

SPAR- UND BAUVEREIN ■■

besser wohnen – einfach mieten



Geschäftsbericht

20
18



Inhalt

Vorwort	6
I. Unternehmensdaten	12
II. Organe der Genossenschaft	14
III. Lagebericht des Vorstandes	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage	18
2. Immobilienmarkt Deutschland	28
3. Wohnungsmarkt NRW	35
4. Wohnungsmarkt Paderborn	38
5. Sozioökonomische Daten NRW/Paderborn	49
6. Sachverständigenrat	57
7. Preisbildungsrahmenbedingungen	61
8. Zukunft des Wohnens	66
9. Grundsteuerreform	69
10. Projekte	71
11. Wirtschaftliche Lage	82
12. Risiko und Chance	90

Danke

93

IV. Daten und Fakten

1. Grundstückswirtschaft	96
2. Betreuungstätigkeit	96
3. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	96
4. Kennzahlenübersicht	98

V. Bericht des Aufsichtsrates 99

VI. Jahresabschluss 2018

1. Anhang	100
2. Bilanz zum 31.12.2018	108
3. Gewinn- und Verlustrechnung	110

Impressum

Herausgeber

Spar- und Bauverein Paderborn eG
www.spar-und-bauverein.de

Grafische Gestaltung

moreydesign | Toni Morey



JA



A photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a facade of orange and white panels. It has several balconies with glass railings and some with small plants. The sky is blue, and there are bare tree branches in the foreground and background.

zu fairen Mieten

Mörikestraße



SEHR VEREHRTE DAMEN, SEHR GEEHRTE HERREN,

mit dem 125-jährigen Jubiläum des Spar- und Bauvereins liegt ein recht arbeitsintensives, mit einem Jahresüberschuss von etwa 3,15 Mio. € wiederum sehr erfolgreiches, aber auch spannendes Berichtsjahr 2018 hinter uns, welches von vielen außerordentlich positiven, sehr menschlichen und fröhlichen Begegnungen geprägt war. Gemäß dem Motto „Geschichte ist nicht nur Geschehenes, sondern Geschichtes – also der Boden, auf dem wir stehen und bauen“ war und ist es uns wichtig, die Pfeiler unserer Unternehmenskultur wie Bodenhaftung, Respekt, Ehrlichkeit, Wertschätzung und transparente Kommunikation deutlich zu machen.

Anhand der dem Geschäftsbericht zu entnehmenden operativen Kennzahlen erkennen Sie, dass wir nahtlos an die Vorjahreserfolge anknüpfen konnten. Mit einer stabilen Bilanz, einem hohen Cashflow, niedrigen Verschuldungs- und Leerstandsquoten ist die Wettbewerbsfähigkeit des Spar- und Bauvereins gesichert. Dies steht seit Jahrzehnten für Kontinuität und Verlässlichkeit.

Über unsere Geschäftstätigkeit hinaus geben wir Ihnen – ohne den Anspruch auf Vollständigkeit – einen Überblick hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Lage, der Wohnungsmärkte Deutschland, NRW und Paderborn sowie über die aktuell relevanten immobilienwirtschaftlichen Themen. Aus redaktionellen Gründen müssen sich die Erläuterungen auf Analysen und Bewertungen diverser Institute, Banken und Sachverständiger bis einschließlich März 2019 beziehen bzw. beschränken.

Auch im 126. Geschäftsjahr bleibt soziale Verantwortung der Kern unseres genossenschaftlichen Förderauftrags. Als größtes Wohnungsun-

ternehmen der Region sehen wir uns nach wie vor in einer ganz besonderen Verantwortung gegenüber unseren Kunden, Mitgliedern, Geschäftspartnern sowie der Bevölkerung Paderborns. Um dieser stets gerecht zu werden, sind neben ökonomischen auch soziale und ökologische Aspekte für unsere unternehmerischen Entscheidungen sehr wichtig. Dabei setzen wir uns mit einer Vielzahl von Themen auseinander, die in ihrer Komplexität ineinandergreifen und nur im Zusammenhang betrachtet einer zukunftsfähigen Lösung zugeführt werden können.

Die konsequente Orientierung an unseren Nachhaltigkeitszielen ist wertvoller Impulsgeber für die strategische Weiterentwicklung unseres Unternehmens. Dabei nur Quantitätsziele zu erreichen wäre allerdings zu einfach – sozusagen „fundamentlos“ gedacht – denn es geht insbesondere immer auch darum, Maßstäbe in Qualität zügig umzusetzen: beständig, bedarfsgerecht, umweltfreundlich, mit nach wie vor bezahlbaren Mieten.

Demografischer Wandel, Migration, Klimawandel, Inklusion, Preisentwicklung: Auch uns bewegen diese Themen unserer Zeit. Darum nutzen wir unsere Stärken, um den Bestand zeitgemäß zu erhalten und gleichzeitig zukunftsorientierte Wohnkonzepte zu entwickeln. Mit dem Bekenntnis zur Vielfalt schaffen wir so nachhaltige Werte für unsere Kunden.

„Wohnen im Auftrag der Zukunft“ heißt für uns, das unternehmerische Handeln auf die gesellschaftlichen und technischen Anforderungen von morgen auszurichten. Dabei wird die Digitalisierung alle Bereiche des Lebens – so auch die Art, wie wir in Zukunft wohnen – verändern. Das

gesamte Immobilienbranche. Wir freuen uns darauf, die Chancen mitzudenken und die Zukunft unserer Region aktiv mitzugestalten.

Seit 1893 reicht es uns nicht, nur umbauten Raum zur Verfügung zu stellen. Deshalb haben wir uns zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen entwickelt, welches sehr deutlich die Kundenorientierung und damit die Zufriedenheit der Mieter in den Mittelpunkt stellt. Für unseren wirtschaftlichen Erfolg, für eine positive Unternehmensentwicklung, braucht es schließlich zufriedene Mieter, die gerne bei uns wohnen. Ihnen bieten wir daher moderne, lebenswerte, attraktive und dennoch preisgünstige Wohnungen mit einem guten Service. Dafür arbeiten Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiterteam jeden Tag.

Parteiübergreifend und -unabhängig, offen für Anregungen, Unterstützung, aber auch sachliche Kritik, werden wir – so wie in der Vergangenheit – auch in der Zukunft unserer Rolle als innovativer Stadtentwickler und zuverlässiger Sozialpartner gerecht werden.

Unser öffentlicher und freifinanzierter Wohnungsbau, Seniorenwohngemeinschaften, Tagespflegen, eine Kita, Mehrgenerationenprojekte, inklusives Wohnen, Nachbarschaftstreffe, Sozialstationen sowie Studenten- und Gästewohnungen zu einem Durchschnittsmietpreis von 5,22 €/m² sprechen diesbezüglich sicherlich eine deutliche Sprache.

Auf diese Weise ist unsere soziale Mietpreispolitik zusätzlich eine reale Mietpreisbremse für Paderborn, da bei der Berechnung des örtlichen Mietspiegels auch unsere preisgünstigen Mieten einfließen und sich so preisdämpfend auswirken.

Durch diese kundenorientierten, fair kalkulierten Mieten unterstützt der Spar- und Bauverein die soziale, demografische und kulturelle Integration in verschiedensten Wohnquartieren und setzt deutliche Zeichen als sozial verantwortlich agierender Wohnungsanbieter.

Geborgenheit ist für uns kein Fremdwort, wir entwickeln Grundrisse für die Gemeinschaft, im Vordergrund unserer Planungen stehen Menschen, Geschichten und Gesichter anstelle von Betonwänden und Bauzeichnungen. Durch dieses „Fair-wohnen-Modell“ werden kontinuierlich nicht messbare positive Mehrwerte im Sinne einer Stadtreife erzielt.

Hierzu gehört das Grundprinzip, ausschließlich mit regionaler Wirtschaft zusammenzuarbeiten. Zur qualitativen Steigerung des Wohnungsportfolios werden kontinuierlich hohe Reinvestitionen getätigt, sodass jährliche Auftragsvolumen in Höhe von mehr als 10 Mio. € heimischen Unternehmen zugutekommen.

Aber auch über unser Engagement als „Mittelstandsmotor“ hinaus fühlen wir uns unserer Heimat verpflichtet, sodass wir viele wohltätige Einrichtungen, Veranstaltungen, Vereine, Initiativen als starker Akteur in Sachen Spenden und Sponsoring unterstützen, wobei wir auf eine breit gefächerte und gerechte Verteilung Wert legen, um möglichst vielen Zielgruppen etwas bieten zu können.

Wir sehen uns sowohl im Kerngeschäft der eigenen Wohnungsbewirtschaftung als auch im „Leistungsbereich Verwaltung für Dritte“ – welche wir mit unserem technischen und kaufmännischen Know-how gerne für Sie übernehmen – gut aufgestellt.

Durch hohe Investitionen, stetige Optimierung unseres Dienstleistungsangebots sowie dauerhafte Mitarbeiterqualifizierung haben wir uns in vielen Jahrzehnten eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit einen wichtigen strategischen Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erreicht. „Morgen wagen, Menschen mögen, mehr erreichen“ steht in diesem Sinne für den Markenkern „Wohlfühlgenossenschaft Spar- und Bauverein Paderborn eG“.



Herausforderungen sehen wir als Chance hinsichtlich guter Stadtgestaltung für heute und morgen. Unsere Antworten beinhalten dabei konsequenterweise keine Wohnungen von der Stange und keine billigen Kompromisse, stattdessen aber die Umsetzung und effiziente Steuerung lebenszyklusbedingter Modernisierungen sowie die Realisierung werthaltiger und -steigender Investitionen. Bürgern aller sozialen Schichten, unterschiedlichen Alters und Familienstands sowie interkulturell integriert soll sich die Chance bieten, gut zu wohnen.

Das genossenschaftliche Wohnen wird auch in Paderborn seine Bedeutung behalten und sich als zukunftssträchtige Wohnform in Politik und Gesellschaft weiter verfestigen. Der Spar- und Bauverein wird seinen Anteil dazu beitragen, Lösungen zu entwickeln, um das Wohnen im 21. Jahrhundert positiv zu gestalten.

Die nunmehr 126-jährige erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens wird durch seriöse, zuverlässige, langjährige Geschäftsbeziehungen in einem Zusammenspiel von Wirtschaftlichem und Sozialem unterstützt. Hierbei stets innovativ zu sein bedeutet, Ideen zu entwickeln, um Win-win-Situationen zu schaffen. Für diese Bereitschaft danken wir von ganzem Herzen allen Marktpartnern, Handwerkern, Banken, Versicherungen, juristischen Beratern, Wohlfahrtsverbänden, Behörden, Verwaltungen sowie den politischen Interessenvertretern.

Unsere Entwicklung als erfolgreicher Immobiliendienstleister für unsere Region gelingt, weil Sie alle bereit sind, mit uns immer wieder neue Wege zu gehen: mit klaren Strategien, Entschlossenheit und Kreativität. Lassen Sie uns auch in den nächsten Jahren daran anknüpfen,

damit durch unsere gemeinsamen Ideen die Stadt und das Hochstift Paderborn noch lebenswerter werden.

Das letztjährige Jubiläumsjahr, der große positive Zuspruch, die Erfolge der vergangenen Jahrzehnte freuen uns sehr. Dies sehen wir jedoch vor allem als Ansporn, in unseren Anstrengungen nicht nachzulassen, um den dynamischen Wohnungsmarkt mit zukunftsweisenden Angeboten mitzugestalten. Weiterhin wichtigste Erfolgsfaktoren sind hierbei die Vertreterversammlung, der Aufsichtsrat und insbesondere unser Mitarbeiterteam. Aufrichtig danken wir für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit und wohlthuende Unterstützung.

Auf der Basis gemeinsamer, konstruktiver Innovationskraft und der uns entgegengebrachten Fairness sind wir zuversichtlich, unseren guten Weg strategisch erfolgreich fortzusetzen: zu Ihrer Zufriedenheit und zur Zufriedenheit derjenigen, auf denen unser gemeinsamer Erfolg beruht, nämlich im Besonderen unserer Mieter, Mitglieder und Kunden.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und anregende Lektüre des diesjährigen Geschäftsberichtes.

Thorsten Mertens
Vorstandssprecher

Hermann Loges
Vorstandsmitglied



Heiersmauer



JA



zu bezahlbaren Wohnungen



Hermannstraße



I. UNTERNEHMENS DATEN

18. Januar
Gründung der Genossenschaft

23. März
Eintragung in das
Genossenschaftsregister

1893

10. März
Befreiung von der Zahlung der
Gerichtsgebühren und der
preußischen Stempelsteuer

1927

5. Dezember
Anerkennung der
Gemeinnützigkeit

1931

1956

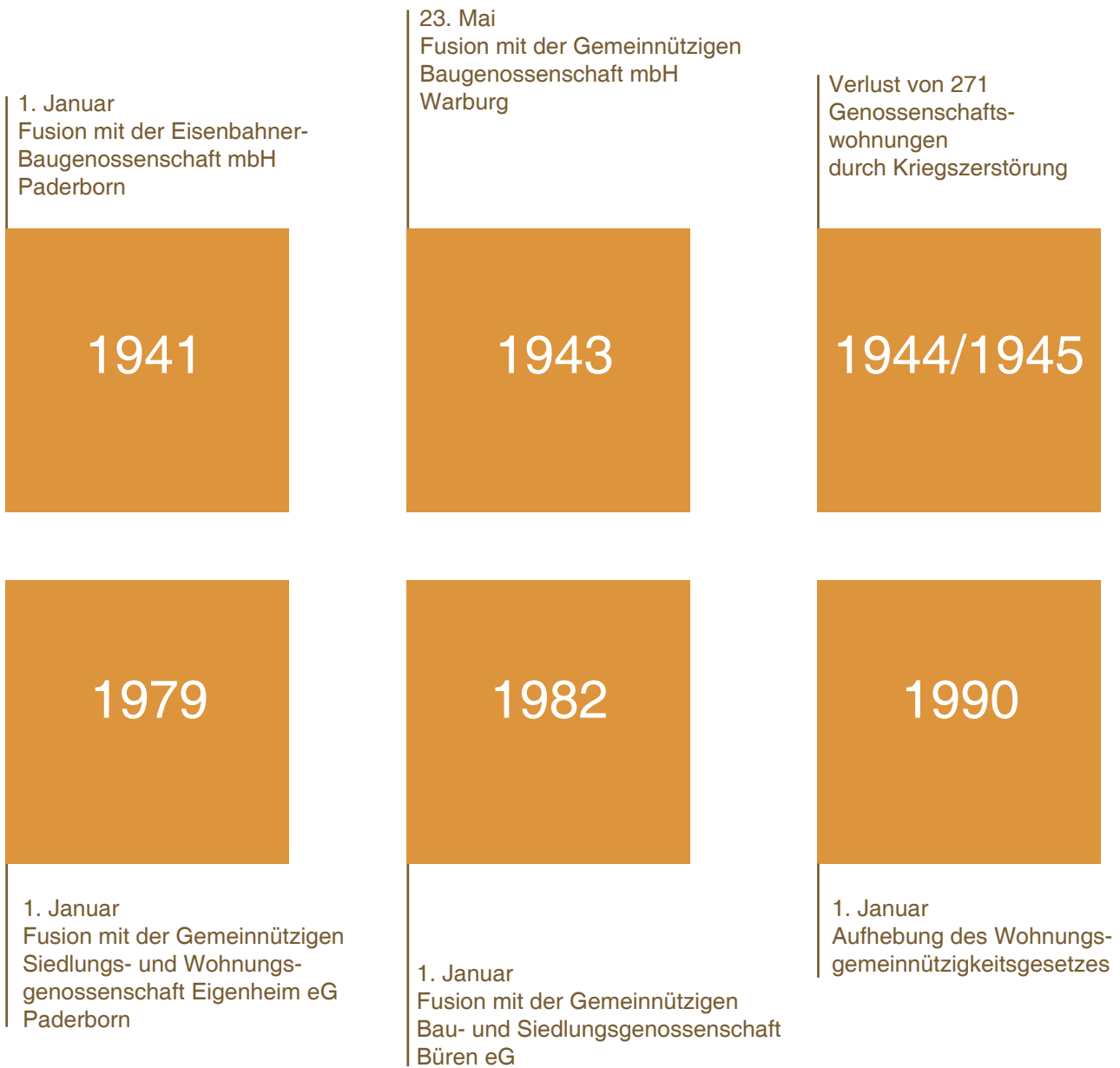
Anerkennung als betriebliche
Sozialeinrichtung der Deutschen
Bundesbahn

1973

Mitglied im Ring der
Wohnungsbaugenossenschaften

1974

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





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: 2021 (Vorsitzender)

BONKE, Rüdiger, Pfarrer
gewählt bis: 2019

DONSCHEN, Edmund, Maurermeister
gewählt bis: 2019

DREIER, Michael, Bürgermeister
gewählt bis: 2019
(bis 13.11.2018)

KNOCKE, Paul, Dipl.-Ingenieur
gewählt bis: 2021

LOEWE, Sabine, Justizbeamtin
gewählt bis: 2020

WARSITZ, Dr. Ernst, Ingenieur
gewählt bis: 2021

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

WEIFFEN, Sandra, Lehrerin
gewählt bis: 2019

Die gemäß Satzung turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Herren Hubert Böddeker, Paul Knocke und Dr. Ernst Warsitz wurden in der Vertreterversammlung am 28.06.2018 für drei Jahre wiedergewählt.

Herr Bürgermeister Michael Dreier hat aufgrund möglicher Interessenkollisionen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied und damit als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender sowie als Vorsitzender des Prüfungsausschusses niedergelegt.



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, Dietmar | 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

Ahle, Dietmar | Austermeier, Hans-Georg
 Austermeier, Simone | Bayes, Jutta | Böldeker, 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
 Münster, Wolfgang | 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
 Tiemann, Konrad | Vinke, Matthias

Wahlbezirk 2

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 | Wiegers, Barbara

Wahlbezirk 3

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

Wahlbezirk 4



JA



zu niedrigen Nebenkosten



Mörikestraße



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-Wirtschafts-Institut (HWWI)“. Ebenso auf Berechnungen und Prognosen der Bundesregierung (BR), des Sachverständigenrates (SVR), des Statistischen Bundesamtes und der Bundesagentur für Arbeit. Sowohl die Erläuterungen für das Jahr 2018 als auch die Prognosen für 2019 sowie die Beurteilung von Rahmenbedingungen beziehen sich auf Daten und statistische Materialien, welche bis Ende März 2019 verfügbar waren.

Deutschland

In der Quintessenz der aktuellen Analyse zur Wirtschaftslage ist zu konstatieren, dass beide Jahre trotz abnehmender Dynamik und verhaltenem Optimismus von zumindest moderatem Wachstum gekennzeichnet sind. Die aktuelle Situation lässt sich in einem Satz zusammenfassen: Die Risiken steigen, aber die gegenwärtige Lage ist (immer noch) gut. Dabei sind die inländischen Wachstumsfaktoren weiterhin robust, während sich die externen Rahmenbedingungen erkennbar verschlechtern. Im außenwirtschaftlichen Umfeld summieren sich Risiken wie die potenzielle Eskalation internationaler Handelskonflikte, die Thematik Brexit, neue Krisen im Euroraum wie z. B. die italienische Haushaltspolitik oder auch wirtschaftliche Turbulenzen in den Schwellenländern. Nicht solitär betrachtet, sondern ein kumuliertes Auftreten dieser Einzelrisiken würde die weitere konjunkturelle Entwicklung ernsthaft bedrohen können. Insofern ist eine valide Vorhersage der wirtschaftlichen Entwicklung laut Aussage führender Forschungsinstitute aktuell so schwierig wie schon lange nicht mehr.

Mit einem Zuwachs von 1,5 % ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) aufgrund der im zweiten Halbjahr 2018 deutlich gebremsten Konjunktur langsamer gewachsen als in den Jahren 2016 und 2017 mit jeweils 2,2 %. Mit etwa 44,8 Mio. Personen erreichte

die Zahl der Erwerbstätigen den höchsten Stand seit 1991. Gegenüber dem Vorjahr waren etwa 562 Tsd. bzw. 1,3 % mehr Menschen erwerbstätig. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt auf etwa 5,2 %, dies bedeutete einen Rückgang von 193 Tsd. auf insgesamt 2,3 Mio. Personen. Die Zuwächse bei der Erwerbstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

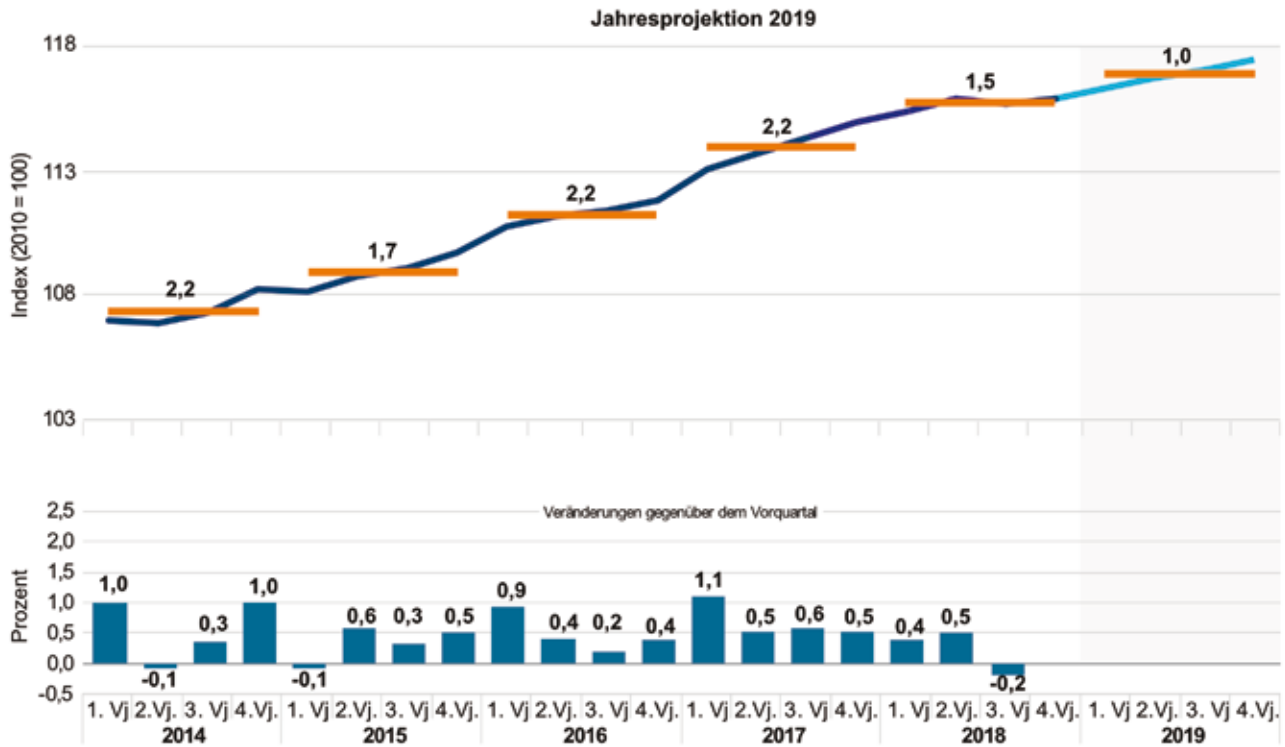
Negative altersbedingte demografische Effekte wurden durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland kompensiert. Zur langfristigen Stabilisierung des Arbeitskräftepotenzials ist gemäß Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung eine Nettozuwanderung Erwerbsfähiger in Höhe von 450 Tsd. (2015–2025), 600 Tsd. (2026–2035) und rund 550 Tsd. (2036–2050) Personen p. a. nötig. Da in Bezug auf bestimmte Qualifikationen, Branchen und Regionen bereits heute z. T. schon Arbeitskräfteknappheit bzw. Fachkräfteengpässe auftreten, werden eine dauerhafte Zuwanderung sowie Arbeitsmarktintegration und Qualifizierung dringend notwendig sein. Die hohe Bedeutung wird u. a. dadurch erkennbar, dass ausländische Beschäftigte inzwischen mehr als 50 % des Zuwachses sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung tragen. Da seit zwei Jahren die Zuwanderung aus EU-Mitgliedsstaaten rückläufig ist, wird die Integration anerkannter Asylbewerber deutlich wichtiger.

Signifikante Steigerungen der Arbeitsmarktbeteiligung haben 2018 dazu geführt, dass die Beschäftigungsquote der Staatsangehörigen aus den acht größten nichteuropäischen Asylherkunftsländern 2018 immerhin knapp 33 % betrug. Dieser Trend ist durch forcierte Sprach- und Arbeitsmarktmaßnahmen zu fördern.

Positive Wachstumsbeiträge lieferte wie auch im Jahr 2018 die inländische Nachfrage. Der anhaltende Lohnzuwachs und Beschäftigungsanstieg sorgten für eine Zunahme der privaten Konsumausgaben in Höhe von etwa 1 %. Dieser Anstieg fiel allerdings niedriger aus als in den Vorjahren, da Zuwächse des verfügbaren Einkommens für überdurchschnittliche Steigerungen der Ersparnisse verwendet wurden. Gleichzeitig investierten Unternehmen aufgrund



Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt)



Linie blau: Verlauf vierteljährlich, in Preisen des Vorjahres, saison- und kalenderbereinigt
 Linien orange: Jahresdurchschnitte, in Preisen des Vorjahres; Veränderungen gegenüber Vorjahr in Prozent
 Balken blau: Veränderungen in Prozent, saison- und kalenderbereinigt

Quellen: Statistisches Bundesamt, Jahresprojektion der Bundesregierung.

hoher Auslastungsquoten in Kapazitätserweiterungen, sodass die Bruttoanlageinvestitionen um 3 % stiegen. Der Staatskonsum expandierte mit 1,1 % in 2018 zwischenzeitlich gedämpft, wobei u. a. aufgrund erhöhter Transfers (Mütterrente II), deutlich steigender Verteidigungsausgaben sowie forcierter Transformationsmaßnahmen hinsichtlich der Thematik Digitalisierung im Jahr 2019 mit zusätzlichen fiskalpolitischen, nachfragesteigernden Impulsen gerechnet wird.

Das weiterhin historisch niedrige Zinsumfeld begründet im Wesentlichen den Anstieg der Bauinvestitionen um 3 %, wobei sich der Wohnungsbau mit einer Steigerungsrate von 3,7 % überdurchschnittlich entwickelte. Diese Tendenz ist seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2007 in jedem Folgejahr erkennbar. Hohe Baunachfrage, Auftragsbestände und Kapazitätsauslastungen haben zu Überhitzungserscheinungen in Form extrem steigender Baupreise geführt. Insbesondere aufgrund z. T. exorbitant hoher Baukosten, leicht steigender Hypothekenzinsen sowie sich kontinuierlich verschärfender Restriktionen wird für 2019 erwartet,

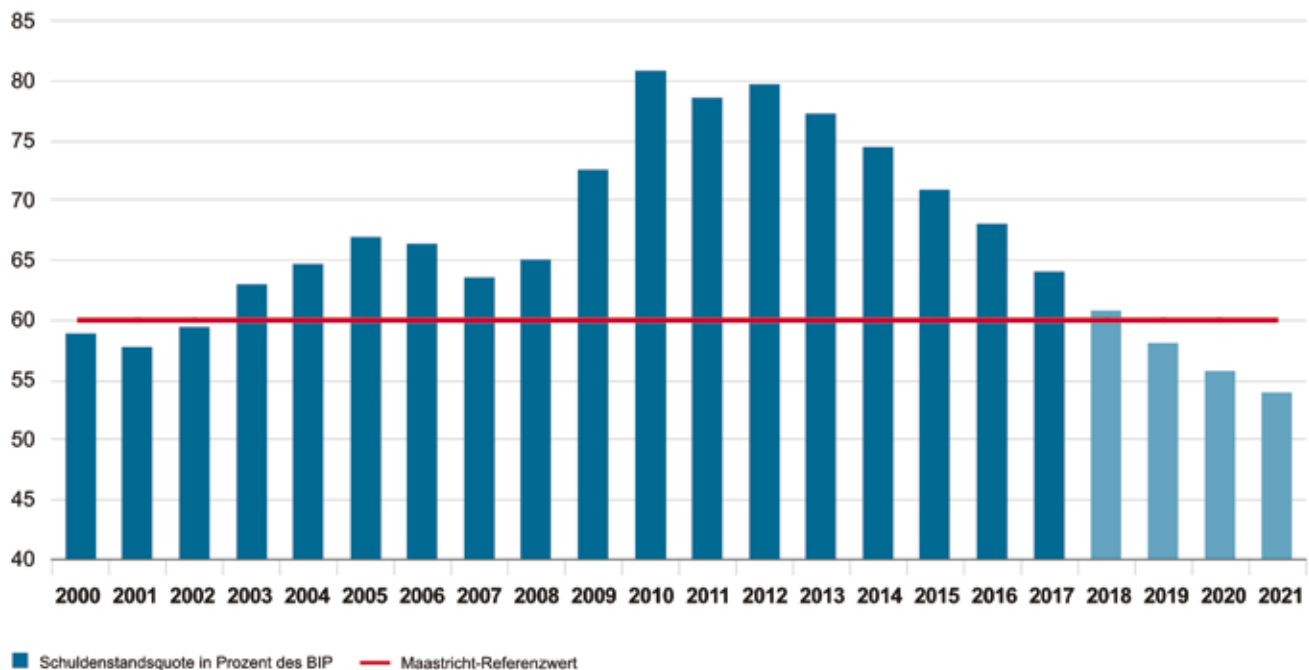
dass sich der Anstieg der Wohnbauinvestitionen etwas weniger dynamisch entwickeln wird.

Im Jahresverlauf 2018 wurden neue Zölle eingeführt bzw. bestehende Zölle erhöht, infolgedessen entwickelte sich der Welthandel schwächer als erwartet, was wiederum die deutschen Exporte negativ beeinflusste. Ungünstigere außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen und erhebliche produktionsseitige Probleme in der Automobilindustrie sorgten 2018 für den Rückgang der Exportzuwachsrate von 4,6 auf 2,4 %. Gleichzeitig verminderten sich ebenfalls die Importe von 4,8 auf 3,4 %. Hieraus resultierte u. a. ein Rückgang des auf das BIP bezogenen Leistungsbilanzüberschusses auf 7,5 %, und diese liegt – tendenziell weiter leicht sinkend – deutlich unter dem Höchststand von 8,9 % im Jahr 2015. Da die Bedeutung der Exporte nach wie vor hoch ist, bergen ungelöste Handelskonflikte (USA, China), der Brexit, politische Unsicherheiten im Euroraum sowie Turbulenzen in einzelnen Schwellenländern durchaus hohe Risiken für die zukünftige Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Entwicklung der Maastricht-Schuldenstandsquote



Quelle: Werte 2000–2017 Deutsche Bundesbank/Statistisches Bundesamt; 2018–2022 Projektion BMF, Stand: November 2018; Projektionswerte sind auf Viertelprozentpunkte gerundet.

Der Anstieg des Verbraucherpreisniveaus betrug 2018 etwa 1,9 % und lag damit im Bereich der Zielmarke der EZB. Die gestiegene Preisdynamik war stark durch den Anstieg der Ölpreise bedingt. Die Steigerungsrate der Kerninflation (ohne Energie- und Lebensmittelpreise) betrug 1,5 % und lag damit über dem zehnjährigen Durchschnitt in Höhe von 1,1 %. Für 2019 wird ein mit etwa 1,5 % etwas geringer ausfallender Anstieg der Inflationsrate er-

wartet, wohingegen sich insbesondere im Bereich der Baudienstleistungen die starke Preisdynamik weiter fortsetzen dürfte.

Seit 2014 hält der Bund daran fest, zwar die Investitionsausgaben zu erhöhen, dennoch aber keine neuen Schulden aufzunehmen. Für die Jahre 2018 bis 2021 sind Investitionsausgaben in Höhe von 154,5 Mrd. € vorgesehen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes belief sich der gesamt-

Beschlüsse des Wohngipfels 2018

Investive Impulse für den Wohnungsbau
– Stärkung des sozialen Wohnungsbaus – Baukindergeld – Sonderabschreibungen Mietwohnungsneubau – Mitarbeiterwohnungsbau im öffentlichen und privaten Sektor – Wohnungsbauprämie – Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudesektor – Altersgerechtes Umbauen, Einbruchsicherung und gemeinschaftliches Wohnen – Novellierung des Wohneigentumsrechts – Städtebauförderung

Bezahlbarkeit des Wohnens sichern
– Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens – Wohngeldreform – Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ – Baugesetzbuch – Verbilligte Abgabe öffentlicher Liegenschaften – Weitere Maßnahmen (u. a. Ummwandlungsmöglichkeiten von Miet- in Eigentumswohnungen reduzieren, Reform der Grundsteuer)

Baukostensenkung und Fachkräftesicherung
– Bauordnungsrecht weiterentwickeln und harmonisieren – Serielles und modulares Bauen weiterverantreiben – Verfahren vereinfachen, Chancen der Digitalisierung nutzen – Folgekosten von Regulierung und Normung begrenzen – Kostengünstige Systeme der technischen Gebäudeausrüstung schaffen – Fachkräftesicherung und Ausbau von Baukapazitäten

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.



staatliche Finanzierungsüberschuss 2018 auf 59,2 Mrd. € (Vorjahr: 38,4 Mrd. €). Aufgrund der günstigen fiskalischen Lage sank die gesamtstaatliche Schuldenstandsquote auf etwa 60,7 % (Vorjahr: 64,7 %) des BIP. Gemäß aktuellen Projektionen der Bundesregierung wird die Schuldenstandsquote im Jahr 2019 unter den Maastricht-Grenzwert von 60 % des BIP sinken.

Gemäß den Beschlüssen des Wohngipfels 2018 stellt der Bund im Zeitraum 2018 bis 2021 insgesamt 5 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Zudem werden Grundstücke zum Zwecke sozialen Wohnungsbaus verbilligt an Länder und Kommunen weitergegeben. Die sogenannte Verbilligungsrichtlinie wurde für die Weiterveräußerung der Kommunen zu gleichen Konditionen an private Dritte (siehe Kapitel 4 – Wohnungsmarkt Paderborn) geöffnet. Mit einem sogenannten Baukindergeld soll über zehn Jahre der erstmalige Erwerb von selbst genutztem Eigentum gefördert werden. Beabsichtigt sind die Einführung einer bis 2026 zeitlich befristeten Sonderabschreibung sowie ab 2020 die Stärkung des Wohngeldes als zielführendes Instrument der Subjektförderung. Diese expansiven geld- und fiskalpolitischen Impulse sollen in Form einer kombinierten Subjekt- und Objektförderung tragbare Wohnkostenbelastungen ermöglichen und erhöhen insgesamt den Staatskonsum in 2019 sowie in den Folgejahren.

Die vorgenannten zukunftsgerichteten Impulse leiten über zu einer kurzen Jahresprojektion 2019: Voraussichtlich werden sich bei weiterhin guten binnenwirtschaftlichen Ausgangsbedingungen die konjunkturellen Perspektiven für die Weltwirtschaft verschlechtern. Aufgrund deutlich zunehmender Risiken aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld sowie nachlassender Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft und des Euroraums wird für dieses Jahr nur noch ein BIP-Wachstum in Höhe von 1 % erwartet. Ende März 2019 hielt die Bundesregierung sogar ihre gerade erst gesenkte Wachstumsprognose für das laufende Jahr schon wieder für zu optimistisch. „Die Bundesregierung rechnet intern für 2019 nur noch mit 0,8 % Wachstum“, hieß es in einem vertraulichen Vermerk des Bundesfinanzministeriums, über den das „Handelsblatt“ am 12.03.2019 berichtete. Zudem ist von „signifikanten Negativrisiken“ die Rede. Aufgezählt werden unter anderem eine „Eskalation von Handelskonflikten“, eine „schwächere Entwicklung in USA, China und Schwellenländern“ sowie „politische Risiken in Europa“.

Auch die „Fünf Weisen“ des Sachverständigenrates korrigierten Ende März ihre Wachstumsprognose für Deutschland 2019 um fast die Hälfte auf 0,8 % nach unten. Sie begründen dies mit merklich niedrigerem Expansionstempo der deutschen Wirtschaft aufgrund der nachlassenden Grunddynamik der Weltwirtschaft: „Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bleibt aufwärtsgerichtet, sie ist aber in unruhigeres Fahrwasser geraten.“

Mitte April 2019 veröffentlichte die Bundesregierung, dass sie im laufenden Jahr nur noch mit einem Wirtschaftswachstum von 0,5 % rechnet. Damit halbierte Wirtschaftsminister Peter Altmeier, dessen Ressort bei der regierungsamtlichen Konjunkturprognose federführend ist, seine Voraussage aus dem Jahreswirtschaftsbericht vom Januar 2019.

Aus Sicht der Sachverständigen ist es vor allem der robuste Binnenkonsum, der ein noch schwächeres Wachstum verhindert. Eine Rezession sei deshalb nicht zu befürchten. Allerdings könne die Wirtschaft schon im nächsten Jahr wieder stärker wachsen: Die Prognose geht für 2020 von 1,7 % Wachstum aus.

Trotz anhaltendem Einstellungsbedarf der Unternehmen wird die Beschäftigung mit etwa zusätzlich 390 Tsd. Personen nicht mehr so stark steigen wie in den Vorjahren. Diese zusätzliche Beschäftigung wird weniger aus dem Kreis der Arbeitslosen, sondern deutlich mehr aus externer Arbeitsmigration gespeist. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen wird daher jahresdurchschnittlich um circa 140 Tsd. Personen sinken, sodass dann die Arbeitslosenquote circa 4,9 % betragen wird.

Parallel zum erwarteten geringer ausfallenden Inflationszuwachs in Höhe von 1,5 % werden mit etwa 2,7 % überdurchschnittliche Tariflohnsteigerungen prognostiziert. Die Steigerung der Bruttolöhne wird durch die Abmilderung der Steuerprogression, Senkung des Beitragssatzes der Arbeitslosenversicherung, paritätische Finanzierung des Zusatzbeitrages zur gesetzlichen Krankenversicherung sowie die Erhöhung des Grund- und Kinderfreibetrages noch vergrößert. Aus diesen Entlastungen in Kombination mit anhaltender Lohndynamik resultieren die erwarteten Nettolohn- bzw. -gehaltssteigerungen in Höhe von etwa 4,8 %. Durch die Ausweitung der Mütterrente, die zweite Stufe der Rentenangleichung der neuen Bundesländer sowie die Anhebung des gesetzlichen Kindergeldes werden die monetären Sozialleistungen 2019 um circa 4,5 % zulegen.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

In Summe werden die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte daher um circa 2,8 % steigen. Bei einer geschätzten Sparquote in Höhe von 10,4 % wird ein Anstieg der privaten Konsumausgaben um etwa 1,3 % prognostiziert. Somit wird das binnenwirtschaftliche Konsumklima für das Jahr 2019 im Wesentlichen weiter positiv eingeschätzt.

In Anbetracht der insgesamt durchaus positiven Fundamentaldaten warnt der Sachverständigenrat gerade im Hinblick auf den hohen gesamstaatlichen Überschuss davor, eine zu expansive Ausgabenpolitik zu betreiben. Investive, sozial- und rentenpolitische Maßnahmen bzw. (Mehr-)Ausgaben sowie die nach wie vor extremen monetären Rahmenbedingungen würden prozyklisch wirken und Zukunftsrisiken in sich bergen. So sind seit einigen Jahren hohe Vermögenspreissteigerungen zu erkennen, deren möglicherweise eintretende Korrektur sich negativ auf das Wachstum auswirken könnte.

Nach wie vor bleiben die Exporte für die deutsche Volkswirtschaft wichtige Wachstumsstütze. 2019 wird für den Export von Waren und Dienstleistungen ein Anstieg von 2,7 % prognostiziert. Aufgrund der weiterhin erwarteten Binnennachfragesteigerung in Höhe von etwa 4 % wird der deutsche Außenhandelseffekt allerdings überkompensiert, sodass der Außenbeitrag auch 2019 negativ sein wird. Der seit 2015 sukzessiv leicht sinkende Leistungsbilanzüberschuss wird in diesem Jahr voraussichtlich auf 7,3 % zurückgehen.

Deutschland wird sich 2019 und auch in den Folgejahren in einem Spannungsfeld positiver fundamentaler Rahmenbedingungen und erhöhter außenwirtschaftlicher Unsicherheiten befinden.

Insofern ist es nicht verwunderlich, dass die Stimmungsindikatoren zu den Geschäftserwartungen auf der Unternehmerseite Anfang 2019 kein extrem positives, sondern ein sehr uneinheitliches Bild abzeichnen. Auf jeden Fall wird davon ausgegangen, dass sich die Wachstumsdynamik der deutschen Volkswirtschaft, die sich nach wie vor in der längsten Aufschwungphase der Nachkriegszeit befindet, in die Richtung einer konjunkturellen Normalisierung – z. T. auch Abkühlung – deutlich verringern wird.

Gerade für die Exportnation Deutschland wird das (nachlassende) Wachstum des Euroraums und der Weltwirtschaft im Jahr 2019 von hoher Bedeutung sein.

Europa

Wenn auch mit verlangsamtem Tempo setzte sich der Aufschwung im Euroraum zum sechsten Mal in Folge fort, gleichwohl lag die Gesamt-Wirtschaftsleistung weiterhin deutlich unterhalb des Vorkrisentrends. Nach Berechnungen und Prognosen des Sachverständigenrates liegen die BIP-Zuwachsraten 2018 bei etwa 2 %, 2019 verringert bei circa 1,7 %. Die Inflationsraten werden für diesen Zeitraum mit jahresdurchschnittlich 1,8 bis 1,9 % angegeben.

Damit nähern sie sich dem Ziel der EZB, die mit Zielerreichung immer mehr vor der Herausforderung steht, einen Weg aus dem Krisenmodus mit Anleihekäufen und Negativzinsen zu finden und durch den Übergang zu einem „normalen“ Niveau von Notenbankzinsen sowie einer nachhaltigen Fiskalpolitik den Euroraum dauerhaft zu stabilisieren.

Der Beschäftigungsaufbau hält weiter an, sodass 2018 die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Euroraum bei etwa 8 % lag. Die insgesamt positive Beschäftigungsentwicklung ist jedoch nach wie vor durch eine hohe Schwankungsbreite gekennzeichnet. Insbesondere Griechenland (circa 19 %), Spanien (circa 15 %) und auch Italien (circa 10 %) weisen nach wie vor überdurchschnittlich hohe Erwerbslosenquoten auf.

Ein wichtiger Schritt war die Fortentwicklung des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM), der den Mitgliedsstaaten der Währungsunion, die den Marktzugang zu verlieren drohen, Kredite gewähren kann. Unter strikten Auflagen können seitdem zur Krisenprävention Stabilitätshilfen gewährt werden, wobei durch einen einheitlichen Abwicklungsfonds (SRF) die Risikoteilung im Euroraum deutlich gesteigert wurde. Griechenland, Spanien, Portugal, Zypern und Irland hatten Finanzhilfen vom ESM erhalten. Diese Länder – zuletzt Griechenland – konnten im Wesentlichen die mit den Hilfsprogrammen verbundenen Reformanforderungen erfüllen und eine Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Lage herbeiführen.

Auch wenn die EZB ihr Anleihekaufprogramm sukzessiv verringerte und mit der vollständigen Einstellung zum Jahresende 2018 einem ersten geldpolitischen Richtungswechsel vollzog, fordert der Sachverständigenrat zum wiederholten Mal die deutlich schnellere Umkehr zu einer strafferen, stringenteren Normalisierungsstrategie. Insbesondere durch die Verschiebung der Zinserhöhungen



und des Abbaus der Anleihebestände steigt laut Sachverständigenrat das Risiko der zu spät einsetzenden geldpolitischen Wende.

Die in der Eurozone stark angestiegene Staatsverschuldung sowie die eingetrübten konjunkturellen Perspektiven begrenzen jedoch nach Meinung der Währungshüter ihren Handlungsspielraum hinsichtlich ihrer eingeschlagenen Exit-Strategie aus der ultraexpansiven Geldpolitik. Daher erklärte die EZB, den Hauptfinanzierungszins von 0 % sowie den Einlagezins von –0,4 % über die Mitte 2019 unverändert zu belassen und frühestens im Herbst moderate Zinsanpassungen vorzunehmen.

Führende Finanzexperten erwarten auch im Rahmen einer möglichen Zinswende zum Jahreswechsel 2019/2020 keine signifikant steigenden Zinsen, da der Verschuldungsgrad in der Eurozone nach wie vor große Probleme bereitet. Dieser ist seit der Finanzkrise im Durchschnitt von 65 auf 86 % des BIP gestiegen. Die Schuldenquote der einzelnen Länder weist auch noch 2018 gravierende Unterschiede auf: Insbesondere Griechenland mit 188 %, Italien mit 131 %, Portugal mit 123 %, aber auch Spanien und Frankreich mit 98 bzw. 97 % des BIP überschreiten die Maastricht-Schuldenobergrenze mit 60 % deutlich.

Nur durch die extrem expansive Geldpolitik mit historisch niedrigen Zinsen waren die hohen Verschuldungsgrade im Wesentlichen tragfähig und verhinderten weiter steigende Zinsaufwendungen in den hochverschuldeten Staaten. Abrupte, massive Zinserhöhungen würden wahrscheinlich die Konjunktur in diesen Staaten beeinträchtigen und zu Problemen in deren Staatshaushalten führen. Insofern steht Europa — neben den Themen Klimapolitik, Brexit, Digitalisierung und Protektionismus — auch 2019 vor enormen Herausforderungen hinsichtlich der Zukunftsgestaltung der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion.

Gerade in Anbetracht außerordentlich hoher globaler Herausforderungen ist der Wert der EU als Frieden und Wohlstand förderndes politisches Projekt der Mitgliedsstaaten von besonderer Bedeutung. Dennoch wird der Wert der EU durch europaskeptische Parteien u. a. in Italien, Frankreich, Österreich und in den Niederlanden sowie die Brexit-Verhandlungen durchaus in Frage gestellt. Dies ist höchstproblematisch, da aufgrund der Größe Chinas, der USA bzw. diverser Schwellenländer nur ein geeintes Europa mit den Potenzialen eines gemeinsamen Wirtschaftsraumes im Rahmen internationaler Auseinandersetzungen und Verhandlungen das nötige Gewicht aufweisen kann.

Bei den Verhandlungen über den Brexit wurde bis März 2019 keine endgültige Einigung erzielt. Der von der Premierministerin Theresa May mit der EU ausgehandelte Austrittsvertrag war im Januar 2019 im Unterhaus durchgefallen, seitdem wurde um neue Lösungen gerungen. Die Stimmungslage reichte von „no Brexit“ statt „no deal“ über ungeordneten (harten) Brexit bis hin zur Forderung nach einem neuen Referendum. Aufgrund der negativen Auswirkungen insbesondere auf die Volkswirtschaft des United Kingdom, aber in abgeschwächter Form auch für die verbleibenden EU-Mitgliedsstaaten sollte ein Ausscheiden ohne Vertrag unbedingt verhindert werden. Daher wurde bereits seit dem 25.02.2019 seitens der EU ein Verschieben des Austrittsdatum zum 29.03.2019 Realität:

Am 22.03.2019 wurde beim EU-Gipfel in Brüssel ein zweistufiger Kompromiss getroffen. Im Kern sollte bei Zustimmung des Parlaments zum ausgehandelten – bis dato stets abgelehnten – Abkommen bis zum 11.04.2019 das Datum zum geordneten Brexit auf den 22.05.2019 verlängert werden. Gemäß dem EU-Ratschef Donald Tusk: „Wir sind auf das Schlechteste vorbereitet, aber hoffen auf das Beste,“ waren am 23.03.2019 alle Optionen vom geordneten, ungeordneten Brexit über weitere Verschiebung, Regierungsrücktritt bis zu einem zweiten Referendum weiterhin offen.

Am 29.03.2019 lehnte das britische Parlament den Brexit-Vertrag zum dritten Mal ab. Der britische Parlamentarismus erlebte damit – ohne konstruktiven Neuanfang – dunkle Tage: Unterhaus und Regierung waren heillos zerstritten. Die Premierministerin setzte sich weiterhin für einen geordneten EU-Austritt ein, der Oppositionschef Jeremy Corbyn forderte Theresa May erneut zum Rücktritt auf. Daraufhin berief der EU-Ratschef Donald Tusk für den 10.04.2019 einen EU-Sondergipfel ein. Am 02.04.2019 kündigte Theresa May die Beantragung einer erneuten Verlängerung der EU-Austrittsfrist bis maximal zum 22.05.2019 an.

Mit den Beschlüssen der EU-Regierungschefs bei diesem Sondergipfel ging das Brexit-Drama abermals in die Verlängerung, denn Großbritannien erhielt einen Austrittsaufschub bis zum 31.10. 2019. Dieses Nachspiel wurde als „flexible Verlängerung“ deklariert, da es Großbritannien freistehen soll, die EU auch schon vorher zu verlassen, sobald der Austrittsvertrag abgeschlossen ist.

Dieser neue Zeitplan sorgt dafür, dass die quälende Unsicherheit über den Briten-Abschied, aber auch über die Zukunft der EU anhält. Zunächst



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

und offiziell sechs Monate, möglicherweise jedoch auch noch länger, da führende EU-Politiker, wie z. B. auch der EU-Haushaltskommissar Günther Oettinger, bereits eine Verlegung des Austrittstermins bis Ende 2020 ins Gespräch brachten.

Trotz der enormen Unsicherheiten gelang es abermals nicht, die Hängepartie um den EU-Austritt des United Kingdom zu beenden. Es ist zu befürchten, dass der „Scheidungsstreit“ das Klima in der EU weiter vergiften, die europäische Politik Zeit und Kraft kosten und den Ausgang der Europawahlen beeinflussen wird. Sicher ist Mitte April 2019 nur, dass es völlig unklar bleibt, wann und ob überhaupt Großbritannien die EU verlassen wird.

Weltwirtschaft

Brexit, politische Risiken, Turbulenzen an den Aktienmärkten, z. T. gigantische Schuldenberge sowie protektionistische Maßnahmen haben bereits 2018 in der globalen Wirtschaft Spuren hinterlassen. Auch wenn es aktuell nicht nach einem abrupten Abbruch der Wachstumskurven aussieht, so erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zumindest eine Trendwende in der längsten ununterbrochenen Wachstumsphase der Nachkriegsgeschichte. Daher mahnt der IWF eindringlich zu besserer internationaler Zusammenarbeit. Multilaterale Kooperationen seien wichtiger denn je. Politische Priorität müsse die Beseitigung der Handelsstreitigkeiten und der daraus resultierenden Unsicherheiten haben, die eine sich bereits abschwächende Weltwirtschaft weiter destabilisieren könnten.

Die konjunkturelle Entwicklung der Weltwirtschaft wird sich im Wesentlichen voraussichtlich positiv, allerdings weniger dynamisch fortsetzen. Dies drückt sich in übereinstimmenden Prognosen aus, die von einer Abschwächung des BIP-Wachstums auf etwa 3,5 % ausgehen. Dabei ist laut Sachverständigenrat, Wirtschaftsforschungsinstituten sowie Chefvolkswirten zahlreicher Banken die Entwicklung der Weltwirtschaft bedeutenden Risiken ausgesetzt. Neben den Auswirkungen von Zollerhöhungen bzw. -erhöhungen auf Handel und Wertschöpfungsketten werden hohe Leistungsbilanzdefizite in einigen Schwellenländern und Finanzstabilitätsrisiken genannt. Große Sorgen bereitet der Anstieg der weltweiten Schulden. Allein von 2007 bis 2017 stieg die Verschuldung um 42 % von 150 auf 237 Bill. US-\$. Damit betrug die globale Überschuldung 225 % der Gesamtwirtschaftsleistung.

Nach einer Phase relativ synchroner konjunktureller Aufwärtsbewegungen stellt sich die Weltwirtschaftsentwicklung inzwischen deutlich heterogener dar.

Die konjunkturelle Entwicklung in den USA war auch 2018 positiv, sodass die 2009 begonnene Expansionsphase nach wie vor Bestand hat. Die Arbeitslosenquote sank auf unter 4 %. Durch das hohe Beschäftigungswachstum sowie zusätzliche Einkommenssteuerentlastungen lieferte der private Konsum große Wachstumsbeiträge. Die umfangreichste Steuerreform innerhalb der OECD senkte nicht nur die steuerliche Belastung der Einkommen, sondern noch deutlicher die der Unternehmensgewinne. Zusätzlich erschwert die Neuordnung der Besteuerung multinationaler Unternehmen deren Gewinnverschiebung in Steuer-oasen.

Durch diese Effekte sowie die sehr expansive Fiskalpolitik wuchsen die Investitionen in geistiges Eigentum (Software, Forschung, Entwicklung) sowie die Bruttoanlageinvestitionen in der Öl- und Gasindustrie deutlich. Die spürbar positiven Wachstumseffekte der Steuerreform und der hohen Staatsausgaben werden voraussichtlich auch 2019 anhalten, sodass eine jahresdurchschnittliche BIP-Zuwachsrate von etwa 2,5 % prognostiziert wird.

Allerdings wird sich trotz der robusten konjunkturellen Lage u. a. durch die reformbedingten Einnahmeausfälle auch das staatliche Finanzierungsdefizit weiter ausweiten. Bereits Ende 2018 betrug die gesamtstaatliche Schuldenquote 108 %.

Je nach Konjunktur- und Inflationsentwicklung wird die US-Notenbank entsprechende zinspolitische Signale senden. So setzte die FED im Gegensatz zur EZB 2018 unbeirrt ihre Strategie der sukzessiven Zinserhöhungen fort. Inwieweit die durch die US-Regierung realisierten Zollerhöhungen und die Gegen- bzw. Vergeltungsmaßnahmen der betroffenen Staaten sich negativ auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung auswirken, wird erst Ende 2019 genauer zu quantifizieren sein.

Trotz einer trendmäßigen Verlangsamung und des geringsten Wachstums seit drei Jahrzehnten betrug der chinesische BIP-Anstieg 2018 immerhin noch 6,6 %. Mit einer für 2019 prognostizierten Wachstumsrate in Höhe von etwa 6,2 % wird die Entwicklung der chinesischen Volkswirtschaft zwar an Dynamik verlieren, sich dennoch weiter auf hohem Niveau bewegen.



Der strukturelle Transformationsprozess zugunsten des Dienstleistungsbereichs gegenüber dem an Gewicht verlierenden produzierenden Gewerbe wird sich weiter fortsetzen. Der Handelskonflikt mit den USA in Form gegenseitiger Zollerhebungen bzw. -erhöhungen dürfte – neben den USA – auch in China negative gesamtwirtschaftliche Folgen nach sich ziehen. Angesichts der sehr hohen Verschuldung verschärft insbesondere der Handelskonflikt mit den USA den Zielkonflikt zwischen hohen Wachstumszielen einerseits und der Schuldenbegrenzung bzw. Stabilisierung des Finanzsektors andererseits. Expansive Maßnahmen wie z. B. Steuerentlastungen und Infrastrukturinvestitionen könnten mittelfristig die Finanzstabilitätsrisiken erneut verstärken.

Nach einem Wachstumsdämpfer im Jahr 2017 ist seit Anfang 2018 die konjunkturelle Entwicklung in Japan wieder eher aufwärtsgerichtet. Bei rückläufigen Wohnungsbauinvestitionen tragen seitdem spürbar steigende Bruttoanlageinvestitionen sowie ein kräftigerer privater Konsum zum BIP-Wachstum bei, sodass nach einem Zuwachs von 1 % in 2018 auch 2019 mit einem Anstieg in Höhe von 1,5 % gerechnet wird. Die hohe gesamtwirtschaftliche Kapazitätsauslastung begründet auch die sich mit 2,4 % auf sehr niedrigem Niveau befindende Arbeitslosenquote. Mittel- bis langfristig dürfte der Bevölkerungsrückgang in Kombination mit starker Alterung der Gesellschaft hinsichtlich des benötigten Arbeitskräftepotenzials zu einem ernsthaften Problem werden. Mit ihrer expansiven Geld- bzw. Negativzinspolitik versucht die Bank of Japan (BoJ), ihr Preisstabilitätsziel einer Verbraucherpreisinflation in Höhe von 2 % zu erreichen. Die mehrfach verschobene Mehrwertsteuererhöhung von 8 auf 10 % ist nun für Oktober 2019 angekündigt. Bezüglich eventueller (negativer) Auswirkungen auf die konjunkturelle Dynamik bestehen 2019 nicht zu vernachlässigende Unsicherheiten.

Der seit 2016 leicht, seit 2017 deutlich angestiegene Ölpreis wirkt sich positiv auf die rohstoff-exportierenden Schwellenländer aus. Insbesondere Brasilien und Russland profitier(t)en von den z. T. kräftigen Zuwächsen. Auch die indirekte Wirtschaftsleistung entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv. Auch für 2019 wird eine dynamische Zuwachsrate in Höhe von etwa 7 % erwartet. Insgesamt rechnet der IWF für die Schwellenländer mit einem BIP-Wachstum von etwa 4,5 %. Allerdings bereiten einige Schwellenländer wie z. B. die Türkei und Argentinien durchaus Sorgen. Neben politischen Unsicher-

heiten bergen die z. T. sehr hohe Verschuldung in Fremdwährung mit entsprechenden Abwertungsrisiken sowie relativ hohe Leistungsbilanzdefizite Risiken für die wirtschaftliche und finanzielle Stabilität mit potenziellen Ausstrahlungseffekten auf andere Schwellenländer, aber auch auf Gläubiger in fortgeschrittenen Volkswirtschaften.

Im Rahmen des normalen „Auf und Ab“ der Konjunkturzyklen scheint Ende 2018/Anfang 2019 der konjunkturelle Scheitelpunkt der extrem langen „Aufschwung-Party“ überschritten zu sein. Die deutsche Volkswirtschaft sowie die Weltwirtschaft haben die absolute Hochkonjunktur verlassen, welche sich erkennbar abkühlt. Trotz gedämpfter Erwartungen und nachlassender Dynamik deuten die aktuellen Daten jedoch nicht auf ein Abgleiten in eine Rezession hin.

Voraussichtlich wird der Welthandel in deutlich „geringeres Fahrwasser“ geraten. Mit nachlassendem Expansionstempo wird insgesamt der Aufschwung der internationalen Konjunktur wahrscheinlich anhalten. Dies allerdings bei durchaus vorhandenen Risiken, die, für sich allein genommen, als nicht unbeherrschbare Belastungsfaktoren zu qualifizieren sind, jedoch in Kombination als „Krisencocktail“ durchaus gefährlich werden könnten.



JA



zu inklusivem **Wohnen**



Pontanusstraße

2. IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Analyse der räumlichen, demografischen, technischen und sozialen Entwicklungstendenzen in Deutschland zeigt, dass die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft insgesamt noch komplexer und damit auch schwieriger werden. Dabei sind viele erkennbare Trends zwar nicht neu, dennoch zeigen sich die Tendenzen zur Polarisierung insbesondere sowohl bei der räumlichen Entwicklung als auch bei der Bevölkerungsstruktur wesentlich schneller, deutlicher und in ihren Auswirkungen weitreichender als in der Vergangenheit.

Einerseits beschleunigt die stark unterschiedliche Einkommensentwicklung der Haushalte, andererseits die steigende Diskrepanz zwischen dynamisch wachsenden Städten bzw. Metropolen sowie schrumpfenden Regionen die weitere Ausdifferenzierung der Nachfrage. Insbesondere in den dynamischen (Metropol-)Regionen wird es mehr denn je darauf ankommen, Haushalten mit geringen Einkommen bzw. in prekären ökonomischen Situationen ein bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen und zunehmenden Segregationstendenzen quartiersstabilisierend entgegenzuwirken.

Raumordnungspolitisch befinden sich die regionalen Wohnungsmärkte stärker denn je im Ungleichgewicht und teilen sich in angespannte, ausgeglichene und schrumpfende Wohnungsmärkte auf. Immer auffälliger ist die sichtbare Konzentration von Marktanspannungen in wachstumsstarken Großstadtreionen sowie Ballungszentren mit ihrem Umland. Wanderungsbewegungen und die weiter fortschreitende Urbanisierungswelle führen hier zu erheblichen Miet- und Kaufpreissteigerungen und damit zu überproportional steigenden Wohnkostenbelastungen der dort lebenden Menschen.

Gleichwohl gilt es, bei der objektiven Beurteilung des Immobilienmarktes Deutschland zu beachten, dass die Aussagen zu den räumlichen Teilmärkten äußerst differenziert zu tätigen sind. Berechtigterweise ist Wohnungsmangel kein soziales Randthema, sondern in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Dennoch sind Wohnungsmangel bzw. Wohnungsnot sowie überproportional steigende Miet- und Kaufpreise kein

flächendeckendes Problem und daher auch nicht global und pauschal darzustellen.

Eine unreflektierte Übernahme vermeintlicher Fakten sowie eine vielfach undifferenzierte Kritik in Politik, Medien und Öffentlichkeit lösen keine regional differenziert auftretenden Wohnungsmarktprobleme. Zielführend und zukunftsorientiert ist stattdessen eher eine integrierte Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturplanung mit interkommunalen Kooperationen, um so Wohnungsmärkte entsprechend zu vernetzen und zu entlasten. Intelligente statt ideologische Lösungen sowie ressort- und parteiübergreifendes Handeln sind dafür zentrale Voraussetzungen.

Wertschöpfung

Die Immobilienwirtschaft ist nach wie vor einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige Deutschlands. Etwa 544 Mrd. € der deutschen Bruttowertschöpfung entfallen auf immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten, wobei im Kernbereich – der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – nominal 10,6 % bzw. etwa 325 Mrd. € erwirtschaftet wurden. Etwa 82 % des deutschen volkswirtschaftlichen Anlagevermögens sind in Immobilien gebunden; rund 8,5 Bill. € sind in Immobilien angelegt; 42 Mio. Wohnungen repräsentieren den größten Kapitalposten des volkswirtschaftlichen Gesamtvermögens.

Gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW) beträgt das deutsche Bauvolumen 400 Mrd. €, wobei für 2019 und 2020 nochmals ein nominales Plus von 7,4 % auf rund 430 Mrd. € bzw. 6,8 % auf knapp 460 Mrd. € erwartet wird. Auf den Wohnungsbau entfällt jeweils mehr als die Hälfte des o. g. Bauvolumens. Laut Gemeinschaftsdiagnose zusammengesetzter Wirtschaftsforschungsinstitute beträgt die Wachstumsrate der Wohnungsbauinvestitionen 2018 etwa 3,7 %.

Seit 2009 sind die nominalen Zinsen auf ein historisches Tief gesunken, wodurch sich die Attraktivität von Immobilienanlagen in Relation zu anderen Kapitalanlageformen erheblich verbessert hat. Die Direktanlage in Wohnimmobilien hat infolgedessen kon-



tinuierlich an Bedeutung gewonnen und erfüllt eine wachsende Funktion bei der privaten Altersvorsorge und Vermögensbildung. Insofern wundert es nicht, dass der deutsche Wohninvestmarkt 2018 nach einer Analyse von Paribas Real Estate (BNP) mit einem Umsatz von 16,3 Mrd. € und damit einem Plus von 16 % das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erreichte.

Zwar entfielen 2018 mehr als 6,7 Mrd. € der Wohninvestments auf die Top-7-A-Städte – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart – dennoch waren insbesondere auch außerhalb dieser Standorte z. T. erhebliche Zuwächse zu verzeichnen. Regional betrachtet, wuchs beispielsweise der Bestand an Kundenkrediten der Sparkassen in Westfalen-Lippe 2018 um 2,7 % auf 93,6 Mrd. €. Hierbei machte bei Privatkunden das Wohnungsbau-Kreditgeschäft 80 % des Kreditgeschäftes aus; die Darlehenszusagen für den privaten Wohnungsbau stiegen mit einem Plus von 4 % auf bisher nie erreichte 5,3 Mrd. €.

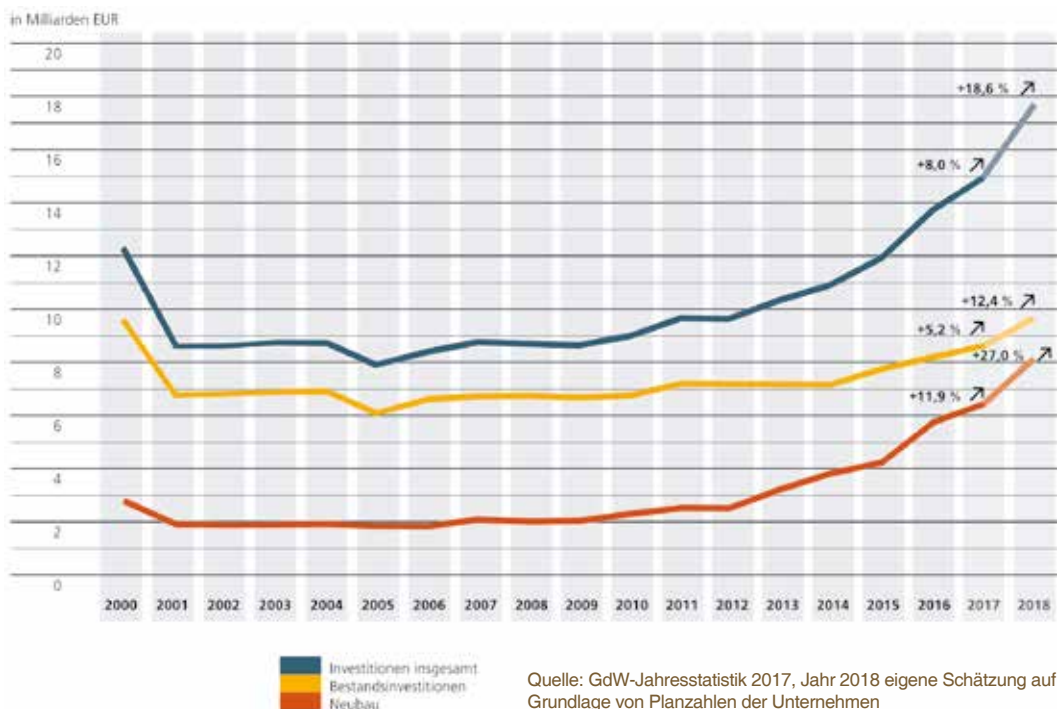
Nach Einschätzung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) wurde auch 2018 mit etwa 300 Tsd. Baufertigstellungen bzw. circa 353 Tsd. Baugenehmigungen trotz regional z. T. erheblicher Steigerungsraten der prognostizierte Neubaubedarf von etwa 350 Tsd. bis 400 Tsd. Wohnungen nicht erreicht. Der Bauüberhang – also bereits genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen – soll sich laut GdW bereits Ende 2017 auf etwa 635 Tsd. Wohnungen erhöht haben.

Wesentliche Hindernisse beim beschleunigten Bau bezahlbarer Wohnungen sind laut übereinstimmender Meinung der gesamten Immobilienbranche: zu teure Grundstücke, Abgabe kommunaler Grundstücke zum Höchstpreisgebot, unzureichende Genehmigungs-, Planungs- und Baukapazitäten, Baukostenexplosion durch steigende energetische Standards und administrative Verordnungen, zu hohe Grunderwerbssteuern, mietrechtliche Beschränkungen sowie das z. T. negative Neubauklima in der Bevölkerung. Laut Expertise der Mietwohnexperten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird sich die prognostizierte Nachfrage für 2019 sowohl im Neubau wie im Bestand auf einem zwar abgeschwächten, aber weiterhin hohen Niveau halten.

Die im GdW organisierten Immobilienunternehmen, zu denen auch der Spar- und Bauverein gehört, investierten bereits 2017 rund 14,9 Mrd. € (+8 % zum Vorjahr) in Bestand und Neubau. Die Wohnungsneubauinvestitionen erreichten mit einer Steigerung von knapp 12 % ein Rekordhoch von etwa 6,4 Mrd. €. Laut GdW-Schätzung werden Ende 2018 entsprechend den Planzahlen der Unternehmen die Neubauinvestitionen um circa 27 %, die Bestandsinvestitionen um rund 12,4 % nochmals expandiert sein. Die vom GdW repräsentierten Immobilienunternehmen werden 2018 mit etwa 31 Tsd. Neubauwohnungen (+30 % gegenüber dem Vorjahr) damit den höchsten Wert seit 1999 erreichen.

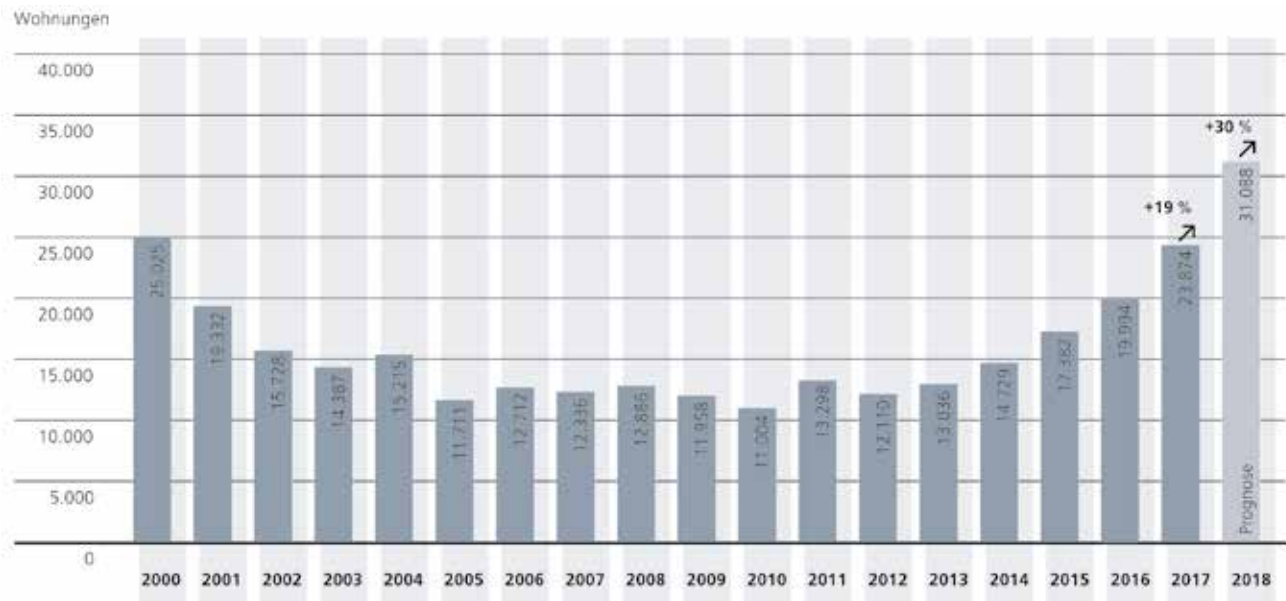
Entwicklung der Investitionsleistungen 2000–2018

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Fertiggestellte Wohnungen 2000–2018

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2018 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Insgesamt wird 2018/2019 die Bautätigkeit seit langen Jahren das Niveau erreichen, welches durch die jährlichen Bevölkerungszuwächse und den notwendigen Ersatzbedarf abgängiger Wohnungsbestände bedarfsnotwendig ist. Der rechnerische Wohnungsfehlbedarf beträgt circa 1 Mio., reduziert sich jedoch unter Berücksichtigung teilweise ausgeglichener Elastizitäten auf der Nachfrage- und Angebotsseite um etwa ein Drittel. Ein Abbau des von 2009 bis 2017 kumulierten Wohnungsbaudefizits von 380 Tsd. Wohneinheiten findet allerdings trotz deutlich gesteigerter Fertigstellungszahlen nicht statt.

Von etwa 2018 bis 2025 müssten etwa 326 Tsd. Wohnungen p. a. gebaut werden, um bei einer Nettozuwanderung von 300 Tsd. Personen jährlich den Wohnungsbedarf abzudecken und das bis 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Den größten Neubau- bzw. Nachholbedarf haben laut aktueller Studie der Prognos AG im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau Großstädte, Metropolregionen und einige Universitätsstädte.

In Ergänzung objektiver „harter“ Rahmendaten (Demografie, Preise, Renditen, Bauaktivität ...) zeichnen sich subjektive Markteinschätzungen und Erfahrungs-Know-how von Experten als flankierendes Instrument der Immobilienmarktbeobachtung durch ausgesprochen hohe Praxisnähe aus. Daraus ergibt sich, dass die Aussagen zu

räumlichen Teilmärkten keineswegs global bzw. pauschal, sondern sehr differenziert getroffen werden müssen und nur Tendenzen aufzeigen können.

Globaltrends

Auch wenn bestehende Wanderungsmuster wie der Fortzug von Familien in den suburbanen Raum Bestand haben, hat die Binnenwanderung in Deutschland in den letzten Jahren sehr deutlich zugenommen. Die hohe Mobilität junger Berufseinstiegs- und Bildungswanderer sowie die ausgeprägte Auslandszuwanderung dominieren das Wachstum der Großstädte und Metropolregionen. Außenzuwanderung sowie arbeitsmarkt- und ausbildungsorientierte Binnenwanderung prägen bzw. verstärken die demografische Spaltung in Deutschland, das Auseinanderdriften regionaler Wohnungsmärkte und bergen zumindest das Risiko sozialer und ethnischer Segregation in Ballungszentren.

Für die Trendwende bei der Zuwanderung ab 2010 waren zunächst der Wegfall der meisten Freizügigkeitsbeschränkungen sowie die anhaltende Wirtschaftskrise mit hoher Arbeitslosigkeit in weiten Teilen (Süd-)Europas maßgeblich. 2017 stammten über 70 % der Zuwanderer aus Europa, 30 % aus nichteuropäischen Ländern (insbesondere Syrien, Irak, Afghanistan). Diese Entwicklung wurde insbesondere 2015/Anfang 2016 durch die extreme Flüchtlingszuwanderung verstärkt. Allerdings hat



die Migration nach Deutschland flüchtender Menschen inzwischen deutlich nachgelassen: Wurden 2015 etwa 1,1 Mio. eintreffende Flüchtlinge registriert, so sank dieser Wert 2018 auf etwa 140 Tsd. Personen.

Insgesamt – also unter Berücksichtigung der vollständigen Außenwanderung – betrug der Zuwanderungssaldo 2015 etwa 1.139 Tsd. Personen. Dieser sank 2018 auf rund 400 Tsd. Personen, 2019 rechnet das Statistische Bundesamt mit einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos.

In den letzten Jahren hat das Stadtwachstum durch Binnenwanderung deutlich an Dynamik verloren und speist sich inzwischen ausschließlich durch den Zuzug aus dem Ausland. Großstädte und Metropolregionen sind nach wie vor großem Druck durch Außenzuwanderung ausgesetzt; sie gelten als Ankunftsorte aufgrund der Hoffnung auf Arbeitschancen und bereits etablierter ethnischer Netzwerke. Ende 2017 besaßen von 1,4 Mio. Flüchtlingen etwa 900 Tsd. Personen eine Asyl- bzw. Flüchtlingsanerkennung und wurden damit auf dem regulären Wohnungsmarkt relevant.

In den Metropolregionen nimmt hierdurch die Internationalisierung erkennbar zu.

Auch wenn aktuell deutlich weniger Flüchtlinge nach Deutschland gelangen, ist die zukünftige Auslandszuwanderung nur schwer einzuschätzen. Gemäß United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR) befinden sich circa 68,5 Mio. Menschen weltweit auf der Flucht, und es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation in den Krisengebieten Afrikas, Vorderasiens, Süd- und Osteuropas und daraus resultierende Zuzugströme zukünftig entwickeln.

Interessant sind die sich sukzessiv verändernden Binnenwanderungsmuster in Deutschland. Die Bevölkerungsgewinne der Metropolregionen resultieren aus internationaler Zuwanderung bei zuletzt negativen Binnenwanderungssalden.

Das mobilste Wanderungsverhalten weisen Ausländer bis zum 65. Lebensjahr, 18- bis 24-jährige Bildungswanderer und 25- bis 30-jährige Berufseinsteiger auf. Die hohen Außenwanderungsgewinne der Agglomerationsräume und der Zuzug der jungen mobilen Bevölkerung in sogenannte

Studierende (Wintersemester 1947/1948–2017/2018)

nach Geschlecht in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 11 Reihe 4.1 und Sonderauswertung; Daten-Portal des BMBF



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Schwarmstädte forcieren weiterhin tendenziell die Reurbanisierung mit entsprechenden Miet- und Immobilienpreissteigerungen.

Allerdings nimmt im Gegensatz hierzu inzwischen auch die Bedeutung der Suburbanisierung wieder zu. Insbesondere in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen scheint sich eine Trendumkehr beim Wanderungsverhalten zu entwickeln. Aktuell verlieren die kreisfreien Großstädte – insbesondere die mit über 500 Tsd. Einwohnern – bei der Binnenwanderung, während die städtischen, häufig sub-urbanen Kreise positive Binnenwanderungssalden aufweisen.

Auch wenn sicherlich die Sondereffekte aus der hohen Flüchtlingszuwanderung 2015 erheblich sind, ist grundsätzlich eine extrem ungleiche, regionale Entwicklung in Deutschland feststellbar. Struktureffekte und Entwicklungsperspektiven resultieren aus dem Fortzug junger, mobiler Bevölkerungsgruppen aus ländlich-peripheren Regionen, Flüchtlingszuwanderung und regulärer Zuwanderung aus der EU- bzw. anderen Staaten. Wohnungsknappheit, Erweiterungsdruck hinsichtlich öffentlicher und privater Infrastruktur, Preissteigerungen, Integrationsdruck in Wachstumsregionen stehen Preis- und Infrastrukturverfall in schrumpfenden Regionen entgegen.

Trotz Wohnungsknappheit und Preisexplosionen in boomenden Metropolregionen standen 2018 rund 1,8 Mio. Wohnungen (4,5 % des Gesamtbestandes) leer. Um die weitere demografische Spaltung und die damit verbundenen immobilienwirtschaftlichen sowie polarisierenden Entwicklungen zumindest zu stoppen, ist dringend die interregionale bzw. kommunale Zusammenarbeit zu stärken. Nur durch forcierten Ausbau von Infrastruktur und ÖPNV in Ankerzentren außerhalb der Metropolregionen kann die Konzentration auf diese Ballungsräume abgeschwächt werden.

Zwischen 2010 und 2016 wuchsen die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland um 1,35 Mio. Einwohner bzw. um 5,9 %, während nur 50 % der ländlichen Räume noch Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnten. Komplementär zu den vorgenannten Gründen ist auch die Zahl der Studierenden mitverantwortlich für die regional ungleichgewichtige und selektive Bevölkerungsentwicklung. Mit rund 2,84 Mio. Personen hat die Zahl der Studierenden im Wintersemester 2017/2018 einen Höchststand erreicht. Diese seit 1990/1991 verdoppelten Studentenzahlen führen in den sogenannten „Schwarmstädten“ und Universitätsstädten insbesondere im unteren Preissegment zu Anspannungen auf diesen Wohnungsmärkten. Da Studierende im Wesentlichen kleine, preiswerte Wohnungen in zentraler

Wanderungssalden der kreisfreien Großstädte in Deutschland 2000–2015

Bevölkerungsgewinne von Jahr zu Jahr stärker durch Außenwanderung gespeist, Binnenwanderung zuletzt negativ



Quelle: BBSR (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? Differenzierte Betrachtung der Großstadtentwicklung, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017



bzw. hochschulnaher Lage suchen, stellen sie eine Konkurrenz zu anderen kleinen Haushalten mit niedrigen Einkommen dar.

In NRW sind die Studierendenzahlen in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich um 5,1 % p. a. gestiegen. Das höchste Wachstum konzentriert sich auf die Universitätsstädte Aachen und Münster sowie die Hochschulstädte der Rhein-schiene und des Ruhrgebietes. Die höchsten Studierendenanteile an der Gesamtbevölkerung sind in Aachen (22,9 %), Münster (18,7 %), Bochum (15,6 %) und Paderborn (14,8 %) feststellbar. Etwa 38 % der Studierenden pendeln zu ihrem Hochschulstandort. Häufigste Wohnformen sind jeweils zu etwa 25 % das Wohnen bei den Eltern/Verwandten, die Wohngemeinschaft sowie die eigene Wohnung. Durchschnittlich 333 €, etwa ein Drittel des Einkommens, geben Studierende für das Wohnen aus.

Da laut neuester Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes Studierende etwa 918 € im Monat zur Verfügung haben, werden je nach Hochschulstandort zwischen rund einem und zwei Drittel des Geldes für Wohnzwecke aufgewendet. Insbesondere aufgrund der überdurchschnittlich gestiegenen Mieten für Studenten in stark nachgefragten Universitätsstädten und Metropolregionen hebt die Bundesregierung den Wohnanteil am BAföG-Höchstsatz für Studenten von 250 auf 325 €/Monat an. Der gegenwärtige BAföG-Höchstsatz steigt dann von 735 auf 850 € monatlich.

Der Studierendenboom hat insgesamt betrachtet zu einem Missverhältnis zwischen kleinen Wohnungen und kleinen Haushalten geführt. Trotz steigender Mieten hält sich laut neuester Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes die Mietbelastungsquote in Ostwestfalen-Lippe (OWL) im Vergleich zu den großen und beliebten Unistädten noch in akzeptablen Grenzen. Auch wenn sich in den begehrtesten Hochschulstädten die Lage auf den ohnehin angespannten Wohnungsmärkten zugespitzt hat, so ist der Anspannungsindex am studentischen Wohnungsmarkt in Paderborn nicht gestiegen. Der vom Moses-Mendelssohn-Institut ermittelte Anspannungsindex erreichte einen Scoring-Wert von 38 bei maximal 100 möglichen Punkten. Damit ergibt sich für Paderborn ein Mittelwert im Gesamt-Scoring für 96 Hochschulstädte mit mehr als 5 Tsd. Studierenden.

Auch wenn es durch den Anstieg der Studierendenzahlen regional differenziert zu Wohnungsmarktanspannungen kommt, so ist laut IW-Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft die regi-

onalökonomische Bedeutung der Hochschulen hoch. Sie stoßen Innovationen an, geben Wachstumsimpulse und sichern Wettbewerbsvorteile.

Gleichsam spielt die Bautätigkeit im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung für die Situation des studentischen Wohnungsmarktes eine prägende Rolle. Aufgrund der hohen Bauintensität in Paderborn sowie der laut Kultusministerkonferenz prognostizierten zunächst stagnierenden, dann ab spätestens 2025 sukzessiv zurückgehenden Studienanfängerzahlen wird sich die studentische Wohnungsmarktsituation voraussichtlich zumindest mittelfristig entspannen. Dies wird zu einer verbesserten Bevölkerungsversorgung im Marktsegment kleiner, preisgünstiger Wohnungen führen.

Preisentwicklung

Die Phasen zu niedriger Bautätigkeit, die extrem hohe Nettozuwanderung 2015/2016 sowie der infolge der Finanzkrise 2008/2009 ausgelöste Immobilienboom drücken sich insbesondere in Metropolregionen durch Neubaudefizite und Preissteigerungen aus. Ein hoher internationaler Kapitalzustrom forcierte diese Situation; in überdurchschnittlich wachsenden Großstädten betrugen Mietensteigerungen z. T. deutlich mehr als 40 %.

Allerdings stiegen die Bestandsmieten in den vergangenen zehn Jahren nur moderat um durchschnittlich 1,26 % p. a. 2017 betrug der Anstieg 1,6 %. Im Betrachtungszeitraum der vergangenen 17 Jahre lag das Wachstum der Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen 5 % unter der allgemeinen Inflation.

Etwas schwächer als 2016, jedoch mit 4,5 % deutlich stärker als die Bestandsmieten wuchsen 2017 die Neu- und Wiedervermietungsmieten. Diese Angebotsmieten erhöhten sich mit 5,8 % (2016: 6,3 %) überproportional in Großstädten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern. Der Anstieg in den übrigen kreisfreien Großstädten betrug 3,9 % (2016: 4,5 %). Besonders wirtschaftsstarke Städte wie z. B. München, Stuttgart, Frankfurt am Main, aber auch bedeutende Universitätsstädte wie Passau, Würzburg und Bamberg verzeichnen besonders hohe Mietsteigerungen und Mietniveaus von deutlich mehr als 10 bis hin zu 20 €/m²/mtl.

Die BBSR-Mietpreisbeobachtung dokumentiert, dass von 410 Kreisen bzw. kreisfreien Städten in Deutschland auch 2017 nur 18 stagnierende bzw.

rückläufige Mieten aufweisen, 74 verzeichnen eine deutlich unterdurchschnittliche Mietenentwicklung, lediglich 55 Landkreise bzw. kreisfreie Städte sehen sich mit stark überdurchschnittlichen Mietsteigerungen konfrontiert.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass Analysen zur Mietenwicklung sich auf Datenbanken stützen, die regional und überregional in Internetportalen inserierte Angebote sammeln. Diese Internetplattformen decken erfahrungsgemäß eher das höherpreisige Vermietungsgeschehen ab, ein nicht unerheblicher Teil des preisgünstigen – nicht über Internetportale angebotenen – Wohnungsbestandes findet keine entsprechende Berücksichtigung. Die eher höherpreisig abgedeckte Vermietung auf Internetplattformen muss daher nicht unbedingt repräsentativ für den Gesamtmarkt sein.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der GdW-Unternehmen in Höhe von 5,81 €/m²/mtl. lag 2017 etwa 20 % unter dem Bundesdurchschnitt. Die hieraus resultierende Mietpreisberuhigung ergibt sich auch auf dem regionalen Wohnungsmarkt durch die unternehmensinterne Durchschnittsmiete des Spar- und Bauvereins, die 2018 lediglich 5,22 €/m²/mtl. betrug.

Im Betrachtungszeitraum 2000 bis etwa Mitte 2018 stiegen die Nettokaltmieten sowie die kalten Betriebskosten jeweils insgesamt um 25 %, somit 5 % unterhalb der allgemeinen Inflation. Größte Preistreiber waren die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie mit über 81 % sowie die Stromkosten, welche sogar um 108 % stiegen.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 04/2018



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 kommunal-spezifischen Besonderheiten insgesamt betrachtet im Wesentlichen auch für das Land NRW und die Region Paderborn evident sind.

Auch dort finden sich neben nachfragestarken (Teil-)Märkten ebenfalls Wohnungsteilmärkte mit steigenden Leerständen und stagnierenden bzw. sinkenden Mieten und Kaufpreisen. Im Land und im Hochstift Paderborn könnte ebenfalls die Stärkung der Umlandgemeinden durch die heute bereits differenziertere Nachfrage nach entsprechendem Neu- und Umbau zur Entlastung der Teilmärkte beitragen.

Geförderter Wohnungsbau NRW

Auch wenn diverse vorgenannte Investitionserschwernisse wie z. B. Verschärfung der Mietpreisbremse, Diskreditierung von Modernisierungen und Kappung von deren Umlagen, extrem teure energetische Vorschriften, verlängerte Bemessungsgrundlagen der Mietspiegel etc. die eigentlichen Bremsen bezahlbaren Wohnungsbau darstellen, steht der öffentlich geförderte Wohnungsbestand im besonderen Fokus gesellschaftlicher und politischer Diskussionen bzw. Kritik.

Da der soziale Wohnungsbau sicherlich eine der vielen bedeutenden Säulen sozialverträglicher Wohnungspolitik darstellt, sollen die aktuellsten Ergebnisse – vorliegend bis 2017 – sowie Modellrechnungen für NRW, ergänzt um Daten für Paderborn, erläutert werden.

Ende 2017 gab es in NRW etwa 460 Tsd. öffentlich geförderte Mietwohnungen, was einem Anteil von 9,4 % (Vorjahr: 9,6 %) aller Geschosswohnungen im Land entspricht. Zwar setzte sich der Rückgang preisgebundenen Wohnungsbestandes mit 6,7 Tsd. Wohnungen (1,4 %) fort, hat sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr mit 9,3 Tsd. Einheiten (2,0 %) signifikant abgeschwächt.

Die Bestandsveränderung 2017 ist erfreulicherweise u. a. durch den deutlichen Anstieg der Anzahl fertiggestellter geförderter Mietwohnungen

in Höhe von 4,3 Tsd. Wohnungen bzw. 22 % gekennzeichnet. Demgegenüber stehen entfallende Mietpreis- und Belegungsbindungen durch planmäßige Abgänge und Abgänge aus der Nachwirkungsfrist. Im Jahr 2017 sank die Zahl der planmäßigen Abgänge um 2,4 Tsd. Einheiten bzw. 20,5 %. Gleichzeitig stieg der Bestand von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist um 15,7 % auf rund 13 Tsd. Einheiten.

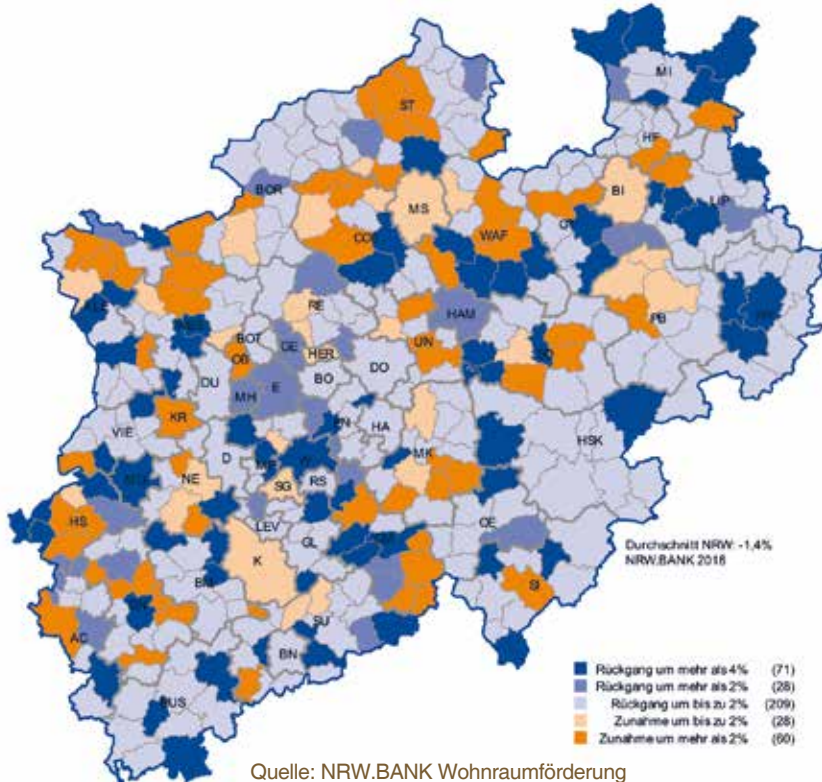
Der hohe Anstieg der Nachwirkungsfristen ist stark durch die anhaltende Niedrigzinsphase geprägt. Liquide Mittel werden verstärkt zu vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen aufgrund fehlender attraktiver Anlagealternativen verwendet. Ändert sich das Zinsniveau nicht wesentlich, ist auch zukünftig mit höheren außerplanmäßigen Darlehensrückzahlungen zu rechnen. Der Anteil der in der Nachwirkungsfrist befindlichen preisgebundenen Mietwohnungen liegt in über 160 NRW-Gemeinden bei über 30 %. Dies gilt auch für Paderborn.

Insgesamt ist in NRW seit einigen Jahren eine deutliche Abschwächung des Rückgangs des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes erkennbar. Im Gegensatz zu vielen Städten und Kreisen im Land sank in Paderborn die Anzahl preisgebundener Wohnungen 2016/2017 nicht, sondern stieg sogar um etwa 2 %.

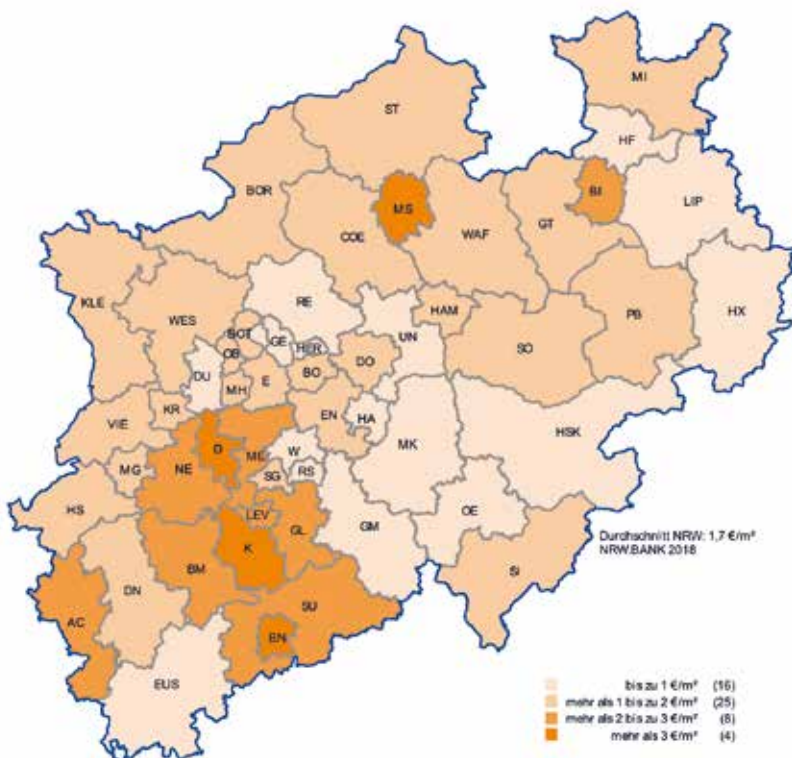
Da trotz eines landesweiten verminderten Rückgangs von Sozialwohnungen die Zunahme des Bestandes in der Nachwirkungsfrist deutlich ist, werden bis 2027 circa 27 % des preisgebundenen Wohnungsbestandes aus der Bindung fallen. Diesen Rückgang werden voraussichtlich die erkennbar gestiegene Fördertätigkeit, Bewilligung und Erstellung preisgebundener Wohneinheiten nicht vollständig kompensieren können.

Gemäß empirica-Preisdatenbank bewegt sich in NRW die Differenz der Angebotsmieten von preisgebundenen und allen Geschossmietwohnungen 2017 in einer Spanne von 1,00 €/m² (z. B. Höxter, Lippe) bis zu über 3,00 €/m² (Münster, Bielefeld, Rheinschiene). Dem Landesdurchschnitt von 1,70 €/m² entspricht auch die regionale Preisdifferenz. Städte mit angespannten Wohnungs-

Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes 2016–2017



Differenz Mietpreise preisgebundener Geschosswohnungen zu allen Geschossmietwohnungen 2017



märkten, insbesondere die mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern, weisen mit 5 bis 10 % einen unterdurchschnittlichen Anteil preisgebundener Wohnungen auf. Mit etwa 12 % ist dieser Wert in Paderborn signifikant höher.

Laut Einschätzung der von der NRW.BANK befragten Marktexperten wird kurz- bis mittelfristig (1–5 Jahre) im öffentlich geförderten Preissegment – jedoch differenziert nach regionalen Wohnungsmärkten – mit dem Anhalten der tendenziellen Marktanspannung gerechnet. Im Eigentumsbereich dagegen wird eine Entspannung der Marktlage erwartet.

Unter Berücksichtigung der o. g. durch Auslauf der Nachwirkungsfrist entfallenden Belegungsbindungen wird sich laut Modellrechnungen der NRW.BANK der preisgebundene Mietwohnungsbestand landesweit um etwa 37,0 % reduzieren. Es sei jedoch explizit darauf hingewiesen, dass die Grundlage der Berechnungen ausschließlich der aktuell vorhandene Bestand ist und zukünftige Bewilligungen für die Neuschaffung von Wohnungen ausdrücklich nicht berücksichtigt wurden. Unter diesen Prämissen wird für Paderborn ein Rückgang in Höhe von 42,7 % errechnet. Zur genaueren Quantifizierung muss der Neubau im preisgünstigen Segment kontinuierlich gegengerechnet werden, um keine falschen Schlüsse hinsichtlich zukünftiger Handlungserfordernisse zu ziehen.

In Großstädten der Rheinschiene, Münster und Aachen wird es allerdings sehr wahrscheinlich trotz des Trends verstärkter Bautätigkeit im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen zur weiteren Verschärfung der Marktanspannung kommen.

Auch 2017 gestaltet sich – global betrachtet – die Wohnraumversorgung für Haushalte mit Sozialleistungsbezug immer noch schwierig, wenn gleichwohl erfreulicherweise die Zahl wohnungssuchender Haushalte seit Jahren abnimmt. Analysiert man die Haushaltsgrößen, so zeigt sich, dass die



Zahl der Haushalte von Alleinstehenden und der mit mehr als fünf Personen zugenommen, die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit drei bzw. vier Personen dagegen abgenommen hat. Der Anteil wohnungssuchender Haushalte an allen Haushalten beträgt in NRW seit Jahren etwa 1,1 %. Mit 1 bis 1,5 % befindet sich Paderborn bezüglich dieser Kennzahl ungefähr im Landesdurchschnitt. In den nachfragestarken Großstädten NRWs liegt deren Anteil deutlich über diesem Durchschnitt. Ein regionaler Trend bei der Entwicklung der Zahl wohnungssuchender Haushalte ist auch 2017 nicht erkennbar. Hauptgründe sind nach wie vor der Wunsch nach einer größeren Wohnung (31 %), zu hohe Mieten (14 %) und eine unzureichende Ausstattung der bisherigen Wohnung (14 %). Sowohl bei der Fluktuationsquote preisgebundener Mietwohnungen (5–10 %) als auch bei der Vermittlungsquote wohnungssuchender Haushalte (25–50 %) befindet sich Paderborn 2017 im Landesdurchschnitt NRW.

Aktuelles

Aus dem Bereich der Wohnungspolitik ist zu entnehmen, dass die ursprünglich im Mai auslaufende Mietkappung verlängert wird.

Die Verordnung, wonach in NRW-Städten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt Mieterhöhungen begrenzt werden, soll auch nach Mai 2019 weiter gelten. Die Verordnung schreibt vor, dass Vermieter in den betroffenen Städten die Mieten innerhalb von drei Jahren nicht mehr als um 15 % erhöhen dürfen. Generell gilt in Deutschland eine Kappungsgrenze von 20 %.

Die Verordnung gilt bislang in insgesamt 56 von 396 NRW-Kommunen, darunter in Ostwestfalen-Lippe in Bielefeld, Paderborn und Rheda-Wiedenbrück. Die meisten betroffenen Städte liegen allerdings in den Ballungsräumen von Rhein und Ruhr.

Gleichzeitig hat die Bauministerin ein Gutachten in Auftrag gegeben, das überprüfen soll, ob die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung tatsächlich zur Wohnungsmarkt-Entspannung in den betroffenen Kommunen beiträgt. Zurzeit wird im Ministerium die Liste der 56 Kommunen überprüft. „Die Liste wird sicher kürzer werden“, sagte NRW-Ministerin Ina Scharrenbach.

Außerdem wurde ein Förderprogramm für die Modernisierung von alten Wohnungen angekündigt. Mit einer Fördersumme von jährlich 70 Mio. € sollen mit dem Programm 3.200 alte Wohnungen modernisiert und 800 neue durch den Ausbau von

Dachgeschossen oder andere Verdichtungsmaßnahmen gebaut werden. 70 % (6,2 Mio.) der knapp 9 Mio. Wohnungen sind älter als 50 Jahre.

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene ist die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land zu einer zentralen politischen Zielsetzung geworden. Dies umso mehr, da wohl auch in absehbarer Zeit das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung Thema der Wohnungsmärkte sein und bleiben wird.

Die Landesregierung hat sich im Koalitionsvertrag die politische Aufgabe gestellt, Regionen „jenseits der Metropolen“ zu Alternativen bei der Suche des Wohnstandortes und des Lebensmittelpunktes zu machen. Die Stärkung des regionalen Ausgleichs soll die Chance bieten, Entlastung auf angespannten Wohnungsmärkten zu schaffen und gleichzeitig bezahlbaren, qualitativ hochwertigen Wohnraum „in der Fläche“ bereitzustellen. Mit Blick auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktstatistiken muss neben der vorgenannten qualitativ geprägten Perspektive allerdings auch die infrastrukturelle Versorgung (Verkehr/ÖPNV, Medizin, Bildung, leistungsstarkes Internet, Sport- und Kulturangebote, ...) der ländlich geprägten Regionen deutlich verbessert werden. Gelingt dies, können sich echte Chancen für die Umlandsregionen der Großstädte in NRW ergeben und gleichzeitig die Stadtentwicklung der Wachstumszentren deutlich erleichtern.

Langfristig können die Herausforderungen in wachsenden Stadtregionen und schrumpfenden Gebieten nur durch Polyzentralität bewältigt werden. Eine Fokussierung allein auf die Städte wird diese wohl eher kollabieren lassen. Immerhin 60 % der Bevölkerung leben auf 93 % Gesamtfläche außerhalb der Großstädte Deutschlands. Hier gibt es große Potenziale zur Steigerung der Lebensqualität. Im regionalpolitischen Dialog sollen sich laut Landesregierung die Partner der Kommunen wie Wohnungswirtschaft, lokale Wirtschaft, politische Akteure und Interessenverbände stärker zusammenfinden, um diese Potenziale zu heben. Diesbezüglich sind entsprechende Förderprogramme avisiert.

Auch im Hochstift würden sich unseres Erachtens konzertierte Strategien für das Oberzentrum Paderborn und die eher ländlich geprägten Umlandgemeinden anbieten, um einerseits partielle Nachfrageüberhänge im preisgünstigen Segment, aber andererseits auch Abwanderung und drohende Wertverluste zumindest mittelfristig auszugleichen bzw. zu verhindern.

4. WOHNUNGSMARKT PADERBORN

Konversion

Der Abzug der britischen Streitkräfte setzt sich – nach der Aufgabe der Alanbrooke-Kaserne in 2016 – weiter fort. Voraussichtlich werden bis zum Ende 2019 die Dempsey-Kaserne in Schloß Neuhaus und die Barker Barracks in der Kernstadt Paderborn geräumt werden, sodass ab 2020 nur noch etwa 200 bis 250 britische Soldaten in den Kasernen Athlone und Normandy im Stadtteil Sennelager verbleiben. Auf insgesamt knapp 100 Hektar Grundstücksfläche stellt sich die Herausforderung, die ehemals militärisch genutzten Liegenschaften für zivile Zwecke zu entwickeln und umzunutzen. Zusätzlich zu diesen Konversionsflächen wird der Abzug der Briten durch die Räumung von etwa 1.340 bisher von ihnen genutzten Wohneinheiten spürbare Auswirkungen haben. Etwa 830 der von britischen Militärangehörigen bewohnten Wohnungen sind im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die restlichen 500 Einheiten befinden sich im Privatbesitz.

Für die 18 Hektar große Alanbrooke-Kaserne hat die Stadt Paderborn von ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch gemacht und das Gelände (entsprechend der sogenannten „Verbilligungsrichtlinie“) mit einem Preisabschlag in Höhe von 6 Mio. € erworben.

Unter Einbindung denkmalgeschützter Gebäude soll ein urbanes Quartier mit etwa 800 öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen, Büronutzungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie einer Kita entstehen.

Für die etwa 20 Hektar großen Dempsey Barracks wird die Stadt Paderborn ihre Option auf Erstzugriff gegenüber der BImA ebenfalls geltend machen. Unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen hinsichtlich einer sozialverträglichen Bebauung sowie verkehrlichen Erschließung soll zunächst ein Gesamtkonzept erarbeitet werden. Ein Vorschlag bzw. Vorstoß der Ratsfraktion „FÜR Paderborn“, die vorhandenen Bestandsgebäude durch die neu gegründete kommunale Wohnungsgesellschaft und Privatinvestoren zeitnah in Sozialwohnungen und Studentenapartments umzubauen, steht aktuell im

Raum. Diesbezüglich wird sich unter dem Aspekt einer Quartiersentwicklung für verschiedene Wohnformen und Nutzergruppen aber wohl eher keine politische Mehrheit finden.

Unter dem Schlagwort „Urbanitätsversprechen“ hat Mitte 2018 eine Bürgerwerkstatt ein Memorandum mit entsprechenden Zielvorstellungen für die Barker Barracks an der Driburger Straße entwickelt. Zudem wurde das Projekt für das OWL-weite Strukturentwicklungsprogramm „REGIONALE 2022“ angemeldet. Für das etwa 54 Hektar große Gelände wurden im Rahmen eines seit 2011 ausgelobten Schlaun-Ideenwettbewerbs unter dem Begriff „Zukunftsquartier Areal Barker“ Stadt- und Landschaftsplaner, Architekten sowie Hochschulen aufgerufen, Ideen für dieses sehr große Kasernengelände zu entwickeln. Es werden funktionsfähige Nutzungsmischungen aus Wohnen, Sozialeinrichtungen, bedarfsgerechter Infrastruktur, Kultur, Freizeit, Arbeit und Forschung für Menschen unterschiedlichen Alters, differenzierten Sozialstatus sowie verschiedenster Nationalitäten erwartet.

Das Barker-Gelände ist etwa genauso groß wie der Bereich der Paderborner City innerhalb des Inneren Rings. Ende dieses Jahres wollen die Briten die Panzerkaserne verlassen haben. Dann soll auch die Rückgabe des Areals an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erfolgen. Sollten im Anschluss zunächst der Bund und dann das Land erwartungsgemäß auf eine Folgenutzung verzichten, würde die Stadt – sechs Monate sind dazu Zeit – die Erstzugriffsoption nutzen und das Gelände kaufen können.

Die Umgestaltung der Barker Barracks kann sich laut der Technischen Beigeordneten, Frau Claudia Warnecke, bis zu 30 Jahre hinziehen. Für sie ist die sogenannte „Revitalisierung“ des Areals eine „zentrale Zukunftsaufgabe der Stadt Paderborn“. Der angestoßene Beteiligungs- und Denkprozess solle die gesamte Stadtgesellschaft ansprechen.

Neben durchaus nicht zu verleugnenden Risiken bietet zumindest ein Teil der von Briten genutzten Wohnungen, mehr aber die Konversionsflächen zukunftsorientiertes, innovatives Entwicklungspro-



tenzial. Es bieten sich unseres Erachtens Chancen, eine neue Stadtkultur zu entwickeln und ein gesellschaftliches Miteinander durch die Neuorganisation von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Gesundheit, Sicherheit, Energie und Verkehr zu forcieren. Als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft bringen wir hierbei gerne unsere Expertise hinsichtlich der Verbindung von lebendigen Nachbarschaftsbeziehungen und urbanem Lebensgefühl mit ein.

Bauentwicklung

Anhand ausgewählter Wohnungsmarkindikatoren der NRW.BANK lassen sich wesentliche Strukturen und Trends des regionalen Immobilienmarktes erkennen. Um kommunale Daten bewerten bzw. einordnen zu können, werden z. T. Vergleichswerte angegeben, die i. d. R. dem Mittelwert der adäquaten Gemeindegrößenklasse (GGK) entsprechen. Paderborn befindet sich demnach in der GGK 100 Tsd. bis 200 Tsd.

Die quantitative Entwicklung in Paderborn zeigt seit 2010 eine kontinuierlich positive Erweiterung des Wohnungsbestandes, im Wesentlichen bestimmt durch Mehrfamilienhäuser bei etwa konstantem Zuwachs an Ein- und Zweifamilienhäusern. Aus den häufig dargestellten und daher bekannten Gründen wuchs primär der freifinanzierte Wohnungsbestand, während sich das preisgebundene Gesamtsegment sukzessive verringerte.

Während der preisgebundene Wohnungsbestand von 2015 bis 2017 nur geringfügig abnahm, prognostizierten Modellrechnungen von 2017 bis 2030 einen Rückgang von etwa 4.400 auf rund 2.600 Einheiten (–40 %). Es muss hierbei allerdings explizit betont werden, dass kein Zuwachs von Sozialwohnungen berücksichtigt wurde, der die o. g. Bestandsrückgänge mindestens z. T. kompensieren würde. Insbesondere die deutliche Aktivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Paderborn u. a. durch die städtebauliche Quotierung und die erheblich verbesserte Förderung durch das Land NRW beeinflusst die Validität realistischer – nicht rein empirischer – Modellrechnungen. Die Nichtberücksichtigung birgt somit langfristig betrachtet die erhebliche Gefahr der Fehlallokation von Ressourcen sowie hoher sozialer Folgekosten.

Vergleicht man die durchschnittliche Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart, so zeigen sich deutliche Veränderungen insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser. Die Fertigstellungszahlen stiegen von etwa 290 Einheiten p. a. in der längerfristigen Betrachtung (2008–2017), während die

kurzfristige Betrachtung (2015–2017) mit circa 450 fertiggestellten Einheiten p. a. die deutlich zunehmende Wachstumsrate dokumentiert.

Noch deutlicher wird die örtliche Dynamik durch die Analyse der durchschnittlichen Bauintensität in den Jahren 2015 bis 2017. Diese gibt die örtliche prozentuale Wachstumsrate von Mehrfamilienhäusern, bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2014, wieder. Im Vergleich der GGK 100 Tsd. bis 200 Tsd. Einwohner war die durchschnittliche Bauintensität p. a. von 2008 bis 2017 mit 0,75 % in Paderborn um etwa 200 % höher. Im kurzfristigen Zeitraum 2015 bis 2017 lag die durchschnittliche Bauintensität mit 1,1 % p. a. in Paderborn sogar 266 % über derjenigen der o. g. und zugehörigen GGK. Nach Daten von IT.NRW lag bereits 2017 die Zahl mit insgesamt mehr als 800 genehmigten Wohnungen auf einem 10-Jahres-Hoch. Laut eigener Erhebungen der Stadt Paderborn wurden von Januar 2016 bis Dezember 2018 für durchaus beeindruckende 2.305 Wohnungen mit 233 Tsd./m²/Wfl. Baugenehmigungen (inkl. freigestellter Verfahren) erteilt.

Gemäß dem Oberen Gutachterausschuss NRW lag 2017 der Durchschnittspreis für baureifes Land mittlerer Lage in Paderborn bei etwa 300 €/m², für ein durchschnittliches Eigenheim mussten bis zu sieben Jahresnettoeinkommen ausgegeben werden, die mittleren Angebotsmieten für im Internet angebotene Wohnungen lagen laut empirica-Preisdatenbank bei etwa 6,50 bis 7,00 €/m². Mit diesen Indikatoren befindet sich das Oberzentrum Paderborn oberhalb der Kreise Paderborn, Höxter und Lippe, im Durchschnitt von NRW sowie deutlich unterhalb der Rheinschiene, der Metropolstädte des Ruhrgebietes und der Stadt Münster. Die dargestellten Trends werden sich gemäß aktuellen Prognosen und Erkenntnissen voraussichtlich fortsetzen.

Demografie

Von hoher Bedeutung für langfristig wirkende immobilienwirtschaftliche Entscheidungen ist es, die örtliche Bautätigkeit im Kontext der Bevölkerungsentwicklung zu sehen. Von besonderem Interesse sind die gegenwärtigen und auch wahrscheinlichsten Veränderungen in der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur.

Am 31.12.2017 waren 150.702 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Paderborn registriert. In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 – bis zum 30.09.2018 – wuchs die Einwohnerzahl um 0,2 % bzw. 301 Personen.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Vom 01.10. bis 30.11.2018 betrug das weitere Bevölkerungswachstum 0,5 % bzw. 670 Personen. Ende des Jahres 2018 registrierte das Referat Statistik in der Stadt Paderborn insgesamt 152.422 Einwohner.

Dieser zunächst deutlich erscheinende Bevölkerungsanstieg im Jahr 2018 ist jedoch mit äußerster Vorsicht zu betrachten; ohne differenzierte Analyse resultiert aus dem pauschalen Zuwachs ein unrealistisches, verfälschtes Bild. Das gerade in den letzten zwei Monaten des Jahres 2018 zu verzeichnende stärkere Wachstum der Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz wurde parallel von einem deutlichen Rückgang der Einwohnerzahl mit Nebenwohnsitz begleitet. Saldiert blieb die Gesamtzahl der Einwohner nicht einmal konstant, sondern sank. Der publizierte Bevölkerungsanstieg ist sehr stark durch die Erstwohnsitzkampagne der Stadt Paderborn geprägt.

Auch das Referat Statistik der Stadt Paderborn bestätigt, dass die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2019 im Jahr 2018 einen sehr großen Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Stadt Paderborn gehabt hat: in den ersten neun Monaten nur sehr geringfügiges Wachstum (+301), im Oktober der durch den Semesterbeginn bedingte übliche Anstieg (+71) und ein starker Anstieg im November/Dezember (+1.348), der zum allergrößten Teil auf die Ummeldung von Neben- in Hauptwohnsitze zurückzuführen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass vom 31.12.2017 bis 31.12.2018 die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz um 1.720 Personen (+1,1 %) stieg, die Anzahl derjenigen mit Nebenwohnsitz dagegen um 2.941 Personen (–40,1 %) sank, sodass im Saldo ein Rückgang der wohnberechtigten Gesamtbevölkerung in Paderborn in Höhe von 1.221 Personen (–0,8 %) zu verzeichnen ist. Die Anzahl der Menschen, die ihren Nebenwohnsitz ganz aufgegeben haben, ist nicht genau zu quantifizieren.

Deutlich wird, dass primär nur der Statuswechsel vom Zweit- zum Erstwohnsitz das kommunizierte Wachstum der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz begründet. Das tatsächliche, echte Bevölkerungswachstum ist insofern – wenn überhaupt – eher als marginal zu bezeichnen. Dies galt auch bereits für das Vorjahr 2017, in dem der Einwohnerzuwachs mit Hauptwohnsitz lediglich 467 Personen bzw. 0,3 % betrug. Insofern ist keine Trendumkehr erkennbar, der Begriff „Wachstum“ sollte angesichts der konkreten Daten und Zahlen objektiv, sachlich-differenziert verwendet werden.

Bevölkerungsentwicklung Dezember 2017 bis Februar 2019

Datum	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz	Wohnberechtigte Bevölkerung	
31.12.2017	150.702	7.340	158.042	
30.09.2018	151.003	7.096	158.099	+57
31.10.2018	151.074	7.066	158.140	+41
30.11.2018	151.673	5.982	157.655	–485
31.12.2018	152.422	4.399	156.821	–834
28.02.2019	152.748	3.789	156.537	–284
Σ	+2.046	–3.551	–1.505	

Quelle: Stadt Paderborn/Referat Statistik

Die in der Bevölkerungsentwicklung inkludierte Thematik „Migration“ zeigt folgendes Bild: Das Gesamtniveau an zugewiesenen Flüchtlingen weist im Vergleich zu den Jahren 2015/2016 mit einem Aufkommen von 1.846 bzw. 735 Personen eine stark rückläufige Entwicklung auf. Nach Angaben der städtischen Verwaltung wurden 2018 insgesamt 144 (Vorjahr: 129) Asylsuchende aufgenommen. Im Dezember 2018 lebten 3.766 Flüchtlinge in Paderborn. Davon waren 2.667 Personen anerkannt, 312 waren abgelehnt, aber noch geduldet, bei 512 Personen lief das Asylverfahren noch, wobei hiervon 152 Flüchtlinge aufgrund ihrer Herkunftsländer (Syrien, Irak, Iran, Somalia und Eritrea) eine hohe Bleibeperspektive haben.

Insgesamt ist die Zahl der ausländischen Mitbürger mit nichtdeutschem Pass in Paderborn auf 18.614 Personen gestiegen. Damit beträgt ihr Bevölkerungsanteil 12,2 %.

Der natürliche Bevölkerungssaldo war 2018 abermals positiv. Auch wenn die Geburtenzahl unter den Vorjahresergebnissen und die Zahl der Sterbefälle mit einem Höchstwert abermals über 1.200 Personen lag, so wies die natürliche Bevölkerungsbewegung mit saldierten 267 Personen ein positives Ergebnis auf.

Laut Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK war insgesamt betrachtet die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung in Paderborn von 2015 bis 2017 mit 0,9 % p. a. deutlich höher als in der entsprechenden GGK (100 Tsd. bis 200 Tsd. Einwohner) mit nur 0,45 %. In den vergangenen zehn Jahren zeichnete sich Paderborn stets durch einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo aus. 2010/2011 kamen starke, 2014/2015 sogar sehr starke positive



Wanderungssalden hinzu, die danach allerdings extrem abnahmen.

Interessant ist, dass die höchsten Zuwächse in der Altersklasse der 18- bis 25-Jährigen, die negativsten Wanderungssalden in der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen zu verzeichnen waren. Bis zum Jahr 2040 wird für Paderborn prognostiziert, dass die Altersklassen der unter 18-, der 18- bis 25-, der 25- bis 45-Jährigen sinken, die der 45- bis 65-Jährigen stagnieren und die der 65- bis 75- bzw. über 75-Jährigen stark steigen werden. Entgegengesetzt der Entwicklung in den Jahren 2015 bis 2017 wird in der Kohorte der unter 18- bis unter 65-Jährigen ein differenzierter Bevölkerungsrückgang von –5 bis –18 % prognostiziert. Dahingegen werden die Gruppen der 65- bis 79- und über 80-Jährigen voraussichtlich um etwa 45 bzw. 32 % anwachsen.

Tendenziell stimmen die Prognosen aus dem Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung und dem Wohnungsmarktpprofil der NRW.BANK überein. Gemäß den jeweiligen Trendberechnungen wird – unter aktuellen Prämissen und Erkenntnissen – das Bevölkerungswachstum in Paderborn bis etwa 2025 zwar noch positiv, aber, gemessen an den Vorjahren, wohl eher schwach bzw. sogar nur noch marginal sein. Danach wird bis 2040 von einer stagnierenden, evtl. sogar (leicht) rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen.

Marktbericht

Im Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses Paderborn sind interessante, wesentliche Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten Grundstücksmarktes des Jahres 2018 im Gebiet der Stadt Paderborn zusammengefasst:

Für 1.242 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (unbebaute und bebaute Grundstücke) betrug 2018 der Gesamtumsatz knapp 368,8 Mio. €. Der Flächenumsatz betrug 96,8 Hektar. Im Gegensatz zu den Vorjahren (2015–2017) erhöhte sich der Anteil städtischer Verkäufe für die Wohnbebauung deutlich. 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 2018 etwa 9,6 %; die durchschnittliche Preisentwicklung aus den vergangenen 13 Jahren belief sich auf 2,61 % p. a.

Laut Statistik „Oberer Gutachterausschuss NRW“ sind im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2018 die Indexsteigerungen der Baupreise deutlich höher als die der Verbraucher- und Mietpreise.

Die Wertspanne der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2019 ist sehr deutlich und reicht vom Minimum circa 130 €/m² in Neuenbeken bis zu 550 €/m² Kernstadt Paderborn. Je nach Lage differieren die Bodenrichtwerte auch innerhalb der Kernstadt von etwa 205 bis 550 €/m². Laut Grundstücksmarktbericht 2019 betrug die Steigerung der Bodenrichtwerte, Stadt Paderborn, gute bis sehr gute Lage, in den vergangenen 13 Jahren insgesamt 34,4 bzw. 2,6 % p. a. Nahezu gleich mit 33,3 bzw. 2,5 % p. a. war die Steigerungsrate für mittlere Lagen in Paderborn. Die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 % gesunken.

Deutlich wird, dass Neubauten für Eigentumswohnungen überwiegend in guten bis sehr gute Lagen entstehen und die Preise in allen Baujahresklassen um etwa 5 bis 10 % gestiegen sind. Die Bandbreite der Verkaufspreise reicht, je nach Altersklasse, von 900 bis etwa 4.400 €/m². 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 (3.050 bis 3.400 €/m²), als auch der Angebotspreise für Bestandseigentumswohnungen (1.850 bis 2.650 €/m²), befindet sich Paderborn inzwischen im oberen Mittelfeld des NRW-Durchschnitts.

Laut Strukturdatenstatistik stieg der Wohnungsbestand 2018 um etwa 485 Einheiten. Bei einer empirisch durchschnittlichen Belegung von 1,7 Personen pro Wohneinheit würden durch den o. g. Anstieg des Wohnungsbestandes etwa 824 Personen zusätzlich mit Wohnraum versorgt werden. Unter Berücksichtigung des Statuswechsels vom Zweit- zum Erstwohnsitz, welcher im Wesentlichen als Zuzug statistisch erfasst wird, betrug die saldierte Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Paderborn –1.221 Personen.



JA



zu ökologischem **Wohnen**



Mälzerstraße



Städtische Wohnungs(bau)-gesellschaft

Nach langen, äußerst kontroversen Diskussionen entsprechend den in der Vergangenheit stark differierenden Sichtweisen der Parteien, in Paderborn wurde 2018 im Zusammenhang mit der Konversionsfläche Alanbrooke-Kaserne die Thematik einer kommunalen Wohnungsgesellschaft intensiviert. Im Rahmen eines „politischen Kompromisses“ wurde ein kommunalpolitischer Konsens herbeigeführt, infolge dessen am 15.11.2018 der Rat die Gründung der Wohnungsgesellschaft Paderborn mbH (WBG) beschloss.

Selbstverständlich akzeptiert und respektiert der Spar- und Bauverein diese demokratische Entscheidung. Allerdings wird in Übereinstimmung mit diversen Interessenverbänden, wie z. B. Kreishandwerkerschaft, Arbeitgeberverband, Industrie- und Handelskammer, Haus- und Grundeigentümerverein, Mittelstandsvereinigung, sowie zahlreichen privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen die Gesellschaftsgründung als im Wesentlichen politisch motivierte Entscheidung bewertet. Ein Marktversagen, welches ordnungspolitische Eingriffe (des Staates) einer Kommune rechtfertigen würde, ist laut Meinung dieser Marktakteure für den regionalen Wohnungsmarkt eindeutig nicht erkenn- bzw. feststellbar.

Die folgenden Ausführungen sollten komprimiert und transparent mit einigen Informationen eine persönliche Meinungsbildung ermöglichen bzw. erleichtern.

Die WBG ist eine Tochter der Paderborner Kommunalbetriebe (PKB) und wird von ihnen mit einem anfänglichen Stammkapital von 500 Tsd. € ausgestattet. Die Gesellschaft soll den Schwerpunkt auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau legen, im Stadtgebiet Wohngebäude errichten, erwerben, bewirtschaften und verwalten. Darunter auch Eigenheime und Eigentumswohnungen, die weitervermietet werden. Dabei darf sie sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen sowie Nebenbetriebe errichten.

Die im Vorfeld der Gründung zur Beratung beauftragte Gesellschaft „Partnerschaft Deutschland, PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH“ stellt in ihrer Expertise Handlungsempfehlungen zum Konzept, Wohnungsmix und zur Finanzierung dar sowie vier verschiedene Szenarien, wie das neue kommunale Unternehmen Wohneinheiten erstel-

len könnte. Die Firma PD gehört zu 54,33 % dem Bund, diversen Bundesländern sowie kommunalen Spitzenverbänden. 15 der restlichen 7.680 Anteile für je 100 € erwirbt die Stadt Paderborn und wird somit Anteilseigner an der Beratungsfirma, die ihrerseits wiederum nun vor allem für die WBG tätig werden soll bzw. wird.

Nach der Gründung der WBG machte die Stadt Paderborn von ihrer Erstzugriffsoption Gebrauch und erwarb die Grundstücksfläche der Alanbrooke-Kaserne. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen, da die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit der Einräumung des Erstzugriffs für Gebietskörperschaften einen Anreiz zum Erwerb von Konversionsgrundstücken bietet und die Stadt Paderborn im Rahmen des Direkterwerbs für bestimmte Nutzungszwecke (z. B. Bau öffentlich geförderter Wohnungen, Errichtung einer Kita) einen Kaufpreinsnachlass von insgesamt 6 Mio. € erwirken konnte.

Durch Nutzung der Erstzugriffsmöglichkeit kam die Stadt in den Genuss der sogenannten Verbilligungsrichtlinie (VerbR), die bis zum September 2018 Abschlüsse beim Grundstückskaufpreis in Höhe von 25 Tsd. € pro neue Sozialwohnung ausschließlich für Kommunen vorsah. Zur Beschleunigung der im September 2018 auf dem Wohngipfel beschlossenen Wohnraumoffensive wurde diese VerbR als VerbR 2018 erweitert, indem zur Mobilisierung bundeseigener Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus ganz bewusst den Kommunen die Weiterveräußerungsmöglichkeit an private Dritte zu gleichen verbilligten Konditionen ermöglicht wurde. Auf die VerbR 2018 wird in diesem Kapitel noch eingegangen.

In der Ergebnisdokumentation des Beratungsunternehmens PD werden im Anschluss an die Gründung der WBG folgende Entwicklungsschritte vorgesehen:

Ab Anfang 2019: Grundstücksübertragung (Ankauf der Grundstücke auf dem Gelände der Alanbrooke-Kaserne durch die Stadt bzw. die Wohnungsgesellschaft / Ggf. Übertragung der Grundstücke auf die städtische Gesellschaft / Entwicklung Masterplan für nachhaltige Quartiersentwicklung). Ab 2020: Wohnungsbau I (Erstellung neuer Geschosswohnungen auf den übertragenen Grundstücken auf dem Gelände der Alanbrooke-Kaserne / Verantwortung für Betrieb und Vermietung der neu erstellten Wohnungen).



Ab circa 2024: Wohnungsbau II (Erstellung neuer Geschosswohnungen auf weiteren Grundstücken / Ggf. Ankauf von Bestandsimmobilien / Verantwortung für Betrieb und Vermietung der neu erstellten Wohnungen bzw. Bestandsimmobilien).

Je nach Szenario ist zunächst der Bau von 184 bzw. 273 Wohneinheiten auf dem Gelände der Alanbrooke-Kaserne vorgesehen. Davon sollen nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen, sondern auch freifinanzierte Wohnungen im hohen (9,00 €/m²) bzw. oberen (9,80 €/m²) Mietpreisniveau gebaut werden, um dadurch eine wirtschaftliche Tragfähigkeit herzustellen.

Für die öffentlich geförderten Wohnungen wird ein Mietpreis von 6,20 €/m² festgelegt. Dieser Mietpreis liegt allerdings über den angemessenen und anerkannten Mieten der eigentlichen und nach außen postulierten Zielgruppen (Jobcenter und Grundsicherung im Kreis Paderborn). Das heißt, das Amt für Grundsicherung, also die Sozialämter der Stadt bzw. des Kreises Paderborn, würde bei dieser Miethöhe einer Anmietung nicht zustimmen können, da die „angemessene Miete“ überschritten wird. Ebenso würde keine Kautionsgewährung. Demnach könnte nur an NICHT-Bezieher von Transferleistungen vermietet werden.

Je nach Szenario wird folgende Finanzierung zugrunde gelegt:

Wohneinheiten	273	184
Langfristiger Finanzierungsbedarf	75.702 T€	51.253 T€
davon Eigenkapital	29.615 T€	20.013 T€
davon Förderdarlehen NRW.BANK	32.689 T€	20.408 T€
davon Gesellschafter bzw. Kapitalmarktdarlehen	13.397 T€	10.814 T€
Liquide Mittel	3.778 T€	2.557 T€

Unter den entsprechenden Prämissen führt der freifinanzierte Wohnungsbau laut PD zu einer Steigerung der durchschnittlichen Eigenkapitalrentabilität und liegt für die untersuchten vier Szenarien (je nach Anzahl der potenziellen 147, 184, 236 oder 273 Wohneinheiten) in einer Spanne von 1,64 bis 1,96 %.

Im Kontext der Konzeptdarstellung sollen einige wenige Aspekte kurz dargestellt werden, die im Rahmen einer objektiven Betrachtung zumindest mitberücksichtigt werden sollten:

Die Stadt Paderborn ist der erhöhten Nachfrage der vergangenen Jahre nachgekommen und hat zahlreiche Baugebiete ausgewiesen. Hinzu kommen umfangreiche Flächen, aber auch Wohneinheiten, die im Rahmen des Abzugs der Briten frei werden und dem Wohnungsbau/-markt zur Verfügung stehen werden — zusätzlich zu der seit längerer Zeit feststellbaren extensiven Nachverdichtung und zum aktuellen Ersatzneubau in gewachsenen Wohngebieten.

Des Weiteren zählt die aktuell hohe Bauintensität in Paderborn zur höchsten Baudynamik Nordrhein-Westfalens. Diese schlägt sich u. a. in den aktuell laufenden Bebauungen und geplanten Baulandausweisungen im Stadtgebiet (Brukererweg, Dr.-Rörig-Damm, Springbach Höfe, Kramers Feld, Alanbrooke-Kaserne, Dempsey-Kaserne) mit über 1.850 Wohneinheiten nieder. Hinzu kommen circa 1.340 privat von den Briten genutzte Wohnungen, wovon sich circa 830 Wohneinheiten in der Hand der BlmA befinden.

Die aktuell laufenden und geplanten Bebauungen im Bereich studentischen Wohnens betragen insgesamt circa 452 Wohneinheiten. Dies wird ergänzt durch zahlreiche Nachverdichtungen und Ersatzneubauten in innerstädtischen gewachsenen Quartieren und Wohnlagen. Exemplarisch anhand des Wohngebietes „Rolands-, Greiteler- und Fürstenweg“ wird deutlich, mit welcher ausgeprägter Bauintensität derzeit Neubauprojekte entstehen.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Durch Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen im Rahmen von Ersatzneubau – nicht nur in diesem Quartier – erheblich mehr Geschosswohnungen. Der Neubaufaktor liegt z. T. deutlich über 10 bzw. 15. Aufgrund dieses quantitativen Wachstums ist mit größter Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass relativ zeitnah partieller Nachfrageüberhang abgebaut wird. In Kombination mit den frei werdenden britischen Liegenschaften (Geschosswohnungen, Reihen- und Einfamilienhäuser) wird diese Baudynamik höchstwahrscheinlich zumindest mittelfristig zu einer Marktberuhigung, Marktausgeglichenheit und wohl auch zu einer Korrektur der Miet- und Kaufpreise führen. Zudem wird dem politischen Wunsch nach öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einer Zwangsquote von 30 % bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Genüge getan.

Aus der oben dargestellten Bevölkerungsentwicklung Paderborns wird deutlich, dass das in der längeren Vergangenheit prognostizierte Bevölkerungswachstum nicht in der erwarteten Größenordnung stattfand. Die Wachstumsquote betrug 2017 lediglich 0,3 %, bis zum 30.09.2018 nur 0,2 %. Der starke Zuwachs Ende 2018 ist im Wesentlichen der Ummeldung von Zweit- zu Erstwohnsitzen geschuldet. Das heißt, diese statistisch als Zuzüge registrierten Zuwächse waren bereits im Vorfeld mit Wohnraum in Paderborn versorgt.

Die statistischen Daten belegen die Einschätzung, dass ohne Berücksichtigung der Ausnahmejahre 2014/2015 (im Wesentlichen Migrationszuwanderung) und des Wohnsitz-Statuswechsels 2018 die tatsächlichen Wachstumsquoten der letzten drei Jahre eher marginal waren. Im Vergleich zu anderen Großstädten bzw. Schwarmstädten ist daher wohl von keiner stark steigenden, sondern eher von einer stabilen Entwicklung auszugehen, wobei die inzwischen niedrigeren, aber noch vorhandenen Geburtenüberschüsse sicherlich positiv zu bewerten sind.

Nach aktuellen Erkenntnissen ist ohne Eintritt externer Sonderereignisse mit gravierenden Steigerungen langfristig nicht zu rechnen. Das Bild einer im Wesentlichen „positiven Stagnation“ zeigt sich übrigens auch im Kreisgebiet Paderborn. Laut des Statistischen Landesamts NRW hatte sich bis Mitte 2018 die Einwohnerzahl im Kreis mit lediglich 88 Neubürgern im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

Des Weiteren sind die Probleme der Hotspots in Deutschland, der Metropolregionen des Ruhrgebietes oder z. B. auch der Städte Münster bzw. Bielefeld nicht die Probleme Paderborns. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass der Anteil, den die Deutschen für das Wohnen ausgeben, seit 2005 trotz steigender Mieten nahezu gleich geblieben ist. Die Nettomieten sind im Bundesdurchschnitt in den vergangenen 20 Jahren nur um circa 1,6 % pro Jahr gestiegen (Betriebskosten dagegen: circa 2,5 % p. a.). Stark steigende Mieten beziehen sich im Wesentlichen auf die Hotspots, Metropolregionen und Schwarmstädte. In Paderborn ist dagegen die Mietenbelastungsquote nur sehr gering gestiegen. Diese dokumentiert sich in der Relation der Brutto-Mietenentwicklung zur Kaufkraftveränderung. Die im Kreis Paderborn für die Gesamtmiete aufzubringenden Budgetanteile liegen mit etwa 17 bis 22 % deutlich unter der allgemein gültigen Bedenklichkeitsgrenze von etwa 30 % (Hotspots, Metropolen, Schwarmstädte: 40–60 %!).

Die Durchschnittskaltmieten pro m²/Wfl. des Spar- und Bauvereins für den Gesamtbestand betrugen am 31.12.2018 für die öffentlich geförderten Wohnungen 4,89 €/m², für die freifinanzierten Wohnungen 5,34 €/m², somit im Gesamtdurchschnitt lediglich 5,22 €/m². Hierbei sind sämtliche Neubauprojekte sowie besondere Wohnformen wie z. B. inklusives oder betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen berücksichtigt.

Die eigentlichen Probleme insbesondere des preisgünstigen Wohnungsbaus sind deutschlandweit anders gelagert:

Die Erstellung von Wohnraum im „bezahlbaren Mietsegment“ wird erschwert durch die Preistreiber Bau- und Baunebenkosten, öffentliche Auflagen und Abgaben. Hohe Grunderwerbssteuern, langwierige Bebauungsplanverfahren, Gesetze, Verordnungen, Normen und seit dem Jahr 2000, um bis zu 55 % hochkatapultierte Bauwerkskosten wirken sich zwangsläufig auf Miethöhen aus (38 % hiervon sind übrigens ausschließlich staatlich verursacht). Hohe Grundstückspreise, zu hohe Baukosten und seit dem Immobilienboom inzwischen vermehrt auftretende Kapazitätsengpässe lähmen Projektierungen und deren zeitnahe Realisierung. Das Bürokratiedickicht und das überbordende Verordnungswesen, mit einer seit 1990 vervierfachen Zahl der Bauvorschriften auf rund 20.000, belasten Investoren, allerdings auch Bauverwaltungen. Allein die historisch günstigen



Zinsen am Kapitalmarkt halten die Konjunktur auf dem seit einigen Jahren hohen Niveau. An Investoren und gutem Willen, preisgünstig Wohnraum zu erstellen, fehlt es nicht. Um die wahren Probleme zu überwinden, nämlich Investitionen wirtschaftlich tragfähig zu stellen, bedarf es – schlicht und einfach – wesentlich verbesserter Rahmenbedingungen.

Dies gilt für alle Unternehmen, völlig unabhängig von der Rechtsform. So wie private oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen wird auch eine kommunale WBG mit diesen extrem schwierigen Rahmenbedingungen zu kämpfen haben.

Ursprüngliches Unternehmensziel und oberste Priorität gerade einer kommunalen WBG muss wohl unbestritten die Vermietung an sozial benachteiligte Haushalte zu Mieten unterhalb des Marktniveaus sein. Selbstredend daher im Wesentlichen auch die Unterstützung von Mietergruppen, die am „freien“ Markt nicht ausreichend bedient werden, also primär auch die Realisierung von Wohnraum für Menschen, die es leider auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben (z. B. Menschen mit körperlichen, geistigen, psychischen Behinderungen, chronisch Suchtkranke, unterstützungsbedürftige Jungerwachsene, zu Integrierende nach Maßnahmen der Eingliederungshilfe, Inhaftierte nach Haftverbüßung, ...). Da diese Versorgung zu „angemessenen Mieten“ des Sozialamtes und des Jobcenters erfolgen muss, ist zu befürchten, dass diese Zielgruppen durch die WBG nicht erreicht werden. Die Realisierung öffentlich geförderten Wohnungsbaus (aktuell Mietstufe 4: 6,20 €/m² zzgl. 1,5 % Mietsteigerung p. a.) erfolgt über der ortsüblichen mittleren Miete in Paderborn und liegt über den angemessenen und anerkannten Mieten der o. g. eigentlichen Zielgruppen der WBG.

Es ist zumindest zu befürchten, dass der originäre Zweck einer kommunalen WBG somit z. T. verfehlt wird. Gemäß wirtschaftlichen Mindestanforderungen sollen auf dem Gelände der Alanbrooke-Kaserne öffentlich geförderte Mietwohnungen (6,20 €/m²) durch freifinanzierten Wohnungsbau (9,00 €/m² und 9,80 €/m²) zu „marktüblichen Konditionen“ ergänzt werden.

Das untere Preissegment wird also unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, auch bei erheblicher Subventionierung, nicht erreichbar sein. Die sozialpolitisch gut gemeinte Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus macht aus wirtschaftlichen Gründen eine Subventionierung über

den freifinanzierten Wohnungsbau notwendig. Konsequenzen sind deutliche Kauf- und Mietpreiserhöhungen und eine Verringerung des mittelpreisigen Segments durch ein erforderlich werdendes deutlich größeres Volumen des hochpreisigen Wohnungsbausegments. So wird die WBG das zu bedienende stark nachgefragte untere Preissegment nicht erreichen können und schlimmstenfalls sogar zum Kostentreiber im aktuell mittleren Preissegment werden.

Besondere Brisanz erfährt die Diskussion um die WBG durch die o. g. Überarbeitung der Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018, Fassung vom 29.08.2018, am 27.09.2018 in Kraft gesetzt). Diese sogenannte erweiterte Verbilligungsrichtlinie ermöglicht den Kommunen eine Weiterveräußerungsmöglichkeit ehemaliger BlmA-Grundstücke an private Dritte (z. B. private und genossenschaftliche Wohnungsbauinvestoren) mit einem Grundstückspreisabschlag von 25 Tsd. € pro öffentlich geförderter Wohnung. Dies ohne Rückzahlungspflicht bei Weitergabe der Verbilligung, soweit sich die Kommune eines Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben bzw. des Verbilligungszwecks bedient.

In der Konsequenz könnte die Stadt Paderborn, nachdem sie vom Erstzugriff Gebrauch gemacht hat, die Konversionsflächen Alanbrooke-Kaserne unter Anwendung dieser Verbilligungsrichtlinie an Private weiterveräußern. Ohne selbst mit erheblichen Risiken behaftete Projektentwicklung betreiben zu müssen, würde der politische Wille „mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau“ automatisch durch die Privatwirtschaft erfüllt. Dies einerseits sowieso durch die 30%-Quotierung „Sozialer Wohnungsbau“, andererseits durch eine rechtlich unumgängliche Verpflichtung, denn es gilt: „Sind für die betreffenden Grundstücke die Verbilligungsrichtlinien zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen worden, sind sämtliche Verpflichtungen und Vorgaben der BlmA rechtskräftig an Dritt-Erwerber zu übertragen.“

Entsprechend den aktuellen Prämissen (gute Förderkonditionen des Landes NRW, niedriger Grundstückspreis durch Preisnachlass gemäß der erweiterten Verbilligungsrichtlinie) würde die gewünschte Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen ohne Markteingriff der Kommune mittels der WBG mit regionalem Handwerk und regionale, privater Immobilienwirtschaft realisiert werden können. Die WBG würde risikolos, ohne erheblichen Finanz- und Personalaufwand, die wichtige Funktion einer Grundstücksentwicklungsgesellschaft

erfüllen können. Dies wäre ein gutes Beispiel für funktionierende, rationale, öffentlich-private Partnerschaft (PPP), also eine Win-win-Situation im besten Sinne für die Bürger der Stadt Paderborn.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung unterlagen die z. T. sehr widersprüchlichen Stellungnahmen zur Weiterveräußerung von Liegenschaften, die die Stadt Paderborn von der BlmA erwirbt, juristischen Prüfungen. Strittig ist die Auswirkung bzw. der Anwendungsbereich, inwieweit die Stadt Paderborn bei der Weiterveräußerung von Konversionsflächen an Private, im Zusammenhang mit der o. g. „erweiterten Verbilligungsrichtlinie“ an das Kartellvergaberecht, gebunden ist. Die endgültige Klärung dieses sehr bedeutsamen Sachverhalts stand Ende März 2019 noch aus.

Weitere Bedenken bestehen hinsichtlich der grundsätzlichen Vergabe städtischer Grundstücke, Bindung von begrenzten Fördermitteln der NRW. BANK, Spaltung des Wohnimmobiliensektors, Ausschaltung regulärer Marktmechanismen, Wahrnehmung von Belegungs- und Besetzungsrechten, Loslösung vom heimischen Handwerk und von regionalen Dienstleistern aufgrund öffentlicher, teilweise europaweiter Ausschreibungen etc.

Diese Sorgen der heimischen Wirtschaft, des Handwerks und der Wohnungswirtschaft wurden am 01.02.2019 Herrn Bürgermeister Michael Dreier, Herrn Kämmerer Bernhard Hartmann sowie den Fraktionsvorsitzenden der CDU, SPD, Bündnis 90/ Die Grünen und FDP entsprechend kommuniziert.

Es wurden unterschiedliche mögliche Umsetzungswege der zukünftigen Arbeit der WBG andiskutiert, wobei positiverweise gegenseitige Bereitschaft bestand, sich im weiteren Umsetzungsprozess in geeigneter Form auszutauschen bzw. zusammenzuarbeiten. Weiterhin bestand Einvernehmen darüber, dass für die Umsetzung des Wohnungsbaus auf Konversionsflächen alle rechtlich zulässigen Möglichkeiten genutzt werden sollen, hier insbesondere die heimische Wirtschaft, sei es als Eigentümer, Bauherr oder ausführendes Handwerk, zu beteiligen. Die strittige Frage der Eigentumsverschaffung von Baugrundstücken – im Rahmen der erweiterten Verbilligungsrichtlinie ohne weitere Ausschreibung – soll juristisch geklärt werden. Ergebnis dieses ersten sachlich fundierten Austausches war, dass seitens der Wohnungswirtschaft, des Handwerks und der Wirtschaft eine Fortführung der Gespräche gewünscht bzw. angeboten wird und seitens der Stadt Paderborn, des Bürgermeisters und der Fraktionen hierzu eine entsprechende Antwort und Positionierung erfolgen.



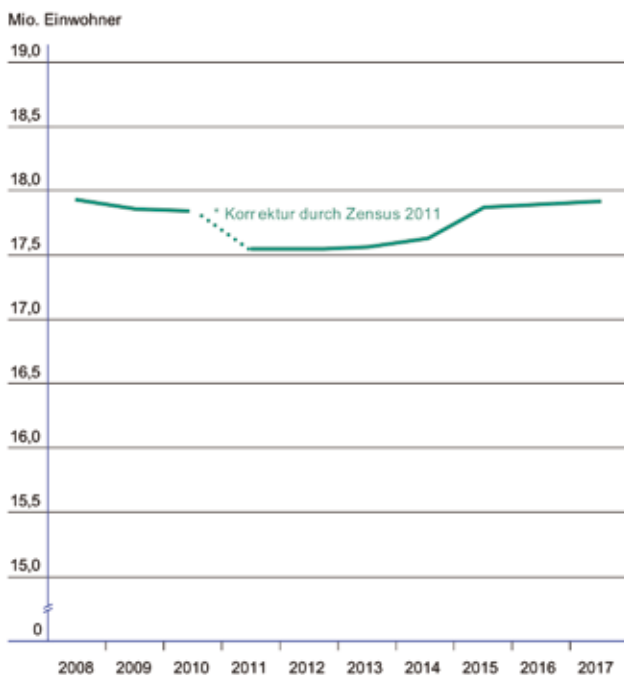
5. SOZIOÖKONOMISCHE DATEN NRW/PADERBORN

Bezug nehmend auf Analysen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG NRW) und der NRW.BANK, sollen abschließend komprimiert einige interessante, immobilienwirtschaftlich relevante Fakten dargestellt und durch einige Grafiken unterlegt werden.

Wohnungsnachfrage

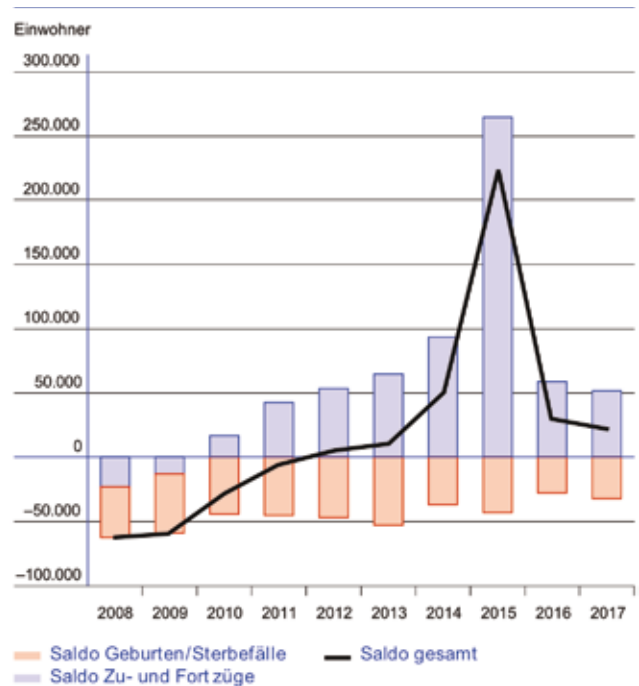
Die Bevölkerung in NRW ist 2017 nur noch im geringen Maß um 0,12 % auf 17,9 Mio. Einwohner gewachsen. Das Geburtendefizit wurde durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen, wobei hierbei der Zuzug aus dem Ausland (+66 Tsd. Personen) ausschlaggebender Faktor war. Ende 2018 lebten etwa 2,65 Mio. Menschen (+3 % zum Vorjahr) mit ausländischer Staatsangehörigkeit in NRW. Laut dem Landesamt für Statistik war dies die höchste jemals ermittelte Zahl.

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik) NRW.BANK 2019

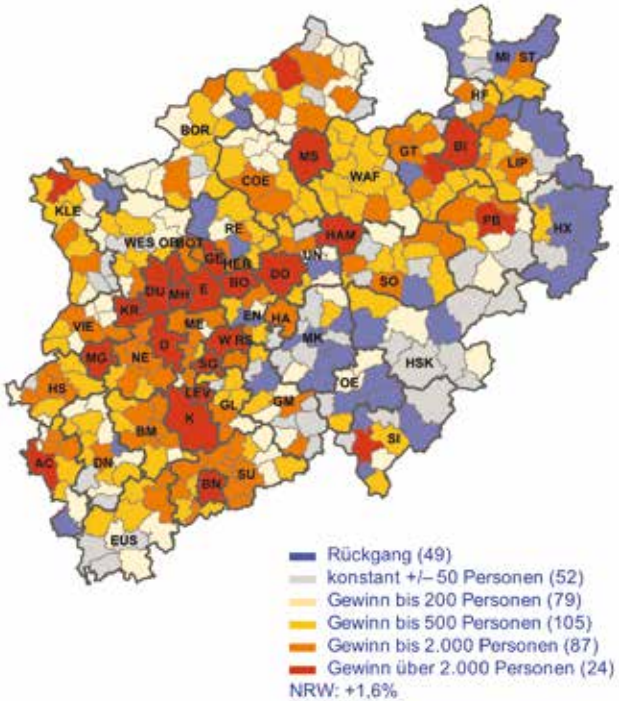
Bevölkerungsveränderung nach Komponenten



Quelle: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik) NRW.BANK 2019

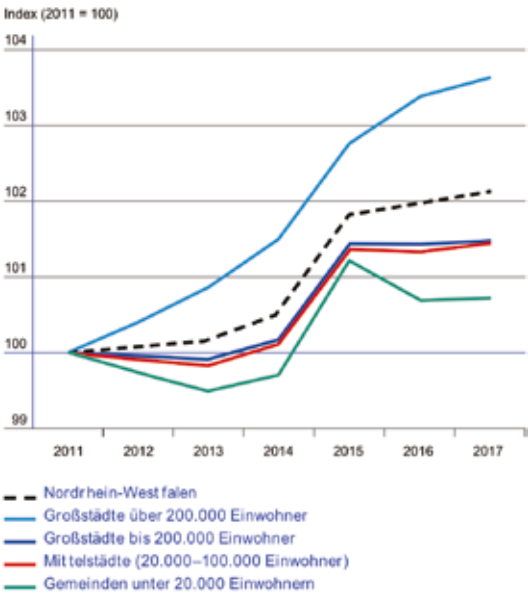
Der Zuzug, insbesondere aus Südosteuropa, Syrien, Irak, aber auch aus südeuropäischen Staaten infolge der dortigen wirtschaftlichen Entwicklung, wurde mit 730 Tsd. Personen seit 2010 zur entscheidenden Komponente der Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere der Flüchtlingszuzug hat in der Summe aller Einflussfaktoren (Außen-, Binnenwanderung, Geburten-Sterbefall-Saldo) die regionale Bevölkerungsentwicklung stark beeinflusst, jedoch tendenziell nicht gravierend verändert. Laut NRW.BANK hat auch im östlichen OWL die Flüchtlingszuweisung Einwohnerverluste zwar bremsen, jedoch nicht umkehren können. Die Bevölkerungsentwicklung nach Gemeindegrößenklassen zeigt ab 2016 eine Rückkehr zu den Trends vor der Flüchtlingszuweisung.

Bevölkerungsentwicklung insgesamt
2014–2017 (seit Beginn des Flüchtlingszuzugs)



Quelle: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik) NRW.BANK 2019

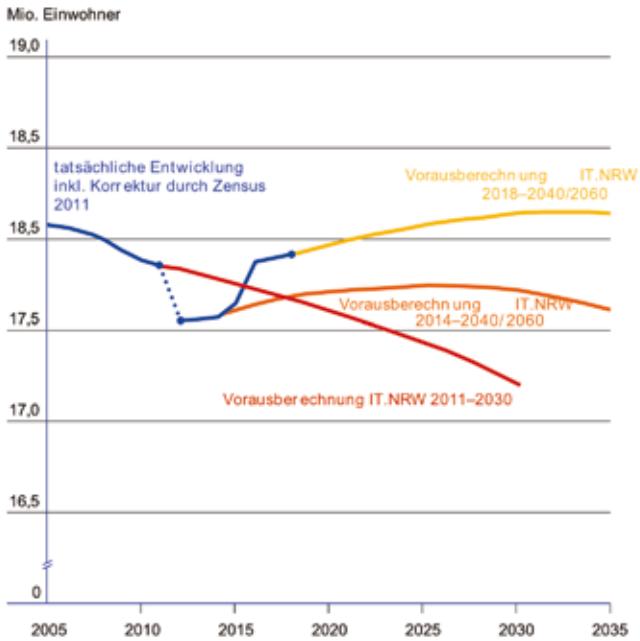
Bevölkerungsentwicklung nach Gemeindegröße



Quelle: IT.NRW (Bevölkerungsstatistik) NRW.BANK 2019

Aufgrund einer höheren Ausgangsbasis infolge des Flüchtlingszuzugs 2015/2016 wurden die Bevölkerungsvorausberechnungen durch IT.NRW modifiziert: Danach ähnelt das Grundmuster der Vorgängerberechnung 2014. Allerdings verschiebt sich der Wendepunkt des Bevölkerungswachstums bzw. -rückgangs von 2026 auf das Jahr 2033. Ob dies tatsächlich so sein wird, bleibt jedoch offen, da gerade die Auslandszuwanderung aufgrund unkalkulierbarer politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen langfristig kaum zu prognostizieren ist. Unter Berücksichtigung des Flüchtlingszuzugs geht die Regionalprognose für den Kreis Paderborn bis 2030 von einem Einwohnerwachstum von 2 bis 4 % aus.

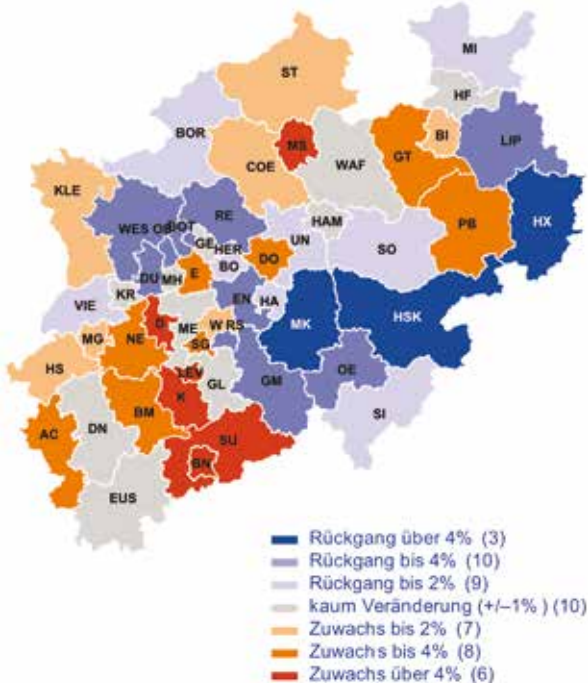
(Zukünftige) Entwicklung der Einwohnerzahl im Vergleich verschiedener Prognosen



Quelle: IT.NRW NRW.BANK 2019



Berechnete Bevölkerungsentwicklung in den Regionen bis 2030 (%)



Quelle: IT.NRW (Bevölkerungsvorausberechnungen 2014 und 2018) NRW.BANK 2019

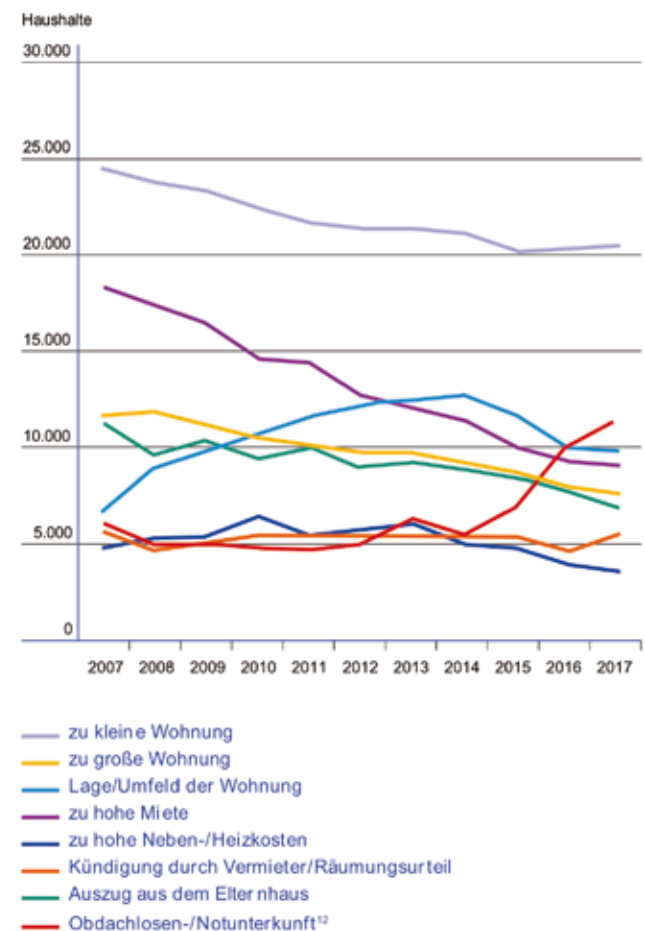
Das BIP-Wirtschaftswachstum betrug im Kreis Paderborn 2006 bis 2016 mehr als 35 %, die durchschnittliche Beschäftigungszunahme lag seit 2013 bei mehr als 1,5 % p. a. Die positive Arbeitsmarktentwicklung wirkte sich auch auf die Wohnungsmarkt- und Einkommensentwicklung aus. Allerdings nahm trotz steigender Einkommen die Ungleichverteilung weiter zu, und die Armutsgefährdungsquote stieg in NRW 2012 bis 2017 auf 17,2 %. Für Gesamt-NRW gilt daher, dass mehr Haushalte über mehr Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt verfügen und insofern die Preisentwicklung besser abfedern können. Parallel dazu hat sich jedoch leider auch die relative Position unterer Einkommensgruppen aufgrund der steigenden Mieten auf den regionalen Wohnungsmärkten verschlechtert.

Im Regionalvergleich erkennbar ist, dass der Kaufkraftindex der Stadt Paderborn unter dem Landesdurchschnitt liegt. Das höchste Armutsrisiko haben Migranten, Alleinerziehende, aber zum Teil auch kinderreiche Familien. Diese Be-

darfsgemeinschaften im SGB-II-Leistungsbezug (Hartz IV) bilden etwa 10 % der NRW-Haushalte ab. In Paderborn stieg die Zahl der SGB-II-Bezieher von 2016 bis 2018 ungefähr in Höhe des 2,4%-igen NRW-Durchschnitts.

Untersucht man die Gründe für einen angestrebten Wohnungswechsel dieser Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen, so zeigt sich, dass insbesondere die für die jeweilige Haushaltsgröße zu kleine Wohnung die primäre Rolle spielt. Zu hohe Mieten bzw. Nebenkosten sind eher nachrangige Gründe.

Gründe für den angestrebten Wohnungswechsel (WBS-Haushalte)



Quelle: NRW.BANK (Bestands- und Besatzungskontrolle) NRW.BANK 2019



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Marktanspannung und Preisentwicklung

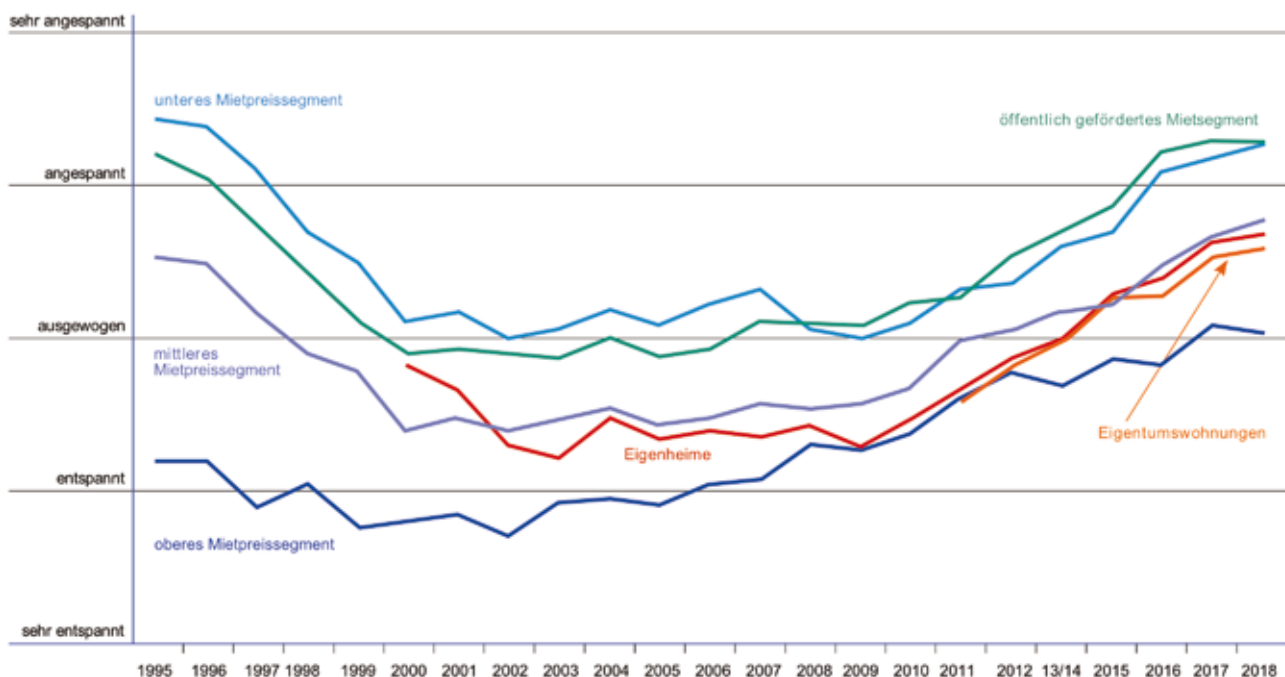
Wenn auch mit etwas abflachender Tendenz, wird die Wohnungsmarktlage in NRW als angespannt bewertet. Verschärft gilt dieses für das öffentlich geförderte und untere Mietpreissegment sowie für kleine und barrierefreie/altersgerechte Wohnungen. Diese landesdurchschnittliche Einschätzung der Marktlage muss aufgrund der exorbitanten Heterogenität der immobilienwirtschaftlichen Teilmärkte sehr differenziert betrachtet bzw. bewertet werden. Entsprechend dem demografischen Hintergrund sind in den wirtschaftlich prosperierenden Großstädten der Rheinschiene sowie den Universitätsstädten Aachen und Münster die Marktanspannung und Wohnkostenbelastung der Haushalte deutlich höher, als in den kleineren Großstädten und Mittelstädten NRWs sowie in den eher ländlich geprägten Kreisen.

Entsprechend den aktuellen Analysen der empirica-Preisdatenbank, welche auf aufbereitete Daten von Online-Portalen zurückgreift, ist die Neubaumiete im NRW-Landesdurchschnitt seit

2010 um 29 % auf knapp 10,00 €/m² gestiegen. Die Wiedervermietungsmiete von Bestandswohnungen erhöhte sich auf durchschnittlich 7,20 €/m². In Relation zur Einkommensentwicklung zeigen Mikrozensus-Auswertungen allerdings auch, dass viele Mieter neuer Wohnungen aufgrund überdurchschnittlicher Einkommen im Mittel dennoch eine unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastung haben. Laut empirica-Preisdatenbank beträgt die Preispanne der mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen im Kreis bzw. in der Stadt Paderborn 8,00 bis 9,00 €/m².

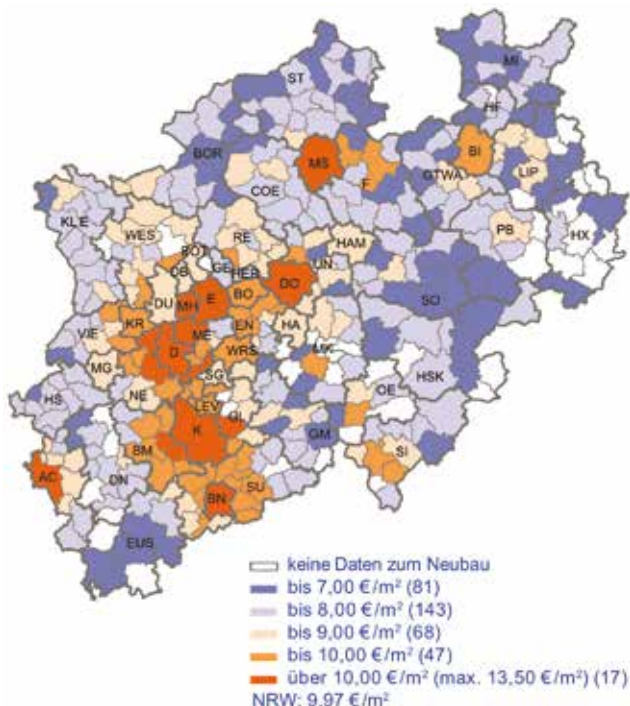
Laut NRW.BANK sind insbesondere die Mietpreise für kleine Wohnungen deutlich angezogen. Im NRW-Durchschnitt liegen die Mieten für 1-Zimmer-Apartments mit etwa 9,14 €/m² rund 26 % über dem Marktdurchschnitt. In Paderborn liegt die Miete infolge des Wohnungsmarktberichtes 2018 für kleine Wohnungen unter 35 m² in mittlerer Lage zwischen 6,30 und 8,60 €/m² Wohnfläche.

Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen – Einschätzung der Marktlage aktuell, kurz- und mittelfristig



Quelle: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 1995–2018; 2018: N = 331) NRW.BANK 2019

Mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen (Mittelwert 2016–2018)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de)
NRW.BANK 2019

Alters- bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen sind immer stärker gefragt, zu selten im Angebot aufgrund der zunehmenden Zahl Höherbetagter und daher relativ teuer. Auch 1-Zimmer-Wohnungen und -Apartments haben sich seit 2013 überproportional verteuert. Infolge des Zuzugs in die Großstädte und der starken Zunahme kleiner Haushalte hat sich die Konkurrenz insbesondere um kleine, preisgünstige Wohnungen in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Nachfrager in diesem Segment sind häufig Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen, wie Flüchtlinge, ältere Alleinstehende, Transferleistungsempfänger und auch Studierende. Trotz hohen Pendleranteils (38 %) und eines deutlich abflachenden Wachstumstrends (–3,7 % zum Vorjahr) sind die 772 Tsd. zum Wintersemester 2018/2019 eingeschriebenen Studierenden durchaus relevante Nachfrager im günstigen Segment von Mikro-, aber auch Familienwohnungen (Studenten-WGs). Die hieraus resultierende Marktanspannung konzentriert sich allerdings verstärkt auf die größten Hoch-

schulstandorte Köln, Münster, Bochum, Aachen, Dortmund und Düsseldorf. An diesen Standorten studieren mehr als 50 % aller Studierenden, weitere 25 % studieren an sieben Standorten, zu denen auch Paderborn zählt. Dort beträgt der Studierendenanteil an der Gesamtbevölkerung nunmehr 15 %.

Die regionale Preisstruktur auf dem Eigenheim- und Eigentumswohnungsmarkt zeigt ein sehr ähnliches Bild wie bei der Mietenentwicklung. Mit einem mittleren Angebotspreis für Eigenheime (2015–2017) von 300 Tsd. bis 350 Tsd. € befinden sich Kreis und Stadt Paderborn etwa im NRW-Durchschnitt. Betrachtet man die Eigenheim-Erschwinglichkeit in NRW, so ist deutlich festzustellen, dass sich das Preis-Einkommens-Verhältnis in den teuren Regionen des Landes kontinuierlich verschlechtert hat. Laut empirica-Preisdatenbank mussten 2018 in Paderborn etwa bis zu sechs Jahreseinkommen für ein mittleres Bestandshaus aufgewendet werden (Bielefeld bis zu acht, Münster über neun Jahreseinkommen). Paderborn befindet sich bezüglich des Eigenheim-Erschwinglichkeit-Indikators ebenfalls etwa im NRW-Durchschnitt.

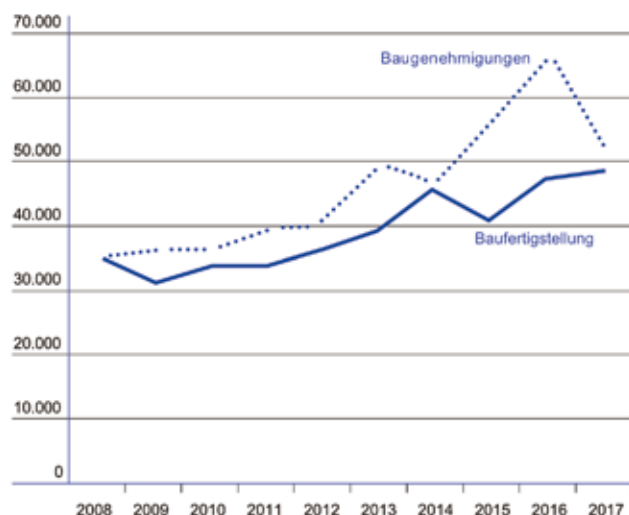
Der Markt für Eigentumswohnungen hat sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger in den vergangenen zehn Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Bei der Preisentwicklung zeigt sich kein so deutliches Großstadt-Mittelstadt-Land-Gefälle wie bei den Mieten. So haben sich insbesondere auch in wirtschaftlich starken Kreisen wie z. B. Gütersloh, Paderborn und Münsterland die Angebotspreise deutlich erhöht; der Anstieg war zum Teil viel dynamischer als die Mietpreisentwicklung. Insbesondere in begehrten Groß- und Mittelstädten ist dieses u. a. auch der Zusatznachfrage von Kapitalanlegern geschuldet. In der Rheinschiene, in Münster, Dortmund, aber auch Paderborn haben die Kaufpreisfaktoren für Eigentumswohnungen inzwischen zum Teil den Schwellenwert von 30 Jahresnettomieten überschritten. Dies deutet laut NRW.BANK auf Überhitzungstendenzen und abnehmende Renditemöglichkeiten für Kapitalanleger hin.

Wohnungsangebot

Nach wie vor ist das Geschäftsklima im NRW-Wohnungsbau weiterhin sehr positiv, allerdings stellen sich regionale Baulandknappheit und -preise, die extrem hohe Auslastung der Bauwirtschaft, zum Teil auch die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis sowie die inzwischen exorbitant hohen Baupreise als große Hemmnisse dar. Den durch niedrige Zinsen geprägten guten Finanzierungsbedingungen stehen auf Rekordwerte gestiegene Baupreisindizes gegenüber.

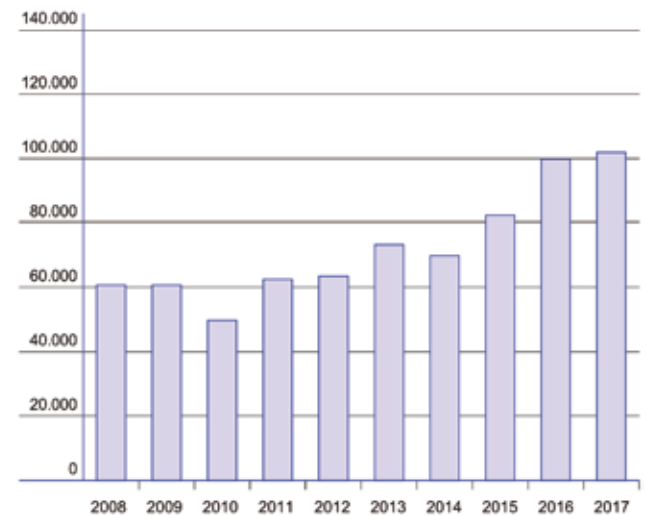
2017 wurden in NRW etwa 48,3 Tsd. Wohnungen (+2,4 %) gebaut, davon etwa 23,3 Tsd. Einheiten (+11,1 %) im Geschosswohnungsbau. Die Baugenehmigungszahlen stiegen deutlich dynamischer und erreichten 2016 aufgrund von der EnEV 2016 geschuldeten Vorzieheffekten mit 66,6 Tsd. Wohnungen einen Rekordwert. Hinsichtlich der kurz- bzw. mittelfristigen Entwicklung der Bautätigkeit sowie des noch bestehenden Baupotenzials gilt die Bauüberhangsstatistik als regional/überregional bedeutender Indikator: Mit über 100 Tsd. offenen Baugenehmigungen überschritten bereits 2017 die Bauüberhänge ein neues Rekordniveau.

Entwicklung des Wohnungsneubaus (Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnheime inkl. Neuschaffung im Bestand)



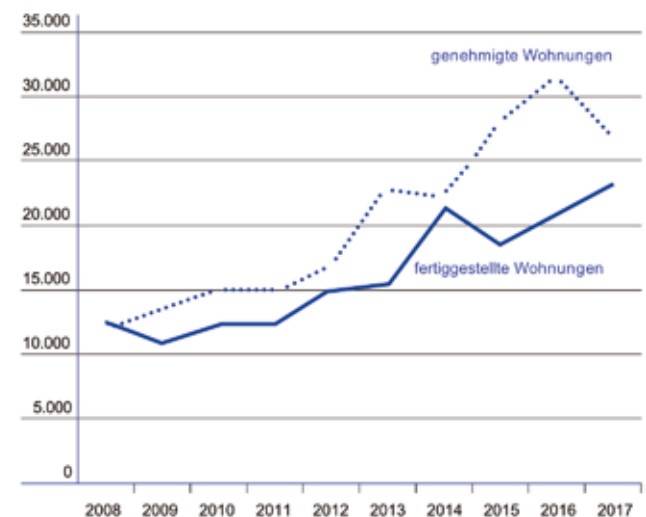
Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2019

Bauüberhänge (Neubau und Bestandsmaßnahmen inkl. Nichtwohngebäuden)



Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2019

Neubau von Geschosswohnungen (ohne Wohnheime)



Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik) NRW.BANK 2019

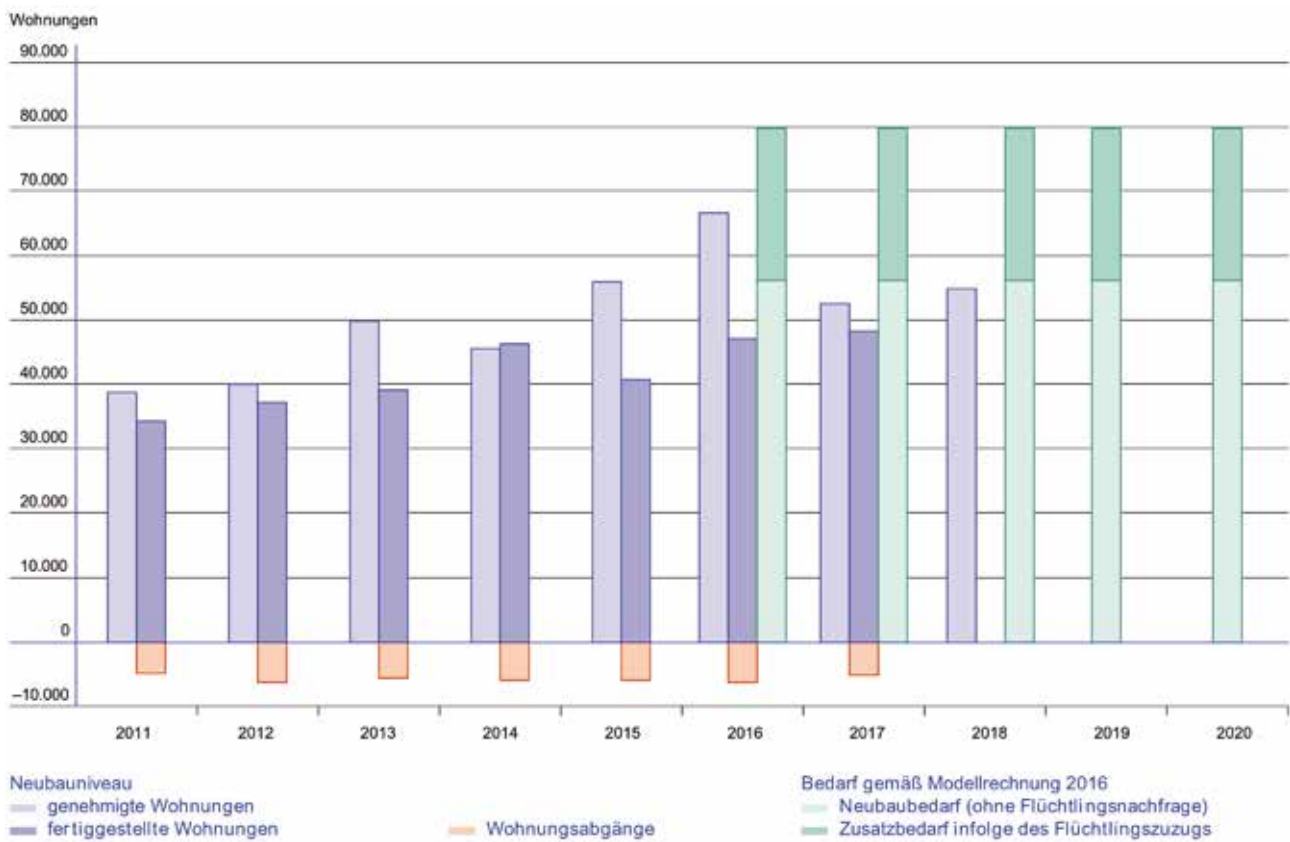


Nach Berechnungen von IT.NRW blieb die Eigentumswohnungsquote am Neubau mit etwa 42 % relativ konstant. Dieser Anteil ist in den NRW-Großstädten, aber auch im Kreis Paderborn inzwischen signifikant höher. Aufgrund der im Neubaubereich gestiegenen Kapitalanlegerquote werden nach Expertenmeinungen inzwischen mehr als 80 % aller neuen Geschosswohnungen vermietet. 57 % aller Geschosswohnungen wur-

den 2017 durch professionelle Wohnungsunternehmen, 32 % durch Privatinvestoren erstellt.

Auf Basis der IT-NRW-Haushaltsentwicklungsmodellrechnung und einer Schätzung der in NRW verbleibenden Flüchtlingshaushalte wird bis 2020 ein Neubauniveau von 80 Tsd. Wohnungen p. a. für notwendig erachtet.

Vergleich von Bautätigkeit und quantitativem Neubaubedarf bis 2020



Quelle: IT.NRW, Modellrechnung MBWSV NRW/NRW.BANK 2016, NRW.BANK 2019

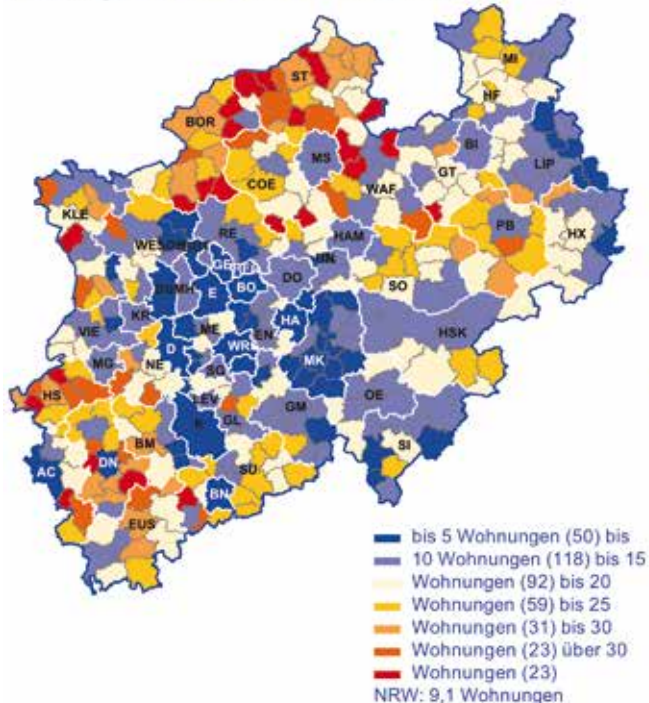
Sinnvoll und wichtig ist es jedoch, den auf Basis prognostizierter Haushaltszahlentwicklung errechneten Bedarf der Bautätigkeit auf regionaler Ebene gegenüberzustellen. In vielen Regionen, insbesondere Aachen, Bielefeld, Köln, Dortmund und Essen, ist die Unterdeckung besonders deutlich. Außerhalb der Wachstumsstädte und -kreise sind die Bautätigkeit und damit das aktuelle Neubauniveau zum Teil rechnerisch zu hoch. Da insbesondere die auf bleibeberechtigte Flüchtlinge zurückzuführende Zusatznachfrage regional betrachtet höchst unsicher ist, sollten nach Empfehlung der NRW.BANK insbesondere Kommunen am Ruhrgebietsrand, im

Münsterland, aber auch in Ostwestfalen Neubaubedarfsvarianten ohne Flüchtlingskomponente aufmerksam beobachten und berücksichtigen.

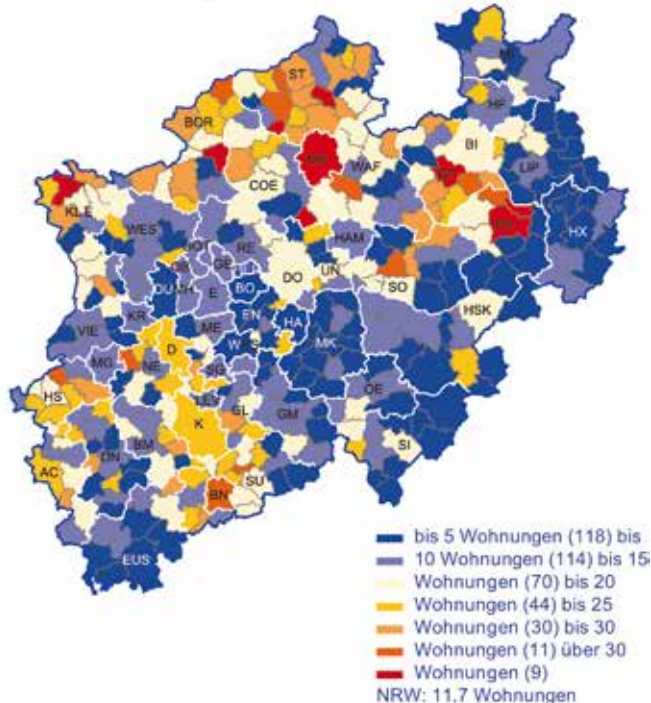
In diesem Kontext spielt die Bauintensität – also die Neubaurate, bezogen auf die Einwohnerzahl – eine besondere Rolle. Sowohl für den Gesamtneubau als auch sektoral betrachtet für 1- und 2-Familienhäuser, Geschosswohnungen und darunter auch Eigentumswohnungen ist diese Bauintensität u. a. im Kreis Paderborn in fast allen Segmenten relativ bzw. zum Teil sehr hoch.

Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner) in verschiedenen Segmenten 2015–2017

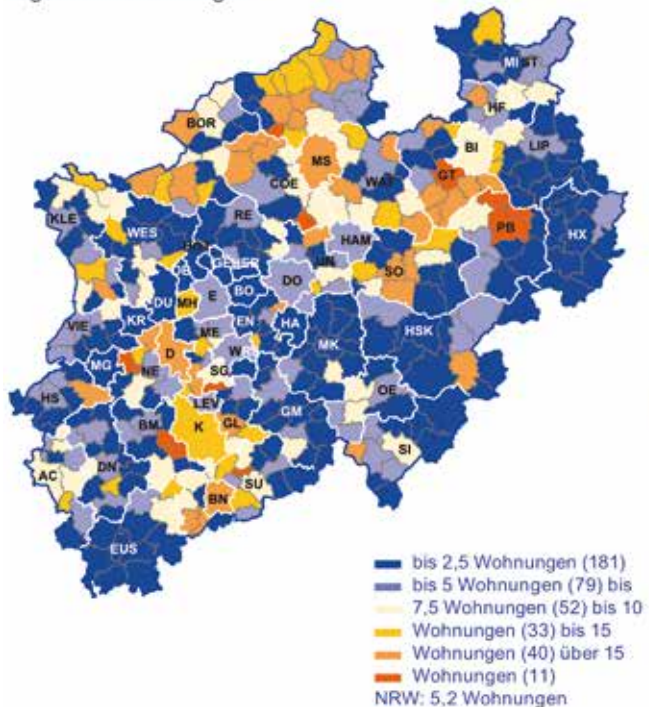
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern



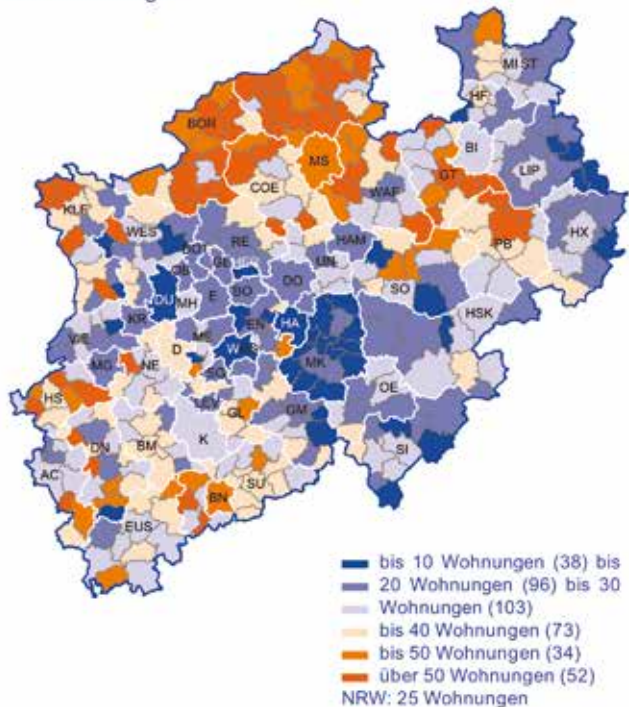
Geschosswohnungen



Eigentumswohnungen



alle Wohnungen



Quelle: IT.NRW (Bautätigkeitsstatistik, Bevölkerungsstatistik) NRW.BANK 2019



Abschließend bleibt festzustellen, dass in den vergangenen zehn Jahren eine erkennbare Segmentverschiebung stattgefunden hat. In dieser Zeit stieg der Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen von 23 auf 40 % am gesamten Neubau, während die Fertigstellungszahlen von 1- und 2-Familien-Häusern von 57 auf 35 % fielen. Diese Tendenz wird voraussichtlich noch längere Zeit anhalten und hoffentlich im Sinne insbesondere einkommensschwächerer Haushalte die aktuelle Preisdynamik in diesem Segment dann über das gestiegene quantitative Angebot auch spürbar dämpfen.

6. SACHVERSTÄNDIGENRAT

Im Jahr 2018 hat sich der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erstmalig sehr ausführlich zur Wohnungspolitik geäußert, was sicherlich die wichtige Rolle der Thematik für die Gesellschaft dokumentiert. In ihrem Gutachten betonen die Wissenschaftler die hohe Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung und widersprechen damit den Aussagen des wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, der im August 2018 den sozialen Wohnungsbau generell infrage gestellt hatte.

Kritisch dagegen wird der ordnungspolitische Eingriff durch die „Mietpreisbremse“ als reine „Symptomtherapie“ und damit als falsches Instrument zur Entspannung der Wohnungsmärkte beurteilt.

In der Immobilienmarktanalyse werden trotz eines im Wesentlichen allgemeinen Trends insbesondere in den Top-7-Großstädten („A-Städte“) und Ballungszentren seit 2000 steigende Angebotsmieten und noch deutlich stärker anwachsende Immobilienpreise festgestellt, die ihre Ursachen in der demografischen Entwicklung (Zunahme der Haushalte 1991–2017 um 17 %), massiven Wanderungs- bzw. Zuwanderungsbewegungen, starken Urbanisierungstendenzen sowie der Niedrigzinspolitik der EZB haben. Insbesondere die extrem niedrigen Hypothekenzinsen in Kombination mit geringen Renditen auf deutsche Anleihen verstärken als makroökonomische Dimension den demografisch

und wanderungsbedingten Preisdruck. Die in Metropolregionen sozial- und wohnungspolitischen Dimensionen dokumentieren sich in überproportionalen Einkommensbelastungen insbesondere sozial schwächerer Haushalte sowie den Gefahren sozialer Segregation.

Auch wenn keine gravierende Trendwende zu erwarten ist, so wird nach aktuellen Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes die Anzahl der Haushalte von 2015 bis 2035 insgesamt nur noch mit 6 % leicht ansteigen; ein mit 13 % starkes Wachstum wird für die „A-Städte“ prognostiziert.

Die Preisentwicklungen haben berechtigterweise in der Öffentlichkeit zu intensiven Diskussionen geführt und sind sozialpolitisch sicher überaus negativ zu bewerten. Im internationalen Vergleich zeigt sich jedoch, dass im Zeitraum von 1991 bis heute die realen Immobilienpreise deutlich hinter der Entwicklung anderer Länder zurückgeblieben ist. Betrug der Anstieg realer Preise für Wohnimmobilien in Deutschland von 1991 bis 2017 nur etwa 2,9 %, so ist im Euroraum ein Anstieg von 25,8 %, im OECD-Raum von 34,1 %, in den USA ein Anstieg von 51,3 % zu verzeichnen.

In diesem Zusammenhang wird immer wieder die Frage gestellt, ob es in Deutschland Überhitzungen am Immobilienmarkt gibt und ob sich hieraus negative Impulse für die gesamtwirtschaftliche Aktivität bzw. Risiken für das Finanzsystem ergeben könnten. Laut Sachverständigenrat bestehen aktuell keine akuten Risiken, wenn auch insbesondere in den Großstädten bei der derzeitigen Preisentwicklung Übertreibungen nicht mehr auszuschließen sind, sodass deutliche Zins- und Erwartungsänderungen zu stärkeren Korrekturen führen könnten.

Zur Beurteilung von Immobilienpreisen (-preisblasen) stellt der Sachverständigenrat Preisentwicklungen ins Verhältnis zu Fundamentalfaktoren wie Einkommens- und Miet-einnahmenentwicklung. Von Anfang 2003 bis Mitte 2018 zeigt sich in Deutschland bei der Relation von Kaufpreisen zum Einkommen ein Anstieg von 7,6 %. In den sieben „A-Städten“ stieg das Verhältnis der Kaufpreise zu den Jahresmieten von 2004 zu 2017 um 30,8 %, in den 127 großen Städten um 21,8 %, im Gesamtdurchschnitt in Deutschland um 17,6 %. Im gleichen Zeitraum sank die Anfangsrendite für Immobilienanlagen



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

um $-0,7\%$ auf etwa $3,4\%$. Der Rückgang der Zinsen für Staatsanleihen betrug im gleichen Betrachtungszeitraum $3,7\%$ auf etwa $0,2\%$.

Entsprechend diesen Werten sieht der Sachverständigenrat für Deutschland insgesamt aktuell keine Anzeichen für überzogene Immobilienpreise, allerdings Hinweise auf partielle Überbewertungen in Großstädten.

Diese Auffassung vertreten auch das DIW und die Deutsche Bundesbank, die anhand von OECD-Daten bzw. regionaler Paneldatensätze (Einkommen, Pro-Kopf-Immobilienbestand, Bevölkerungsanteil der 30- bis 55-Jährigen, Bevölkerungsdichte, BIP-Wachstum, Hypothekenzinssatz) Immobilienpreisentwicklungen analysieren. Übereinstimmend konstatieren sie, dass es keine bundesweite „Immobilienblase“ gibt, gleichwohl aber Anzeichen spekulativer Übertreibungen in den „A-Städten“ mit Überbewertungen von Wohnungen von bis zu 30% .

Da der Anteil der Wohnungsbaukredite inzwischen mehr als 50% der Bankkredite an Privathaushalte und inländische Unternehmen beträgt, hat der Wohnimmobilienmarkt eine steigende Bedeutung für die Finanzsystemstabilität erlangt. Dennoch ist das Wachstum der deutschen Wohnimmobilienkredite durchaus immer noch eher moderat, und es gibt keine Hinweise auf eine übermäßige Verschuldung der Privathaushalte. Kreditvergabestandards wurden durch die Banken nicht gelockert, trotz durchschnittlich erhöhter Darlehnsbeträge stiegen die Fremdkapitalquoten bei Wohnimmobilienfinanzierungen nicht substantiell an. Die zwei jüngst durchgeführten Bankenstresstests deuten darauf hin, dass deutsche Kreditinstitute durch ihre Kapitalisierung einen Wohnimmobilienrückgang in Höhe von 30% verkraften können.

Entsprechend umfangreichen Analysen sieht der Sachverständigenrat keine akuten Risiken für die Finanzstabilität, die aus der Wohnimmobilienfinanzierung resultieren. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass gerade das extreme Niedrigzinsumfeld mit einem erhöhten Zinsänderungsrisiko der Banken einhergehen und stärkere Zinsanstiege die Immobilienpreise unter Druck setzen könnten.

Als Exkurs sei hier ergänzend auf einige Bewertungen des aktuellen/zukünftigen deutschen Immobilienmarktes durch anerkannte Analysten hingewiesen:

Die DZ Hyp rechnet 2019 noch mit anhaltenden, – regional allerdings sehr differenzierten Miet- und Kaufpreissteigerungen, jedoch mit nachlassender Dynamik. Marktforscher der Projektentwickler Industria und Dr. Lübke & Kelber sehen die steigenden Kaufpreise in Großstädten bei Mieten, die z. T. ausgereizt scheinen, skeptisch. Vor allem im Neubau sei kein oder nur noch sehr begrenztes Steigerungspotenzial vorhanden: Insbesondere in den Großstädten werde die Luft dünner, Wohnungsmieten wüchsen nicht mehr in den Himmel – und wenn doch, stiege die Fluktuationsrate in unangenehme Höhen. Die Researcher der KfW-Bankengruppe warnen vor einem Zuviel an Wohnungsneubauinvestitionen in Deutschland. Mit Blick auf die demografische Entwicklung könnte nach ihrer Einschätzung das Investitionsniveau für den Wohnungsneubau um etwa 2% höher als das Bevölkerungswachstum sein. In Anlehnung an die Deutsche Bundesbank ($15\text{--}30\%$) oder den IWF (rund 20%) sehen sie bei den aktuellen Wohnimmobilienpreisen in den großen Städten ein Rückschlagspotenzial von 22 bis 44% .

Auch das Analysehaus bulwiengesa warnt davor, weiter auf steigende Kauf- und Mietpreise zu setzen, und rät Investoren eindringlich, genau hinzuschauen, wo Immobilien projektiert werden sollen, um nicht Gefahr zu laufen auf Halde zu bauen. Gefährlich stellen sich laut bulwiengesa z. T. heute schon Situationen in den Immobilienhochburgen dar. Doch auch die B- und C-Städte seien kein dauerhafter Hort der Glückseligen. Wenn sich Stagnationen oder Miet- und Preisrückgänge einstellen würden, lohnten sich auch außerhalb der Top-7-Standorte bzw. in kleineren Städten Projektentwicklungen zunehmend nicht mehr. Preiseinbrüche erwarten sie zwar nicht, aber das Ende der Fahnenstange sei erreicht: „Die Zeiten von höher, schneller, weiter sind vorbei.“ Der internationale Immobiliendienstleister Jones Long LaSalle (JLL) erwartet für das Jahr 2020 den Höhepunkt der seit zehn Jahren andauernden Zyklusphase: „In zwei Jahren wird die Immobilien-Party beendet.“



Auch wenn der Anteil der Wohnungsbauinvestitionen in den letzten Jahren leicht angestiegen ist, deuten die Preissteigerungen darauf hin, dass es aktuell keine globale übermäßige Angebotsausweitung gibt. Tendenzielle Überbewertungen erfordern jedoch eine immer genauere Analyse von Baubedarf und -aktivitäten. Wohnimmobilienangebote sind unbedingt regional differenzierter zu betrachten unter den Gesichtspunkten demografischen Bedarfs, Ersatz- und Nachholbedarfs sowie Zusatzbedarfs durch Zuwanderung, welcher gegenwärtig den größten Anteil partiell gestiegenen Wohnungsbedarfs ausmacht.

Die soziale Relevanz steigender Mieten ergibt sich dadurch, dass in vielen Metropolregionen die Mietbelastungsquote – also der Anteil der Gesamtmiete am Haushaltseinkommen – die Schwelle von 40 % übersteigt. Laut EU-Definition gilt ab diesem Prozentsatz ein Haushalt als finanziell überbelastet. Mit verschiedenen wohnungspolitischen Instrumenten will die „gemeinsame Wohnungsbauoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ sozialpolitische Härten mildern und die regional differierenden Nachfrage-Angebots-Relationen verbessern. Die einzelnen Maßnahmen werden durch den Sachverständigenrat sehr unterschiedlich bewertet.

Insbesondere die bereits oben erläuterten Mietpreisbremse- und Kappungsgrenzen-Verordnung bei Modernisierungumlagen werden deutlich kritisiert, da sie das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage insbesondere in Ballungsräumen nicht verbessern, sondern sogar ein erhöhtes Ungleichgewicht auf dem Mietwohnungsmarkt schaffen würden. Auch wenn ökonomische Evaluationen darauf hinweisen, dass durch diese Regulierungen zumindest kurzfristig der Anstieg von Neuvertragsmieten gedämpft wurde, so sind laut Sachverständigenrat vermehrt Substitutionseffekte (Umwandlung in Eigentumswohnungen, Abstandszahlungen, Vermietung teurer möblierter Wohnungen) sowie diskriminierende „Insider-Outsider“-Konstellationen zu beobachten:

Auf angespannten Märkten blieben Bestandsmieter als „Insider“ in eher günstigeren Wohnungen, während Wohnungssuchende als „Outsider“ auf dem unregulierten Markt für Neubauwohnungen höhere Mieten zahlen müsste bzw. keine ange-

messene Wohnung fänden. Zudem bestehe die Gefahr sozialer Diskriminierung, da Vermieter bei einer Überschussnachfrage verstärkt finanziell Bessergestellte auswählen würden. Aufgrund der seines Erachtens eher kontraproduktiven Effekte spricht sich der Sachverständigenrat für die Abschaffung der Mietpreisbremse aus.

Positiv bewertet wird, dass auf dem Wohngipfel der Bundesregierung beschlossen wurde, bis 2021 für den Bau von 1,5 Mio. Sozialwohnungen 5 Mrd. € zur Verfügung zu stellen. Problematisch betrachtet wird, dass die bisherige Form der Objektförderung die Gefahr hoher Fehlsubventionen in sich birgt. In Übereinstimmung mit dem wissenschaftlichen Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums und dem IW wird auf die am Bedürftigkeitskriterium gemessene bundesweite Fehlbelegungsquote von 54 % verwiesen. Etwa 7,7 % der heutigen Sozialmieter gehören laut IW sogar zu den sogenannten „Besserverdienern“. Insofern würde ein erheblicher Teil der Sozialwohnungen von Haushalten bewohnt, die durch entsprechende Einkommenszuwächse seit Erstbezug nicht mehr dem öffentlich geförderten, sondern dem freifinanzierten Wohnungsmarkt zuzuordnen seien.

Auch werden die Gefahr sozialer Brennpunkte sowie eine potenzielle Benachteiligung von Beziehern sehr niedriger Einkommen gesehen, da auch in diesem Wohnungsmarktsegment Mieter mit höheren Einkommen unter den sozial Schwächeren bevorzugt würden.

Dennoch wird das Förderinstrument „sozialer Wohnungsbau“ nicht grundsätzlich abgelehnt. Gefordert werden stattdessen eine ständige Evaluierung und variable Ausgestaltung eventuell auch durch Kombination mit einer „Subjektförderung“. Beispiele positiver Art sieht der Sachverständigenrat im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz, welches nach Familiengröße und nach drei Einkommensstufen gestaffelte Mietzuschüsse vorsieht, ebenso in der regelmäßigen Überprüfung der Einkommen mit entsprechender Anpassung der Mietzuschüsse. Der Gefahr wird laut Sachverständigenrat insbesondere mit dem sogenannten „Wiener Modell“ entgegengetreten: In Wien wurden die Einkommensgrenzen so hoch angesetzt, dass etwa 75 % der Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen könnten.

Abschließend seien einige Instrumente genannt, die gemäß Sachverständigenrat der Angebotsausweitung im bezahlbaren Wohnungsmarksegment dienlich sind.

Da die Verfügbarkeit günstigen Baulands unabdingbar ist, wird die preisreduzierte Abgabe kommunaler Grundstücke empfohlen, wobei zusätzlich in städtebaulichen Verträgen (zeitlich begrenzte) Quoten für Sozialwohnungsbau und Mietobergrenzen definiert werden können.

Des Weiteren wird dringend der Abbau von Regulierungen gefordert. Die Fülle rechtlicher Vorschriften in Deutschland erweist sich als enormes Angebotshemmnis und hat in der Summe (energetische, baurechtliche, zivilrechtliche Anforderungen, Umwelanforderungen) erhebliche Auswirkungen auf die Baukostenexplosion der vergangenen 20 Jahre.

Deutliche Zivilkonflikte bestehen zwischen der geforderten, inzwischen extrem hohen Energieeffizienz neuer Wohnungen und der Bezahlbarkeit derselben. Allein die Berücksichtigung der EnEV ab 2016 in Verbindung mit dem EEWärmeG wird die z. T. drastische Kostenentwicklung voraussichtlich um weitere 9 % nach oben treiben. Die daraus zwangsläufig resultierenden Kauf- und Mietpreissteigerungen können durch Energieeinsparungen nicht mehr ausgeglichen werden und erhöhen die Mietbelastungsquoten der Haushalte. Gerade im Bereich energetischer Gebäudesanierung sind laut Sachverständigenrat zudem hohe Mitnahmeeffekte von Subventionen erkennbar.

Der deutliche Anstieg von Vermietungen zu touristischen Zwecken über Online-Plattformen hat in Groß- und Universitätsstädten die latente Mietwohnungsknappheit durchaus noch verschärft. Dem sollte nach Meinung der Wissenschaftler durch Zweckentfremdungsverbote entgegengetreten werden. Die durch die Länder festgelegten Grunderwerbsteuersätze tragen erheblich zu hohen immobilienwirtschaftlichen Transaktionskosten bei. Sie haben zudem kumulative Wirkung, da bei wiederholten Transaktionen jeweils die gesamten Kaufbeträge besteuert werden.

Außerdem kann es beim Erwerb von z. B. Bauträgern zu Doppelbesteuerungen kommen, da für den Grundstückserwerb bereits Grunderwerbsteuer erhoben und die Bauleistung zudem mit der Umsatzsteuer belastet wurde. Der Sachverständigenrat empfiehlt daher eine Senkung

der Grunderwerbsteuer und Reduzierung der Erwerbsnebenkosten über neue Tarifgestaltungen bzw. Freibeträge.

Zeitlich befristete Sonderabschreibungen sowie die Förderung durch Baukindergeld lehnt der Sachverständigenrat kategorisch ab. Abgesehen von den beträchtlichen fiskalischen Kosten, werden beide Maßnahmen vor dem Hintergrund überausgelasteter Kapazitäten in der Bauwirtschaft, der daraus resultierenden Preiseffekte sowie zu erwartender hoher Mitnahmeeffekte mit einer insgesamt sehr ungünstigen Kosten-Nutzen-Relation als wenig zielsichere Förderinstrumente betrachtet.

Neben der stärkeren Nutzung städtischer Nachverdichtungspotenziale wird die deutlich intensivere Förderung peripherer Immobilienmärkte eingefordert. Diesbezüglich besteht in Deutschland inzwischen ein breiter Konsens: Nur durch gezielte Standortförderungen im Umfeld der Agglomerationsräume kann deren Nachfrage Druck langfristig abgemildert werden. Zur Erhöhung peripherer Standortattraktivität gehören der Ausbau vernachlässigter Infrastruktur, der Aufbau multimodalen ÖPNVs, die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen und ein schneller Breitbandausbau. So könnte statt hochpreisiger Wohnraumförderung in den Metropolregionen die dortige Knappheit effizienter und kostengünstiger reduziert werden.



7. PREISBILDUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

Wesentlichste Voraussetzungen für Investitionen insbesondere in bezahlbaren Wohnraum sind verlässlichere Rahmenbedingungen. Dies gilt sowohl hinsichtlich staatlicher Auflagen, welche die Baupreise kontinuierlich deutlich verteuern, als auch hinsichtlich ständiger regulatorischer juristischer Eingriffe, die als wohnungspolitische Zwangsvorgaben die Refinanzierungsmöglichkeiten der Investoren stark beschränken.

Objektiv nachweisbar ist – neben stark gestiegenen Grundstückspreisen – insbesondere die anhaltende Baukostenexplosion eine der wesentlichsten Hauptursachen regionalen Wohnungsmangels bzw. differenzierter Miet- und Kaufpreisteigerungen. Unzweifelhaft sind in den letzten Jahren die Baukosten prozentual deutlich stärker gestiegen als die Inflationsraten und Einkommen: Beispielsweise schossen zwischen 2010 und 2017 die Bauwerkskosten um 55 % nach oben, während sich die Nettolöhne um 35 % – und die Lebenshaltungskosten um 28 % erhöhten.

Beispielhaft sei erwähnt, dass im Geschäftsbereich des Spar- und Bauvereins 2018 Preisanstiege in den Bau- und Ausbaugewerken etwa 6 % betrugen. Auf dem NRW-Bautag wurden in Anbetracht des Baubooms und der Kapazitätsauslastung für 2019 Preiserhöhungen in mindestens gleicher Größenordnung angekündigt. In den vergangenen zwei Jahren waren u. a. die Preise für Sand, Kies oder Schotter bereits um 10 bis 15 % angestiegen.

Betrachtet man die Entwicklung des Preisindex für Wohngebäude, so ist dieser gemäß des Statistischen Bundesamtes seit 2010 mit zunehmender Dynamik gestiegen; mit über 4 % war 2018 der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren zu verzeichnen. Allein die Kostensteigerung durch die immer restriktiveren Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 % seit 2002. Dabei sind bei den derzeitigen energetisch hocheffizienten Gebäuden die Grenzen der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten sind deutlich geringer als die energetisch bedingten Mehrkosten, sodass die zwangsläufig höheren Mieten nicht durch entsprechend geringere Betriebskosten ausgeglichen werden können.

Dies zeigt sich auch bei der seit Anfang 2016 verschärften EnEV, die nochmals ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht. Hier dokumentiert sich ein deutlicher Zielkonflikt zwischen wirtschaftlich darstellbaren Immobilieninvestitionen und preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnungsbau, der berechtigterweise zudem auch noch qualitätsvoll und städtebaulich gut eingepasst, erstellt werden sollte.

Kontraproduktiv zu bezahlbaren Mieten betragen daher die durchschnittlichen Investitionskosten für Wohnungsneubauten inzwischen rund 3.250 €/m²/Wfl. Diese lagen im Jahr 2000 bei etwa 2.200 €/m²/Wfl. Etwa 40 % dieser Baukostensteigerungen sind nachweislich durch administrative Vorgaben staatlich verursacht.

Um die gegenwärtigen Investitionskosten zu decken, muss je nach lokalem Markt und jeweiliger Höhe der Grundstückskosten laut GdW-Jahresstatistik die wirtschaftlich notwendige Miete mindestens etwa 9 bis 14 €/m²/Wfl. betragen.

Neben kostentreibenden Regulierungen, mangelndem bzw. teurem Bauland tragen inzwischen auch Kapazitätsengpässe im Baugewerbe sowie deutlich verlängerte Brutto-Bauzeiten von der Projektierung bis zur Fertigstellung dazu bei, dass zu wenig Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau entstehen. Dies gilt grundsätzlich für alle Immobilienunternehmen und unabhängig von ihrer Rechtsform, also auch für Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand. Solange Bauen nicht günstiger wird, müssen daher Ertragslücken zwangsläufig durch Subventionen geschlossen werden.

Vergangenheit und Gegenwart zeichnen sich dadurch aus, dass versucht wird, Sonderlasten und Markteingriffe wie z. B. Mietpreisbremse, Mietrecht, Kappungsgrenzen, Bauauflagen (Brand-, Schall-, Denkmalschutz, EnEV, EEG), Baukosten, Grund- und Grunderwerbssteuer durch Subventionen wie z. B. Wohnraumförderung, KfW-Förderung, Wohngeld, Baukindergeld zu kompensieren.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Im Ergebnis werden nicht die Ursachen wohnungswirtschaftlicher Fehlentwicklungen bzw. der Verteuerung des Wohnens, sondern stattdessen nur die Symptome bekämpft.

Zur pragmatischen Lösung der genannten, höchst komplexen Problematik hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen bereits in der letzten Legislaturperiode sehr umfassende Vorschläge und Ergebnisse zur notwendigen Baukostenreduzierung veröffentlicht. Unverständlicherweise wurde bisher fast keine der erarbeiteten Maßnahmen umgesetzt. Umso dringender und notwendiger müssen nun endlich die beim Wohngipfel der Bundesregierung von der Baukostensenkungskommission vorgestellten Handlungsempfehlungen schnellstens umgesetzt werden.

Weniger zielführend bzw. eher kontraproduktiv werden die erneuten bzw. erweiterten Regulierungen und Eingriffe in das Mietrecht durch die Immobilienbranche sowie diverse Forschungsinstitute und Interessenverbände bewertet.

So streiten sich die Experten über die Wirkung der bereits im Juni 2015 eingeführten Mietpreisbremse, nach der der Preis bei Neuvermietungen nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Ausnahmen gelten für nach 2014 erstellte Neubauten, sehr umfangreiche Sanierungen oder wenn die Miete des Vermieters bereits höher war.

Seit Einführung wurden verstärkt Substitutionseffekte wie z. B. Vermietung möblierter Wohnungen, erhöhte Abstandszahlungen für Inventar, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ... festgestellt. Die Nebenwirkungen der Preisbremse sorgten zwar partiell für einen geringfügig langsameren Anstieg von Bestandsmieten, nicht jedoch für Investitionen im bezahlbaren Wohnungsbausegment. Im Gegenteil: Da Neubauten nicht in den Gültigkeitsbereich der Mietpreisbremse fallen, verstärkte sich der Anreiz, in höherpreisige Immobilien zu investieren. Es ist feststellbar, dass die Mieten für Neubauten, die von der Regelung ausgenommen sind, stärker angezogen sind als zuvor.

Trotz eher umstrittener bzw. nur marginaler Wirkung und Ablehnung durch den Immobilienverband IVD, des ZIA und auch anderer kompetenter Interessenverbände plant das Justizministerium die Verlängerung dieses Instrumentariums über das Jahr 2020 hinaus und erhöht sogar den bürokratischen Aufwand der Vermieter durch

zusätzliche vorvertragliche Auskunftspflichten in Bezug auf die Vormiete. Auf Bitten der 67. Kammer des Landgerichts Berlins soll das Bundesverfassungsgericht Karlsruhe möglichst im Jahr 2019 klären, ob die Mietpreisbremse gemäß dem Gleichbehandlungsgrundsatz überhaupt mit dem Grundgesetz vereinbar ist.

In diesem Kontext ist auch die Bewertung bzw. z. T. deutliche Kritik des Mietrechtsanpassungsgesetzes zu verstehen, welches zum 01.01.2019 beschlossen wurde.

Auf erheblichen Widerstand trifft u. a. die geplante Mietspiegelreform der Großen Koalition. Der Mietspiegel ist von erheblicher Bedeutung, da er in den jeweiligen Städten die ortsübliche Vergleichsmiete festlegt, die wiederum maßgebend für die Mietpreisbremse ist. Durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels von vier auf sechs Jahre sowie des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre beabsichtigt Justizministerin Barley, das mietspreisdämpfende Potenzial des qualifizierten Mietspiegels noch stärker auszuschöpfen.

In der Konsequenz würden durch die Zeitraumverlängerung weniger aktuelle Mieterhöhungen einfließen und somit die Mietspiegelwerte nach unten gedrückt. Hierdurch würde zusätzlich auch die Mietpreisbremse dann von einem niedrigeren Anfangsniveau ausgehen. Die Verlängerung des Bindungszeitraums würde die Mietpreiswerte nochmals dämpfen.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) warnt vor fatalen Folgen der angedachten bzw. angekündigten staatlichen Markteingriffe: Einerseits würde die Miete auf Jahre eingefroren und somit neue Investitionen blockieren, andererseits würden erhebliche Auswirkungen auf die Bewertung von Mietwohnungen und damit auch deren Finanzierung indiziert. In den von der Gültigkeit der Mietpreisbremse betroffenen Märkten hat sich insofern die Brisanz des Mietspiegels nochmals deutlich erhöht.

Ein weiterer kritisierte regulatorische Eingriff in den Wohnungsmarkt durch das Mietrechtsanpassungsgesetz ist die Änderung für die Modernisierungsumlage.

Für Modernisierungsvorhaben gilt seit Januar 2019, dass Eigentümer statt bislang 11 % nun nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen dürfen. Zusätzlich dürfen die



Mieterhöhungen nach Modernisierung innerhalb von sechs Jahren nur noch maximal 3 €/m² betragen. Lagen die bisherigen Mieten insgesamt unter 7 €/m², so wird die maximale Modernisierungsumlage innerhalb der 6-Jahres-Frist sogar auf 2 €/m² gekappt. Diese Regulierungen tangieren direkt ökonomisch notwendige Refinanzierungen von Investitionen, die dem altengerechten Umbau, der energetischen Sanierung sowie der nachhaltigen Wohnwertverbesserung dienen. Notwendige Effizienzmaßnahmen im Wohnungsbestand drohen zukünftig an wirtschaftlich nicht mehr tragbaren Kosten zu scheitern.

Widersinnigerweise werden durch diese Regelung gerade die Vermieter bestraft, die nachhaltig und sozial agieren, indem sie z. B. günstigere Mieten unterhalb von 7 €/m² anbieten. Bei stetig steigenden Baukosten und gleichzeitigen Kappungen von Modernisierungsumlagen drohen notwendige Investitionen auszubleiben. Könnten bisher bei Mieterhöhungen differenziert soziale Belange berücksichtigt werden, so droht nun zur notwendigen Refinanzierung Haushalten mit geringen Einkommen eine höhere Belastung. Haben Wohnungsunternehmen nach erfolgter Sanierung sechs Jahre nach Umlage von Modernisierungskosten keinen finanziellen Puffer mehr, so droht ein sich aufbauender Sanierungsstau, dessen Abbau später wiederum zu deutlich höheren Mietsteigerungen führen wird.

Im Zusammenhang mit dieser Mietrechtsreform und den gleichzeitig hohen Kosten energetischer Sanierungen hat der größte deutsche Wohnungskonzern Vonovia eine Senkung der Sanierungsquote bei seinen 400 Tsd. Wohnungen um 2 % bzw. eine Kürzung der energetischen Investitionen um 40 % angekündigt. Dies dokumentiert, dass z. B. das Erreichen der Klimaschutzziele nach der bisherigen Methodik für verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen sowohl wirtschaftlich als auch sozial extrem schwer durchsetzbar ist.

Es ist durchaus z. T. widersinnig, dass trotz der Milliarden, die in Modernisierung investiert werden, der CO₂-Ausstoß pro m² seit zwei Jahren ansteigt. Da die Energieeinsparungen deutlich geringer sind als die notwendigen Mietumlagen, sinkt in der Erkenntnis nicht warmmietenneutraler Sanierung gleichzeitig die gesellschaftliche Akzeptanz. Daher muss statt einseitiger ordnungspolitischer Eingriffe aus Mietrecht und Klimaschutzziele ein einheitlicher Ansatz geformt werden. Um die wichtigen Klimaschutz-

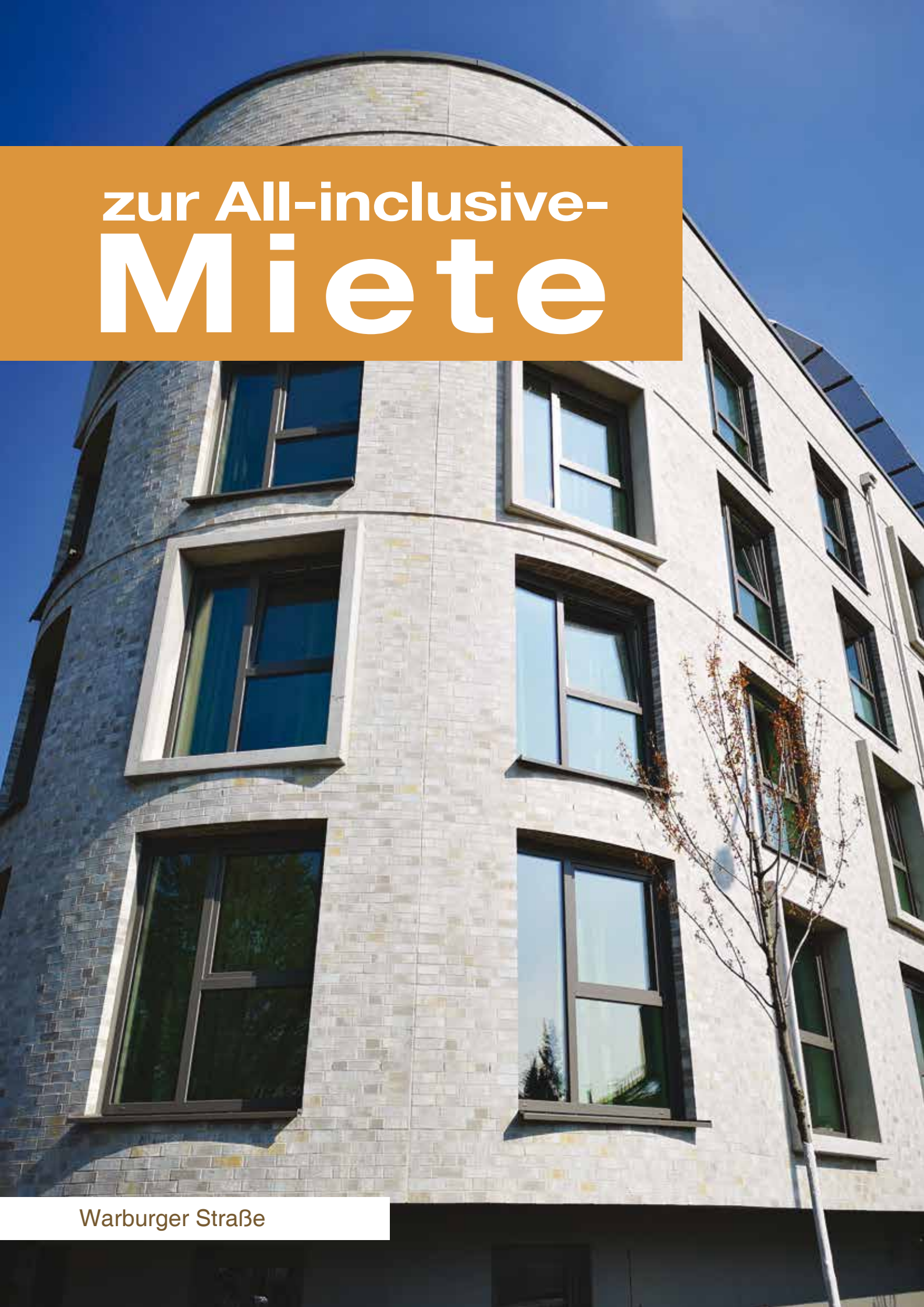
ziele wirtschaftlich, aber auch sozialverträglich zu erreichen, brauchen wir zukünftig integrierte Quartierslösungen, mehr Flexibilität in den Effizienzmaßnahmen und einen grundsätzlichen Systemwandel hinsichtlich der ganzheitlichen Bewertung energetischer Modernisierungen.

Mietrechtliche Einschränkungen und starres Festhalten an der bisherigen immobilienwirtschaftlichen Energiepolitik sind für die Zukunftsfähigkeit des Wohnens kontraproduktiv. Angesichts der gesellschaftlichen Herausforderungen der Endenergieeinsparung, des demografischen Wandels und der Digitalisierung benötigen wir stattdessen Entbürokratisierung, Planungs- und Baubeschleunigung, Senkung von Baukosten, Mobilisierung günstigen Baulands sowie die stärkere Einbindung ländlicher Regionen, um den Wohnungsdruck auf die Metropolregionen zumindest mittelfristig abzumildern.



JA





zur All-inclusive- **Miete**

Warburger Straße

8. ZUKUNFT DES WOHNENS

Entsprechend den erkennbaren sozialdemografischen und ökonomischen Entwicklungen werden sich die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft weiter und z. T. sehr deutlich verändern. Die strategische Ausrichtung auf folgende Megatrends wird unseres Erachtens kritischer zukünftiger Erfolgsfaktor sein:

1. Demografische Entwicklung (langfristiger Bevölkerungsrückgang, Seniorisierung, Singularisierung, Urbanisierung)
2. Migration und Integration (Internationalisierung der Gesellschaft, Wanderungsbewegungen, zunehmende internationale Mobilität von Arbeitskräften, Bedeutungszuwachs der Migrationsnachfrage, insbesondere in den Ballungsgebieten)
3. Energiewende und Wertewandel (stärkeres Nachhaltigkeitsbewusstsein, Ressourcenschonung und Umweltschutz, neue Sicherheitskultur, steigende Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile)
4. Digitalisierung (wachsende Bedeutung neuer internetbasierter, digitaler Geschäftsmodelle, extrem wachsende Datenmengen, Erweiterung und Verbindung digitaler Wertschöpfungsaktivitäten, teilweise disruptive Umbrüche)

Exemplarisch seien einige der vorgenannten Aspekte näher beleuchtet, um darzustellen, dass die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die steigende Polarisierung regionaler Wohnungsnachfrage sowie die Verschärfung sozialer Trennlinien immer komplexere Herausforderungen an immobilienwirtschaftliche Akteure implizieren.

Infolge der hohen Wanderungsüberschüsse aus EU-Herkunftsändern (Polen, Bulgarien, Rumänien) und starker Flüchtlingszuwanderung aus Drittstaaten wird die Bevölkerungszahl in Deutschland bis zur erwarteten Trendwende – ab dem Jahr 2030 – voraussichtlich etwa 83 Mio. betragen. Gleichzeitig wird der Anteil der ab 65-Jährigen auf mehr als 27 % anwachsen. Gemäß Prognoseberechnungen von Destatis wird bis 2035 die Zahl der Privathaushalte auf 43,2 Mio. anwachsen. Veränderungen in der Altersstruktur werden auch zu noch deutlicheren Veränderungen der Lebensformen mit starker

Zunahme von Singlehaushalten und gleichzeitiger Abnahme von Familienhaushalten führen. Bereits 2020 werden 75 % der Privathaushalte durch eine bzw. zwei Personen strukturiert sein.

Gleichzeitig wird sich voraussichtlich trotz insgesamt signifikant zugenommener Kaufkraft und positiver Einkommensentwicklung die insbesondere seit 2006 gestiegene Spreizung der Haushaltseinkommen weiter verstärken. Bereits 2006 verfügte mehr als jeder sechste Einwohner nur über ein Einkommen, welches maximal 60 % des mittleren Nettoeinkommens der Bevölkerung betrug. Gemäß den Prognosen von InWIS wird das Armutsrisiko zukünftig deutlich zunehmen; die Steigerungsraten werden dabei bei Senioren, Alleinerziehenden und Migranten überdurchschnittlich hoch sein.

Diese Haushaltstypen werden wahrscheinlich zukünftig auch mit überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastungen konfrontiert sein. Den hieraus resultierenden sozialen Herausforderungen wird sich die Wohnungswirtschaft stellen müssen, da gerade die von Armut betroffenen Bevölkerungsgruppen zur Miete wohnen.

Da von 2010 bis 2016 global betrachtet die Wohnungsmieten im Wesentlichen nicht deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen, hat sich die Wohnkostenbelastung in Deutschland mit durchschnittlich 27,5 % nicht geändert. Bei armutsgefährdeten Haushalten beträgt sie jedoch bedenkenswerte und inakzeptable 37,6 bis 60,0 %. Auch regional betrachtet schwankt die durchschnittliche Mietbelastungsquote zwischen etwa 20,0 und mehr als 50,0 %. Deutlich steigende Wohnbelastungsquoten sind insbesondere in den „A-Städten“ und sehr dynamischen (Metropol-) Regionen festzustellen.

Trotz deutlich höherer Belastungen werden prosperierende Regionen auch zukünftig Wachstum aufweisen, während sich dünn besiedelte Räume zwar langsam, aber kontinuierlich entleeren. Auch wenn die urbanen Wanderungsgewinne vor allem durch Auslandszuwanderung begründet sind, besteht laut Bertelsmann Stiftung ein starker Zusammenhang von Städtezuwanderung, Mobilität und Alter.



Aufgrund von Ausbildungsmöglichkeiten, Arbeitschancen und Infrastruktur präferieren insbesondere die 18- bis unter 30-Jährigen Metropolregionen, wobei allerdings auch deren Verweildauer am aktuellen Wohnstandort(viertel) am geringsten ist. Insbesondere in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen sind inzwischen aber auch Reurbanisierungstendenzen erkennbar. Miet- bzw. Immobilienpreise, Eigentumsbildung, landschaftliche Lagequalitäten und das soziale Umfeld sind Gründe dafür, dass sich dieser Trend zur Suburbanisierung in attraktive Mittel- und Kleinstädte durchaus fortsetzen könnte.

Die hohe Außenwanderungsbilanz der Ballungsräume ist mit der Veränderung sozialräumlicher Strukturen verbunden und birgt mittelfristig die Gefahr des sozialen Auseinanderdriftens. Durch den hohen Flüchtlingszuzug ist die residenzielle Segregation sowohl unter sozialen wie auch ethnischen Aspekten nennenswert gestiegen. Wesentlichen Einfluss auf die ungleiche Verteilung der Wohnstandorte hat laut des Wissenschaftszentrums Berlin die Erwerbs- bzw. Einkommenssituation. Stärker denn je wird auch für die immobilienwirtschaftlichen Akteure die komplexe Querschnittsaufgabe der quartiersbezogenen Integration zu einer bedeutenden langfristigen Herausforderung und Daueraufgabe.

Auch wenn die Bevölkerungsprognose der BBSR zeigt, dass bis 2035 die Umlandsstandorte der Top-7-Großstädte ein stärkeres Bevölkerungswachstum aufweisen werden als die Kernstädte selbst, so werden trotz steigender Relevanz der Ausweichstandorte die Metropolregionen eine wesentliche Vorreiterrolle hinsichtlich Digitalisierung, Mobilität, neuer Wohnkonzepte sowie der Smart-Cities-Thematik spielen.

So wird das durch digitale Techniken unterstützte Wohnen für wesentliche Bevölkerungsgruppen erheblich an Bedeutung gewinnen. Die Wohnung der Zukunft ist mehr als sozialer und kommunikativer Lebensmittelpunkt, denn die digitalen Leistungsanforderungen von Mietern/Kunden steigen zunehmend. Für ältere und körperlich eingeschränkte Menschen wird die Wohnung durch digitale Assistenzsysteme zum Zentrum medizinischer Versorgung. Durch die zunehmende Bedeutung des Home-Office müssen zukünftig technisch integrierte Schnittstellen eine optimale Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Über die bereits heute praktizierten intelligenten Heizungs-, Jalousien-, Licht-, Energiesteuerungen, Videoüberwachung und digitale Assistenz-

systeme wie z. B. „Alexa“ werden sehr schnell intelligente Vernetzungen von Häusern, Wohnungen, Quartieren und städtischer Infrastruktur Markt- und Geschäftsmodellfaktoren werden. Flexible Smart-Living-Komponenten mit gewerkeübergreifenden, offenen Strukturen werden über Mensch-Technik-Interaktionen den Anforderungen und Bedürfnissen der „Kunden von morgen“ entgegenkommen.

Zentrale Voraussetzung für das Wohnen der Zukunft ist allerdings der schnelle Ausbau leistungsstarker Breitband-Infrastruktur, insbesondere mit dem neuen Mobilfunkstandard 5G.

Neben der virtuellen Vernetzung wird es zunehmend bedeutender, Potenziale von Quartiersnachbarschaften zu erkennen bzw. weiterzuentwickeln. Die sogenannte „Share Economy“ spielt eine immer größere Rolle: Der Tausch von Dingen bzw. die gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen und Geräten findet eine immer größere Akzeptanz und Resonanz. Insbesondere jüngere Haushalte haben ein großes Interesse an Mitfahrzentralen, Co-Working-Werkstätten, Car- und Bikesharing. Trotz noch relativ großer Zurückhaltung steigt jedoch auch bei der älteren Bevölkerung das Interesse an Bewohnertreffs. Angesichts des fortschreitenden Trends zum „Teilen statt Besitzen“ sollten Immobilienunternehmen daher stärker Sharing-Angebote platzieren und sich u. a. auch über smarte, digitale Lösungen wie z. B. Nachbarschafts-Apps selbst oder mit externen Kooperationspartnern als Dienstleister für die Wohnzufriedenheit ihrer Kunden positionieren.

Infolge einer stärkeren Zielgruppensegmentierung werden komplexe Datenanalysen hinsichtlich gewünschter Wohnkonzepte immer bedeutender sein und Service einen besonderen Stellenwert einnehmen. Dabei wird die zeit- und ortsunabhängige Onlinekommunikation sukzessive zum Normalfall. Auch die flexible kundengerechte Erweiterung des originären Leistungsportfolios durch Angebote von Dritt- bzw. Kooperationspartnern wird im Wesentlichen digital geprägt sein. Da das Internet sich zunehmend zur zentralen Plattform für alle Aktivitäten entwickelt, wird Internetpräsenz immer wichtiger: Der eigene Web-Auftritt, Product Placement in YouTube-Videos, Influencer-Marketing bei Instagram werden sukzessive relevanter.

Bereits seit einigen Jahren ist feststellbar, dass der abnehmende Rückhalt der (Groß-)Familie durch „Wahlverwandtschaften“, also gemeinschaftlich und unterstützend zusammenlebende Haushalte, ersetzt wird.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

In Verbindung mit dem Sharing-Gedanken werden gemeinschaftliche Nutzungen ausgelagert, individuelle Wohnbereiche und damit auch Mietkosten reduziert. Insbesondere in Metropolregionen gewinnt „Clusterwohnen, Collaborative Living und Co-Housing“ an Bedeutung. Vor allen Dingen in Ballungszentren, inzwischen aber auch – aufgrund veränderter demografischer Nachfrage – in höherpreisigen Mittelstädten sinkt der individuelle Wohnflächenanspruch. Laut „Servicemonitor Wohnen 2016“ sind 44 % der Mieter in Deutschland bereit, für geringere Miete auf Wohnfläche zu verzichten. Dies bedeutet für die Immobilienwirtschaft, dass die Nachfrage nach kostengünstigen kleinen Wohnungen weiter steigen wird.

Auch bezüglich Wohnraumgestaltung, Funktionalität, Grundrissen, Ausstattungen und digitaler Schnittstellen variieren die spezifischen Wohnpräferenzen entsprechend persönlicher Lebensphasen und -umstände (Lebensstil, Technikaffinität, individueller Geschmack, Einkommen). Analysen von InWIS und Bitkom Research deuten darauf hin, dass das Anforderungsprofil insgesamt weiter deutlich erhöht wird.

Durch den Anstieg von Home-Office-Arbeit wird die Integration der beruflichen Sphäre durch einen angemessenen Arbeitsplatz in der Wohnung an Bedeutung gewinnen. Ebenso die Nachfrage nach „Co-Working-Spaces“ in Wohnquartieren. Hohe energetische Standards werden im Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit eine immer wichtigere Rolle spielen. Da verschiedene Lebensphasen unterschiedliche Bedürfnisse implizieren, wird es immer wichtiger werden, durch flexiblere Grundriss- bzw. Raumaufteilungen sich individuellen Mieterwünschen anzupassen. Eine gehobene Badezimmerausstattung gehört bereits heute schon für die Mehrheit der Haushalte zum Standard. Das Vorhandensein eines Gartens, einer Terrasse oder eines Balkons erhöht deutlich die Vermarktungsmöglichkeiten, ebenso das Vorhandensein von Sicherheitsvorkehrungen (Sprech-, Alarm-, Videoanlagen). Das Thema Sicherheit wird zukünftig eine durchaus dominante Rolle als Faktor für die Wohnqualität sein. Nach dem Motto: „Was für ältere Menschen gut ist, kann für jüngere Menschen nicht schlecht sein“, wird die Barrierearmut in Wohnungen und Gebäuden generationenübergreifend immer positiver geschätzt.

Neben der Barrierearmut und flexibler Flächengestaltung verlieren auch die digitale Grundausstattung und digitale Vernetzung von Räumen, Häusern und Quartieren ihren Sonderstatus und werden für alle Haushaltstypen sowie Altersgruppen immer attraktiver.

Unter dem Begriff „Smart City“ als Baustein integrierter Stadtentwicklung sollen mittels digitaler Technologien die steigenden Herausforderungen hinsichtlich zukunftsfähiger Mobilitätssysteme, besserer Ressourcen- und Energieeffizienz, höherer Sicherheit sowie politischer bzw. sozialer Teilhabe in den Kommunen bewältigt werden. Durch die intersektorale Vernetzung wird auch die „Zukunft des Wohnens“ stark durch die Themenfelder der „Smart City“ tangiert werden. Im Hinblick auf Energie, Kommunikation, Mobilität und Gesundheit entwickelt sich die Immobilienwirtschaft zu einem innovativen Akteur der „smarten Citys“.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die sich immer schneller vollziehenden sozialen, räumlichen, technischen und demografischen Entwicklungen die immobilienwirtschaftlichen Anforderungen weiter deutlich erhöhen werden. Die tendenziell fortschreitende Diskrepanz zwischen Regionen, der Bevölkerungs- und Einkommensstruktur wird die weitere Ausdifferenzierung der Nachfrage forcieren. Neue Wohn- und Arbeitsformen in einer zunehmend mobilen Welt werden an Stellenwert gewinnen. Integration verschiedener Kulturen und Lebensstile zur Reduktion zunehmender Segregation wird zur Daueraufgabe werden. Als Akteur von Quartiers- und Stadtentwicklung müssen Wohnungsunternehmen durch Zusatzdienstleistungen verstärkt ihre Geschäftsmodelle erweitern, um so zusätzliche Wertschöpfungspotenziale generieren zu können. Die Geschwindigkeit und Notwendigkeit, neue Prozesse, Perspektiven und Tätigkeitsfelder zu entwickeln, wird zunehmen. Dabei wird die Digitalisierung eine bzw. die zentrale Rolle spielen und neben Risiken auch Wachstums- und Zukunftschancen bieten. Für den Blick in die Zukunft bzw. für die Wohnung der Zukunft bedeutet dies vor allem: ein immer höheres Maß an Flexibilität.



9. GRUNDSTEUERREFORM

Mit dem Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Bemessung der Grundsteuer in der aktuellen Form für verfassungswidrig erklärt. Für die geforderte Reform wurde eine Frist bis spätestens zum 31.12.2019 gesetzt, bei entsprechender Neuregelung darf das bisherige System ab Verkündung für maximal fünf Jahre, längstens aber nur bis zum 31.12.2024 weiterverwendet werden.

Bisher errechnete sich die Grundsteuer aus den drei Faktoren Einheitswert, Grundsteuermesszahl und Hebesatz. Jede Kommune kann bisher den Hebesatz und damit die tatsächliche Höhe der Steuer selbst bestimmen. Das aktuelle Grundsteueraufkommen der Kommunen beträgt etwa 14 Mrd. €. Bisher ist die für bebaute oder bebaubare Grundstücke bzw. Gebäude erhobene Grundsteuer B umlagefähig, sodass die Mieter in Deutschland durchschnittlich 19 Cent/m² Grundsteuer über die Miete mitbezahlen. Die Neuregelung wird nun erforderlich, weil das Bundesverfassungsgericht die zugrunde gelegten Einheitswerte – also die Werte eines Grundstücks – als veraltet bezeichnet.

Auch wenn durchaus Einigkeit darüber besteht, dass die in Westdeutschland 1964, in Ostdeutschland 1935 letztmals festgelegten Einheitswerte nicht mehr realistisch sind, so birgt die beabsichtigte Reform des bestehenden Systems erheblichen sozialen Sprengstoff. Einerseits wird im Fall steigender Grundsteuern eine weitere Verteuerung des Wohnens befürchtet, andererseits kündigen Wohnungsunternehmen bereits jetzt an, Investitionen zu verringern bzw. Kaltmieten zu erhöhen, falls der aktuell von einigen Parteien geforderte Wegfall der Umlagefähigkeit, tatsächlich Realität werden sollte.

Das von Bundesfinanzminister Olaf Scholz präferierte wertabhängige Berechnungsmodell sah zunächst vor, dass die neue Grundsteuer aus Wohn- und Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Baujahr sowie Nettokaltmiete errechnet wird. Dieses Modell wird seitens der Immobilienwirtschaft mit den Argumenten eines extrem hohen Bürokratieaufwands, einer Rechtsunsicherheit und Streit anfälligkeit abgelehnt. Es müssten 36 Mio. Wohngebäude, Häuser und Grundstücke neu bewertet werden.

Da die vorhandene Datenbasis lückenhaft, nicht vorhanden bzw. nicht aktuell ist, droht ein enormer, unproduktiver, z. T. aufgrund fehlender Ressourcen nicht zu leistender Aufwand sowohl seitens der Steuerpflichtigen als auch der Finanzverwaltungen. Die Bewertung durch externe Sachverständige würde Zusatzkosten verursachen, die angestrebte Datenbasis (u. a. auch Mietspiegel, heterogene Bewertungen, Spreizungen bei Bodenrichtwerten ...) sei nicht gerichts-fest vorhanden bzw. darstellbar. Zudem wird bezweifelt, dass künftig eine dauerhafte realistische Anpassung der Werte gelingen könnte.

Drastisch kritisiert wird, dass es zu erheblichen Belastungserhöhungen in stark nachgefragten Regionen kommen würde. Das Verkehrswertmodell forcieren daher eine deutliche weitere Mietverteuerung. Aber auch außerhalb der hochpreisigen Metropolregionen wären moderate Mieten betroffen, da auch das preisgünstige Marktsegment z. T. auf Grundstücken mit relativ hohen Bodenrichtwerten erstellt wurde und somit zwangsläufig Grundsteuermehrbelastungen daraus resultieren würden. Jedes wertabhängige Modell werde zu einem ständigen Anstieg der Grundsteuer mit steigenden Grundstückswerten führen.

Favorisiert wird ein wertunabhängiges Flächenmodell, wobei Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie die Grundstücksnutzung berücksichtigt werden sollten. Als Äquivalent für Infrastrukturleistungen würde die so berechnete Grundsteuer auch den Umfang der Grundstücksnutzung – entsprechend der Anzahl der darauf lebenden Menschen – berücksichtigen. Im zeitnah umsetzbaren Flächenmodell könnten die Grundstückseinheitswerte (Äquivalenzwerte) verfassungskonform und differenziert nach unterschiedlichen Gebäuden und Grundstücken ermittelt werden. Da gem. § 2 Nr. 1 BetrKV alle öffentlichen Lasten, die auf einem Grundstück ruhen, als laufende Bewirtschaftungskosten einzustufen sind, sei die Grundsteuer als Betriebskostenposition begründet, daher umlagefähig und keinesfalls zur Disposition zu stellen.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Am 01.02.2019 einigten sich die Finanzminister von Bund und Ländern auf Eckpunkte der Grundsteuerreform. Ein Kompromissmodell soll sich an Ertragswerten orientieren und Bodenrichtwerte, durchschnittliche Mietkosten sowie das jeweilige Baujahr berücksichtigen. Bei Eigentümern mit selbstgenutzter Immobilie soll eine fiktive Miete errechnet werden. Im Hinblick auf die Mieten und den Bodenwert sind weitere Pauschalierungen vorgesehen. Statt der tatsächlichen Mieten sollten die durchschnittlichen Mieten aus dem Mikrozensus verwendet und für die Bodenwerte größere Zonen mit Durchschnittswerten gebildet werden. Zweifellos wird hierin wohl ein großes Streitpotenzial liegen; dieser Aspekt des Reformprojektes wird höchst-richterliche Entscheidungen erfordern.

Obwohl Immobilienwirtschaft, Wissenschaftler und Interessenverbände wie auch der GdW nachdrücklich forderten, das praktisch umsetzbare Flächenmodell zu realisieren, scheint dennoch ein wertorientiertes bzw. -abhängiges Grundsteuermodell auf den Weg gebracht zu werden. Laut Axel Gedaschko, Präsident des GdW, drohen Deutschland damit eine Bürokratie- und Streitwelle sowie z. T. eine erhebliche Kostensteigerung insbesondere bei preisgünstigen Wohnungen in – gemäß Bodenrichtwert – teuren Lagen. Insbesondere in nachfragestarken Ballungsgebieten seien massive Grundsteuererhöhungen zu befürchten, die den dort bereits knappen bezahlbaren Mietwohnungsbau zusätzlich belasten würden. Der Immobilienverband Deutschland IVD sowie der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) äußern sich daher äußerst kritisch: Die Umsetzung des angedachten Modells führe zu steigenden Mieten insbesondere in angepassten Wohnungsmärkten, zu wachsender sozialer Ungerechtigkeit und zu bürokratischem Irrsinn.

Der Initiative der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz sowie der SPD-Bundestags- und aller SPD-Landtagsfraktionen zur Abschaffung der Umlagefähigkeit wird ebenfalls eine deutliche Absage erteilt. Dieses sei völlig kontraproduktiv: Eine mögliche, eher marginale Verringerung der Nebenkosten müsse zwangsläufig in der Wohnungswirtschaft durch Investitionsverringerungen und/oder Kaltmietenerhöhungen substituiert werden.

Zur Vermeidung bürokratischer, finanzieller und sozialer Folgen für Mieter, Vermieter und auch die öffentliche Hand plädiert der GdW, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Vorteile des Flächenmodells nicht aus den Augen zu verlieren und die dort berücksichtigten Grundstücks- und Gebäudeflächen um sinnvolle Lagefaktoren zu ergänzen.

Der Kompromiss, auf dem sich Bundesfinanzminister Olaf Scholz und die Mehrheit der Länderfinanzminister im März 2019 zunächst verständigt haben, wird vielseitig kritisiert. Dieser sieht vor, dass bei der Ermittlung der Steuermesszahl bei Wohngrundstücken die aus dem Mikrozensus hergeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten maßgeblich sein und zudem Bodenrichtwerte einfließen sollen. Diesbezüglich dürfen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwertzonen zu größeren Zonen zusammenfassen.

Aus o. g. Gründen bestreiten zahlreiche Ökonomen, der Bund der Steuerzahler sowie wirtschaftspolitische Interessenverbände wie z. B. IVD und ZIA die Sinnhaftigkeit und Praktikabilität dieser für einen Gesetzesentwurf vorgesehenen Grundlage. Deutlich werden Sorgen um eine verfassungskonforme und zielführende Reform der Grundsteuer zum Ausdruck gebracht. Dabei wird auch die Frage gestellt, wie stark die bisherige Erhebung der Grundsteuer verändert werden darf, damit die Reform noch als Fortschreibung ausgelegt werden kann und nicht als Neukonzeption gelten muss, was wiederum verfassungsrechtlich bedenklich wäre.

Es ist zu hoffen, dass es in einem Konsens noch gelingt, die konkrete Ausgestaltung der Grundsteuerreform 2019, sowohl für die Kommunen als auch für die Mieter, möglichst wenig belastend, also im Wesentlichen aufkommens- und einkommensneutral zu realisieren, ebenso verfassungskonform und einfach umsetzbar. Die Politik steht unbestritten in der Verantwortung, insbesondere in Ballungszentren und Metropolregionen das Grundbedürfnis nach ausreichendem, bezahlbarem, geeignetem Wohnraum zu befriedigen. Hochkomplexe Reformwerke sind hierzu – im Gegensatz zu anderen im Geschäftsbericht erwähnten Faktoren – nicht geeignet.



10. PROJEKTE

Der Spar- und Bauverein legt in seinem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung sowohl im Neubau als auch bei Sanierungen den Fokus immer auf den langen Zeitraum den Wohnimmobilien aufweisen. Unseren Kunden muss letztlich das Angebot gefallen, welches wir bieten – dies über Jahrzehnte; qualitative Schnellschüsse oder Wohnraum, der den Bedarf nicht trifft, nutzen schließlich niemandem. So versuchen wir, das Paderborn der Zukunft lebenswert mitzugestalten: „Mehr als gewohnt“.

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.

Für langfristige Orientierungen ist es dabei wichtig, kontinuierlich die wachsenden Anforderungen des Marktes einzuplanen. Hier spielen Flächenbedarfe, Wohnungszuschnitte, Nebenkostenaspekte, Fragen der Energieintensität und Ressourceneffizienz eine wesentliche Rolle.

Wir stellen aber 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.

Ständige Veränderungen von Märkten und Rahmenbedingungen stellen Herausforderungen dar, bieten aber auch Chancen für die Weiterent-

wicklung der Genossenschaft. Auf den zunehmenden Wandel des Lebensumfeldes, die sich ändernden Bedürfnisse großer Teile der Bevölkerung, den Trend zur Verkleinerung der Haushalte, die kulturelle Bevölkerungsveränderung durch Flüchtlinge und Migranten und die Alterung der Gesellschaft reagieren wir auch weiterhin mit dem Ausbau des Angebots spezieller Wohnformen sowie von Sozialangeboten in unseren Quartieren.

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.

Durch Quartiersarbeit, Integrationsprojekte, Bestandsmodernisierungen und Neubau gestalten wir das Wachstum der Stadt aktiv mit, investieren in hohe Qualitäten und schaffen Werte für die Zukunft. Da wir langfristige Wertschöpfung statt kurzfristiger Renditen anstreben, stehen Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit für uns nicht im Widerspruch.

Mit innovativen Ideen und sozialer Verantwortung verfolgen wir trotz kontraproduktiver Rahmenbedingungen konsequent unser Ziel, Familien, Alleinerziehenden, Singles, Senioren, Studenten, Auszubildenden, Behinderten, Menschen mit Migrationshintergrund und gerade Menschen mit mittlerem bzw. niedrigem Einkommen Wohnraum zu bezahlbaren, fairen Mieten zur Verfügung zu stellen. Gleichwohl machen rasant steigende Baukosten, regelmäßige Nachbarschaftsbedenken und hochkomplexe Bauvorschriften die Erreichung dieses Primärzieles nicht gerade einfach.

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 die modernisierten Wohnungen sozialverträglich bepreist anbieten.

In diesem Kontext wäre es sehr zu wünschen, wenn bei kommunalen Grundstücksvergaben nicht an den Meistbietenden, sondern an den



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

verkauft würde, der das beste Nutzungskonzept vorlegt und dieses auch umsetzen kann. So könnte einer Preisspirale entgegengewirkt und ein Mix aus vielfältigen Wohnformen mit bunt gemischten Bewohnerstrukturen sichergestellt werden.

Mit Blick auf die Menschen, die in unseren Immobilien leben, und auf unser Portfolio, bleiben wir auf unserem erfolgreich eingeschlagenen Weg, den Fortbestand der Genossenschaft zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

Das Gesamtvolumen der in diesem Sinne eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau betrug im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 12.570 T€ (davon 9.080 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung). Auch 2019 führen wir unsere Diversifikationen und Bestandsentwicklungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 9.667 T€ (davon 5.896 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) fort.

Instandhaltung/Modernisierung

Im Sinne einer nachhaltigen Bestandspolitik passen wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich den heutigen Wohnansprüchen an. Dabei spielen die Barrierefreiheit sowie eine positive Energiebilanz, im Interesse einer spürbaren Senkung der Heiz- und Mietnebenkosten, eine immer größere Rolle.

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

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4.027 T€ (davon 538 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung) in die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios investiert.

Zur weiteren Gebäudeoptimierung und ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind im Jahr 2019 Bestandsinvestitionen in Höhe von 4.182 T€ (davon 411 T€ Aktivierung inkl. Verwaltungsleistung)

vorgesehen. Durch diese werden die energetische Optimierung und der marktorientierte Umbau konsequent fortgesetzt: Sie forcieren die optische und funktionale Aufwertung der Wohnungsbestände und sichern deren langfristige Vermietbarkeit.

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

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

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

Im Bereich der Wohnanlage „Benhauser Straße 72-74“ wurden – zunächst beim Haus Nr. 72 – die 51 Jahre alte, nicht mehr zeitgemäße und technisch anfällige Aufzugsanlagen komplett erneuert. Durch den Einsatz neuester, platzsparender Technologie konnten eine größere Kabine mit breiteren Türen realisiert werden. Dadurch wurde zum einen der optische Gesamteindruck nachhaltig verbessert, zugleich aber auch ein barrierefreier Zugang zu den insgesamt 32 Wohnungen des Hauses hergestellt. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt betrug circa 140 T€. Die Fortsetzung und Fertigstellung dieser Maßnahme erfolgen im Jahr 2019. Die Fortführung der Sanierungsmaßnahme „Theodor-Heuss-Straße/Erzberger Straße“ konnte im Berichtsjahr mit dem Haus Nr. 23-25 abgeschlossen werden. Damit wurde ein weiterer Beitrag zum qualitätsvollen Stadtumbau geleistet. Die architektonische Neugestaltung der aus den 60er-Jahren stammenden Geschosswohnungsbauten berücksichtigt sowohl Energieeffizienzaspekte als auch aktuelle Bedarfs- und Nachfragepräferenzen.



Die Gebäudemodernisierung mit einem Investitionsvolumen von circa 300 T€ umfasste Fassadendämmung, Erneuerung thermisch getrennter Balkone, Erneuerung der Elektroinstallation, Einbau schall- und wärmegeprägter Wohnungseingangstüren und Treppenhauselemente. Den gestiegenen Anforderungen an das Wohnumfeld wurde durch barrierefreie Wegeflächen bzw. Zugangsbereiche und die Neugestaltung der gemeinschaftlichen Freiflächen Rechnung getragen.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 330 T€ wurden an der „Fontanestraße 31-33“ die bisher thermisch nicht getrennten Balkone entfernt und durch aufgeständerte, größere Aluminiumkonstruktionen ersetzt. Die bislang ungedämmten Balkonnischen wurden gemäß den Anforderungen der EnEV nachträglich gedämmt. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte gleichzeitig eine völlige Neugestaltung der Außenanlagen durch die Anlage bepflanzter Steinbeete.

Zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz und Senkung der Heizkosten erfolgte 2018 in den Wohnhäusern „Ingolstädter Weg“ und „Personstraße“ ein vollständiger Fensteraustausch.

Der kontinuierliche Austausch veralteter Kunststofffenster gegen zeitgemäße Fenster mit Wärmeschutzverglasungen wird im Jahr 2019 in den Wohnanlagen „Schulstraße“ und „Albinstraße“ fortgeführt.

Im Berichtsjahr wurden des Weiteren 92 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1.180 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 Wohnumfeld und ermöglichen altersgerechte Wohnraumanpassungen.

Für die Sanierung von Treppenhäusern (Einbau schall- und wärmegeprägter Türen, Erneuerung Elektroinstallation/Beleuchtung/Sprechanlagen) und den Austausch von Fenstern wurden in diversen Bestandsobjekten circa 390 T€ investiert.

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

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

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

Die bereits seit mehr als drei Jahrzehnten realisierten hohen Bestandsinvestitionen genießen auch im Geschäftsjahr 2019 höchste Priorität. Durch die Verbesserung freiräumlicher Qualitäten – in Zusammenhang mit deutlichen Wohnumfeldverbesserungen – schaffen wir grüne innerstädtische Oasen in den urbanen Quartieren. Stets sind die Wünsche unserer Kunden unsere Inspiration. Zukünftig werden sich Zielgruppen mehr an Lebensstilen, Prestige, Lifestyle-Aspekten, Werthaltungen und Ambiente orientieren. Auch zukünftig werden wir durch innovative Ansätze die Attraktivität unserer Quartiere erhöhen und somit die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen kontinuierlich erhöhen.

Diesen Grundsätzen folgend, werden auch im Jahr 2019 umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. So wird u. a. an den Objekten „Clemens-August-Straße 6“ und „Fontanestraße 35-37“ – durch die Erneuerung und Umgestaltung der Balkone und Fassaden und diverse Arbeiten – die zeitgemäße Weiterentwicklung der Bausubstanz fortgeführt.



JA



zu seniorenengerechtem **Wohnen**



Wasserburg



Neubau

Mit den Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen wurde das Neubauprojekt „Albert-Schweitzer-Straße, Schloß Neuhaus“ fertiggestellt, die kalkulierten Gesamtbaukosten in Höhe von 2,48 Mio. € wurden nicht überschritten. In zwei Wohngemeinschaften werden durch unseren Kooperationspartner, die Diakovita GmbH, 18 demenzerkrankte Personen in Einzelapartments, Gemeinschafts- und Therapieräumen 24-stündig optimal betreut. Zusätzlich wurden drei Penthouse-Wohnungen mit gehobener Ausstattung, Barrierefreiheit, optimiertem Energiekonzept und exklusiven Dachterrassen erstellt. Die drei freifinanzierten Wohnungen wurden am 01.01.2018 bezogen. Die durch die Diakovita GmbH betreuten Wohngemeinschaften wurden am 28.02.2018 im Rahmen einer ökumenischen Einweihung der Politik, Verwaltung und Nachbarschaft vorgestellt. Die Architektur, die innere Gestaltung und das inklusive Gesamtkonzept fanden seitens Herrn Landrats Müller, Herrn Bürgermeisters Dreier und der anwesenden Kommunalpolitiker eine sehr anerkennende Bewertung. Die Geschäftsführung der Diakovita GmbH bedankte sich bei unserem Unternehmen explizit für die hervorragende Bauausführung und -betreuung. Der sukzessive Bezug der Wohngemeinschaften wurde aufgrund der Demenzerkrankungen der Betreuten erforderlich, daher auch vertraglich vereinbart und im Mai abgeschlossen.

Aufgrund teilweise extremer witterungsbedingter Auswirkungen durch niedrige Temperaturen und hohe Niederschläge mussten an den Neubauprojekten „Heiersmauer“ und „Warburger Straße“ die Rohbauarbeiten im Januar und Februar immer wieder unterbrochen werden. Trotz äußerster Anstrengungen der beauftragten Bauunternehmen ließen sich Verzögerungen der Rohbaufertigstellungen zwangsläufig nicht verhindern.

Der in Paderborn aktuell herrschende Bauboom wirkte sich zudem in Form steigender Preise und zunehmender Kapazitätsengpässe merklich negativ aus. Dies erschwert sehr deutlich sowohl die Einhaltung von Fertigstellungsterminen als auch die der ursprünglich kalkulierten Gesamtbaukosten. Die langjährigen Geschäftsbeziehungen mit regionalen Handwerksunternehmen sowie der gute Ruf des Spar- und Bauvereins als Bauherr, erweisen sich gerade unter diesen erschwerten Rahmenbedingungen als sehr positiv.

Trotz dieser hervorragenden, konstruktiven und partnerschaftlichen Geschäftsbeziehungen ist leider festzustellen, dass die aktuellen Submissionsergebnisse z. T. deutlich über denen vergangener Bauvorhaben liegen. Zudem beteiligen sich auch bei umfangrei-

cher Aufforderung nur relativ wenige Unternehmen überhaupt an Ausschreibungen. Dies betrifft sämtliche Bau- und Ausbaugewerke. Somit bestätigen sich die in der Vergangenheit bereits häufig getätigten Aussagen, dass die überhitzte Baukonjunktur, überhöhte bauordnungsrechtliche Vorgaben sowie ständig steigende Anforderungen in den Bereichen Schall-, Brandschutz, Barrierefreiheit und Energieeffizienz unaufhörlich steigende Bau- und Baunebenkosten implizieren.

In exzellenter Lage, zentrumsnah und infrastrukturell hervorragend erschlossen wurde im historischen Stadtkern „Ükern“, 2018 das Neubauprojekt „Heiersmauer“ realisiert. Quasi mit Blick auf den Paderborner Dom entstand ein Gebäude in geschlossener Bauweise mit drei Vollgeschossen, Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss. Im rückwärtigen Bereich wurden zwei Gebäude mit zwei Voll- und zusätzlichen Dachgeschossen erstellt. Durch den gärtnerisch gestalteten, großzügigen Innenhof oberhalb der Tiefgarage wird für diesen Bereich eine innerstädtische hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Barrierefreiheit, zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik dazu hochwertige Wohnungsausstattungen sind weitere Charakteristika dieses Projektes.

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

Aufgrund der schwierigen Topografie des Grundstücks „Heiersmauer“ stellten sich bezüglich der Wasserhaltung, des erforderlichen Verbaus zur nachbarschaftlichen Anschlussbebauung, der Gründung und neuer, sehr komplexer statischer Erkenntnisse, besondere Herausforderungen hinsichtlich der Erstellung der Tiefgarage und der beiden Baukörper. Dies berücksichtigend, wurden die Gesamtbaukosten dieses Neubauprojektes um 5 % auf etwa 6,1 Mio. € angehoben. Eine weitere Erhöhung der in der Wirtschaftsplanung vorgesehenen Gesamtbaukosten war nicht erforderlich. Die 2018 avisierten Fertigstellungstermine April/Mai 2019 wurden eingehalten. Alle 26 Wohnungen waren bei Fertigstellung vollvermietet. Trotz exponierter Wohnlage, der gehobenen Ausstattung und des innovativen Energiekonzeptes variieren die Nettomieten in einer sehr akzeptablen Spanne von 8,50 bis 9,10 €/m².

Die Fertigstellung des mit 8,1 Mio. € Gesamtkosten kalkulierten Studentenwohnheims „shipshape 101“ an der „Warburger Straße“ erfolgte im Wesentlichen Ende 2018. Direkt gegenüber der Universität wurden insgesamt 90 Studentenapartments in zwei vonein-



ander getrennten – über eine Glasbrücke verbundenen – Baukörpern realisiert. Im Obergeschoss, des der Innenstadt zugewandten Gebäudes, liegen gemeinschaftlich zu nutzende Räumlichkeiten, wie eine Lounge Area mit einer großzügigen Dachterrasse. In einer Tiefgarage befinden sich 25 PKW-Einstellplätze sowie 90 Fahrradstellplätze. Das KfW-55-Energieeffizienzhaus wird durch eine Pelletheizung mit Wärme versorgt. Die Trennung der Baukörper sowie die Begrünung/Bepflanzung der Freiflächen geben dem Projekt besondere Aufenthalts- und Erholungsqualitäten.

Das gesamte studentische Wohnprojekt erhielt eine moderne, gehobene Inneneinrichtung. So wurden z. B. sämtliche Apartments mit hochwertigen Bodenbelägen, Küchenzeilen, Bett, Schreibtisch, Kleiderschrank und Design-Badezimmer ausgestattet. Die All-in-Miete beinhaltet Möblierung, Heiz- und Nebenkosten, Hausmeisterservice, Reinigungskosten, Nutzung der Lounge Area, Nutzung der Waschmöglichkeiten und Paketstationen sowie als Highlight eine individuelle Internet-Flatrate. Die All-inclusive-Mieten für die Design-Apartments betragen 399 € (84) und 499 € (4). Zwei Apartments für 599 € sind für jeweils zwei Studenten als WG zu bewohnen.

Durch die außergewöhnliche Architektur und den Standortvorteil bildet das Projekt unseres Erachtens ein besonderes Alleinstellungsmerkmal im Studentenwohnheimsegment ab. 200 m entfernt vom Hörsaal, 10 m zur ÖPNV-Anbindung, 500 m zum Versorgungszentrum „Südring“, garantiert „shipshape 101“ optimale Studienbedingungen.

In einem langwierigen, kostenintensiven Verfahrensablauf von September 2013 bis Februar 2018 wurden sämtliche Aspekte wie z. B. Baugrenzen, Abstandsflächen, Geschosshöhe, Baumschutz, Tiefgarageneinfahrt etc. konsequent mit dem Stadtplanungs- bzw. Bauordnungsamt abgestimmt. Ganz bewusst wurde aus Transparenzgesichtspunkten dieser Verlauf des Genehmigungsverfahrens zeitlich und inhaltlich gegenüber der Öffentlichkeit und Politik kommuniziert. Zahlreiche Besichtigungsanfragen wurden positiv beantwortet, um das Projekt darzustellen und um über die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundsätze aufzuklären. Dennoch forderte im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 13.06.2018 die FDP-Fraktion einen Sachstandsbericht zu „Abweichungen vom Bebauungsplan 120, I. Änderung vom 21.05.2015 für das Studentenwohnheim Warburger Straße“.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass das vorgenannte Bauprojekt stringent orientiert an der erstellten

Baugenehmigung und den dort durch das Planungsamt ebenfalls erstellten Befreiungen realisiert wurde. Die notwendige Entfernung der zunächst als erhaltenswert qualifizierten Bäume ist gutachterlich belegt, aus Verkehrssicherungsgründen gefordert und durch das städtische Grünflächenamt genehmigt worden. Eine entsprechende Ersatzbepflanzung wurde selbstverständlich vorgenommen.

Im Befreiungsbescheid des Bauordnungsamtes Paderborn heißt es: „Die für das oben genannte Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 I der Stadt Paderborn wegen

- a) Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und gleichzeitiger Überschreitung der Baugrenze sowie
- b) Überschreitungen der Wand- und Gebäudehöhen

werden nach den eingereichten Bauvorlagen gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erteilt. ...

Städtebaulich sind diese Abweichungen nicht nur vertretbar, sondern zur Erreichung einer architektonisch ansprechenden Gestaltung an diesem exponierten Vorhabenstandort sogar zu begrüßen. Im Übrigen sind die Überschreitungen der Wandhöhen vor dem Hintergrund der Einhaltung bzw. Überschreitung der Gebäudehöhe mit einem Wert zur Größe von bis zu 0,66 m geringfügig. Nachbarliche Belange werden durch diese Abweichungen, die im Übrigen allein durch die Ausbildung eines Staffelgeschosses hervorgerufen werden, nicht berührt. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass es sich bei dem zur Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 120 I der Stadt Paderborn um einen im Jahre 2015 aufgestellten Angebotsbebauungsplan handelt. Im Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung war das zur Genehmigung eingereichte Bauvorhaben noch nicht konkret.

Bei der anschließenden Umsetzung des Bebauungsplanes wurden deshalb mehrere Gespräche mit dem Bauherrn geführt, die zu einer insgesamt sehr stimmigen und ansprechenden architektonischen Lösung geführt haben. Die hier erforderlichen Befreiungen wären, sofern diese bereits bei der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes bekannt gewesen wären, bei den Festsetzungen vollumfänglich berücksichtigt worden. Die hiermit erteilten Befreiungen stehen mit den Grundzügen der Planung und der im Bebauungsverfahren erfolgten Abwägungen im Einklang.“

Die Erwähnung im diesjährigen Geschäftsbericht ist uns wichtig, da die stringente Abstimmung unserer Bauvorhaben mit Politik und Verwaltung sowie die

konstruktive, partnerschaftliche Gesprächskultur mit allen Planungsbeteiligten und -betroffenen höchste Priorität genießen.

Inzwischen findet das Projekt aufgrund seiner architektonischen Gestaltung und des innovativen Betreiber- und Servicekonzeptes überregional große Anerkennung. Auch die Grünflächen- sowie die Glasgestaltung der Brücke zwischen den beiden Gebäudeteilen durch den international bekannten Künstler Thierry Boissel wird von der Öffentlichkeit äußerst positiv wahrgenommen.

Entsprechend der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, in guten innerstädtischen Lagen qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und somit die Vermarktung der Immobilien langfristig und nachhaltig rentierbar zu sichern, erfolgte 2018 – mit Besitzübergang 01.01.2019 – der Ankauf des Grundstücks „Sturmstraße 11, Paderborn“.

Dieses Grundstück befindet sich in exponierter innerstädtischer Lage und grenzt an das sich im Besitz des Spar- und Bauvereins befindliche Grundstück „Sturmstraße 9“. Auf diesem Bestandsgrundstück befindet sich ein 3-Familien-Haus, Baujahr 1962. Diesbezüglich gab es immer wiederkehrende Überlegungen hinsichtlich der Thematik „Modernisierung/Verkauf/Abriss und Ersatzneubau“. Durch den Ankauf des Nachbargrundstückes entwickelte sich eine neue, sehr interessante Planungsspektive.

Infolge des Ankaufs des Grundstückes „Sturmstraße 11“, des Abrisses des vorhandenen 2-Familien-Hauses und gleichzeitigen Abrisses des Bestandsgebäudes „Sturmstraße 9“ können durch Neubebauung der zusammengelegten etwa 1.300 m² großen Grundstücke 15 bis 17 Wohnungen mit circa 1.100 m²/Wfl. erstellt werden. Dieser Bebauung wurde im Rahmen einer unverbindlichen Bauvoranfrage des Spar- und Bauvereins seitens des Stadtplanungsamtes zugestimmt.

Nach erfolgter architektonischer und städtebaulicher Projektentwicklung wird die Neubebauung der Grundstücke „Sturmstraße“ nach aktueller Planung voraussichtlich ab Mitte 2020 erfolgen. Entsprechend den jetzigen Objektdaten wird mit Baukosten in Höhe von etwa 3 Mio. € kalkuliert.

Parallel zum vorgenannten Ankauf wurde Ende 2018 das Wohnhaus „Bornstraße 2, Büren“ veräußert. Das ehemalige Krankenhaus der Stadt Büren wurde 1985 vollständig saniert und steht unter Denkmalschutz. In dem Objekt befinden sich fünf öffentlich geförderte Wohnungen. Aufgrund relativ hoher Ver-

waltungskosten, bedingt durch Fluktuation und z. T. schwierige Anschlussvermietungen, sowie der demografischen Entwicklung in Büren entspricht der Verkauf dieses dem „Streubesitz“ zuzurechnenden Objekts der strategischen Ausrichtung. Diese immobilienwirtschaftlichen Investitionen orientieren sich im Wesentlichen auf den Kernstandort Paderborn, da hier im Rahmen qualitativen Wachstums ausgeprägtere Marktpotenziale und Zukunftschancen gesehen werden.

Durch den Neubau zweier Stadthäuser wird im Rahmen eines IV. Bauabschnitts die Arrondierung des Quartiers „Pontanus-Carré, Paderborn“ abgeschlossen.

Entsprechend dem Planentwurf können auf dem Grundstück „Franz-Hitze-Straße 29 – 33, Paderborn“ etwa 29 Wohnungen mit circa 1.800 m²/Wfl. erstellt werden. Hiervon sollen – zunächst über eine Laufzeit von 20 Jahren – zwölf öffentlich geförderte, etwa 47 m² große Apartments in Kooperation mit Bethel, insbesondere ambulant betreuten Menschen mit geistiger Behinderung zur Verfügung stehen. Die Stiftung Bethel plant auf dem Hintergrund von Gesprächen mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, in der Stadt Paderborn stationäre Plätze umzuwandeln in intensiv-ambulante Unterstützungsangebote für Menschen mit geistiger Behinderung im Rahmen der Zusatzvereinbarung IAUW, die zwischen Landschaftsverband Westfalen-Lippe und Bethel regional besteht.

Dieses Projekt dient der Umsetzung der Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention: Förderung inklusiver Strukturen im Quartier, Realisierung eines hohen Maßes an Teilhabe von Menschen mit Behinderung und Schaffung von Wohnsituationen, die ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen.

Aufgrund der äußerst positiven Erfahrungen und Zusammenarbeit werden die Stiftungen Bethel und der Spar- und Bauverein mit diesem inklusiven Neubau- bzw. Wohnprojekt erneut kooperieren.

Die übrigen Wohnungen in einer Größenordnung von 47 bis 92 m² sollen ebenso öffentlich gefördert werden. Zur Kostenoptimierung sollen die geplanten zwei Stadthäuser einen gemeinsamen Erschließungskern (Treppenhaus und Aufzug) erhalten. Sämtliche Wohnungen werden barrierearm erstellt.

Barrierefreier und zeitgemäßer Wohnraum in neutraler Lage und in guter Anbindung zum unterstützten Wohnen an der „Pontanusstraße“, ist eine ideale Ergänzung des bestehenden Angebots im Quartier.

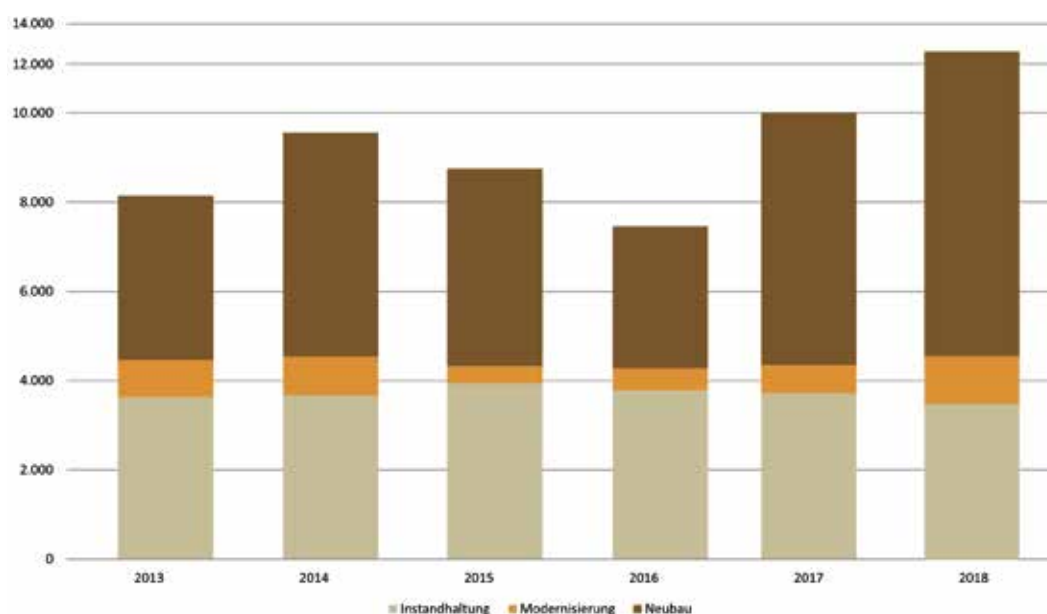


Dieses Projekt wird dazu beitragen, die Wohnsituation für Menschen mit und ohne Behinderung in der Stadt Paderborn im preisgünstigen Segment weiter zu entlasten.

Nach intensiven, sehr positiven Abstimmungsgesprächen mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Paderborn wurde Ende März 2019 der Bauantrag gestellt sowie Wohnraumför-

derungsmittel des Landes NRW beantragt. Die kalkulierten Gesamtkosten dieses Neubauprojektes betragen etwa 5,9 Mio. €. Baubeginn wird voraussichtlich August 2019 sein können. Auch bei diesem Bauprojekt zeigt sich einmal mehr, wie schwer es ist, in Anbetracht hoher, ständig steigender Baukosten im ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungsbausegment, trotz guter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen des Landes NRW, eine angemessene Eigenkapitalrendite zu erwirtschaften.

Investition in den Objektbestand in T€



Implementierung eines neuen ERP-Systems

Die Implementierung eines neuen ERP-Systems wird 2019/2020 ein sehr anspruchsvolles und arbeitsintensives Zusatzprojekt in unserem Haus sein. Dabei betrachten wir die Umstellung des internen IT-Systems als wichtigen Schritt zur Digitalisierung.

Die zentrale Datenverarbeitung unseres Unternehmens findet seit 24 Jahren im ERP-(Enterprise-Resource-Planning)System „GES“ der Aareon AG statt. In den vergangenen Jahren hat Aareon mehrfach kommuniziert, dass sich der Lebenszyklus von GES seinem Ende nähert und mit Schreiben von Mai 2018 die endgültige Kündigung zum 31.12.2019 angekündigt.

Daher haben sich Vorstand und Mitarbeiterteam des Spar- und Bauvereins im Vorfeld umfangreich auf diese Veränderungen vorbereitet und sich über die unterschiedlichen am Markt befindlichen ERP-Systeme mit wohnungswirtschaftlichen Lösungen informiert.

Zwei Systeme haben sich als geeignete Nachfolgesysteme für die Nutzung empfohlen. Diese Systeme wurden in diversen Inhouseseminaren durch die jeweiligen Vertriebsunternehmen allen Entscheidungsträgern unserer Genossenschaft ausführlich präsentiert und vorgestellt. Darüber hinaus wurden mehrfach Partnerunternehmen konsultiert, in denen beide ERP-Systeme erfolgreich migriert wurden und seit unterschiedlicher Zeit im Einsatz sind.

Im gemeinsamen Auswahlprozess und in Absprache von Vorstand und Mitarbeiterteam hat sich unsere Genossenschaft dazu entschlossen, ab 2019 zum ERP-System varyhome (Basis Microsoft Dynamics Nav) der varys Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH aus Jena zu migrieren.

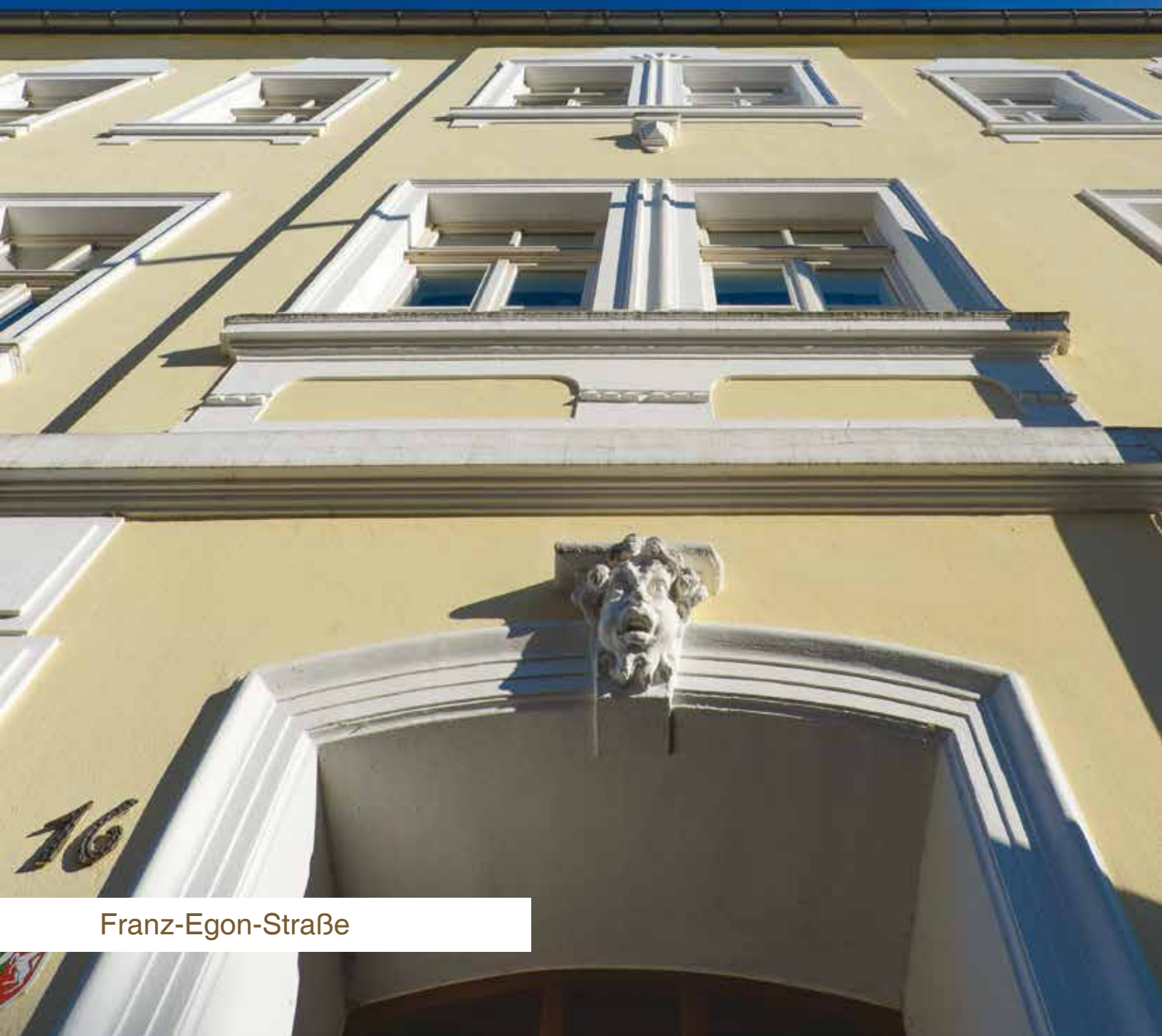
Wir sind zuversichtlich und überzeugt, mit dieser Wahl eine zukunftssichere Softwarelösung mit einer individuellen, auf unser Unternehmen abgestimmten Betreuung gefunden zu haben und hierdurch für die Herausforderungen der Zukunft mit Themen wie z. B. Digitalisierung und Archivierung noch besser aufgestellt zu sein.



JA



zu lebenslangem **Wohnrecht**



Franz-Egon-Straße



11. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Geschäftsentwicklung 2018

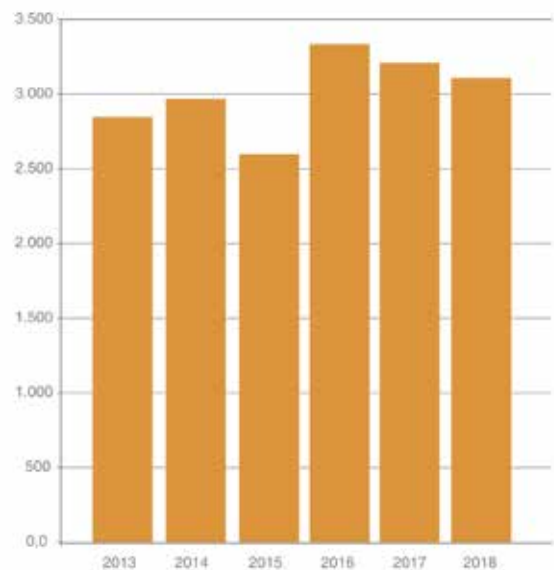
In den letzten Jahren ist Wohnen zunehmend in den politischen und medialen Brennpunkt gerückt. Durch die Wohnungsknappheit und den teilweise explosionsartigen Anstieg der Mieten in den Metropolregionen ist es das soziale Thema unserer Zeit.

Der Bau von hochpreisigen Miet- und Eigentumswohnungen hat den Mietenanstieg noch zusätzlich forciert. Somit ist insbesondere auch das genossenschaftliche Wohnen verstärkt in den Fokus gerückt. Die Vorteile sind eindeutig: Die Mietwohnungen der Wohnungsbaugenossenschaften sind Eigentum der Mitglieder. Der satzungsmäßige Förderauftrag der Wohnungsbaugenossenschaft ist die sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Genau dieser Wohnraum fehlt in vielen Regionen oder ist Mangelware. Selbstverständlich müssen auch Genossenschaften wirtschaftlich agieren. Die Jahresergebnisse fließen in Form von Dividende an die Mitglieder und werden für Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig reinvestiert. Auch wenn Wohnungsbaugenossenschaften nicht allein die Lösung für die aktuellen Probleme sind, stellen sie doch ein nicht zu unterschätzendes Äquivalent zum privaten Wohnungsmarkt dar.

Der Spar- und Bauverein steht in Paderborn seit vielen Jahrzehnten für Stabilität, Sicherheit und Verlässlichkeit.

Der Blick auf das Jubiläumsjahr 2018 war für den Spar- und Bauverein erneut sehr erfolgreich. An die äußerst positiven Jahresergebnisse der vergangenen Geschäftsjahre konnten wir nahtlos anschließen. Unsere Genossenschaft hat ihre operativen und wirtschaftlichen Ziele in bekannter Verlässlichkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht, ja sogar deutlich übertroffen. Der erzielte Jahresüberschuss von 3.153 T€ liegt um rd. 531 T€ über dem Planergebnis von 2.622 T€.

Jahresüberschuss in T€



Mitglieder und Geschäftsguthaben

Im Verlauf des Jahres 2018 sind 412 Mitglieder mit 2.478 Geschäftsanteilen, einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile, hinzugekommen. Ausgeschieden sind 292 Mitglieder mit 1.451 Geschäftsanteilen. Die Veränderung entspricht einem Wachstum von 120 Mitgliedern.

Die Anzahl der Geschäftsanteile ist gegenüber dem Vorjahr um 1.027 auf insgesamt 60.542 gestiegen (Vorjahr: 59.515).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 318,4 T€ auf 18.716,7 T€.

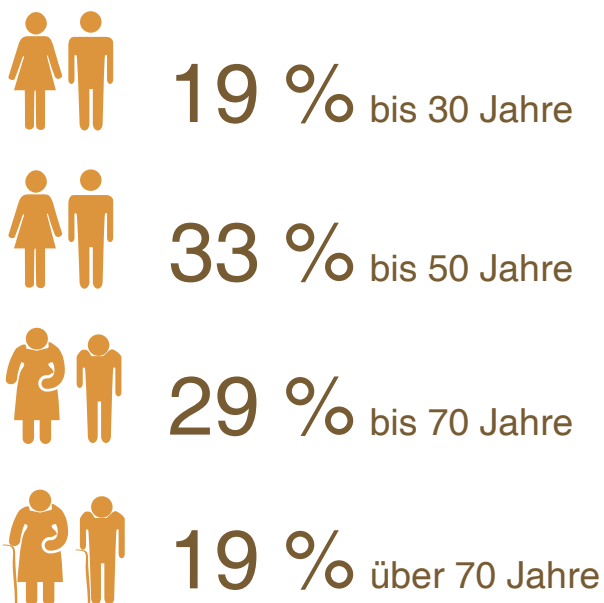
Mitgliederbewegung

		Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Stand am	01.01.2018	5.490	59.515
Zugang	2018	412	2.478
Abgang	2018	292	1.451
Stand am	31.12.2018	5.610	60.542

Der Abgang an Mitgliedern und Anteilen hatte folgende Gründe:

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Anteile
Kündigung der Mitgliedschaft	221	838
Anteilskündigung	–	200
Übertragung	16	56
Ausschluss	4	13
Tod	51	344
	292	1.451

Altersstruktur der Mitglieder



Entwicklung der Anteilszugänge

Jahr	Anteilszugänge
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
2018	2.478

Bereits seit der Finanzkrise 2008/2009 ist festzustellen, dass viele Mitglieder ihre Geschäftsanteile aufgestockt haben. Die Entwicklung der Anteilszugänge ab 2009 – mit dem massiven Anstieg in den Jahren 2010 bis 2013 –, kam erst nach den durch den Vorstand ausgesprochenen Anteilsbegrenzungen in den Jahren 2013 und 2015 auf ein wirtschaftlich vertretbares Niveau zurück.

Die Entwicklung der Anteilszugänge in den Jahren ab 2009 im Kontext der überaus lukrativen Dividendenausschüttungen von 5 %, gemessen an den erheblich niedrigeren Kapitalmarktzinsen, veranlassten den Vorstand, in den Ge-

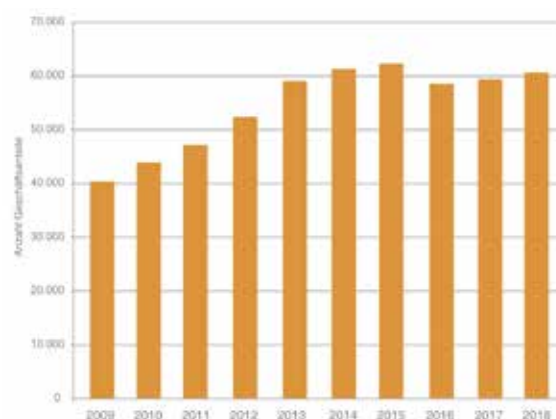
schäftsjahren 2013 und 2015 eine Begrenzung der Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile auszusprechen. Durch die Anteilsbegrenzung wurde in den letzten Jahren eine unkontrollierbare Kapitalschwemme wirkungsvoll verhindert.

Jedoch ist trotz der bisherigen Maßnahmen zur Anteilsbegrenzung eine anhaltend hohe Nachfrage bei der Zeichnung weiterer Anteile und damit einhergehender Kapitalzuflüsse zu verzeichnen. Das Verhalten unserer Mitglieder ist durchaus nachvollziehbar, bieten sich doch kaum bessere Anlagemöglichkeiten bei vergleichbarer Sicherheit.

Die anhaltende Niedrigzinsphase hat durch die Europäische Zentralbank (EZB) bereits seit längerem zur Berechnung von Negativzinsen auf hinterlegte Einlagen für Geldinstitute geführt. Durch die Geldinstitute erfolgt mittlerweile eine entsprechende Weitergabe dieser Kosten durch die Erhebung von Guthabengebühren auf Giro-, Tagesgeld- und Festgeldkonten.

Vor dem Hintergrund ist für den Vorstand eine weitere Anteilsbegrenzung zur Eindämmung von Kapital zum Wohle der Genossenschaft unvermeidbar. Seit dem 01.01.2019 liegt die Zeichnungsgrenze bei zehn Genossenschaftsanteilen.

Entwicklung der Geschäftsanteile





III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	125.583,6	92,4	119.271,8	93,5
Umlaufvermögen kurzfristig	10.287,4	7,6	8.346,0	6,5
Gesamtvermögen	135.871,0	100,0	127.617,8	100,0
Eigenkapital (inkl. Bilanzgewinn)	82.563,3	60,8	80.044,2	62,7
Rückstellung langfristig	5.268,8	3,9	4.594,7	3,6
Fremdkapital langfristig	39.140,1	28,8	34.785,1	27,3
Rechnungsabgrenzung langfristig	217,5	0,1	227,2	0,2
Kapital langfristig	127.189,7	93,6	119.651,2	93,8
Rückstellung kurzfristig	303,3	0,2	281,6	0,2
Fremdkapital kurzfristig	8.368,3	6,2	7.675,3	6,0
Rechnungsabgrenzung kurzfristig	9,7	0,0	9,7	0,0
Gesamtkapital	135.871,0	100,0	127.617,8	100,0

Das Gesamtvermögen zum 31.12.2018 beträgt 135.871,0 T€. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine deutliche Erhöhung des Gesamtvermögens um 8.253,2 T€.

Das Anlagevermögen hat sich dabei gegenüber dem Vorjahr um 6.311,8 T€ auf 125.583,6 T€ erhöht. Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Neubau- und Modernisierungskosten von 8.488,6 T€, dem Ankauf eines Grundstückes von 591,5 T€ und Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung von 74,8 T€ sowie immateriellen Vermögensgegenständen von 10,4 T€. Den Bestandsinvestitionen und Anschaffungen von insgesamt 9.165,3 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 2.852,9 T€ gegenüber. Die Finanzanlagen reduzierten sich um planmäßige Tilgungen auf zwei Arbeitgeberdarlehen um 0,6 T€.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem vorangegangenen Bilanzstichtag um 1.941,4 T€. Die Erhöhung resultiert aus dem Anstieg der liquiden Mittel und Bausparguthaben von 1.992,9 T€. Dagegen reduzierten sich die unfertigen Leistungen, Vorräte und Forderungen um 51,5 T€.

Auf der Passivseite erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital um 2.519,1 T€. Der Anstieg resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss von 3.153,0 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung des Vorjahres von 909,8 T€ und dem Zuwachs der Geschäftsguthaben unserer Mitglieder von 275,9 T€.

Dagegen verminderte sich die langfristige Eigenkapitalquote von 61,6 % um nominal 1,8 % auf 59,8 % zum Bilanzstichtag. Ursächlich hierfür ist der erhebliche Anstieg des Bilanzvolumens mit über 8,2 Mio. € bzw. 6,5 %. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,9 %.

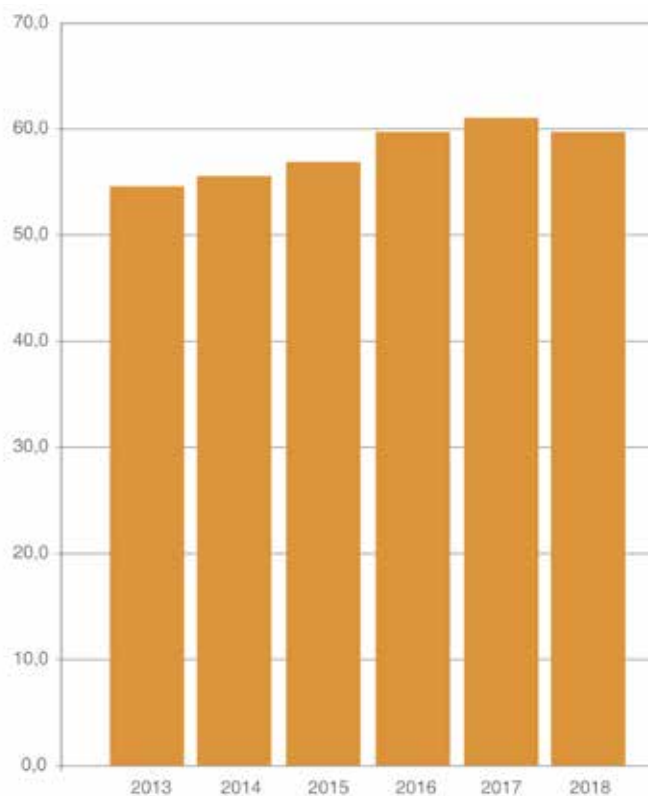
Die langfristigen Pensionsrückstellungen sind um 674,1 T€ auf 5.268,8 T€ angestiegen.

Die Kapitalstruktur zeigt ein langfristiges Fremdkapital von 39.140,1 T€ und ein kurzfristiges Fremdkapital von 8.368,3 T€. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das langfristige Fremdkapital um 4.355,0 T€ und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 693,0 T€.

Die Veränderungen der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Wesentlichen auf Darlehensvalutierungen in Höhe von 10,5 Mio. € für die Neubautätigkeit und Umfinanzierungen zurückzuführen. Im Jahr 2018 wurden langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 3.435,7 T€ zurückgezahlt und 2.490,9 T€ planmäßig getilgt.

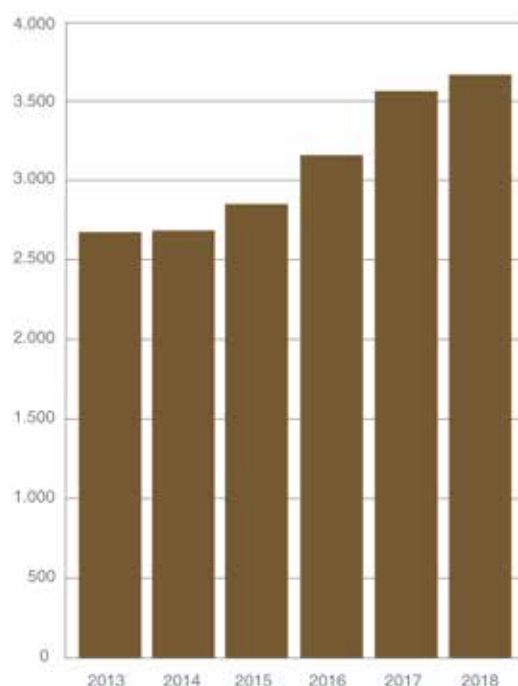


Eigenkapitalquote in %



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

Erträge aus Hausbewirtschaftung in T€



Ertragslage

Die Ertragslage des Spar- und Bauvereins zeigt erneut ein ausgezeichnetes Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss von 3.203,6 T€ geringfügig um 50,6 T€ auf 3.153,0 T€ verringert. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung mit einem Ergebnisbeitrag von 3.723,4 T€ ist nach wie vor die wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente.

Zum Vorjahr hat sich die Ertragslage wie folgt verändert:

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.723,4	3.555,2	+168,2
Betreuungstätigkeit	0,3	0,6	-0,3
Sonstiger Geschäftsbereich	16,0	-62,4	+78,4
Finanzergebnis	-582,3	-417,4	-164,9
Neutrales Ergebnis	18,8	149,7	-130,9
Ergebnis vor Steuern	3.176,2	3.225,7	-49,5
Steuern	23,2	22,1	+1,1
Jahresüberschuss	3.153,0	3.203,6	-50,6

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr signifikant um 168,2 T€ verbessert.

Die Mieterlöse stiegen von 12.749,0 T€ in 2017 um 235,2 T€ auf 12.984,2 T€ in 2018 an. Der Anstieg der Mieterlöse resultiert aus der Neubautätigkeit: zum einen aus der ganzjährigen Auswirkung des Juni 2017 bezogenen zweiten Bauabschnittes in der „Pankratiusstraße 106–108“ mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen, einer Senioren-Wohngemeinschaft mit zehn Bewohnerzimmern und zum anderen aus der Fertigstellung des Neubaus „Albert-Schweitzer-Haus, Schloß Neuhaus“ mit zwei Wohngemeinschaften für demenzerkrankte Personen sowie drei freifinanzierten Penthouse-Wohnungen.

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

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betrugen 2018 5,22 €/m²/Wfl. (Vorjahr: 5,17 €/m²/Wfl.).



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

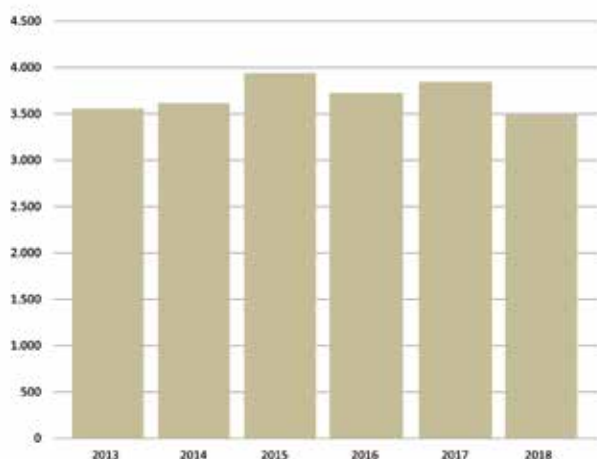
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung

	2018	2017	2016	2015	2014
	T€	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	12.984,2	12.749,0	12.535,6	12.117,3	11.789,0
Gebühren und Umlagen	4.130,6	3.990,2	3.744,6	3.699,7	3.948,1
./. Erlösschmälerungen	163,6	184,2	211,3	175,4	151,5
Gesamt	16.951,2	16.555,0	16.068,9	15.641,6	15.585,6

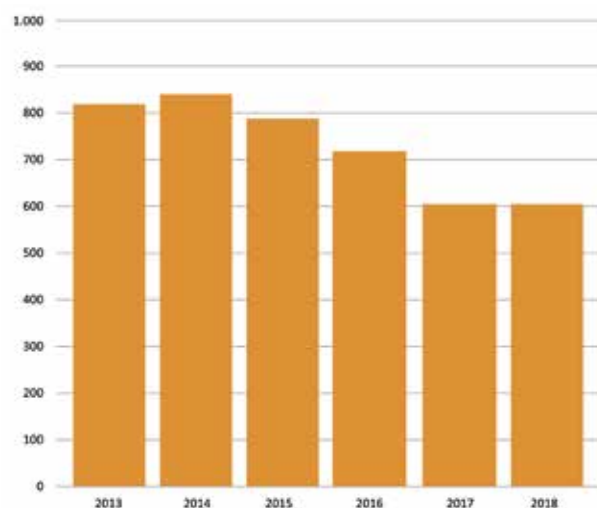
Die Erlösschmälerungen auf Mieten und Umlagen sind zum Vorjahr von 184,2 T€ um 20,6 T€ auf 163,6 T€ zurückgegangen. Der Rückgang ist das Ergebnis der nachhaltig guten und stabilen Vermietungssituation auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Auf der Aufwandsseite wirken sich insbesondere geringere Instandhaltungskosten von 266,3 T€ positiv auf das Hausbewirtschaftungsergebnis aus. Dagegen wirken sich höhere Abschreibungen auf Sachanlagen von 91,4 T€ und Verwaltungsleistungen von 258,4 T€ negativ auf das Ergebnis aus.

Instandhaltungsaufwendungen in T€



Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung in T€



Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2018 mit einem Überschuss von 0,3 T€ ab. Den Erlösen aus der Wohnungseigentumsverwaltung von 64,8 T€ stehen verrechnete Verwaltungsaufwendungen von 64,5 T€ gegenüber.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbereiches resultiert aus Erbbauzinserträgen und Erträgen aus abgeschriebenen Forderungen von 40,4 T€, denen Geldbeschaffungskosten von 24,4 T€ gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis mit einem Fehlbetrag von 582,3 T€ ist wiederum bestimmt durch die Effekte aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen von 588,7 T€, denen lediglich Zinserträge von 5,9 T€ gegenüberstehen.

Das neutrale Ergebnis ist durch Sondereinflüsse geprägt. Das Ergebnis resultiert aus dem Buchgewinn eines Anlagenverkaufs von 10,5 T€ und Erträgen für Aufwendungen früherer Jahre von 9,2 T€.



Finanzlage

Das Finanzmanagement bildet den zentralen Teil der Unternehmenssteuerung. Die laufende Liquidität, die anstehenden langfristigen Objektfinanzierungen, künftige Darlehensprolongationen und die beobachtbaren Zinsänderungsrisiken werden dabei gezielt geplant, kontrolliert und gesteuert.

Die Liquidität der Genossenschaft sowie der Kapitaldienst der Darlehen waren jederzeit gesichert. Die unverändert günstige Zinssituation wurde genutzt, um anstehende Prolongationen und Umfinanzierungen zu verbesserten Konditionen zu erzielen und damit die Zinsaufwendungen weiter zu verringern.

Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Das langfristige Eigenkapital liegt mittlerweile bei bemerkenswerten 81.219 T€. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von nahezu 60 %.

Durch das ausgezeichnete Jahresergebnis 2018 konnten erneut Verbesserungen der betriebswirtschaftlichen Lage erzielt werden.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten im Geschäftsjahr termingerecht erfüllt werden, ausreichende Liquidität war jederzeit vorhanden. Die Zahlungsfähigkeit und die Finanzlage sind durch die Jahresergebnisse als gesichert anzusehen.

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 ausrei-

chende 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, und Währungsrisiken bestehen nicht. 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 zinsvergünstigte Darlehen der KfW-Förderbank. Die Zinsbelastung für die Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im Geschäftsjahr 2018 1,44 %.

Aus der Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2018 für die im Bau befindlichen und geplanten Neubauprojekte sowie Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich zu erwartende Kosten von 9.548 T€. Die zu erwartenden Kosten werden durch die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 3.650 T€ finanziert.



JA



zu parkähnlichen Grünflächen



Benhauser Straße



12. RISIKO UND CHANCE

Unsere Genossenschaft kommt seit Jahrzehnten mit gezielten Investitionen in das Gesamtportfolio und langjährigen erfolgreichen, seriösen und zuverlässigen Geschäftsbeziehungen ihrer Hauptaufgabe, der Mitgliederförderung durch die Bereitstellung qualitativ hochwertiger bezahlbarer Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, nach.

Grundsätzliche branchenbezogene Risiken sind dabei disruptive Marktveränderungen, Leerstände, Zahlungsausfälle, Abweichungen von Bauterminen, Baukostensteigerungen. Unser etabliertes Risikomanagementsystem ermöglicht diesbezüglich eine frühzeitige Risikoerkennung und ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung. Aufgrund der geordneten Vermögenslage gehen wir davon aus, auch künftig Risiken zu erkennen und Chancen für unsere Kunden und Mitglieder konsequent zu nutzen. Daher sind wir zuversichtlich, auch in dem kommenden, aber auch in Folgejahren die positive Entwicklung ohne wesentliche Änderung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage fortführen zu können.

Absehbar ist, dass der Wohnimmobilienmarkt und damit auch das Geschäftsmodell des Spar- und Bauvereins immer stärker durch gesetzliche Regularien und Umfeldentwicklungen beeinflusst wird. Der demografische Wandel – die Alterung der Bevölkerung – erhöht die steigende Nachfrage durch 1- und 2-Personen-Haushalte. Die Migration innerhalb Deutschlands – verstärkt durch die Flüchtlingszuwanderung – in die urbanen Zentren steigert dort die Nachfrage nach sehr günstigem Wohnraum. Der Klimawandel und die postulierte Energiewende erfordern eine noch signifikantere Reduktion des Energieverbrauchs, den Ersatz fossiler Brennstoffe durch alternative Energiequellen und somit noch ressourcenschonendere Haustechnologien. Des Weiteren wird der gesellschaftliche Wandel stärker von wachsenden sozialen Gegensätzen begleitet werden. Unabdingbar gilt es daher, durch immer effizientere Bestandsbewirtschaftung niedrige Betriebskosten und bezahlbare Mieten zu sichern.

Zumindest mittelfristig wird jedoch die Digitalisierung Treiber von Innovationen und bei der Entwicklung von neuen Produkt- und Serviceangeboten sein. Im Rahmen des diesjährigen umfangreichen ERP-Softwarewechsels stellt sich der Spar- und Bauverein in den Folgejahren sukzessive auf die Digitalisierung der Wertschöpfungsprozesse ein, um die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens in der Zukunft zu sichern.

Egal wie man zum Thema Digitalisierung steht: Aufhalten lässt sie sich nicht, denn der Kunde von morgen kommuniziert völlig anders und wird andere Anforderungen bzw. Herausforderungen an die Immobilienwirtschaft stellen. Dabei werden wir Digitalisierung nicht als Selbstzweck betreiben, sondern als Chance betrachten, unser etabliertes Geschäftsmodell partiell neu zu denken. Durch exponentiell steigende Rechenleistung, Vernetzungen (Internet der Dinge), Automatisierungen werden sich unseres Erachtens Möglichkeiten entwickeln, um Kundenbeziehungen zu intensivieren, Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, Ressourceneinsatz zu reduzieren, eventuell sogar neue Geschäftsfelder zu etablieren.

Durch entsprechende Apps und Portallösungen werden sich zukünftig im Bereich der Bau-, Vermietungs- und Verwaltungskoordination Potenziale für Prozessoptimierungen und Kostensenkungen heben lassen. Stichworte sind z. B. automatisierte Wohnungsübergaben, digitale Schlüsselsysteme, vernetzte Umzugshilfen und Notdienste, intelligente Energiesysteme und Carsharing-Angebote.

Auch im Bereich Planung und Bau wird Digitalisierung deutliche Auswirkungen haben. Hier werden Ambient-Assisted-Living-Systeme, Smart Metering, Building Information Modeling und Sensorik unter dem Begriff „Smart Home“ eine bedeutende Rolle spielen. Auch wenn vieles noch nach Zukunftsmusik klingt, der Veränderungsdruck zur Mitgestaltung wird steigen: Eine Herausforderung ist die Digitalisierung ganz sicher.



Risikoreich für die immobilienwirtschaftlichen (Teil-)Märkte und Akteure sind und bleiben die z. T. erheblichen ordnungspolitischen Eingriffe und Normierungen.

Im Hinblick auf vielfältige gesellschaftliche Ziele von der architektonischen Gestaltung von Innenstädten bis hin zur Energieeffizienz und in diesem Zuge immer höhere Anforderungen werden diese ordnungsrechtlichen Vorgaben stets anspruchsvoller und strenger, was die Baukosten zusätzlich in die Höhe treibt. Es bleibt dabei, dass die Summe der Anforderungen und die damit verbundenen Kosten in einem Zielkonflikt mit der Schaffung von gutem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum stehen. Es ist gegenwärtig nicht absehbar, dass es im gesellschaftlichen und politischen Diskurs gelänge, vertretbare Abstriche zu erreichen. Vor dem Hintergrund der durch die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe und die immer höheren Anforderungen zunehmenden Erstellungskosten nimmt die Notwendigkeit der Kompensation durch staatliche Förderung insbesondere für den Sozialwohnungsbau zu. Dies gilt und bleibt ein erheblicher Zielkonflikt für alle wohnungswirtschaftlichen Unternehmen, völlig unabhängig von der jeweiligen Rechtsform.

Experten aus dem Rat der Immobilienweisen erwarten im aktuellen Frühjahrsgutachten 2019 — zwar später als zunächst gedacht, zumindest aber dennoch mittelfristig — eine Trend- bzw. Preiswende in einigen Städten Deutschlands. Laut ihrer Bewertung sprechen die Fundamentaldaten eine klare Sprache: Die Zuwanderung und damit auch Wohnungsnachfrage wüchsen schwächer als in der Vergangenheit und im Wesentlichen nur noch über Außen- bzw. Auslandszuwanderung, während die Fertigstellungen, also das Angebot, in die Höhe gegangen seien. Es sei daher nur eine Frage der Zeit, bis sich die Fundamentaldaten durchsetzen würden. Voraussichtlich befänden sich die Märkte nur in einem Zeitverzug.

Da auch Paderborn keine „Insel der Glückseligkeit“ ist, sollte diese zyklische Entwicklung unter Berücksichtigung der demografischen, wirtschaftsstrukturellen und gesellschaftspolitischen Daten und Kennziffern sehr genau betrachtet werden. Es geht ganz sicher nicht darum, eine mögliche Immobilienkrise „in Fußnoten“ anzukündigen, aber um die Bitte bzw. den Hinweis, die Beiträge nützlicher Analysen, insbesondere in die regionalen

wohnungspolitischen Entscheidungen, einfließen zu lassen. Der Blick auf die aktuellen und zu erwartenden Fundamentaldaten ist eher unspektakulär, hilft aber, der Gefahr einer möglichen langfristigen Fehlallokation von Ressourcen entgegenzuwirken.

Insbesondere der Immobilienmarkt unterliegt einem Zyklus, der sich aufgrund der Langfristigkeit und erheblichen Anfangsinvestitionen in einem längeren Zeitraum abspielt, als in anderen Branchen. Daher sind langfristige Prognosen von hoher Bedeutung, und dynamische Markt- und Preisentwicklungen können nicht ohne Weiteres einfach fortgeschrieben werden.

Zukunftschancen werden sich auch weiterhin aus unserer Unternehmenskultur entwickeln: Denn unsere wirtschaftliche Stärke setzen wir auch zukünftig zum Nutzen unserer Mieter und des nachbarschaftlichen Miteinanders ein. Dabei geht unsere Verantwortung nach wie vor deutlich über das Wohnen hinaus. Soziales und gesellschaftliches Engagement samt Verantwortung für zukünftige Generationen sind wichtige Bestandteile der Aktivitäten des Spar- und Bauvereins, denn es entspricht unserem Selbstverständnis als genossenschaftlichem Unternehmen.

Auf weiterhin solidem — insbesondere qualitativem — Wachstumskurs, nachweislich mietpreisbremsend, mit hohen Investitionen in Neubau und komplexe Sanierungen, mit einem gut gepflegten Bestand sehen wir uns auch zukünftig in der Verantwortung unserer Wohnquartiere und der dort lebenden Menschen.

In diesem Sinne möchten wir auch 2019 und in den Folgejahren unser heutiges Leistungsspektrum, den Bau von familienfreundlichen Mietwohnungen, Reihenhäusern für Kinderreiche, Kitas, Mehrgenerationenhäusern, Wohnraum für betreutes Wohnen und Demenzwohngemeinschaften, Unterkünften für Menschen mit Behinderungen sowie Single- und Studentenwohnungen, sukzessiv weiterentwickeln.

Neben weiterhin hohen Bestandsinvestitionen werden in den Folgejahren in den Quartieren „Pontanus-Carré, Sturmstraße, Wigbertstraße, Querweg“ zeitgemäße Neubauprojekte realisiert werden: mitten im Zentrum Paderborns, barrierearm, energieeffizient und durch eine marktgerechte wie sozialverträgliche Mietenpolitik flankiert.



III. LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Wünschenswert wäre es unsererseits, wenn es uns ermöglicht würde, auf einer Teilfläche der Alanbrooke-Kaserne ein weiteres Kooperationsprojekt mit den v. Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel zu realisieren. Denkbar wäre inklusives Wohnen aus einem Mix im öffentlich geförderten und freifinanzierten Segment.

Das „Miteinander“ ist für uns beim Eruiere und Realisieren von Zukunftschancen von höchster Bedeutung: Wir bringen all unseren Kunden unabhängig von Person, Herkunft, Vermögen, Bildung und Religion Wertschätzung entgegen. Dabei sind wir mit Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, in Paderborn füreinander da und seit 126 Jahren faire Partner.

Durch unsere konsequenten Portfolioanalysen, die Beobachtung der lokalen und überregionalen

Märkte, hohen Investitionen sowie unsere umfassende, kundenorientierte Dienstleistungspalette haben wir in der Vergangenheit ein gutes Fundament geschaffen und strategische Schritte für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit getan.

Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen, operativen oder im sonstigen Bereichen erkennbar, die zu einer dauerhaften bedeutenden Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten. Gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Wirtschaftsplanung unseres Unternehmens rechnen wir für das Geschäftsjahr 2019 mit einem weiterhin positiven Geschäftsverlauf und einem Jahresüberschuss in Höhe von etwa 3,1 Mio. €.



DANKE

Trotz z. T. wohnungspolitisch durchaus manchmal turbulenter Wetterlage werden wir gerne – abseits von Vorschlägen aus der Kategorie Populismus – unsere intensive, konstruktive Arbeit für bezahlbaren Wohnungsbau fortsetzen. Angesichts häufig vereinfachter Darstellungen und Antworten bemühen wir uns, zu Transparenz und faktengestützter Wahrheit beizutragen.

Mit Nachdruck werden wir uns auch zukünftig gemeinsam und offen mit Geschäftspartnern, Behörden, Verwaltungen und Politik dafür einsetzen, dass die drei großen Herausforderungen unserer Zeit – Klimaschutz, Digitalisierung und altersgerechter Umbau – für Mieter bezahlbar, für Vermieter wirtschaftlich und für die Bevölkerung des Hochstifts und der Stadt Paderborn zukunftsfähig gestaltet bzw. umgesetzt werden können.

Unsere Werte und Ziele stehen für Verantwortung: für die Menschen in Paderborn, für eine sozialverträgliche Wohnungsversorgung, für zielgruppen- und bedarfsorientierte Sanierungs- und Neubauprojektierungen. Um in diesem Sinne erfolgreich agieren zu können, bedarf es tatkräftiger Unterstützung.

Daher gilt Ihnen allen, sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren, unser aufrichtiger Dank, denn Ihr persönliches Engagement bildet die Basis für die wirtschaftlichen Erfolge des Spar- und Bauvereins:

unserer Vertreterversammlung, unseren Kunden und Mitgliedern als Fundament genossenschaftlich organisierter Wohnungswirtschaft und als verlässliche Garanten dafür, dass wir uns den permanenten rechtlichen, gesellschaftspolitischen und sozialen Veränderungen proaktiv stellen können;

unseren Marktpartnern, Politik und Verwaltung, die sich mit uns im fairen Dialog, Vertrauen und Verantwortungsbewusstsein den Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft stellen und somit nachhaltig wirtschaftliche sowie soziale Impulse setzen;

dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Hubert Böddeker, sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die äußerst konstruktive, stets vertrauensvolle und von hoher Sachkompetenz geprägte

Zusammenarbeit. Mit klaren Strategien, Effektivität, Fairness und Entschlossenheit fördert der Aufsichtsrat neue Ideen und Wege, um so gemeinsam den Wandel zu gestalten, Perspektiven zu schaffen und wertorientierte Unternehmenspolitik zu fördern und zu stützen;

dem im Berichtsjahr 2018 ausgeschiedenen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Michael Dreier, für seinen langjährigen hohen persönlichen Einsatz sowie die stets gute, sehr kooperative Zusammenarbeit. Dieser persönliche Dank von Aufsichtsrat und Vorstand soll ausdrücklich mit den besten Wünschen für die Zukunft verbunden sein;

unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die hoch motiviert sind, immer neue Wege mitzugehen, und so den Wandel vom Bestandsbewirtschafter zu einem innovativen Immobiliendienstleister mitgestalten und deren Erfahrung sowie Expertise zu den richtigen Weichenstellungen beitragen.

Dies erfordert täglich ein hohes Maß an Kompetenz, Engagement und Flexibilität. Wir sind sehr dankbar und gleichzeitig auch stolz, dass wir uns auf ein sehr gutes, eingespieltes Mitarbeiterteam verlassen können. Ebenso freuen wir uns, gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren geschätzten Kolleginnen und Kollegen, weiterhin Neues und Stabiles aufzubauen sowie Bewährtes zu erhalten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Luftschlössern kann man nicht wohnen, und der Wandel der Zeit ist mit vielfältigsten Herausforderungen verbunden. Lassen Sie uns gemäß der Aussage von Paul Mommertz „Wer nie was riskiert, kann nie scheitern. Und nie gewinnen.“ optimistisch, in gemeinschaftlicher Solidarität und im zielgerichteten, kooperativen sowie konstruktiven Dialog den Immobilienmarkt unserer Region mit Blick auf die gesamte Bevölkerung positiv weiterentwickeln und gestalten.



JA



zu Platz für Kinder



Pankratiusstraße | Kindertagesstätte Spielkiste e.V.



IV. DATEN UND FAKTEN

1. GRUNDSTÜCKSWIRTSCHAFT

Die Spar- und Bauverein Paderborn eG verfügte am 31.12.2018 über folgenden Grundbesitz im Anlagevermögen:

- a) bebaute Grundstücke 345.781 m²
(davon Erbbaugrundstücke 25.355 m²)
- b) unbebaute, in Bebauung befindliche Grundstücke 4.360 m² (davon Erbbaugrundstücke 1.920 m²).

Im Bereich des Umlaufvermögens verfügte die Genossenschaft per 31.12.2018 unverändert über 99 m² Grundstücksfläche.

2. BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Verwaltungsmäßige Betreuung:

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

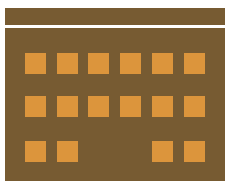
3. WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

Wohnungsbestand

	Wohnungen	Wohnfläche	Gewerbe	Nutzfläche	Garagen/ Stellplätze
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Stand 01.01.2018	2.846	197.212,68	6	2.417,45	1.235
Zugänge					
Neubau					
Albert-Schweitzer-Straße 2	+21	+980,09			+7
Warburger Straße 101	+44	+1.046,95			
Anbau Balkone		+18,80			
Vergrößerung Bestandswohnungen		+14,05			
Abgänge					
Umbau Pkw-Stellplatz zu Fahrrad-Stellplatz					-1
Stand 31.12.2018	2.911	199.272,57	6	2.417,45	1.241

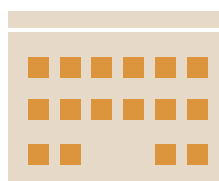
Über die insgesamt 2.911 Wohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

frei verfügbar ohne Belegungsbindung



2.115 Whg.
72,7 %

Belegungsbindung gem. § 25 II. WoBauG



796 Whg.
27,3 %



Betriebskosten

Im Geschäftsjahr fielen insgesamt an Fremdkosten für die bebauten Grundstücke an	3.631.023,46 €
Davon entfallen auf Kosten der Verwaltung und des Regiebetriebes sowie auf Vorjahre	-6.574,15 €
Für die Gartenpflegearbeiten des Regiebetriebes sind aufgewendet worden	8.700,60 €
An Hauswartlöhnen sind hinzuzurechnen	77.672,72 €
Insgesamt ergeben sich Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von	3.710.822,63 €

Für 201.690 m²/Wohn-/Nutzfläche 2018 ergibt sich ein Aufwand von 18,40 €/m² (im Vorjahr: 18,96 €).

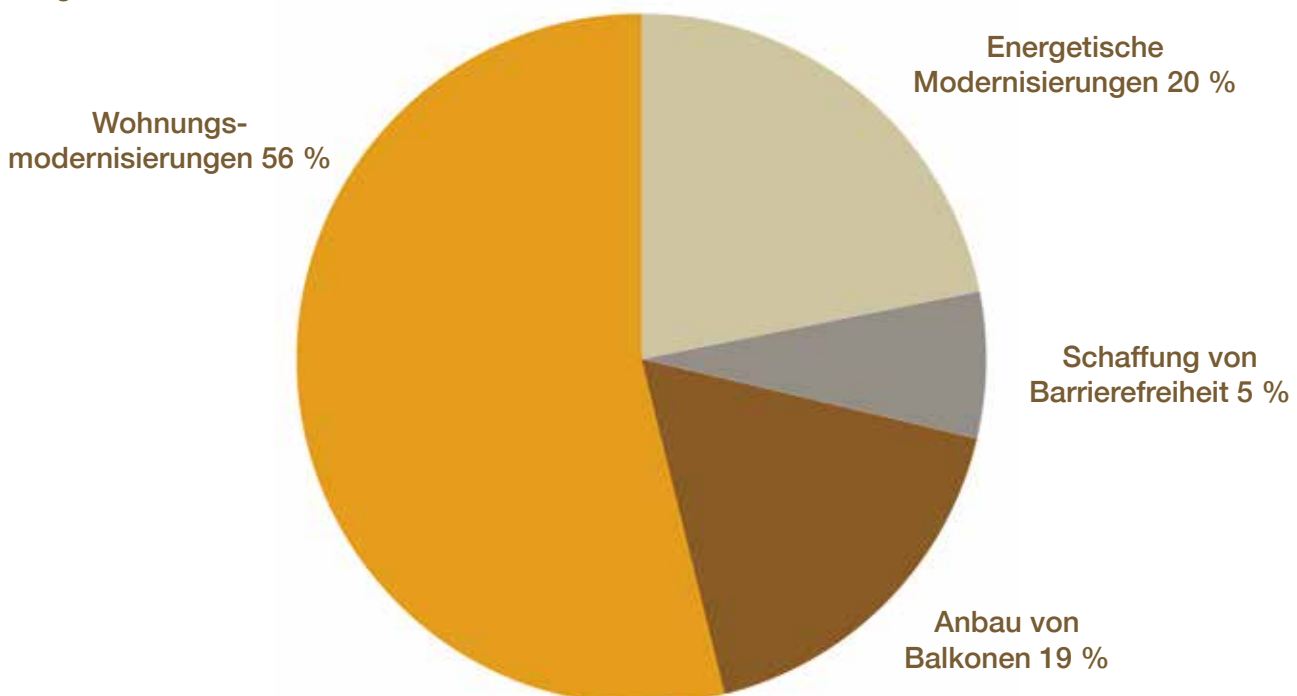
Instandhaltungskosten

Die Fremdkosten 2018 betrugen	3.489.714,17 €
Davon betreffen mietwirksame Modernisierungen	-1.162.018,77 €
Auf Verwaltungs- und Regiebetriebskosten sind zu verrechnen	-37.084,76 €
Zuschüsse, Erstattungen Versicherungsschäden, unterlassene Schönheitsreparaturen	-101.487,76 €
Für den Regiebetrieb sind angefallen	76.676,73 €
Die Verwaltungskosten beinhalten für die Instandhaltung	221.131,06 €
	2.486.930,67 €

Der Aufwand je m²/Wohn-/Nutzfläche beträgt im Berichtsjahr 12,33 €; im Vorjahr: 13,06 €. Unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten und der hierauf verrechneten Verwaltungskosten ergibt sich ein Satz von 17,30 €; im Vorjahr: 18,66 €.

Modernisierungen und Instandhaltungen

Im Rahmen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms wurden im Jahr 2018 u. a. insgesamt circa 1.830 T€ für folgende Maßnahmen aufgewendet:





4. KENNZAHLENÜBERSICHT

		2018	2017	2016
BESTANDSKENNZAHLEN				
Bewirtschafteter Bestand				
Wohnungseinheiten	Anz.	2.911	2.846	2.833
Gewerbereinheiten, sonstige Vermietungseinheiten	Anz.	6	6	6
Garagen/Einstellplätze	Anz.	1.241	1.235	1.230
Wohn- und Nutzfläche	m ²	201.690	199.630	199.263
BETREUUNGSTÄTIGKEIT				
Wohnungen	Anz.	285	285	276
Garagen/Einstellplätze	Anz.	142	142	130
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN				
Bilanzsumme	T€	135.871	127.618	127.679
Sachanlagevermögen	T€	125.563	119.259	115.767
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.	T€	82.563	80.044	78.809
Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12. (langfristig)	T€	81.219	78.667	76.176
Eigenkapitalquote (bezogen auf EK langfristig)	%	59,8	61,6	59,7
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	18.717	18.398	18.201
Bestand der verbleibenden Mitglieder	Anz.	5.610	5.490	5.409
Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder	Anz.	60.542	59.515	58.940
Umsatzerlöse gesamt (Hausbewirtschaftung, Betreuungstätigkeit)	T€	17.211	16.831	16.367
Erlösschmälerungen	T€	164	184	211
Anteil der Erlösschmälerungen am Umsatzerlös	%	1,0	1,1	1,3
Jahresüberschuss (nach Steuern)	T€	3.153	3.204	3.323
Cashflow	T€	6.670	6.262	6.142
KENNZAHLEN DER RENTABILITÄT				
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	3,0	3,2
Eigenkapitalrentabilität (bezogen auf EK langfristig)	%	3,9	4,1	4,4
INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, BETRIEBSKOSTEN				
Instandhaltungsaufwand je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	12,33	13,06	12,99
Aufwand inklusive der Modernisierungs- und Verwaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	17,30	18,66	19,09
Betriebskosten	T€	3.631	3.700	3.373
Hausbewirtschaftungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	€/m ²	18,40	18,96	17,35
PERSONAL DURCHSCHNITTLICH				
Vollzeitbeschäftigte	Anz.	16	15	16
Teilzeitbeschäftigte	Anz.	6	6	6

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Die Geschäftsführung des Vorstands wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Personalentwicklung, die Investitionstätigkeit und die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Hierüber fand stets ein konstruktiv-kritischer Dialog statt. Anhand schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte wurden wichtige Geschäftsabläufe und Geschäftsvorfälle ausführlich behandelt. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Des Weiteren stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. Er wurde über wesentliche Entwicklungen und aktuelle Geschäftsvorgänge laufend unterrichtet.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2018 fünf Sitzungen zusammen mit dem Vorstand statt. Hierbei spielten im Wesentlichen die wirtschaftliche Lage, das Risikomanagement und die strategische Ausrichtung des Unternehmens eine Rolle. Ferner tagte der Bau- und Wohnungsausschuss einmal und der Prüfungsausschuss zweimal.

Weitere Schwerpunkte der Sitzungen waren die Entwicklungen der geplanten Ersatz- und Neubauten und der laufenden Modernisierungen auch im Hinblick auf die qualitätsmäßige Sicherung des Gebäudebestands. In wichtigen Einzelvorgängen und zustimmungspflichtigen Geschäften erteilte der Aufsichtsrat in den einzelnen Sitzungen, nach jeweils eingehender Prüfung und ausführlicher Erläuterung, die erforderlichen Zustimmungen.

Der Spar- und Bauverein war im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen bestandsgefährdeten Risiken ausgesetzt. Das permanent weiterentwickelte Risikofrüherkennungssystem gewährleistet eine angemessene Risikobewertung. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten umfänglich nachgekommen.

Zur Vermeidung möglicher Interessenkollisionen schied der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Bürgermeister Michael Dreier, am 13.11.2018 auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21.03.2019 wurde Herr Dr. Ernst Warsitz zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Aufsichtsrat, Vor-

stand und Mitarbeiter sind Herrn Bürgermeister Michael Dreier vor dem Hintergrund seines langjährigen Engagements für den Spar- und Bauverein zu besonderem Dank verpflichtet. Für die vakante Stelle wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung einen entsprechenden Vorschlag unterbreiten.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2017 wurde in der Aufsichtsratsitzung am 13.11.2018 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden am 20.05.2019 vom Prüfungsausschuss und am 05.06.2019 vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen, die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Für die geleistete Arbeit, den hohen persönlichen und den konstant beachtenswerten Erfolg spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus. Ebenso dankt der Aufsichtsrat allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement sowie für die vertrauensvolle und äußerst erfolgreiche Zusammenarbeit.

Für die umfangreichen Arbeiten und Anforderungen der Zukunft wird dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin viel Erfolg gewünscht.

Paderborn, 6. Juni 2019

Hubert Böddeker
Vorsitzender
des Aufsichtsrates





1. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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.

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 Nutzungsdauer 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.

Anschaffungskosten für Erbbaurechte werden über deren Laufzeiten linear abgeschrieben.

Für ein abzureißendes Gebäude wurde die Restnutzungsdauer entsprechend herabgesetzt.

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



„Geringwertige Wirtschaftsgüter“ bis zu einem Anschaffungswert von 150,00 € wurden im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst, bei Anschaffungswerten von 150,01 € bis 800,00 € 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 40.000,00 € 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 20.000,00 €, 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 2018G von Prof. Dr. Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % 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 588.338,00 € 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 967.603,00 €.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Tilgungszuschüsse im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung; sie werden über den Zeitraum der Mietpreisbindung erfolgswirksam aufgelöst.

**C. ANGABEN ZUR BILANZ**

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

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres (+/-)	Zuschreibun- gen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	54.180,02	10.411,53	0,00	0,00	0,00	64.591,55
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksglei- che Rechte mit Wohnbauten	169.089.580,00	639.390,50	0,00	9.012.038,22 0,00	0,00	178.741.008,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.027.653,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2.027.653,44
Grundstücke ohne Bauten	35.768,90	0,00	0,00	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 Geschäfts- ausstattung	548.861,25	74.778,64	78.162,59	0,00	0,00	545.477,30
Anlagen im Bau	4.812.684,04	7.844.104,26	0,00	0,00 -9.012.038,22	0,00	3.644.750,08
Bauvorbereitungs- kosten	9.052,16	5.076,46	0,00	0,00	0,00	14.128,62
Geleistete Anzahlungen	0,00	591.541,65	0,00	0,00	0,00	591.541,65
Sachanlagen gesamt	177.240.007,43	9.154.891,51	78.162,59	9.012.038,22 -9.012.038,22	0,00	186.316.736,35
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	2.560,12	0,00	628,84	0,00	0,00	1.931,28
Andere Finanz- anlagen	8.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.000,00
Finanzanlagen gesamt	10.560,12	0,00	628,84	0,00	0,00	9.931,28
Anlagevermögen insgesamt						
	177.304.747,57	9.165.303,04	78.791,43	9.012.038,22 -9.012.038,22	0,00	186.391.259,18



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 (+/-)			
€	€	€	€	€	€	€	€
51.970,02	1.914,53	0,00	0,00	0,00	53.884,55	10.707,00	2.210,00
56.982.647,01	2.745.695,13	0,00	0,00	0,00	59.728.342,14	119.012.666,58	112.106.932,99
639.117,77	52.011,00	0,00	0,00	0,00	691.128,77	1.336.524,67	1.388.535,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.768,90	35.768,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716.407,64	716.407,64
359.203,25	53.315,64	0,00	78.162,59	0,00	334.356,30	211.121,00	189.658,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.644.750,08	4.812.684,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.128,62	9.052,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	591.541,65	0,00
57.980.968,03	2.851.021,77	0,00	78.162,59	0,00	60.753.827,21	125.562.909,14	119.259.039,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.931,28	2.560,12
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	9.931,28	10.560,12
58.032.938,05	2.852.936,30	0,00	78.162,59	0,00	60.807.711,76	125.583.547,42	119.271.809,52



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.952.735,12 € (Vorjahr: 3.990.709,84 €) 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	39.161,60	21.889,65	43.117,83	23.585,46
Sonstige Vermögensgegenstände	37.033,40	0,00	40.253,44	0,00
Gesamtbetrag	76.195,00	21.889,65	83.371,27	23.585,46

4. Rücklagen

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	7.788.000,00	316.000,00	8.104.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	52.481.028,37	1.917.431,48	54.398.459,85

5. Rückstellungen

	€	€
Rückstellungen für Pensionen		5.268.839,00
Einstellungen 2018		
Personalaufwand	254.051,13	
Zinsaufwand	588.338,00	
Abgang 2018	168.247,13	
Rückstellungen Bauinstandhaltung		110.000,00
Austausch Nachtspeicherheizungen und Elektrofußbodenheizung		
Sonstige Rückstellungen		193.250,00
für Prüfungskosten	26.000,00	
für Steuerberatungskosten	2.400,00	
für nicht genommenen Urlaub	40.350,00	
für Berufsgenossenschaft	9.500,00	
für interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	
für Kreditbereithaltung	30.000,00	
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	41.276.710,68	2.252.103,83	7.012.458,09	32.012.148,76	36.696.848,82	2.028.823,43	34.668.025,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	117.082,50	1.575,52	6.321,52	109.185,46	121.995,80	4.913,30	117.082,50
Erhaltene Anzahlungen (für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten)	4.386.716,19	4.386.716,19	0,00	0,00	4.292.997,25	4.292.997,25	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.139,79	89.139,79	0,00	0,00	78.359,26	78.359,26	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.548.583,66	1.548.583,66	0,00	0,00	1.209.575,70	1.209.575,70	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	90.124,86	90.124,86	0,00	0,00	60.672,33	60.672,33	0,00
Gesamtbetrag	47.508.357,68	8.368.243,85	7.018.779,61	32.121.334,22	42.460.449,16	7.675.341,27	34.785.107,89

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 (10.504,20 €) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten bestehen nicht.

Für laufende Baumaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von circa 3.920,2 T€ an.

Am 31.12.2018 bestanden aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen auf laufenden Konten und Festgeldkonten Bankguthaben in Höhe von 1.488.875,22 €.



Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	12	3
technische Angestellte	2	–
Auszubildende	–	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	2
Hauswarte	–	1
	16	6

Mitgliederbewegung		Anzahl der Mitglieder
Stand am	01.01.2018	5.490
Zugang	2018	412
Abgang	2018	292
Stand am	31.12.2018	5.610

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

im Geschäftsjahr vermehrt um	318.453,72 €
Die Haftsummen haben sich vermehrt um	37.200,00 €

Zum 31.12.2018 betragen:	
a) der Gesamtbetrag der Haftsummen	1.739.100,00 €
b) der Gesamtbetrag der verbleibenden Geschäftsguthaben	18.716.718,57 €
c) die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile	48.018,24 €
d) das durchschnittliche Guthaben je Anteil	309,15 €

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:	
Sprecher:	Thorsten Mertens, Dipl.-Volkswirt
	Hermann Loges, Dipl.-Betriebswirt
Mitglieder des Aufsichtsrates:	
Vorsitzender:	Hubert Böddeker, Sparkassendirektor
	Rüdiger Bonke, Pfarrer
	Edmund Donschen, Maurermeister
	Michael Dreier, Bürgermeister (bis 13.11.2018)
	Paul Knocke, Dipl.-Ingenieur
	Sabine Loewe, Justizbeamtin
	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 3.153.034,72 € einen Betrag von 2.233.431,48 € 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 919.603,24 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5 % zu verwenden.

Paderborn, 6. Juni 2019

Thorsten Mertens

Hermann Loges

**2. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018**

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	10.707,00	10.707,00	2.210,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.012.666,58		112.106.932,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.336.524,67		1.388.535,67
Grundstücke ohne Bauten	35.768,90		35.768,90
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	716.407,64		716.407,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.121,00		189.658,00
Anlagen im Bau	3.644.750,08		4.812.684,04
Bauvorbereitungskosten	14.128,62		9.052,16
Geleistete Anzahlungen	591.541,65	125.562.909,14	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1.931,28		2.560,12
Andere Finanzanlagen	8.000,00	9.931,28	8.000,00
Anlagevermögen insgesamt		125.583.547,42	119.271.809,52
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.704,83		1.704,83
Unfertige Leistungen	3.952.735,12		3.990.709,84
Andere Vorräte	16.998,54	3.971.438,49	23.348,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.161,60		43.117,83
Sonstige Vermögensgegenstände	37.033,40	76.195,00	40.253,44
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.771.810,26		3.782.390,97
Bausparguthaben	467.978,06	6.239.788,32	464.494,35
Bilanzsumme		135.870.969,23	127.617.829,24



PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	362.552,89		305.687,44
der verbleibenden Mitglieder	18.716.718,57		18.398.264,85
aus gekündigten Geschäftsanteilen	62.000,00	19.141.271,46	161.407,79
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 48.018,24 € (im Vj. 48.772,48 €)</i>			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.104.000,00		7.788.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 316.000,00 € (im Vj. 321.000,00 €)</i>			
Andere Ergebnisrücklagen	54.398.459,85	62.502.459,85	52.481.028,37
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.917.431,48 € (im Vj. 1.972.805,71 €)</i>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.153.034,72		3.203.630,34
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.233.431,48	919.603,24	2.293.805,71
Eigenkapital insgesamt		82.563.334,55	80.044.213,08
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.268.839,00		4.594.697,00
Steuerrückstellungen	0,00		8.080,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	110.000,00		110.000,00
Sonstige Rückstellungen	193.250,00	5.572.089,00	163.500,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.276.710,68		36.696.848,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	117.082,50		121.995,80
Erhaltene Anzahlungen	4.386.716,19		4.292.997,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	89.139,79		78.359,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.548.583,66		1.209.575,70
Sonstige Verbindlichkeiten	90.124,86	47.508.357,68	60.672,33
<i>davon aus Steuern: 35.079,94 € (im Vj. 14.796,16 €)</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 489,52 € (im Vj. 0,00 €)</i>			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	227.188,00	227.188,00	236.890,00
Bilanzsumme		135.870.969,23	127.617.829,24



3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.951.268,85		16.554.973,42
b) aus Betreuungstätigkeit	64.848,61		62.576,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.044,84	17.047.162,30	29.423,42
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-37.974,72	162.117,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		132.757,25	133.692,73
Sonstige betriebliche Erträge		157.168,85	247.827,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.213.492,56	7.500.994,49
Rohergebnis		10.085.621,12	9.689.616,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.310.964,53		1.266.665,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	519.979,60	1.830.944,13	402.735,86
<i>davon für Altersversorgung: 269.932,96 € (im Vj. 167.613,18 €)</i>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.852.936,30	2.753.395,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		625.766,32	603.783,09
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	452,80		455,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.860,92	6.313,72	4.939,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.185.909,61	1.027.673,80
<i>davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 588.338,00 € (im Vj. 422.808,00 €)</i>			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		23.171,90	22.117,05
Ergebnis nach Steuern		3.573.206,58	3.618.642,35
Sonstige Steuern		420.171,86	415.012,01
Jahresüberschuss		3.153.034,72	3.203.630,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.233.431,48	2.293.805,71
Bilanzgewinn		919.603,24	909.824,63

**JA
zur
Zukunft**



GEGRÜNDET

18

93