

**Geschäftsbericht**

**zwanzig**

**siebzehn**

**SPAR- UND BAUVEREIN** 

besser wohnen: gestern, heute, morgen

# Inhalt

Vorwort	4
I. Unternehmensdaten	8
II. Organe der Genossenschaft	10
III. Lagebericht des Vorstandes	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	12
2. Immobilienmarkt Deutschland	18
3. Wohnungsmarkt NRW	31
4. Wohnungsmarkt Paderborn	37
5. Städtische Wohnungsgesellschaft/ Quotierung	46
6. Projekte	51
7. Wirtschaftliche Lage	59
8. Risiko, Chance, Prognose	66

Danke

70

## IV. Daten und Fakten

1. Grundstückswirtschaft	72
2. Betreuungstätigkeit	72
3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	72
4. Kennzahlenübersicht	74

V. Bericht des Aufsichtsrates	75
-------------------------------	----

## VI. Jahresabschluss 2017

1. Anhang	76
2. Bilanz zum 31.12.2017	84
3. Gewinn- und Verlustrechnung	86

## Impressum

### Herausgeber

Spar- und Bauverein Paderborn eG  
[www.spar-und-bauverein.de](http://www.spar-und-bauverein.de)

### Grafische Gestaltung

moreydesign | Toni Morey



# SEHR VEREHRTE DAMEN, SEHR GEEHRTE HERREN,

auch das 125. Geschäftsjahr des Spar- und Bauvereins Paderborn war gekennzeichnet durch Vollvermietung, hohe Wohnzufriedenheit, ein gutes, solides wirtschaftliches Jahresergebnis mit einem Jahresüberschuss von 3,2 Mio. Euro und einer Eigenkapitalquote von 61,6 % sowie weiterhin konstant hohen Investitionen in Neubau und Modernisierung.

Möglich sind diese langjährigen Erfolge nur dadurch, dass Mitglieder, Vertreter, Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen faire, vertrauensvolle Akteure in der Umsetzung nachhaltig ausgerichteter Gesamtstrategien sind. Dankenswerterweise tragen auch unsere Geschäftspartner, Politik und Verwaltung dazu bei, dass wir gemeinsam durch wirtschaftliche Kompetenz, ökonomische und ökologische Verantwortung sowie soziale Mitmenschlichkeit genossenschaftliche Wohnungswirtschaft generationenübergreifend, zeitgemäß und innovativ denken und leben können.

Auch in diesem Geschäftsjahr war es uns wichtig, weiterhin dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen Paderborns anzubieten, mietpreisdämpfend zu wirken und den

sozialen Zusammenhalt in der Stadt zu fördern. Auf der Grundlage klarer Ziele und betriebswirtschaftlicher Erfordernisse ist uns – gegründet auf Werten wie Verantwortung, Offenheit, Weitsicht und Konsequenz – die Integration von Menschen unterschiedlicher Herkunft äußerst wichtig.

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen sehen wir uns schon in langer Tradition hinsichtlich der wirtschaftlichen Kerntätigkeiten sowie den sozialen, gesellschaftlichen und ökologischen Zielen verpflichtet. Der sehr lange Zielhorizont wohnungswirtschaftlicher Investitionen macht Nachhaltigkeit für unser Unternehmen zur notwendigen Bedingung unseres Handelns. Immobilien, die wir heute erstellen, prägen das Bild unserer Heimatstadt über Jahrzehnte architektonisch und städtebaulich, ökologisch und energetisch. Nachhaltigkeit bedeutet für uns, all diese Aspekte langfristig ausgerichtet und gleichberechtigt zu berücksichtigen. Davon können Sie sich anhand eines Ausschnittes unseres Portfolios, welches in der Broschüre „125 Jahre Spar- und Bauverein Paderborn eG“ dargestellt ist, einen kleinen Überblick verschaffen.

Voraussetzung dafür, dass wir unserem umfassenden Nachhaltigkeitsverständnis gerecht werden, ist die langfristige Stabilität des Unternehmens. In diesem Sinne haben wir auch im Jahr 2017 verantwortungsbewusst gewirtschaftet, unterstützt durch eine werterhaltende und steigernde Unternehmensstrategie und eine auf hohe Qualität und Effizienz ausgerichtete Unternehmensstruktur. Moderate Mieten und Mieterhöhungen dienen dabei ausschließlich den Aktivitäten im Neubau- und Modernisierungsbereich sowie der hohen Servicequalität und zahlreichen Beratungsleistungen.

Auch wenn die historischen Rahmenbedingungen und aktuell konkreten Herausforderungen andere sind als vor 125 Jahren, so ist die Kernaufgabe doch geblieben: zu bezahlbaren Mietpreisen zukunftsfähige Wohnungsangebote neu bauen, modernisieren und der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Dabei ist es jedoch unser traditioneller Anspruch, mehr zu sein als „nur“ ein Wohnungsbauunternehmen, denn es geht uns ausdrücklich um die Menschen, die stabile, bezahlbare Quartiere mit hoher Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität wünschen, welche auch der Thematik Demografie und Inklusion gerecht werden. Damit die Menschen so gut und so lange wie möglich selbstbestimmt im gewohnten

Umfeld bleiben können, haben wir gerade in den letzten 15 Jahren mit Hilfe unserer Kooperationspartner soziale Projekte und Vernetzungen gestärkt.

Neben der Kita Spielkiste e.V., den durch den Caritasverband Paderborn e.V. betreuten Senioren-Wohnungsgemeinschaften und Sozialstationen, dem durch Bethel.regional betreuten inklusiven Wohnprojekt, den Mehr-Generationen-Projekten wurde im o. g. Sinne 2017/Anfang 2018 in Schloß Neuhaus erneut ein inklusives Wohnprojekt errichtet. In Ergänzung frei finanziierter Wohnungen werden an diesem Standort durch die Diakovita GmbH, einen neuen Sozialpartner, zwei Senioren-Wohngemeinschaften betrieben, deren Zielgruppe demenziell erkrankte Menschen sind. Mit diesem sehr innovativen Neubauprojekt wurde das Portfolio des Spar- und Bauvereins erneut zukunftsgerichtet erweitert.

Durch diese Projekte sehen wir uns als Partner unserer Heimatstadt und der hier lebenden Menschen, als Mitgestalter und Motor einer positiven Zukunft. Dabei sind wir stets offen für neue Wege, Entwicklungen und Kooperationen, um mit klaren Strategien und unseren Werten die Stadt von morgen mitzugestalten.



Fundament dessen sind unsere ökonomischen Parameter, die Sie dem Ihnen vorliegenden Geschäftsbericht entnehmen können: Auch im Jahr 2017 dürfen wir gemeinsam stolz sein auf eine positive, stabile Bilanz mit einer niedrigen Verschuldungs- und Leerstandsquote, einer guten Ertragslage, einem hohen Cashflow sowie einem erheblichen Investitionsvolumen. Wir knüpfen damit an die Vergangenheit an und haben uns sowohl in der Gegenwart als auch in den hinter uns liegenden Jahrzehnten eine hervorragende Ausgangslage geschaffen, um weiterhin gute Beiträge zur Wohnungs- und Stadtentwicklung leisten zu können.

Über die betriebswirtschaftliche Darstellung hinaus geben wir Ihnen – wie in jedem Jahr – einen Überblick hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Lage, des Immobilienmarktes Deutschland sowie des Wohnungsmarktes NRW und Paderborn. Diese Informationen sollen Transparenz schaffen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und begründen sich aus redaktionellen Gründen durch zahlreiche Analysen und Bewertungen diverser Institute und Sachverständiger bis einschließlich März 2018.

Abschließend wird auch objektiv zur Thematik „Städtische Wohnungsgesellschaft/Quotierung“ Stellung bezogen. Hierbei sollte deutlich werden, dass unabhängig von der Rechtsform eines Wohnungsunternehmens und erschwerend für eine Quotierung die extremen Bau- und Baukosten die eigentlichen Preistreiber sind: Die kontinuierlichen Verschärfungen der Standards verursachen hohe finanzielle Aufwendungen und erhöhen die Wohnkosten für die Mieter. So lähmen massive staatliche und politische Einschränkungen und zunehmende Überregulierungen die Marktentwicklung gegen die berechtigten Interessen der Menschen bezüglich preisgünstigen bezahlbaren Wohnraums.

Bei aller Dynamik und Vielfalt der gegenwärtigen Paderborner Stadtentwicklung und den damit verbundenen immer komplexeren Herausforderungen werden wir auch weiterhin wieder gute Lösungen finden, mit unseren Aufgaben wachsen und gerne unsere Ideen und Expertise einbringen. Dabei bauen wir auf unser außerordentlich engagiertes Team, welches auch zukünftig mit hohem Sachverstand, Freude und jeder Menge Herzblut Basis unserer grundsoliden und verlässlichen Geschäftstätigkeit sein wird.

Ebenso zählen wir auf Sie, sehr verehrte Damen und Herren, die Sie doch mit uns zusammen diese Zukunft lebenswert gestalten und uns dabei unterstützen, die großen Zukunftsherausforderungen für die Stadt und Stadtgesellschaft zu meistern.

Lassen Sie uns gemeinsam die Aufgaben aus den Zuzügen, den gesellschaftspolitischen Veränderungen und der Stadtpolitik nicht als Hürde, sondern als Ansporn sehen, auf einer gesunden wirtschaftlichen Basis mit sozialer Unternehmenskultur Verantwortung für die Gesellschaft unserer Region wahrzunehmen.

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren, Mitglieder, Mieter, Aufsichtsrat, Mitarbeiter, Markt- und Geschäftspartner, Kreditgeber, Politik, Verbände und Initiativen, Presse und Nachbarn, wir danken Ihnen aus tiefstem Herzen für Ihre konstruktive Unterstützung sowie die faire, vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

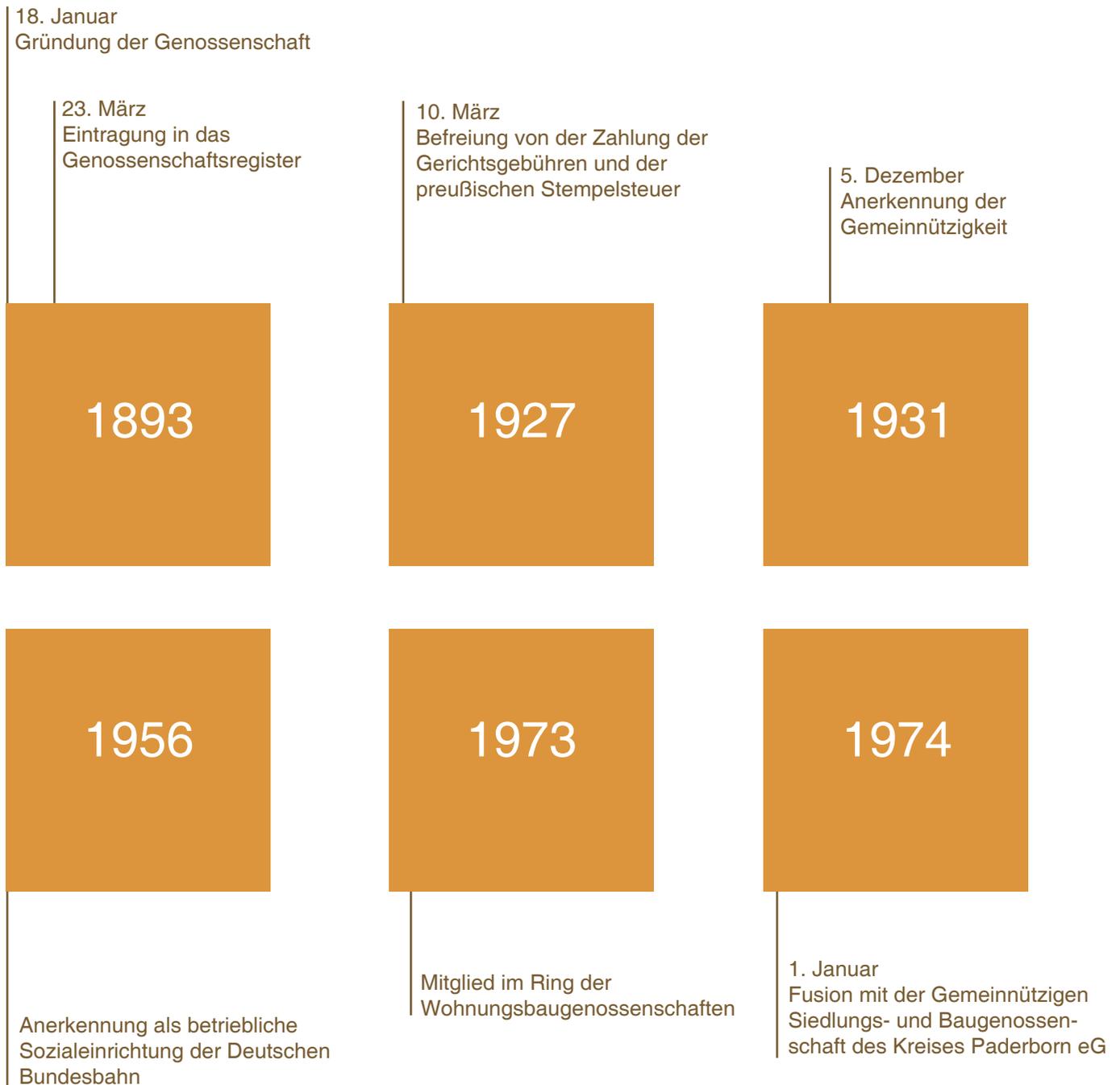


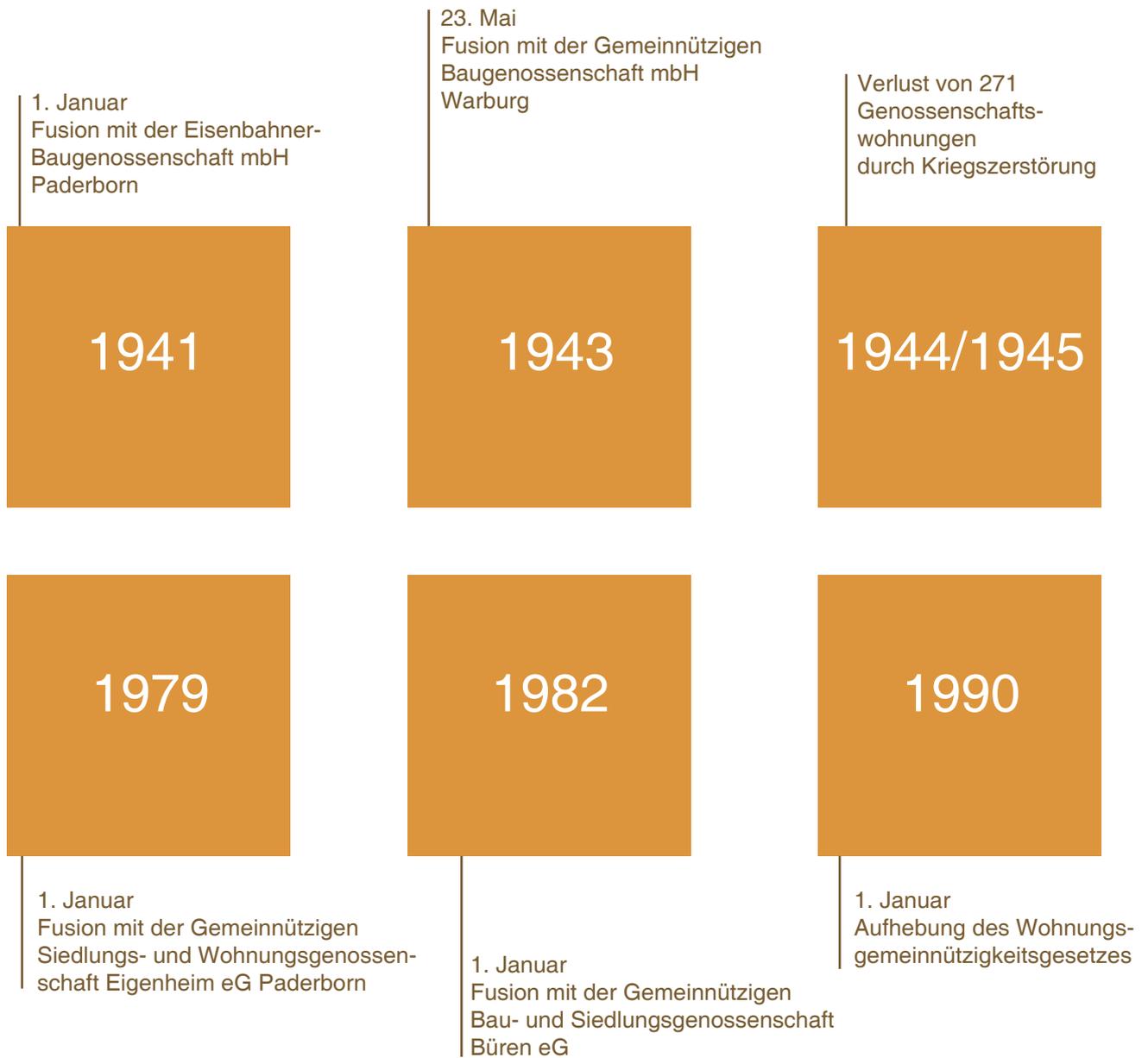
Thorsten Mertens  
Vorstandssprecher

Hermann Loges  
Vorstandsmitglied



## I. UNTERNEHMENS DATEN







### 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  
(bis 29.06.2017)

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

LOEWE, Sabine, Justizbeamtin  
gewählt bis: 2020  
(ab 29.06.2017)

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur  
gewählt bis: 2018

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

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin  
gewählt bis: 2019

Für die aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Frau Hildegard Ebe wurde Frau Sabine Loewe für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



### 3. VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Genossenschaftsmitgliedern:

Becker, Christa – Berg, Horst – Börgel-Kirchhoff, Monika  
 Boxberger, Irina – Buch, Larissa – Droll, Marielies  
 Droll, Maximilian – Erkan, Hannelore – Förster, Anika  
 Fromme, Melanie – Gerwin, Markus – Grimm, Alexandra  
 Hesse, Andreas – Hilker, Paul – Kehler, Tamara  
 Kirchhoff, Dieter – Kneer, Andreas – Kostogladow, Sergej  
 Krabbe, Manfred – Krenz, Rainer – Kreupl, Ruth  
 Ledwinka, Petra – Lieder, Irene – Loewe, Lothar  
 Mattheis, Irina – Mertens, Frank – Meyer, Wilhelm  
 Nolden, Dieter – Rauser, Dimitri – Rempel, Heinrich  
 Rieping, Gerda – Robrecht, Hubert – Roggel, Hubert  
 Stork, Michael – Stork, Susanne – Vogt, Katharina  
 Wellmann, Elisabeth – Wieczorek, Walter

#### Wahlbezirk 1

Altenberend, Uwe – Baier, Günter  
 Birkelbach, Rolf – Bold, Rainer – Bolte, Helga  
 Dominicus, Andrea – Friemuth, Klaus  
 Gelhard, Jasmin – Greifenstein, Oliver  
 Hartmann, Bernhard – Japs, Anna Maria  
 Keine, Dr. Friedrich – Koch, Friedhelm  
 Korte, Friedhelm – Menne, Dietmar  
 Müller, Brigitte – Nolden, Christian  
 Otto, Franz – Reike, Hans-Josef – Richter, Felix  
 Richter, Katharina – Schütte, Rolf  
 Volmert, Elisabeth – Wieggers, Barbara

#### Wahlbezirk 3

Ahle, Dietmar – Austermeier, Hans-Georg  
 Austermeier, Simone – Bayes, Jutta – Böddeker, Manfred  
 Bröckling, Alexandra – Broer, Barbara – Broer, Bernd  
 Elsen, Erik – Gross, Roman – Gruttmann, Dietmar  
 Gurski, Hartmut – Hanz, Günter – Heinz, Ludmilla  
 Heinz, Viktor – Hohenhaus, Lutz – Jung, Renate  
 Kröger, Hildegard – Leister, Lilli – Littau, Alexander  
 Littau, Kristina – Lüther, Franz-Josef – Minich, Lydia  
 Quade, Dieter – Reineke, Frank – Ritter, Alexander  
 Schamne, Juri – Schamne, Natalia – Schmahl, Elvira  
 Schomberg, Heinz-Josef – Schrewe, Josef  
 Schrewe, Silvia – Springer, Dmitri – Springer, Olga  
 Steiger, Nina – Stiemert, Anita – Stiemert, Arno  
 Stollhans, Helmut – Tiemann, Konrad – Vinke, Matthias

#### Wahlbezirk 2

Baurichter, Wilhelm  
 Härtel-Vonnahme, Burkhard  
 Henze, Wilfried – Jekosch, Peter  
 Köchling, Ernst – Koppermann, Ingbert  
 Nürnberg, Anna – Wagner, Richard  
 Werning, Christoph

#### 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)“, „Internationaler Währungsfonds (IWF)“, „Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)“ und „Hamburgisches Welt-Wirtschaftsinstitut (HWWI)“. Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes und der Bundesagentur für Arbeit.

### Deutschland

Mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von etwa 2,3 % war 2017 das höchste Wirtschaftswachstum seit 2011 zu verzeichnen. Dadurch bedingt stieg die Anzahl der Erwerbstätigen um 638 Tsd. Personen bzw. 1,5 % auf etwa 44,3 Mio. Beschäftigte, wobei insbesondere eine deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen zu konstatieren war. Dabei wurden die negativen demografischen Effekte durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie signifikante EU-Zuwanderung ausgeglichen. Begünstigend wirkte der deutliche weltwirtschaftliche Aufschwung, wobei insbesondere die Erholung im Euroraum den Wachstumsmotor in Deutschland treibt. Die Dynamik der dortigen Absatzmarktentwicklungen trug zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen bei.

Basis des Wirtschaftswachstums sind neben der seit sieben Jahren positiven binnenwirtschaftlichen Entwicklung zunehmend auch außenwirtschaftliche Impulse. Spürbare Reallohnsteigerungen führten zu einem Anstieg der privaten Konsumausgaben von 2 %. Die Konsumausgaben des Staates stiegen um 1,4 %, Bauinvestitionen um 2,6 %, Wohnungsbauinvestitionen um 3,1 %. Der Außenbeitrag – mit einem Anstieg der Exporte um 4,7 % und der Importe um 5,2 % – sank zwar prozentual um 0,5 %, trug jedoch in absoluten Zahlen wertmäßig positiv 0,2 % zum BIP-Wachstum bei. Die Preissteigerungsrate betrug 2017 etwa 1,8 % und lag somit in der Nähe der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank (EZB).

2017 wurden die Zukunftserwartungen der Wirtschaftsakteure sowohl in Deutschland als auch weltweit deutlich nach oben revidiert, da sich die wirtschaftspolitischen Risiken verringerten: Die chinesische Regierung dämmte die Kapitalflucht ein und setzte den Wachstumskurs fort, die Brexit-Verhandlungen führten bisher zu keinen stärkeren Wirtschaftseinbrüchen, bei nationalen Wahlen in EU-Mitgliedsstaaten setzten sich die pro-europäischen Parteien durch, und in den USA blieben drastische protektionistische Maßnahmen zunächst einmal aus. In Kombination mit dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld, günstigeren Finanzierungsbedingungen und der insgesamt expansiven Fiskalpolitik stiegen die Erweiterungsinvestitionen der Unternehmen und führten inzwischen zu teilweise extremen Kapazitätsauslastungen. Die Steigerungsraten des BIP lagen insofern 2017 um 0,6 % über dem Wachstum des gesamtwirtschaftlichen Produktionspotenzials; bis 2019 rechnet die Bundesbank sogar mit einer Überauslastung von etwa 3 %.

Laut Sachverständigenrat birgt der aktuelle Investitionsboom neben neuen Chancen auch das Risiko falscher Investitionsentscheidungen. Vor dem Hintergrund überdurchschnittlicher Kapazitätsauslastungen wirke die expansive Geld- und Fiskalpolitik prozyklisch, befeuert den Boom noch zusätzlich und erhöhe das Risiko von Fehlallokationen.

Vor diesem Hintergrund und den mit der Länge einer Niedrigzinsphase zunehmenden Risiken für die Finanzstabilität befürworten der SVR und zahlreiche führende Wirtschaftsforschungsinstitute die Reduktion der Anleihekäufe und fordern anschließende graduelle Zinserhöhungen.

Statt der massiven Interventionen der Notenbank würde dann die Preisbildung stärker und unbeeinflusstes Angebot und Nachfrage der Marktteilnehmer widerspiegeln. Bei gleichzeitigem Rückgang der Zinsänderungsrisiken würden die Zinsen künftig wieder besser die Risikoeinschätzungen, Inflations- und Wachstumserwartungen reflektieren und eine effizientere Kapitalallokation bewirken.



Die guten binnen- und außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Minderausgaben aufgrund des Niedrigzinsumfelds tragen zur guten Finanzlage der öffentlichen Haushalte bei; 2017 erzielte der Bund einen Überschuss von 38,4 Mrd. Euro. Infolge des Überschusses 2017 ist die gesamtstaatliche Schuldenquote auf etwa 64,7 % des BIP gesunken. Projektionen der Bundesregierung gehen davon aus, dass die Schuldenstandquote 2019 unter die „Maastricht-Grenze“ von 60 % des BIP sinken wird.

Auch für das Jahr 2018 wird die konjunkturelle Lage in Deutschland positiv bewertet: Nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte bei einer Prognosespanne von 1,8 % (IWF) bis 2,6 % (ifo) das BIP-Wachstum bei einer Rate von etwa 2,2 % liegen. Bei einer insgesamt weiteren Normalisierung der konjunkturellen Lage im Euroraum sprechen aktuell Indikatoren dafür, dass die Wachstumsdynamik in Deutschland ausgeprägter sein wird als in den übrigen großen EU-Volkswirtschaften.

Gemäß den Prognosen für das Jahr 2018 dürfte sich die industrielle Wertschöpfung weiter positiv entwickeln. Etwas schwächer, aber mit voraussichtlich etwa 1,5 % Zuwachs wird der private Konsum zulegen. Bei den Ausrüstungsinvestitionen wird eine deutliche Zunahme erwartet. Für die Bauinvestitionen wird ein mit etwa 2 % eher verhaltener Zuwachs prognostiziert, wobei die Wohnungsbauinvestitionen mit ca. 3 % deutlich stärker zulegen dürften. Positive Aussichten werden mit einer Wachstumsrate von 5,3 % insbesondere dem deutschen Export bescheinigt. Auf Basis dieser Konjunktorentwicklung 2018 in Deutschland wird die Erwerbstätigkeit voraussichtlich um 1 % auf 44,7 Mio. Personen ansteigen, sodass die Arbeitslosenquote auf etwa 5,5 % bzw. 2,4 Mio. Personen sinken wird. Es wird damit gerechnet, dass auch 2018 die realen verfügbaren Einkommen expandieren werden. Die erwartete höhere Dynamik im Anstieg des Staatskonsums um etwa 1,8 % wird auf einen stärkeren Zuwachs der sozialen Dienstleistungen zurückgeführt.

Sowohl die Auftragseingänge in der Industrie als auch die Stimmungsindikatoren sprechen dafür, dass sich auch 2018 die deutsche Konjunktur in einem dynamischen Aufschwung befinden wird. Allerdings könnten die hohe Auslastung der Produktionskapazitäten sowie der zunehmende Fachkräftemangel zum Problem werden. Veränderte Erwartungen hinsichtlich der Zinsdifferenzen, nämlich einer aktuell weiterhin expansiven Geldpolitik der EZB (monatliche Anleihekäufe in Höhe von 30 Mrd. Euro, Hauptrefinanzierungssatz 0,0 %, Einlage Fazilität-Zins minus 0,4 %) und der geldpolitischen Normalisierung der US-amerikanischen Notenbank FED (Anhebung US-Leitzins: März 2018, Bandbreite 1,50 bis 1,75 %), werden nach Expertenmeinung 2018/2019 eine besondere Rolle hinsichtlich der Wechselkursbildung Euro/US-Dollar spielen und insofern auch Einfluss auf die Dynamik der Exporte ausüben.

Insgesamt werden für 2018 die Risiken und Chancen der konjunkturellen Entwicklung ausgeglichener betrachtet als in der Vergangenheit. Die wesentlichsten Unwägbarkeiten liegen aber weiterhin im globalen Umfeld, wie beispielsweise in geopolitischen Krisen, Risiken für die Finanzstabilität aufgrund höherer Volatilität an den Finanzmärkten, Konsequenzen eines „harten Brexit“, der Zunahme protektionistischer Handelshemmnisse oder der Verlangsamung des Wachstumstempos in den asiatischen Ökonomien und den USA.

Wie volatil und z. T. sehr unberechenbar sich die Marktentwicklung auch in Deutschland darstellen könnte, ergibt sich durch die starke Verflechtung der deutschen Industrie mit der auf Globalisierung gebauten Struktur der Weltwirtschaft: Nicht umsonst rutschten Dow Jones und auch der Dax gefährlich tief, als im März 2018 der US-Präsident mit einem Handelskrieg drohte.

Für Deutschland ergibt sich eine besondere Situation – eine, die sein Erfolgsmodell durchaus gefährden könnte. Auf der einen Seite steht der Präsident der Weltmacht USA: Das Land, das über Jahrzehnte Garant der globalisierten Welthandelsordnung und damit des deutschen Aufstiegs war, ändert ohne Rücksicht auf Partner die Regeln, die es selbst geprägt hat. Auf der anderen Seite steht

mit China eine Nation, die wirtschaftlichen Erfolg gezielt zu einer der tragenden Säulen ihres globalen Machtanspruchs machen will und deshalb vor ökonomischem Druck nicht zurückscheut. Für die Exportnation Deutschland besteht März 2018 zumindest die Gefahr, zwischen diese Giganten zu geraten. Leichte Abkühlungstendenzen zeigten sich bereits im Februar, da die Gesamtfertigung in den Bereichen Industrie, Bau, Energie im Vergleich zum Vormonat um 1,6 % gefallen war. Gleichzeitig schwächelte in Auswirkung des Handelskonfliktes zwischen den USA und China insbesondere der Handel mit Ländern außerhalb der EU: Im Vergleich zum Januar sanken die Exporte um 3,2 %.

#### Europa

In vielen Staaten der EU ist inzwischen eine wirtschaftliche Erholung erkennbar, die aktuelle positive Indikatorenlage deutet darauf hin, dass die konjunkturelle Dynamik auch im Jahr 2018 hoch bleiben dürfte. Das BIP-Wachstum betrug 2017 etwa 2,3 % und wurde aufgrund des anhaltenden Beschäftigungsaufbaus und moderater Inflationsraten stark vom Konsum getragen. Durch die positive Entwicklung des Welthandels, die steigende globale Investitionsnachfrage im günstigen weltwirtschaftlichen Umfeld stiegen in immer mehr Mitgliedsstaaten die Kapazitätsauslastung, die Exportentwicklung und infolgedessen die Investitionsdynamik. Komplementär hierzu dürften verringerte geopolitische Risiken, strukturelle Anpassungen, insbesondere aber die weiterhin expansive Geld- und Fiskalpolitik zum Aufschwung beigetragen haben.

Trotz des erkennbaren Wachstums und der dadurch bedingten positiven Beschäftigungsentwicklung blieb die Arbeitslosigkeit – insbesondere die Jugendarbeitslosigkeit – in einigen EU-Ländern wie z. B. Spanien, Italien und auch Frankreich noch hoch. Das weiterhin schwache Produktivitätswachstum erschwert nach wie vor die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und verhindert ein stärkeres Lohnwachstum in diversen europäischen Krisenländern. Da die Preiselastizität der Exportnachfrage in den Mitgliedsländern z. T. höchst differenziert ist, besteht zumindest partiell das Risiko, dass angesichts der

Euro-Aufwertungen die zukünftige Exportentwicklung durch den Rückgang der preislichen Wettbewerbsfähigkeit gedämpft wird.

Seit Anfang 2017 wird die Erholung im Euroraum durch steigende Inflationsraten in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften begleitet. Laut Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte nach 2017 auch 2018 ein Anstieg der Verbraucherpreisinflation auf jahresdurchschnittlich etwa 1,5 % realistisch sein.

Trotz eindeutig verbesserter makroökonomischer Entwicklungen hält die EZB zumindest bis September 2018 an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Laut SVR fördern die anhaltenden Anleihekäufe sowie die fortdauernde Nullzinspolitik real- und finanzwirtschaftliche Risiken: steigende Vermögenspreise, Rückgang von Bankenprofitabilität, Zinsänderungsrisiken und volkswirtschaftliche Überhitzungstendenzen. Daher wird nicht nur im nationalen, sondern auch im europäischen Kontext eindringlich die Beendigung der Anleihekäufe mit anschließenden sukzessiven Leitzinserhöhungen gefordert. Dahingehend tasten sich Europas Währungshüter seit März 2018 an einen Ausstieg aus ihrer ultralockeren Geldpolitik heran. So verzichtete die Europäische Zentralbank auf die zuletzt übliche Formulierung, dass die Notenbank ihre milliarden schweren Anleihenkäufe ausweiten könnte, sollten sich die Rahmenbedingungen verschlechtern. Volkswirte werten das als Signal zur Vorbereitung der Finanzmärkte auf ein Ende der Geldflut. Den Leitzins im Euroraum beließ der EZB-Rat allerdings wie erwartet auf dem Rekordtief von null Prozent.

Die positive Entwicklung in den von der Finanzkrise besonders betroffenen südeuropäischen Mitgliedsstaaten wurde durch die seit Jahren realisierten erheblichen strukturellen Anpassungen gestützt. Dennoch verbleiben ungelöste Probleme: Die außergewöhnlich günstigen Finanzierungsbedingungen im Euroraum wurden zu wenig zur Konsolidierung der Staatsfinanzen genutzt. Die aus der Geldpolitik resultierenden Zinsersparnisse wurden nicht wahrgenommen, um die Schuldenstandquoten signifikant zu reduzieren, sodass diese in den meisten EU-Mitgliedsstaaten deutlich über der 60-Prozent-Grenze des Maastricht-Vertrags liegen. Auch das weiterhin hohe Niveau



not leidender Kredite stellt für einige EU-Staaten ein Wachstumshemmnis dar, denn es beeinträchtigt Kreditvergaben betroffener Banken und behindert den Strukturwandel durch Fehlallokationen, da z. T. Kredite an künstlich am Leben gehaltene, unproduktive Unternehmen vergeben werden.

In der ersten Jahreshälfte 2018 sind die Erwartungen hinsichtlich der weiteren Normalisierung der konjunkturellen Lage bzw. hinsichtlich der Fortsetzung des Aufschwungs insgesamt positiv. Aufgrund der großen Tragweite eines „harten Austritts“ des Vereinigten Königreichs (UK) aus der EU und der damit verbundenen schwer abschätzbaren volkswirtschaftlichen Kosten für die EU, insbesondere aber des UK, sollten nach weitreichender Meinung die Verhandlungen mit Augenmaß und Schaden minimierend geführt werden. Seitens des SVR wird diesbezüglich bereits seit Längerem zumindest für eine Fristverlängerung zur Verhandlung von Nachfolgeabkommen statt eines ungeordneten Brexit plädiert. Dieser Intention entsprechend ist in den Verhandlungen der EU mit Großbritannien am 19. März 2018 ein Abkommen über eine geplante Übergangsphase – mit Grundsätzen des Austrittsvertrages – zustande gekommen, die am 30. März 2019 beginnen und am 31. Dezember 2020 enden soll.

Auch 2018 und in den Folgejahren wird die Flüchtlingskrise keinesfalls überwunden sein. Die starke Abschwächung ist auf Grenzsicherungen, Flüchtlingsabkommen und eine verschärfte Asylpraxis zurückzuführen. Aufgrund der hohen Anziehungskraft Europas als Ausgangspunkt für eine neue, bessere Zukunft und als sicherer Zufluchtsort wird der Migrationsdruck zukünftig nicht nachlassen bzw. sich im Hinblick auf die weltweite Bevölkerungsentwicklung sogar noch verstärken. Mehr denn je muss daher die EU durch gemeinschaftliches Handeln die europäische Asylpolitik grundlegend reformieren.

## Weltwirtschaft

Die globale weltwirtschaftliche konjunkturelle Dynamik wurde 2017 über den Euroraum und die Vereinigten Staaten (USA) hinaus auch von den asiatischen Ökonomien und den Schwellenländern mit einer Wachstumsrate von knapp 4 % getragen.

In den Jahresprojektionen 2018 wird aktuell sogar von einem weltwirtschaftlichen Wachstum von über 4 % ausgegangen. Trotz der globalen positiven konjunkturellen Entwicklung sieht der SVR in dem historisch hohen Niveau der weltweiten Verschuldung, geopolitischen Spannungen, protektionistischen Maßnahmen und dem schwierigen Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik durchaus Risiken für die Wachstumsaussichten der Weltwirtschaft, und er rechnet bzw. prognostiziert daher für 2017 und 2018 ein Wachstum des Welt-BIP von jeweils 3,2 %. Insgesamt hat sich durch die expansive Geld- und Fiskalpolitik, die nach oben revidierten Zukunftserwartungen von Unternehmen und Haushalten sowie die dynamische Entwicklung der Investitionen die Beschleunigung regionalen Wachstums gegenseitig verstärkt.

Die Wachstumsdynamik der US-amerikanischen Volkswirtschaft hat sich 2017 fortgesetzt und dürfte 2018 nochmals zulegen. Den größten Wachstumsbeitrag lieferte der private Konsum, wobei inzwischen auch die gestiegenen Bruttoanlageinvestitionen der Unternehmen und der Außenbeitrag stärker zum Wachstum des BIP beitragen. Infolgedessen entwickelt sich auch der Arbeitsmarkt weiterhin so positiv, dass die US-Arbeitslosenquote mit etwa 4,2 % den niedrigsten Wert seit 16 Jahren erreichte. Die solide Arbeitsmarkt- und moderate Inflationsentwicklung trugen dazu bei, dass die FED in den Jahren 2016 und 2017 ihren Leitzins sukzessive erhöhte.

Trotz der viermaligen Anhebung des Zielkorridors für die Federal Funds Rate bleibt das monetäre Umfeld in den USA weiterhin günstig. Die Verschuldung der Privathaushalte liegt inzwischen deutlich unterhalb des Vorkrisenniveaus 2007. Allerdings steigt das Volumen der Konsumentenkredite seit 2012 wieder deutlich an, sodass bei weiter steigenden Zinsen und nicht kompensierenden Einkommenszuwächsen die finanziellen Schwierigkeiten der Haushalte steigen und so die Dynamik des Konsumwachstums schwächen könnten. Stimulierende Wirkungen auf die US-Konjunktur dürfen von den durch Präsident Donald Trump angekündigten Steuer- und Unternehmenssteuerreformen ausgehen, wobei deren längerfristige Auswirkungen auf den internationalen Wettbewerb gegenwärtig schwierig einzuschätzen sind und unter Androhung von Strafzöllen durch die EU sehr kritisch gesehen werden.



### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Inhaltliche Widersprüche in der US-Regierung, Konflikte innerhalb der republikanischen Partei, die erhebliche Ausweitung des öffentlichen Defizits, welche dazu führte, dass die Regierung im Januar 2018 ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen konnte, sowie die ständige Androhung weiterer protektionistischer Maßnahmen könnten durchaus die aktuell positive Entwicklung der internationalen Wertschöpfungsketten beeinträchtigen. Trotz der latenten dauerhaften politischen Unsicherheiten in den USA wird sich jedoch 2018 die Wachstumsdynamik mit einer BIP-Zuwachsrate von etwa 2,4 % fortsetzen.

Auch in der japanischen Volkswirtschaft hält – mit einer seit 2016 stetigen Folge positiver Quartalszuwachsrate – der Aufschwung an. Mit einem Wert von 2,6 % lag die Arbeitslosenquote 2017 auf dem niedrigsten Stand seit 23 Jahren.

Vor dem Hintergrund moderater Lohnentwicklungen und der deutlich unter dem 2%igen Zielwert der Bank of Japan liegenden Inflationsrate wurde die expansive Geldpolitik unverändert fortgesetzt. Trotz der erheblichen japanischen Staatsverschuldung wurden im Oktober 2017 durch Premierminister Abe neue fiskalische Ausgabenprogramme angekündigt. Aufgrund der bereits hohen Kapazitätsauslastungen dürften sich 2018 die Wachstumsraten des BIP auf etwa 1,3 % etwas abschwächen.

Geprägt vom „Brexit-Countdown“ hat sich die konjunkturelle Lage im Vereinigten Königreich 2017 deutlich eingetrübt. Trotz des relativ robusten Arbeitsmarktes entwickelte sich – nach der starken Abwertung des Pfund nach dem Brexit-Votum – der private Konsum schwach.

Ein relativ geringer Anstieg der Arbeitsproduktivität, der Bruttoanlageinvestitionen und des Produktionsvolumens im Baugewerbe beschränkte das BIP-Wachstum. Auch wenn selbst ein Verbleib in der EU nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wird für die Prognose 2018 nur eine Zuwachsrate des BIP von ca. 1,4 % angenommen, da von negativen Auswirkungen der Brexit-Verhandlungen auf das Investitionsklima ausgegangen wird.

Auch die Schwellenländer profitieren von der globalen dynamischen Entwicklung der Investitionen und Belebung des Welthandels. In Lateinamerika zeichnen sich u. a. für Brasilien und Argentinien ein Ende der Rezession und der zyklische Beginn einer Erholungsphase ab. Das bereits 2016 zu verzeichnende deutliche Wachstum in Russland setzte sich auch im Jahr 2017 fort. Durch die Stabilisierung bzw. z. T. deutliche Steigerung der Rohöl- und Rohstoffpreise wird die Konjunktur insbesondere in den rohstoffexportierenden aufstrebenden Schwellenländern, wie den BRICS-Staaten Brasilien, Russland, Indien und China, gestärkt und das Wachstumstempo bei anziehenden Exporten und Investitionen im Jahr 2018 zumindest stabil bleiben.

Im expandierenden China hielt der Transformationsprozess hin zu einer stärker konsum- statt bisher i. W. investitionsorientierten Volkswirtschaft an, wobei Fiskal- und Geldpolitik inzwischen weniger expansiv ausgerichtet sind. IWF und OECD sehen allerdings wegen des intransparenten, enorm gewachsenen Finanzsystems makroökonomische Stabilitätsrisiken. Die hohe gesamtwirtschaftliche Verschuldung mit über 250 % des BIP birgt weiterhin mittelfristige Risiken für die Finanzstabilität.



Die besonders dynamischen und krisenhaften Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt haben zuletzt zu starken regulatorischen wirtschaftspolitischen Steuerungsmaßnahmen der Regierung, wie Kauf- und Kreditbeschränkungen sowie Immobilienpreiskontrollen, geführt. Sollte es zu keinen größeren Verwerfungen kommen, so wird für 2018 mit etwa 6,5 % ein weitgehend stabiles Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Insgesamt wird eine Weltwirtschaftswachstumsrate auf dem Niveau von etwa 3,2 % erwartet. Risiken werden insbesondere in dem historisch hohen Niveau der weltweiten Verschuldung gesehen, welche sich seit der Finanzkrise 2007 nochmals deutlich erhöht hat. Ebenso in den zahlreichen geopolitischen Krisen, der potenziellen Abschwächung eines primär kreditfinanzierten Wachstums in China, der anhaltenden US-politischen Unsicherheiten, der Spannungen zwischen Russland und der EU nach dem Giftgasanschlag in Großbritannien und der Gefahr von Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten.

Allerdings bestehen auch Chancen einer spürbar höher ausfallenden Wachstumsdynamik durch eine kräftigere Investitionsentwicklung insbesondere im Euroraum sowie durch zusätzliche Impulse einer expansiveren amerikanischen Fiskalpolitik.

Zu den erkennbaren Risiken des aktuell sehr positiven Konjunkturklimas gehören neben dem Fachkräftemangel und der Entwicklung der Rohstoffpreise vor allem die weltweit zunehmende Neigung zu Protektionismus und der international drohende Steuersenkungswettbewerb bedeutender Wirtschaftsnationen.

Die Anfang März 2018 seitens Präsident Trump avisierten hohen Strafzölle auf Stahl und Aluminium sowie die angedrohten, z. T. drastischen Gegenmaßnahmen seitens der EU, Kanadas, Brasiliens, Mexikos und Chinas werden als Konjunkturrisiken empfunden und trüben die sehr optimistischen Wirtschaftsentwicklungserwartungen. Die Ende März 2018 angekündigten EU-Ausnahmeregelungen sorgten in Brüssel zunächst einmal für Erleichterung; vom Tisch sind die angedrohten Sanktionen keineswegs. Unter Donald Trump sind die USA weit entfernt von einem Bekenntnis zu freiem Welthandel und gegen Protektionismus.

Dabei wäre ein Handelskrieg bzw. steigender Protektionismus in einer globalisierten Welt sicherlich ein Irrweg, der nicht begrenzt, sondern auf immer komplexere ökonomische Prozesse wirken würde. Es ist daher selbsterklärend, warum Ende März 2018 die EU und insbesondere Deutschland mit der US-Regierung um Ausnahmen bei den angekündigten Zöllen gerungen und um Lösungen diskutiert haben, die ein Abgleiten in einen schweren Handelskonflikt verhindern. Auch wenn aktuell nicht mit einem Einbruch des Konjunkturbooms zu rechnen ist, so könnte sich die EU durch die US-Strafzölle, Verschärfung des russischen Rüstungswettlaufs, des Brexits, des Handelsstreites USA – China, der Konflikte am Gaza-Streifen und in Syrien, des italienischen Rechtsrucks, der weiterhin enormen Verschuldungen südeuropäischer Staaten 2018/2019 durchaus an einem Scheideweg wiederfinden.

## 2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der Trend sich weiter auseinanderentwickelnder Wohnungs- und Immobilienmärkte setzt sich in Deutschland fort. Deutlich sind Wanderungsgewinne, Wohnungsengpässe, Miet- und Preissteigerungen auf der einen Seite, Bevölkerungsverluste, Wohnungsleerstände, Preissenkungen und steigende kommunale Infrastrukturkosten auf der anderen Seite zu konstatieren. Die sehr ungleiche regional spezifische Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung und der damit korrespondierenden Wohnungsnachfrage wird i. W. determiniert durch die modernen, sehr differenzierten Wirtschaftsstrukturen, Potenziale des Beschäftigungswachstums, großstädtisch-urbane Qualitäten sowie Ausbildungs- und Studienplatzangebote. Nach wie vor sorgen historisch niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen und eine hohe Liquiditätsausstattung für umfangreiche Immobilieninvestitionen. Die positive konjunkturelle Entwicklung und die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB haben die nationale-, aber auch internationale Nachfrage nach deutschen Immobilien extrem stimuliert.

Gleichwohl stellt sich zahlreichen immobilienwirtschaftlichen Ökonomen und Analysten immer häufiger die Frage, ob bzw. wann sich der – regional sicherlich erheblich differenzierte – Kauf- und Mietpreiszyklus seinem Ende nähert.

### Wertschöpfung

Etwa 18,5 % bzw. 521 Mrd. Euro der deutschen Bruttowertschöpfung entfallen auf immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten, wobei mit einem Wachstum von 1,4 % allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 318 Mrd. Euro bzw. 10,8 % der Bruttowertschöpfung erzeugte.

Der größte Teil des deutschen volkswirtschaftlichen Anlagevermögens ist in Immobilien gebunden; etwa 41,7 Mio. Wohnungen repräsentieren den größten Kapitalposten des deutschen Gesamtvermögens. Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007 hat sich die Attraktivität von Anlagen in Immobilien in Relation zu alternativen Kapitalanlageformen deutlich verbessert, die Bedeutung von (Wohn-)Immobilien für die private Vermögensbildung und Altersvorsorge hat mit steigender Tendenz kontinuierlich zugenommen.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 % und erreichten einen Anteil von 10 % des BIP, wobei die reinen Wohnungsbauinvestitionen mit 3,1 % überdurchschnittlich wuchsen. Wachstumsmotor der Bauwirtschaft mit teilweise mehr als 10%iger Ausweitung in den letzten Jahren war wiederum der Wohnungsneubau. Dieser wird voraussichtlich auch 2018 und 2019 erneut zulegen. Nach Einschätzung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte der Boom aber deutlich an Dynamik verlieren und mit Rückgang der Zuwachsraten von 14 % (2017) auf ca. 8 % (2018) und ca. 4 % (2019) sukzessive ein Ende finden.

Diese These wird u. a. durch den 7%igen Rückgang der Baugenehmigungen von 375 Tsd. (2016) auf etwa 350 Tsd. (2018, 2019) gestützt, auch wenn das Jahr 2016 z. T. durch Vorzieheffekte zur Vermeidung der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEv) geprägt war, da diese kontraproduktiv ein 7%iges Plus an Bauwerkskosten verursachte. Von den 2017 genehmigten 349 Tsd. Einheiten sind 173 Tsd. dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen, insgesamt etwa 197 Wohnungen stehen einer Vermietung zur Verfügung.

Mit einer etwa 1- bis 1,5-jährigen zeitlichen Verzögerung entwickeln sich Baufertigstellungen in etwa adäquat zu den Genehmigungen. Im Anschluss an den Genehmigungsboom stiegen die Fertigstellungszahlen 2017 um 15 % auf 319 Tsd. Einheiten. Allerdings wird auch hier für 2018 eine deutliche Abschwächung der Dynamik mit einer Verringerung der Zuwachsrate auf gut 2 % bzw. insgesamt 326 Tsd. Wohnungsbaufertigstellungen prognostiziert.

Die im GdW organisierten Immobilienunternehmen, zu denen auch der Spar- und Bauverein Paderborn gehört, investierten bereits 2016 etwa 13,8 Mrd. Euro (+ 16 % zum Vorjahr) in Bestand und Neubau. Die Wohnungsneubauinvestitionen erreichten mit einer Steigerung von fast 36 % ein Rekordniveau von 5,7 Mrd. Euro.



### Entwicklung der Investitionsleistungen 1999-2017

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

in Mio. EUR

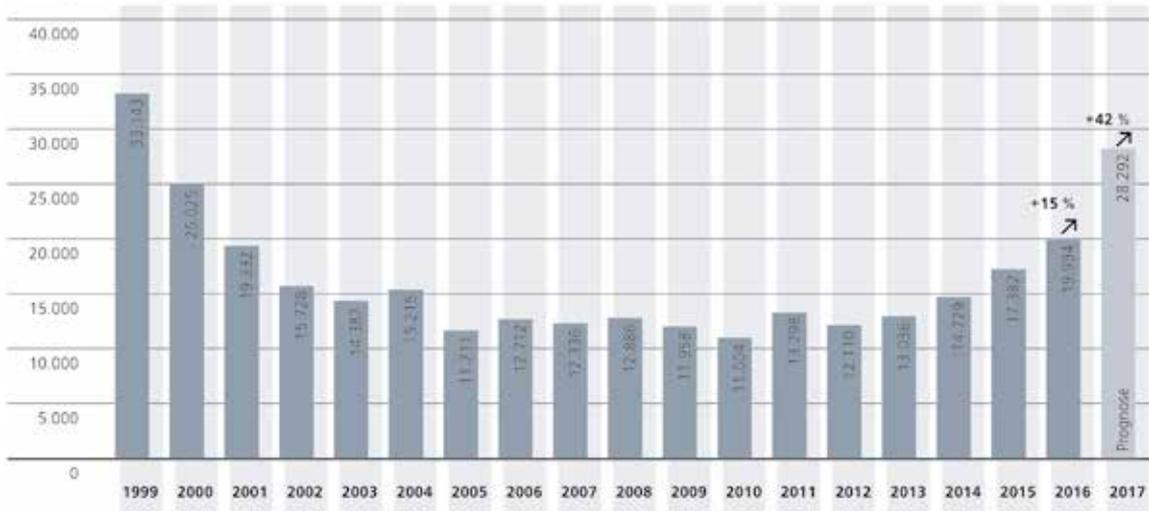


Insgesamt stellten die GdW-Unternehmen damit knapp 20 Tsd. Neubauwohnungen fertig; mit einem deutlichen Plus von mehr als 41 % wurden 2017 rund 28,3 Tsd. Wohneinheiten fertiggestellt. Dies ist der höchste erreichte Wert seit 18 Jahren.

### Fertiggestellte Wohnungen 1999-2017

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Wohnungen





### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Laut Studien des Pestel Instituts und der Prognos AG reichen die vorgenannten Fertigstellungen nicht, den aktuellen bzw. mittelfristigen Wohnungsbedarf zu decken. Nach deren Modellrechnungen ergab sich bis 2016 ein Nachholbedarf aus Vorjahren in Höhe von 380 Tsd. Einheiten, durch die erhöhte Zuwanderung ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 560 Tsd. Einheiten. Zum vollständigen Abbau dieses Gesamtdefizits in Höhe von etwa 1 Mio. Wohnungen und um den durch eine jährliche Nettozuwanderung von 300 Tsd. Personen entstehenden Wohnungsbedarf abzudecken, sei daher bis 2020 eine Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von etwa 400 Tsd. Einheiten p. a. (davon 140 Tsd. p. a. im geförderten und preisgünstigen Marktsegment) erforderlich. Allerdings wird diese Forderung nach einer Angebotsausweitung nicht global, sondern fokussiert auf die angespannten Wohnungsmärkte in den Großstädten, Ballungszentren und diversen Universitätsstädten erhoben.

#### Globaltrends

Mit dem Trendwechsel bei der Zuwanderung im Jahr 2016 wurden der Bevölkerungsrückgang und das Geburtendefizit der Jahre 2003 bis 2010 durch Wanderungsgewinne deutlich überkompensiert, sodass die Einwohnerzahl in Deutschland auf etwa 84 Mio. Menschen angewachsen ist. Insbesondere aufgrund der günstigen Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie aufgrund des Wegfalls der meisten Freizügigkeitsbeschränkungen wurde Deutschland seit 2010 zum Hauptwanderungsziel der europäischen Binnenmigration. Zudem kam es insbesondere 2015 zu einer extrem hohen Zuwanderung schutzsuchender Flüchtlinge und Asylanten. Mit der deutlichen Reduktion der Flüchtlings- und Migrationszahlen von 890 Tsd. (2015), 280 Tsd. (2016) auf 187 Tsd. (2017) sank gleichzeitig die Nettozuwanderung von 1.139 Tsd. (2015), 498 Tsd. (2016) auf 450 Tsd. Personen (2017).

Auch wenn detaillierte Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und Zusammensetzung der Wanderungsbewegungen erst im Laufe des Jahres 2018 durch das Statistische Bundesamt/ Destatis) vorgelegt werden, ist 2018/2019 weiterhin von einer Nettozuwanderung von ca. 350 Tsd. Personen p. a. auszugehen.

Da mit steigender Tendenz bereits heute laut UNHCR Midyear Report 2016 mehr als 64 Mio. Menschen weltweit auf der Flucht sind, ist wohl realistischerweise langfristig nicht mit einer weiteren drastischen Reduktion der Migration nach Deutschland flüchtender Menschen zu rechnen.

Trotz deutlich geringerer Registrierungen von Flüchtlingen im Ersterfassungssystem EASY ist die Zahl der Geflüchteten mit Aufenthaltstitel und damit auch der Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt deutlich gestiegen. Daher ist von dem vorgenannten zuwanderungsbedingten zusätzlichen Wohnungsbedarf in Höhe von 560 Tsd. Einheiten eine Größenordnung von etwa 340 Tsd. zusätzlichen Bedarfs der Flüchtlingszuwanderung 2015 bis 2017 zuzurechnen.

Durch den Trend der Höherqualifizierung und der strukturellen Sondereffekte – Aussetzung Wehrpflicht, Wegfall Zivildienst, doppelte Abiturjahrgänge – stieg die Zahl der Studierenden zum Wintersemester 2016/2017 um 1,8 % auf über 2,8 Mio. junge Menschen.

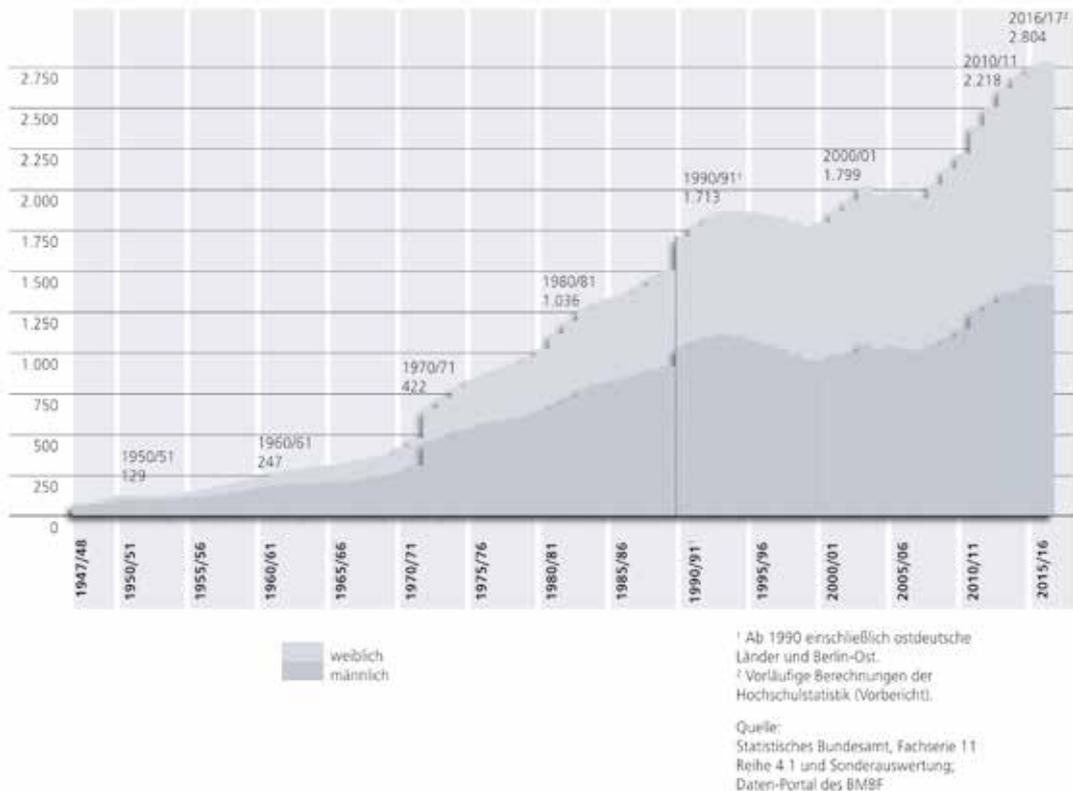


Cheruskerstraße



#### Studierende (Wintersemester 1947/1948-2016/2017)

nach Geschlecht in Tausend



So wie andere einkommensschwächere Haushalte treten Studierende vorwiegend als Nachfrager im unteren Preissegment auf.

Daher führt die steigende Studierendenzahl insbesondere in Universitätsstädten zu Anspannungen in den Marktsegmenten preisgünstiger kleiner, aber auch für Wohngemeinschaft geeigneter Wohnungen.

Diese Situation wird sich nur mittel- bis langfristig sukzessive entspannen, da laut Prognosen der Kultusministerkonferenz bis 2019 die Zahl der Studienanfänger auf dem hohen Niveau von 500 Tsd. Personen p. a. verbleiben und dann bis 2025 auf etwa 465 Tsd. Erstsemester p. a. zurückgehen wird.

Im Anschluss an ein Studium bzw. eine andere Qualifikation und Ausbildung beeinflussen Berufsanfänger in der Altersklasse der 25- bis 34-Jährigen seit einigen Jahren verstärkt Wachstumsdimensionen in Deutschland, wobei die hiervon tangierte Binnenwanderung – trotz der politischen Migrationsdiskussion – um deutliche 32 % höher ausfällt als die Außenwanderung. Insbesondere die durch Wanderung verursachte Veränderung der Geburtenjahrgangsstärken (Kohortenwachstumsrate) trägt zur demografischen Spaltung Deutschlands bei. 30 sogenannte „Schwarzstädte“ profitieren aktuell überdurchschnittlich von der Binnenwanderung bestimmter Geburtsjahrgänge, während nahezu alle ländlichen Landkreise Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben. Die Kohortenwachstumsrate spiegelt die Attraktivität einer Region, den Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität wider.



Insgesamt verstärken sich die demografischen und regionalen Disparitäten: In vitalen, urbanen „Schwarmstädten“ steigt die Wohnungsnachfrage, in anderen Regionen sind zunehmende Leerstände und steigende Infrastrukturkosten zu erkennen. In den Top-7-Großstädten Deutschlands deutet sich jedoch bereits seit 2015 möglicherweise eine Trendwende an. Die dortigen Binnenwanderungsgewinne stagnieren bzw. wurden im Zuge stärkerer Suburbanisierung sogar negativ. Die dennoch weiterhin zu verzeichnenden Bevölkerungsgewinne resultieren aus der seit 2016, insbesondere aber 2014/2015 stark zugenommenen Außenwanderung.

## Angebot und Nachfrage

Arbeitsmarkt- und ausbildungsorientierte Wanderungsbewegungen verstärken die regionalen Disparitäten: Einer Wohnungsknappheit insbesondere in Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin schrumpfende Städte und Landesteile entgegen.

Trotz der insgesamt gewachsenen Einwohner- und Haushaltszahlen ist aufgrund der polarisierten Regionalentwicklung ein Wohnungsleerstand in Höhe von etwa 2 Mio. Einheiten zu registrieren. Nach Expertenmeinung wird sich der bisherige Gesamtleerstand – ohne Neubauvolumen – bis 2030 um etwa 400 Tsd. Wohnungen (20 %) erhöhen. Die flüchtlingsbedingte Zusatznachfrage wird die Situation in schrumpfenden Märkten nicht umkehren, sondern nur partiell und zeitlich limitiert stoppen. Diese gespaltene Marktentwicklung begründet auch die sehr differenzierten Miet- und Kaufpreisentwicklungen in Deutschland.

Das in überdurchschnittlich stark gewachsenen Groß- und Universitätsstädten aufsummierte Wohnungsdefizit in Höhe von ca. 1 Mio. Einheiten führte in diesen Regionen zu überdurchschnittlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen. Genaue und detaillierte Einzelanalysen zeigen jedoch, dass es keinesfalls eine globale Mietenexplosion gibt, sondern dass diese ausschließlich in regional begrenzten Ballungszentren festzustellen ist.

Laut Frühjahrsgutachten 2018 des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sind unter Berücksichtigung der Inflation die Mieten 2017 real um insgesamt 2,5 % gestiegen; deutschlandweit lag der mittlere Mietpreis bei 7,46 Euro/m<sup>2</sup>. Die Bestandsmieten wuchsen deutlich moderater als die Neubaumieten, preisbereinigt sanken sie im Bundesdurchschnitt sogar in den vergangenen 16 Jahren. Hohe Mietanstiege bzw. hohe Neuvertragsmieten betreffen in Deutschland allerdings nach wie vor nur etwa 20 % der Bevölkerung.

Mehr als 50 % leben in Kreisen mit einem Mietniveau von weniger als 7 Euro/m<sup>2</sup>. 41 % der Bevölkerung leben in Kreisen mit einer Neuvertragsmiete, die real geringer ist als die Durchschnittsmiete von 2009 in Deutschland. Die Mieten der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen liegen mit durchschnittlich 5,51 Euro/m<sup>2</sup> weiterhin deutlich unter dem o. g. Bundesdurchschnitt. Auch wenn sich je nach Segment und Lage Mietpreisspreizungen ergeben, so wirken die Wohnungsangebote der GdW-Unternehmen trotz moderater Mietanstiege nach wie vor mietpreisdämpfend.

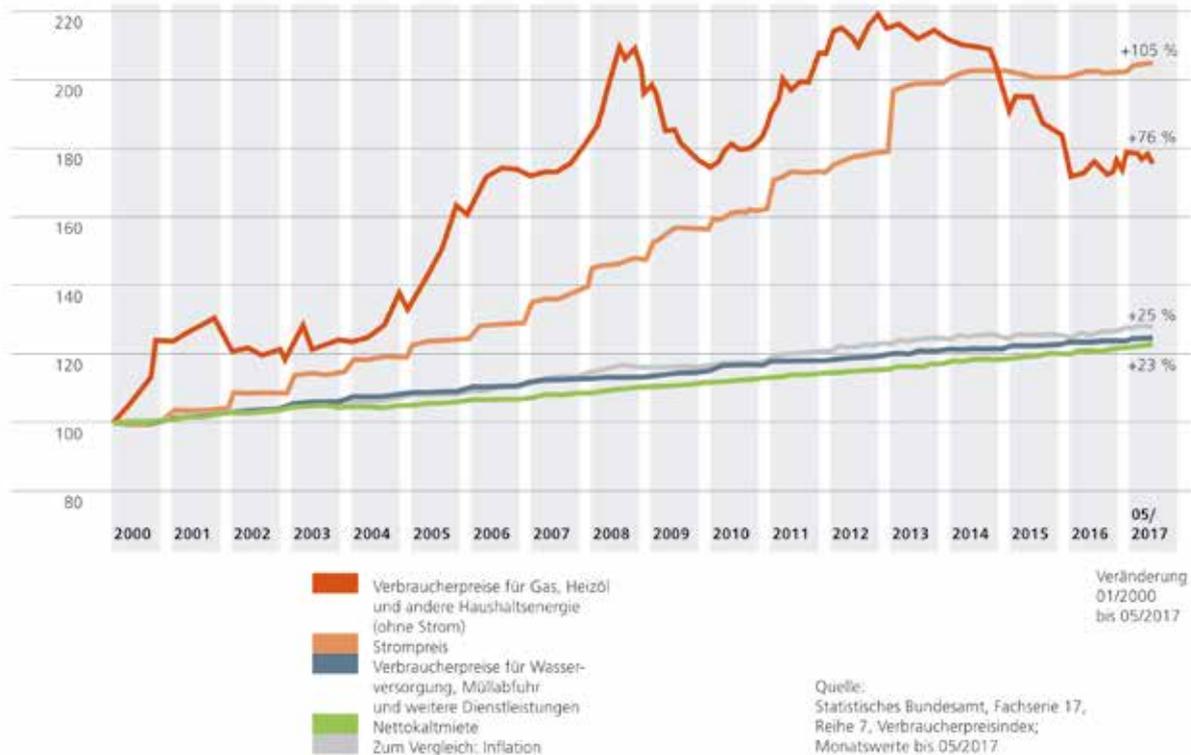
Trotz zwischenzeitlich spürbarer Entspannungen waren in den vergangenen 17 Jahren die gestiegenen Energiepreise die größten Preistreiber bei den Wohnkosten.



#### Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100;  
allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 05-2017 = 28 %



Die Wohnungsbetriebs- und Haushaltsenergiekosten trugen exponentiell stärker zur Verteuerung des Wohnens bei als der Anstieg der Nettokalnmieten.

Mit einem bundesdurchschnittlichen Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2017 um 7,9 % fiel dieser etwas geringer aus als im Vorjahr. Laut ZIA scheint sich nach einem achtjährigen Aufschwung eine zumindest leichte Abschwächung des Kaufpreiszyklus durchzusetzen. Ähnlich zur Mietentwicklung sind bei den Kaufpreisanstiegen erhebliche regionale Unterschiede festzustellen. Starke Kaufpreisanstiege bedeuten zudem nicht grundsätzlich, dass das Kaufpreisniveau, in absoluten Werten betrachtet, automatisch exorbitant hoch ist, da die Anstiege in diversen Städten und Kreisen von einem relativ geringen Niveau ausgingen. Auch 2017 leben nur 38,6 % der Bevölkerung in Kreisen mit einem Kaufpreisanstieg von 6 % p. a.

In seinem Frühjahrsgutachten 2018 erwartet der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, dass sich der vergangene Preisanstieg langsam beruhigen und sich der Wohnungsmarkt daher einer wieder gleichgewichtigen Entwicklung nähern dürfte, sodass der Druck auf die Mieten geringer wird. Durch die inzwischen deutlich langsamer wachsende Wohnungsnachfrage, den Rückgang der Außenzuwanderung, das steigende Wohnungsangebot und die zwar langsam, aber sukzessiv steigenden Zinsen werde mittelfristig sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Kaufmarkt die stark preistreibende Wirkung aus der Vergangenheit deutlich verringert.

Die in diesem Kontext stehenden Analysen zum Thema „Immobilienblase/Kaufpreisübertreibungen“ werden im Folgekapital gesondert dargestellt.



## Blasenbildung

Makroökonomische Faktoren wie die Einkommens- und Arbeitsmarkt-, Zinssatz- sowie Bevölkerungswachstumsentwicklung beeinflussen i. W. die Immobiliennachfrage. Besonderheiten wie Kapitalintensität, starke Investitionszyklen und die besondere ökonomische, kulturelle und auch emotionale Spezifität von Immobilien – relativ hohe Transaktionskosten bei gleichzeitiger Trägheit der Marktprozesse – erhöhen die Komplexität und erschweren die Markttransparenz dieses Wirtschaftszweiges. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die geringe Anpassungselastizität des Marktes – also die geringe Reaktionsgeschwindigkeit auf Nachfrage- bzw. Marktveränderungen – zu starken Immobilienmarktzyklen führen kann: Ein verspätetes Wohnungsangebot auf Nachfrageanstiege induziert in der Boomphase zunächst sehr stark steigende Mieten und Kaufpreise, die in der zyklischen Nachfrageabkühlung dann umso stärker fallen.

Als bedeutendes Anlagegut bestimmen Immobilien auch die volkswirtschaftliche Vermögensentwicklung; aus den Erfahrungen der Finanzkrise 2007 und über die Verflechtungen auf den Kapitalmärkten zeigt sich allerdings auch, wie verheerend spekulative immobilienwirtschaftliche Übertreibungen wirken können.

In diesem Kontext stellt sich gerade aufgrund der langjährigen zyklischen immobilienwirtschaftlichen Preisanstiege und extremen Niedrigzinsphasen verstärkt die Frage, ob bzw. wie stark die Märkte in Deutschland überhitzt sein könnten. Auch wenn es in der Beurteilung des Ausmaßes von Überhitzungsanzeichen durch zahlreiche Experten und Forschungsinstitute, wie z. B. empirica ag, SVR, ZIA, DIW, IRW/BS u. a., durchaus gewisse Diskrepanzen gibt, ist dennoch eine grundsätzlich übereinstimmende Tendenz erkennbar.

Spekulative Blasen zeichnen sich dadurch aus, dass Preisentwicklungen nicht zur Entwicklung von Fundamentalfaktoren (Zinsentwicklung, Mieten, Bautätigkeit, demografische Entwicklung) passen. Ebenso dadurch, dass verstärkt nicht mehr die Nutzung von Immobilien im Vordergrund

steht, sondern – einhergehend mit schnelleren Transaktionen und stärkerer Kreditexpansion – primär die Aussicht auf Veräußerungsgewinne.

Global betrachtet spricht eine in den letzten Jahren gestiegene Nutzungsnachfrage gegen eine rein spekulativ induzierte Nachfrage. Angesichts der Entwicklung der Zinsen und Immobilienpreise hat sich auch die Kreditvergabe nicht massiv, sondern eher relativ stabil entwickelt. Dennoch können sich trotz positiver Marktentwicklungen und Fundamentaldaten aus einem zu großen, unkritischen Optimismus von Investoren und Haushalten durchaus Übertreibungen ergeben. Insbesondere unter Berücksichtigung der für den Immobilienmarkt aktuell extrem günstigen Rahmenbedingungen: Historisch begründet ist damit zu rechnen, dass die hohe Nachfrage, robuste Konjunktur, hohe Liquidität, starke Zuwanderung und das ultraniedrige Zinsniveau in den nächsten Jahren wahrscheinlich Marktkorrekturen erfahren werden. Je nach Stärke der Korrektur dieser Rahmendaten werden dann auch die Immobilienmärkte mit Miet- und Kaufpreiserückgängen reagieren: vermutlich aber eher in einer sukzessiven Anpassung an die geänderten Fundamentaldaten als in Form eines abrupten Platzens einer Spekulationsblase.

Gleichwohl gilt es mehr denn je, die globalen, aber auch regionalen Marktentwicklungen genau zu beobachten. Nicht umsonst hat der Anstieg der Wohnimmobilienpreise in zahlreichen EU-Ländern den Europäischen Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) dazu veranlasst, Warnungen hinsichtlich potenzieller Überbewertungen und steigender Risiken im Finanzsystem auszusprechen. Die Deutsche Bundesbank, ZIA und auch der Ausschuss für Finanzstabilität weisen ebenfalls seit Längerem auf wachsende Überbewertungen, insbesondere im städtischen Wohnimmobiliensektor, hin. Die aus der immer stärker divergierenden relativen Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen abgeleiteten Kaufpreisübertreibungen definieren sie z. T. mit etwa 30 %. Im Vorjahr gingen sie lediglich von einer 10- bis 20%igen Überbewertung aus.



### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Insgesamt deuten einige Indikatoren darauf hin, dass der achtjährige starke Aufschwung nachlässt: In den sieben Top-Städten Deutschlands fallen die Zuwächse deutlich kleiner aus; in manchen Städten sinken die Preise, und auch im Bundesdurchschnitt werden die Preiskurven flacher, wie der Preis-Index der Kreditplattform Eurospace zeigt.

Der hauseigene „Blasen-Index“ des Beratungsinstituts empirica stieg vor Kurzem über die entscheidende Linie, die besonders in hochpreisigen Regionen die Gefahr eines Preisabschwungs dokumentiert. Mit einer absehbaren gleichgewichtigeren Entwicklung von Angebot und Nachfrage würde sich der Mietpreiszyklus seinem Ende nähern; im Ergebnis würden mittel- bis langfristig die bisherigen Kaufpreisüberreibungen um etwa 30 % zurückgenommen werden.

#### Hemmnisse

Die vorgenannten Entwicklungen in den zurückliegenden acht Jahren haben die Bedeutung der Wohnungspolitik und dabei insbesondere des Wohnungsneubaus zum höchst bedeutenden sozialpolitischen Thema gesteigert. Neben der Tatsache, dass Immobilienmarktentwicklungen und Neubau mit zeitlicher Verzögerung nachfrageseitig wirksamen Konjunkturzyklen folgen, gibt es auch besondere immobilienmarktspezifische Einflüsse, die das qualitative und quantitative Angebot bestimmen. Eine immer bedeutendere Rolle spielt in diesem Kontext die notwendige Beseitigung zunehmender zahlreicher und komplexer Investitionshemmnisse.

Diese bilden wohl unbestritten die zweite Seite der Medaille „Kaufpreis- und Mietsteigerung“, denn die grundlegende Problematik bei der Diskussion um bezahlbares Wohnen lautet: Wie sollen einerseits (mehr) günstige Wohnungen entstehen, wenn andererseits dies i. W. durch steigende Baukosten verhindert wird? Wohnungsneubau kann nun einmal nur zustande kommen, wenn die Erlöse aus Mieten oder Verkauf die Herstellungs- und Finanzierungskosten sowie eine das Risiko rechtfertigende, zumindest aber marginale Rendite erwirtschaften.

Seit vielen Jahren entwickelt sich aus den kontinuierlichen Verschärfungen von bauordnungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben auf Bundes- und Länderebene, aus kommunalpolitischen Anforderungen, Grunderwerbsteuern, steigenden Grundstückskosten sowie sich fortwährend verteuern den Planungs-, Bau- und Baunebenkosten eine Preisspirale, die zwangsläufig zu Kaufpreis- und Mietsteigerungen führt.

Erschwerende Hemmnisse für einen ausgeweiteten preisgünstigen Wohnungsneubau sind auch steigende Anforderungsniveaus an die bautechnischen und städtebaulichen Qualitäten der Vorhaben, immer komplexere Planungs- und Genehmigungsprozesse, strukturell eingeschränkt handlungsfähige Kommunal- bzw. Planungsverwaltungen sowie Kapazitätsengpässe u. a. durch die hohe Auslastung kooperierender Planungsbüros und zu beauftragender Bauunternehmen bzw. Handwerker.

Aber auch z. T. kostenintensive und den zeitlichen Ablauf behindernde bürgerschaftliche Widerstände gegenüber Wohnungsbauvorhaben wirken abschreckend und als investitionshemmende Restriktionen.

Neu- und Umbau sind zunehmend in rechtlich und politisch komplexe Abstimmungs- und Abwägungsaufgaben eingebunden. Gemessen an der hohen Bedeutung, finden diese häufig zu wenig politischen Rückhalt auf kommunaler Ebene. Ebenso trifft der ständige Komplexitätszuwachs bisher häufig auf kaum verbesserte, professionalisierte Verwaltungsabläufe.

Insofern tragen Politik und Verwaltung eine besondere Verantwortung hinsichtlich potenzieller Verzögerungskosten, der verfahrenstechnischen Verlässlichkeit gegenüber Investoren sowie der Angemessenheit und wirtschaftlichen Tragfähigkeit der differenzierten Forderungen diverser Marktteilnehmer. Verbände, Initiativen und Investoren betrachten seit Jahren neben der fehlenden Verfügbarkeit bezahlbarer günstiger Grundstücke die langwierigen Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse und die immer stringenteren ge-



setzlichen Bauvorgaben als großen Hemmschuh hinsichtlich einer zügigen Realisierung von Neubauvorhaben, insbesondere im benötigten mittleren und besonders unteren Preissegment. So herrscht häufig in vielen Kommunen bzw. Regionen ein bisher nicht aufgelöster Widerspruch zwischen Wachstumsdruck bzw. -wille und der Bereitschaft, diesen anzunehmen und unbürokratisch unterstützend in innere und äußere Stadtentwicklung umzusetzen.

Bereits im November 2015 hat die im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eingesetzte Baukostensenkungskommission ihren Endbericht hinsichtlich der Überprüfung preistreibender und überdimensionierter Standards und Kosten von Verfahren und Materialien vorgelegt. Zu den Themen „Energieeffizienz, Wärme-, Schall-, Brandschutz, Stellplatzverordnung, Flächeneffizienz“ wurden Kosten-Nutzen-Abwägungen vorgenommen bzw. Anforderungen der Bauordnungen hinsichtlich einer Kosten-Nutzen-Relevanz überprüft. Im Gesamtfazit ist festzuhalten, dass die Ordnungswut in Deutschland – insbesondere auch im europäischen Vergleich – deutlich über das Ziel hinausgeschossen ist: Qualitätsvolles Planen und Bauen ist deutlich kostengünstiger zu realisieren; daher bedarf es einer grundsätzlichen Neuorientierung. Leider wurden bis dato fast keine der Empfehlungen bzw. Forderungen der Baukostensenkungskommission – wie auch die nach einer allgemeingültigen Musterbauordnung – umgesetzt.

Der Handlungsbedarf ist allerdings hoch, denn seit dem Jahr 2000 ist das Bauen in Deutschland überproportional teuer geworden: Im Vergleich zu den um 28 % gestiegenen Lebenshaltungskosten legten im gleichen Zeitraum die Bauausgaben um mehr als 55 % zu. Laut „Deutschem Baukostenindex“ des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie stiegen von 2000 bis 2016 die Kosten der Rohbauarbeiten (Maurer-, Beton-, Holzbau-, Dachdeckerarbeiten) um 25,6 %, die der Ausbauarbeiten um 37,3 %.

Dabei legten einige Gewerke noch deutlich höher zu, wie z. B. Dämm- und Brandschutz an technischen Anlagen 79,7 %; Gas-, Wasser-, Entwässerungsanlagen 71,9 %; Heizung und zentrale Warmwasseranlagen 69,6 %; raumluftechnische Anlagen 63,6 %; Elektroanlagen 49,4 %. Der aktuelle Immobilien- und Bauboom lässt Anfang 2018 die Kosten kräftig klettern. Im Februar lagen die Neubaupreise um 4 % über denen des Vormonats. Rohbauarbeiten verteuern sich um 4,4 %, Ausbauarbeiten um 3,6 %; die Kosten für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen stiegen um 4,9 %.

Laut Baukostensenkungskommission und Expertenmeinung geht ein Großteil dieser erheblichen Kostensteigerungen auf staatliche Vorgaben und normierte Auflagen zurück. Daher seien die immer noch steigenden Bauwerkskosten i. W. „fremdverschuldet“: Kostentreiber Nr. 1 sei der technische Ausbau (EnEV, EEWärmeG), Kostentreiber Nr. 2 der konstruktive Ausbau (EnEV, Barrierefreiheit, Qualitätsansprüche), Nr. 3 die Baunebenkosten (Expertengutachten, Abgaben und Gebühren). Verursacher der erfassten Kostentreiber sind stets Auflagen bei Planverfahren, Änderungen von gesetzlichen Rahmenbedingungen, von technischen Bestimmungen/Normen durch Vorgaben von Bund, Ländern und Kommunen.

## Konsequenzen

In Übereinstimmung fordern Sozialverbände, Interessenvertretungen aus der Immobilien- und Bauwirtschaft, Kammern und Investoren erneut die dringende Überprüfung baukostensteigernder Maßnahmen und die Rückführung von Regulierungen: Für ein leistbares Mietniveau für breite Schichten der Bevölkerung sind sozial ausgewogene politische Maßnahmen gegen die Baukostensteigerungen zu treffen.

Weitere Verschärfungen energetischer Anforderungen sind zu stoppen, da sie die spezifischen Kosten der Einsparungen immer weiter erhöhen und sozialpolitisch hochgradig ineffizient sind. Die tatsächlichen Einsparungen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sind zu evaluieren, um verlässlich belegen zu können, wie welche Wirkungen erreicht werden und wie diese in einer wirtschaftlichen und sozialpolitisch tragfähigen Kosten-Nutzen-Relation stehen. Energiesparende, treibhausgasmindernde Maßnahmen bedürfen Fördermittel und Investitionszulagen, um die finanziellen Belastungen sowohl der Mieter als auch der Bauherren und das bestehende „Investor-Nutzer-Dilemma“ zu reduzieren. Bestehende Förderungen sollten dahingehend stringent nach Effizienz Gesichtspunkten überarbeitet werden.

Die bisherigen Regeln der EnEV, des EEWärmeG und des kommenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind so gestaltet, dass der Wärmeschutz und Primärenergiebedarf einzelner Gebäude nachzuweisen sind.

Die ständig höheren Anforderungen führten zwangsläufig zu einer ineffizienten, teuren Fokussierung auf immer dickere Dämmschichten in Verbindung mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Notwendig ist stattdessen eine quartiersbezogene, hausübergreifende Kennwertbetrachtung, die die ineffiziente, kostensteigernde Einhaltung der Anforderungen bei einzelnen Gebäuden ersetzt.

So sollten beispielsweise über eine gesamtdeutsche Musterbauordnung Regelungen eingeführt werden, die bundesweit gültige, einheitliche bauliche Zulassungen von Systembauten bzw. Mehrfamilienhaustypen ermöglichen. Viele sehr innovative, kostensenkende Projektentwicklungen scheitern bisher an zu formalen tradierten Vorgaben. Neue technologische Entwicklungen und Veränderungen im Mobilitätsverhalten wirken beschleunigt auf die Wohnungswirtschaft und die Wohnquartiere. Schlagworte wie Carsharing, energetische Quartiersentwicklung, Energieerzeugung und Mobilität sowie E-Mobility müssen dazu führen, dass z. B. teure Stellplatz-, Brand- und Schallschutzverordnungen innovativen Entwicklungen pragmatisch und kosteneffizient angepasst werden müssen. Dabei muss explizit der innerstädtische Wohnungsbau auch in höherer Dichte und flexiblerer Funktionsmischung möglich gemacht werden.

Da neben der Energiewende die ausreichende Versorgung mit seniorenrechtlichen Wohnungen und der schnellste Weg in die Gigabit-Gesellschaft zentrale Herausforderungen für die Gesellschaft und Immobilienwirtschaft sind, bedarf es schnellstmöglich staatlicher Anschubfinanzierung. Bereits 2030 werden mit weiter steigender Tendenz mehr als 6 Mio. Menschen älter als 80 Jahre sein.

Um sicherzustellen, dass barrierearme Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich darstellbar sind, müssen die hohen Zusatzinvestitionen kofinanziert und im Fall von Sanierungen nach § 555b BGB als refinanzierbare Modernisierungsmaßnahmen anerkannt werden. Auch in Gebäuden wird Glasfaser die Infrastruktur der Zukunft sein. Digitalisierung und Glasfasertechnik unterstützen den Verbleib in den Wohnungen bis ins hohe Alter, schaffen Sicherheit, verbessern Kommunikation und unterstützen durch Steuerung von Heizungsanlagen, Wasser- und Stromverbrauch sowie Beleuchtung die Energiewende.



Der Ausbau glasfaserbasierter digitaler Infrastruktur in Bauprojekten ist aktuell noch extrem teuer; daher muss der Neubau durch Baukostenzuschüsse, müssen Modernisierungsmaßnahmen ebenfalls durch Anwendung nach § 555b BGB anerkannt werden. Nur so lässt sich der unausweichliche Weg in die Gigabit-Gesellschaft für Investoren wirtschaftlich tragbar darstellen, ohne den Mieter finanziell stärker bzw. zu stark zu belasten.

Die permanente Erhöhung der Grunderwerbsteuer – mit z. B. einem Spitzensteuersatz von 6,5 % in NRW – führte zu immer höheren Grundstückskosten und infolgedessen zu immer weniger bezahlbarem Wohnungsbau. Daher sollte der Bund auf die Länder einwirken, um den Grunderwerbsteuersatz wieder einheitlich auf das Niveau von 3,5 % zurückzuführen. Gleichzeitig sollten die Kommunen eine stärker auf bezahlbaren Wohnungsbau orientierte Liegenschaftspolitik bestreiten.

Neue Wege in der Grundstückspolitik – wie z. B. die Vergabe und Bepreisung von Grundstücken nach der Qualität von Bebauungskonzepten statt nach Höchstpreisverfahren – sind wichtige Bausteine, um gerade für einkommensschwächere Haushalte das Wohnen bezahlbar zu halten.

Um den Bau günstigerer bzw. öffentlich geförderter Wohnungen stärker zu forcieren, sollte nach Expertenmeinung die steuerliche Normalabschreibung von 2 % auf mindestens 3 % – in besonders angespannten Wohnungsmärkten auf 4 % – angehoben werden. Zusätzlich sollte eine mit einer freiwilligen Miethöhebeschränkung verbundene befristete und räumlich begrenzte steuerliche Sonderabschreibung angedacht werden.

Für Investorengruppen, die wie z. B. steuerbefreite Wohnungsbaugenossenschaften nicht an steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten partizipieren, sollen alternativ gleichwertige Investitionszulagen realisiert werden. Komplementär zur

Verbesserung steuerlicher Abschreibungen bzw. zur Einführung von Investitionszulagen darf das Mietrecht nicht weiter verschärft werden.

Weder die Mietpreisbremse noch die Senkung der Kappungsgrenze bei Modernisierungsvorhaben sind probate Mittel, um Wohnungsbauinvestitionen anzuschieben. Selbstverständlich geht die Immobilienwirtschaft völlig konform mit der Politik, „schwarzen Schafen“, die bei der Neuvermietung horrenden Mietpreise verlangen oder durch Luxusmodernisierungen Mieter verdrängen, das Handwerk zu legen. Dies gelingt allerdings ohne die bürokratische, investitions-hemmende Mietpreisbremse und Kappungsgrenze durch zielgenaue Stärkung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuches.

Auch die Diskussion um die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist nicht zielführend. Es bedarf keines zusätzlichen staatlichen Dirigismus, sondern stattdessen einer vielfältigen Neuorientierung hinsichtlich des Ordnungsrechts, der Verwaltungsvorschriften, Grundstückspolitik und der Normierungen durch Bund, Länder und Kommunen.

Angebracht wäre auch die Stärkung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells, denn die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sichert in der Verbindung von Tradition und Innovation seit Jahrzehnten langfristig bezahlbares Wohnen, hat sich als nachhaltig erwiesen und agiert aktuell moderner denn je.

Abschließend sei noch auf die wohnungspolitische Spaltung des Landes in prosperierende Ballungsgebiete mit Wohnungsknappheit und schrumpfende Regionen mit steigendem Leerstand hingewiesen. Um diesem, krassen Widerspruch zu begegnen bedarf es dringend stärkerer interkommunaler Kooperationen.



### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Die Debatte über den Wohnungsbau darf nicht auf Kernstädte mit angespannten Wohnungsmärkten beschränkt bleiben. In der öffentlichen Diskussion muss auch die Frage erlaubt sein, ob jeder Mensch direkt in prosperierenden (Metropol-)Regionen leben muss, wenn im näheren Umfeld einiger Immobilienmärkte heute günstigere Wohnungen leer stehen. Statt zunehmender Subventionierung in Boomregionen würde die Stärkung umliegender Räume der aktuellen partiellen Wohnungsknappheit und Fehlallokation von Ressourcen entgegenwirken. Mit dem Leitbild der Polyzentralität gilt es die Infrastruktur in strukturschwächeren Regionen zu verbessern, um durch deutliche Attraktivitätssteigerung der heutigen Abwanderungsregionen den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen zu verringern.

Der Förderung attraktiver gleichwertiger Lebensbedingungen in schrumpfenden Gebietskörperschaften muss gegenüber der Neubauförderung in Boomregionen deutlich mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. Es bedarf eines neuen einheitlichen Ansatzes, der insbesondere – u. a. durch den forcierten Ausbau digitaler Infrastruktur und Wirtschaftsförderung – Regionen außerhalb der Wachstumszentren gezielt stärkt.

Mehr Förderung peripher gelegener Klein- und Mittelstädte jenseits der Metropolen ist ein wichtiger Baustein zur langfristigen, volkswirtschaftlich und sozialpolitisch sinnvollen Entlastung der Wohnungsmärkte in Deutschland.



### 3. WOHNUNGSMARKT NRW

Die im vorigen Kapitel dargestellten Analysen und perspektivischen Empfehlungen erfolgten – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – bewusst sehr umfassend, da sie mit diversen länder- und kommunalspezifischen Besonderheiten insgesamt betrachtet i. W. auch für das Land NRW und die Region Paderborn evident sind.

Dort finden sich neben nachfragestarken (Teil-) Märkten zugleich Wohnungsteilmärkte mit steigenden Leerständen und stagnierenden bzw. sinkenden Mieten und Kaufpreisen. Auch im Land und im Hochstift Paderborn könnte die Stärkung der Umlandgemeinden durch den heute bereits differenzierterer Nachfrage entsprechenden Neu- und Umbau zur Entlastung der Teilmärkte beitragen.

#### Wohnungsnachfrage

Neben den demografischen Faktoren, der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, der Entwicklung von Haushalts- und Familienstrukturen wird der langfristige Nachfragetrend auch in NRW und Paderborn seit Jahren verstärkt durch Wanderungsströme bestimmt.

Diese Faktoren sind in diversen Regionen und Städten von höchst unterschiedlicher Bedeutung, wodurch die dortigen langfristigen Perspektiven von jeweils deutlich differenzierter Unsicherheit geprägt sind.

Die Bevölkerungsentwicklung in NRW ist gekennzeichnet durch altersbedingte Geburtendefizite, wobei neben der Rheinschiene auch mittlere Großstädte wie Münster und Paderborn von der Binnenwanderung profitierten. Seit der zunehmenden internationalen Migration 2010/2011 werden die negativen Geburtensaldo insgesamt durch die Außenwanderung überlagert.

Ab 2015 wurde der Flüchtlingszuzug zur wesentlichen demografischen Komponente, allerdings mit regional sehr unterschiedlichen Schwerpunkten. Seit Einführung der Wohnsitzauflage im Jahr 2016 zeigt sich eine gewisse Schwerpunktbildung in den Großstädten des Ruhrgebietes, in Wuppertal und Bielefeld.

Auch wenn der große Flüchtlingszuzug seit etwa Mitte 2016 beendet ist und IT.NRW langfristig von einem deutlich niedrigeren Zuzug ausgeht, der etwa dem Niveau von 2013 entspricht, wird dieser mit verfahrensbedingtem Zeitverzug erst peu à peu wohnungsmarktrelevant. Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen EU- und Flüchtlingszuwanderung führen zu unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen.

**Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in NRW**  
nach Einschätzung verschiedener Prognosen





Diese demografische Unsicherheit erschwert nachhaltig wirksame wohnungswirtschaftliche Investitionsplanung und vorausschauende Stadtentwicklungspolitik. In Anbetracht dessen bedarf die Entwicklung langfristiger Strategien der genauen Beobachtung überregionaler Wanderungsströme und örtlicher Migrationsmuster.

Auch wenn es durch den Flüchtlingszuzug zu gewissen Strukturveränderungen (größere Familienhaushalte) gekommen ist, kehren diese momentanen Veränderungen die langfristigen Trends nicht um. Laut Statistischem Bundesamt werden langfristig mehr kleine, preisgünstige Wohnungen benötigt; wohingegen der Bedarf an Wohnungstypen, die auf klassische Familien zugeschnitten sind, tendenziell abnehmen wird.

Seit 2016 entwickeln sich in NRW die ökonomischen Faktoren der Wohnungsnachfrage positiv. Auch wenn die Arbeitslosenquote nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt liegt, so sank sie mit etwa 7,7 % auf den niedrigsten Stand seit 2007.

Dabei nahm insbesondere die Zahl versicherungspflichtig Beschäftigter zu; auch das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen stieg in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich an. Dies führte zu erkennbaren Impulsen für Kaufkraft und Wohnungsnachfrage.

Allerdings blieb der prozentuale Anteil der Langzeitarbeitslosen mit etwa 43 % relativ hoch und begründet i. W. den Anstieg der Haushaltszahlen, die Leistungen nach SGB II (Hartz IV) beziehen. Den höchsten Zuwachs verzeichnet hierbei die Gruppe der Alleinstehenden; abgesehen von Familien mit Migrationshintergrund, sank dagegen die Anzahl der Mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften seit 2007 signifikant um etwa 7 %. Die Anzahl der Bezieher von Grundsicherung nach SGB XII für zeitweise nicht Erwerbsfähige blieb etwa konstant; die Empfängerzahl von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung stieg leicht an; da inzwischen verstärkt Asylbewerber in die regulären Sozialsysteme wechseln, reduziert sich die Zahl der Asylbewerberleistungsbezieher nach dem AsylbLG deutlich.

Insgesamt sind etwa 11 % der NRW-Bevölkerung (ca. 1,9 Mio. Menschen) auf Wohnraum angewiesen, der unterhalb der kommunalen Angemessenheitsgrenze liegt. Wohngeld als Mietzuschuss erhielten knapp 140 Tsd. Haushalte mit niedrigem Einkommen, welches jedoch oberhalb der Grundsicherung lag. Auch hier dominiert mit ca. 44 % der hohe Anteil Alleinlebender.

### Wohnungsangebot

Gemäß den – aktuellsten Zahlen Ende 2016 – stieg die Zahl der Baufertigstellungen im Vergleich zum Vorjahr um deutliche 16 % auf etwa 47,2 Tsd. Wohnungen, blieb jedoch weiterhin unter dem geschätzten Bedarf von 80 Tsd. Einheiten p. a. bis 2020. Den höchsten Anteil an der Neubaudynamik hatte mit etwa 21 Tsd. Einheiten der Geschosswohnungsbau.

Die im Vorjahresvergleich sogar um 20 % auf etwa 66,6 Tsd. Wohneinheiten gestiegenen Baugenehmigungen lassen relativ zeitnah einen weiteren Anstieg der Baufertigstellungen erwarten. Hinzu kommt noch ein seit etwa 2013 aufgelaufener Bauüberhang – als Differenz zwischen Baugenehmigungen und -fertigstellungen –, welcher ein erhebliches Neubaupotenzial der nächsten Jahre darstellt. Der Mietwohnungsbau ist inzwischen eindeutig das Segment mit der größten Dynamik; entgegengesetzt dem Trend der Vorjahre stagnierte dagegen zuletzt der Neubau von Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum überproportionalen Anstieg des Geschosswohnungsbaus ist der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern – mit einem eher geringen Zuwachs an Fertigstellungen – seit Jahren relativ konstant.

Insbesondere aufgrund der Verbesserung der Förderbedingungen durch die Einführung von Zuschusselementen (Tilgungsnachlässe) näherte sich mit einer Bewilligung von etwa 7,6 Tsd. Wohnungen die soziale Wohnraumförderung den Rekordergebnissen der späten 1990er-Jahre. Um den Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes allerdings zu kompensieren, müssten nach Schätzungen etwa 10 Tsd. bis 15 Tsd. Einheiten p. a. erstellt werden.



In Anbetracht der demografischen Veränderungen hat in den letzten Jahren der Wohnungsbau nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht reagiert, sodass sich der Neubauschwerpunkt hin zu kleineren Wohnungen verschoben hat. Die eindeutige Strukturveränderung dokumentiert sich dadurch, dass sich z. B. seit etwa 2007 die Anzahl der neu gebauten Mikro- und 1-Zimmer-Wohnungen mehr als verdoppelt hat. In Anbetracht der sich weiter verändernden Bevölkerungs- und Familienstrukturen sowie der zu erwartenden geringeren verfügbaren Einkommen im Alter wird voraussichtlich auch zukünftig die Nachfrage nach kleineren, preisgünstigen, aber auch barrierearmen Wohnungen steigen.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau war diese Veränderung weniger stark ausgeprägt. Durch einen leichten Rückgang bei sehr großen, aber auch sehr kleinen Wohnungen ist eine Verschiebung zugunsten mittelgroßer 3-Zimmer-Wohnungen feststellbar. Als Träger des Wohnungsbaus dominiert sowohl im gesamten Geschosswohnungsbau als auch im anteiligen öffentlich geförderten Mietwohnungsbau die professionelle, gewerbliche Wohnungswirtschaft.

## Marktanspannung

Die größte Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage besteht seit Jahren im Segment preisgünstiger Wohnungen, die insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen und Transferleistungsempfänger benötigen. Marktzugangsschwierigkeiten haben verstärkt Studenten, Auszubildende, wohnungssuchende Alleinlebende sowie ältere Menschen insbesondere hinsichtlich barrierearmer Wohnungen. Allerdings sind die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche nicht flächendeckend gleich hoch. Die Erfolgchancen einer Wohnungssuche werden durch die vorgenannten Haushaltsgruppen unterschiedlich eingeschätzt: In teuren Regionen, wie z. B. der Rheinschiene, bewerten 90 % der Befragten ihre Situation schlecht, im Ruhrgebiet 70 %, auf entspannten Wohnungsmärkten wie im Sieger- und Sauerland und in Teilen Ostwestfalen-Lippes nur

noch 40 bis 50 %. Dies ist ein eindeutiges Indiz für die deutlichen regionalen Unterschiede, die sich auch in der sich verschlechternden Marktanspannung Wohnungsloser widerspiegeln. Auch wenn die meisten Wohnungslosen übergangsweise bei Verwandten, Bekannten oder in speziellen Einrichtungen Obdach gefunden haben, so ist deren Anzahl insgesamt auf etwa 25 Tsd. Personen in NRW angewachsen.

Ein entscheidender Faktor für die unterschiedlichen regionalen Wohnungsmarktsituationen ist auch die aktuelle Eingliederung der Flüchtlingshaushalte in den regulären Wohnungsmarkt nach der erfolgten Erstunterbringung 2015/2016. Mit Anerkennung des Schutzstatus wechseln die Flüchtlinge größtenteils vom AsylbLG in die regulären Sozialsysteme, i. W. in den SGB II-Bereich (Hartz IV), und sind daher auf den ohnehin stark frequentierten und begrenzten Teilmarkt Hartz-fähiger Wohnungen angewiesen. Die Erfolgchancen der Flüchtlinge bei der Wohnungssuche werden dabei stark von den regional differenzierten Leerstandsreserven bestimmt: Insofern verläuft die Integration in den regulären Wohnungsmarkt im Sauerland und Ruhrgebiet deutlich besser als in der Rheinschiene; Ostwestfalen-Lippe befindet sich diesbezüglich im nordrhein-westfälischen Mittelfeld.

Diese Indikatoren erklären u. a. auch, warum laut Wohnungsmarktbarometer 2017 der NRW.BANK die Situation im öffentlich geförderten und preisgünstigen bzw. unteren Mietsegment als angespannt bis sehr angespannt bewertet wird.

Durch das planmäßige Auslaufen der Sozialbindungen von Objekten der förderstarken Baujahre der 1970er-Jahre, die sehr niedrigen Förderergebnisse seit den 1980er-Jahren und den verstärkten Anstieg außerplanmäßiger Tilgungen aufgrund der extremen Niedrigzinsphase fallen zudem seit 2000 durchschnittlich 3 % der öffentlich geförderten Wohnungen aus der Sozialbindung. Ohne Berücksichtigung der aktuell wieder recht erfolgreichen – bzw. zukünftig zu erwartenden – Neuförderungen würde sich laut Modellrechnung der NRW.BANK



der preisgebundene Mietwohnungsbestand in NRW bis 2025 um 128 Tsd. Wohnungen (- 27 %), bis 2040 um insgesamt 195 Tsd. Wohnungen (- 42 %) reduzieren. Auch durch die aktuell feststellbare Revitalisierung des geförderten Wohnungsbaus und die Einführung fester Bindungsdauern, die nicht durch außerplanmäßige Tilgungen zu verkürzen sind, lässt sich die Verminderung der preisgünstigen öffentlich geförderten Wohnungsbestände zwar verlangsamen, nicht jedoch grundsätzlich stoppen. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten der Großstädte und Metropolregionen ist diese Entwicklung äußerst negativ zu bewerten.

### Preisentwicklung

Hinsichtlich der Wohnungsmieten, insbesondere Nettokaltmieten, war in den Jahren 2016 und auch 2017 keine Trendänderung feststellbar.

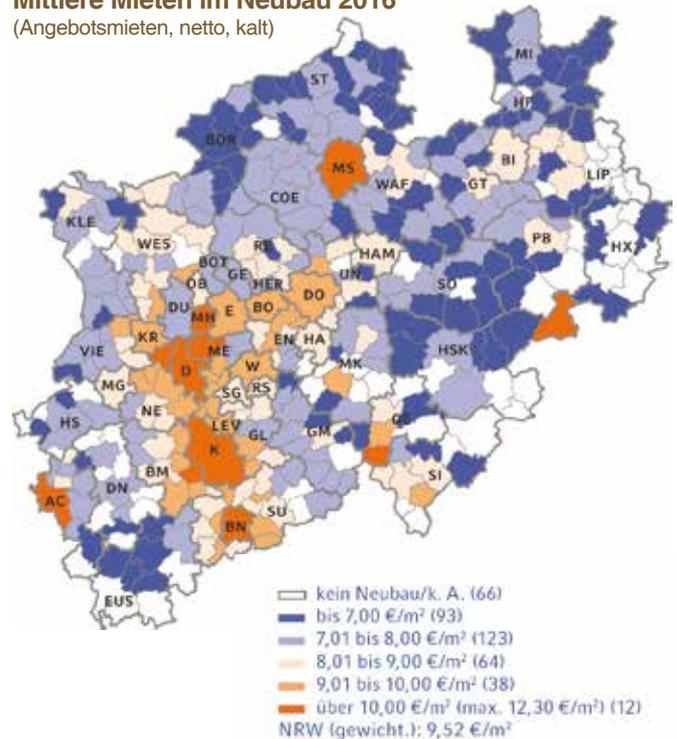
Im teuersten Teilmarkt „Neubauwohnungen“ stieg im Landesdurchschnitt – bei allerdings beträchtlichen regionalen Unterschieden – die durchschnittliche Neubaumiete in den letzten zehn Jahren um 3,7 % p. a. auf 9,52 €/m<sup>2</sup>. Die stärkste Dynamik zeigte sich mit Spitzenmieten von 10 bis 13 €/m<sup>2</sup> in den Großstädten der Rheinschiene und den Universitätsstädten Aachen, Münster und Bielefeld.

Spürbare Anstiege verzeichneten auch andere Kernstädte des Ruhrgebiets und solitäre Universitätsstädte, wobei sich das Mietpreinsniveau in Paderborn mit durchschnittlich 8 bis 9 €/m<sup>2</sup> im Mittelfeld befindet.

Dies gilt auch für den unteren Rand der Preisspanne von Neubauwohnungen. Diese beträgt für Paderborn etwa 5 bis 6,50 €/m<sup>2</sup>. Die Verteuerung in diesem günstigeren Marktsegment war in NRW mit insgesamt nur etwa 0,1 €/m<sup>2</sup> p. a. seit 2007 deutlich geringer als im hochwertigen Neubaumietniveau.

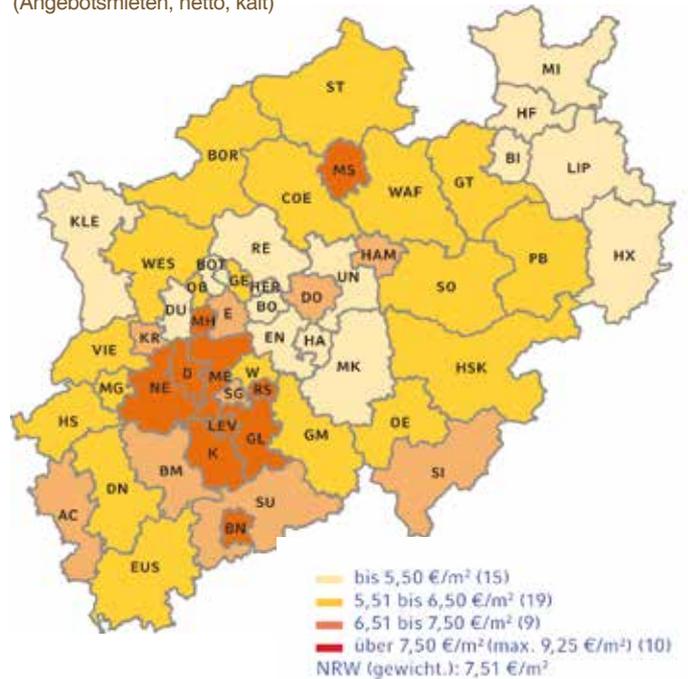
### Mittlere Mieten im Neubau 2016

(Angebotsmieten, netto, kalt)



### Unterer Rand der Preisspanne von Neubaumieten 2016

(Angebotsmieten, netto, kalt)



Quelle: NRW.BANK 2016



Auch die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen erhöhten sich mit erkennbarer Dynamik, sodass sich im Landesdurchschnitt das mittlere Mietniveau innerhalb der vergangenen zehn Jahre insgesamt um 0,91 € auf 6,70 €/m<sup>2</sup> erhöhte. Leicht überproportional verteuerten sich Mieten für kleine Wohnungen sowie für barrierefreie bzw. barrierearme und altersgerechte Wohnungen.

Hierin dokumentiert sich einerseits die deutliche Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage, andererseits jedoch auch die in Relation deutlich höheren Baukosten. Im Landes- und Marktdurchschnitt liegen gemäß empirica-Preisdatenbank die Angebotsmieten für 1-Zimmer-Wohnungen/-Apartments etwa 20 bis 33 % höher als die der 2- oder Mehr-Zimmer-Wohnungen. Auch wenn die Nebenkosten sich per Saldo in den letzten Jahren moderater entwickelten, so sind sie dennoch nach wie vor ein kostensteigernder – und damit einkommensbelastender Faktor, denn die sogenannte „zweite Miete“ stieg seit 2007 in Summe um mehr als 20 % stärker an als die Nettomiete. Damit beträgt in NRW der durchschnittliche Anteil der Wohnnebenkosten inzwischen erwähnenswerte 35 % der Gesamtmietbelastung.

Nach der Periode sinkender Eigentumspreise Anfang der 2000er-Jahre und stabiler Bestandspreise bis etwa 2011 setzte im Zuge der Finanzmarktkrise eine Trendwende ein. Trotz steigender Grundstückspreise und Baukosten stieg aufgrund der extremen Niedrigzinsen, der Flucht in „Betongold“ als neue alternative „sichere Wertanlage“ und des Zuzugs junger Haushalte in Metropolen bzw. wirtschaftsstarke Regionen die quantitative Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen stark an. Außer in demografisch schrumpfenden Regionen erhöhten sich insbesondere infolge von Baulandknappheit und nur mit Zeitverzug möglicher Neubausausweitung sowohl die Bestands- als auch Neubaupreise.

So stieg der mittlere Angebotspreis für Bestandshäuser in NRW seit 2007 um etwa 20 %. Die deutlichsten Preissteigerungen waren in den wachsenden Großstädten sowie in Teilen Ostwestfalens und des Münsterlands zu verzeichnen.

In zahlreichen ländlichen Kreisen sind die Bestandspreise mit z. T. zunehmender Dynamik rückläufig. Die Neubaupreise für Eigenheime stiegen allerdings nahezu in allen Regionen. Diese Anstiege waren zwar höchst unterschiedlich stark; aber auch in nachfrageschwächeren, günstigeren Regionen bilden die Neubaupreise die stark gestiegenen Baukosten ab.

Eine ähnliche Entwicklung ist im Marktsegment der Eigentumswohnungen festzustellen. Die Preissteigerungsraten sind sogar noch höher als im Eigenheimsektor, allerdings waren die Rückgänge der Neubau- und insbesondere der Bestandspreise vor der Finanzmarktkrise auch wesentlich ausgeprägter. Spätestens 2010/2011 änderte sich diese Situation deutlich, da die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt Eigentumswohnungen zu einer attraktiven Anlageform machten und neben Selbstnutzern verstärkt Kapitalanleger die Nachfrage anheizten. So erhöhten sich im Saldo der vergangenen zehn Jahre die Neubau-Erstverkaufspreise um etwa 50 %; sogar hinsichtlich des oberen Rands der Preisspanne weist die empirica-Preisdatenbank trotz z. T. schon überteuerten Angebote eine Steigerungsrate von ca. 30 % aus.

Entsprechend der Boomsituation insbesondere im Geschosswohnungsbau, aber auch der schwerpunktmäßigen Anzahl der Transaktionen im Eigentumssegment stellen sich seit zehn Jahren die Entwicklungen auf dem Bodenmarkt dar. So stiegen die Grundstückspreise in der Rheinschiene in dieser Zeit um etwa 40 %, in den Universitätsstädten Aachen, Münster, Bielefeld und Paderborn sogar teilweise um 60 %, wobei dort die realen Grundstückspreise insgesamt um etwa 100 €/m<sup>2</sup> niedriger liegen als in den rheinischen Großstädten. Dagegen sind in den altindustriell geprägten Großstädten an Ruhr und Wupper sowie in NRW-Kommunen mit weniger als 100 Tsd. Einwohnern nur sehr moderate Preissteigerungen erkennbar; die realen Grundstückspreise haben sich seit 2007 innerhalb einer Preisspanne von 150 bis 220 €/m<sup>2</sup> nur marginal verändert.



### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Im Landesdurchschnitt haben sich die Differenzen zwischen den wirtschaftsstarken und eher nachfrageschwächeren, ländlich geprägten Kreisen deutlich vergrößert.

Ähnlich den geschilderten Angebots-/Nachfragerelationen und den dadurch induzierten Preisentwicklungen entwickelte sich auch die Neubautätigkeit in den verschiedenen Regionen NRWs. Dies dokumentiert sich in den unterschiedlichen Bauintensitäten, also die auf den Bevölkerung bezogenen Neubauraten.

Auch wenn das bisherige Neubauniveau in einzelnen Metropolregionen, Universitätsstädten und Landesteilen den aktuellen Nachfragebedarf nicht vollständig abdeckt, so muss dennoch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen und zukünftigen Wanderungsbewegungen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung mit Augenmaß betrieben werden.

Unter diesem Gesichtspunkt ist aufgrund der politischen Diskussionen um die regionale Verteilung der Flüchtlinge und Asylanten sowie um den Familiennachzug gerade die „Flüchtlingskomponente“ extrem unsicher und muss daher sehr vorsichtig bewertet werden.

Prognosen sind deshalb dringend ständig zu evaluieren, um Fehlinvestitionen und -entwicklungen zu vermeiden. Es bedarf einer ideologiefreien, ständigen Überprüfung, ob die Erschließung von Baugebieten und das Neubauvolumen insgesamt quantitativ und qualitativ langfristig und nachhaltig dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Dies gilt auch für den Immobilien- und Wohnungsmarkt Paderborn.



## 4. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

Auch im Hochstift und in der Stadt Paderborn hat ein gutes und bezahlbares Wohnen eine hohe zentrale Bedeutung für die Gesellschaft, für einen stabilen Wohnungsmarkt und für attraktive sowie sozial ausgewogene Quartiere. Auch wenn – forciert durch die Fiskalpolitik der EZB mangels geringer Renditen – am Geld- und Kapitalmarkt verstärkt in Immobilien investiert wird, so dürfen Wohnimmobilien aus dieser Intuition keinesfalls zu Spekulationsobjekten werden.

Das stereotype Muster „vom Land raus und rein in die Stadt“ lässt sich nicht auf unsere Region übertragen, auch wenn die Stadt Paderborn als zentraler Wirtschafts-, Handels-, Wohn- und Kommunikationsstandort eine besondere Ausstrahlung auf ihr Umland hat. Es ist daher nicht überraschend, dass das IW Köln und das Pestel-Institut darauf hinweisen, dass in Regionen wie u. a. auch dem Kreis Paderborn nicht zu euphorisch, sondern nur aus regional differenzierten und empirisch abgeleiteten Werten eine quantitative und qualitative Zusatznachfrage und daraus resultierende Bautätigkeit abzuleiten ist.

Aufgrund der langfristigen demografischen Entwicklungsperspektiven drohen sonst in einzelnen Kleinstädten und Dorfkernen des Kreisgebietes Leerstand und infolge der Zersiedlung (Donut-Effekt) steigende Infrastrukturkosten.

Die gezielte stärkere Förderung zukunftsfähiger Gemeinden, die auch aktuell bereits eine ausgeprägte kulturelle und regionale Identität mit attraktiven Ortsbildern haben, wäre in diesem Zusammenhang auch volkswirtschaftlich sinnvoll und würde den Wohnungsmarkt der Stadt Paderborn zusätzlich und nachhaltig entspannen sowie langfristig gleichwertige Lebensverhältnisse garantieren. Zwar sicher nicht kurzfristig, jedoch langfristig wäre im Umkehrschluss die Realisierung eines solchen innovativen strategischen Ziels auch für die Kernstadt Paderborn wirtschafts-, wohnungs- und sozialpolitisch äußerst positiv. So ließe sich eine unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zumindest drohende Fehlallokation von Ressourcen verhindern bzw. vermindern, denn die für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen enorm bedeutende Bevölkerung-, Haushalte- und Gesamtmarktentwicklung bleibt aufgrund der Wanderungsbewegungen, Migrationszu- und -wegzüge sowie der Konversions-thematik erheblichen Unwägbarkeiten ausgesetzt.

Leider dominieren – nicht nur im Kreis Paderborn – i. W. die Teilmärkte der Großstädte in Deutschland das Thema Wohnen. In Wahrheit bevorzugen aber etwa 45 % der Bevölkerung das Wohnen in ländlichen Gemeinden, ca. 30 % das Leben in Klein- und Mittelstädten. Durch die Stärkung des umliegenden Raumes (u. a. Infrastruktur, Erreichbarkeit, leistungsfähiges Internet) würde – auch volkswirtschaftlich überaus sinnvoll – die aktuell zumindest sich schleichend entwickelnde demografische und wirtschaftliche Spaltung des Hochstiftes Paderborn sich aufhalten bzw. verhindern lassen, was zudem den vorgenannten Präferenzen der Menschen entspricht.

Es ist wichtig, vor dem Hintergrund bzw. im Kontext dieser Aspekte die Erläuterungen einiger Indikatoren des Paderborner Wohnungsmarktprofils zu betrachten, die sich auf verfügbare Daten von NRW. BANK, IT.NRW, empirica-Preisdatenbank, Runder Tisch Wohnen, Grundstücksmarktbericht und Gutachterausschuss beziehen. Den bisher geschilderten gesamtdeutschen und nordrhein-westfälischen wohnungswirtschaftlichen Realitäten entsprechend stehen auch das Hochstift und die Stadt Paderborn vor erheblichen ökonomischen, sozialen und demografischen Herausforderungen. Gerade in der mittel- und langfristigen Zukunft werden diese zu tiefgreifenden Veränderungen auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt sowie in den Bereichen Bildung, Versorgung, Mobilität, Pflege und Gesundheit führen.

Die fundamentalen Parameter bzw. Rahmenbedingungen einer proaktiven Zukunftsgestaltung sind insbesondere für die Kernstadt Paderborn gegenwärtig positiv zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der langfristigen demografischen Entwicklung sind Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft gefordert, auf dieser guten Basis gemeinsame regionale, wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Konzepte zu entwickeln: durch politikübergreifende, ideologiefreie Optimierungen, mehr Pragmatismus, mehr Deregulierung, mehr Dialog von Politik, Immobilienwirtschaft und Verwaltung im gesamtstädtischen Kontext und weniger Symbolpolitik.

## Bevölkerung

Die in NRW feststellbaren Migrationsbewegungen wirken sich zumindest auch partiell in Paderborn aus. Bereits 2016 verließen mit einem Abwanderungsrekord über 480 Tsd. Menschen das Bundesland NRW. Auch wenn dieser Abwanderung knapp 539 Tsd. Zuwanderungen – davon 401 Tsd. Ausländer – entgegenstanden, so ist die Zahl der Zuzüge damit erstmals seit zehn Jahren nicht angestiegen, sondern gesunken.

Diese Tendenz ist auch in Paderborn erkennbar, denn die „Wanderungen“ trugen 2017 einen deutlich geringeren Teil zum – auch eher nur schwachen – Bevölkerungswachstum bei: Die Zahl der Zuzüge war um 846 Personen bzw. 9,1 % geringer als im Vorjahr; 8.411 Zuzügen standen 8.282 Fortzüge entgegen, sodass der Wanderungssaldo nur noch 129 Personen betrug.

Die höchsten Wanderungssalden zeigten sich bei Ausländern syrischer, indischer, chinesischer und bulgarischer Nationalität. Deutlich wirkt insgesamt laut Jahresstatistik die sehr stark zurückgegangene Zahl an Flüchtlingen. Dieser stark gebremste Zuzug Geflüchteter, aber auch von EU-Migranten wird zwar keine starken, langfristig jedoch zumindest entspannende Auswirkungen auf die regionale Wohnungsnachfrage haben.

Insgesamt wuchs die Bevölkerung der Stadt Paderborn im Jahr 2017 um 467 Personen auf 150.702 Einwohner. Dies waren im Saldo 160 Menschen weniger als im Vorjahr. Der Gesamtanstieg von 0,3 % lag unter dem durchschnittlichen Wachstum der Jahre 2007 bis 2016. Anfang 2018 zeigt sich die Paderborner Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig.

Die positive Bevölkerungsentwicklung 2017 wird ausschließlich durch das Wachstum der ausländischen Mitbürgerschaft getragen. Bei gleichzeitigem Rückgang der deutschen Bevölkerung beträgt ihr Wachstumssaldo 584 Personen. Damit lebten Ende 2017 mehr als 17,7 Tsd. Menschen mit nicht deutschem Pass in Paderborn, dies entsprach 11,8 % der Gesamtbevölkerung. Die stärksten Gruppen von Ausländern stellten Syrer, Türken, Inder, Chinesen und Kosovo-Albaner.

Im Gegensatz zu zahlreichen nordrhein-westfälischen Regionen weist Paderborn neben einem wenn auch kleinen, zumindest aber positiven Wanderungssaldo immer noch einen Geburtenüberschuss aus. Dieser betrug im Jahr 2017 noch 338 Personen. Die Geburtenzahl war mit 1.596 Babys die zweithöchste der vergangenen 15 Jahre. Allerdings lag auch die Zahl der 1.258 Sterbefälle zum vierten Mal über 1.200 Personen. In Anbetracht der hohen Bevölkerungsanzahl der über 80-Jährigen ist mittelfristig von einer steigenden Zahl der Sterbefälle auszugehen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 17 Jahren sowie der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren reduzierte sich um 0,8 %; am stärksten wuchs mit 5 % die Zahl der über 80-jährigen Senioren.

In Anbetracht der realen demografischen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2016 und auch 2017 muss die dem „Konzept Wohnungspolitische Ziele und Handlungsfelder für die Stadt Paderborn“ zugrunde liegende Prognose des Beratungsinstituts empirica zumindest kritisch beobachtet und hinterfragt werden. Diese geht bisher von einem Wachstum auf rund 158 Tsd. Einwohner bis 2025 aus.

## Marktdaten

Vor dem Hintergrund der in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Aspekte, des demografischen Wandels sowie der qualitativen und quantitativen Herausforderungen der Gesellschaft befindet sich auch der Paderborner Wohnungsmarkt in einem ständigen Wandel, wobei die Dynamik insbesondere hinsichtlich der Investitionstätigkeit in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und des Statistikreferates der Stadt Paderborn sowie Auswertungen der NRW.BANK helfen, den Blick für die aktuellen Marktentwicklungen zu schärfen, und sollten die pragmatische und realistische Basis für die politischen Diskussionsprozesse sein.



Ein besonderes Kriterium hinsichtlich objektiver Wohnungsmarktbeobachtungen und der Bewertung der Bautätigkeit ist die regionale Bauintensität. Aus dieser Kennzahl – der Neubaurate je 10 Tsd. Einwohner – lassen sich regional differenzierte Muster der Bautätigkeit erkennen. Ebenso lassen sich Schlüsse ziehen, ob denn diese wohl auch in Relation zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung quantitativ und qualitativ langfristig dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Die Stadt Paderborn weist mit einem Faktor von über 50 fertiggestellten Wohnungen je 10 Tsd. Einwohner eine sehr deutlich überdurchschnittliche Bauintensität auf, die sogar zu den höchsten in NRW zählt. Insbesondere der Geschosswohnungsbau war Träger dieser äußerst dynamischen Angebotsentwicklung.

Die rege Investitionstätigkeit dokumentiert sich in der Baustatistik der Stadt Paderborn vom Januar 2018. Danach wurden 2017 im Um- und Neubau 257 Gebäude mit 975 Wohnungen und 86,9 Tsd. m<sup>2</sup> Wohnfläche genehmigt. 170 Gebäude mit insgesamt 619 Wohnungen und 57,8 Tsd. m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im gleichen Zeitraum fertiggestellt. Damit wird die bereits seit Anfang 2009 deutlich erkennbare positive Entwicklung des Wohnungsbestandes auf hohem Niveau fortgeführt. Entgegen dem früheren Trend zunehmender Wohnflächeninanspruchnahme infolge demografischer Alterung und steigenden Wohlstands nimmt seit etwa 2014 u. a. auch in Paderborn die pro Einwohner durchschnittlich in Anspruch genommene Wohnfläche ab.

Die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen preisgebundener Wohnungen liegen deutlich unter denen des frei finanzierten Wohnungsbaus. Dies ist allerdings i. W. durch die extreme Niedrigzinsphase infolge der Finanzmarktkrise, hohe Grundstückskosten und exorbitant steigende Bau- und Baukosten begründet.

Für 1.395 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (unbebaute und bebaute Grundstücke) betrug 2017 der Gesamtumsatz knapp 367,2 Mio. Euro. Dabei war die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke sowohl hinsichtlich individueller Bauweise als auch im Geschosswohnungsbau tendenziell leicht steigend.

In der Kernstadt Paderborn wurden mit Abstand die meisten Wohnbaugrundstücke veräußert. Die Preissteigerungsrate betrug 2017 etwa 3,3 %; die durchschnittliche Preisentwicklung aus den vergangenen zwölf Jahren belief sich auf 2 % p. a.

Die Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2018 ist sehr deutlich und reicht vom Minimum ca. 90 Euro/m<sup>2</sup> in Neuenbeken bis zu 490 Euro/m<sup>2</sup> Kernstadt Paderborn. Je nach Lage differieren die Bodenrichtwerte auch innerhalb der Kernstadt von etwa 175 bis 490 Euro/m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegen.

Deutlich wird, dass Neubauten für Eigentumswohnungen überwiegend in guten bis sehr guten Lagen entstehen und die Preise in allen Baujahresklassen um etwa 10 bis 15 % gestiegen sind. Die Bandbreite der Verkaufspreise reicht je nach Altersklasse von 1.000 bis etwa 3.800 Euro/m<sup>2</sup>. Besondere wertbestimmende Merkmale sind das unmittelbare Umfeld der Wohnanlage, die Gebäudeart, die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes, Zuschnitt, Ausstattung, Größe der Wohnung sowie der jeweilige Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad einzelner Anlagen und Wohnungen.

Sowohl hinsichtlich der mittleren Neubaupreise für Eigentumswohnungen (2.800 bis 3.200 Euro/m<sup>2</sup>) als auch der Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen (1.700 bis 2.700 Euro/m<sup>2</sup>) befindet sich Paderborn allerdings inzwischen im oberen Drittel des NRW-Durchschnitts. Einem Anstieg der Bevölkerung um 467 Personen stand laut Strukturdatenstatistik ein Anstieg des Wohnungsbestands um etwa 600 Einheiten entgegen.

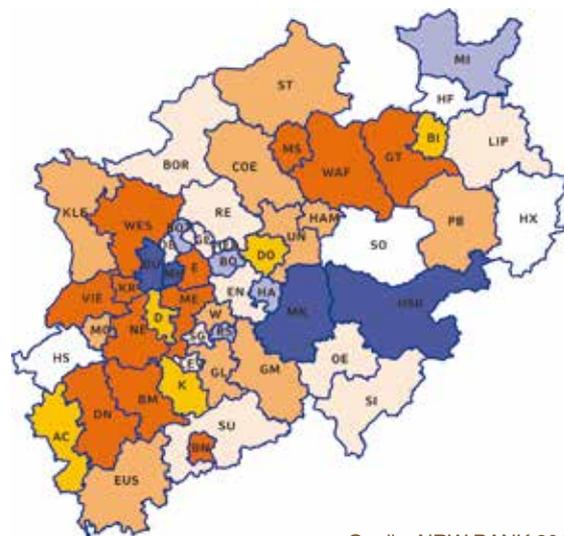
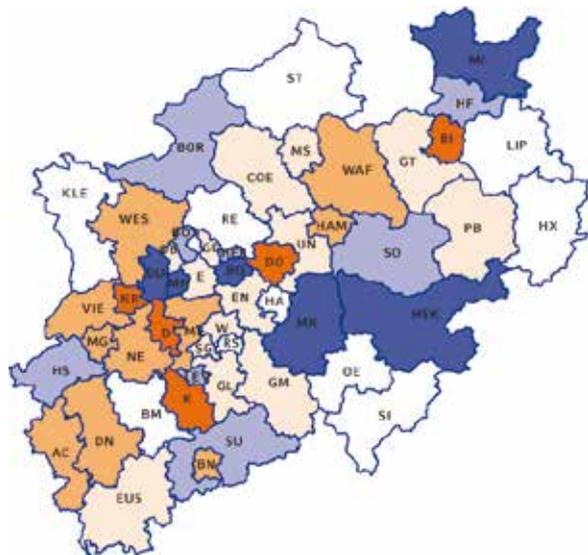
Die grundsätzliche Frage, ob das Neubauvolumen auch der Nachfrage entspricht, muss unter Berücksichtigung der Prognosen der NRW. BANK allerdings sehr differenziert beantwortet werden.

#### Wird genug gebaut?

#### Gegenüberstellung von aktuellem Neubauniveau und durchschnittlichem jährlichem Neubaubedarf (2016–2020)

a) Ohne zusätzlichen Bedarf durch Flüchtlingsnachzug

b) Mit zusätzlichem Bedarf durch Flüchtlingsnachzug



Quelle: NRW.BANK 2017

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <span style="color: yellow;">■</span> Defizit von mehr als 2.000 Wohnungen p. a.     | <span style="color: lightyellow;">■</span> Defizit von 100 bis 500 Wohnungen p. a.   | <span style="color: lightblue;">■</span> Überhang von 100 bis 500 Wohnungen p. a. |
| <span style="color: orange;">■</span> Defizit von 1.000 bis 2.000 Wohnungen p. a.    | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Neubau entspricht Bedarf (±100 Wohnungen) | <span style="color: darkblue;">■</span> Überhang von mehr als 500 Wohnungen p. a. |
| <span style="color: lightorange;">■</span> Defizit von 500 bis 1.000 Wohnungen p. a. |  |   |

Aus der Gegenüberstellung des aktuellen Neubauniveaus und des durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarfs werden bis 2020 unterschiedlich hohe Neubaudefizite ermittelt. Diese werden ohne Berücksichtigung des Flüchtlingszuzugs mit 100 bis 500 Einheiten p. a., mit Berücksichtigung des Flüchtlingszuzugs mit 500 bis 1.000 Wohnungen p. a. quantifiziert.

Die so von 100 bis 1.000 Wohneinheiten reichende Spanne ist u. E. viel zu groß, um hieraus nachhaltig begründbare Investitionsstrategien ableiten zu können, und ist daher mit größter Vorsicht zu betrachten.

Zudem sind einerseits die Flüchtlingskomponenten (starker Rückgang, regionale Verteilung, Unsicherheiten beim Familiennachzug) nur sehr schwer einzuschätzen, andererseits bleiben zudem die regionalen immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen des Abzugs der britischen Streitkräfte in den Berechnungen der NRW.BANK unberücksichtigt.

Trotz der quantitativen Unwägbarkeiten ist es unter sozialpolitischen Gesichtspunkten und im Kontext der Haushaltebedarfsberechnung – die im Kreis Paderborn bis 2040 von einem insgesamt mehr als 10%igen Haushaltswachstum ausgeht – unstrittig, dass insbesondere im preisgünstigen Segment auch langfristig betrachtet der höchste Deckungsbedarf bestehen wird. Insbesondere aufgrund der in den vergangenen 15 Jahren um etwa 2.000 auf nur noch etwa 4.500 abgeschmolzenen Sozialwohnungsbestände ist in diesem Segment das Angebot auszuweiten.

Durch die Anfang 2018 deutlich verbesserten Parameter der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) haben sich die Rahmenbedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Paderborn verbessert. Dadurch dass Paderborn in die Mietenstufe 4 hochgestuft wurde, erhöhen sich die Darlehens-Förderbeträge um 11 % auf eine Grundpauschale von 1.680 Euro/m<sup>2</sup>, die Mietobergrenzen ebenfalls um gut 11 % auf 6,20 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich.



## Preisentwicklung

Auch wenn aufgrund der Niedrigzinsen, der zum Teil völlig überzogenen Grundstückspreise sowie der weiter steigenden Bau- und Baunebenkosten auskömmlichere Renditen im frei finanzierten Mietwohnungsbau zu erzielen sind, so sind die deutlich verbesserten Förderbedingungen ein richtiges Anreizsignal, um den sozialen Wohnungsbau zu forcieren.

Allerdings muss u. E. komplementär zur Anhebung der Kappungsgrenze der zulässigen Miete auf 6,20 Euro/m<sup>2</sup>/mtl. auch dringend eine Anhebung des Wohngeldes bzw. der Transferleistungen erfolgen, da sonst die festgelegten Mieten, die für Transferleistungsempfänger gezahlt werden, oftmals überschritten werden. Ohne diese parallele Anhebung würden sich zwar die Investitionsbedingungen verbessern, nicht aber die Situation einkommensschwacher Haushalte, da deren angemessene Miete zu gering wäre, um eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen zu können. Für diese Haushalte muss daher eine Anpassung der Transferleistungen erfolgen.

Die Berechnungen des Landes und der NRW.BANK, die aktuell für Paderborn bis 2030 eine Verringerung des Bestandes öffentlich geförderter Wohnungen auf 3.320 Wohneinheiten prognostizieren, berücksichtigten nicht die seit etwa 2014/2015 real messbare Steigerung bzw. Reaktivierung des sozialen Wohnungsbaus. 2016 und 2017 wurden in Paderborn insgesamt 70 neue Wohneinheiten gefördert. Nach Angaben des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen waren zum Ende 2017 noch 650 nicht vermittelte Wohnungssuchende in der Stadt registriert. Dieser mit 0,4 % der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu anderen Großstädten allerdings sehr geringe Nachfrageüberhang betrifft i. W. Bezieher von Transferleistungen sowie Geflohene unter subsidiärem Schutz, die sich jedoch überwiegend aufgrund ihrer sich ändernden Haushaltssituation vergrößern bzw. verbessern wollen. Auch wenn diese Personen, statt wohnungslos zu sein, in einer Bleibe Unterkunft gefunden haben, so muss es selbstverständlich das Ziel sein, alle Wohnungssuchenden mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Eine 100%-Quote wird man jedoch u. a. aufgrund der Lebensbiografie Einzelner realistischerweise leider nie erreichen können.

Aus den Analysen der empirica-Preisdatenbank, des Gutachterausschusses Paderborn und der NRW.BANK lässt sich die Veränderung des Kaufpreis- und Mietniveaus in Paderborn herleiten. Auch wenn die aktuellsten Zahlen für 2017/2018 noch nicht vorliegen, so lassen sich dennoch eindeutige Tendenzen feststellen, die auch aktuell Gültigkeit besitzen.

Wie bereits in Kapitel 3 erwähnt, befinden sich laut NRW.BANK 2017 sowohl die mittleren Neubaumieten mit 8,01 bis 9 Euro/m<sup>2</sup> als auch die mittleren Wiedervermietungsmieten in einer Spanne von 5,51 bis 6,50 Euro/m<sup>2</sup> im NRW-Mittelfeld. Sie liegen damit deutlich unter den Netto-Angebotsmieten solitärer Universitätsstädte, wie z. B. Aachen, Bielefeld oder Münster, sowie der Kernstädte der Rheinschiene. Je nach Lage im Stadt- und Kreisgebiet betrug der Anstieg der Angebotsmieten ab 2006 um bis zu 2,6 % auf durchschnittlich 9,60 Euro/m<sup>2</sup>. Im Oberzentrum Stadt Paderborn differieren die Kaltmieten des unteren und des oberen Marktsegments von 4,25 Euro/m<sup>2</sup> bis 9,50 Euro/m<sup>2</sup> bzw. max. 10,80 Euro/m<sup>2</sup>. Entsprechend umfangreichen IVD-Analysen entwickeln sich im Stadt- und Kreisgebiet die Neubaumieten nur noch sehr moderat nach oben. Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen stagnieren bzw. sinken sogar standorts-, orts- und ausstattungsbezogen. Nach Daten aus dem Internet von vier Wochenenden des Jahres ergibt sich für 2017 eine Durchschnittsmiete von etwa 7,70 Euro/m<sup>2</sup>.

Zur objektiven Beurteilung des Themas „Erschwinglichkeit von Wohnraum“ muss die Wohnkostenbelastung der Haushalte analysiert werden. Dabei ist die Brutto-Mietenentwicklung im Kontext der Kaufkraftveränderung (Nettoeinkommen, sonstige Erwerbseinkommen, Renten, Pensionen, Arbeitslosen-, Kinder- und Wohngeld, Sozialhilfe und BAföG) zu sehen. Bei genauer Betrachtung dieses Verhältnisses von Einkommen zu Wohnkosten ist festzustellen, dass diese Mietbelastungsquote in Paderborn – gegensätzlich der Entwicklung in zahlreichen Groß-Universitäts- und Schwarmstädten – nicht gestiegen ist. Je nach Standorten im Kreis bzw. in der Stadt Paderborn schwanken die für Gesamtmiete aufzubringenden Budgetanteile zwischen knapp 15 und gut 20 %.

Diese Belastungsquoten liegen deutlich unter einer Mietbelastungsquote von rund 30 % des Haushaltseinkommens, die bei Sozialwissenschaftlern als bedenklich gilt.

Uneingeschränkt ist dieser Auffassung zuzustimmen, denn höhere Wohnkostenbelastungen sind sozialpolitisch inakzeptabel, höhere Preissteigerungen dürfen nicht zu weiteren überdurchschnittlich steigenden Haushaltskraftverlusten führen.

Sowohl die Bestands- als auch Neuvertragsmie-

ten des Spar- und Bauvereins liegen nach wie vor deutlich unter den vorgenannten Mietpreisspannen: Zum 31.12.2017 betrug die unternehmensinterne Durchschnittsmiete öffentlich geförderter Wohnungen 4,87 Euro/m<sup>2</sup>, die der frei finanzierten Objekte belief sich auf 5,29 Euro/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vermietung betrug die Gesamtdurchschnittsmiete 5,17 Euro/m<sup>2</sup>. Trotz hoher architektonischer, demografiefester und energieeffizienter Projektqualitäten wirkt das Mietniveau des Spar- und Bauvereins auch 2017 preisdämpfend auf den Paderborner Wohnungsmarkt.



## Markteinschätzung

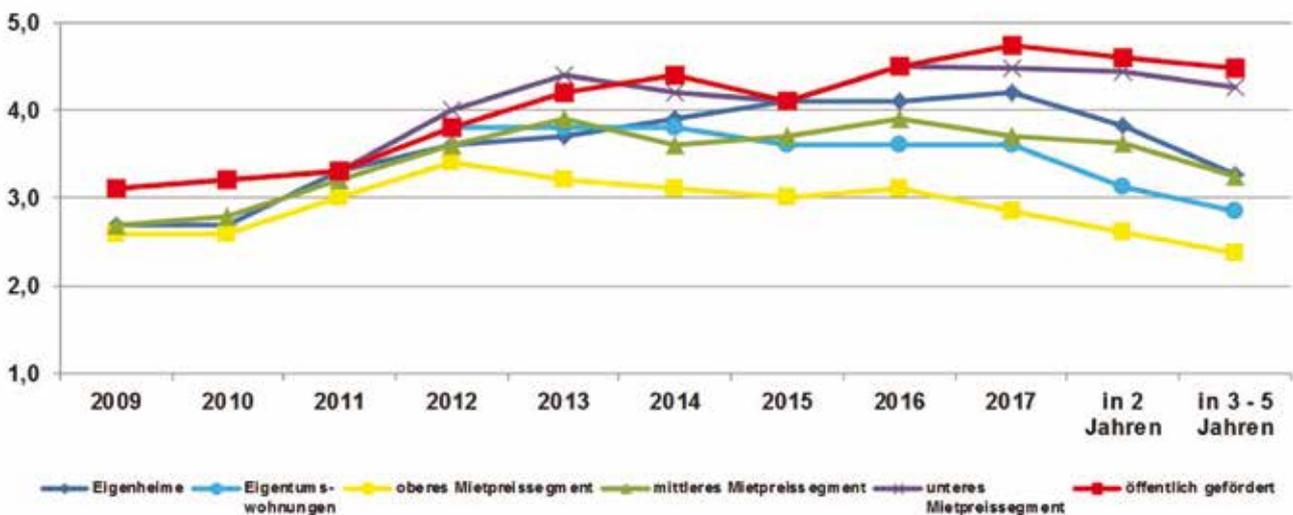
Im Wohnungsmarktbarometer 2017 wird durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Paderborn ein Stimmungsbild hinsichtlich der Trends am lokalen Wohnungsmarkt wiedergegeben. Dieses ist jedoch nicht durch nachweisliche, objektiv ermittelte Daten belegt. Es werden nur subjektive Einschätzungen befragter Akteure zur regionalen Marktentwicklung zusammengefasst, wobei die Rücklaufquote der 99 befragten Akteure lediglich 40,4 % (40 Personen) betrug, wovon hier wiederum nur 60 % (24 Personen) dem originären immobilienwirtschaftlichen Kreis (Wohnungsunternehmen, Bauträger, Makler, Finanzierer) zuzuordnen sind.

In der Beurteilung der aktuellen Wohnungsmarktlage wird im Segment Eigenheim bzw. Eigentumswohnungen die Situation unverändert zum Vorjahr eher tendenziell angespannt beurteilt. Dies gilt i. W. gemäß Mehrzahl der Befragten auch für den Bereich der Mietwohnungen im unteren und öffentlich geförderten Preissegment. Bei Mietwohnungen im mittleren (ausgewogen bis tendenziell angespannt) und oberen (tendenziell ausgewogen) Preissegment ergeben sich niedrigere Bewertungen als im Vorjahr, welche auf eine sukzessive Angleichung von Angebot und Nachfrage hindeuten.

### Beurteilung der Wohnungsmarktlage

(inkl. Einschätzung der künftigen Marktentwicklung)

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



Quelle: Stadt Paderborn

Für die Zeit in drei bis fünf Jahren wird im Vergleich zu 2017 die regionale Marktlage deutlich ausgewogener beurteilt. Die befragten Akteure rechnen in allen Preissegmenten mit Entspannungstendenzen, wobei diese im preisgünstigen und öffentlich geförderten Bereich vermutlich deutlich geringer sein werden als im gehobenen Mietpreissegment.

Hinsichtlich der abgefragten Probleme am Paderborner Mietwohnungsmarkt geben nur noch 8 % der Befragten an, dass die Neubautätigkeit zu gering ist. Nach den Aspekten „zu wenig geeignetes Bauland (Preis, Lage, Baurecht) und Rückgang der Sozialwohnungsbestände“ wird inzwischen von 40 % der Experten die Problematik der „besonderen Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche“ genannt. Immerhin 30 % der Befragten betrachten den Widerstand von Nachbarn/Kommunalpolitik gegen neue Bauvorhaben insbesondere bei Geschoss- und Sozialwohnungen als Problem.

Wie bereits auch in den Vorjahren wird der höchste Bedarf bei kleinen und familiengerechten Mietwohnungen im öffentlich geförderten und unteren Preissegment gesehen.

Dies deckt sich auch mit den Daten der Wohnungsaufsicht, da die für eine Vermittlung gemeldeten Haushalte etwa 30 % Alleinstehende und rund 44 % 4- und Mehr-Personen-Haushalte mit Kindern sind. Ein deutlich geringerer Bedarf als in den Vorjahren wird im Eigentumswohnungsbereich gesehen.

Die Leerstandsquote der befragten Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen befindet sich mit etwa 1,05 % weiterhin auf niedrigem Niveau.

Das angegebene Investitionsklima wird auch zukunftsbezogen gut bewertet; hinsichtlich des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie des Erwerbs bestehenden Wohnraums tendenziell sogar mit sehr gut.



## Resümee

Zweifelsohne steht insgesamt betrachtet auch das Hochstift Paderborn vor stets neuen immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen. Die sich bereits heute darstellenden Unterschiede zwischen städtisch und ländlich geprägten Gebietskörperschaften werden sich dabei vermutlich noch verstärken. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird sich u. E. nach jedoch der aktuelle Globaltrend „boomende Großstädte auf der einen, abgehängte Abwanderungsregionen auf der anderen Seite“ im Hochstift Paderborn nicht stringent durchsetzen. Sowohl für das Oberzentrum als auch für den Kreis sind attraktive ländliche Räume gewünscht und sich gegenseitig positiv befruchtend. Eine Stärkung der Gesamtregion, die frei werdenden britischen Liegenschaften (etwa 1.500 Wohneinheiten) und Konversionsflächen (ca. 370 Hektar), die innerstädtischen sehr großflächigen Erschließungen von Neubaugebieten (ca. 37 Hektar) sowie die aktuell enorm starke Bautätigkeit werden zwar nicht kurzfristig, jedoch sicher mittelfristig zu einer Marktberuhigung, Marktausgeglichenheit und Korrektur der Miet- und Kaufpreise führen.

Da gerade in der aktuellen „Übergangsphase“ von einem nicht von Wohnungsnot, sondern eher im preisgünstigen Segment von tendenzieller Anspannung geprägten Markt wohnungspolitische Diskussionen zu potenziellen Lösungsansätzen geführt werden, soll im folgenden Kapitel kurz die Thematik „Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft“ und „Quotierung von sozialem Wohnungsbau“ beleuchtet werden. Es sei explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei beiden erläuterten Aspekten um eine vollständig wertfreie, rein sachliche, analytische Betrachtung handelt und, diese daher ausschließlich meinungsbildend, nicht aber – beeinflussend wirken soll.

Wohnungsmärkte sind lokale, maximal regionale Märkte. Defizite – insbesondere in Ballungsräumen – und Lösungsansätze zu deren Beseitigung sind anders zu betrachten als eher geringere und i. W. temporäre Versorgungsengpässe in unserer Region.

Die quantitativen und qualitativen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Perspektiven des Hochstiftes und der Stadt Paderborn sind – insbesondere auch im preisgünstigeren Mietwohnungsbau – wesentlich positiver als in den Hotspots Deutschlands, aber auch den Kernstädten der Rheinschiene und den Metropolregionen des Ruhrgebietes.

Unabhängig von der Rechtsform immobilienwirtschaftlicher Unternehmen trägt die Verantwortung für die erhöhten Kosten und damit auch Mieten i. W. der Gesetzgeber über die ständig erhöhten energetischen Anforderungen und exorbitant verschärften Bauvorschriften. Diese sind zum großen Teil kommunalpolitisch leider nicht beeinflussbar. Stellschraube zur Realisierung bezahlbarer Wohnungsangebote ist und bleibt daher die Liegenschaftspolitik einer Kommune. Sollten die sehr positiv zu bewertenden Standortentwicklungen und Aktivierungen von Konversionsflächen in Paderborn zu günstigen Grundstückspreisen führen, so wird sich über frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau perspektivisch die partielle Marktspannung deutlich reduzieren. Die Baugenehmigungs- und -fertigstellungszahlen in Relation zur aktuellen Bevölkerungsentwicklung deuten nach Auffassung zahlreicher immobilienwirtschaftlicher Akteure bereits heute darauf hin.

## 5. STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT/ QUOTIERUNG

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau rückt angesichts gestiegener Mietpreise, sinkender Margen und der hohen Nachfrage auf dem preisgünstigen Sektor, allerdings insbesondere in den Metropolregionen, in einzelnen Universitätsstädten und Schwarmstädten, verstärkt in den Fokus politischer Debatten.

Diese Diskussion ist in Paderborn u. a. sehr eng mit der Überlegung hinsichtlich der Neugründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft verbunden.

Im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts der Stadt Paderborn für das Jahr 2018 wurde durch das Bündnis der früheren Oppositionsparteien (SPD, FBI, FDP, LKR, Für Paderborn, Grünen und die Linksfraktion) beschlossen, die Gründung einer Wohnungsgesellschaft unter dem Dach der Paderborner Kommunalbetriebe GmbH (PKB) prüfen zu lassen.

Die beabsichtigte Wohnungsgesellschaft solle – falls möglich – die Struktur einer Genossenschaft mit Bürgerbeteiligung erhalten.

Da diese Gesellschaft laut der Argumente des o. g. neuen Bündnisses in der Sorge um genügend bezahlbaren Wohnraum neu gegründet werden soll, müsste diese Wohnungsgesellschaft ja primär, wenn nicht sogar ausschließlich, in dem Segment des preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnraums tätig sein.

Auch wenn die Intention dieser Überlegungen bzw. Beschlüsse grundsätzlich zunächst einmal durchaus positiv zu bewerten ist, so birgt die sich aus dem Gründungsgedanken zwingend ergebende Selbstbeschränkung des Unternehmenszwecks – Konzentration auf das untere/unterste Preissegment – durchaus nicht unerhebliche Risiken. Auch wenn diese in der kurzen Sicht wahrscheinlich noch begrenzt sind, so werden sie aufgrund des Immobilienzyklus und der sich verändernden Marktsituation langfristig wohl deutlich steigen. Es muss daher erlaubt sein, die Frage der Nachhaltigkeit zu stellen. Völlig wertfrei und ohne Anspruch auf Vollstän-

digkeit sollen daher zumindest einige allgemeingültige Aspekte zum Thema „Neugründung einer Wohnungsgesellschaft“ analytisch und perspektivisch betrachtet werden, die sich i. W. auch auf die Paderborner Situation übertragen lassen.

Um die politische Debatte um die Neugründung städtischer Wohnungsgesellschaften 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. Sicherlich gilt es, das durch Arbeitsmigration, Flüchtlingszuwanderung und Schwarmverhalten entstandene Wohnungsdefizite in den dynamischen Regionen Deutschlands – zu denen das Hochstift Paderborn eindeutig nicht zählt – 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. Eine pauschale Transformation von Aussagen zur Gründung städtischer Wohnungsgesellschaften und Quotenregelung für sozialen Wohnungsbau in lokale Märkte ist nicht unbedingt zielführend und birgt zumindest langfristig die Gefahr ökonomischer und sozialpolitischer Fehlallokationen.

Die Gründung städtischer Wohnungsgesellschaften würde 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 einer 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 2000 vervierfachte Anzahl der Bauvorschriften von 5 Tsd. auf 20 Tsd. 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 sowie städtische Unternehmen – mit der primären Fokussierung auf eine soziale Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Haushalte – stehen außerhalb des regulä-

ren Marktmechanismus. Da ihre Mieten unterhalb des Marktniveaus angeboten werden, entfällt der Wettbewerb gemäß dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Anders als wirtschaftlich orientierte 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 städtische Wohnungsgesellschaft 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 Bürgern und Kommunen – zu decken wären. Je stärker die Marktmieten unterschritten werden, desto eher werden gemeinnützige, sprich städtische 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 städtische Wohnungsgesellschaft 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 frei finanzierten, 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 Wohnungsunternehmen unter den Maßgaben einer städtischen Wohnungsgesellschaft 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 und 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 traditionellen 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 freiwillige Kooperationen und strategische 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 qualitätsvoller 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 1989 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 Wohnberechtigungs-scheins (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 staatliche Transfers in Form subventionierter Mieten, von Einnahmeverzichten und Steuervorteilen erhalten.

Dieses Dilemma löst eine städtische Wohnungsgesellschaft 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 städtische Wohnungsgesellschaft, 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 städtischen Wohnungsgesellschaft die gegenwärtigen Herausforderungen volkswirtschaftlich finanzierbar 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 städtische Wohnungsgesellschaft am partiellen Defizit an preisgünstigen Wohnungen auf angespannten Teilmärkten an. Um diese Problematik zu lösen, bedarf es aber keiner Organisationsform der städtischen Wohnungsgesellschaft, 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 städtische Wohnungsgesellschaft 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.

Diese globale Analyse zeigt u. E. sehr dezidiert die ökonomischen Schwächen und sozialpolitischen Gefahren der sicherlich zunächst gut gemeinten Gedanken hinsichtlich der Gründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft.

Leider steckt jedoch – wie meistens – der Teufel im Detail, sodass das, was zunächst gut und sozial klingt, langfristig betrachtet im schlimmsten Fall genau das Gegenteil bewirken könnte: hohe betriebswirtschaftliche Defizite, die die Stadt bzw. der Bürger zu tragen hätte, zunehmende Segregation, Abbau sozialer Durchmischungen, überforderte Nachbarschaften.

Diesen potenziellen Fehlentwicklungen haben bereits seit Jahrzehnten private und professionell institutionelle Bauherren und Vermieter in Paderborn entgegengewirkt.



### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Für den sicherlich größten Teil der regionalen immobilienwirtschaftlichen Akteure hat die Langfristigkeit unternehmerischen Denkens und Handelns Priorität vor renditegetriebener Gewinnmaximierung.

Die hieraus abzuleitende Bezahlbarkeit des Wohnens gilt insbesondere für die Rechtsform der Wohnungsbaugenossenschaften, insofern auch für den Spar- und Bauverein Paderborn. Eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung mit moderaten Mietpreisen ist ein in der Satzung und im Genossenschaftsgesetz verankertes Grundprinzip: An diesem primären Geschäftsziel richten wir unser Handeln aus. Als genossenschaftliches Unternehmen sind zwar auch wir den Zielen einer wirtschaftlichen Unternehmensführung verpflichtet, aber wir müssen auch stets zeitgemäße Antworten auf die Herausforderungen des Paderborner Wohnungsmarkts finden. Mit einem angemessenen Mietniveau je Marktsegment schaffen wir die notwendigen Voraussetzungen, um sozial und ökologisch tätig zu sein. Durch kundenorientierte, fair kalkulierte Mieten wirkt der Spar- und Bauverein seit 125 Jahren mietpreisdämpfend und fördert die soziale, demografische und kulturelle Integration in Paderborn.

Neben den leider überall auch zu findenden „schwarzen Schafen“ agieren in Paderborn zahlreiche sozial verantwortliche Immobilienanbieter, die sich ebenfalls um die Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums bemühen und gemeinsam mit uns dafür gesorgt haben, dass es in Paderborn bisher zu keinen Mietenexplosionen bzw. übermäßigen Mietpreisen gekommen ist und auch nicht kommen wird.

Zahlreiche Vertreter der Immobilienwirtschaft, der Banken, der Politik und auch der Verwaltung sind daher – u. E. zu Recht – der Meinung, dass es keinesfalls der Neugründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft bedarf. Stattdessen sollten verstärkt Grundstücke nicht nach Höchstgebot und daher Höchstpreisen, sondern nach Konzeptqualität vergeben werden. Zudem werden vehement eine deutliche Verringerung von Normen und Regulierungen sowie eine Abkehr von der Preispirale bei den Grund- und Grunderwerbsteuern gefordert.

Im Gegensatz zum Thema „städtische Wohnungsgesellschaft“ werden die Überlegungen hinsichtlich der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft, die sich i. W. mit den umfangreichen frei werdenden Konversionsflächen beschäftigt, begrüßt und positiv unterstützt. Eine solche Gesellschaft unter dem Dach der Stadt Paderborn bzw. eines ihrer Eigenbetriebe sollte dann die Anforderungen erfüllen, um die von den Briten bisher genutzten Immobilien nach deren Abzug vergünstigt von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erwerben und anschließend vermarkten zu können.

Auch die politisch beschlossene Quotierung von gefördertem/sozialem Wohnungsbau im Rahmen von Grundstücksentwicklungen ist grundsätzlich unkritisch zu bewerten, muss u. E. aber differenziert betrachtet und umgesetzt werden. Auf großen städtischen Grundstücken ist eine Quote von 30 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau sicherlich realisierbar. Anders stellt sich die Situation auf kleineren öffentlichen bzw. überwiegend kleinen privaten Grundstücken dar, für die angebots- und vorhabenbezogene Bebauungspläne entwickelt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der real nachweisbaren Tatsache, dass sich nicht auf allen Grundstücken sozialer Wohnungsbau bzw. eine Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau wirtschaftlich darstellen lässt, sollten die festgelegten Quoten – zumindest für private Grundstücke – flexibel und einzelfall- bzw. konzept- und projektabhängig gehandhabt werden. Sonst drohen angedachte und politisch ja auch gewollte Investitionen an ihrer Unwirtschaftlichkeit zu scheitern. Ebenso wären – wie in vielen Kommunen bereits feststellbar – insgesamt Kauf- und Mietpreissteigerungen zu befürchten, da aufgrund nach wie vor hoher Gesamtentstehungskosten 70 % frei finanzierter Wohnungsbau die 30 % Sozialwohnungen mitfinanzieren müssten.

Viele Städte in Deutschland mussten so die bittere Erfahrung machen, dass durch eine sozialpolitisch gut gemeinte stringente Quotierung insgesamt das mittelpreisige Segment verringert, dagegen das hochpreisige Wohnungsbausegment deutlich vergrößert wurde. Insofern sollte u. E. eine Quotierung mit Augenmaß festgelegt und deren Auswirkungen genauestens evaluiert werden.



## 6. PROJEKTE

Der Spar- und Bauverein ist seit 125 Jahren auf eine Strategie des nachhaltigen Wirtschaftens in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht ausgerichtet. Unsere Investitionen verstehen wir als proaktive Zukunftsgestaltung, mit der wir Verantwortung für Kunden, Marktpartner und große Teile der Stadt Paderborn tragen. Nicht nur durch innovative Konzepte im Neubau, sondern auch durch eine konsequente Portfoliostrategie setzen wir mit unseren gezielten Modernisierungsmaßnahmen Maßstäbe und investieren somit in die Zukunft unserer Quartiere.

Besondere Wohnformen, wie z. B. „Demenz- und Senioren-Wohngemeinschaften, Inklusions- und Mehrgenerationenprojekte, Nachbarschaftstreffs und Gästewohnung“ sowie vielfältige Serviceangebote spiegeln das Engagement für unsere Mitglieder und Kunden wider. Wir stellen also nicht nur die Hardware zur Verfügung, sondern sorgen auch gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern für generationenübergreifende, kommunikative und soziale Angebote. Gerade mit diesen innovativen Projektentwicklungen schaffen wir ein zukunftsorientiertes, qualitativ hochwertiges, breit gefächertes Angebot von Wohnraum für alle Zielgruppen.

Hohe Ansprüche stellen wir ebenso im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung an uns, die wir gerne für Projekte innerhalb der Stadtgrenzen praktizieren bzw. übernehmen. Die hohe Wiederbestellquote der Eigentümergemeinschaften belegt sicherlich eine optimale Betreuung sowie hohe Zufriedenheit der Kunden.

Durch Quartiersarbeit, Integrationsprojekte, Bestandsmodernisierungen und Neubau gestalten wir das Wachstum der Stadt aktiv mit, investieren in hohe Qualitäten und schaffen Werte für die Zukunft. Daraus resultierende Mehrbelastungen versuchen wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern und Mietern individuell und sozial verträglich zu lösen. Da wir langfristige Wertschöpfung statt kurzfristiger Renditen anstreben, stehen Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit für uns nicht im Widerspruch: Wir denken in Lebenszyklen von Immobilien; erst über die gesamte Nutzungsdauer zeigt sich u. E. deren wahre Qualität.

Der demografische Wandel führt zu einer steigenden Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Pflegeangeboten. Urbanisierung und neue Lebensmodelle bzw. -stile sowie die zunehmende Singularisierung erfordern variable Wohnkonzepte. Die Anforderungen der Mieter hinsichtlich ökologischer und klimafreundlicher Wohnungen steigen. Mit unseren ganzheitlichen Neubau- und Modernisierungsansätzen stellen wir uns den vorgenannten Themen.

Dies erfordert hohe Investitionen, allerdings auch ökonomisch zwangsläufig und notwendig eine Refinanzierung über die Mieteinnahmen. Da wir uns explizit unseren sozialen Zielen verpflichtet fühlen, nutzen wir die gesetzlich zulässigen Mieten bzw. Mieterhöhungsspielräume nur partiell aus, sodass wir sowohl die neu gebauten als auch modernisierten Wohnungen zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten.

Trotz massiver Verteuerung von Neubau und Bestandssanierung – i. W. durch regulatorische Eingriffe – ist es unser Bestreben, weiterhin ein wichtiger Anbieter von Wohnraum zu moderaten Mietpreisen für breite Bevölkerungsschichten zu bleiben.

Voraussetzung für den ökonomischen Erfolg unserer Genossenschaft ist die konsequent auf den Kunden ausgerichtete dauerhafte Sicherstellung einer hohen Vermietungsqualität und damit Wohnzufriedenheit, ebenso eine nachhaltige Bestandspflege und ganzheitliche Quartiersentwicklung.

Das Gesamtvolumen der in diesem Sinne eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau betrug im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 9.935 T€ (davon 6.210 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung). Da uns sehr genau bewusst ist, dass Nachhaltigkeit kein Sprint, sondern ein Marathon ist, führen wir unsere Diversifikationen und Bestandsentwicklungen auch 2018 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 14.095 T€ (davon 10.325 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) fort.

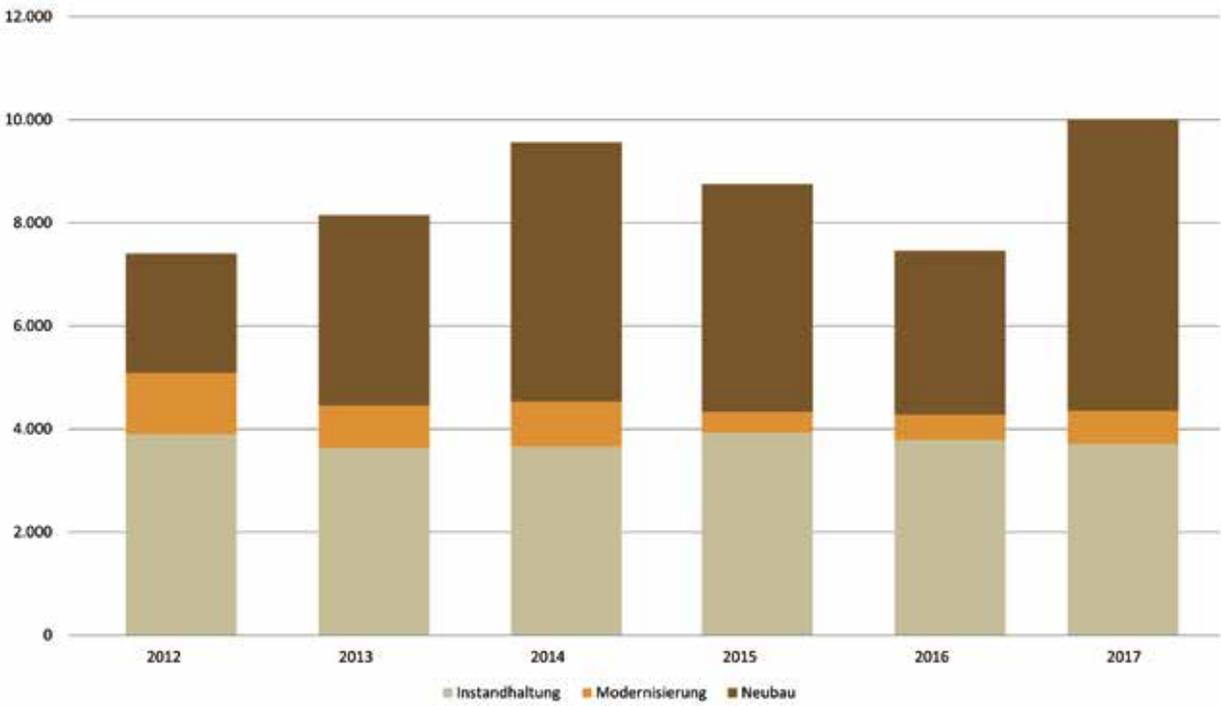
Auch wenn sich der Fokus von Politik und Öffentlichkeit aktuell sehr stark auf den Neubau von Wohnungen richtet, genießen die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände höchste Priorität. Unser Credo lautet: „Wohnen weitergedacht – und das in jeder Hinsicht.“

Da wir uns seit Jahrzehnten außerdem zum Ziel gesetzt haben, die lokale Wirtschaft zu fördern, vergeben wir vorrangig Aufträge an regionale Firmen und streben mit diesen auch strategische Partnerschaften an.

Als zuverlässiges Wirtschaftsunternehmen sind wir Auftraggeber und Partner des regionalen Mittelstandes, der Kommune, der sozialen Dienstleister und Gesundheitswirtschaft.

Unsere jährlichen hohen Investitionsbudgets sichern einerseits Arbeitsplätze im heimischen Handwerk und ermöglichen andererseits vielen Menschen ein bezahlbares, attraktives, qualitativ hochwertiges, energieeffizientes und auch möglichst langes selbstbestimmtes Wohnen in den vertrauten vier Wänden.

**Investitionen in den Objektbestand in T€**





## Instandhaltung/Modernisierung

Die Attraktivität einer Stadt und eines Immobilienportfolios wird nicht nur über Neubauprojekte gesteigert. Daher sind auch hohe Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin ein wichtiger Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie.

Durch bauliche Investitionen werden die Bestandsobjekte nachfragegerecht weiterentwickelt, dabei stehen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Reduzierung benötigter Wärmeenergie und zur nachträglichen Realisierung von Barrierefreiheit im besonderen Fokus.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.340 T€ (davon 615 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes investiert.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung sind im Jahr 2018 Bestandsinvestitionen in Höhe von 4.237 T€ (davon 467 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) vorgesehen.

Durch diese werden die energetische Optimierung und der marktorientierte Umbau konsequent fortgesetzt; so verbessern wir spürbar den Wohnkomfort für unsere Kunden, vermindern die sogenannte zweite Miete und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit. Dabei fließen in unsere immobilienwirtschaftliche Portfoliobetrachtung neben den ökonomischen Kennzahlen auch sozioökonomische Daten und weiche Faktoren wie z. B. die Mieterstruktur im Quartier oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter ein.

Die bereits im Jahr 2016 begonnene Sanierung der Balkone an der Wohnanlage Benhauser Str. 72, 74 konnte im Jahr 2017 durch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts zum Abschluss gebracht werden.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurden mit einem Investitionsvolumen von 302 T€ die bislang thermisch nicht getrennten Balkone komplett entfernt und durch zeitgemäße und deutlich größere Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Zeitgleich wurden die bislang ungedämmten Wände der Balkonnischen mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Mit einem Investitionsvolumen von 850 T€ wurde die Wohnanlage Cheruskerstr. 10, 12 umfassend modernisiert, saniert und architektonisch umgestaltet. Die Gesamtaufgabenstellung betraf die energetische Ertüchtigung (Fenster, Fassade, Dach), Modernisierung der Elektroinstallationen, zeitgemäße architektonische Gestaltung der Fassade und Balkone sowie die Verbesserung des Schallschutzes.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurden die vorhandenen extrem kleinen und thermisch nicht getrennten Balkone durch sehr großzügig gestaltete Aluminium-Glas-Konstruktionen ersetzt. Von den insgesamt 18 Wohnungen erhielten sechs Wohnungen erstmalig einen Balkon.

Insgesamt entstand mit der Realisierung dieser Maßnahme ein Gebäudekomplex, der in Bezug auf den energetischen Standard und die architektonische Gestaltung als zeitgemäß, modern und langfristig nutzbar zu sehen ist.

Durch die völlige Neugestaltung der Fassade in Verbindung mit der kompletten Neustrukturierung des Wohnumfeldes und der Gartengestaltung ist ein Gesamteindruck entstanden, den man durchaus als stadtbildprägend bezeichnen kann.

Mit zukunftsgerechten, innovativen Lösungen wurde das Wohnen in unseren Beständen attraktiver gestaltet, wobei trotz der aufwendigen und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der Mietpreis nur moderat angepasst wurde.

In den vergangenen 25 Jahren wurden erhebliche Wohnungsbestände in Bezug auf Energieeffizienz, Architekturqualität, Barrierefreiheit und Wohnumfeldgestaltung erfolgreich saniert und modernisiert. Neben den Neubauprojekten genossen erhebliche Bestandsinvestitionen höchste Priorität.

Diesen Grundsätzen folgend, werden auch im Jahr 2018 umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. So wird u. a. an den Objekten Theodor-Heuss-Str. 23, 25 und Fontanestr. 31, 33 – durch die Erneuerung und Umgestaltung der Balkone und Fassaden und diverse Arbeiten – die zeitgemäße Weiterentwicklung der Bausubstanz fortgeführt.



### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 98 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.150 T€ teil- bzw. vollmodernisiert. Um den Nutzern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können, wurden Grundrissänderungen, Küchen- und Badmodernisierungen und die Erneuerungen von Wasserleitungen, Elektroinstallationen, Türen und Fußbodenbelägen durchgeführt. Diese Investitionen bewirken ein attraktives modernes Wohnungsambiente und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

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

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

Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmegeämmter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten ca. 490 T€ investiert.

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

Durch die Schaffung barrierefreier Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche, bodengleicher Duschen, breiterer Türöffnungen, multimedialer Elektroausstattungen erleichtern wir die Lebensführung älterer Generationen.

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

Bei komplexen, aber auch bei Einzelmodernisierungen ist uns die enge Kommunikation mit unseren Kunden besonders wichtig, da diese unmittelbar von Maßnahmen betroffen sind. Unsere Mieter werden frühzeitig und umfassend über Planungs- und Baudetails informiert.

Bei Bedarf wird in persönlichen Gesprächen nach individuellen Lösungen gesucht. Bedeutend ist für uns bei allen Sanierungsprojekten auch die Sozialverträglichkeit für die Bewohner.

Klar strukturiert werden auch im Jahr 2018 die periodischen Instandsetzungen und Teil- bzw. Komplettmodernisierungen fortgeführt. Die langfristige Optimierung der Gebäude- und Prozessqualität im Rahmen unseres wertorientierten Portfoliomanagements wird die Marktfähigkeit unserer Bestände für die Zukunft sichern. Dabei stehen sowohl Mieterinteressen als auch Wirtschaftlichkeit im Fokus unserer strategischen Entscheidungen.

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



## Neubau

Im Januar 2018 wurde am Standort „Albert-Schweitzer-Straße, Paderborn-Schloß Neuhaus“ das Neubauprojekt „Albert-Schweitzer-Haus“ fertiggestellt. In zwei Wohngemeinschaften werden durch unseren neuen Kooperationspartner, die Diakovita GmbH, 18 demenzerkrankte Personen in Einzelapartments, Gemeinschafts- und Therapieräumen 24-stündig optimal betreut. Ergänzt werden die Betreuungsbereiche um großzügig gestaltete Terrassen- und Gartenbereiche.

Im zweiten Obergeschoss des Gebäudes sind drei frei finanzierte Penthouse-Wohnungen mit gehobener Ausstattung und exklusiven Dachterrassen entstanden. Vollständige Barrierefreiheit, Aufzug, ein optimiertes Energiekonzept sowie zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik entsprechen modernsten Ausstattungsdetails. Die Baukosten für diese dem Inklusionsgedanken entsprechende Wohnanlage betragen etwa 2,2 Mio. Euro.

Bereits Mitte 2016 wurde für das Grundstück „Heiersmauer, Paderborn“ ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Der Erwerb erfolgte aufgrund der exzellenten Lage im historischen Stadtkern „Ükern“, welche eine zentrumsnahe, infrastrukturell hervorragend erschlossene Exponiertheit dieses Grundstückes garantiert. Parallel zu den archäologischen Ausgrabungen und der hydrogeologischen Gutachtenerstellung erfolgten der Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn in seiner Sitzung am 16.02.2017, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.02.2017 bis 27.03.2017, zudem eine Bürgerinformationsveranstaltung am 14.03.2017 im Historischen Rathaus. Am 1. Juni 2017 wurde in der Bauausschusssitzung der Stadt Paderborn die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 306 „Heiersmauer“ beschlossen. Die Offenlage erfolgt in der Zeit vom 19. Juni bis 18. Juli 2017.

Baubeginn für das mit etwa 6,1 Mio. Euro Gesamtbaukosten kalkulierte Neubauprojekt war Oktober 2017.

Als Fertigstellungstermin wurde April 2019 avisiert. Nach vollständigem Rückbau der bestehenden Gebäude wird entlang der Grundstücksgrenze zur Heiersmauer – analog zur vorhandenen Bebauung – ein Gebäude in geschlossener Bauweise mit drei Vollgeschossen, Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Im rückwärtigen Bereich werden zwei Gebäude mit zwei Voll- und zusätzlichen Dachgeschossen erstellt. Durch den gärtnerisch gestalteten, großzügigen Innenhof oberhalb der Tiefgarage soll für diesen Bereich eine innerstädtische hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Barrierefreiheit, zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik sowie hochwertige Wohnungsausstattungen sind weitere Charakteristika dieses Projektes. Insgesamt werden 26 Wohneinheiten mit ca. 53 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen realisiert.

Die durch eine Pelletheizung garantierte hohe Energieeffizienz dient der Reduzierung von Heizkosten. Moderne Farb- und Lichtkonzepte sowie ein Hausmeisterservice runden das hochwertige Quartiersprojekt ab.

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.

Zur Realisierung dieses studentischen Wohnprojektes wurde am 06.03.2017 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. Besitzübergang des Grundstückes war der 01.07.2017.

Das entsprechend den Aspekten Werthaltigkeit, architektonische 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.

Im Oktober 2017 wurde mit dem Bau des Studentenwohnheims „shipshape 101 – living and studying“ begonnen. Insgesamt werden 90 Studentenapartments in zwei voneinander getrennten – über eine Glasbrücke verbundenen – Baukörpern realisiert. Im Obergeschoss des der Innenstadt zugewandten Gebäudes sind i. W. gemeinschaftlich zu nutzende Räumlichkeiten und eine Lounge Area mit einer großzügigen Dachterrasse vorgesehen. In einer Tiefgarage befinden sich 27 PKW-Einstellplätze sowie ausreichend dimensionierte Fahrradkeller. Das KfW-55-Energieeffizienzhaus wird durch eine Pelletheizung mit Wärme versorgt. Die Trennung der Baukörper sowie die Begrünung/Bepflanzung der Freiflächen sollen dem Projekt besondere Aufenthalts- und Erholungsqualitäten geben.

Das gesamte studentische Wohnprojekt erhält eine moderne, gehobene Inneneinrichtung. So werden z. B. sämtliche Apartments mit High-Speed-Internet-Flatrate, hochwertigen Bodenbelägen, Küchenzeilen, Bett, Schreibtisch, Kleiderschrank und Design-Badezimmer ausgestattet. Die zukünftigen Bewohner dürfen sich über einen Rundum-Full-Service freuen.

Zur Minimierung des organisatorischen Aufwandes für die Studenten ist beabsichtigt, durch eine All-in-Miete die Servicequalitäten zu optimieren. 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 bilden.

Die Gesamtbaukosten werden nach aktuellem Planungs- und Ausführungsstand etwa 8,1 Mio. Euro betragen.

Die drei genannten Neubauprojekte mit differenzierten Zielgruppen und Betreibermodellen tragen zu einer weiteren bedeutsamen Erweiterung des Gesamtportfolios des Spar- und Bauvereins bei und wurden wie bisher unter dem Primat der Nach- und Werthaltigkeit entwickelt.

Zur Realisierung weiterer Neubauprojekte in den Jahren 2019 bis 2021 werden an verschiedenen Standorten in Paderborn gegenwärtig Bebauungsmöglichkeiten planungs- und bauordnungsrechtlich überprüft. Entsprechend den Ergebnissen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und den Forderungen des Bundes- sowie Landesbauministeriums, in denen ein verstärktes Bewusstsein für die Notwendigkeit von Neubau und die positive Wahrnehmung von Innenentwicklung und Nachverdichtung gefordert werden, entwickeln wir Projekte zum Thema „Nachverdichtung in Wohnsiedlungen, Abriss und Ersatzneubau, Schließen von Brachflächen und Baulücken“.

Für den Grundstücksbereich Wigbertstraße/Querweg sollen 2018/2019 die Voraussetzungen für den Anstoß eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. Erste Planungsvarianten hinsichtlich differenzierter Bebauungsmöglichkeiten wurden bereits mit dem Stadtplanungsamt diskutiert. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum des Spar- und Bauvereins. Die angedachte Nachverdichtung im Blockinnenbereich stellt u. E. eine sinnvolle Möglichkeit für die weitere Stärkung des Viertels als Wohnstandort dar.

Das dem Stadtplanungsamt Paderborn vorgelegte städtebauliche Konzept zur geplanten Wohnbebauung stellt sich wie folgt dar:

In insgesamt vier Baukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss mit Flachdach könnten ca. 50 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen entstehen. Die erforderlichen Stellplätze würden zum größten Teil in einer vom Querweg aus zu erschließenden Tiefgarage erstellt, wodurch eine parkähnliche Gestaltung des Wohnumfeldes möglich würde und ein Höchstmaß an Grünflächen erhalten bliebe.



Alternativ könnten im Erdgeschoss eines der Gebäude aber auch Flächen für soziale Zwecke (z. B. eine Senioren-WG) entstehen.

Bei den neuen Baukörpern sind gegenüber der bestehenden Bebauung sehr viel geringere Geschosshöhen und barrierefreie Zugänge im EG vorgesehen. Aufgrund der Gegebenheiten erreichen diese somit im Vergleich deutlich geringere Gesamthöhen und ordnen sich der umgehenden Bebauung unter.

Der eingereichte Entwurf mit entsprechenden Höhenprofilen und Systemschnitten bildet eine städtebaulich sinnvolle Dichte ab, die ein urbanes Wohnen mit qualitativ hochwertigen Freiräumen ermöglicht.

Die Grundstücke des Spar- und Bauvereins liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Paderborn, der im Zusammenhang mit der Beurteilung gemäß § 34 BauGB die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bebauungen auf Grundstücken regelt.

Da der Innenbereich bisher noch keiner baulichen Nutzung zugeführt wurde, besteht laut Stadtplanungsamt zur tragfähigen städtebaulichen Steuerung der angedachten Innenblockbebauung ein Planungserfordernis in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.



Lageplan Querweg/Wigbertstraße



### III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Zur Erweiterung der Kooperation mit dem Stiftungsbereich Bethel.regional der von Bodelschwinghschen Stiftungen mit Inklusionsprojekten für das Wohnen und die Betreuung von Menschen mit Behinderung werden 2018 die Realisationsmöglichkeiten geprüft.

Zur Förderung inklusiver Strukturen im Quartier, die ein hohes Maß an Teilhabe von Menschen mit Behinderung und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen, hat bereits eine Abstimmung zu der Art und dem Umfang der Angebote mit den Verantwortlichen in Stadt und Kreis Paderborn und mit den anderen Trägern von stationären Angeboten der Eingliederungshilfe in Paderborn ebenso stattgefunden wie mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe der einen Bedarf bestätigt.

In einem vierten Bauabschnitt des Pontanus-Carré könnten als „intensiv ambulant unterstütztes Wohnen“ in einem Neubau etwa 14 öffentlich geförderte Wohnungen mit Service/Dienstwohnung und Gemeinschaftsflächen mit Tagesstrukturangeboten realisiert werden. Ergänzend ist auf dem gleichen Grundstück ein zweites Stadthaus vorgesehen, in dem zusätzlich etwa zwölf frei finanzierte oder öffentlich geförderte Wohnungen erstellt werden könnten.

Mit dieser Projektrealisierung wird dann die Quartiersentwicklung „Pontanus-Carré – Vielfalt im Quartier“ abgeschlossen und setzt beispielhaft moderne, innovative, stadtentwicklungspolitische Akzente.

Insofern stehen zahlreiche aktuelle und zukünftige Neubauprojekte auf der Agenda unseres Unternehmens. Aber es muss dringend an Stellschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau wirtschaftlich tragfähig und damit günstiger betreiben zu können. Das im Koalitionsvertrag verankerte Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen sollten schnell beschlossen und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Darüber hinaus müssen die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden. Die Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens bei allen geplanten Gesetzen ist ein ebenso notwendiges Mittel, das der Koalitionsvertrag erfreulicherweise vorsieht. Nur wenn diese Maßnahmen zusammenwirken, lässt sich Wohnungsneubau in einer Form realisieren, die das preisgünstige Segment stärkt und an dem Ziel mitwirkt, Mieten bezahlbar zu gestalten.



## 7. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Geschäftsentwicklung 2017

Gestern wie heute und auch in der Zukunft sind Sicherheit, Vertrauen, Verlässlichkeit und Stabilität die Eckpfeiler unserer auf den genossenschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten Geschäftspolitik.

Der Spar- und Bauverein Paderborn blickt im aktuellen Geschäftsjahr 2018 auf seine 125-jährige Unternehmensgeschichte und zeitgleich mit den mehr als 8.000 Genossenschaften in Deutschland auf den 200. Geburtstag des Vordenkers der Genossenschaftsbewegung, Friedrich Wilhelm Raiffeisen, zurück.

Auch in unserem Jubiläumsjahr ist der Blick auf das Jahresergebnis und die wichtigsten Unternehmenskennzahlen des zurückliegenden Geschäftsjahres 2017 mehr als erfreulich.

Mit dem erreichten Jahresüberschuss in Höhe von 3.203,6 T€ wurde das ursprüngliche Planergebnis von 2.881 T€ deutlich übertroffen. Die Ergebnisabweichung gegenüber dem Planungsergebnis ergibt sich im Wesentlichen auf der Ertragsseite durch die Auflösung von Rückstellungen und auf der Aufwandsseite durch Einsparungen bei den Sachaufwendungen.

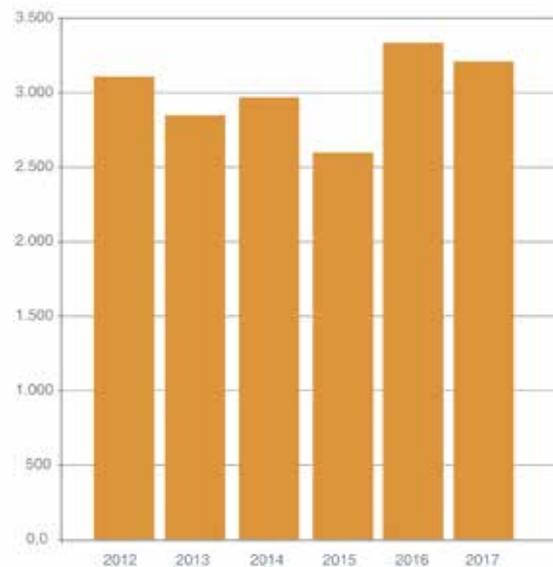
Durch die Fortführung unserer seit Jahren verfolgten und bewährten Nachhaltigkeitsstrategie mit moderatem Wachstum durch Wohnungsneubau sowie der Erneuerung und Erhaltung der Bestandobjekte durch Modernisierung und Instandsetzung wurden erneut deutliche Akzente auf dem regionalen Immobilienmarkt gesetzt.

Nach einer Bauzeit von zwei Jahren konnten wir in der Pankratiusstraße im Juni des vergangenen Jahres die Gesamtbaumaßnahme mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Senioren-Wohngemeinschaft mit zehn Bewohnerzimmern abschließen.

Unser Kernziel, die Sicherstellung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes, konnte bei unverändert sehr guter Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt erreicht werden. Für die Erreichung dieser Vollvermietung sind die ständige Unterhaltung, Erneuerung und Verbesserung der Wohngebäude sowie des Wohnumfeldes notwendig.

Im Geschäftsjahr 2017 betragen die Investitionen für den Wohnungsneubau, die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsgebäude nahezu 10 Mio. € und liegen damit deutlich über den Vorjahresinvestitionen von rd. 7,5 Mio. €.

### Jahresüberschuss in T€





#### Mitglieder und Geschäftsguthaben

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 hat der Spar- und Bauverein 5.490 Mitglieder. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Zunahme um 81 Mitglieder. Die Veränderung resultiert aus 383 Mitgliederzugängen, denen 302 Mitgliederabgänge gegenüberstehen.

#### Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2017	5.409	58.940
Zugang	2017	383	2.187
Abgang	2017	302	1.612
Stand am	31.12.2017	5.490	59.515

#### Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	211	760
Anteilskündigung	–	521
Übertragung	18	85
Ausschluss	1	2
Tod	72	244
	302	1.612

#### Altersstruktur der Mitglieder



18 % bis 30 Jahre



34 % bis 50 Jahre



29 % bis 70 Jahre



19 % über 70 Jahre

#### Entwicklung der Anteilszugänge

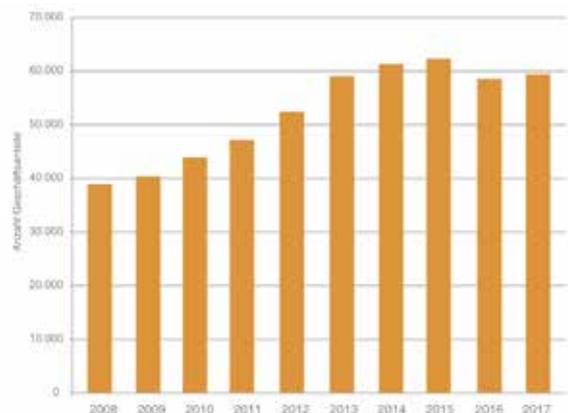
Jahr	Anteilszugänge
2008	1.981
2009	3.398
2010	5.568
2011	4.779
2012	6.852
2013	8.316
2014	3.876
2015	2.769
2016	2.658
2017	2.187

Die Entwicklung der Anteilszugänge zeigt, dass durch die in zwei Schritten vorgenommene Anteilsbegrenzung bei der Zeichnung weiterer Geschäftsanteile in den Jahren nach 2013 ein signifikanter und kontinuierlicher Rückgang der Anteilszeichnungen zu verzeichnen ist.

Die rückblickende Betrachtung auf die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre, aber auch der Blick auf das aktuelle Zinsniveau rechtfertigt die vorgenommene Maßnahme zur Eindämmung einer unkontrollierbaren und wirtschaftlich nicht vertretbaren Zufuhr von unbegrenztem Kapital für die Genossenschaft.

Durch die Begrenzung der Zeichnung weiterer Geschäftsanteile ist derzeit je Mitglied maximal eine Höchstzahl von 30 Anteilen zu erwerben. Ein weiterer Rückgang der Anteilsbegrenzung ist zurzeit nicht geplant, ist allerdings auch in der näheren Zukunft nicht ausgeschlossen.

#### Entwicklung der Geschäftsguthaben





## Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	119.271,8	93,5	115.779,9	90,7
Umlaufvermögen kurzfristig	8.346,0	6,5	11.898,9	9,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>127.617,8</b>	<b>100,0</b>	<b>127.678,8</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	80.044,2	62,7	78.808,6	61,7
Rückstellung langfristig	4.594,7	3,6	4.283,7	3,4
Fremdkapital langfristig	34.785,1	27,3	36.950,8	28,9
Rechnungsabgrenzung langfristig	227,2	0,2	0,0	0,0
Kapital langfristig	119.651,2	93,8	120.043,1	94,0
Rückstellung kurzfristig	281,6	0,2	274,2	0,2
Fremdkapital kurzfristig	7.675,3	6,0	7.361,5	5,8
Rechnungsabgrenzung kurzfristig	9,7	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>127.617,8</b>	<b>100,0</b>	<b>127.678,8</b>	<b>100,0</b>

Das Gesamtvermögen zum 31.12.2017 beträgt 127.617,8 T€. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine marginale Verminderung des Gesamtvermögens um 61,0 T€.

Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 3.491,9 T€ auf 119.271,8 T€ erhöht.

Den Bestandsinvestitionen von 6.338,4 T€ stehen Buchwertabgänge von 93,1 T€ und planmäßige Abschreibungen von 2.753,4 T€ gegenüber. Bei den Buchwertabgängen handelt es um Tilgungszuschüsse der NRW.BANK von 92,5 T€.

Das Umlaufvermögen verminderte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 3.552,9 T€. Die Verminderung resultiert aus dem Rückgang der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 3.712,4 T€. Dagegen erhöhten sich die unfertigen Leistungen, Vorräte und Forderungen um 159,5 T€.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital um 1.235,6 T€. Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss von 3.203,6 T€ abzüglich der Dividendenaus-schüttung des Vorjahres von 954,4 T€ und dem Rückgang der Geschäftsguthaben unserer Mitglieder von 1.013,6 T€.

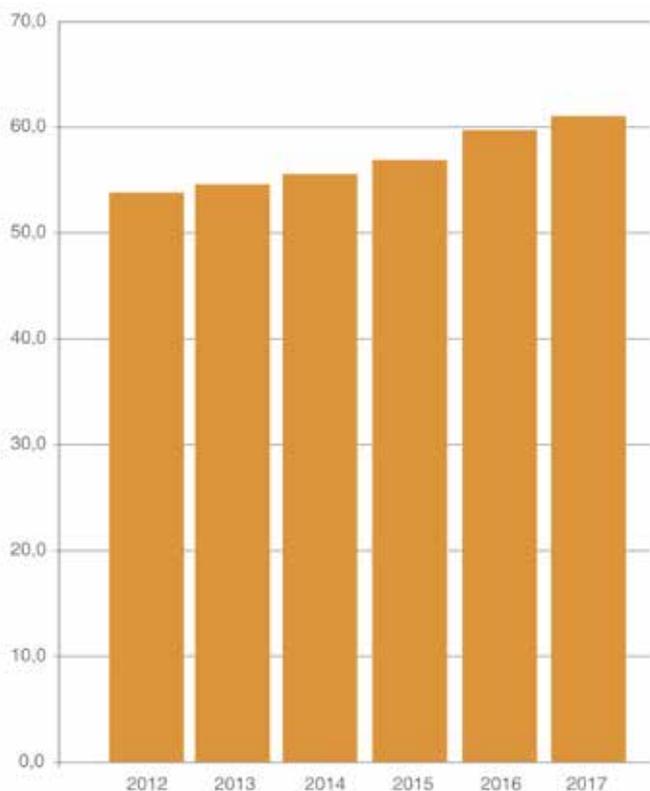
Die langfristige Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um nominal 1,9 % und beträgt nunmehr 61,6 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 4,1 %.

Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 311,0 T€ auf 4.594,7 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 34.785,1 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 7.675,3 T€. Zum Vorjahr verringerte sich das langfristige Fremdkapital um 2.165,7 T€. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich dagegen um 313,8 T€.

Für die Finanzierung eines Neubauobjektes erfolgte im Geschäftsjahr 2017 die Inanspruchnahme von zinsvergünstigten Darlehen der NRW.BANK in Höhe von 317,7 T€. Diesen Darlehenszugängen stehen planmäßige Tilgungsleistungen und Rückzahlungen von 2.526,7 T€ gegenüber.

**Eigenkapitalquote in %**



## Ertragslage

Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins Paderborn zeigt auch im Geschäftsjahr 2017 ein ausgezeichnetes Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Jahresergebnis von 3.323,5 T€ um 119,9 T€ auf 3.203,6 T€ verringert. Durch die Erträge aus der Hausbewirtschaftung ist die Ertragslage nachhaltig geprägt.

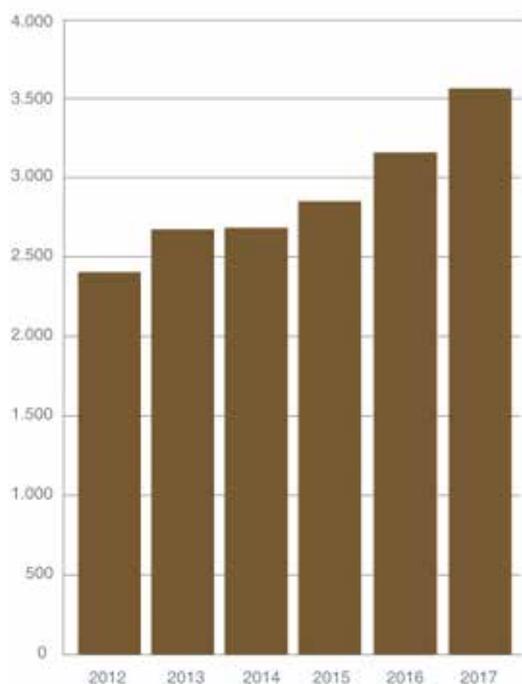
Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.555,2	3.122,3	+ 432,9
Betreuungstätigkeit	0,6	0,5	+ 0,1
Sonstiger Geschäftsbereich	- 62,4	- 6,1	- 56,3
Finanzergebnis	- 417,4	173,9	- 591,3
Neutrales Ergebnis	149,7	46,9	+102,8
Ergebnis vor Steuern	3.225,7	3.337,5	- 111,8
Steuern	22,1	14,0	- 8,1
Jahresüberschuss	3.203,6	3.323,5	- 119,9

Die seit Jahren zu verzeichnende positive Entwicklung der Hausbewirtschaftungsergebnisse wurde eindrucksvoll fortgeführt.



### Erträge aus Hausbewirtschaftung in T€



Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr signifikant um 432,9 T€ verbessert.

Die Mieterlöse stiegen von 12.535,6 T€ in 2016 um 213,4 T€ auf 12.749,0 T€ in 2017 an. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert aus der Neubautätigkeit: zum einen aus der ganzjährigen Auswirkung des im Mai 2016 bezogenen ersten Bauabschnitts in der Pankratiusstraße 110-112 mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen und der Kindertagesstätte „Spielkiste e. V.“ und zum anderen aus der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts in der Pankratiusstraße 106-108 mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Senioren-Wohngemeinschaft mit zehn Bewohnerzimmern im Juni 2017.

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

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betrugen 2017 5,17 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 5,12 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche).

### Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

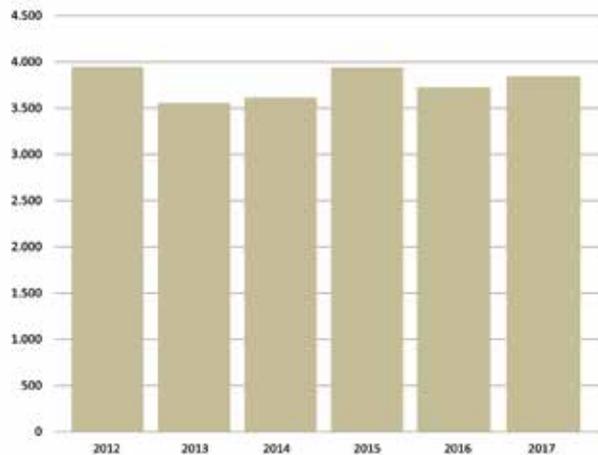
	2017	2016	2015	2014	2013
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	12.749,0	12.535,6	12.117,3	11.789,0	11.498,1
Gebühren und Umlagen	3.990,2	3.744,6	3.699,7	3.948,1	3.722,5
./. Erlösschmälerungen	184,2	211,3	175,4	151,5	136,2
<b>Gesamt</b>	<b>16.555,0</b>	<b>16.068,9</b>	<b>15.641,6</b>	<b>15.585,6</b>	<b>15.084,4</b>

Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind von 211,3 T€ in 2016 um 27,1 T€ auf 184,2 T€ zurückgegangen. Der Rückgang resultiert aus der unverändert guten und stabilen Vermietungslage und dem Abschluss der Umsetzungsmaßnahme für das zum Abriss gekommene Mietobjekt in der Franz-Hitze-Straße.

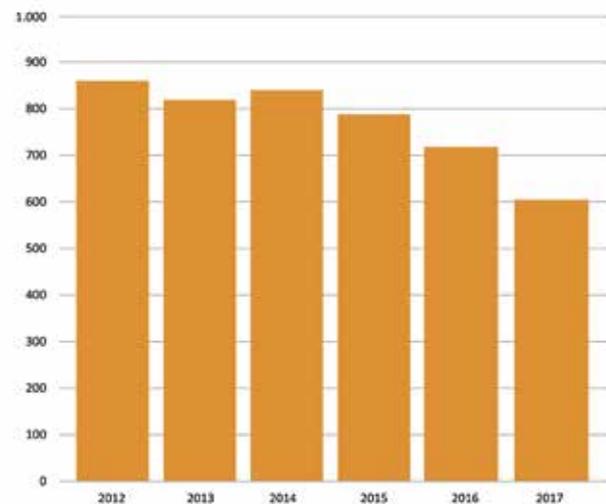
Auf der Aufwandsseite wirken sich geringere Abschreibungen auf Sachanlagen von 31,6 T€, rückläufige Zinsaufwendungen von 118,5 T€ sowie verminderte Instandhaltungskosten von 64,1 T€ positiv auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus.



#### Instandhaltungsaufwendungen in T€



#### Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung in T€



Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2017 mit einem Überschuss von 0,6 T€ ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 62,6 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 62,0 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches resultiert aus Erbbauzinserträgen von 29,4 T€, denen Abbruch- und Umsetzungskosten für das Abrissobjekt in der Franz-Hitze-Straße von 79,8 T€ sowie Geldbeschaffungskosten von 13,3 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis veränderte sich gegenüber dem Vorjahr erheblich. Gegenüber einem Überschuss von 173,9 T€ in 2016 ist nunmehr ein Fehlbetrag von 417,4 T€ zu verzeichnen.

Die erhebliche Ergebnisveränderung ist im Wesentlichen durch den nahezu vollständigen Wegfall der Zinserträge aus der Anlage der liquiden Geldbestände von 243,2 T€ und Effekten bei der Abzinsung für die Pensionsrückstellungen von 348,1 T€ begründet.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse bestimmt. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen von 108,4 T€, der Ausbuchung von Verbindlichkeiten von 28,9 T€ und Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre von 11,9 T€.



## Finanzlage

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

Die Finanzierung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eines Teils der in der Bebauung befindlichen Neubauprojekte erfolgt aus dem Cashflow.

Unser Finanzmanagement umfasst das Zahlungs- und Liquiditätsmanagement sowie die Beobachtung von Risiken durch Zinsänderungen. Besonders intensiv überwacht und gesteuert wird die Unternehmensliquidität. Aufbauend auf dem monatlichen Risikoreport, wird die Liquiditätsplanung an laufende Veränderungen angepasst.

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.

Gegenüber den finanzierenden Banken war der Kapitaldienst jederzeit gesichert. 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. Aufgrund der hohen Liquidität wurden im Berichtsjahr zunächst keine weiteren Fremdmittel für die laufenden Neubaumaßnahmen herangezogen. Die Zinsbelastung für die Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im Geschäftsjahr 2017 1,59 %.

Der bereits in den Vorjahren begonnene Abbau der Liquiditätsbestände wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch den Eigenmitteleinsatz bei den zum 31.12.2017 im Bau befindlichen Neubauprojekten Albert-Schweitzer-Straße, Warburger Straße und Heiersmauer fortgeführt.

Aus der Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2017 für die im Bau befindlichen Neubauprojekte und geplanten Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich zu erwartende Kosten von 8.731 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme zinsgünstiger KfW-Mittel in Höhe von 6.500 T€ finanziert.

Zur Sicherung des nach u. E. noch günstigen Zinsniveaus ist im laufenden Geschäftsjahr für Umfinanzierungen, Rückzahlungen und einen Grundstücksankauf die langfristige Darlehensaufnahme von 4.000 T€ mit 10- und 20-jähriger Zinsfestschreibung vorgesehen.

## 8. RISIKO, CHANCE, PROGNOSE

Das in unserem Unternehmen implementierte Risikofrühwarn- und -managementsystem ist tragender Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Es ist darauf ausgerichtet, kontinuierlich neben „allgemeinen Unternehmensrisiken“ auch „rechtliche Risiken, Finanz-, Immobilien- sowie Markt- und Absatzrisiken“ zu überprüfen.

Auch im Geschäftsjahr 2017 bestand für den Spar- und Bauverein die Herausforderung darin, sich den stetig verändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu stellen. Konjunkturelle und demografische Veränderungen – ergänzt um gesetzliche Vorschriften – bestimmen die Risiken der gesamtwirtschaftlichen Lage und die Realisierung von Wachstumspotenzialen.

Auch wenn hieraus resultierende wesentlich beeinflussende Risiken derzeit noch nicht erkennbar sind, so bereiten die seit Längerem bei Bautätigkeiten feststellbaren höheren Investitionskosten doch gewisse Sorgen. Aufgrund der guten konjunkturellen Lage im Baugewerbe und insgesamt hohen Baunachfrage sind die Kapazitäten im Handwerk weitgehend ausgelastet. Der anhaltende Boom im Wohnungsbau führt zu geringeren bzw. sogar z. T. gänzlich ausbleibender Beteiligung von Unternehmen an Vergabeverfahren und somit zu Bieterengpässen und unbefriedigenden Wettbewerbssituationen mit daraus resultierenden Preissteigerungen. Die ständige Anhebung energetischer, bau- und regelungstechnischer Standards – insbesondere im Zuge regelmäßiger Anpassungen der EnEV – treibt zusätzlich die immobilienwirtschaftlichen Gestehungskosten.

Immer höhere Standards in Kombination mit Fachkräftemangel und hoher Kapazitätsauslastung haben bei der Mehrzahl von Gewerken bereits zu überproportionalen Preissteigerungen geführt. Auch für 2018 wird mit weiter anziehenden Baupreissteigerungen gerechnet.

Diese fließen in die Gesamtkalkulation von Bauvorhaben ein und nehmen daher maßgeblich Einfluss auf deren Wirtschaftlichkeit. Die in diesem Zusammenhang inzwischen als extrem zu bezeichnenden Anforderungen – höheren Investitionen sowohl beim Neubau als auch bei Gebäude modernisierungen – werden angesichts der z. T. begrenzten finanziellen Leistungsfähigkeit der Bevölkerung preisrechtlich nur begrenzt umgesetzt werden können.

Eine immer detailliertere und komplexere Planung und die so weit wie möglich vorausschauende Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen, die Einhaltung der Vergabevorschriften sowie ein effizientes Projektcontrolling in zeitlicher, sachlicher und finanzieller Hinsicht sollen zu einer entsprechenden Risikoreduzierung beitragen. Konkrete Risiken werden aktuell weder für unser Hauptbetätigungsfeld, die Hausbewirtschaftung, noch für die Wohnungseigentumsverwaltung gesehen. Dennoch bedingt die konsequente Umsetzung gerade unserer sozial ausgerichteten Unternehmens-, Bestands- und Neubaupolitik die Notwendigkeit, ständig neue Wege zu suchen, um den fremdverursachten steigenden Kosten entgegenzuwirken.



Risiken in der Bestandsbewirtschaftung können sich durch die Verringerung von Mieterlösen, verstärkte Zahlungsunfähigkeit der Mieter und erhöhten Leerstand ergeben. Die derzeitige Marktlage lässt jedoch keine kritischen Tendenzen erkennen, die die Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Unsere Fluktuation nutzen wir in positiver Weise und nehmen Leerstände bei Mieterwechseln bewusst in Kauf, um zu modernisieren und um eine ausgewogene und sozial verträgliche Belegung der Wohnungsbestände zu gewährleisten.

Beides ist bei einer nahtlosen Weitervermietung nach erfolgter Kündigung nicht möglich, dient aber letztlich der Optimierung des Portfolios und einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung.

Die Finanzierung und die Liquidität stehen bei uns auf einer sicheren Basis. Aus Zinsänderungen resultierende Risiken sind kurz- und mittelfristig als sehr gering zu bewerten.

Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen; Zinsänderungsrisiken sind wir aufgrund festverzinslicher Darlehen nicht ausgesetzt.

Aufgrund laufender Überwachungen werden bei anstehenden Zinsanpassungen frühzeitig Prolongationen bzw. Neuabschlüsse angestrebt. Zur Vermeidung von Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken bzw. sog. „Klumpenrisiken“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten des Spar- und Bauvereins auf verschiedene Kreditgeber mit sehr unterschiedlichen Laufzeiten.

Wesentlicher Teil des Risikomanagementsystems sind die unterjährigen Wirtschaftsplanungen als Grundlage für periodisch wiederkehrende Abweichungs- und Vergleichsanalysen sowie Jahresplanungen und -hochrechnungen. Dieses Risikomanagementsystem ist Basis der Unternehmensplanung und -steuerung zur Realisierung von Chancen und Vermeidung von Risiken.

Abgeleitet aus den internen Controlling-Systemen, wird für das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von gut 2,6 Mio. Euro gerechnet.

Durch fortwährende Prozessoptimierungen, nachfragegerechte Neubauprojekte, Erweiterungen des Wohnungsangebotes durch zeitgemäßen Standard, entsprechende Modernisierungen und daraus resultierenden – allerdings sozial verträglichen – Abruf von Mieterhöhungspotenzialen wird das Ergebnis der Hausbewirtschaftung auch zukünftig positiv beeinflusst werden. Ein geringeres Jahresergebnis 2018 könnte sich ergeben, wenn Zinskonditionen (z. B. der KfW-Bank) von den Planungsannahmen abweichen, Annahmen für die Mietentwicklung nicht eintreten oder wenn durch weiter steigende Baukosten für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Budgets nicht eingehalten werden können bzw. sich daraus ungeplante oder höhere Abschreibungen ergeben sollten. Nach heutigem Kenntnisstand bestehen allerdings keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Zukunftsaussichten des Spar- und Bauvereins stellen sich daher insgesamt positiv dar. Paderborn ist ein prosperierendes, wirtschaftsstarkes Oberzentrum mit einer hervorragenden Entwicklung der Universität und zahlreicher technologisch orientierter Unternehmen. Gestützt durch Prognosen, die von einem zumindest moderaten Haushaltswachstum ausgehen, wird Paderborn voraussichtlich zu den Immobilienstandorten gehören, die in den nächsten Jahren eine relativ stabile Wohnungsnachfrage aufweisen können. Zusammen mit gesellschaftlichen Entwicklungen, wie dem demografischen Wandel, der Zunahme von Single-Haushalten, aber auch einer steigenden Anzahl von Geringverdienern, Rentnern und Transfereinkommensbeziehern, wird auch zukünftig attraktiver, aber ebenso bezahlbarer Wohnraum nachgefragt werden.

Daher sind unsere Investitionen in einem marktgerechten Mix aus öffentlich gefördertem und frei finanziertem Neubau sowie in die Sanierung/Modernisierung von vorhandenen Beständen wirtschaftlich sinnvoll. Sie halten die Leerstandsquote auf niedrigem Niveau, sichern die Konkurrenzfähigkeit am regionalen Wohnungsmarkt und sind für die langfristige Steigerung des Unternehmenswertes unumgänglich.

Daher werden Nachverdichtungs-, Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf eigenen und neu erworbenen Grundstücken in den kommenden Jahren weiterhin hohe Bedeutung haben.

Im Anschluss an die Fertigstellung unserer aktuellen Neubauprojekte 2018/2019 „inklusive Wohnen, Schloß Neuhaus / Studentenwohnheim, shipshape 101 / Mehrgenerationen-Wohnen, Heiersmauer“ sind in den nächsten sechs Jahren Investitionen in Höhe von nahezu 50 Mio. Euro für Modernisierungen, Wohnumfeldgestaltungen und Neubau geplant.

Der Fokus unserer sozial verantwortlichen, marktgerechten Immobilienpolitik wird u. a. auf innerstädtischen, barrierearmen, demografiefesten und generationenübergreifenden Wohnkonzepten liegen.

Durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze werden wir weiterhin sowohl Studenten als auch Senioren, genauso aber auch soziale Randgruppen in unsere Wohnquartiere integrieren, um so u. a. langfristige Bindungen unserer Kunden an die Genossenschaft zu sichern.



Dabei sind und bleiben für uns die aufgebauten Kooperationen zu Sozial- und Wohlfahrtsverbänden von unschätzbarem Wert.

Auch wenn der Abzug der britischen Streitkräfte, die sehr hohe Bautätigkeit in Paderborn, die Erschließung großflächiger Neubaugebiete und Konversionsflächen u. E. die jetzige Marktsituation nicht unerheblich verändern werden, werden die Diversifizierung der Neubauprojekte für verschiedene Zielgruppen, die gute Bestandsqualität und der technisch-energetisch gute Zustand des Gesamtportfolios möglichen Marktrisiken entgegenwirken.

Der Spar- und Bauverein verfügt über einen hohen Bekanntheitsgrad und ein positives Image in der Stadt. Wir sind sicher, dass auf der Basis des in 125 Jahren gewonnenen Vertrauens unserer Kunden und der Paderborner Einwohner auch zukünftig unsere wohnungswirtschaftlichen Produkte und Dienstleistungen ihre Abnehmer finden werden, wenn sie ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogen sind. Durch Kundennähe, Menschlichkeit, mieternahe Dienstleistungen, innovative Konzepte und starke Identifikation mit unserem Standort werden wir auch auf lange Sicht Nachfragepotenziale heben und die Wettbewerbsfähigkeit sichern.

Hierbei wird zukünftig sicherlich auch in unserer Branche die Digitalisierung eine wesentliche Kraft in der Entwicklung von neuen Produkt- sowie Serviceangeboten und damit Treiber von Innovationen werden.

## VIELEN DANK

sagen wir sehr herzlich allen, die uns auch im Geschäftsjahr 2017 mit Rat und Tat zur Seite gestanden und mit uns am gleichen Strang gezogen haben. Die erreichten Ziele und Ergebnisse sind der gemeinsame Erfolg von Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiterteam. Mit allem berechtigten Stolz auf ein wiederum gutes Jahr für den Spar- und Bauverein wird dies uns sicherlich vor allem Ansporn sein, auf dem bestehenden positiven Fundament aufzubauen und auch zukünftig gemeinsame wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Akzente zum Wohle der Paderborner Bevölkerung zu setzen.

In diesem Sinne danken wir der Vertreterversammlung, unseren Kunden und allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen, das faire Miteinander und die kontinuierliche Unterstützung. Trotz der Dynamik und Vielfalt des Tagesgeschäftes ist es für uns eine positive Herausforderung, die geäußerten Meinungen und Anregungen der Vertreter und Mitglieder, aber auch der Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung ernst zu nehmen, zu analysieren und – wenn möglich bzw. auch nötig – entsprechend zeitnah umzusetzen.

Auf eine loyale, äußerst konstruktive und kooperative Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Böddeker, sowie dem gesamten Aufsichtsrat des Unternehmens dürfen wir stets vertrauen. Als Kontrollorgan, aber auch als Berater ist dieses Gremium ein verlässlicher Partner und gleichzeitig immer wieder offen für neue Wege und Entwicklungen. Auf die Ideen, die Expertise und Erfahrungen unseres Aufsichtsrates können wir auch in komplexen, schwierigen Situationen bauen, dafür sind wir ausgesprochen dankbar.

Nach der Maxime „Wer rastet, der rostet“ ist für unser Mitarbeiterteam mit kreativem Spielraum für innovative Ideen, nachhaltiges Denken und Handeln ein dynamischer und fortlaufender Prozess. Der Erfolg eines jeden dabei realisierten Projektes liegt im Zusammenspiel unseres Teams. Wir sind stolz auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die eine tolle Arbeit leisten, hoch motiviert sind und täglich dafür sorgen, dass der Spar- und Bauverein sich modern, zukunftsorientiert entwickelt, dabei aber im Zeitalter digitaler Transformationen zugleich, menschlich und herzlich geblieben ist und auch bleiben wird.

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

unser erneut sehr erfolgreiches Geschäftsjahr motiviert uns, unsere Kompetenzen weiterzuentwickeln, um gemeinsam mit Ihnen die Zukunft der Stadt Paderborn zu gestalten. So wie in den vergangenen 125 Jahren setzt dies auch weiterhin Respekt, Wertschätzung und Verständnis füreinander sowie Offenheit und Begegnung voraus.

Lassen Sie uns mit dieser Lebenseinstellung gemeinsam unsere Heimatstadt in ihrer Lebendigkeit und Vielfalt erhalten sowie Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Geldbeutel schaffen – mit klarer Strategie, solider wirtschaftlicher Basis und zeitgemäßen, bezahlbaren Wohnungen. Dies zwar auch als Verwalter, mehr jedoch als Gestalter, der in Bescheidenheit, aber mit Stil baut und weiß, wo er steht – auch ohne GPS.

Aufsichtsrat | Vorstand Spar- und Bauverein Paderborn eG | 2018



v.l.: Dr. Ernst Warsitz | Jürgen Wegener | Hubert Böddeker | Hermann Loges | Thorsten Mertens  
Rüdiger Bonke | Michael Dreier | Sandra Weiffen | Paul Knocke | Sabine Loewe | Edmund Donschen



## 1. GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Der Spar- und Bauverein Paderborn verfügte am 31.12.2017 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 342.519 m<sup>2</sup>  
(davon Erbbaugrundstücke 23.317 m<sup>2</sup>)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 6.786 m<sup>2</sup> (davon Erbbaugrundstücke 3.958 m<sup>2</sup>)

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2017 unverändert über 99 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

## 2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Verwaltungsmäßige Betreuung:

Die Genossenschaft verwaltete im Berichtsjahr im Auftrag von 10 Wohnungseigentümergeinschaften 285 Eigentumswohnungen mit 142 Pkw-Stellplätzen.

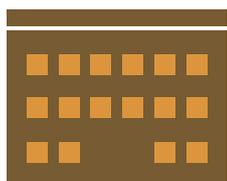
## 3. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

### Wohnungsbestand

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
Stand 01.01.2017	2.833	196.845,67	6	2.417,45	1.230
Zugänge					
Neubau					
Pankratiusstr. 106, 108	+ 28	+ 1.494,51			+ 11
Anbau Balkone		+ 10,00			
Abgänge					
Abriss Franz-Hitze-Str. 29-33	- 15	- 1.137,50			- 6
Stand 31.12.2017	2.846	197.212,68	6	2.417,45	1.235

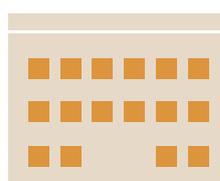
Über die insgesamt 2.846 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

frei verfügbar ohne Belegungsbindung



2.050 Whg.  
**72 %**

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



796 Whg.  
**28 %**



**Betriebskosten**

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.699.772,48 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-6.675,75 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	8.827,50 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	83.212,52 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.785.136,75 €

Für 199.630 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 2017 ergibt sich ein Aufwand von 18,96 € je m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 17,35 €).

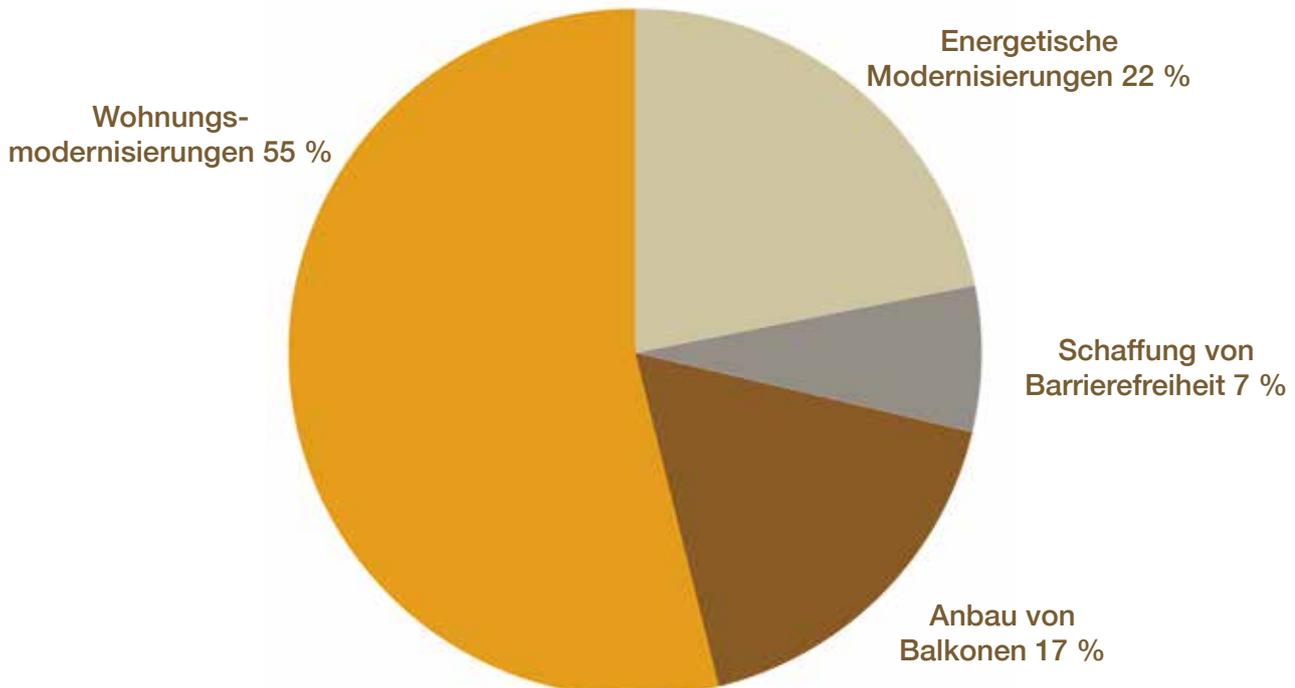
**Instandhaltungskosten**

Die Fremdkosten 2017 betragen	3.724.459,17 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-1.293.777,90 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-31.097,71 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-76.337,92 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	52.813,44 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	230.914,72 €
	2.606.973,80 €

Der Aufwand je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 13,06 €; im Vorjahr: 12,99 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 18,66 €; im Vorjahr: 19,09 €.

**Modernisierungen und Instandhaltungen**

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2017 u. a. insgesamt ca. 2.184 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:



#### 4. KENNZAHLENÜBERSICHT

		2017	2016	2015
<b>BESTANDSKENNZAHLEN</b>				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.846	2.833	2.833
Gewerbeeinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	6	6	5
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.235	1.230	1.218
Wohn- und Nutzfläche	qm	199.630	199.263	198.709
<b>BETREUUNGSTÄTIGKEIT</b>				
Wohnungen	Anz.	285	276	276
Garagen/Einstellplätze	Anz.	142	130	130
<b>JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN</b>				
Bilanzsumme	T€	127.618	127.679	131.280
Sachanlagevermögen	T€	119.259	115.767	114.711
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	80.044	78.809	76.205
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	78.667	76.176	74.712
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	61,6	59,7	56,9
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.398	18.201	19.106
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.490	5.409	5.377
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	59.515	58.940	61.883
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	16.831	16.367	15.873
Erlösschmälerungen	T€	184	211	175
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,1	1,3	1,1
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.204	3.323	2.578
Cashflow	T€	6.262	6.142	5.707
<b>KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT</b>				
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	3,2	2,6
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	4,1	4,4	3,5
<b>INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN</b>				
Instandhaltungsaufwand je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	13,06	12,99	13,48
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	18,66	19,09	19,85
Betriebskosten	T€	3.700	3.373	3.403
Hausbewirtschaftungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche	€/qm	18,96	17,35	17,52
<b>PERSONAL DURCHSCHNITTLICH</b>				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	15	16	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	6	6	6



Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung 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 die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement 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, zur Einschätzung des Marktgeschehens sowie den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2017 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. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2016 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 6. November 2017 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden am 15. Mai 2018 vom Prüfungsausschuss und am 7. Juni 2018 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2017 zu.

Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss zu genehmigen und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen herzlichen Dank aus für die geleistete Arbeit und den hohen Einsatz sowie die gute Zusammenarbeit, ohne die die umfangreichen Arbeiten und Anforderungen nicht zu bewältigen gewesen wären. Dies gilt auch für alle ehrenamtlichen Damen und Herren der Vertreterversammlung. Dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird weiterhin viel Erfolg bei der jeweiligen Tätigkeit gewünscht.

Paderborn, 8. Juni 2018

Hubert Böddeker  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## 1. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017

### A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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.

### 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.

Investitionszuschüsse wurden herstellungskostenmindernd verbucht.

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 Restnutzungsdauermethode. Die der linearen Abschreibung zugrunde liegenden Nutzungsdauern betragen
    - a) bei Altbauten 40/30 Jahre ab 01.01.1980; bei umfangreicher Modernisierung erfolgt die Anpassung auf 30 Jahre
    - b) 80 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn bis zum 31.12.2006
    - c) 50 Jahre bei Gebäuden mit Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2006
    - d) 10 Jahre bei Außenanlagen nach dem 31.12.2006
    - e) bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wird auf eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben
- Anschaftungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung – nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 12,5 %, 20 % und 25 %



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

#### **Bewertung des Umlaufvermögens**

Die „Unbebauten Grundstücke“ und die „Unfertigen Leistungen“ sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die „Unfertigen Leistungen“ sind mit 50.000,00 € pauschal wertberichtigt. Die „Anderen Vorräte“ sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die „Forderungen“ und „Sonstigen Vermögensgegenstände“ werden mit ihren Nominalbeträgen, bei den Vermietungsforderungen abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 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 3,68 % 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 422.808,00 € 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 801.220,00 €.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## 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.
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	52.317,67	1.862,35	0,00	0,00	0,00	54.180,02
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.368.272,22	630.590,70	287.427,20	2.413.913,18 -35.768,90	0,00	169.089.580,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.027.461,44	192,00	0,00	0,00	0,00	2.027.653,44
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	35.768,90 0,00	0,00	35.768,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	516.152,17	33.615,82	906,74	0,00	0,00	548.861,25
Anlagen im Bau	1.552.111,85	5.665.264,81	52.500,00	61.720,56 -2.413.913,18	0,00	4.812.684,04
Bauvorbereitungskosten	63.885,17	6.887,55	0,00	-61.720,56	0,00	9.052,16
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>171.244.290,49</b>	<b>6.336.550,88</b>	<b>340.833,94</b>	<b>2.511.402,64 -2.511.402,64</b>	<b>0,00</b>	<b>177.240.007,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	3.185,83	0,00	625,71	0,00	0,00	2.560,12
Andere Finanzanlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>11.185,83</b>	<b>0,00</b>	<b>625,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.560,12</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>						
	<b>171.307.793,99</b>	<b>6.338.413,23</b>	<b>341.459,65</b>	<b>2.511.402,64 -2.511.402,64</b>	<b>0,00</b>	<b>177.304.747,57</b>



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 (+/-)			
€	€	€	€	€	€	€	
50.177,67	1.792,35	0,00	0,00	0,00	51.970,02	2.210,00	2.140,00
54.575.839,71	2.654.234,50	0,00	247.427,20	0,00	56.982.647,01	112.106.932,99	111.792.432,51
587.107,02	52.010,75	0,00	0,00	0,00	639.117,77	1.388.535,67	1.440.354,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.768,90	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	716.407,64
314.752,51	45.357,48	0,00	906,74	0,00	359.203,25	189.658,00	201.399,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.812.684,04	1.552.111,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.052,16	63.885,17
55.477.699,24	2.751.602,73	0,00	248.333,94	0,00	57.980.968,03	119.259.039,40	115.766.591,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.560,12	3.185,83
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	10.560,12	11.185,83
55.527.876,91	2.753.395,08	0,00	248.333,94	0,00	58.032.938,05	119.271.809,52	115.779.917,08

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.990.709,84 € (Vorjahr 3.828.592,28 €) 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	43.117,83	23.585,46	45.424,01	30.430,81
Sonstige Vermögensgegenstände	40.253,44	0,00	43.568,75	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>83.371,27</b>	<b>23.585,46</b>	<b>88.992,76</b>	<b>30.430,81</b>

#### 4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	7.467.000,00	321.000,00	7.788.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	50.508.222,66	1.972.805,71	52.481.028,37

#### 5. Rückstellungen

	€	€
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>		<b>4.594.697,00</b>
Einstellungen 2017		
Personalaufwand	156.662,51	
Zinsaufwand	422.808,00	
Abgang 2017	161.502,51	
Auflösung 2017	106.968,00	
<b>Steuerrückstellungen</b>		<b>8.080,00</b>
Gewerbsteuer 2012, Körperschaftsteuer 2012 bis 2016 inkl. SolZ		
<b>Rückstellungen Bauinstandhaltung</b>		<b>110.000,00</b>
Austausch Nachtspeicherheizungen und Elektrofußbodenheizung		
<b>Sonstige Rückstellungen</b>		<b>163.500,00</b>
für Prüfungskosten	25.000,00	
für Verwaltungskosten	3.600,00	
für nicht genommenen Urlaub	41.500,00	
für Berufsgenossenschaft	8.400,00	
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	36.696.848,82	2.028.823,43	6.588.341,87	28.079.683,52	38.896.644,32	2.067.898,69	36.828.745,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	121.995,80	4.913,30	6.313,73	110.768,77	131.297,72	9.301,92	121.995,80
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.292.997,25	4.292.997,25	0,00	0,00	4.247.466,28	4.247.466,28	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.359,26	78.359,26	0,00	0,00	78.725,17	78.725,17	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.209.575,70	1.209.575,70	0,00	0,00	870.824,51	870.824,51	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	60.672,33	60.672,33	0,00	0,00	87.321,69	87.321,69	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>42.460.449,16</b>	<b>7.675.341,27</b>	<b>6.594.655,60</b>	<b>28.190.452,29</b>	<b>44.312.279,69</b>	<b>7.361.538,26</b>	<b>36.950.741,43</b>

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 (500,00 €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (108.368,00 €) enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von ca. 8.731 T€ an, denen noch nicht valutierte Darlehen über 6.500 T€ gegenüberstehen.

Am 31.12.2017 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.336.062,89 €.



**Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:**

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	11	3
technische Angestellte	2	–
Auszubildende	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2
Hauswarte	–	1
	15	6

Mitgliederbewegung		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2017	5.409
Zugang	2017	383
Abgang	2017	302
Stand am	31.12.2017	5.490

**Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich**

im Geschäftsjahr vermehrt um	197.742,21 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	25.110,00 €

Zum 31. Dezember 2017 betragen:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.701.900,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.398.264,85 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	48.772,48 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,14 €

**Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.**

**310,00 € Geschäftsanteil  
310,00 € Haftsumme je Mitglied**



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

Letzte gesetzliche Prüfung:

29.05.2017 bis 04.07.2017

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 (bis 29.06.2017)
	Paul Knocke, Dipl.-Ing.
	Sabine Loewe, Justizbeamtin (ab 29.06.2017)
	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 3.203.630,34 € einen Betrag von 2.293.805,71 € 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 909.824,63 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 8. Juni 2018

Thorsten Mertens

Hermann Loges

## 2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.210,00	2.210,00	2.140,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.106.932,99		111.792.432,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.388.535,67		1.440.354,42
Grundstücke ohne Bauten	35.768,90		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.658,00		201.399,66
Anlagen im Bau	4.812.684,04		1.552.111,85
Bauvorbereitungskosten	9.052,16	119.259.039,40	63.885,17
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	2.560,12		3.185,83
Andere Finanzanlagen	8.000,00	10.560,12	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		119.271.809,52	115.779.917,08
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
Unfertige Leistungen	3.990.709,84		3.828.592,28
Andere Vorräte	23.348,46	4.015.763,13	20.289,08
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	43.117,83		45.424,01
Sonstige Vermögensgegenstände	40.253,44	83.371,27	43.568,75
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.782.390,97		7.498.267,65
Bausparguthaben	464.494,35	4.246.885,32	461.036,58
<b>Bilanzsumme</b>		127.617.829,24	127.678.800,26



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	305.687,44		1.572.328,63
der verbleibenden Mitglieder	18.398.264,85		18.200.522,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	161.407,79	18.865.360,08	106.140,39
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 48.772,48 € (im Vj. 68.612,00 €)</i>			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	7.788.000,00		7.467.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 321.000,00 € (im Vj. 333.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	52.481.028,37	60.269.028,37	50.508.222,66
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.972.805,71 € (im Vj. 2.036.052,17 €)</i>			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	3.203.630,34		3.323.461,42
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.293.805,71	909.824,63	2.369.052,17
Eigenkapital insgesamt		80.044.213,08	78.808.623,57
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.594.697,00		4.283.697,00
Steuerrückstellungen	8.080,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	163.500,00	4.876.277,00	164.200,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.696.848,82		38.896.644,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	121.995,80		131.297,72
Erhaltene Anzahlungen	4.292.997,25		4.247.466,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.359,26		78.725,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.209.575,70		870.824,51
Sonstige Verbindlichkeiten	60.672,33	42.460.449,16	87.321,69
<i>davon aus Steuern: 14.796,16 € (im Vj. 6.544,26 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (im Vj. 636,33 €)</i>			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	236.890,00	236.890,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		127.617.829,24	127.678.800,26



### 3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.554.973,42		16.068.833,28
b) aus Betreuungstätigkeit	62.576,82		58.476,16
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.423,42	16.646.973,66	28.819,61
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		162.117,56	58.710,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		133.692,73	88.552,75
Sonstige betriebliche Erträge		247.827,01	257.819,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.500.994,49	7.232.465,23
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.689.616,47</b>	<b>9.328.746,73</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.266.665,14		1.250.243,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	402.735,86	1.669.401,00	362.732,07
<i>davon für Altersversorgung: 167.613,18 € (im Vj. 127.028,72 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.753.395,08	2.798.823,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		603.783,09	625.232,88
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	455,93		459,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.939,97	5.395,90	248.059,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.027.673,80	798.162,19
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 422.808,00 € (im Vj. 74.716,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.117,05	14.040,99
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.618.642,35</b>	<b>3.728.029,52</b>
Sonstige Steuern		415.012,01	404.568,10
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.203.630,34</b>	<b>3.323.461,42</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.293.805,71	2.369.052,17
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>909.824,63</b>	<b>954.409,25</b>

Team Spar- und Bauverein Paderborn eG | 2018



v.l.: Jochen Riese | Luzia Lüning | Arno Stiemert | Bettina Giese-Walhöfer | Thomas Milkereit | Angelika Frede  
Johannes Füller | Raphael Ledwinka | Sebastian Even | Silke Klausfering | Christoph Bewermeier  
Nadine Sausner | Oliver Gehring | Kerstin Schmidt | Manfred Stromberg | Alena Klaes | Alexander Prior  
Christina Pelizaeus | Gudrun Vonnahme | Gabriele Remmert | Thorsten Mertens | Dagmar Gelhard  
Hermann Loges | Claudia Wiezcorek

1893

**GEGRÜNDET**