer mittlerer Haushaltskaufkraft 18,2 %. Deutlich wird, dass die – sozialpolitisch keineswegs wünschenswerten – Preissteigerungen keineswegs zu überdurchschnittlich steigenden Haushaltskaufkraftverlusten geführt haben.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Abschließend sei explizit darauf hingewiesen, dass sowohl die Bestands- als auch Neuvertragsmieten des Spar- und Bauvereins deutlich unter den o. g. Steigerungs- und Durchschnittswerten liegen: Zum 31.12.2016 betrug die unternehmensinterne Durchschnittsmiete öffentlich geförderter Wohnungen 4,78 Euro/m², die der freifinanzierten Objekte belief sich auf 5,27 Euro/m². Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vermietung betrug die Gesamtdurchschnittsmiete 5,09 Euro/m². Trotz hoher architektonischer, demografiefester und energieeffizienter Projektqualitäten wirkt das Mietniveau des Spar- und Bauvereins preisdämpfend auf dem Paderborner Wohnungsmarkt.

Markteinschätzung

Im Wohnungsmarktbarometer 2016 werden die subjektiven Einschätzungen diverser immobilienwirtschaftlicher Akteure hinsichtlich der regionalen Marktentwicklung zusammengefasst. Mit Blick auf die Analyse des bundesdeutschen-, NRW- und Paderborner Wohnungsmarktes überraschen die Ergebnisse nicht:

Im Segment der Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen wird die Situation von der Mehrzahl der Befragten unverändert zum Vorjahr als angespannt bzw. tendenziell ausgewogener be-

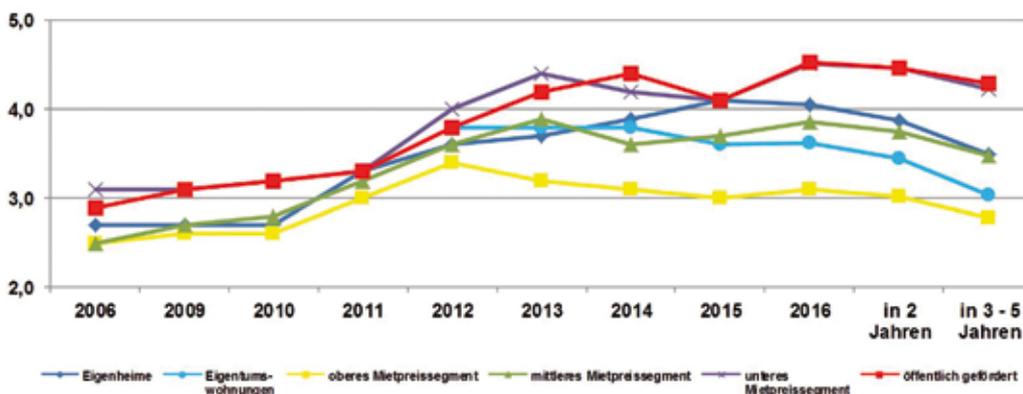
urteilt. Bei den Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment wurde im Vergleich zu 2015 eine angespanntere Marktsituation mit der Tendenz in Richtung „sehr angespannt“ gesehen. Dagegen wird das obere Preissegment als eher ausgewogen beurteilt. Hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung wird in einer Zeitspanne von zwei Jahren im preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnungsbau eine gleichbleibende Marktanspannung, in den anderen Segmenten eine leichte Entspannungstendenz erwartet. Wenn auch nicht in der Intensität der Vorjahresbefragung, so wird insgesamt dennoch für den Zeitraum in drei bis fünf Jahren im Vergleich zu 2016 mit einer leichten, jedoch erkennbaren Marktentspannung gerechnet. Dies gilt insbesondere für Eigenheime, Eigentumswohnungen und höherpreisige Mietwohnungen.

Als größte Probleme am Mietwohnungsmarkt werden gesehen: zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland, Rückgang der Sozialwohnungsbestände sowie die z. T. geringen Einkommen Wohnungssuchender bzw. Mieter. An nächster Stelle werden die steigenden Nebenkosten und die besonderen Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche aufgeführt. Erst an neunter und zehnter Stelle mit jeweils 24 % wurden eine zu geringe Neubautätigkeit und steigende Nettokaltmieten z. B. durch Modernisierung genannt.

Beurteilung der Wohnungsmarktlage

(inkl. Einschätzung der künftigen Marktentwicklung)

1 = sehr entspannt, 2 = entspannt, 3 = ausgewogen, 4 = angespannt, 5 = sehr angespannt



Quelle: Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen – Wohnungsmarktbarometer 2016



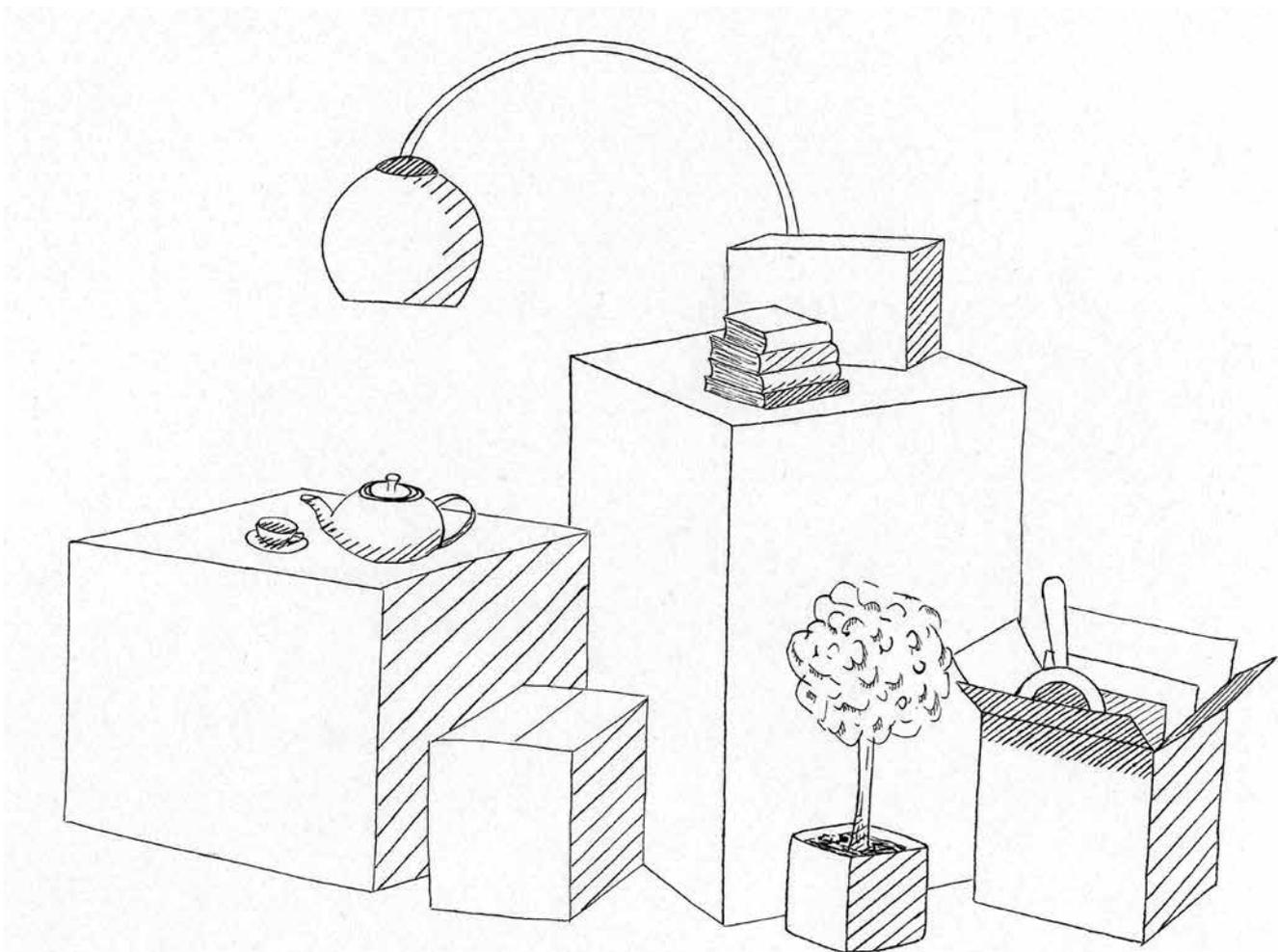
Im Vergleich zur letztjährigen Befragung wird der Bedarf an barrierefreien, kleinen, preisgünstigen und familiengerechten Wohnungen im unteren bzw. öffentlich geförderten Segment höher eingeschätzt. Auch für den gesamten Markt Familieneigenheime wird der Neubaubedarf hoch eingeschätzt. Einen deutlich geringeren Bedarf sehen die Befragten für Wohnungen im mittleren Preisniveau, insbesondere aber für Eigentumswohnungen.

26 % der Wohnungsmarktexterten schätzen die dauerhafte Integration von Flüchtlingen/Asylbewerbern in den allgemeinen Wohnungsmarkt als eher gut ein, 17 % auch die kurzfristige Unterbringung.

Als Maßnahmen zur Erhöhung der bisherigen Baufertigstellungen werden die Nutzung ausreichend vorhandenen Baulückenpotenzials, nachträgliche Aufstockung von Altgebäuden und die Erschließung neuer außerstädtischer Baugrundstücke genannt. Insgesamt wird der Wohnungs-

bau durch Innenverdichtung gegenüber der Neuerschließung von Baugebieten auf der grünen Wiese deutlich präferiert. In der Beurteilung des jetzigen und der Prognose des zukünftigen Investitionsklimas wird die Situation für alle Bereiche als weiterhin eher gut beurteilt, allerdings mit einer tendenziellen Verschlechterung im Segment der Eigentumswohnungen.

Basierend auf den in diesem Kapitel dargestellten Indikatoren, Markttrends und -einschätzungen, wurde in den wohnungspolitischen Zielen und Handlungsfeldern der Stadt Paderborn festgeschrieben, dass die kommunale Wohnungspolitik den Bürgern und Zuziehenden geeigneten und bezahlbaren Wohnraum ermöglichen soll. Da Grundstücke und deren Bereitstellung durch vorausschauende, aktive Liegenschaftspolitik der Flaschenhals aller Immobilieninvestitionen sind, soll im anschließenden Kapitel auf die Erschließung neuer Baugebiete, insbesondere der Alanbrooke-Kaserne und der Springbach Höfe, näher eingegangen werden.



5. RÄUMLICHE STADTENTWICKLUNG

Die Stadt Paderborn reagiert auf die quantitativen und qualitativen Herausforderungen der Gesellschaft und des demografischen Wandels durch die Initiierung eines kontinuierlichen Dialoges mit Projektentwicklern, Wohnungswirtschaft, Banken, Kommunalpolitik und Bürgern, aber auch durch die Mobilisierung von Grundstücken und Aktivierung von Konversionsflächen. Die im Folgenden kurz skizzierten Standortentwicklungen sind im gesamtstädtischen Kontext zu sehen, haben aber einen besonderen quartiersbezogenen Ansatz. Unzweifelhaft bedingen sich die Themen Wohnen und Stadtentwicklung gegenseitig: Die Standortwahl sowie die Ausgestaltung von Neubauvorhaben, die strukturellen und architektonischen Entwicklungen können insbesondere in quartiersstützender Hinsicht zu positiven städtebaulichen Veränderungen bzw. Verbesserungen führen.

Alanbrooke-Gelände

Nachdem am 30. Juni 2016 die Kommunalpolitik mehrheitlich für den partiellen Erhalt bzw. Ausbau der Stadtverwaltung an den Standorten Abdinghof und Hoppenhof votiert hat, ergeben sich auf zahlreichen innerstädtischen Flächen kurz-, mittel- und langfristig Entwicklungs- und Vermarktungsoptionen. Grundstücke und Grundstücksteilflächen am Abdinghof, an der Florianstraße, an der Pontanusstraße und aktuell besonders das Gelände der seit dem 12. September 2016 leer stehenden Alanbrooke-Kaserne sind innerstädtische, höchst repräsentative Entwicklungsflächen, für die es gemischte innovative Nutzungskonzepte zu erarbeiten gilt.

Auf der Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs soll aktuell ein Kaufpreis für das Kasernenareal Alanbrooke an der Elsener Straße ermittelt werden. Auf Basis dieser gutachterlichen Preisfindung ist zu entscheiden, ob die Stadt von ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch machen wird, um das Gelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zu erwerben.

Im September erfolgte die Auslobung eines städtebaulich freiraumplanerischen Wettbewerbs für das 18 ha große ehemalige Kasernengelände. Auf der innerstädtischen Fläche in der westlichen Kernstadt soll unter Einbeziehung der historischen Gebäude ein vollständig neues urbanes und lebendiges Quartier entwickelt werden. Eine Mischung aus Wohnbebauung, kleinteiligen Dienstleistungen, Büronutzungen und öffentlichen Grünflächen soll besonderen denkmalrechtlichen, freiräumlichen und städtebaulichen Anforderungen gerecht werden. Gewünscht war, dass im Wohnungsbau alle Preissegmente mit einer sozial verträglichen Durchmischung abgebildet werden. Bei Erhalt des bisherigen Exerzierplatzes und einer Durchgrünung des Areals sollen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude durch eine angemessene bauliche Dichte verschiedener Wohnformen unterschiedlicher Geschossigkeit ergänzt werden. Hinsichtlich der Infrastruktur ist laut Auslobungstext die Integration einer Kita und kleingastronomischer Betriebe denkbar.

Klimaschutzziele, Anregungen der Öffentlichkeit und zur verkehrlichen Erschließung sowie die Flächenverhaltung für evtl. Erweiterungen des angrenzenden Unternehmens dSPACE flossen in die Zielsetzungen und das Strukturkonzept des ausgelobten Wettbewerbs mit ein.

Am 14. Dezember 2016 tagte das Preisgericht und beurteilte die 16 eingereichten Wettbewerbsentwürfe hinsichtlich der Bebauungsstruktur, der Nutzer- und Freiraumqualitäten sowie der Vernetzung mit dem Umfeld. Nach der Beurteilung des Preisgerichts wurde den „ARQ Architekten Rintz und Quack, Berlin“ mit „schoppe + partner freiraumplanung, Hamburg“ der 1. Preis verliehen.

Ausgehend von dem parkähnlichen, erhaltenen Exerzierplatz, durchzieht ein sich differenziert versetzender Grünraum das gesamte Gelände. In Ergänzung der denkmalgeschützten Kasernengebäude gliedern sich verschiedene Cluster von Wohnarealen unterschiedlicher Gebäudehöhen und Wohnkonzepte: Viergeschossigkeit im Westen, Bürobebauung mit der Qualität des „Arbeits am Park“ im Osten, Integration einer Kita, Mischung aus oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen. Innerhalb eines Bebauungsringes führen „grüne Wege“ in und durch das neue Stadtviertel,

dessen lebendiger Treffpunkt für die Bewohner und Besucher die Freifläche des Exerzierplatzes sein soll. Die historischen Bestandsgebäude sollen z. T. zu Bürogebäuden umgewidmet bzw. zu Wohnzwecken – auch für studentisches Wohnen – genutzt werden. Die Ansiedlung unterschiedlicher Gebäudetypologien – vom Reihenhaus bis zum Geschosswohnungsbau, von der höherpreisigen Eigentumswohnung bis zum öffentlich geförderten Wohnungsbau – soll bei gleichzeitiger Minimierung des Anwohner- und Durchgangsverkehrs größtmögliche Gebäudevielfalt und innovatives, zeitgemäßes Wohnen ermöglichen.

In der Jurybeurteilung heißt es: „Der Entwurf setzt insgesamt die Zielsetzung der Auslobung konsequent um, profiliert die räumlichen und atmosphärischen Unterschiede zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich sehr gut, schafft hohe Nutzerqualitäten für Freiräume ebenso wie für das zukünftige Wohnen und die Gewerbeflächen und zeichnet sich durch die gelungene Vernetzung mit der Umgebung aus.“

Nach einer Modifizierung des Entwurfs (Überarbeitung der Geschossigkeit an der Erzbergerstraße und der Ausbildung des Wegenetzes) werden etwa 800 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Kasernengelände entstehen können. Ob die vorgesehenen Wohnformen, Gebäudetypologien und Nutzungskonzepte den aktuellen bzw. zukünftigen Bedarfen entsprechen, ist im weiteren Verfahrensverlauf sehr sorgfältig zu prüfen, ebenso selbstverständlich die ökonomische Machbarkeit.

Das dargestellte Wettbewerbsergebnis ist von großer Bedeutung für die Erstellung eines Bebauungsplanes und die Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude. Wünschenswert wäre ein maßvoller, leistbarer Gesamtkaufpreis, durch den die Stadt sich in der Lage sähe, von ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch zu machen. Ein solcher Direkterwerb hätte positive ökonomische Konsequenzen, da die BImA Kommunen für bestimmte Nutzungszwecke Kaufpreinsnachlässe gewährt. Nach der Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) werden seit Januar 2015 Kaufpreisabschläge in Höhe von 350 Tsd. Euro pro Kaufvertrag bzw. 25 Tsd. Euro pro neu geschaffene Einheit des sozialen Wohnungsbaus gewährt. Die

Gewährung von Kaufpreisabschlägen ist jedoch nur an Berechtigte im Sinne der Erstzugriffsoption – also die Stadt Paderborn – möglich.

Es ist zu hoffen, dass der prämierte Entwurf des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs auch tatsächlich wirtschaftlich tragfähig ist und somit zumindest in großen Teilen tatsächlich realisiert werden könnte. Die innerstädtische Flächenentwicklung mit ca. 800 Wohneinheiten für die zivile Neu- und Nachnutzung der Alanbrooke-Kaserne stellt zweifelsohne eine große Herausforderung dar; sie ist aber auch eine enorm große Chance für die Stadt Paderborn.

Springbach Höfe

Auch im Osten Paderborns wird auf einer etwa 21 ha großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein neues Wohnquartier entwickelt. Hierbei handelt es sich nicht um Innenverdichtung, sondern um externe Baulanderschließung auf der „grünen Wiese“. Zukünftig soll das zu entwickelnde Neubaugebiet in direkter Nachbarschaft der Quartiere Kaukenberg und Goldgrund den Beginn des Stadtgebietes Paderborn definieren. Zwar sollen auch Flächen für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung stehen, insbesondere wird jedoch der Nachfrage an Eigentumsbildung durch einen Mix an Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern entsprochen. Primäres Ziel ist es, auf insgesamt etwa 12 ha Nettobauland familienfreundliches Wohnen zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis möglich zu machen. Die restlichen Flächen stehen Infrastruktur- und Grünflächenmaßnahmen zur Verfügung, wobei sich das Gesamtquartier in die vorhandene Landschaftsarchitektur einfügen soll.

Der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb fand bereits im Mai 2015 in der Preisgerichtssitzung seinen Abschluss. Die Zielsetzungen und Ergebnisse werden hier dennoch kurz skizziert, da sie für die weitere Quartiersentwicklung und die Schaffung von Planungsrecht von Bedeutung sind. Von 15 teilnehmenden Planern wurde das Büro „Thomas Schüler Architekten Stadtplaner, Düsseldorf“ in Kooperation mit „Faktorgrün Landschaftsarchitekten bella, Freiburg“ ausgezeichnet:



Quelle: Thomas Schüller
Architekten Stadtplaner, Düsseldorf

Nach dieser Planung bildet eine offene Grünschneise das zentrale freiräumliche Element, um das sich herum Hofsituationen mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Wohnkonzepten orientieren. In die „grüne Mitte“ sind Spielflächen und gemeinschaftliche Nachbarschaftsplätze integriert. Die Infrastruktur in Form von Einzelhandel, Gastronomie, Kita-Flächen und ergänzenden Dienstleistungen wurde an dem Rand des Quartiers platziert, um nicht nur ausschließlich auf das neue Wohngebiet ausgerichtet zu sein.

In der Jurybeurteilung heißt es: „Der Entwurf überzeugt durch seine klare Gliederung unterschiedli-

cher Funktionen und Nutzungen. Er bildet durch eine klare Randausbildung eine gute Lösung für den Übergang des Quartiers in den Landschaftsraum aus ... Der Entwurf überzeugt durch eine klare städtebauliche Haltung und die Idee, in einem starken Raster eine große individuelle Vielfalt zu ermöglichen.“

In der ersten Hälfte dieses Jahres wird mit den Erschließungsarbeiten für die etwa 600 Wohneinheiten in den Springbach Höfen begonnen. In vier Bauabschnitten sollen bis Ende 2017 die Tief- und Kanalisationsarbeiten abgeschlossen werden. Zum Zeitpunkt der Geschäftsberichtsverfassung waren



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

die Baulandpreise noch nicht festgelegt. Mit der Vermarktung der Grundstücke soll relativ zeitnah begonnen werden, sodass mit sukzessiv fortschreitender Baureife der Grundstücke die Quartiersbebauung zumindest partiell etwa Mitte des Jahres 2018 gestartet werden kann.

Resümee

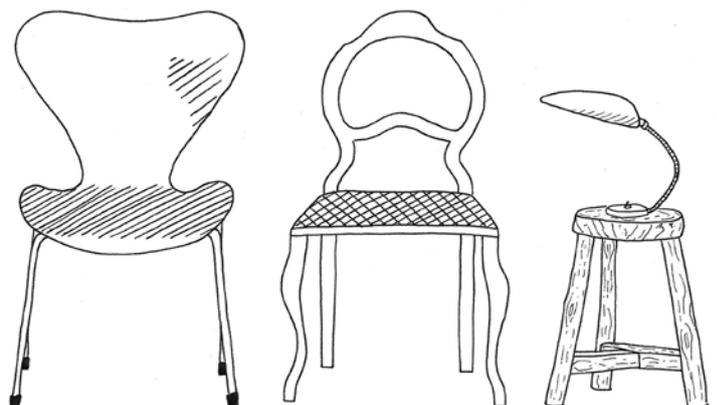
In zwei weiteren innerstädtischen großen Baugeländen wurden bis April 2017 die Erschließungsarbeiten beendet. Auf etwa 5 ha am Bruktererweg und 11 ha am Dr.-Rörig-Damm sollen 355 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt werden also gegenwärtig 37 ha Neubaugebiete für etwa 955 Wohneinheiten erschlossen. Für diese Flächen ist den Paderborner Stadtplanern wichtig, keine monostrukturierten Quartiere zu schaffen. Eine gute Durchmischung soll durch die bisher vorgesehenen 240 Einfamilien-, 54 Doppel-, 65 Reihen- und Atriumhäuser sowie etwa 420 Geschosswohnungen erreicht werden. Bezieht man die Alanbrooke-Kaserne mit ein, so erhöhen sich diese Summen auf 55 ha bzw. 1.755 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der sukzessiv frei werdenden Kasernenflächen mit einer Gesamtgröße von 373 ha, der ca. 1.000 als marktfähig bewerteten Wohnungen, 384 Reihenhäuser sowie 102 Doppelhaushälften der abziehenden britischen Streitkräfte werden die vorgenannten Flächen demnächst zu einer merklichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt Paderborn führen. Insbesondere die nur zwei Kilometer vom Rathaus entfernt liegende Barker Barracks mit einer Größe von 54 ha bietet eine breite Palette von Nutzungen, wie z. B. kleinteilig strukturiertes Gewerbegebiet, Wohn- und Einfamilienhausbebauung, neue Grünstrukturen mit kulturellen und sportlichen Einrichtungen.

Die in der Kernstadt Paderborn liegenden 13 von den britischen Streitkräften genutzten Siedlungsbereiche umfassen 643 Wohneinheiten, die sich zu 56 % im Eigentum der BImA und zu 44 % in Privateigentum befinden. Die hier repräsentierten Wohnungstypen befinden sich nach Experten- und Verwaltungsmeinung in überwiegend guter Lage und im Spektrum der aktuellen Nachfrage. Die Bausubstanz der Wohnhäuser wird als gut bis modernisierungsfähig bewertet, sodass zumindest die in der Kernstadt Paderborn befindlichen Liegenschaften durchaus einer Vermarktung zu-

geführt werden können. Weitere Potenzialflächen stellen nach der Verlegung der Stadtverwaltung auch die Florian- und Pontanusstraße dar. Auf insgesamt weiteren 3,10 ha Gelände Flächen bieten sich hier Nutzungskonzepte mit einem Mix aus Dienstleistungen, Handel und Wohnen an. Etwa 450 Wohneinheiten können laut Stadtplanungsamt zusätzlich durch Baulückenschließung als Beitrag nachverdichteter Innenentwicklung geschaffen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus auch in Paderborn durch hohe Grundstückspreise und exorbitant gestiegene Investitionskosten infolge gesteigerter bautechnischer Vorschriften belastet wird. Kostendämpfungen im Bereich der Bauauflagen sind i. W. durch die Bundes- und Landespolitik zu erwirken, weniger durch die Kommunalpolitik. Diese steht jedoch hinsichtlich einer zukunftsorientierten Baulanderschließung bzw. -bewirtschaftung in einer besonderen Verantwortung. Die Stadt Paderborn wird dieser durch die aktuelle erhebliche Grundstücksmobilisierung gerecht.

Es bedarf weiterhin einer intensiven Zusammenarbeit aller gesellschaftlichen und politischen Akteure in der Stadt und im Kreis, damit qualitätsvoller, schneller und kostengünstiger Wohnungsbau geschaffen werden kann. Dies ist für die Entwicklung einer Region von erheblicher Bedeutung, denn im komplexen Thema Wohnungsmarkt treffen Wohnungs-, Städtebau-, Sozial-, Energie- und Gesundheitspolitik übergreifend zusammen und tangieren so sämtliche Lebensfacetten der Bürger.





6. NEUE WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT?

Bereits im Vorfeld des bedeutenden Wahljahres 2017 erfuhr die Thematik „Wohnen“ in der politischen Debatte deutliche Bedeutung. Mit besonderer Schärfe wurde um die Wiedereinführung der im Jahr 1989 abgeschafften „Wohnungsgemeinnützigkeit“ gerungen und diskutiert.

Basierend auf umfangreichen Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW), sprechen sich die Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft (GdW) und des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) eindeutig gegen eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)“ aus, da sie keinen neuen bezahlbaren Wohnraum schaffe, ökonomisch nicht durchdacht sei und eine ernsthafte Gefahr für den Wohnungsmarkt in Deutschland darstelle.

Begriffe wie „gemeinnützig“ klingen zwar zunächst gut und sozial, würden aber genau das Gegenteil bewirken, da eine „NWG“ zu einem Abbau der sozialen Durchmischung, zunehmender Segregation, zu überforderten Nachbarschaften und neuen Ghettos führen werde.

Um die politische Debatte einordnen zu können, sei explizit darauf hingewiesen, dass diese insbesondere global bundesweit schon daher ins Leere läuft, da längst nicht in allen Großstädten Wohnungsmangel herrscht und es nach wie vor zahlreiche Kreise in Deutschland gibt, in denen die Wohnungsmärkte ausgeglichen sind. Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, gilt es, das durch Arbeitsmigration, Flüchtlingszuwanderung und Schwarmverhalten entstandene Wohnungsdefizit in den dynamischen Regionen Deutschlands abzubauen. Ziel wohnungspolitischer Interventionen ist dabei die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem angemessenem Wohnraum. Hieraus folgt zwangsläufig das weitere politische Ziel einer regional deutlich differenzierten quantitativen wie qualitativen Angebotsausweitung.

Die Einführung einer NWG würde im Rahmen einer staatlichen Maßnahme Wohnungsunternehmen schaffen, die sich in der Erfüllung der vorgenannten Aufgabe insbesondere durch folgende

drei Charakteristika auszeichnen müssten:

1. keine Gewinnorientierung
2. Vermietung an sozial benachteiligte Haushalte zu Mieten unterhalb des Marktniveaus
3. Zweckbindung der Mittel für Bewirtschaftung und Wohnungsneubau

Die Beschränkung der Tätigkeitsfelder und Finanzierungsstrukturen von Wohnungsunternehmen würde laut der IW-Studie jedoch keinesfalls das Problem fehlender bezahlbarer Wohnungen in Ballungszentren lösen: Der Umfang, die Kosten und die Bezahlbarkeit des Wohnens werden schließlich durch viele Faktoren beeinflusst, die nicht mit der Organisationsform des Unternehmens bzw. der Wohnungswirtschaft insgesamt zusammenhängen. An Investoren fehlt es nicht in Deutschland; um die wahren Probleme in den Wohnungsmärkten zu lösen bedarf es – schlicht und einfach – wesentlich besserer Rahmenbedingungen.

Neben der Baulandausweisung gehört hierzu vor allem eine Überprüfung des Baurechts und der Auflagen, die die Baukosten exorbitant und immer weiter in die Höhe treiben. Durch die allein seit 1990 vervierfachte Anzahl der Bauvorschriften von 5 auf 20 Tsd., den Anstieg der Baukosten (inkl. Außenanlagen, Ausstattung, Baunebenkosten) von 2000 bis 2016 um 60 % sowie die viermalige Novellierung der EnEV im gleichen Zeitrahmen mit Bauwerkskostensteigerungen in Höhe von etwa 15 % wurde bzw. wird den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit stark eingegrenzt, die notwendige Anzahl preisgünstiger Wohnungen bzw. Sozialwohnungen zu erstellen.

Nicht die unternehmerische Rechtsform, sondern i. W. hohe Grundstückspreise und hohe Baukosten sind der Grund dafür, dass Investitionen in Wohnimmobilien überwiegend im höherpreisigen Segment stattfinden. Mangelnde Ausweisung von Bauflächen durch die Städte, zu lange Vergabe-, Genehmigungs- und Erschließungsverfahren, mangelnde Flächenverkaufsbereitschaft durch hohe Wertsteigerungserwartungen und eine zunehmende kritische Haltung der Bürger gegenüber Neubau- und Modernisierungsprojekten sind letztlich der Flaschenhals aller Wohnungsbauprojekte.

Benötigt werden insofern statt regulierter Unternehmen wirksame Instrumente zur Grundstücksmobilisierung, ein Kostendämpfungspfad im

Bereich der Bauauflagen und ein Zurückschrauben der preistreibenden, unwirtschaftlichen Anforderungen energieeffizienten Bauens auf einen realistischen Standard.

Gemeinnützige Unternehmen mit der primären Fokussierung auf eine soziale Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Haushalte stehen außerhalb des regulären Marktmechanismus. Da ihre Mieten unterhalb des Marktniveaus angeboten werden, entfällt der Wettbewerb gemäß dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Anders als bei wirtschaftlich orientierten Unternehmen fehlt in der Anreizstruktur die Absicht der Gewinnerzielung, welche der stärkste Motor für Effizienz in Unternehmen ist und durch regulative Kontrolle nicht substituiert werden kann.

Durch eine NWG wären eine deutlich geringere Effizienz, Innovationsbereitschaft und -fähigkeit sowie Professionalität zu befürchten. Da sich zudem bei den vorgegebenen sehr niedrigen Mieten kein Überschuss erzielen lässt, drohen in der Folge Verluste, die von den Eigentümern – wie Bürger und Kommunen – zu decken wären. Je stärker die Marktmieten unterschritten werden, desto eher werden gemeinnützige Unternehmen Verluste erwirtschaften, die der Steuerzahler auszugleichen hätte.

Rentierlicher Wohnungsbau ist aufgrund der o. g. Faktoren ohne hohe soziale Wohnraumförderung aktuell nur im höheren Preissegment möglich. Die NWG kann hierzu keinen alternativen Beitrag leisten; sie ist vollständig abhängig von hoher Förderung bzw. Steuersubventionierung. Ohne diese bietet sich als Alternative nur die Realisation von Kleinstwohnungen und Billigbauten. Das Ergebnis wäre die Spaltung des Wohnimmobiliensektors in ein freies und ein faktisch vom Markt abgekoppeltes Segment für untere Einkommensgruppen.

Aus den vorgenannten Gründen sollten Unternehmen mit anderen am Markt agieren und keine nur sehr eingeschränkt wirtschaftlich tätigen Bedarfsdeckungseinrichtungen darstellen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch Neubauten im gehobenen Segment den Wohnungsmarkt am Ende der Umzugsketten entlasten. Nachweislich initiiert der Neubau für gehobene und mittlere Einkommen Sickereffekte – also den Umstand, dass besser verdienende Haushalte

in höherwertige Neubauten ziehen und so günstige Wohnungen frei machen. Dadurch profitiert in ausgeglichenen, aber auch angespannten Märkten das untere Segment vom gehobenen Neubau.

Marktbeschränkende Regulierungen, die die gewünschten sozialpolitischen Ziele nicht erreichen, belasten derzeit kontraproduktiv das Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus. Ein nach außerökonomischen Prinzipien verwaltetes Segment staatlicher Daseinsfürsorge würde in fataler Weise die freifinanzierten, wettbewerbsorientierten Wohnungsmarktsegmente von ihren sozialen Pflichten entlasten, da die Geringverdienenden und Bedürftigen ja durch gemeinnützige Unternehmen und Kommunen zu versorgen wären.

Statt den Gesamtmarkt z. B. durch Vorgaben der Bauleitplanung und der Liegenschaftsvergabe zu sozialem Handeln anzuregen, würde aufgrund der vorgeschriebenen Belegungspolitik die Segregation in den Wohnquartieren gefördert.

Da Wohnungsbauunternehmen unter den Maßgaben einer NWG bei den heutigen Gestehungskosten in Kombination mit politisch geforderter preiswerter Vermietung Verluste erwirtschaften, würde sich ohne staatliches Handeln zwangsläufig ein Finanzierungsdelta ergeben, welches die Gestaltungsspielräume der Unternehmen zunehmend einschränken würde. Unter dem steigenden Kosteneinsparungsdruck würde die Qualität der Bestände aufgrund geringer Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen leiden, was sich wiederum auf die Mieterstruktur auswirken würde.

Je höher der Sanierungsstau, desto schlechter die Qualität und desto mehr Haushalte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt. Einkommensschwache würden diese Bestände und Viertel bewohnen: In schleichenden Segregationsprozessen wirken sich unterfinanzierte Wohnungsbestände negativ auf die Sozialstruktur aus.

Im Gegensatz hierzu legen die privatwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie die soziale Wohnraumförderung besonderen Wert auf eine ausgewogene soziale Durchmischung und stabile Bewohnerstrukturen. Die bewusste Vermischung niedrig-, mittel- und hochpreisiger Objekte, eine flexible Belegungspolitik, die genaue Kenntnis der Belastbarkeit von



Nachbarschaften und freiwilligen Kooperationen sowie strategischen Allianzen sichern sozialen Zusammenhalt und funktionierende Nachbarschaften. Marktorientierte Unternehmen müssen angemessene Renditen erwirtschaften, die nur bei der Erzielung von Marktmieten möglich sind.

Da ihnen durchaus bewusst ist, dass qualitativ schlechte Bestände Leerstände und soziale Folgekosten induzieren, liegt es in ihrem Interesse, die Werthaltigkeit der Bestände zu erhalten und somit Segregationsprozesse zu vermeiden.

Zudem gibt es keinen Widerspruch zwischen sozialer Verantwortung und Rendite, denn um das Ziel stabile Erträge zu erreichen, bedarf es nachhaltiger Wertsteigerungen auf der Grundlage qualitativ besserer Wohnungsbestände, zufriedener Mieter und ausgewogener Sozialstrukturen. Also ist auch unter ökonomischen Gesichtspunkten ein gesellschaftliches Engagement von Wohnungsunternehmen für den langfristigen Erfolg unerlässlich: Soziales Engagement für alle Einkommensschichten stellt als Teil einer nachhaltigen Geschäftsstrategie eine Selbstverständlichkeit dar und beweist, dass marktorientierte Unternehmen sehr effizient wirtschaftliche Interessen und soziale Verantwortung verbinden können.

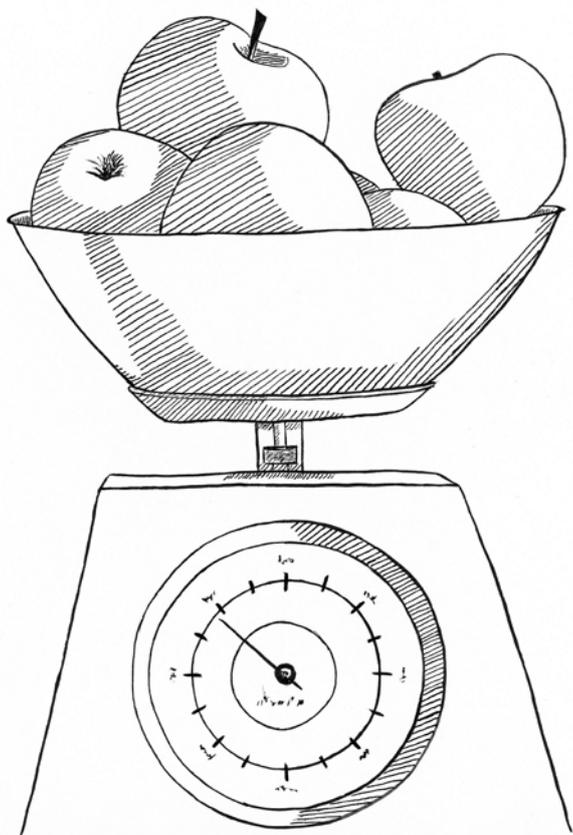
Nachweislich leben infolgedessen überproportional viele Haushalte, denen eine besondere soziale Verantwortung gebührt, in privaten und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die vor 1990 noch gemeinnützig waren. Deren Mietniveau liegt überwiegend deutlich unter dem durchschnittlichen Marktmietpreis und stellt damit regional differenziert eine Mietpreisbremse dar.

Diskussionswürdig ist grundsätzlich die Frage, ob die gegenwärtige Wohnraumförderung als Objektförderung mit entsprechenden Preis- und Belegungsbindungen tatsächlich die gewünschte Wohnkosten-Dämpfung bewirkt. Untersuchungen hinsichtlich der sozialen Treffsicherheit der bisherigen Objektförderung haben gezeigt, dass lediglich 46 % der Nutzer von Sozialwohnungen tatsächlich armutsgefährdet sind.

Da nach dem Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) eine später möglicherweise veränderte bzw. verbesserte Einkommenssituation nicht berücksichtigt wird, gibt es trotz zahlreicher

armutsgefährdeter Haushalte eine massive Fehlbelegung in den Wohnungsbeständen. Diese hohe Fehlbelegung bedeutet, dass viele Haushalte deutlich über der Bedürftigkeitsgrenze in Form subventionierter Mieten, Einnahmeverzichte und Steuervorteile staatliche Transfers erhalten.

Dieses Dilemma löst eine NWG nicht. Ein besseres soziales Instrument könnte stattdessen eine starke Subjektförderung sein. Wohngeldzahlungen unterliegen strengen Einkommensprüfungen und erfolgen ausschließlich nur so lange, wie die entsprechenden Kriterien erfüllt sind. Die sozialpolitische Wirksamkeit zeigt sich im Wohnungsmarkt in zweifacher Hinsicht: Zum einen erhalten definitiv nur Personen staatliche Transfers die tatsächlich Unterstützung benötigen. Zum anderen können



die bedürftigen Haushalte den gesamten Wohnungsmarkt nutzen und sind nicht auf die relativ kleine Auswahl an öffentlich geförderten und somit gebundenen Wohnungen beschränkt. Dies wirkt in positiver Weise ungewollten Segregationsprozessen entgegen.

Treffsichere sozialpolitisch gewollte Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte gelingt nicht durch eine NWG, sondern durch einen marktwirtschaftlich geprägten, funktionsfähigen Wohnungs(miet)markt, der stärker als bisher durch eine Erhöhung und Dynamisierung der subjektbezogenen Wohngeldzahlung ergänzt werden sollte. Ein funktionsfähiger, wettbewerbsgeprägter Wohnungsmarkt mit einer zielgenauen Subjektförderung kann im Gegensatz zu einer NWG die gegenwärtigen Herausforderungen volkswirtschaftlich finanzierbarer bewältigen.

Schlussfolgend ist festzuhalten, dass sich der deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung aus Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen im europäischen Vergleich bewährt hat. Berechtigterweise setzt die Diskussion über eine NWG am partiellen Defizit an preisgünstigen Wohnungen auf angespannten Teilmärkten an. Um diese Problematik zu lösen, bedarf es aber keiner Organisationsform der NWG, sondern besserer ökonomischer und rechtlicher Rahmenbedingungen und stärkerer Förderung der bewährten Marktakteure.

Das berechtigte Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kann nicht durch restriktive Bindungen und deutlich schwächere Orientierung auf wirtschaftliches Handeln erreicht werden. Die partielle Substituierung der Steuerungsfunktion des Marktes durch eine NWG leistet keinen Beitrag zur Entspannung von Teilwohnungsmärkten.

Nicht Gewinnmaximierung, aber Gewinnorientierung ist wichtig, um einerseits Kosten zu sparen und andererseits finanzielle Mittel für Neubau und Bestandsverbesserungen zu erwirtschaften. Der Wettbewerb um Mieter garantiert zudem, dass freie Wohnungsunternehmen sich im sozialen Bereich und in der Quartiers- bzw. Stadtentwicklung engagieren: Nachhaltiger wirtschaftlicher Erfolg kann nur gewährleistet werden, wenn gleichzeitig Mieterinteressen, Renditeinteressen sowie die langfristige Bestandsentwicklung Berücksichtigung finden.



7. PARADIGMEN-WECHSEL

Weder die geführte Diskussion um eine „Neue Gemeinnützigkeit“ noch weitere Regulierungsvorhaben führen zu einer Erhöhung der Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen und schon gar nicht zu einem Mehr an Wohnungsbau im preisgünstigen Segment. Des Wurzels Übel sind stattdessen hohe Baukosten, steigende Grunderwerbssteuern sowie hohe energetische Anforderungen in Kombination mit der Diskussion um die Verbreiterung des Mietspiegels und das Absenken der Modernisierungsumlage.

Kosten-Nutzen-Dilemma

Die immer weiter steigende Auflagenflut hat laut einer Analyse der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) dazu geführt, dass der Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit 2000 um etwa 60 % teurer geworden ist. Betragen vor 16 Jahren die Herstellungskosten für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus – ohne Grundstück – etwa 1.740 Euro/m², so ist dies in guten Standorten nur noch für etwa 3.190 Euro/m² möglich. Für den gleichen Geldbetrag konnten im Jahr 2000 – preisbereinigt – zehn Wohneinheiten, 2016 nur noch 7,8 Wohneinheiten erstellt werden. Auch in der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, die eindrücklich darlegt, welchen starken Einfluss politische Entscheidungen und die Gesetzgebung des vergangenen Jahrzehnts ausgeübt haben, werden die Baukostensteigerungen mit über 50 % beziffert.

Trotz Warnungen der Immobilienwirtschaft vor durch immer neues Ordnungsrecht überproportional gestiegenen Baukosten drohen weitere Verschärfungen bereits am Horizont. Während auf Bundesebene bereits kurz nach Einführung der EnEV 2016 eine erneute Verschärfung energetischer Vorschriften diskutiert wurde, bereitet das Land NRW die Novellierung der Landesbauordnung vor, die ebenfalls Baukostensteigerungen nach sich ziehen wird.

So hat der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung zum Ziel, bis dahin die Treibhausgase gegenüber 1990 um 80 bis 95 % zu senken. Bereits im Jahr 2030 soll der bundesdeutsche Gebäudebestand 66,5 % weniger CO₂ ausstoßen als 1990, aktuell erreicht sind 43 %. Ohne sich gegen die Energiewende im Gebäudebereich zu stellen, hält die Immobilienwirtschaft – insbesondere vor dem Hintergrund der bereits mit der letzten Stufe der EnEV um mehr als 7 % gestiegenen Baukosten – eine Novellierung und Neukonzeption der Regelungen zur Energieeinsparung und zum Einsatz erneuerbarer Energien für dringend geboten: Der Grenznutzen der Maßnahmen ist längst erreicht, die zusätzlichen Energieeinsparungen stehen in keinem Verhältnis zu den exorbitant hohen Kosten, die das Gesetz verursacht. So ist ein Ausgleich zwischen energieeffizienten Gebäuden und bezahlbarem Wohnen nicht mehr zu erreichen.

Im Bereich der weiteren CO₂-Einsparung stoßen unter den aktuellen rechtlichen Vorgaben sowohl Investor als auch Mieter an die Grenzen der Überlastung. Jede weitere Verschärfung der energetischen Standards verstärkt die schon vorhandene Schiefelage der Kosten-Nutzen-Effizienz und verteuert Neubau und Modernisierung.

Die stete Fortschreibung der immer gleichen Kriterien führt zu weiteren Mehrbelastungen, die sich weder für den Mieter durch eingesparte Energiekosten noch für den Investor durch höhere Mieten refinanzieren. Daher bedarf es dringend einer neuen, kosteneffizienten Technologieoffenheit, ebenso einer Veränderung der EnEV-Systematik, die nicht die CO₂-Reduktion einzelner Gebäude(teile), sondern die von Wohn- und Stadtquartieren bewertet.

Mit Blick auf den Klimaschutz sind übrigens nach einer Studie des ZIA nur noch geringe zusätzliche Einsparungen von CO₂-Emissionen zu erzielen, da infolge des stark verbesserten Wärmeschutzes der Gesamtenergieverbrauch durch den stärkeren Einsatz technischer Gebäudeausrüstung, wie z. B. Lüftungsanlagen, steigt. Dies bestätigt u. a. ein Passivhaus-Modellversuch einer Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft, der keine Zweifel daran zulässt, dass der Stromverbrauch in den Passivhäusern den Effizienzvorteil beim Heizen komplett zunichtemacht. Gerade hinsichtlich des fehlenden preisgünstigen Wohnraums für Normalverdiener und sozial schwächere Mieter muss Kli



maschutz neben der ökologischen die ökonomische, insbesondere aber mehr denn je auch die soziale Dimension berücksichtigen. Das ständige Verleugnen von Realitäten in der politischen Auseinandersetzung ist alles andere als sozial verträglicher Klimaschutz im Gebäudebereich. Wohnungspolitik muss neu denken, um Klimaschutzziele, Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit zu vereinen.

Ein weiteres Beispiel für einen dringend notwendigen Paradigmenwechsel bezüglich weiterer gesetzlicher, normativer Standarderhöhungen bietet die wesentliche Verschärfung im Bereich der Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit in der Novellierung der Landesbauordnung NRW. Die Forderung größerer Aufzugsanlagen, der Ausdehnung von Bewegungsflächen vor Aufzügen sowie der Vergrößerung von Mindestflächen in Wohnräumen und Bädern entsprechend der DIN 18040-2[®] lässt weitere eminente Baukostensteigerungen befürchten. Ebenso eine allgemein einzuführende flächendeckende Quote vollständig barrierefreier, uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbarer Wohnungen.

Die über die bisher erstellten barrierearmen Wohnungen deutlich hinausgehenden Verschärfungen zur Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit lassen befürchten, dass zukünftig sehr kostenintensiver Wohnraum erstellt werden muss, für den es bisher keine empirisch belastbare Bedarfsgrundlage gibt. Laut einer Studie der Architektenkammer NRW muss je nach Ausführungsstandort der Wohnungen durch die vorgenannten Anforderungen mit Kostensteigerungen von 17 bis 22 % beim Wohnungsneubau gerechnet werden.

Auch in diesem Fall ist dringend ein Umdenken gefordert. Da abermals die wirtschaftlich vertretbare Grenze des Bauens überschritten wird, müssen dringend praxisnahe Lösungen erarbeitet werden, die für die Immobilienwirtschaft finanzierbar sind und noch Spielräume lassen für den – sicherlich bedeutenden – demografiegerechten Um- und Neubau der Wohnungsbestände.

Wohnungspolitisches Spannungsfeld

Insbesondere mit Blick auf die bevorstehenden Bundes- und Landtagswahlen soll nach Einführung der Mietpreisbremse ein zweites Mietrechtspaket auf den Weg gebracht werden. Die immobilienwirtschaftlichen Interessensverbände wie der GdW und der VdW halten es zu Recht für absurd, die durch die o. g. ordnungspolitischen Vorgaben induzierten ökonomischen Probleme der Baukostensteigerungen durch juristische Eingriffe lösen zu wollen.

Die Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 auf 8 % bzw. auf max. 3 Euro/m² innerhalb von acht Jahren sowie die Verbreiterung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre würde Mieten auf einem niedrigeren Niveau einfrieren bzw. Mieterhöhungsspielräume drastisch einschränken.

Der Widerstand gegen diese gesetzlichen Verschärfungen ist verständlich, da sie Investitionen noch unwirtschaftlicher machen, die zuvor schon bereits durch ordnungspolitische Vorgaben verteuert wurden. Statt dieses hemmenden wohnungspolitischen Placeboeffektes sollten Anreize geschaffen und Investitionsbereitschaft gefördert werden. Dazu hatte das Verbändebündnis Wohnungsbau bereits in 2015 ein dezidiertes 10-Punkte-Programm als „Wohnungsoffensive“ vorgelegt:

Eins

Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben

ZWEI Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen



DREI

Soziale Wohnraumförderung
und genossenschaftliches
Wohnen stärken

VIER

Zielgenaue steuerliche
Anreize für mehr bezahlbaren
Wohnraum schaffen

FÜNF

Übernahme einer einheitlichen Muster-
bauordnung in den Ländern anstreben

Normungswesen auf
den Prüfstand stellen

SECHS

Serielles Bauen für anspruchsvollen und
günstigen Wohnraum forcieren

SIEBEN

Stellplatzverordnungen flexibilisieren

ACHT

NEUN

Energieeinsparverordnung und
Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
strukturell neu konzipieren

Gemeinsam für mehr Akzeptanz in
der Bevölkerung für Neubauvorhaben
werben

ZEHN

Das Fazit des Verbändebündnisses lautet: „Die Große Koalition ist über die Analysephase kaum hinausgekommen. Es ist der Bundesregierung nicht gelungen, die entscheidenden Punkte für mehr Wohnungsbau voranzubringen sowie Länder und Kommunen mit ins Boot zu holen.“ Aufgrund der ernüchternden bzw. nicht zufriedenstellenden Ergebnisse ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbau eines der zentralen Wahlkampfthemen nicht nur im Bund, sondern auch in der diesjährigen NRW-Landtagswahl werden wird.

Da für unser Geschäftsgebiet die landespolitischen Entscheidungen von besonderer Bedeutung sind, sollen kurz die wesentlichen Positionen des VdW skizziert werden, da diese u. E. praxistaugliche Strategien mit Blick für die derzeitige Realität darstellen:

Das Bündnis für Wohnen NRW hat sich bewährt. Auch zukünftig sollen von Politik und Wohnungswirtschaft gemeinsam Hemmnisse für den Wohnungsbau analysiert und behoben werden, um insbesondere die Wohnungsbautätigkeit im preisgünstigen Segment zu stützen. Da die gewünschte Baukostensenkung insbesondere durch Deregulierung bisher ohne Erfolg blieb, muss das mit über 1 Mrd. Euro ausgestattete NRW-Wohnraumförderprogramm auch mittelfristig noch fortgeführt werden bei gleichzeitiger Anpassung der Darlehensbeträge und Bewilligungsmieten. Für die Sicherung preisgebundenen Wohnungsbestandes verzichtet die NRW.BANK auf eine mögliche Zinsanhebung bei öffentlichen Mietwohnungsdarlehen in den Jahren 2016/2017. Auch für die Folgejahre wird ein Zinsanhebungsverzicht für erforderlich gehalten, um einer vorzeitigen Darlehensablösung im aktuell günstigen Kapitalmarkt vorzubeugen. Hinsichtlich der Kompetenz für die Wohnraumförderung sollte es keine Rückwärtsverlagerung auf den Bund geben, da die stark ausdifferenzierten Wohnungsmärkte Landesnähe erfordern. Die bisherigen Kompensationszahlungen des Bundes sollten über 2019 hinaus fortgeführt werden.

Die fachliche Zuständigkeit für alle wohnungs-, baupolitischen und städtebaulichen Themen in einem Landesministerium sollte beibehalten werden. Dieses sollte allerdings bei der Veräußerung landeseigener Grundstücke den Adressatenkreis erweitern und die kommunalen, sozialen, wohn-

ungspolitischen und städtebaulichen Vergabekriterien konkretisieren.

Die Diskussion um die „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“, die in Kapitel 6 ausführlich dargestellt wird, erfährt eine klare Absage, da sie nur Scheinlösungen für wohnungspolitische Aufgaben suggeriere und bezahlbarer Wohnungsbau nicht von der unternehmerischen Organisationsform abhängige.

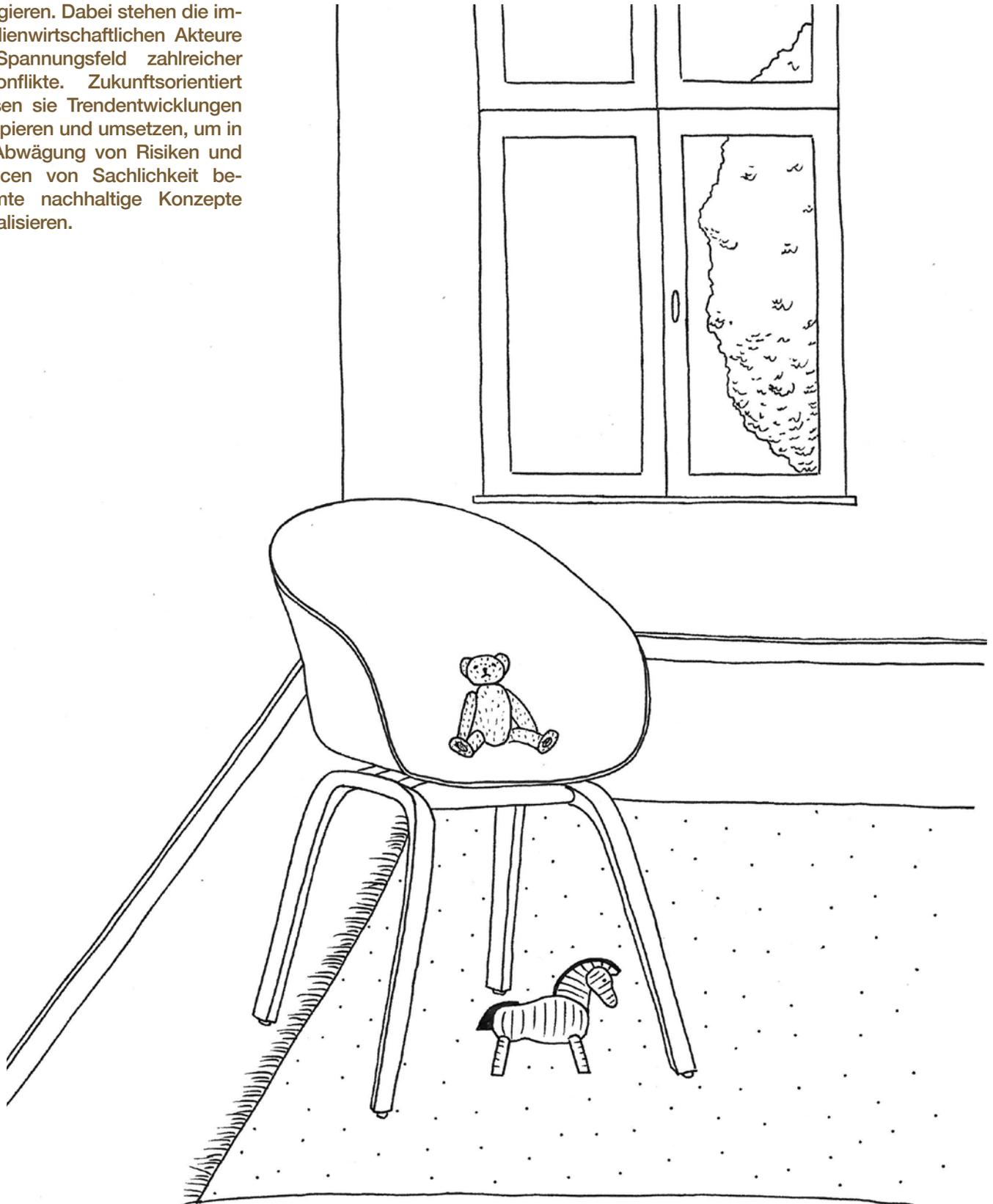
Für ein generationengerechtes und selbstständiges Wohnen im Alter sollten im Rahmen des Wohn- und Teilhabegesetzes WTG die extrem hohen – brandschutztechnischen – bauaufsichtlichen Anforderungen überarbeitet werden. Sie sind ein Hemmnis für sozialpolitisch gewollte Seniorenwohnformen.

Es sollte keine weitere Verschärfung des Mietrechts sowie keine Ausweitung der Gebietskulissen im Rahmen der Kappungsgrenzen-VO NRW und Mietbegrenzungs-VO NRW geben. Wie in diesem Kapitel dargestellt, konterkarieren sie die Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums. Des Weiteren sollte die Grunderwerbsteuer als ein Hemmnis und Preistreiber für den Wohnungsbau gesenkt werden. Dringend geboten sollte eine zeitnahe Evaluierung der Novelle der Landesbauordnung erfolgen. Die ebenfalls o. g. wesentlichen Verschärfungen hinsichtlich der Rollstuhlgerechtigkeit nach DIN 18040-2[®] erhöhen die Erstellungs- und durch den höheren Flächenverbrauch auch die Wohnkosten.

Die weitere Verschärfung der Energiesparverordnung wird aus den vorgenannten Gründen entschieden abgelehnt, wohingegen die Energieerzeugung und Einspeisung des erzeugten Stroms gegen Entgelt durch die Immobilienwirtschaft positiv bewertet werden. Um diese Möglichkeiten auszuschöpfen, wird jedoch im Vorfeld die Beseitigung der steuer- und energierechtlichen Mieterstromhemmnisse umgesetzt werden müssen.

Uneingeschränkt gestützt wird die Forderung nach weiterer Stärkung und Förderung genossenschaftlichen Wohnens, da insbesondere Wohnungsgenossenschaften marktstabilisierend wirken, indem sie sich als verlässliche, nachhaltige Partner der Kommunen in den Wohn- und Stadtquartieren

engagieren. Dabei stehen die immobilienwirtschaftlichen Akteure im Spannungsfeld zahlreicher Zielkonflikte. Zukunftsorientiert müssen sie Trendentwicklungen antizipieren und umsetzen, um in der Abwägung von Risiken und Chancen von Sachlichkeit bestimmte nachhaltige Konzepte zu realisieren.





8. PROJEKTE

Instandhaltung/Modernisierung

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

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

Solides Wirtschaften über Jahrzehnte, kontinuierliche Investitionen zugunsten einer intakten, optimierten Bestandsstruktur, zukunftsorientiert ausgerichtete Quartiers- und Stadtentwicklung – das Handeln des Spar- und Bauvereins orientiert sich seit jeher an langfristigen Maßstäben.

Großmodernisierungen

Für die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestandes wurden im Berichtsjahr insgesamt 4.208,5 T€ (davon 405,1 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in wertsteigernde Sanierungsmaßnahmen investiert.

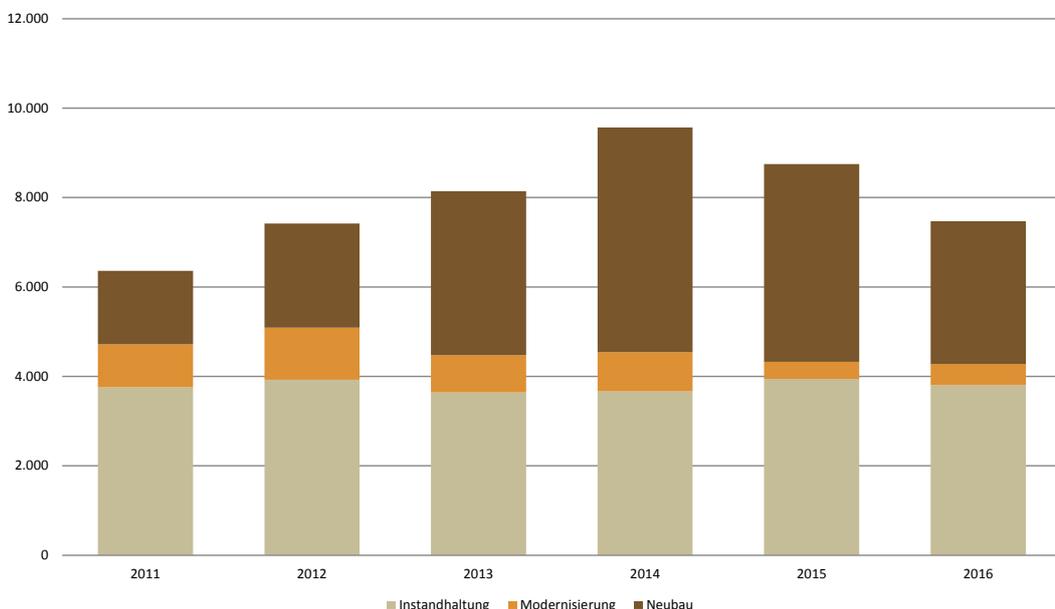
Neben der allgemeinen Instandhaltung und wertschöpfenden Einzelmaßnahmen realisiert unser Unternehmen auch Modernisierungsprojekte in Form sehr umfassender Maßnahmenpakete. Ziel unseres wertorientierten Portfoliomanagements ist, nicht maximale, sondern nachhaltige Renditen zu erwirtschaften und diese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

Im Berichtsjahr konnten die im Jahr 2015 begonnene grundlegende und umfassende Modernisierung, Erweiterung und Neugestaltung unserer Geschäftsstelle Giersmauer 4a und des direkt angrenzenden Wohngebäudes Giersmauer 6-8 zu Ende geführt werden. Mit einem Gesamtaufwand in Höhe von rund 1.950,0 T€ ist durch die völlige architektonische Neugestaltung der Fassade, insbesondere den Anbau des Aufzuges in Verbindung mit der künstlerisch gestalteten Glasfassade ein Gesamteindruck entstanden, den man durchaus als das Stadtbild prägend bezeichnen kann.

Durch die vorgenommenen Grundrissänderungen und Erweiterungen stehen unseren Mitgliedern, Kunden und Besuchern nunmehr rund 900 m²

Investitionen in den Objektbestand

in T€





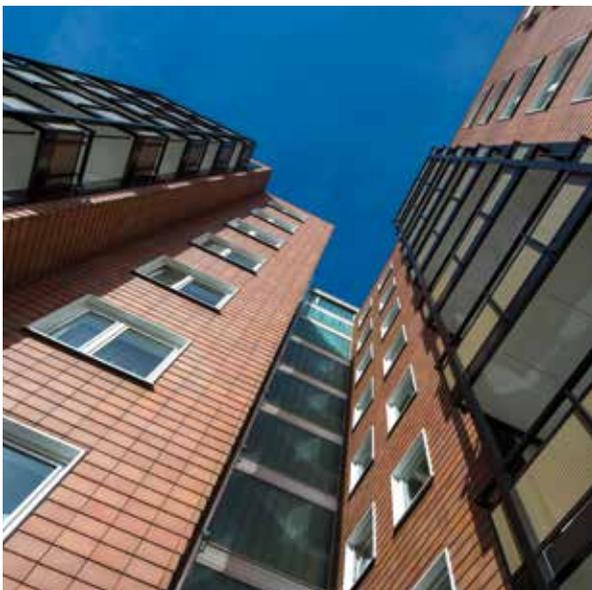
barrierefreie Nutzfläche zur Verfügung. Im Fokus der Planung stand von Anfang an die Optimierung der Gesamtabläufe und der Kundenkommunikation, durch die konsequente Umsetzung dieser Vorgaben ist ein – auch technisch und energetisch optimierter – langfristig nutzbarer Gebäudekomplex entstanden. Die im Zuge dieser Maßnahme im Haus Giersmauer 6 erstellte modern gestaltete und eingerichtete Gästewohnung ist im Kreise unserer Mitglieder, und deren Freunden und Verwandten auf sehr große Resonanz gestoßen. Die Nachfrage nach dieser zu günstigen Konditionen buchbaren Sonderleistung unseres Hauses übertrifft unsere Erwartungen.



Mit einem Investitionsvolumen von 230 T€ für 32 Wohnungen am Objekt Benhauser Straße 72 wurde im Jahr 2016 die stufenweise Außerbetriebnahme von Nachtspeicherheizungen durch die sukzessive Umrüstung auf Gasbrennwerttechnik fortgeführt. Somit wurden innerhalb der vergangenen Jahre bis zum 31.12.2016 insgesamt 403 Wohnungen auf ein neues Heizsystem umgestellt. Die Substitution der Nachtspeicherheizungen konnte somit im Berichtsjahr im Wesentlichen abgeschlossen werden.

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

Mit den Sanierungsmaßnahmen „Benhauser Straße 72“ und „Erzbergerstraße 28“ wurde im Berichtsjahr ein Beitrag zum qualitätsvollen Stadtumbau geleistet. Die architektonische Neugestaltung der aus den 60er-Jahren stammenden Geschosswohnungsbauten berücksichtigt sowohl Energieeffizienz Aspekte als auch aktuelle Bedarfs- und Nachfragepräferenzen.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Gebäudemodernisierungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 765 T€ umfassten Fassadendämmung, Erneuerung thermisch getrennter Balkone, Erneuerung der Elektroinstallation. Den gestiegenen Anforderungen an das Wohnumfeld wurde durch barrierefreie Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche und Neugestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen Rechnung getragen. Die Kombination energetischer und die Wohnqualität erhöhender Maßnahmen erzielte nennenswerte Synergien:

Sowohl das Klimaschutzziel der Treibhausgas-senkung (ca. 110 t CO₂-Einsparung p. a.) als auch das Ziel der die Mieter finanziell entlastenden Energiekostenreduktion (ca. 260.000 kWh Heizenergie p. a.) wurde erreicht.

Zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz und Senkung der Heizkosten erfolgte in 2016 in den Wohnhäusern Borchener Straße 102, 102a und Erzbergerstraße 28 ein vollständiger Fensteraustausch.

Der kontinuierliche Austausch veralteter Kunststofffenster gegen zeitgemäße Fenster mit Wärmeschutzverglasungen wird im Jahr 2017 in den Wohnanlagen Augsburgener Weg und Pipinstraße/Leostraße fortgeführt.

Im Berichtsjahr wurde in einem zweiten Bauab-

schnitt der bereits im Jahr 2015 begonnene Austausch der Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung in der Wohnanlage Robert-Koch-Straße 76-116 zu Ende geführt. Das Investitionsvolumen betrug 205 T€.

Die bereits im Jahr 2015 begonnene Erneuerung der Aufzugsanlagen im Wohnquartier Arndtstraße 20-36 konnte im Jahr 2016 mit einem Aufwand von 275 T€ ebenfalls zum Abschluss gebracht werden.

Im Jahr 2017 werden wir mit einem Investitionsvolumen von ca. 1.210 T€ in der Benhauser Straße 72 und Cheruskerstraße 10/12 die zeitgemäße Weiterentwicklung der Bausubstanz sowie die Erweiterung der Angebotspalette für vielschichtige Lebenssituationen vorantreiben. Durch Balkonvergrößerungen, Reduzierung vorhandener Barrieren und die optische Neugestaltung von Fassadenansichten, Treppenhäusern und Wohnumfeld wird größtmöglicher Wohnkomfort erreicht werden. Die Bereitstellung von bezahlbarem, energieeffizientem, modernisiertem Wohnraum, der den Präferenzen einer immer heterogeneren Mieterstruktur entspricht, sehen wir als wichtige Zukunftsaufgabe.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung sind im Jahr 2017 Bestandsinvestitionen in Höhe von ca. 4.200 T€ (davon ca. 590 T€ Aktivierung zzgl. Verwaltungsleistung) vorgesehen.





Einzelmaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 92 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.410 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundrissänderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen erwirken ein attraktives, modernes Wohnungsambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

Für die Sanierung von Treppenhäusern, den Einbau schall- und wärmedämmter Türen, die Erneuerung von Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten ca. 285 T€ investiert.

Die Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft ist zwingend. Daher wird unser Wohnungsbestand durch demografiefeste und energetische Modernisierungen konsequent umstrukturiert. Oft sind schon kleine bauliche Veränderungen ausreichend, um unseren älteren Mietern den Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. So wird unser Bestand kontinuierlich dem demografischen Wandel angepasst.

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

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

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

Die bereits seit mehr als drei Jahrzehnten realisierten hohen Bestandsinvestitionen genießen auch

im Geschäftsjahr 2017 höchste Priorität. Durch die Verbesserung freiräumlicher Qualitäten – in Zusammenhang mit deutlichen Wohnumfeldverbesserungen – schaffen wir grüne innerstädtische Oasen in den urbanen Quartieren. Stets sind die Wünsche unserer Kunden unsere Inspiration. Zukünftig werden sich Zielgruppen mehr an Lebensstilen, Prestige, Lifestyle-Aspekten, Werthaltungen und Ambiente orientieren. Auch zukünftig werden wir durch innovative Ansätze die Attraktivität unserer Quartiere erhöhen und somit die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen kontinuierlich erhöhen.

Neubau

Mit unseren sehr differenzierten Neubauprojekten signalisieren wir, dass wir unsere Verantwortung für bezahlbares, demografiegerechtes und energieeffizientes Wohnen in Paderborn sehr ernst nehmen.

Projekt- und Quartiersentwicklungen sind sicherlich stets auch ein unternehmerisches Risiko. Dieses lässt sich u. E. besser in Partnerschaften beherrschen, die insgesamt von der gegenseitigen, kombinierten Expertise profitieren. Daher setzen wir bereits seit vielen Jahren auf ein kooperatives, vertrauensvolles Miteinander von Unternehmen, Politik, Verwaltung, Banken und Wohlfahrtsverbänden.

Die Zusammenarbeit zahlt sich aus, denn da es der Stadt Paderborn durch Kooperationen recht gut geht, so profitieren auch alle beteiligten Marktakteure von der Stärke des regionalen Standortes.

Unsere Neubauvorhaben sind nach wie vor dadurch gekennzeichnet, dass wir traditionell verlässlich am Markt agieren sowie auf den langfristigen Erfolg und eine nachhaltige Bewirtschaftung abzielen. So realisieren wir senioren- und familienfreundliche Nutzungskonzepte bei gleichzeitig moderater Mietpreisbildung.

Als bestandshaltende Wohnungsbaugenossenschaft haben wir ein hohes Interesse am dauerhaften Erfolg unserer Standorte und Quartiere, einhergehend mit einem besonderen Verantwortungsgefühl. Daher diversifizieren wir unser Gesamtportfolio immer stärker durch zielgruppenspezifische Entwicklungs- und Bauprojekte, die wir mit sozialen Zusatzangeboten verknüpfen.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

In der Paderborner Südstadt wurde im Mai 2016 der I. Bauabschnitt einer umfangreichen nachverdichtenden Ersatzneubaumaßnahme fertiggestellt. Da die Stadt Paderborn im Vorfeld der Projektrealisierung ausdrücklich Ausbauplanungen des privaten Trägers der Kindertageseinrichtung „KITA Spielkiste e. V.“ – aufgrund des aus Sicht der Jugendhilfeplanung bestätigten Bedarfs – begrüßte, entschloss sich der Spar- und Bauverein zu einem innovativen Kooperationsprojekt. In einem ersten Gebäudekomplex „Pankratiusstr. 110-112“ wurden im Erdgeschoss eine ca. 400 m² große Kindertagesstätte, im 1. und 2. Ober- und Staffelgeschoss insgesamt 16 öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Größenmix von 47 bis 75 m² erstellt.

Die Kombination von Wohnungsbau und Kita stellt ein in Paderborn erstmalig realisiertes Projekt dar. Somit wurde der Ausbau von U3-Plätzen zur Kinderbetreuung unterstützt sowie dem zu konstatierenden immobilienwirtschaftlichen Trend der Individualisierung/Singularisierung Rechnung getragen, da in diesem Neubauprojekt verstärkt Alleinerziehenden preisgünstige Wohnungen angeboten werden können.

Die Ausführung der Arbeiten für den I. Bauabschnitt Pankratiusstr. 110-112 erfolgte termingerecht, sodass die Wohnungen sukzessive ab Mai 2016, die Kita am 01.06.2016 bezogen werden konnte. Die Baukosten für dieses multifunktionale Neubauprojekt betragen 3,0 Mio. Euro.

Nach der einvernehmlichen und sozial verträglichen Umsetzung der noch verbliebenen Altmietverträge wurde im Anschluss an die Fertigstellung des I. Bauabschnittes das Wohnhaus Pankratiusstr. 106-108 abgerissen, um im II. Bauabschnitt eine Senioren-Wohngemeinschaft für zehn Bewohner und weitere 18 öffentlich geförderte Wohnungen zu erstellen. Witterungsabhängig wird dieses Neubauprojekt im Juni 2017 bezugsfertig sein. Die Baukosten werden voraussichtlich etwa 2,9 Mio. Euro betragen.

Somit wird in 2017 das Gesamtprojekt erfolgreich abgeschlossen: Auf etwa 4.000 m² Grundstücksfläche wurden eine Kita, 34 Wohnungen und zehn Senioren-WG-Plätze mit insgesamt rund 2.900 m² Wohn- und Nutzfläche zu Investitionskosten in Höhe von 7,0 Mio. Euro (inkl. Grundstücks- und

Bauvorbereitungskosten) realisiert. Damit hat das Südviertel Paderborn ein bisher nicht vorhandenes innovatives Wohn- und Betreiberkonzept erhalten, welches wiederum das Angebotsspektrum des Spar- und Bauvereins erweitert.

In Vorbereitung zukünftiger Investitionen gemäß der strategischen Ausrichtung „Abriss von Altobjekten und Ersatzneubau auf unternehmenseigenen innerstädtischen Grundstücken“ mussten die Wohnhäuser Albert-Schweitzer-Str. 2 und Franz-Hitze-Str. 29, 31, 33 entmietet werden. Diese im Vorfeld der Projektrealisation notwendige Umsetzung erfolgte im guten Einvernehmen mit den bisherigen Mietern. Insofern konnten die Altobjekte Ende 2016 / Anfang 2017 abgerissen werden.

In 2016 erfolgten für drei weitere Neubauprojekte entsprechende Grundstücksverhandlungen, gutachterliche Untersuchungen und Vorplanungen. Da diese Vorhaben in Kapitel 11 explizit erläutert werden, erfolgt hier nur die Skizzierung der wesentlichen Rahmenbedingungen:

Am Standort „Albert-Schweitzer-Str., Paderborn-Schloß Neuhaus“ begannen im Dezember 2016 die Rohbauarbeiten für ein weiteres Neubauprojekt, welches i. W. als Pflege- und Betreuungseinrichtung für demenzerkrankte Personen genutzt werden wird.

In zwei Wohngemeinschaften können 18 Personen in Einzelapartments, Gemeinschafts- und Therapieräumen, ergänzt durch großzügige Terrassen- und Gartenbereiche, betreut werden. Hinsichtlich der Betreuung wurde für die Laufzeit von 20 Jahren mit der Diakovita GmbH eine entsprechende Kooperationsvereinbarung ratifiziert.

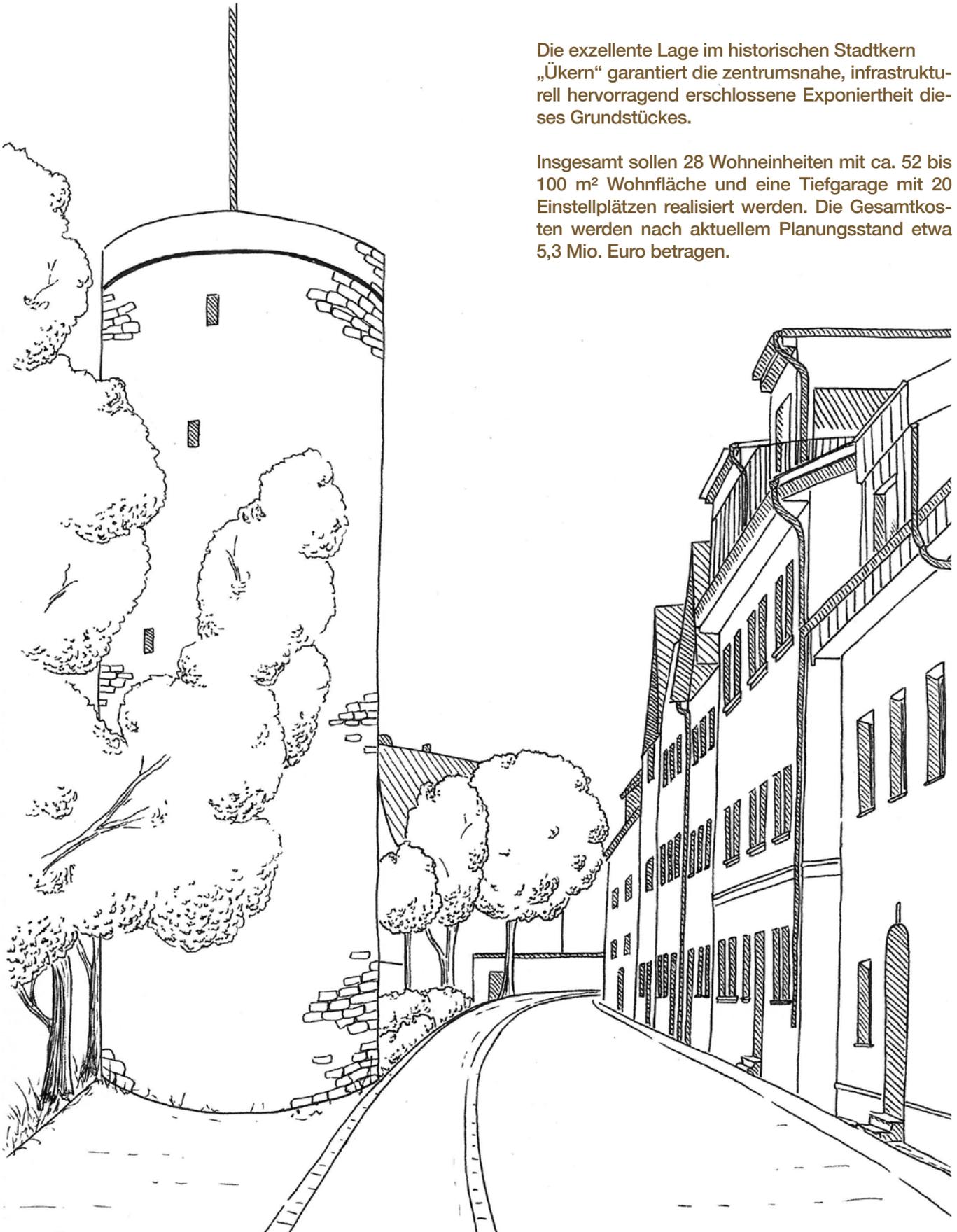
Gesellschafter der Diakovita GmbH sind die Diakonien Paderborn-Höxter und Gütersloh sowie die Stiftung St. Johannisstift. Im 2. Obergeschoss des Gebäudes entstehen drei freifinanzierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung und exklusiven Dachterrassen. Eine hohe Architekturqualität wird den Standort Albert-Schweitzer-Str. weiter aufwerten. Für die etwa 1.010 m² Wohn- und Nutzfläche sind ca. 2,5 Mio. Euro Gesamtkosten kalkuliert. Der avisierte Fertigstellungstermin ist Ende 2017/Anfang 2018.

Mitte 2016 wurde für das Grundstück „Heiersmauer, Paderborn“ ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen.



Die exzellente Lage im historischen Stadtkern „Ükern“ garantiert die zentrumsnahe, infrastrukturell hervorragend erschlossene Exponiertheit dieses Grundstückes.

Insgesamt sollen 28 Wohneinheiten mit ca. 52 bis 100 m² Wohnfläche und eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen realisiert werden. Die Gesamtkosten werden nach aktuellem Planungsstand etwa 5,3 Mio. Euro betragen.



Im Vorfeld sind zur Schaffung von Planungsrecht und -sicherheit die Aufstellung und Wirksamkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Daher werden seit Anfang 2017 das städtebauliche Konzept und die Objektplanung auf der Basis der archäologischen, artenschutzrechtlichen und hydrogeologischen Gutachten konkretisiert. Ebenso erfolgt die Präsentation der Entwürfe im öffentlichen und politischen Raum. Eine entsprechend positive Beschlussfassung des Bau- und Planungsausschusses vorausgesetzt, könnte mit

diesem anspruchsvollen exklusiven Innenstadtprojekt voraussichtlich August/September 2017 begonnen werden.

Bereits im Mai 2015 wurde im Bau- und Planungsausschuss die Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung „Studentisches Wohnen, Warburger Str., Paderborn“ beschlossen. Damit wurde aus der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung studentisches Wohnen.





Aus städtebaukonzeptioneller Sicht werden seitens der Stadt Paderborn aufgrund der exponierten Lage im Stadtgebiet besondere Anforderungen an die Gestaltung eines Gebäudes an diesem Standort gestellt.

Aufgrund des Wohnraumbedarfs Studierender, der unmittelbaren Nachbarschaft zur Universität und einer optimalen ÖPNV-Anbindung wird seitens des Spar- und Bauvereins das etwa 2.000 m² große Grundstück an der Warburger Str. als optimaler Standort für ein Studentenwohnheim klassifiziert. Dies wird unterstützt durch die Bemühungen der Stadt Paderborn, den Anteil studentischer Wohnungen im Stadtgebiet auszuweiten, da Studierende über den eigentlichen Studienbetrieb hinaus wesentliche ökonomische, kulturelle und gesellschaftliche Impulse für Universitätsstädte und die städtische Gesellschaft liefern.

Zur Realisierung dieses studentischen Wohnprojektes wurde mit der Bürgerstiftung Paderborn e. V. nach umfangreichen Vorverhandlungen und -planungen ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Ebenso erfolgten die in einem städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie die Vorstellung des Projektes im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt.

Aufgrund der prädestinierten und das Stadtbild prägenden Lage des Areals – in Bezug zur Universität Paderborn, in Sichtachse zum historischen Zentrum bzw. als Abschluss der stadtauswärts führenden Warburger Str. – wurden besondere Ansprüche an die Architekturqualität gestellt. Daher wurden im Vorfeld insbesondere unter den gebotenen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeitsgesichtspunkten verschiedene Planungsvarianten erarbeitet.

Das entsprechend den Aspekten Werthaltigkeit, architektonischen Gestaltung und Optimierung von Investitions- bzw. laufenden Betriebskosten seitens des Spar- und Bauvereins präferierte Baukonzept fand auch aus städtebaukonzeptioneller Sicht ungeteilte Zustimmung von Politik und Verwaltung.

Das Gesamtprojekt mit einem professionellen Vermietungs- und Betreuungsservice garantiert in direkter Nähe zur Universität optimale Studienbedingungen. Durch die außergewöhnliche Architektur und den Standortvorteil wird das Projekt u. E. ein besonderes Alleinstellungsmerkmal im Studentenwohnheimsegment abbilden.

Die Gesamtkosten werden nach aktuellem Planungsstand etwa 7,4 Mio. Euro betragen. Der Bauantrag wurde im März 2017 gestellt, sodass mit den Rohbauarbeiten voraussichtlich im Spätsommer dieses Jahres begonnen werden kann. Die Projektdauer wird insgesamt etwa 14 Monate betragen.

Die drei genannten Neubauprojekte mit differenzierten Zielgruppen und Betreibermodellen tragen zu einer weiteren bedeutsamen Erweiterung des Gesamtportfolios des Spar- und Bauvereins bei. Die Projekte wurden wie bisher unter dem Primat der Nach- und Werthaltigkeit entwickelt. Die wirtschaftliche Analyse der Planzahlen der Investitionsvorhaben zeigt, dass diese bilanziell und finanziell positive Ergebnisbeiträge für die Genossenschaft bewirken werden.

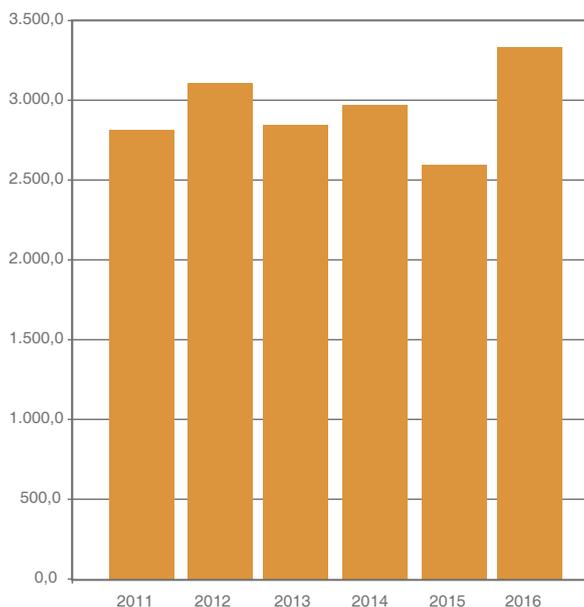


9. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Geschäftsentwicklung 2016

Der Blick auf die Zahlen für das Geschäftsjahr 2016 fällt wieder einmal sehr positiv und höchst erfreulich aus. Auch im Jahr 2016 konnte der Spar- und Bauverein Paderborn eG die gesetzten Unternehmensziele erreichen und die seit Jahren äußerst erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung fortsetzen. Auf einem stabilen Fundament haben wir konsequent mit Augenmaß und Weitblick die auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik weiterentwickelt und fortgeführt. Das Ergebnis ist ein in dieser Höhe bisher nicht erreichter Jahresüberschuss von 3.323,5 T€. Auch in einem schwierigen Umfeld mit steigenden Baupreisen und hohen Grundstückspreisen sowie niedrigen Kapitalmarktzinsen konnten wir unsere Marktposition weiter stärken.

Jahresüberschuss
in T€



Mit dem erzielten Jahresergebnis wurde der ursprüngliche Planwert deutlich übertroffen.

Die Ergebnisverbesserung ergibt sich im Wesentlichen aus der Änderung bei der Abzinsung für die Pensionsrückstellungen. Angesichts des nachhaltig niedrigen Zinsniveaus ist mit zunehmender Tendenz seit Jahren der von der Bundesbank ermittelte Bewertungszinssatz zurückgegangen. Der rückläufige Zinssatz bewirkt deutlich höhere Rückstellungszuführungen und damit verbundene erhebliche Belastungen der Jahresergebnisse.

Die Folgen aus der nachhaltigen Niedrigzinsphase wurden nunmehr durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die Berechnung des Durchschnittszinssatzes von sieben auf zehn Jahre ausgeglichen.

Die Auswirkung dieser Veränderung führt kurzzeitig in den Jahren 2016 und 2017 zu einer abgemilderten Absenkung des Bewertungszinssatzes und damit im Umkehrschluss zunächst zu erheblichen Ergebnisentlastungen.

Die strategische Ausrichtung unserer Geschäftspolitik – kontinuierliche Investitionen in Werterhaltung und Verbesserung der Bestandsimmobilien sowie die Erweiterung durch zukunftsweisende Neubauprojekte – zeigt auf der Einnahmenseite erneut deutliche Erfolge. In den zurückliegenden fünf Jahren sind die Mieterlöse von rd. 11,2 Mio. € in 2012 um mehr als 1,3 Mio. € auf über 12,5 Mio. € in 2016 angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die Investitionen für den Wohnungsneubau, die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsgebäude mit fast 7,5 Mio. € auf hohem Niveau fortgeführt und die wirtschaftliche Basis weiter gestärkt.

Mit der Neubaufertigstellung des ersten Bauabschnittes in der Pankratiusstraße mit 16 öffentlich geförderten Mietwohnungen und der Integration einer Kindertagesstätte haben wir erneut für Paderborn einen besonderen Maßstab gesetzt.



Mit der Modernisierung, Erweiterung und Neugestaltung des Verwaltungs- und Wohngebäudes in der Giersmauer 4a und 6-8 in den Jahren 2015/16 haben wir uns zur Realisierung einer ersten Gästewohnung der Genossenschaft entschlossen. Seit Juni 2016 können nunmehr unsere Mitglieder die voll ausgestattete Gästewohnung für die kurzzeitige Unterbringung von Angehörigen und Freunden zu äußerst günstigen Konditionen anmieten.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016 hat der Spar- und Bauverein 5.409 Mitglieder. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Zunahme um 32 Mitglieder.

Die Veränderung resultiert aus 350 Mitgliederzugängen, denen 318 Mitgliederabgänge gegenüberstehen.

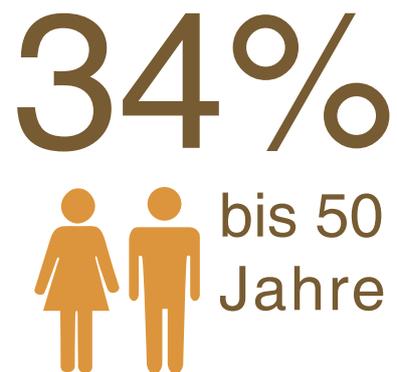
Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2016	5.377	61.883
Zugang	2016	350	2.658
Abgang	2016	318	5.601
Stand am	31.12.2016	5.409	58.940

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	205	608
Anteilskündigung	-	343
Übertragung	23	121
Ausschluss	12	25
Tod	77	2.534
Löschung	1	1.970
	318	5.601

Altersstruktur der Mitglieder





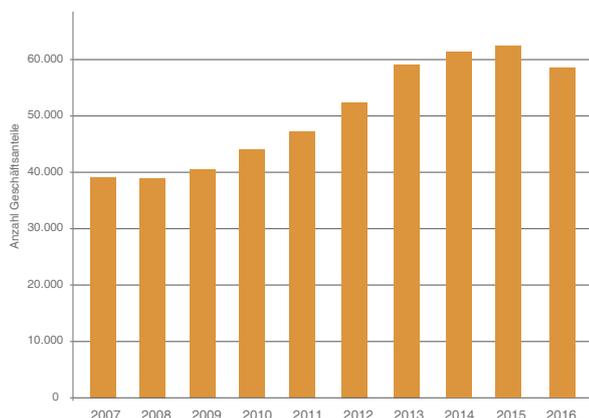
Nach den hohen Geschäftsanteilszugängen in den Jahren 2009-2013, ausgelöst durch die Wirtschafts- und Finanzkrise, ist in den Geschäftsjahren 2014-2016 ein signifikanter Rückgang der Anteilszeichnungen durch die Begrenzung der Zeichnung weiterer Geschäftsanteile eingetreten. Durch die Begrenzung der Anteilszeichnungen können die Mitglieder der Genossenschaft maximal eine Höchstzahl von 30 Anteilen zeichnen.

Somit sind die gewünschten, wirtschaftlich notwendigen Effekte aus der Begrenzung der Geschäftsanteilszeichnungen eingetreten, und ein wirtschaftlich vertretbares Niveau ist erreicht worden.

Entwicklung der Anteilszugänge

Jahr	Anteilszugänge
2008	1.981
2009	3.398
2010	5.568
2011	4.779
2012	6.852
2013	8.316
2014	3.876
2015	2.769
2016	2.658

Entwicklung der Geschäftsanteile



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	115.779,9	90,7	114.725,7	87,4
Umlaufvermögen kurzfristig	11.898,9	9,3	16.554,7	12,6
Gesamtvermögen	127.678,8	100,0	131.280,4	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	78.808,6	61,7	76.205,5	58,1
Rückstellung langfristig	4.283,7	3,4	4.263,6	3,2
Fremdkapital langfristig	36.950,8	28,9	42.736,4	32,6
Kapital langfristig	120.043,1	94,0	123.205,5	93,9
Rückstellung kurzfristig	274,2	0,2	274,5	0,2
Fremdkapital kurzfristig	7.361,5	5,8	7.800,4	5,9
Gesamtkapital	127.678,8	100,0	131.280,4	100,0

Das Gesamtvermögen betrug 127.678,8 T€ und ist damit zum Vorjahr um 3.601,6 T€ bzw. 2,74 % vermindert.

Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 1.054,2 T€ auf 115.779,9 T€ erhöht.

Die Veränderung ist hauptsächlich auf die Neubau- und Bestandsinvestitionen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Den Bestandsinvestitionen von 3.858,0 T€ stehen Buchwertabgänge von 5,0 T€ und planmäßige Abschreibungen von 2.798,8 T€ gegenüber.



Das Umlaufvermögen verminderte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 4.655,8 T€. Die Verminderung resultiert aus dem Rückgang der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 4.695,8 T€. Dagegen erhöhten sich die unfertigen Leistungen und geleisteten Anzahlungen und Forderungen um 40,0 T€.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um 2.603,1 T€. Der Anstieg resultiert aus dem Zuwachs von Geschäftsguthaben unserer Mitglieder in Höhe von 220,6 T€ und aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 3.323,5 T€ abzüglich der Dividendenaus-schüttung des Vorjahres von 941,0 T€.

Die langfristige Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % und beträgt nunmehr 59,7 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,4 %.

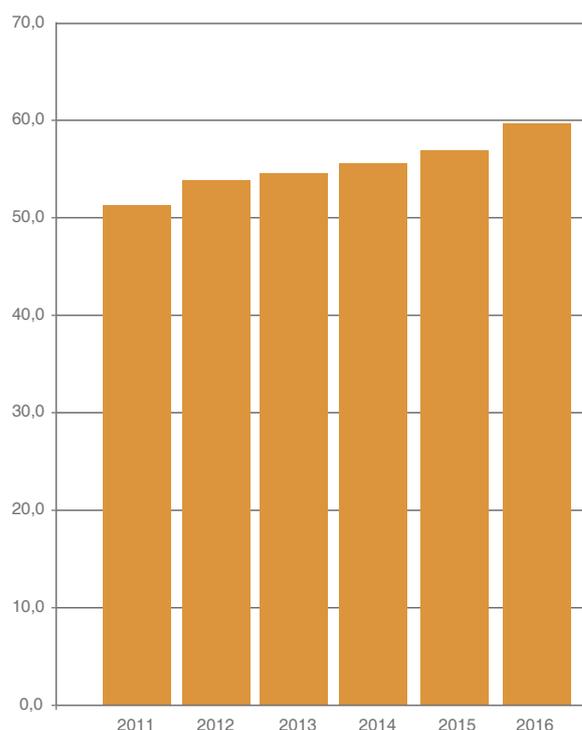
Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 20,1 T€ auf 4.283,7 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 36.950,8 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.361,5 T€. Das langfristige Fremdkapital verringerte sich um 5.785,6 T€.

Für die Finanzierung der im Geschäftsjahr 2016 fertiggestellten und der zum 31.12.2016 im Bau befindlichen Neubauobjekte wurden zinsvergünstigte Darlehen der NRW-Bank von 1.636,5 T€ in Anspruch genommen. Diesen Darlehenszugängen stehen planmäßige Tilgungsleistungen von 3.798,8 T€ und außerplanmäßige Rückzahlungen von 3.813,7 T€ gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zum Vorjahr um 438,9 T€ zurückgegangen.

Eigenkapitalquote in %



Ertragslage

Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins Paderborn eG zeigt im Geschäftsjahr 2016 ein äußerst erfreuliches Ergebnis. Das Jahresergebnis verbessert sich gegenüber dem Vorjahr von 2.578,0 T€ um 745,5 T€ auf 3.323,5 T€.

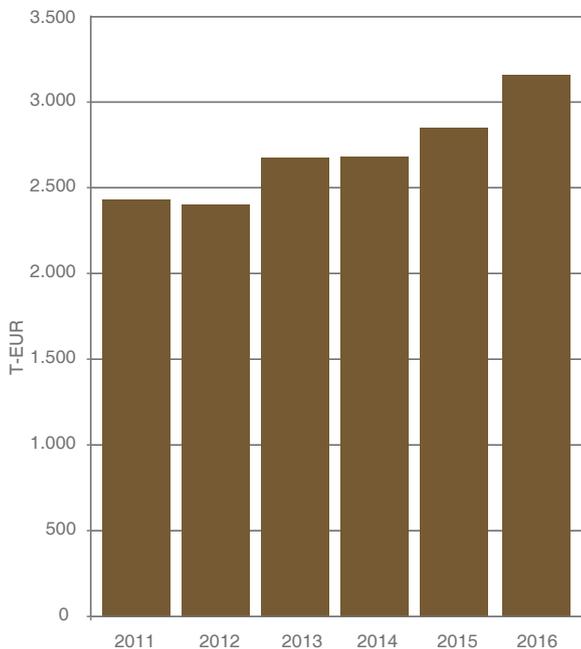
Die Ertragslage stellt sich spartenbezogen folgendermaßen dar:

	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.122,3	2.855,6	+ 266,7
Betreuungstätigkeit	0,5	-18,2	+ 18,7
Sonstiger Geschäftsbereich	-6,1	-33,1	+ 27,0
Finanzergebnis	173,9	-385,2	+ 559,1
Neutrales Ergebnis	46,9	168,3	-121,4
Ergebnis vor Steuern	3.337,5	2.587,4	+ 750,1
Steuern	14,0	9,4	-4,6
Jahresüberschuss	3.323,5	2.578,0	+ 745,5



Als nach wie vor wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente prägte das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Ergebnisbeitrag von 3.122,3 T€ den Jahresüberschuss.

Erträge aus Hausbewirtschaftung in T€



Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 266,7 T€ verbessert.

Die Mieterlöse stiegen von 12.117,3 T€ in 2015 um 418,3 T€ auf 12.535,6 T€ in 2016 an. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert aus der Neubautätigkeit: zum einen aus der ganzjährigen Auswirkung der im Vorjahr bezogenen Neubauten Bodelschwingstraße (III. Bauabschnitt Pontanus-Carré) im März 2015 und Karolingerhof in Wewer im Mai 2015 und zum anderen aus der Neubaufertigstellung des ersten Bauabschnitt in der Pankrätiusstraße mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen im Mai und der Kindertagesstätte „Spielkiste e. V.“ im Juni 2016.

Für die Bestandsobjekte erfolgten Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietungen, Nutzungsgebührenerhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen nach BGB und Erhöhungen der Miete bei Einzelmodernisierungen.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen 2016 5,12 € je m² Wohnfläche (Vorjahr 4,98 € je m² Wohnfläche).

Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

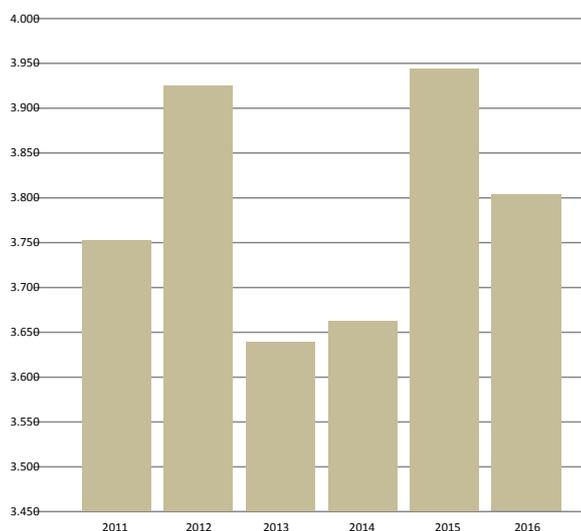
	2016	2015	2014	2013	2012
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	12.535,6	12.117,3	11.789,0	11.498,1	11.196,9
Gebühren und Umlagen	3.744,6	3.699,7	3.948,1	3.722,5	3.547,9
./. Erlösschmälerungen	211,3	175,4	151,5	136,2	133,9
Gesamt	16.068,9	15.641,6	15.585,6	15.084,4	14.610,9

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind von 175,4 T€ in 2015 um 35,9 T€ auf 211,3 T€ angestiegen. Der Anstieg resultiert – bei unveränderter guter und stabiler Vermietungssituation – aus Umsetzungsmaßnahmen und dem Leerzug von Wohnungen für die Abrissobjekte.

Auf der Aufwandsseite wird das Hausbewirtschaftungsergebnis durch gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen von 159,5 T€ und Verwaltungsaufwendungen von 159,1 T€ negativ beeinflusst. Dagegen wirken sich der weitere Rückgang der Zinsaufwendungen und die geringeren Instandhaltungskosten positiv auf das Ergebnis aus. Durch die planmäßige und außerplanmäßige Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten konnten die Zinsaufwendungen um 64,6 T€ reduziert werden.



Instandhaltungsaufwendungen in T€



Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2016 mit einem Überschuss von 0,5 T€ ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 58,5 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 58,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches ist geprägt durch Erbbauzinsen von 28,3 T€, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen von 10,3 T€ und Zuschüsse für die Umrüstung von Heizungsanlagen von 67,7 T€. Diesen Erträgen stehen Abbruch- und Umsetzungskosten von 104,9 T€ und Geldbeschaffungskosten von 8,0 T€ gegenüber.

Das Finanzergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr erheblich. Gegenüber einem Fehlbetrag von 385,2 T€ in 2015 ist nunmehr ein Überschuss von 173,9 T€ zu verzeichnen. Die Ergebnisverbesserung ist im Wesentlichen durch den geringeren Rückstellungsbedarf zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen entstanden.

Positiv ist auch in 2016 die Entwicklung der Zinserträge aus der Anlage der liquiden Geldmittel. Gegenüber 2015 konnten die Zinserträge nochmals um 37,8 T€ auf 248,1 T€ gesteigert werden.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse bestimmt. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Buchgewinn aus Anlageverkauf von 18,9 T€, aus der Auflösung von Aufwandsrückstellungen von 11,7 T€, der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von 6,2 T€ und Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre von 10,1 T€.

Finanzlage

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

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditätsmanagement sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen.

Das Finanzmanagement ist vorrangig darauf ausgerichtet, die Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit termingerecht zu erfüllen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass – neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende – weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und im erheblichen Umfang für die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die für die Neubautätigkeit im Berichtszeitraum einbezogenen Fremdmittel sind ausschließlich zinsvergünstigte Darlehen der NRW-Bank.

Die Zinsbelastung für die Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im Geschäftsjahr 2016 1,7 %.

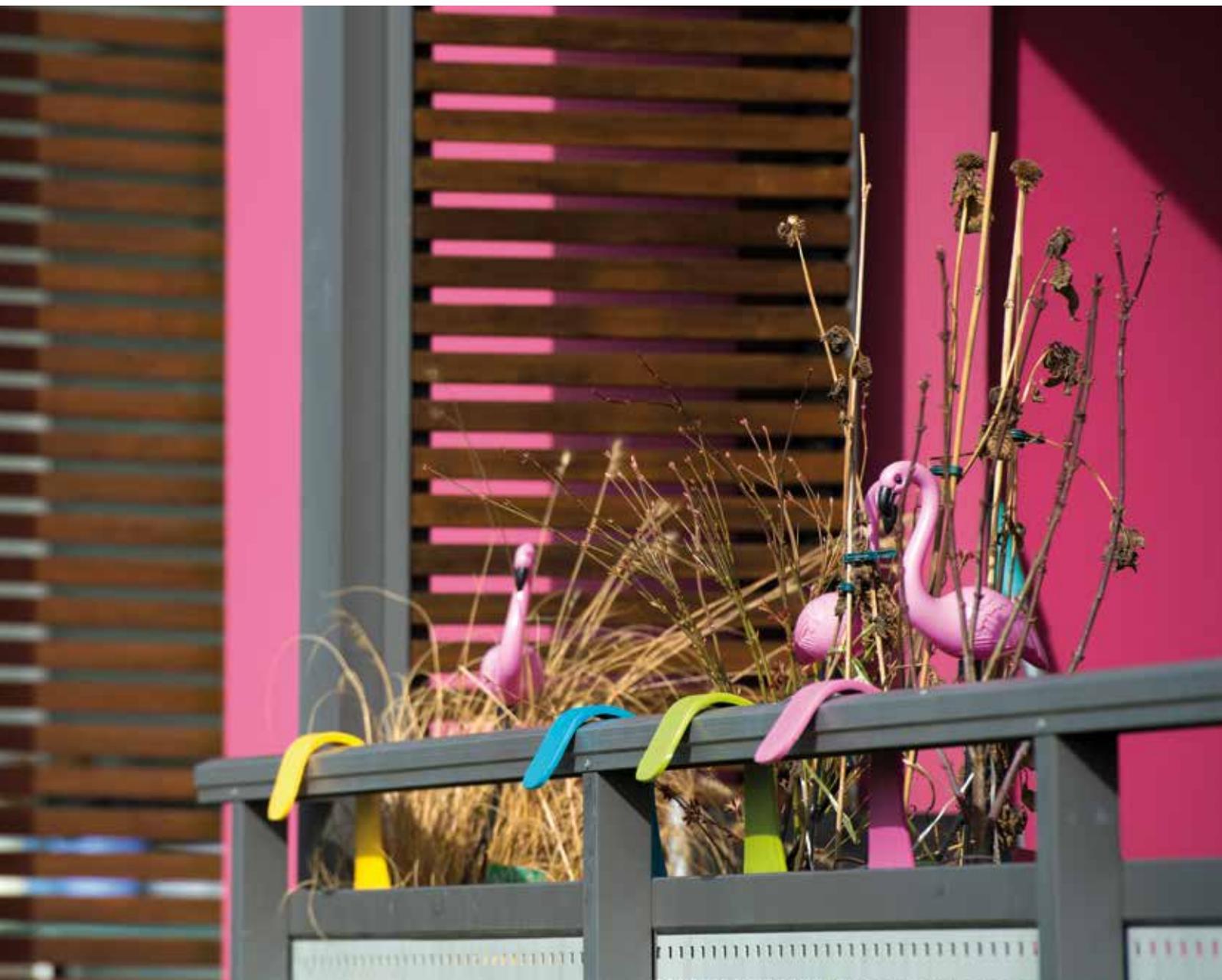
Die kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung und -steuerung sind elementarer Bestandteil unseres Risikomanagements. Der Großteil der bestehenden freien Liquiditätsbestände wurde unverändert zum Vorjahr in Festgeldanlagen eingesetzt. Dabei wurden Verzinsungen von bis zu 2,6 % erzielt.

Im Geschäftsjahr 2016 ist durch den sowohl planmäßigen als auch außerplanmäßigen Terminauslauf der Festgeldanlagen eine nicht unwesentliche Erhöhung der freien Liquiditätsbestände eingetreten.

Für den Abbau der Liquiditätsbestände wurden außerplanmäßige Fremdkapitalrückführungen in

Höhe von 3.813,7 T€ vorgenommen. Durch den Eigenmitteleinsatz im Rahmen der geplanten Neubauprojekte im Bauprogramm 2017 und 2018 ist der weitere Abbau der Liquiditätsbestände vorgesehen.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2016 ergibt für Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Kosten in Höhe von 16.403,5 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme langfristiger Darlehen in Höhe von 7.152,7 T€ finanziert.





10. RISIKO, CHANCE, TREND

Die Immobilienwirtschaft steht in Anbetracht zunehmender und kostentreibender Regulierungen, überzogener – insbesondere energetischer – Bau-standards, zeit- und kostensensibler Baugenehmigungsverfahren, überhöhter Grundstückskosten, relativ ungewisser mikro- und makroökonomischer Einflussfaktoren, unsicherer exogener politischer bzw. finanzpolitischer Effekte sowie einer quantitativ nur sehr vage vorhersehbaren demografischen Entwicklung vor großen und durchaus schwierigen Herausforderungen.

Beschäftigt sich die Branche in der kurzen Frist mit der Frage, ob es aktuell auf den Wohnungsmärkten eine Preisblase bzw. Anzeichen für deren Entstehung gibt, so führen Megatrends zu veränderten Rahmenbedingungen, die die Wohnungswirtschaft vor längerfristige Zukunftsaufgaben stellen. Diese können globale sowie lokale Auswirkungen haben und sich auch kurzfristig bemerkbar machen.

Immobilien sind langlebige Wirtschaftsgüter, deren Produktion hohen Ressourcenverbrauch verursacht. Daher kommt der langfristigen Planung des Objekts über dessen gesamten Lebenszyklus eine wesentliche Rolle zu, um eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen sicherstellen zu können. Dazu werden Informationen über langfristige ökonomische, politische, technologische und soziale Veränderungen benötigt, die die Entwicklung einer Gesellschaft prägen.

Die hier kurz skizzierten Megatrends „Globalisierung, Nachhaltigkeit, technischer Fortschritt und Ökonomie 4.0“ beeinflussen unzweifelhaft gesellschaftliche Entwicklungen und wirken somit auch fundamental auf immobilienwirtschaftliche Entwicklungen.

Den vorgenannten Megatrends übergeordnet ist die langfristige demografische Entwicklung: Die längere Lebenserwartung und geringere Geburtenhäufigkeit verändern durch den kontinuierlich

zunehmenden Altersdurchschnitt die Altersstruktur der Bevölkerung. Gleichzeitig steigt deren kulturelle Vielfalt durch die hohe Migration. Gemeinsam mit den nachwirkenden Remanenz- und Kohorteneffekten beeinflussen die o. g. demografischen Indikatoren die zukünftige Wohnungsnachfrage, die sich regional immer mehr, insbesondere auf die Agglomerationsräume konzentrieren wird.

Globalisierung

Durch die multidimensionalen und -polaren Verflechtungen der Weltpolitik werden lokale (politische) Konflikte und Kriege zu globalen Krisenherden. Damit verbundene Push- und Pull-Faktoren sind Auslöser der extrem gestiegenen Außenmigration. Auch wenn die Auswirkungen der Flüchtlingskrise nicht belastbar zu prognostizieren sind, werden der Wohlstand und die politische Stabilität Deutschlands in Verbindung mit der Kriegs- bzw. ökonomisch begründeten Flucht und der gestiegenen Mobilität weiterhin zu positiven Außenwanderungssalden führen. Zudem hat sich auch die klassische regionale Mobilität deutlich verändert. Die langfristige geografische Verortung nimmt rapide ab, die Menschen wurden/werden hinsichtlich ihrer Zielsetzungen und Lebensplanungen deutlich flexibler und mobiler. Dies begründet die erkennbar hohe Binnenmigration.

Außen- und Binnenwanderung verstärken die Bevölkerungsentwicklung in den Metropolen, da hier Infrastruktur, Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen vorzufinden sind. Die Globalisierung wirkt über die Mobilität und Urbanisierung auf die regionale Verteilung der Wohnungsnachfrage: Im Gegensatz zum ländlich geprägten Raum wird sich innerhalb des Spagats von Chance und Risiko ein überdurchschnittliches Wachstum in Agglomerationen und Großstädten fortsetzen.

Dies gilt auch für die regionale Entwicklung des Wohnungsmarktes. Ebenso die Tatsache, dass durch die zunehmende Globalisierung und Mobilität entsprechend flexibleren Lebensplanungen verstärkt variable Wohnkonzepte nachgefragt werden. Bereits heute entspricht die traditionelle Vorstellung einer i. W. lebenslangen Wohnung nicht mehr der Realität. Der Markt muss sich daher auf höhere Fluktuationsquoten mit dem Schwerpunkt auf Ein- und Zweipersonenhaushalte einstellen, da einerseits

die ältere Generation verstärkt großstädtisches Leben präferiert, andererseits junge Bildungsmigranten in die Studienorte drängen.

Um den starker Nachfragesteigerung immanenten Segregations- und Gentrifizierungsgefahren adäquat zu begegnen bzw. die Entwicklung von Parallelgesellschaften zu verhindern, sollten zukünftig variable Quartierskonzepte unterschiedliche bedarfsgerechte Wohnalternativen beinhalten.

Der Megatrend Globalisierung schließt auch die hohe internationale Mobilität des Faktors Kapital ein. So stieg in 2016 der Anteil internationaler Investoren auf den deutschen Immobilienmärkten auf über 25 %. Da infolge zunehmender internationaler Unsicherheiten eher defensive bzw. risikoarme Investmentobjekte wie z. B. deutsche Wohnimmobilien an Attraktivität gewinnen, ist davon auszugehen, dass die Internationalisierung der Wohnimmobilieninvestmentmärkte die langfristigen Trends verstärken wird. Da insbesondere für internationale Investoren in Verfolgung einer Buy-and-sell-Strategie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen besonders relevant sind, werden sich die Marktaktivitäten in Großstädten verstärken, während Städte geringer Zentralität und der ländliche Raum dagegen weiter verlieren werden. Wenn auch wahrscheinlich abgeschwächt und mit zeitlicher Verzögerung, gilt diese tendenzielle Entwicklung auch für das Oberzentrum und das Hochstift Paderborn.

Nachhaltigkeit

Die z. T. inflationäre Verwendung des Begriffs Nachhaltigkeit beweist die hohe Bedeutung, die dieser Megatrend in der modernen Gesellschaft hat. Der Brundtland-Bericht definiert Nachhaltigkeit in dem Sinne, „dass die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung eigener Bedürfnisse zu beeinträchtigen“. Die drei Dimensionen ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit sollen Natur und Umwelt bestmöglich erhalten sowie eine dauerhaft tragfähige Wirtschaftsweise und soziale Gerechtigkeit ermöglichen.

Diesem Megatrend folgend, können sich durch nachhaltiges Agieren für die Immobilienwirtschaft Chancen entwickeln. Der Prozess kontinuierlicher

Optimierung des Wohnungsbestandes über den gesamten Lebenszyklus betrifft die Projektentwicklung, die Nutzung und die Verwertung der Immobilien. Durch kostensparendes Planen, ökologisches Bauen, Gebäude-, Umzugs- und Sozialmanagement kann die Werthaltigkeit von Immobilieninvestitionen gesteigert werden.

Mit den sich ändernden und feststellbar steigenden gesellschaftlichen Anforderungen haben Nachhaltigkeitsaspekte eine immer höhere Bedeutung für den Wohnimmobilienmarkt. Sie können die soziale Akzeptanz der Gebäudeerstellung erhöhen, Ressourceneinsatz unter dem Aspekt der Primärenergieeinsparungen verringern und durch eine Optimierung der Lebenszykluskosten die Wirtschaftlichkeit einer Wohnimmobilie sicherstellen bzw. erhöhen.

Technischer Fortschritt

Technologische Neuerungen sollen die Produktivität steigern und zu einer besseren quantitativen und qualitativen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen führen. Treiber ist hierbei die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien, die wiederum zur Konnektivität – der zunehmenden Organisation moderner Gesellschaften in Netzwerken – führt. Die digitale Vernetzung der Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts wird mehr und mehr zur Grundlage des ökonomischen, medialen und sozialen Miteinanders.

Die o. g. Konnektivität wird die Immobilienmärkte dahingehend immer stärker beeinflussen, dass in sogenannten Smart Homes Haustechnik, Hausgeräte, Unterhaltungselektronik, Energiemanagement, Sicherheit und Wohnkomfort miteinander vernetzt werden. Assistenzsysteme im Bereich der Telemedizin, Vitalwertüberwachung, Notrufsysteme werden zukünftig verstärkt Senioren ermöglichen, länger im gewohnten Umfeld zu leben (Ambient Assisted Living).

Sobald die Voraussetzungen erfüllt sind, dass die neuen Steuerungssysteme die anfallenden Informationsmengen verarbeiten können, werden sich die Anforderungen an zeitgemäße Wohnungen bzw. insgesamt hinsichtlich des Zukunftwohnens



verändern. Die technische Ausstattung von Wohnimmobilien wird zumindest mittelfristig ein wichtigerer Vermarktungsfaktor werden. Ob bzw. wie schnell eine grundlegende Veränderung marktrelevanter Einflussfaktoren eintritt, wird i. W. durch die Höhe der zusätzlich notwendigen Investitionskosten abhängen, ob diese durch höhere Mieteinnahmen bzw. entsprechende Wertsteigerungen refinanziert werden können und ob die Zahlungsbereitschaft für entsprechend ausgestattete Immobilien seitens der Nachfrager tatsächlich auch zunimmt.

Ökonomie 4.0

Die zukünftige ökonomische Entwicklung wird durch einen erheblichen Strukturwandel geprägt sein. Eine zunehmende Integration der Volkswirtschaften erstreckt sich dabei auf den realen und monetären Sektor des Wirtschaftssystems. Das „Internet der Dinge“ verändert die Kommunikation zwischen Menschen, Maschinen und Maschinen untereinander. Die zunehmende Digitalisierung beinhaltet die Überführung von Informationen von einer analogen in eine digitale Speicherung und die Veränderung von Geschäftsmodellen durch die Informations- und Kommunikationstechnik gestützte Verbesserung der Geschäftsprozesse. Zukünftig wird das Arbeits- und Privatleben als Ganzes betrachtet (Work-Life-Balance), Arbeitsprozesse werden immer flexibler gestaltet werden. Insgesamt wird die Leistungserstellung immer weniger zeit- und ortsgebunden.

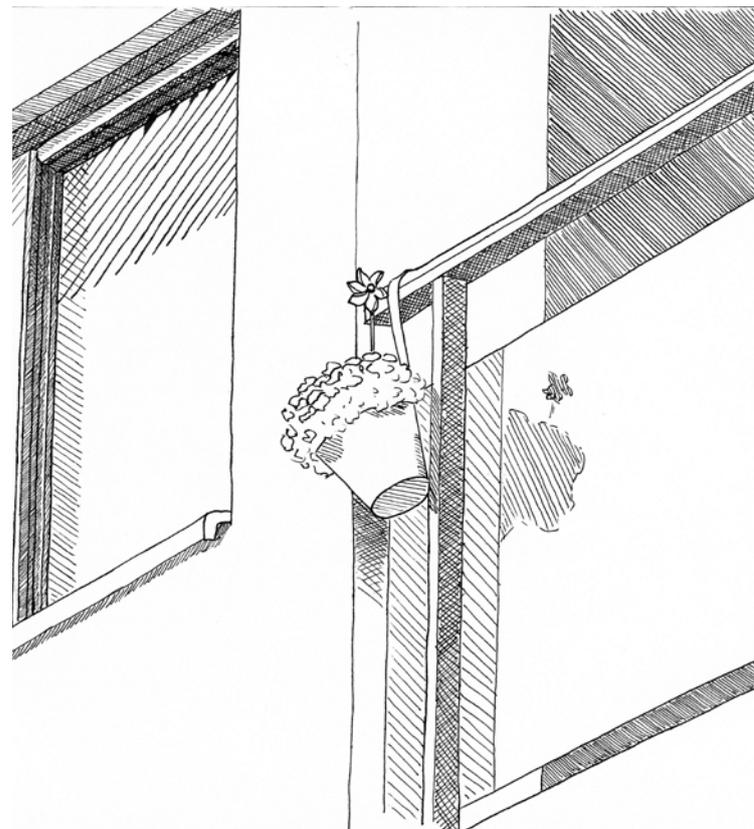
Die Digitalisierung innerhalb des Megatrends Ökonomie 4.0 wird auf dem Markt der Wohnimmobilien keine Nachfrageänderungen induzieren, jedoch die Geschäftsprozesse der Unternehmen verändern. Zeitunabhängig wird die Kundenkommunikation immer stärker IT-gestützt abgewickelt werden. Mitarbeiter werden durch die Nutzung mobiler Endgeräte jederzeit und überall ihre relevanten Informationen zur Verfügung haben. Zusätzlich, gestützt durch die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern, kann so dem Kunden eine höhere Servicequalität geboten werden. Schrittweise und langfristig wird die Digitalisierung alle Geschäftsbereiche der Wohnungswirtschaft unterstützen.

Durch die „Work-Life-Balance“ wird sich die Bindung von Arbeitstätigkeiten an bestimmte Orte zunehmend auflösen. Dadurch wird die Wohnung

der Zukunft immer mehr zu einem integrierten Bestandteil der Arbeitswelt der Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts. Dies impliziert veränderte Wohnungsanforderungen z. B. hinsichtlich des Flächenbedarfs oder der technischen Ausstattung. Durch zunehmendes Teleworking könnten durchaus periphere Standorte mit niedrigen Miet- oder Grundstückspreisen an Attraktivität gewinnen.

Resümee

In quantitativer Hinsicht sind die Wirkungen der vorgenannten Megatrends insgesamt nur sehr schwierig einzustufen. Unter qualitativen Gesichtspunkten kommt ihnen jedoch enorme Bedeutung zu, da sie letztlich die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen im Wohnimmobilienmarkt mitbestimmen. Moderne Unternehmen müssen unter Berücksichtigung der Megatrends dauerhaft ihre Geschäftsprozesse und Strukturen überprüfen und gegebenenfalls auch verändern. Der Spar- und Bauverein ist unter den vorgenannten Aspekten kontinuierlich bemüht, den stetig steigenden Anforderungen an Innovationskraft, Effizienz und Kreativität zu entsprechen. Dazu gehört ebenfalls die Erweiterung des Gesamtportfolios durch neue Bauprojekte, von denen drei sehr unterschiedliche Neubauvorhaben im Ausblick abschließend erläutert werden.

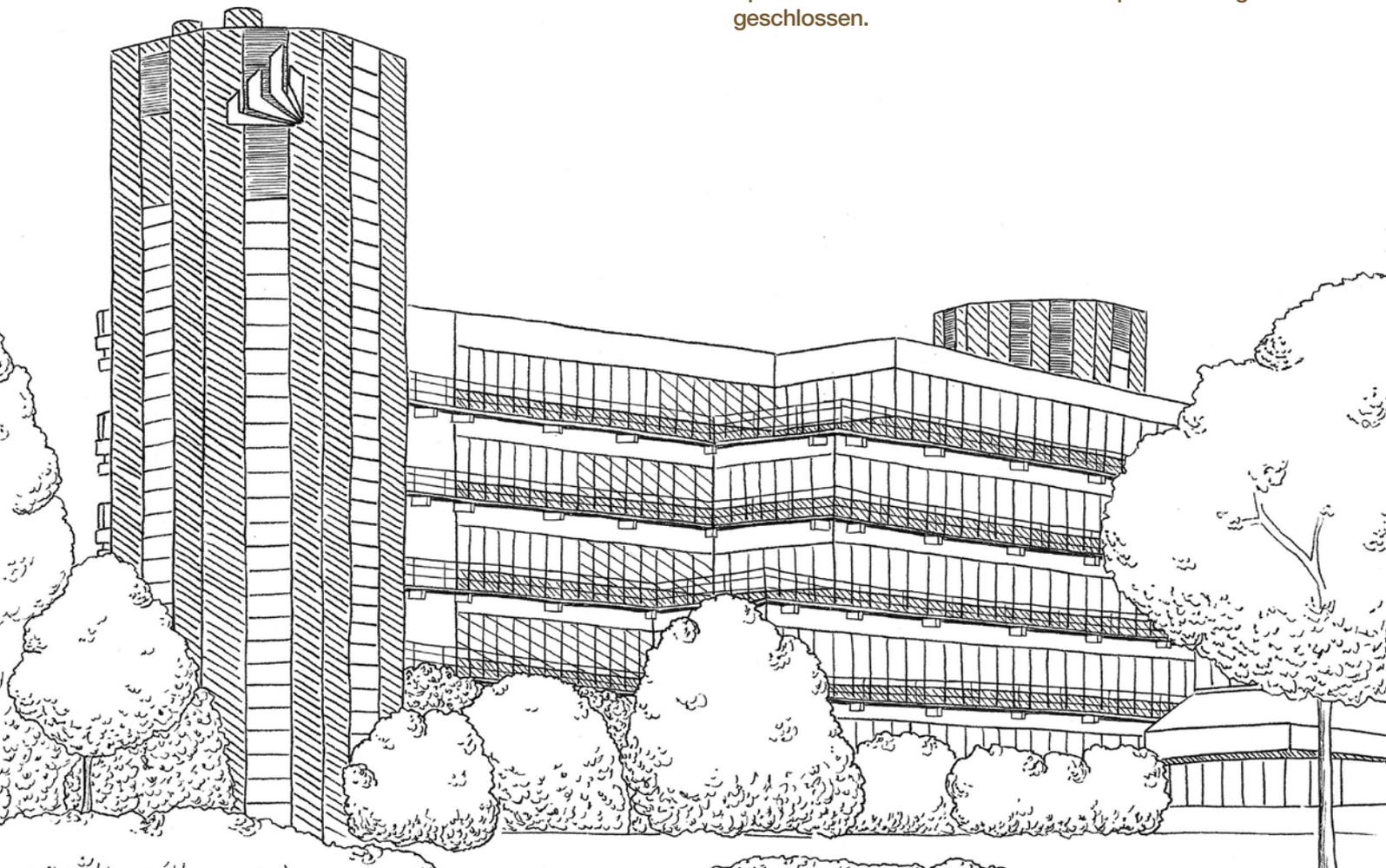


11. AUSBLICK

Studentisches Wohnen Warburger Straße 7,4 Millionen für 90 Apartments

Im Spätsommer 2017 starten wir ein ganz besonderes Neubauprojekt. Wir bauen direkt an der Universität Paderborn ein Studentenwohnheim. „Zwei Minuten bis zum Hörsaal – näher geht es nicht“, so schrieb die Neue Westfälische am 18. Februar 2017.

Dass wir an diesem für Studenten so attraktiven Standort bauen können, ist einem besonderen Umstand zu verdanken. Das Grundstück war viele Jahre im Besitz der Wasserwerke Paderborn, die den auf dem Gelände vorhandenen Wassertank schon seit zehn Jahren nicht mehr betrieben. Um auf dieser Fläche eine Wohnbebauung realisieren zu können, bedurfte es einer Bebauungsplanänderung durch die Stadt Paderborn. Nachdem der Ratsbeschluss hierfür gefasst war, hielten die Wasserwerke Paderborn nach einem geeigneten Käufer Ausschau, um das Kapital in die umfangreichen infrastrukturellen Maßnahmen der zahlreichen Neubaugebiete der Stadt zu investieren. Den Zuschlag für das rund 2000 Quadratmeter große Grundstück erhielt die gemeinnützig agierende Bürgerstiftung Paderborn. „Wir haben in Zeiten niedriger Zinsen eine Möglichkeit der Vermögensdiversifizierung gesucht, um auch in den nächsten Jahren eine sichere Verzinsung des Stiftungskapital zu erhalten. So können wir weiterhin Projekte in der Stadt Paderborn unterstützen“, erklärt Stephan Kleine, Vorsitzender der Bürgerstiftung Paderborn. Zwischen der Bürgerstiftung Paderborn und dem Spar- und Bauverein wurde ein Erbpachtvertrag geschlossen.





Quelle: Architektur Visualisierung: © www.archvispro.com

Damit war der Startschuss zur Planung eines Studentenwohnheimes gegeben. Die besondere Form des Grundstücks, die abschüssige Fläche und die exponierte Lage an der Warburger Straße forderten einen außergewöhnlichen Lösungsvorschlag. Schließlich sollte das Gebäude architektonisch ansprechend, möglichst energieeffizient und in seiner Nutzung optimal auf die Bedürfnisse der Studenten ausgerichtet sein.

Das Architekturbüro RSK Architekten aus Paderborn lieferte ein überzeugendes Baukonzept: Zwei getrennte Baukörper – mit 44 und mit 46 Apartments – werden durch gläserne Gänge in den drei oberen Geschossebenen miteinander verbunden. Die zur Innenstadt ausgerichtete Seite des Apartmenthauses ist in ihrer Form einem Schiffsbug nachempfunden. In diesem Gebäude – in der Sichtachse zur Innenstadt – entstehen im vierten Obergeschoss ein großzügiger Gemeinschaftsraum und eine Dachterrasse. Mit ihren fast 15 Metern Höhe liegen die Gebäude deutlich unter der möglichen Höhe für Wohnhäuser in diesem Bereich. Mit der Entscheidung, zwei separate Gebäude zu errichten, wird der Komplex aufgelockert

und wirkt leichter. Die Trennung der Baukörper ermöglicht eine Erholung spendende Grünflächengestaltung.

Die Baukosten sind durch diese Lösung etwas höher, jedoch ist uns wichtig, dass wir attraktives Wohnen über viele Jahrzehnte sicherstellen können. Schließlich wird dieses Gebäude immer im Bestand des Spar- und Bauvereins bleiben. Mit diesem Projekt bieten wir Studenten bezahlbaren und höchst attraktiven Wohnraum, den man so von einer Wohnbaugenossenschaft nicht erwartet. Die Erwartungen der Stadt Paderborn, die in dieser exponierten Lage ein architektonisch attraktives Gebäude wünschte, wurden voll erfüllt. Mit Hilfe eines 3-D-Stadtmodells konnte eine iterative Annäherung zur Zufriedenheit aller Beteiligten erreicht werden.

Für den Erfolg des Abstimmungsprozesses spielte auch die gute Mitwirkung des Architekten und des Bauherrn eine wichtige Rolle. „Ich freue mich, dass es gelungen ist, für diesen städtebaulich bedeutenden Standort gemeinsam eine gute architektonische Lösung zu erarbeiten“, so die Techni-

sche Beigeordnete der Stadt Paderborn, Claudia Warnecke.

Die Studentenwohnungen sind zwischen 21 und 30 Quadratmeter groß. Es werden 84 Einzelapartments und sechs Doppelapartments errichtet. Das gesamte studentische Wohnprojekt erhält eine moderne, gehobene Inneneinrichtung. Alle Wohneinheiten sind voll ausgestattet: mit Möbeln (Bett, Schreibtisch, Kleiderschrank), mit einer Küchenzeile mit Kochgelegenheit, mit hochwertigen Bodenbelägen und mit einem Design-Badezimmer. Die Apartments werden zu einer sozial verträglichen Warm- bzw. „All-inclusive“-Miete vermarktet. In der Planung ist bereits berücksichtigt, dass Wohneinheiten auch zusammengelegt werden können. Die technische Ausstattung berücksichtigt selbstverständlich die Nutzung von High-Speed-Internet-Anschlüssen.

Im Kellergeschoss sind 27 Tiefgaragen-Einstellplätze und 120 Fahrradplätze geplant. Wir sind davon überzeugt, dass diese Kapazitäten ausreichen, da sich zum einen das Verhältnis der heutigen Studenten zum Autofahren verändert hat und zum anderen durch die Nähe zur Universität und zu den nahegelegenen Bushaltestellen ein eigenes Fahrzeug kaum nötig ist. Rechts und links von den Gebäuden sind Baumpflanzungen vorgesehen, die das Gebäude grün umrahmen und als Ausgleich zu der abgeholzten Fläche verstanden werden.

Der Spar- und Bauverein wird den Betrieb und die Verwaltung des Gebäudes übernehmen. Dazu zählt neben den klassischen Vermietungsaufgaben auch ein Betreuungsservice für die Mieter. Die Fertigstellung ist für Herbst 2018 geplant.

Bürgerstiftung Paderborn

Die Bürgerstiftung Paderborn wurde 2003 gegründet und ist eine unabhängige Stiftung mit einem breiten Stiftungszweck. Ziel der Stiftung ist es, Verantwortung für das Gemeinwesen zu übernehmen und Menschen zusammenzuführen, die etwas verändern wollen: mit Ideen, mit Engagement und letztendlich auch mit dem notwendigen Geld, um aus einer guten Idee erfolgreiche Projekte zu machen. Mit der Unterstützung Paderborner Bürgerinnen und Bürger will die Bürgerstiftung dauerhaft ein Gemeinwesen schaffen, das bürgerschaftliches Engagement in Paderborn in vorzeigbare soziale und kulturelle Ergebnisse umsetzt.

Der Anspruch der Bürgerstiftung ist, im Wirken für die Paderborner Bürgergesellschaft eine besondere, herausgehobene Stellung einzunehmen. Sie ist keine Konkurrentin bestehender oder entstehender bürgerschaftlicher und professioneller Initiativen. Sie ist vielmehr Motivator, Katalysator, Innovator und Koordinator. Seit 2012 fokussiert sich die Bürgerstiftung unter anderem auf die Förderung von kultureller Bildung benachteiligter Paderborner Kinder und Jugendlicher, dazu gehören unter anderem Theaterbesuche, die Finanzierung von Musikunterricht oder das Engagement beim Projekt „Kinder in Not“, welches Kinder mit besonderem Förderbedarf unter anderem durch gezielte pädagogische, sozialpädagogische und psychologische Interventionen unterstützt und stärkt. Im Projekt PIA (PaderbornerInnen pro Asyl) übernehmen ehrenamtlich agierende Paderborner Patenschaften für Flüchtlingsfrauen und deren Kinder, um so Integration auf den Weg zu bringen. Weiteres gesellschaftliches Engagement leistet die Bürgerstiftung bei der „Integration durch Mobilität“. Auch hier geht es um die Einbindung von Flüchtlingen in Paderborn. Ziele dieses Projektes sind die Entwicklung von Selbstwirksamkeitsbewusstsein und Selbstständigkeit in Verbindung mit Technikkompetenzen im Umgang mit Fahrrädern und das Erlernen und Anwenden von Verkehrsregeln. Die Entwicklung diesbezüglicher Sprachkompetenzen, die Schaffung von Risikobewusstsein und Verkehrssicherheit, die Minimierung von Fremd- und Eigenschädigung, aber auch die Entwicklung von Konfliktbewältigungsmustern, um Konflikte friedlich lösen zu können, sind weitere Förderziele.

www.buergerstiftung-paderborn.de



Wohngebäude Albert-Schweitzer-Straße 2, Schloß Neuhaus Inklusion im Quartier: Wohngemeinschaft für Senioren und Menschen mit Demenz

Wir wollen möglichst vielen Menschen ein Zuhause bieten: ob jung oder alt, ob gesund oder krank, ob Familie oder Single. Als Wohnbaugenossenschaft in Paderborn wollen wir mehr sein als nur ein Vermieter. Wir wollen lebenswerte Umgebungen schaffen, in denen die Mieter gerne und lange wohnen. Um einigen Menschen, die an Demenz erkrankt sind, mehr als ein Heim zu geben, engagieren wir uns mit einem weiteren Projekt in diesem besonderen Pflegebereich. Wir verstehen dieses Wohnprojekt auch als gesellschaftliches Engagement unserer Genossenschaft und als sozial orientierte Fürsorge.

Der Spar- und Bauverein bleibt dabei seinen Kernkompetenzen treu. Wir errichten in der Albert-Schweitzer-Straße 2 in Schloß Neuhaus speziell für Senioren und Demenzkranke eine Wohnumgebung, die Lebensqualität und eine gute Versorgung ermöglicht. Auf zwei Etagen entstehen insgesamt 18 Einzelapartments mit eigenem Bad. Die Größe pro Bewohnerzimmer liegt bei rund 22 Quadratmetern. Hier richten die Bewohner ihr Zuhause individuell ein und finden den Raum, den Menschen für ihren privaten Rückzug brauchen. Für die Begegnung sind Gemeinschaftsflächen mit Wohnküchen und Wohnbereichen geplant, die das menschliche Bedürfnis, zu einer Gemeinschaft zu gehören, erfüllen. Außerdem ist ausreichend Platz für die Bewegung der altersdementen Bewohner berücksichtigt. Zu dem Raumangebot der Pflege- und Betreuungseinrichtung gehören ebenfalls Therapieräume, großzügige Terrassen, ein Büro sowie Hauswirtschafts- und Lagerräume – natürlich alles barrierefrei.

Die Rund-um-die-Uhr-Betreuung gewährleistet ein neuer Kooperationspartner des Spar- und

Bauvereins. Die Diakovita – Lebenswert für Senioren GmbH ist ein neu gegründetes Unternehmen mit erfahrenen Partnern aus der Pflege und der Betreuung. Gesellschafter sind die Diakonien Paderborn-Höxter und Gütersloh sowie die Stiftung St. Johannisstift. Eine Kooperationsvereinbarung über 20 Jahre stellt die Kontinuität des Projektes sicher und zeigt gleichzeitig die Ernsthaftigkeit der Partner, diese Aufgabe zu übernehmen.

Das Pflegepersonal nimmt die Bewohner in seine Obhut, sorgt für die Erledigung alltäglicher Routinen, gibt Orientierung, ist Gesprächspartner und unterstützt feinfühlig die Förderung der Gemeinschaft. Durch die Größe dieser Wohngemeinschaft, die mehr Bewohner hat als die meisten Einrichtungen, kann hier mit einem besseren Personalschlüssel gearbeitet werden, der eine qualitativ höherwertige Fürsorge ermöglicht. Dieses Angebot ist das erste, das in dieser Form in Paderborn realisiert wird. „Wir freuen uns sehr, dass wir dieses Projekt zusammen mit dem Spar- und Bauverein umsetzen können“, betont Martin Wolf, Vorstandssprecher des St. Johannisstifts und Gesellschaftervertreter von Diakovita – Lebenswert für Senioren GmbH. „Der Spar- und Bauverein ist Profi für Bauen und Immobilie, wir sind Profi in der Pflege und Betreuung von alten Menschen. Somit kommen in diesem Neubauprojekt zwei starke Partner mit ihren jeweiligen Kernkompetenzen zusammen zugunsten der zukünftigen Bewohner. Das macht Freude!“

Zusätzlich zu den 770 Quadratmeter Wohnfläche, die die Wohngemeinschaft nutzen wird, entstehen im Dachgeschoss des Gebäudes drei weitere Wohnungen mit insgesamt 240 Quadratmeter Wohnfläche, die jeweils über eine großzügige Dachterrasse verfügen. Diese Wohnungen mit Penthouse-Charakter sind über einen Aufzug bequem erreichbar. Die hochwertige Ausstattung und der beste Blick auf Schloß Neuhaus machen diese Wohneinheiten zu einer hochbegehrten Immobilie.

Die Fertigstellung dieser 2,5-Millionen-Euro-Investition ist für Ende 2017 / Anfang 2018 geplant.

Wohngebäude Heiersmauer 21 Neue Wohnungen im Ükern

Unser drittes Neubauprojekt für 2017 entsteht im historischen Stadtkern von Paderborn, im Ükernviertel. Es ist uns gelungen, ein echtes Filetstück an der Heiersmauer 21 im Erbbaurecht zu erwerben, für das es bereits jetzt schon Mietanfragen gibt. Nach vollständigem Rückbau der bestehenden Gebäude soll entlang der Grundstücksgrenze zur Heiersmauer – analog zur vorhandenen Bebauung – gegenüber der Jugendherberge ein Gebäude in geschlossener Bauweise entstehen. In dem Haus mit drei Vollgeschossen, Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss sind 18 Wohnungen und eine Tiefgarage geplant. Dieses Haus wird zur Straße hin von Zufahrten durchbrochen, die zur Bebauung auf der Rückseite führen. Hier befindet sich jetzt noch eine alte Hofstelle, die nach dem Krieg wieder aufgebaut wurde. Die Stallungen, der Wohnraum, landwirtschaftliche Lagerräume und die ehemalige Gärtnerei werden komplett zurückgebaut, um Platz für neuen attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Im rückwärtigen Bereich errichten wir zwei Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss mit zehn Wohnungen. Als besonderes i-Tüpfelchen ist ein großzügiger, gärtnerisch gestalteter Innenhof geplant, der die besondere Qualität des Wohnens – mitten in der Stadt – noch weiter steigert und eine hohe innenstädtische Aufenthaltsqualität gewährleistet.

Auch bei diesem Projekt achten wir darauf, nachhaltige Wohngebäude zu errichten, die sich gut in das Ükernviertel einpassen und den Quartierscharakter unterstützen. Darum entstehen in den Gebäuden Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die unterschiedlichste Wohnformen ermöglichen und die zusätzlich alle barrierefrei konzipiert sind. Zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik, ein optimiertes Energiekonzept sowie hochwertige Wohnungsausstattungen sind weitere Charakteristika dieses Projektes. Wir wünschen uns hier eine gute Durchmischung der zukünftigen Bewohnerstruktur, damit eine harmonische Lebensgemeinschaft entstehen kann.

Hier investieren wir 5,3 Millionen Euro. Die ersten Mieter können voraussichtlich im Sommer 2018 einziehen.





DANKE

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

Danke sagen wir ...

... den Kunden und Mitgliedern, die uns teilweise schon über Jahrzehnte und Generationen hinweg ihr Vertrauen schenken. Unsere gemeinsame Grundhaltung ist geprägt durch ein solidarisches Miteinander, stets in einem konstruktiven, offenen und fairen Dialog, auch in schwierigen Situationen: seit 1893 menschlich, persönlich und bodenständig.

... der Vertreterversammlung. Vertrauen, Verantwortung und Zukunftsorientierung prägen unsere Beziehungen zur Vertreterversammlung. Deren ehrenamtliches Engagement im Interesse unserer Kunden und Mitglieder ist nach wie vor unverzichtbarer Bestandteil unseres basisdemokratischen, genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens. Die Vertreterversammlung hilft uns, Akzente zu setzen und unsere Botschaften in der lokalen Öffentlichkeit zu platzieren.

... unseren Marktpartnern und Geschäftsfreunden, mit denen wir mit Wertschätzung, Respekt, Verständnis und dem nötigen Fingerspitzengefühl genossenschaftliche und innovative Ideen für alle gewinnbringend umsetzen.

Die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums für zufriedene Mieter ist die Basis für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Spar- und Bauvereins. Gemeinsam mit unseren Marktpartnern und Geschäftsfreunden tragen wir unseren Teil dazu bei, Paderborn lebenswert zu gestalten und Sozialstrukturen vor Ort zu stärken.

... dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Bödcker sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die zielorientierte enge Zusammenarbeit hinsichtlich der in gemeinsamer Abstimmung entwickelten strategischen Handlungsfelder zur langfristigen Sicherung von Liquidität und Ertragskraft. Mit den beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt der Spar- und Bauverein über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Gemeinsam sind beide Organe den besten Interessen der Mitglieder und dem Wohl der Genossenschaft verpflichtet. Der Aufsichtsrat stützt den Vorstand hin-

sichtlich des verantwortungsvollen Umgangs mit Chancen und Risiken. Der Grundsatz: „Wirtschaftlich kalkulieren, umweltorientiert planen und sozial verantwortlich handeln“ ist richtungsweisend für Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiterteam.

... den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, für die es selbstverständlich ist, für unsere Kunden „einfach da zu sein“. Es wird von unseren Mietern sehr positiv wahrgenommen, dass unser engagiertes Mitarbeiterteam mit Offenheit, großer Kompetenz und viel Freude die täglich anstehenden Aufgaben bewältigt. Auch bei den kontinuierlich umfangreicher werdenden Anforderungen garantiert unser Team schnelle, individuelle und auch kreative Lösungen. Wir setzen auf gewachsene, vertrauensvolle Zusammenarbeit, ehrliche und konstruktive Kritik sowie gemeinsames Wachstum: Das macht ein verlässliches Wohnungsunternehmen aus.

„Bei uns ist jeder Einzelne wichtig, zusammen sind wir erfolgreich.“

Die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bleibt auch in Zukunft wesentlicher Unternehmenszweck des Spar- und Bauvereins. Ein Dreiklang aus verstetigendem Neubau, anhaltend hohen Bestandsinvestitionen und gleichzeitig angemessenen, fairen Mieten wird weiterhin für einen sozialen Ausgleich in Paderborn sorgen. Unsere Projekte berücksichtigen auch zukünftig insbesondere Aspekte der Energieoptimierung, des Erhalts städtebaulicher Qualitäten sowie einer integrativen Wohnungspolitik. Voraussetzung für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist und bleibt eine nachhaltige, kundenorientierte Projekt- und Quartiersentwicklung, verbunden mit unserer gelebten Unternehmens- und Verantwortungskultur: „Nachhaltig Verantwortung übernehmen, verinnerlichen und leben – sozial, ökonomisch und ökologisch.“ So stehen wir seit 124 Jahren für „besser wohnen: gestern, heute und morgen“!

Nochmals vielen Dank an alle, die uns im Geschäftsjahr 2016 unterstützt haben. Der fachliche und persönliche Austausch ist uns auch zukünftig wichtig und hilft uns sehr, für immobilienwirtschaftliche Fragen zukunftsorientierte Lösungen zu finden. Ihre wertvollen Beiträge bestärken uns, auch weiterhin für die Menschen unserer Region, alle Generationen, Kulturen und sozialen Schichten Wohn(t)räume zum gemeinsamen (Er-)Leben realisieren zu können.



IV. DATEN UND FAKTEN

1. GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2016 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 342.194 m²
(davon Erbbaugrundstücke 23.317 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 5.117 m² (davon Erbbaugrundstücke 1.920 m²)

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2016 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Verwaltungsmäßige Betreuung:

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von 9 Wohnungseigentümergeinschaften 276 Eigentumswohnungen mit 130 Pkw-Stellplätzen.

3. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

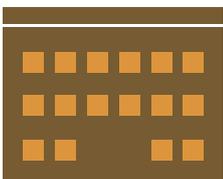
Wohnungsbestand

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2016	2.833	196.693,48	5	2.016,03	1.218
Zugänge					
Neubau					
Pankratiusstr. 110, 112	+ 16	+ 1.020,34	+ 1	+ 401,42	+ 18
Anbau von Balkonen		+ 8,00			
Korrektur Wohnfläche		+ 0,25			
Abgänge					
Abriss Pankratiusstr. 106, 108	- 12	- 649,40			- 3
Abriss Albert-Schweitzer-Str. 2	- 4	- 227,00			- 3
Stand 31.12.2016	2.833	196.845,67	6	2.417,45	1.230

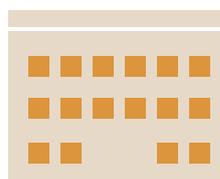
Über die insgesamt 2.833 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

frei verfügbar ohne Belegungsbindung

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



1.959 Whg.
69,1 %



874 Whg.
30,9 %



Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.373.124,48 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-4.826,42 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	13.830,00 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	74.293,38 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.456.421,44 €

Für 199.263 m² Wohn-/Nutzfläche 2016 ergibt sich ein Aufwand von 17,35 € je m² (im Vorjahr: 17,52 €).

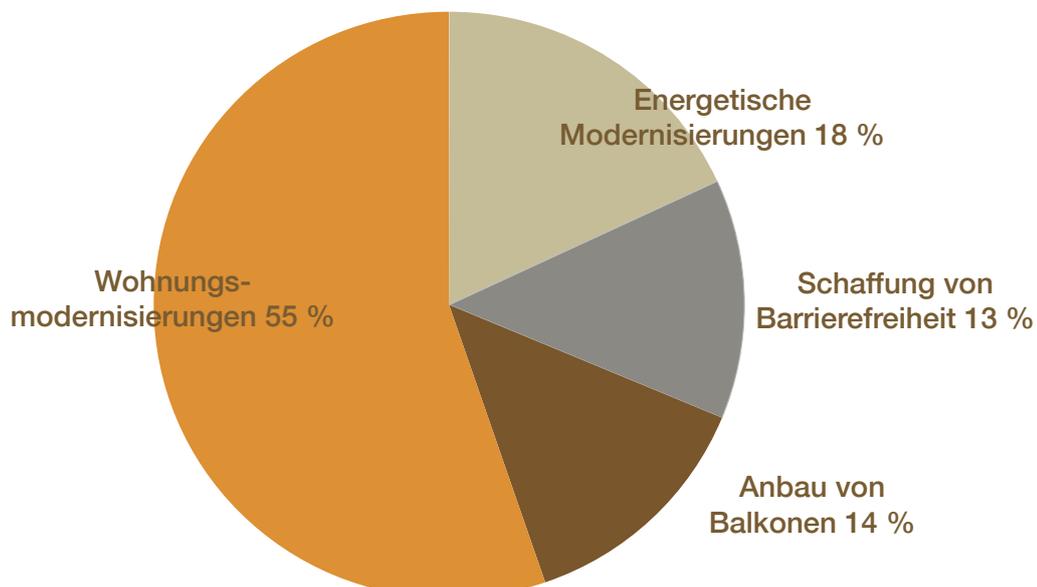
Instandhaltungskosten

Die Fremdkosten 2016 betragen	3.803.499,30 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-1.307.702,37 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-19.144,61 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-172.081,38 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	46.248,15 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	237.100,71 €
	2.587.919,80 €

Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 12,99 €; im Vorjahr 13,48 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 19,09 €; im Vorjahr 19,85 €.

Modernisierungen und Instandhaltungen

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2016 u. a. insgesamt ca. 2.081 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:



4. KENNZAHLENÜBERSICHT

		2016	2015	2014
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.833	2.833	2.795
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	6	5	4
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.230	1.218	1.184
Wohn- und Nutzfläche	qm	199.263	198.709	195.984
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	276	276	265
Garagen	Anz.	130	130	119
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	127.679	131.280	130.624
Sachanlagevermögen	T€	115.767	114.711	112.481
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	78.809	76.205	74.258
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	76.176	74.712	72.803
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	59,7	56,9	55,7
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.201	19.106	18.834
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.409	5.377	5.327
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	58.940	61.883	61.009
Umsatzerlöse vor Erlösschmälerungen	T€	16.367	15.873	15.790
Erlösschmälerungen	T€	211	175	152
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,3	1,1	1,0
Jahresüberschuss	T€	3.323	2.578	2.977
Cashflow	T€	6.142	5.707	5.681
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	2,6	2,9
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,4	3,5	4,1
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	12,99	13,48	13,21
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	19,09	19,85	18,70
Betriebskosten	T€	3.373	3.403	3.457
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	17,35	17,52	18,01
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	16	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	6	6	5
Geringfügig Beschäftigte	Anz.	0	0	0



Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr die ihm obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand beraten und dessen Tätigkeit kontrolliert.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Unternehmens informiert.

Der Aufsichtsrat hat intensiv die strategische, operative Wirtschaftsplanung und Ausrichtung beraten. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem jeweiligen Stand der Neubauprojekte. In den Aufsichtsratssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit des Managements.

Zusätzlich wurde der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig vom Vorstand zu strategischen und wohnungspolitischen Themen, relevanten Geschäftsvorfällen sowie den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2016 zu insgesamt fünf Sitzungen zusammen. Ferner tagte der Bau- und Wohnungsausschuss einmal und der Prüfungsausschuss zweimal.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, die Personalentwicklung und die Investitionstätigkeit des Unternehmens. 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 2015 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 3. November 2016 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 17. Mai 2017 vom Prüfungsausschuss und am 8. Juni 2017 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des

Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 geleistete gute Arbeit.

Paderborn, 8. Juni 2017

Hubert Böddeker
Vorsitzender des Aufsichtsrates





1. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

A. Allgemeine Angaben

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG hat seinen Sitz in Paderborn und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Paderborn (Nr. 231).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nur eingeschränkt vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 15.727.339,92 € ergeben.

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 den Fremdkosten, Eigenleistungen, Betriebskosten und Grundsteuern während der Bauzeit zusammen. Die Eigenleistungen umfassen 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 Restnutzungsdauerermethode. 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 auf eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschriebenAnschaffungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben. Für ein abzureißendes Gebäude wurde die Restnutzungsdauer entsprechend herabgesetzt.
- 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 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 38.000,00 € 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 25.000,00 €, 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 4,01 % bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 2,50 % zugrunde gelegt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt. In der Zuführung zur Pensionsrückstellung ist ein Zinsaufwand von 74.716,00 € enthalten.

Bei den Rückstellungen für Pensionen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 619.307,00 €.

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 zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	51.469,43	848,24	0,00	0,00	0,00	52.317,67
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.240.595,85	474.938,51	290.916,64	2.960.428,27 -16.773,77	0,00	166.368.272,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	635.854,75	0,00	0,00	1.391.606,69 0,00	0,00	2.027.461,44
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	423.286,16	188.541,70	95.675,69	0,00	0,00	516.152,17
Anlagen im Bau	2.672.638,57	3.129.744,35	0,00	101.763,89 -4.352.034,96	0,00	1.552.111,85
Bauvorbereitungskosten	84.990,12	63.885,17	0,00	-84.990,12	0,00	63.885,17
Sachanlagen gesamt	167.773.773,09	3.857.109,73	386.592,33	4.453.798,85 -4.453.798,85	0,00	171.244.290,49
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	3.808,43	0,00	622,60	0,00	0,00	3.185,83
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Finanzanlagen gesamt	11.808,43	0,00	622,60	0,00	0,00	11.185,83
Anlagevermögen insgesamt						
	167.837.050,95	3.857.957,97	387.214,93	4.453.798,85 -4.453.798,85	0,00	171.307.793,99



Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
€	€	€	€	€	€	€	
48.352,43	1.825,24	0,00	0,00	0,00	50.177,67	2.140,00	3.117,00
52.177.941,41	2.684.536,99	0,00	286.638,69	0,00	54.575.839,71	111.792.432,51	111.062.654,44
535.726,10	51.380,92	0,00	0,00	0,00	587.107,02	1.440.354,42	100.128,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	716.407,64
349.348,16	61.080,04	0,00	95.675,69	0,00	314.752,51	201.399,66	73.938,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.552.111,85	2.672.638,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.885,17	84.990,12
53.063.015,67	2.796.997,95	0,00	382.314,38	0,00	55.477.699,24	115.766.591,25	114.710.757,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.185,83	3.808,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.185,83	11.808,43
53.111.368,10	2.798.823,19	0,00	382.314,38	0,00	55.527.876,91	115.779.917,08	114.725.682,85

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.828.592,28 € (Vorjahr 3.769.881,79) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	45.424,01	30.430,81	36.299,77	21.339,62
Sonstige Vermögensgegenstände	43.568,75	0,00	27.825,79	0,00
Gesamtbetrag	88.992,76	30.430,81	64.125,56	21.339,62

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	7.134.000,00	333.000,00	7.467.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	48.472.170,49	2.036.052,17	50.508.222,66

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		4.283.697,00
Einstellungen 2016		
Personalaufwand	119.215,42	
Zinsaufwand	74.716,00	
Abgang 2016	162.089,42	
Auflösung 2016	11.733,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		110.000,00
Austausch Nachtspeicherheizungen und Elektrofußbodenheizung		
Sonstige Rückstellungen		164.200,00
für Prüfungskosten	26.000,00	
für Verwaltungskosten	1.800,00	
für nicht genommenen Urlaub	42.600,00	
für Berufsgenossenschaft	8.800,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Personalkosten	70.000,00	



6. Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit €			Vorjahr €		
		bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	insgesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.896.644,32	2.067.898,69	7.528.774,53	29.299.971,10	44.862.460,29	2.257.347,18	42.605.113,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	131.297,72	9.301,92	9.645,68	112.350,12	141.490,75	10.193,03	131.297,72
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.247.466,28	4.247.466,28	0,00	0,00	4.202.531,70	4.202.531,70	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.725,17	78.725,17	0,00	0,00	75.330,09	75.330,09	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.824,51	870.824,51	0,00	0,00	1.124.901,72	1.124.901,72	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	87.321,69	87.321,69	0,00	0,00	130.107,77	130.107,77	0,00
Gesamtbetrag	44.312.279,69	7.361.538,26	7.538.420,21	29.412.321,22	50.536.822,32	7.800.411,49	42.736.410,83

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 Anlagenverkäufen (18.907,56 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (11.733,00 €) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von ca. 3.553 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 653 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2016 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.300.238,13 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	12	3
technische Angestellte	2	–
Auszubildende	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2
Hauswarte	–	1
	16	6

Mitgliederbewegung		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2016	5.377
Zugang	2016	350
Abgang	2016	318
Stand am	31.12.2016	5.409

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

im Geschäftsjahr vermindert um	905.377,47 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	9.920,00 €

Zum 31. Dezember 2016 betragen:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.676.790,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.200.522,64 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	68.612,00 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	308,80 €

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:	
Sprecher:	Thorsten Mertens, Dipl.-Volkswirt
	Hermann Loges, Dipl.-Betriebswirt
Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker, Sparkassendirektor
	Rüdiger Bonke, Pfarrer
	Edmund Donschen, Maurermeister
	Michael Dreier, Bürgermeister
	Hildegard Ebe, Lehrerin
	Paul Knocke, Dipl.-Ing.
	Dr. Ernst Warsitz, Ingenieur
	Jürgen Wegener, Dipl.-Kaufmann
	Sandra Weiffen, Lehrerin

F. VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.323.461,42 € einen Betrag von 2.369.052,17 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von 954.409,25 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 8. Juni 2017

Mertens

Loges





2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.140,00	2.140,00	3.117,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.792.432,51		111.062.654,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.440.354,42		100.128,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.399,66		73.938,00
Anlagen im Bau	1.552.111,85		2.672.638,57
Bauvorbereitungskosten	63.885,17	115.766.591,25	84.990,12
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	3.185,83		3.808,43
Andere Finanzanlagen	8.000,00	11.185,83	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		115.779.917,08	114.725.682,85
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.695,43
Unfertige Leistungen	3.828.592,28		3.769.881,79
Andere Vorräte	20.289,08		20.217,67
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.850.586,19	43.650,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.424,01		36.299,77
Sonstige Vermögensgegenstände	43.568,75	88.992,76	27.825,79
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.498.267,65		12.197.522,92
Bausparguthaben	461.036,58	7.959.304,23	457.604,55
Bilanzsumme		127.678.800,26	131.280.380,77



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.572.328,63		340.402,09
der verbleibenden Mitglieder	18.200.522,64		19.105.900,11
aus gekündigten Geschäftsanteilen	106.140,39	19.878.991,66	212.040,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 68.612,00 € (im Vj. 76.186,89 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.467.000,00		7.134.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 333.000,00 € (im Vj. 258.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	50.508.222,66	57.975.222,66	48.472.170,49
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.036.052,17 € (im Vj. 1.379.046,76 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.323.461,42		2.578.004,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.369.052,17	954.409,25	1.637.046,76
Eigenkapital insgesamt		78.808.623,57	76.205.470,45
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.283.697,00		4.263.588,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	164.200,00	4.557.897,00	164.500,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.896.644,32		44.862.460,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	131.297,72		141.490,75
Erhaltene Anzahlungen	4.247.466,28		4.202.531,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.725,17		75.330,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.824,51		1.124.901,72
Sonstige Verbindlichkeiten	87.321,69	44.312.279,69	130.107,77
<i>davon aus Steuern: 6.544,26 € (im Vj. 29.141,32 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 636,33 € (im Vj. 328,46 €)</i>			
Bilanzsumme		127.678.800,26	131.280.380,77



3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.068.833,28		15.641.619,19
b) aus Betreuungstätigkeit	58.476,16		56.363,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.819,61	16.156.129,05	0,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		58.710,49	126.913,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		88.552,75	91.426,91
Sonstige betriebliche Erträge		257.819,67	334.815,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.232.465,23	7.392.611,47
Rohergebnis		9.328.746,73	8.858.527,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.250.243,94		1.210.955,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	362.732,07	1.612.976,01	346.954,05
<i>davon für Altersversorgung: 127.028,72 € (im Vj. 119.255,09 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.798.823,19	2.580.711,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		625.232,88	574.200,49
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	459,04		542,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	248.059,01	248.518,05	210.251,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		798.162,19	1.383.933,37
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 74.716,00 € (im Vj. 595.982,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.040,99	9.372,25
Ergebnis nach Steuern		3.728.029,52	2.963.194,22
Sonstige Steuern		404.568,10	385.189,70
Jahresüberschuss		3.323.461,42	2.578.004,52
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.369.052,17	1.637.046,76
Bilanzgewinn		954.409,25	940.957,76





G E G R Ü N D E T

Mitgliedschaft
sozialer, ökologischer, ökonomischer Nachhaltigkeit
1838