2019

GESCHÄFTSBERICHT

AUFBAU GEMEINSCHAFT

Wir über uns

		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	in T€	91.900	99.300	97.200	93.900	94.000	91.700	86.600	86.800
Anlagevermögen	in T€	79.800	82.200	84.500	86.300	87.000	83.800	79.900	80.100
Anlagenintensität	%	86,9	82,8	87,0	91,9	92,5	91,4	92,3	92,4
Bestandsinvestitionen									
– Instandhaltung	in T€	3.531	3.566	3.194	3.415	3.792	3.061	3.107	2.941
– Modernisierung/Neubau	in T€	1.135	1.691	1.573	2.798	4.396	1.979	3.106	2.899
Eigenkapital	in T€	20.900	19.900	18.800	17.800	17.100	16.600	15.900	15.400
Eigenkapitalquote	%	22,8	20,0	19,4	18,9	18,2	18,1	18,4	17,7
Umsatzerlöse									
– aus Hausbewirtschaftung	in T€	17.272	17.536	17.384	16.739	15.755	15.402	14.794	14.593
– aus Betreuung	in T€	54	49	51	79	65	9	17	8
– sonstige	in T€	333	54	312	117	692	2.001	1.380	644
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	in T€	1.581	1.312	1.355	971	815	975	856	714
Cashflow	in T€	5.039	4.841	4.890	4.181	3.507	3.838	3.795	3.514
Wohnungsbestand	WE	3.030	3.030	3.055	3.046	3.043	3.012	2.921	2.897
Mitarbeiter	Anzahl	56	53	54	48	48	46	46	45
– Vollzeit	Anzahl	37	36	36	36	36	33	33	32
– Teilzeit	Anzahl	19	17	18	12	12	13	13	13

Inhalt

I. Unternehmensdaten 4

II. Bericht des Geschäftsführers 6

III. Lagebericht 29

1. Geschäft und Rahmenbedingungen 29
1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen 29
1.2 Geschäftsentwicklung 30

2. Darstellung der Lage 40
2.1 Ertragslage 40
2.2 Finanzlage 42
2.3 Vermögenslage 45

3. Risikobericht 47
3.1 Risikomanagement 47
3.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung 47
3.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung 48
3.4 Finanzinstrumente 49

4. Ausblick 50

IV. Bericht des Aufsichtsrates 51

V. Jahresabschluss 2019 52

Bilanz zum 31.12.2019 52
GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019 54
Anhang zum Jahresabschluss 55

VI. Bestätigungsvermerk 64

VII. Pressespiegel 68

GRÜNDUNG	4. Oktober 1949
EINTRAGUNG IN DAS HANDELSREGISTER	Amtsgericht Bad Oeynhausen Nr. HRB 9336
GEMEINNÜTZIGKEIT	durch Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist die Gemeinnützigkeit mit Wirkung vom 01.01.1990 entfallen
STAMMKAPITAL	3.720.000,00 € davon 1.860.000,00 € = 50 % Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NRW 930.000,00 € = 25 % Evangelische Kirche von Westfalen, Bielefeld 930.000,00 € = 25 % Stiftung Kronenkreuz, Berlin
GESELLSCHAFTER	· Beteiligungsverwaltungsgesellschaft des Landes NRW · Evangelische Kirche von Westfalen, Bielefeld · Stiftung Kronenkreuz, Berlin
AUFSICHTSRAT	· Sigrid Koeppinghoff (Vorsitzende) Ministerialdirigentin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf · Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender) Landeskirchenrat der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld · Sabine Friebel (ab 01.01.2019) Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld · Karl Jasper (bis 28.07.2019) Ltd. Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf · Maria Loheide Vorstandsmitglied des Ev. Werks für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin · Sabine Nakelski (ab 29.07.2019) Ltd. Ministerialrätin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf · Dr. Claus Pommer (ab 01.03.2019) Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf

GESCHÄFTSFÜHRUNG	Hans-Jörg Schmidt
PROKURISTEN	· Dipl.-Ing. Architektin Birgit Aumann-Keull, Gesamtprokura · Dipl.-Betriebswirt Rolf Oestreich, Gesamtprokura
HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE	· Dipl.-Ing. Architekt Andreas Durczok · Silke Niedringhaus
GESCHÄFTSSTELLE	Im Walde 1, 32339 Espelkamp Telefon 0 57 72/5 65-0
BETEILIGUNGEN	GAZ Technik GmbH, Espelkamp (6 Anteile)
MITGLIEDSCHAFTEN	· AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf · Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe · Bürgerstiftung Espelkamp, Espelkamp · DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln · eid – Ev. Immobilienverband Deutschland e.V., Berlin · GAZ Technik GmbH Gründer- und Anwenderzentrum, Espelkamp · GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin · Interessengemeinschaft Standortförderung für den Kreis Minden-Lübbecke e. V., Minden · InWIS Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V., Bochum · MitMenschen e.V., Espelkamp · Stadtmarketing Espelkamp e.V., Espelkamp · vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Berlin
PRÜFUNGSGESELLSCHAFT	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf

Bericht des Geschäftsführers

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland
Nachdem die deutsche Wirtschaft in 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen ist, verzeichnete sie damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings ist das Bruttoinlandsprodukt in 2019 nur noch um 0,6 % gestiegen. Bereits in 2018 hatte sich das Wachstumstempo auf 1,8 % gegenüber den Vorjahreswerten von 2,2 % bis 2,5 % reduziert.

Im Kern zeigte sich die deutsche Konjunktur Ende 2019 deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befand sich nach wie vor in einer Boomphase und expandierte kräftig. Solides Wachstum verzeichneten auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befanden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzte auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Die Wirtschaft im Kreis Minden-Lübbecke hat sich unter Berücksichtigung dieser allgemeinen Entwicklungen in verhältnismäßig guter Verfassung gehalten. Im Verlauf des Jahres 2019 ist die geringe Arbeitslosenquote im Dezember leicht auf 4,7 % gestiegen (Dezember 2018 4,4 %, Dezember 2017 4,7 %). Damit entspricht die Quote dem Dezemberwert 2017. Der Kreis Minden-Lübbecke nimmt innerhalb Ostwestfalens eine mittlere Position ein (4 % Kreis Gütersloh – 7,1 % Stadt Bielefeld).

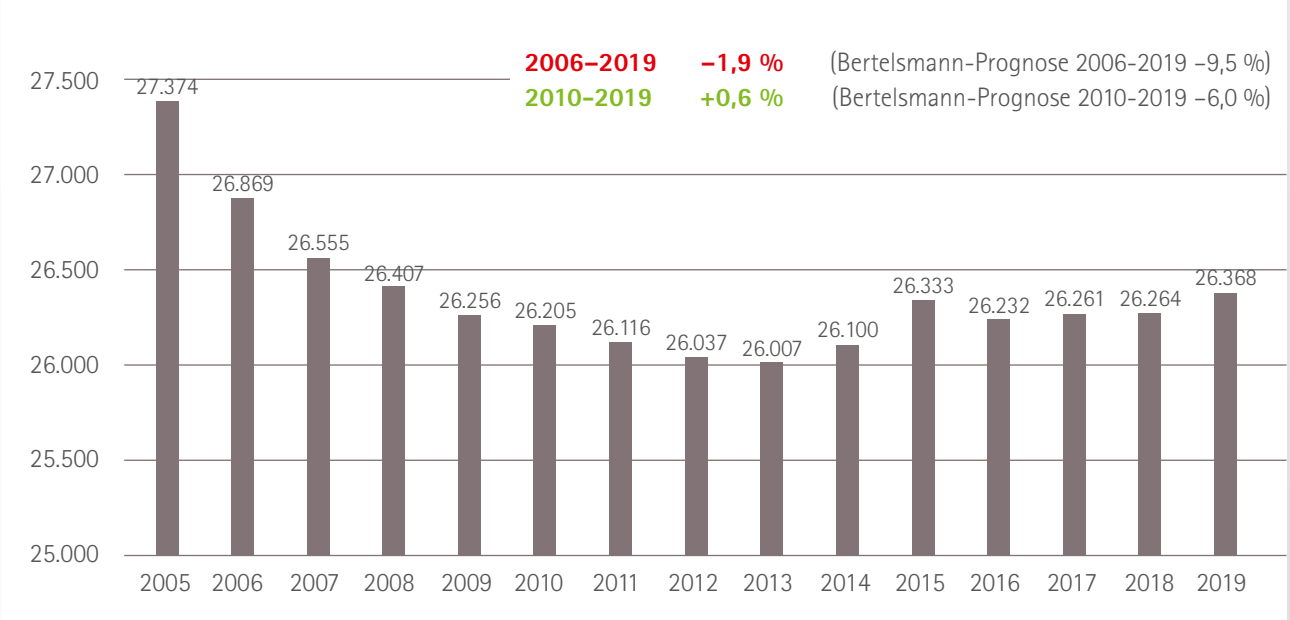
Die Entwicklung am Arbeitsmarkt

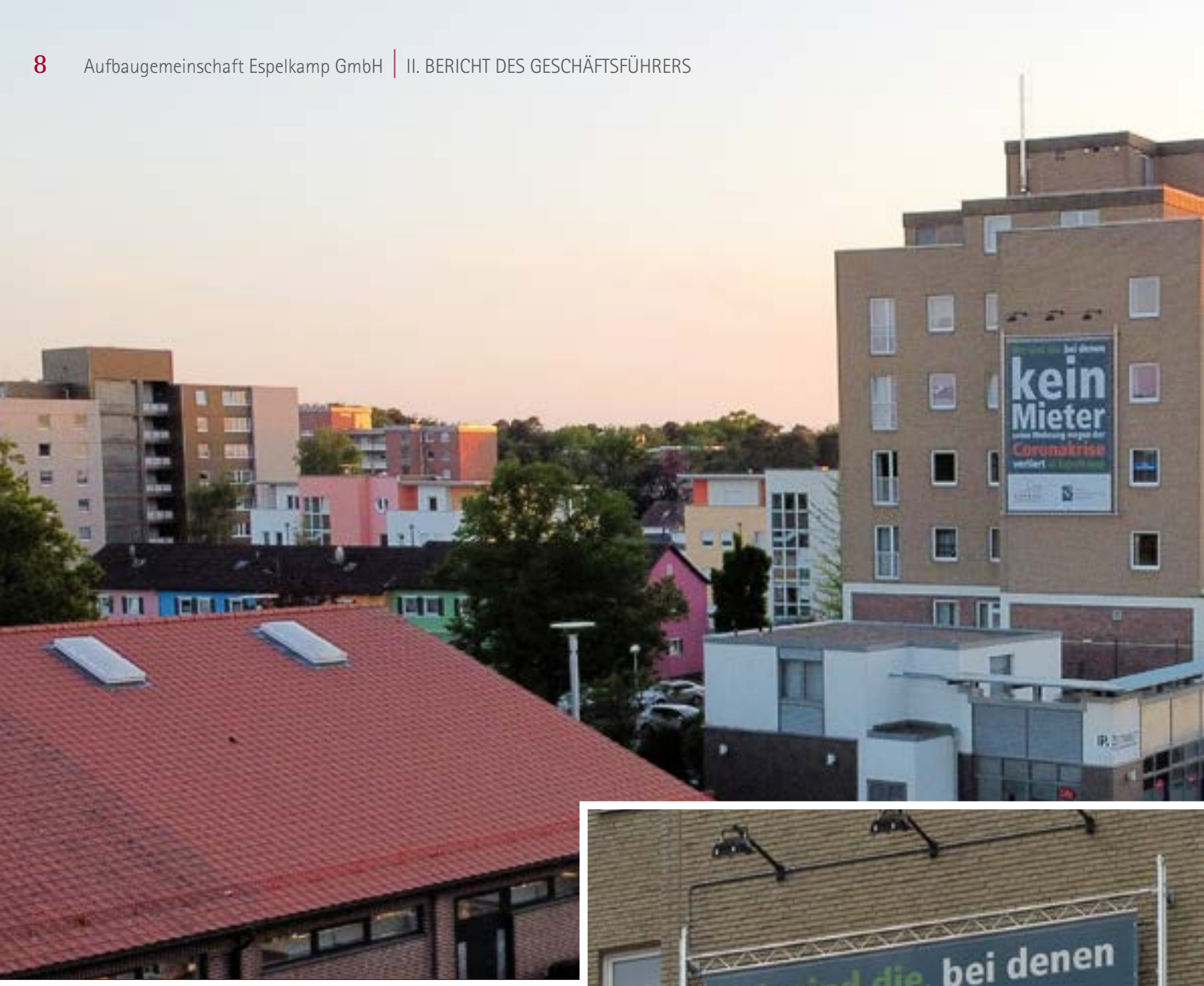
Diese Entwicklungen spiegeln sich auch auf dem regionalen Arbeitsmarkt in Espelkamp wider. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Espelkamp ist Stand 30.06.2019 nahezu unverändert auf dem sehr hohen Niveau von 12.085 geblieben (12.086 Stand 31.12.2018). Insgesamt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten 10 Jahren um 35 % gestiegen.

Erfreulich ist auch die kontinuierliche Reduzierung der Haushalte in Espelkamp, die von Transferleistungen abhängig sind. In den letzten 10 Jahren i st die Quote der Haushalte, die Sozialhilfeleistungen erhalten, von 7,6 % auf 5,4 % gesunken. Damit ist diese positive Entwicklung überproportional gegenüber der Gesamtentwicklung im Kreis Minden-Lübbecke (7,2 % in 2009 – 6,5 % in 2019).

Die Bevölkerung in Espelkamp ist in 2019 um 104 Einwohner gewachsen (Datenbestand der Stadt Espelkamp, Haupt- und Nebenwohnsitze). Im Verlauf der letzten 10 Jahre ist die Bevölkerung der Stadt Espelkamp insgesamt um 0,9 % gewachsen. Die Bertelsmann Stiftung hatte 2005 für diesen Zeitraum eine Schrumpfung um 6 % prognostiziert.

Bevölkerungsentwicklung Espelkamp 2005 bis 2019

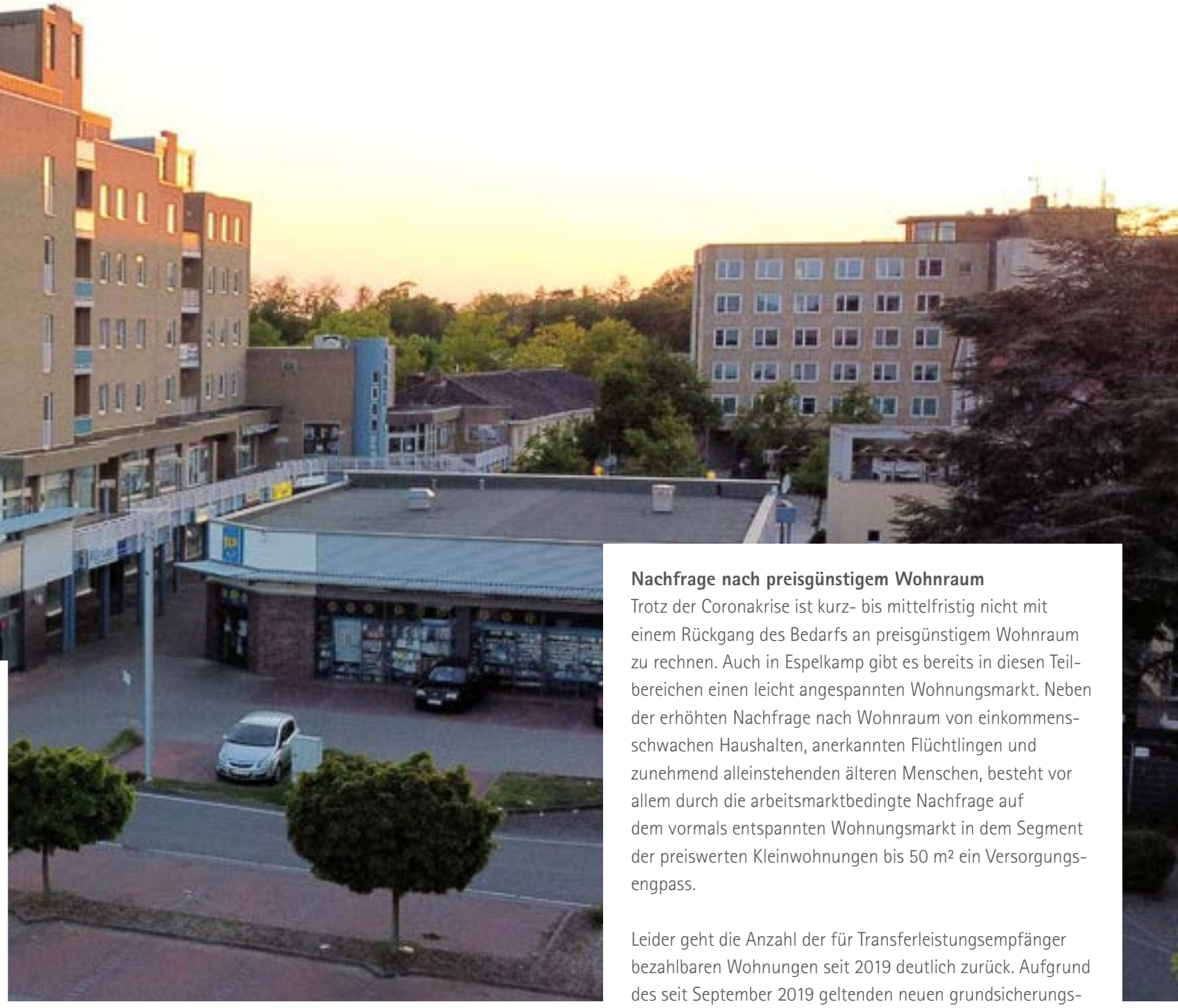




Auswirkungen der Corona-Pandemie

Wie sich diese verhältnismäßig stabilen wirtschaftlichen Daten in Espelkamp in 2020 weiter entwickeln werden, lässt sich durch das Anfang des Jahres 2020 erstmals in China aufgetretene Corona-Virus vorerst nicht mehr einschätzen. Seit Mitte März 2020 lähmt das Virus das gesamte Wirtschaftsleben. Die Auswirkungen betreffen auch die Aufbaugemeinschaft Espelkamp.

Mitte März 2020 wurden alle Arbeitsprozesse, die bisher persönliche Kontakte erforderten, gestoppt und – sofern dies möglich war – durch kontaktlose Arbeitsprozesse ersetzt. Dies bedeutet vor allem im gesamten Vermietungsgeschäft einen vorher undenkbaren Paradigmenwechsel. Andererseits ist aber auch im ersten Quartal 2020 ein deutlicher Rückgang der Wohnungskündigungen zu verzeichnen. Gegenüber den Vorjahren ist die Fluktuation des ersten Quartals um 20 % rückläufig.



Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum
Trotz der Coronakrise ist kurz- bis mittelfristig nicht mit einem Rückgang des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum zu rechnen. Auch in Espelkamp gibt es bereits in diesen Teilbereichen einen leicht angespannten Wohnungsmarkt. Neben der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum von einkommensschwachen Haushalten, anerkannten Flüchtlingen und zunehmend alleinstehenden älteren Menschen, besteht vor allem durch die arbeitsmarktbedingte Nachfrage auf dem vormals entspannten Wohnungsmarkt in dem Segment der preiswerten Kleinwohnungen bis 50 m² ein Versorgungsengpass.

Leider geht die Anzahl der für Transferleistungsempfänger bezahlbaren Wohnungen seit 2019 deutlich zurück. Aufgrund des seit September 2019 geltenden neuen grundsicherungsrelevanten Mietspiegels des Kreises Minden-Lübbecke werden vor allem energetisch sanierte Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit Unterstützungsbedarf nicht mehr bezahlbar sein. Die Aufbaugemeinschaft hat als Marktführer 2018 dem Kreis Minden-Lübbecke sämtliche Mietpreise in Espelkamp zur Erstellung dieses Mietspiegels zur Verfügung gestellt. Entgegen der gelieferten Werte hat der Kreis die Kosten der Unterkunft soweit begrenzt, dass in Espelkamp nur noch „nicht modernisierter Wohnraum" für Hartz-IV-Empfänger zur Verfügung steht. Wirtschaftlich besteht für die Aufbaugemeinschaft kein Problem, ihre Wohnungen anderen Zielgruppen zu vermieten. Dennoch sieht die Aufbaugemeinschaft diese Entwicklung mit Sorge, da es ihr langfristig immer schwerer fallen wird, ihren satzungsgemäßen Sozialauftrag mit dem Gebot wirtschaftlichen Handelns in Einklang zu bringen.

Bereits Mitte April 2020 hat die Aufbaugemeinschaft unter Beachtung der stabilisierten Hygieneauflagen den gesamten Geschäftsbetrieb wieder aufgenommen. Insgesamt rechnet die Aufbaugemeinschaft vorerst nicht mit einem spürbaren Einbruch der Mieterlöse. Stundungen von Mietforderungen waren bis Mai 2020 marginal. Allerdings macht sich die vollständige Einstellung der Justizarbeit im normalen Mahn- und Klagewesen bemerkbar. Räumungsklagen werden nicht terminiert und Räumungstitel werden nicht vollstreckt, da die Gerichtsvollzieher ihre Arbeit eingestellt haben. In diesen Fällen steigen monatlich die Mietausfälle, die in der Regel auch nicht mehr beigebracht werden. Die dadurch entstandenen Mietausfälle belaufen sich bis Mai 2020 auf rd. 15.000 €.

Entwurf Fachkräfte-Haus

Neubauprojekte
Neben diesem Marktsegment gibt es nach wie vor eine ungebrochen starke Nachfrage nach barrierefreien/-armen Wohnungen in zentraler Lage.

Die Aufbaugemeinschaft hat in 2019 4 Wohngebäude mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen im neuen zentral gelegenen OstlandPark fertiggestellt. Sämtliche Gebäude sind mit einer Tiefgarage mit 61 Einstellplätzen verbunden. Anfang 2020 waren 90 % dieser Wohnungen vor allem an Eigennutzer verkauft.

Da sich in Espelkamp zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte mit barrierefreien Wohnungen sehr erfolgreich etabliert haben, sollen im OstlandPark weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert werden. Ab 2021 sollen dort weitere barrierefreie Mietwohnungen entstehen.

Für 2020 ist die Errichtung einer Apartmentanlage für junge Fachkräfte im neuen OstlandPark geplant. Die Aufbaugemeinschaft hat in der ersten Jahreshälfte 2019 zusammen mit der Harting Stiftung & Co. KG und der Mittwald CM Service GmbH & Co. KG eine Mitarbeiterbefragung durch das Institut InWIS durchführen lassen.

Gemeinschaftsräume Fachkräfte-Haus

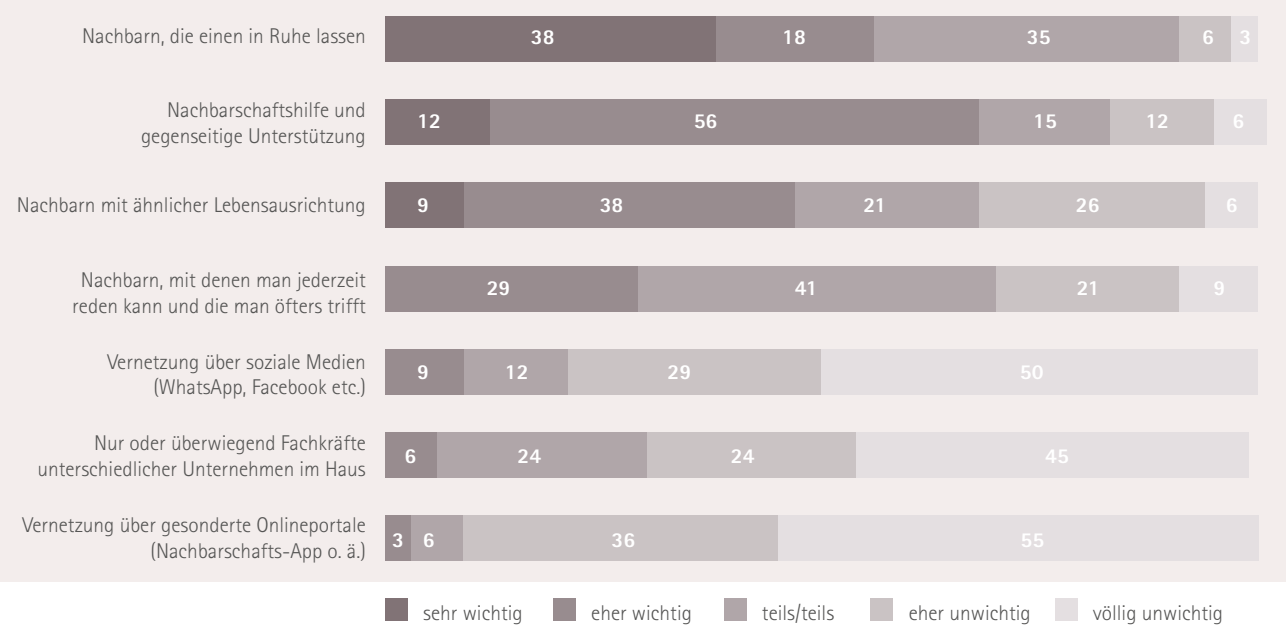
Befragt wurden rd. 150 Mitarbeiter, die nicht länger als fünf Jahre bei den Unternehmen arbeiten und die mindestens 20 km von Espelkamp entfernt wohnen. Ziel der Befragung war es, ob geeignete Wohnangebote die Bereitschaft von neuen Fachkräften steigert, in Espelkamp zu wohnen.

Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass bei dem vorhandenen Wohnangebot nur 14 % der unter 30-jährigen Fachkräfte sich vielleicht vorstellen können, nach Espelkamp zu ziehen. Gäbe es allerdings ein geeignetes Wohnungsangebot, wären 34 % bereit, nach Espelkamp zu ziehen. Wichtigste Voraussetzungen an eine Wunschmietwohnung sind neben schnellem Internet, Serviceleistungen (Reinigung/Handwerkerdienste), Einbauküche und Einbauschränken vor allem gemeinschaftliche Austauschmöglichkeiten und Nachbarn mit gleicher Interessenausrichtung.

Da die an der Umfrage beteiligten Unternehmen bereit waren, diese Wohnungen für ihre Mitarbeiter für einen längeren Zeitraum direkt anzumieten, werden in 2020 14 Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlicher Dachterrasse errichtet.

Bei der weiteren Planung dieser Anlage ist die Aufbaugemeinschaft auch neue Wege gegangen. Zusammen mit jungen Mitarbeitern der beteiligten Unternehmen wurden in verschiedenen Workshops die Wünsche dieser Zielgruppe durch unsere Architekten in Grundrisse übertragen und diese wiederum mit den Mitarbeitern abgestimmt.

Anforderungen an das Wohnumfeld Nachbarschaft – nur bis 30-Jährige



Espelkamp - Arbeitnehmerbefragung (n=60) - InWIS Forschung & Beratung GmbH

Eigentumswohnungen OstlandPark

Modernisierung Graudenzer Weg 6 + 8 mit öffentlicher Förderung

Modernisierungen

In 2019 wurde eine weitere große Modernisierung am Graudenzer Weg 6 + 8 mit Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen fertiggestellt. Mit dieser Förderung hat das Land für die Dauer von 20 Jahren Belegungsrechte an diesen Wohnungen erworben. Diese energetisch vollständig modernisierten Wohnungen stehen in den nächsten Jahren zu einem begrenzten Mietpreis einkommensschwächeren Haushalten zur Verfügung. Insgesamt wurden in den letzten Jahren 96 Wohnungen aus diesem Förderprogramm mit entsprechender Belegungsbindung modernisiert.

Bestandteil der Modernisierungsoffensive des Landes NRW
Hedrichsdorf 17 – 27

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit diesem Förderprogramm hat sich die Aufbaugemeinschaft an dem Aufruf der Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier" des Landes Nordrhein-Westfalen beteiligt und hat die Zusage für eine besondere Förderung erhalten. Die Wohnanlage Hedrichsdorf 17–27 mit insgesamt 96 Wohnungen wird in 2020 nicht nur umfänglich energetisch modernisiert, sondern durch den Einbau von Aufzügen werden 40 Wohnungen barrierefrei erschlossen. Darüber hinaus werden neue Mobilitätsangebote geschaffen (E-Ladestationen, Lasten-E-Bikes, barrierefreier Zugang zu der Haltestelle des Bürgerbusses). Gemeinsam mit der benachbarten diakonischen Stiftung Ludwig-Steil-Hof wird die Möglichkeit eines Nachbarschaftscafés in den Räumlichkeiten dieser Stiftung geschaffen. Da der Ludwig-Steil-Hof wiederum eine größere Anzahl an Wohnungen in dieser Wohnanlage für Menschen mit psychosozialem Unterstützungsbedarf angemietet hat, soll im Außenbereich ein besonderer Sinnesgarten für diese Mietergruppe geschaffen werden.

Neugestaltung Hausflure Gabelhorst 33

Anfang 2020 konnte die Aufwertung der Wohnqualitäten des größten und höchsten Wohngebäudes der Aufbaugemeinschaft Gabelhorst 33 mit 13 Geschossen und 107 Wohnungen in verschiedenen Bauabschnitten abgeschlossen werden. Nachdem in 2018 neue Aufzugsanlagen eingebaut wurden, konnten in 2019 die einzelnen Wohnungsetagen neu gestaltet und die neuen Brandschutzauflagen umgesetzt werden. Im Frühjahr 2020 wurde der neue Foyer-Bereich fertiggestellt. Unter Beachtung aller Brandschutzauflagen wurde das Foyer sehr hochwertig und einladend gestaltet. Neben einer großen digitalen Infowand wurden auch Paketzustellboxen und eine digitale Klingelanlage installiert.

Vermietungsgeschäft

Die nachhaltig gute wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Espelkamp hat weiterhin auch sehr positive Auswirkungen auf das Kerngeschäft der Aufbaugemeinschaft. Das gesamte Vermietungsgeschäft konnte in 2019 auf dem hohen Niveau der Vorjahre gehalten werden. Die relative Leerstandsquote am Stichtag 31.12.2019 betrug nahezu unverändert 1,41 % gegenüber einer Leerstandsquote am 31.12.2018 von 1,22 %. Absolut standen am 31.12.2019 43 Wohnungen leer. Die Zahl der Kündigungen ist in 2019 gegenüber dem Vorjahr (331) deutlich auf 302 Kündigungen gesunken.

Ausschlaggebend für die geringe Kündigungsquote ist nach wie vor die Wechselwirkung zwischen dem in Espelkamp und in der Region knapper werdenden Wohnungsangebot und den üblicherweise bei Neuvermietung steigenden Mietpreisen. Auch im ländlichen Bereich hat sich die Veränderung des Mietwohnungsmarktes von einem Mietermarkt zu einem Vermietermarkt bemerkbar gemacht.

Ebenso bewähren sich weiterhin die auf junge Zielgruppen gerichteten Vermietungsstrategien der Aufbaugemeinschaft. Bei den jährlichen Modernisierungsmaßnahmen kommen die aktuellsten Bad-Designs zum Einsatz, und es werden in jeder Wohnung hochwertige Designbodenbeläge verlegt. Gleichzeitig werden zunehmend Wohnungen mit Einbauküchen bei einem entsprechenden Mietzuschlag vermietet. Dadurch, dass neuen Mietern ein vielfältiges Angebot zur Verfügung steht, können auch mehr individuelle Wohnungen angeboten und vermietet werden. Bestandsmietern, deren Lebensumstände sich geändert haben, können innerhalb des eigenen Bestandes passende Angebote unterbreitet werden und als Kunden erhalten bleiben.

Quartiersmanagement

Über das Förderprogramm „Soziale Stadt" hat die Aufbaugemeinschaft im Auftrag der Stadt Espelkamp in 2019 ein Quartiersmanagement in den Stadtteilen Gabelhorst, südliche Innenstadt und am Brandenburger Ring aufgebaut. Ziel des Quartiersmanagements ist die Verbesserung des Zusammenlebens der dort lebenden Menschen und die Stärkung und Schaffung einer Quartiersidentität. Wissenschaftlich wird das Projekt begleitet durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) sowie der Ruhr-Universität Bochum.

Als Quartiersbüro wurde ein ehemaliger Friseursalon an der Isenstedter Straße umgebaut und eingerichtet. Dadurch, dass für die operativen Aufgaben ein Quartiersmanager verantwortlich ist, der bereits aufgrund seiner Tätigkeit bei der Aufbaugemeinschaft innerhalb der Stadt sehr vernetzt war, war die Akzeptanz der Bürger von Anfang an sehr hoch. Zusammen mit der wissenschaftlichen Begleitung von InWIS konnte sehr schnell ein Quartiersbeirat gebildet werden, der mit Hilfe eines kleinen Quartiersfonds nachbarschaftliches Engagement unmittelbar fördern kann. Das Quartiersbüro ist multifunktional eingerichtet worden. Neben strategischen Besprechungen finden kleine Konzerte und Nachbarschaftstreffs statt. Vormittags findet mit paritätischer Unterstützung eine Betreuung und Förderung von geflüchteten Kindern statt. In Kooperation mit den örtlichen evangelischen Schulen und den vor Ort tätigen diakonischen Einrichtungen wurden für die Schüler eine praktische Arbeitsgemeinschaft mit dem Schwerpunkt nachbarschaftlicher Hilfe organisiert.

Quartiersbüro Isenstedter Straße

BABBOE CURVE
AUFBAU
Quartiliers
MANAGEMENT ESPELKAMP

Zukunftswerkstatt

Im Stadtteil Gabelhorst fand mit großer Bürgerbeteiligung eine Zukunftswerkstatt statt, aus der die Quartiersmanager einen ausreichenden Arbeitsvorrat für 2020 mitgenommen haben. Durch die gut funktionierenden Netzwerke konnte das Quartiersmanagement mit Beginn der Coronakrise sehr schnell eine ehrenamtliche Hilfsplattform aufbauen, die vor allem älteren Menschen neben Einkaufshilfen auch Hilfen gegen die Einsamkeit durch Gesprächsangebote über das Telefon anbietet.

Was kann wo verbessert werden? Bei „Gabelhorst 2.0" nahmen die Bewohnerinnen und Bewohner ihren Stadtteil ganz genau unter die Lupe.

Quartiersbeirat

Quartiers-Grillen

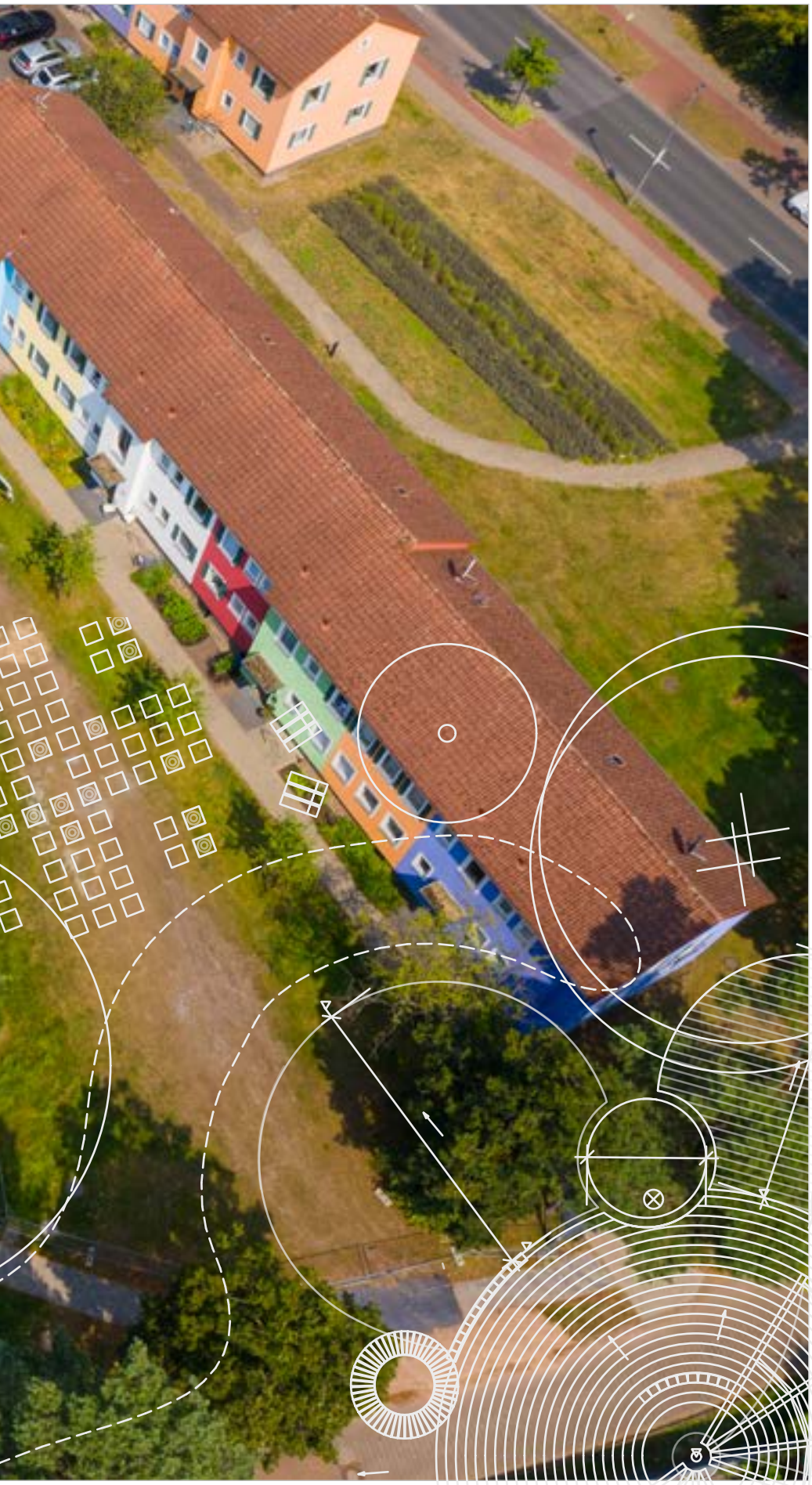
Förderprogramm „Soziale Stadt" 2019
Neugestaltung Außenanlagen Marienburger Straße 62 – 76

Förderprogramm „Soziale Stadt"
Weiterhin konnte die Aufbaugemeinschaft mit Fördermitteln des Programms „Soziale Stadt" eine große Wohnumfeldmaßnahme an der Marienburger Straße / Rahdener Straße umsetzen. Schwerpunkt dieser Maßnahme bildet vor allem ein großes Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten vor jedem Hauseingang. Dieses Angebot soll die Einwohner zu gemeinsamen Gesprächen und zum Verweilen einladen.

AUFBAU

Förderprogramm „Soziale Stadt" 2018
Neugestaltung Außenanlagen
Graudenzer Weg 1–11

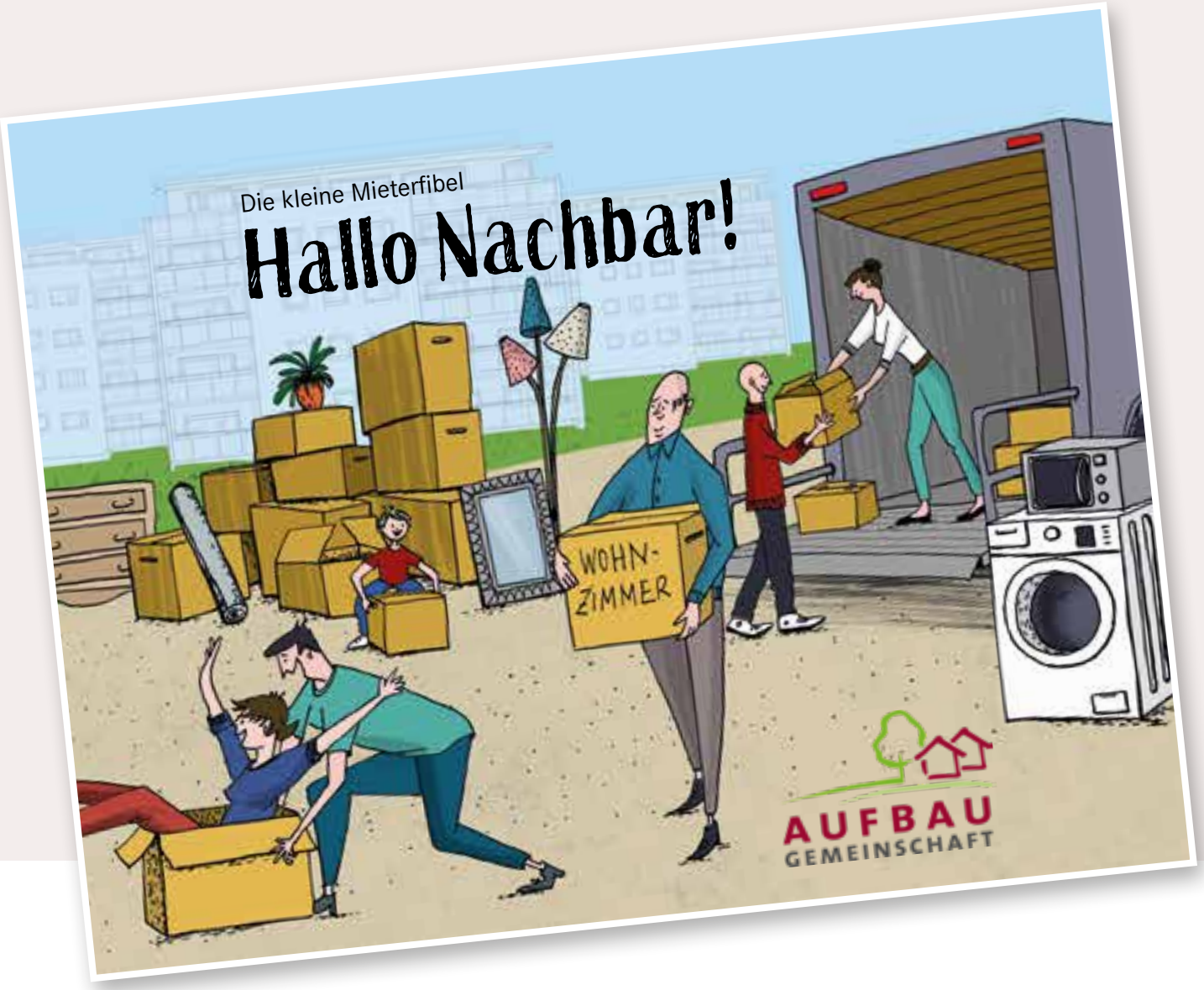
Förderprogramm „Soziale Stadt" 2020
Baustelle Burano Dorfplatz



In 2020 soll an der Neißer Straße ein kleiner Multifunktionssportplatz entstehen und ein „inklusiver Dorfplatz" innerhalb der Burano-Siedlung. Diese Maßnahmen waren Ergebnisse einer aktivierenden Mieterbefragung.
In 2019 fanden bereits intensive Moderationsveranstaltungen mit den Bewohnern statt. Mit diesen letzten beiden „Soziale Stadt"-Projekten hätte die Aufbaugemeinschaft alle Projekte des Evaluationsprogramms „Soziale Stadt" realisiert.

Extras für Mieter

Neben den kontinuierlichen baulichen Aktivitäten organisieren die Mitarbeiter der Aufbaugemeinschaft zahlreiche Veranstaltungen für ihre Kunden. Besonders beliebt sind die „Aufbau-Kinotage" in den letzten Jahren geworden. Die Aufbaugemeinschaft hat das örtliche Kino für ein Wochenende exklusiv für ihre Mieter angemietet. In der 9. Auflage der Kinotage haben rd. 1.500 Mieter die Einladung der Aufbaugemeinschaft zu einem Kinobesuch angenommen. Alle Vorstellungen waren nahezu ausgebucht.



Mieterfibel „Hallo Nachbar!"

Sehr große positive Resonanz hatte die Erstellung einer Mieterfibel. Gemeinsam mit der Farbdesignerin Petra Breuer, die normalerweise für die Fassadenfarbkonzepte der Aufbaugemeinschaft zuständig ist, haben die Mitarbeiter eine etwas andere Hausordnung entworfen. Alle typischen konfliktträchtigen Themen zwischen Mieter und Vermieter oder Mieter und Mieter wurden graphisch mit einem Augenzwinkern dargestellt und - anstelle von Verboten - mit wohlwollenden Ratschlägen versehen. Diese Mieterfibel haben alle Mieter erhalten. Zwischenzeitlich hat die Aufbaugemeinschaft aber auch schon Exemplare in die Schweiz und nach Österreich versandt.

Einen weiteren Service hat die Aufbaugemeinschaft für ihre Mieter Ende 2019 umgesetzt. Sämtliche Rauchwarnmelder wurden gegen Funkrauchwarnmelder ausgetauscht.
Da diese Rauchwarnmelder auch in der Lage sind, Abstandsmessungen durchzuführen, entfällt die bisher notwendige jährliche Sichtprüfung in den Wohnungen. Ab 2020 ist dann für alle Prüfungen und Verbrauchsmessungen ein Betreten der Wohnungen nicht mehr erforderlich.

3 Rücksichtnahme
Ruhezeiten

Jeder hat das Recht, in seiner Wohnung ohne Beeinträchtigung durch störende Geräusche leben zu können. Auf der anderen Seite kann aber niemand Wohnung, Balkon, Terrasse oder Garten völlig geräuschlos nutzen. Deshalb sollte beim Zusammenleben in einem Haus grundsätzlich Rücksicht auf die Nachbarn genommen werden.

In der Zeit zwischen 13:00 – 15:00 Uhr gilt Mittagsruhe und von 22:00 – 07:00 Uhr Nachtruhe!

- Radio und Fernsehgeräte sowie andere Tonträger stets nur auf Zimmerlautstärke einstellen. Die Benutzung im Freien (Balkon, Terrasse und Garten) darf die übrigen Hausbewohner bzw. Gartennutzer nicht stören.
- Klopfen, Nageln, Tapezieren und Musizieren muss nicht unbedingt am Abend erfolgen. Frühaufsteher, ältere Mitbewohner, Schichtarbeiter, und Kranke brauchen darüber hinaus auch ihre Mittagsruhe.

14 Sicherheit
Fluchtwege

Hauseingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

Schuhe, Schirmständer, Blumendekoration und andere Gegenstände gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus. Auch in den Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc., dürfen Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen. Nur freie Fluchtwege können Leben retten!

- Bitte schließen Sie die Haustür. Sie wollen doch nicht das fremde Menschen im Haus herumschleichen! Aber Achtung: SCHLIESSEN nicht ABSCHLIESSEN, damit im Notfall der Rettungsdienst eine Haustür schneller öffnen kann.
- Brandschutztüren sind stets geschlossen zu halten. Aufgrund der Brandschutzverordnung ist das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, Treppenhaus, Keller und Dachboden strengstens untersagt!

Umstellung der Arbeitsprozesse

Nachdem die Ende 2017 begonnene Umstellung des ERP-Systems der Aufbaugemeinschaft abgeschlossen werden konnte und sich die Mitarbeiter an die neuen Arbeitsabläufe gewöhnt haben, wurden in 2019 sämtliche vorhandenen Workflows aktualisiert und angepasst. Die visualisierten Workflows stehen den Mitarbeitern im Online-Organisationshandbuch zur Verfügung.

Da sich jetzt die neuen Arbeitsprozesse verfestigt haben, wird die Aufbaugemeinschaft die begonnene Digitalisierungsstrategie fortsetzen. Für 2020 werden die digitale Wohnungsabnahme und das digitale Vertragsmanagement eingeführt. Für 2021 ist die digitale Kontrolle der Verkehrssicherungspflichten vorgesehen.

Ebenso hat die Aufbaugemeinschaft die Umstellung des ERP-Systems zum Anlass genommen, ihr gesamtes Compliance- und Risikomanagementsystem zu aktualisieren. Ende 2019 hat die Aufbaugemeinschaft eine externe Überprüfung der Angemessenheit der vorhandenen Systeme durchführen lassen. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse wurde ein mehrjähriger Prüfungsrhythmus festgelegt, der zukünftig eine unterjährige externe Wirksamkeitsprüfung von Teilbereichen des CMS und des RMS vorsieht.

Franz Klassen
Gärtner der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Lagebericht

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Aufbaugemeinschaft hat auch in 2019 als Auftrag- und Arbeitgeber Antrieb für die Wirtschaft in der Region gegeben, prägt den Standort und schafft Arbeitsplätze. Über 40 Menschen arbeiten bei der Aufbaugemeinschaft und zusätzlich eine vielfache Anzahl von weiteren Mitarbeitern in den von ihr beauftragten Betrieben. Zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen stehen mit der Aufbaugemeinschaft in langjährigen Geschäftsbeziehungen. Da die Aufbaugemeinschaft auch weiterhin in ihren Bestand investiert, ist dies auch ein Stück Planungssicherheit für die handwerklichen Betriebe.

Handlungsschwerpunkt ist die Verwaltung, Erhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes in Espelkamp. Durch die im Geschäftsjahr 2019 und die in den Vorjahren durchgeführte Renovierung der Gebäude aus den 50er- bis 70er-Jahren verfügt ein großer Teil des Immobilienbestandes über eine zeitgemäße Ausstattung und stützt damit die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen zu mehr Energieeffizienz senken den energetischen Bedarf der Mieter kontinuierlich.

Mit diesen Maßnahmen wird der seit 15 Jahren beschrittene Weg konsequent weiter verfolgt, damit die Qualität und Technik des eigenen Wohnungsbestandes weiter verbessert wird.

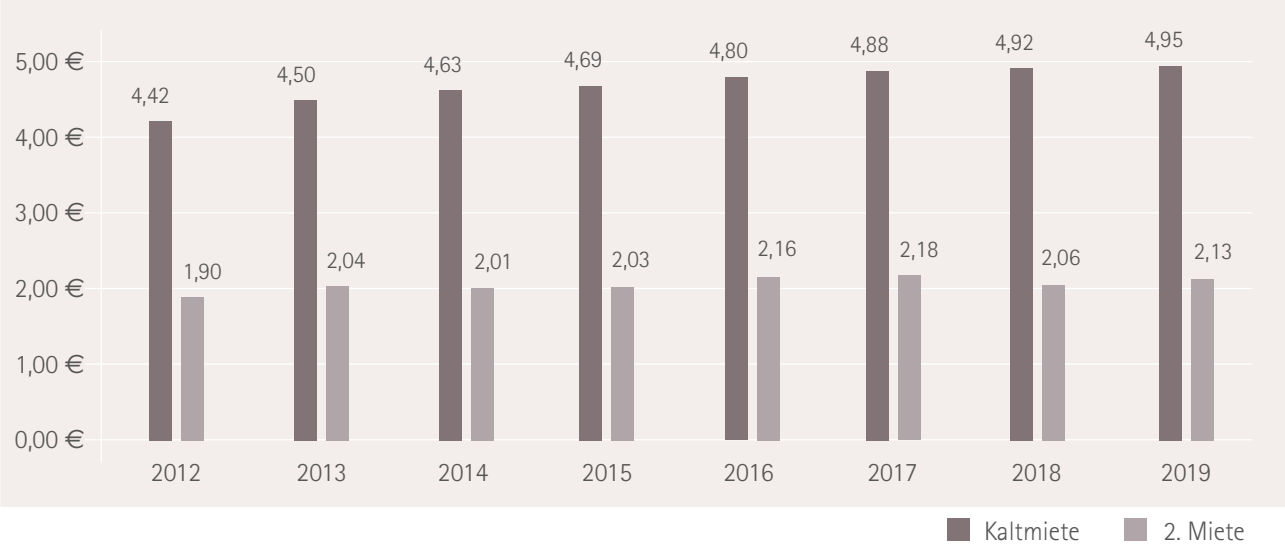
Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 9,3 Mio. €.
Für 2020 sind 6,2 Mio. € geplant.

Im Rahmen der Bauunterhaltung sind umfangreiche Modernisierungen im energetischen Bereich im Wohnungsbestand durchgeführt worden und weitere vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Leerstandsquote beträgt stichtagsbezogen 1,41 %. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen zeichnet sich auch für die Aufbaugemeinschaft in Teilmärkten die Chance auf ein höheres Mietpreisniveau ab. In ausgewählten Lagen und bei bestimmten Immobilien-Qualitäten sind Mietsteigerungen möglich. Dies gilt insbesondere bei sanierten Wohnungen.

Die Wohnnebenkosten sind in den letzten acht Jahren um ca. 12 % gestiegen. Zu den Preiserhöhungen haben insbesondere die gestiegenen Energiepreise und auch die Preisentwicklung für Frisch- und Abwasser beigetragen. Die Netto-Kaltmieten haben sich im selben Zeitraum um 11,9 % erhöht.

Entwicklung Kaltmiete und 2. Miete



1.2 Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Am 31. Dezember 2019 verfügte das Unternehmen über einen Bestand von eigenen Immobilien, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	davon Leerstand	Garagen	Gewerbe	Wohn-/ Nutzfläche m²	frei-finanziert	Belegungsbindungen allgemein	davon kinderreiche
Espelkamp								
– Ost	492	6	130		32.275	434	58	9
– Mitte	1.849	28	337	18	117.327	1.482	367	110
– West	689	9	76	2	48.965	136	553	17
Insgesamt	**3.030**	**43**	**543**	**20**	**198.567**	**2.052**	**978**	**136**

Die Aufbaugemeinschaft hat sich im Jahr 2019 weiter auf das Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Bestände, fokussiert. Mit Hilfe einer Bestandssteuerung auf Basis eines Portfoliomanagements optimiert die Aufbaugemeinschaft ihr Immobilienportfolio.

Organisatorische Maßnahmen

Sämtliche Geschäftsprozesse des Unternehmens werden kontinuierlich auf Effizienz geprüft und erneuert. Nachdem in den letzten Jahren vor allem die Optimierung der Abwicklung von Instandhaltungsaufträgen mit Einführung eines IT-gestützten Handwerkerportals in Verbindung mit der Einführung von Einheitspreisabkommen je Gewerk erfolgte, wurde dieses Produkt erweitert, sodass nun auch die Rechnungen der Versorger auf digitalem Weg im Unternehmen eintreffen und hier automatisch im ERP-System erfasst, bezahlt und archiviert werden. In 2017 erfolgte die Umstellung des jetzigen EDV-Programmes auf das Produkt „Wodis Sigma". Schulungsmaßnahmen haben 2018 und 2019 stattgefunden. In 2019 wurden die neuen Workflows visualisiert und allen Mitarbeitern im Organisationshandbuch zugänglich gemacht.

In 2020 ist die Digitalisierung der Wohnungsübernahme und -abnahme vorgesehen. Mit der mobilen und digitalen Wohnungsübergabe werden elektronische Abnahme- und Übergabeprotokolle verteilt und archiviert. Die Daten werden direkt im ERP-System verarbeitet und automatisch archiviert. So wird der gesamte Prozess effizient und zeitsparend organisiert.

Pierre Ziewitz
Gärtner der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Martin Wöstehoff
Gärtner der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

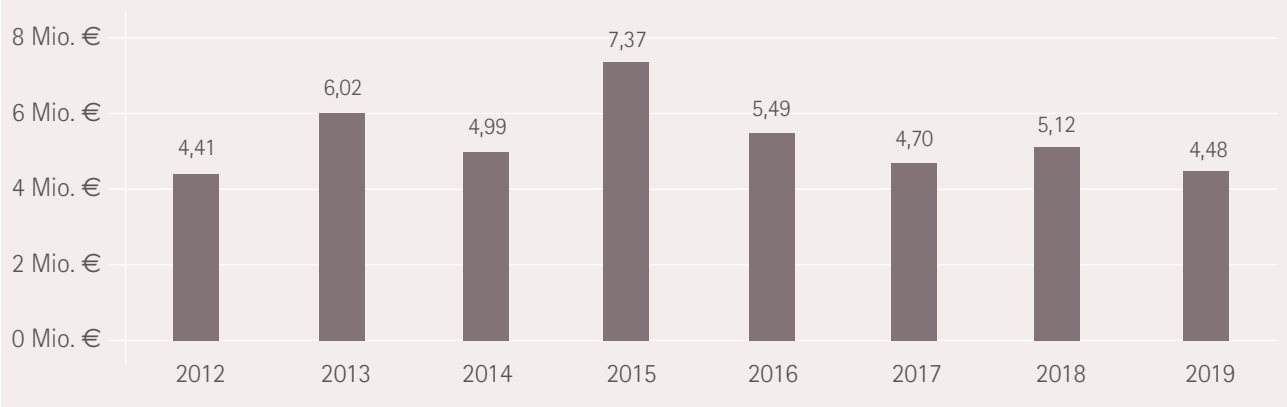
Bestandserhaltung / Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung und einigen Einzelmaßnahmen wurden in 2019 weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In einem Wohnquartier mit zwölf Wohneinheiten lag der Schwerpunkt in der energetischen Modernisierung. Mit diesen Maßnahmen wurde eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität erzielt. Für 2020 sind neben den erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, für die 3,5 Mio. € im Budget enthalten sind, kleinere, zielgerichtete Investitionen geplant.

Modernisierungsprogramm

Jahr	WE	Mod.-Kosten T€	Fremdmittel T€	EK T€
2010	24	135,0	0,0	135,0
2011	24	497,0	309,0	188,0
2012	34	713,7	677,6	36,1
2013	24	432,0	392,0	40,0
2014	28	578,0	560,0	18,0
2015	36	1.335,7	1.068,6	267,1
2016	36	1.384,8	1.107,8	277,0
2017	41	1.251,0	1.251,0	0,0
2018	28	434,0	434,0	0,0
2019	12	365,0	347,0	18,0

Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung



Neubau/Vertrieb

Seit 2004 erweitert die Aufbaugemeinschaft ihr Portfolio durch den Bau von hochwertigem Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage. Die Kundennachfrage zeigt deutlich, dass die Nähe zur Innenstadt bei der Entscheidungsfindung eine zentrale Rolle spielt.

2015 hat die Aufbaugemeinschaft eine innerstädtische Fläche von ca. 19.000 m² von der Stadt Espelkamp erworben. Im Mai 2017 wurde mit der Errichtung von vier Wohngebäuden mit insgesamt 58 Eigentumswohnungen im neuen, zentral gelegenen OstlandPark begonnen. Sämtliche Gebäude sind mit einer Tiefgarage mit 61 Einstellplätzen verbunden. Insgesamt soll der OstlandPark mit rd. 170 Wohnungen und einem Ärztehaus in den nächsten Jahren auf einer Fläche von 33.000 m² entstehen.

Nach Fertigstellung der Eigentumswohnungen in der ersten Jahreshälfte 2019 sollen ab 2020 verschiedenste Wohnformen als Mietwohnungen entstehen. Da sich in Espelkamp bereits zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte sehr erfolgreich etabliert haben, sollen im OstlandPark weitere Wohnprojekte realisiert werden. Sämtliche Wohnanlagen werden in eine Parklandschaft eingebettet, wobei der vorhandene alte Baumbestand im Wesentlichen erhalten werden soll. Das Wohnangebot wird durch ein Ärztehaus abgerundet, das in den OstlandPark integriert werden soll.

Ab 2020 beabsichtigt die Aufbaugemeinschaft, eine Apartmentanlage für qualifizierte Fachkräfte an der Ostlandstraße zu errichten.

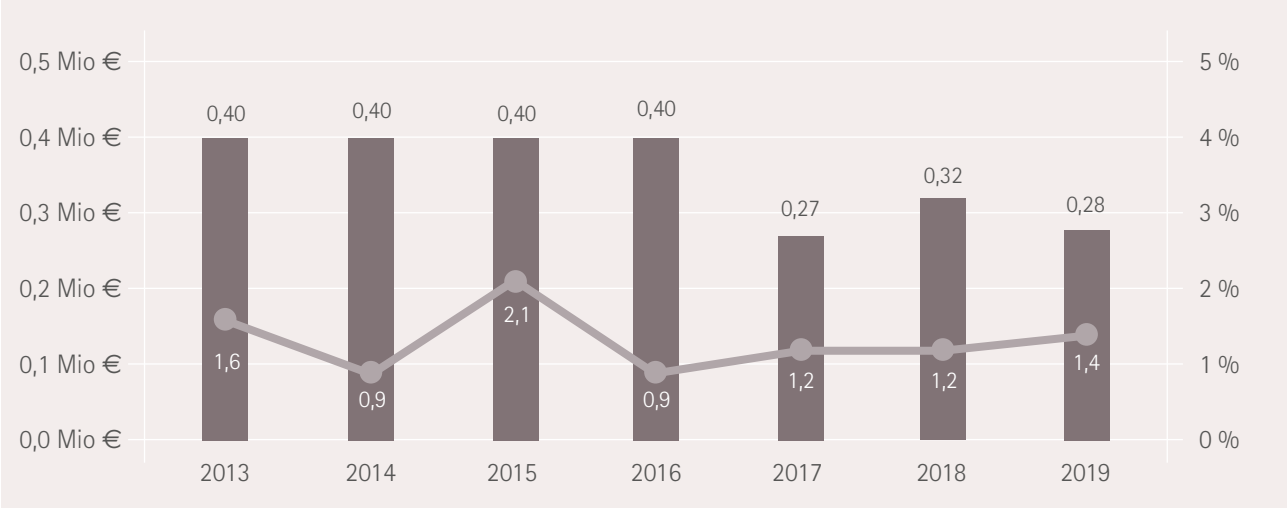
Im Einzelnen:	Überhang aus 2018	Baubeginne 2019	Fertigstellung 2019	Überhang	geplante Baubeginne 2020	Bauumsätze T€
Mietwohnungen	0	0	0	0	15	2.200,0
Eigentumswohnungen	58	0	58	0	0	13.914,0
Insgesamt	**58**	**0**	**58**	**0**	**15**	**16.114,0**

Martin Rohlfing
Gärtner der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Im Jahr 2019 betrugen die Erlösausfälle 197,0 T€ und lagen damit leicht über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote ist per 31.12.2019 auf 1,41 % gestiegen. Um die Erlöse aus dem Kerngeschäft weiter zu steigern, wurde ein Kundenleitsystem eingeführt.

Durch die Bildung von drei Wohnsegmenten mit unterschiedlichem Ausstattungs- und Mietenniveau werden neue Zielgruppen angesprochen. Passgenaue Mietangebote für einen größeren Kundenkreis haben den Vermietungserfolg positiv beeinflusst.

Erlösausfälle / Leerstandsquote



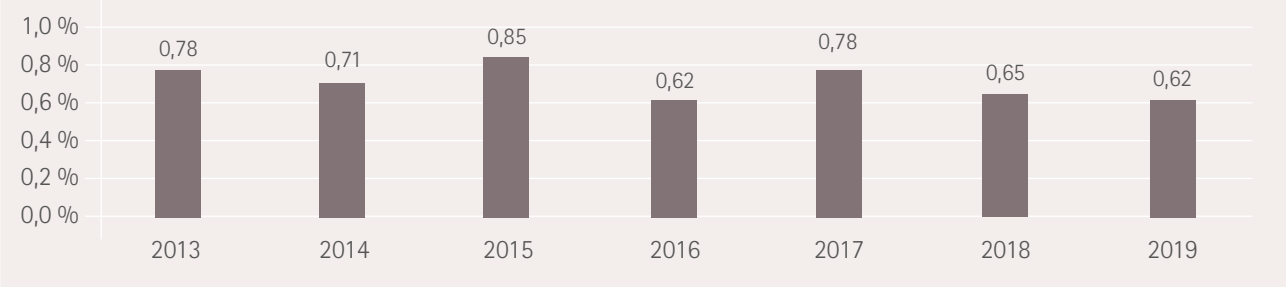
Heinrich-Wilhelm Engelking
Leiter der Gartenbau-Abteilung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Toni Schneider
Gärtner der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

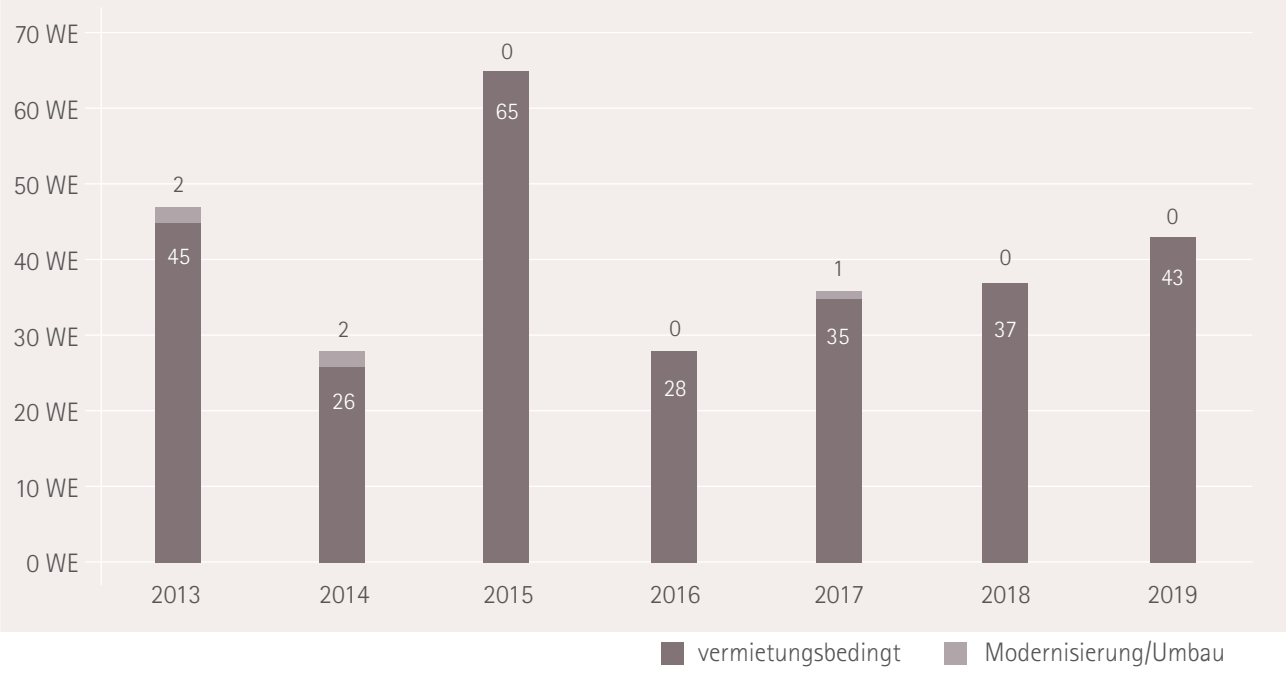
Hüseyin Ekici
Gärtner der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

In einem engen Zusammenhang mit dem Leerstand steht der Mietrückstand. Die Mietrückstandsquote misst den Anteil der Mietrückstände bezogen auf die gesamten Mieteinnahmen in Prozenten. Diese Quote ist im Branchendurchschnitt gering. Für 2019 beträgt sie 0,62 %.

Entwicklung Mietrückstandsquote



Leerstandsentwicklung 2013 – 2019



Die Zahl der Wohnungsleerstände ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Sie beträgt insgesamt 43 Wohneinheiten, dies entspricht einer Quote von 1,41 %. Für 2020 rechnet das Unternehmen mit einer Leerstandsquote von unter 2,0 %.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden bei der Aufbaugemeinschaft Espelkamp insgesamt 302 Mietvertragsverhältnisse gekündigt. Dies entspricht einer Kündigungsquote von 9,9 %. Die Kündigungsquote liegt unter dem Vorjahreswert.

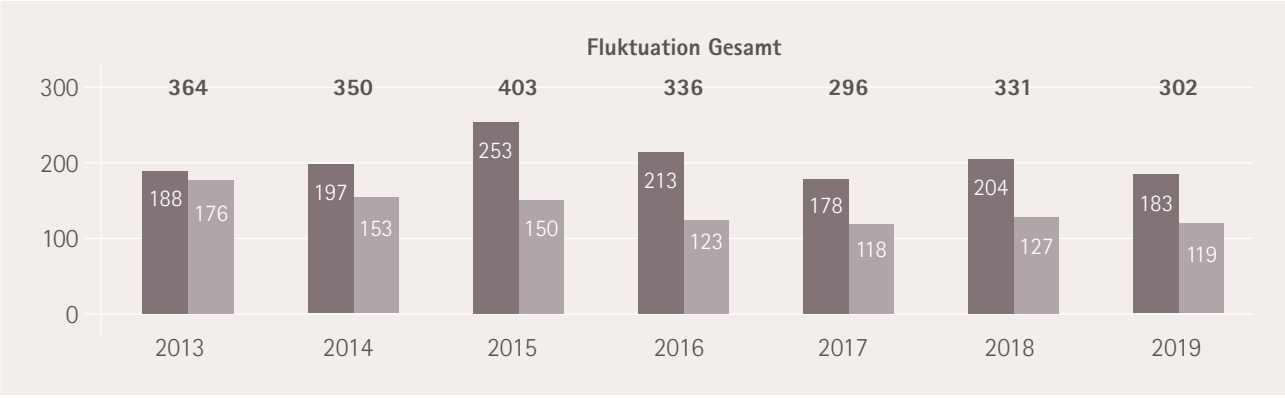
Bereinigt um den Umzug im Bestand beträgt die Kündigungsquote ca. 7,9 % (Vj. 8,0 %).

Einer der Gründe für die Kündigung der Wohnung war mit 15,2 % (Vj. 10,9 %) der Umzug in Eigentum oder zu einem privaten Vermieter. Auch bedingt durch die Altersstruktur der Mieter bei der Aufbaugemeinschaft kam es in 2019 zu Umzügen. 24,1 % (Vj. 21,8 %) der Kündigungen betreffen Mietverhältnisse, die wegen Todesfall oder Umzug in ein Seniorenheim aufgehoben wurden. Die Umzüge zu privaten Vermietern sind nahezu unverändert.

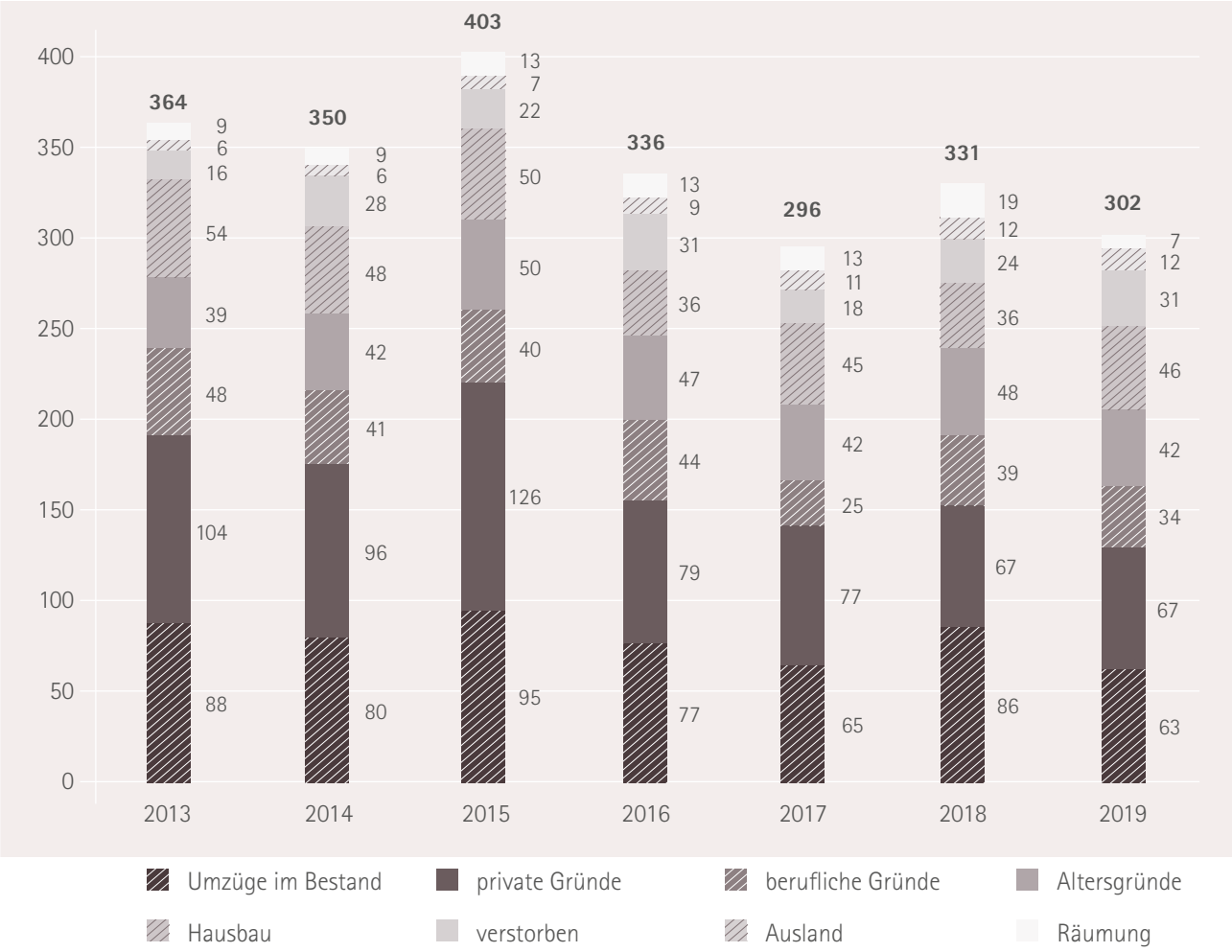
Trotz des Neubaus von seniorengerechten Wohnungen und dem Abbau von Barrieren im Bestand sind 2019 die Kündigungen aus Altersgründen leicht gestiegen. Für die Zukunft sind weitere Neubauten in diesem Segment geplant.

Die Fortzüge aus Espelkamp liegen leicht unter dem Vorjahresniveau.

Fluktuationsentwicklung / Kündigungsverhalten 2013 – 2019



Kündigungsgründe 2013 – 2019



Jan Wobbe
Gärtner der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

2. DARSTELLUNG DER LAGE

2.1 Ertragslage

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 1.581,2 T€ erwirtschaftet. Das Geschäftsjahr ist planmäßig verlaufen.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.786,0	1.529,0	257,0
Bau-, Erschließungs- und Baubetreuungstätigkeit	0,0	1,0	-1,0
Grundstücks- und Immobilienwirtschaft	138,0	4,0	134,0
Makler- und Verwaltungstätigkeit	-4,0	-6,0	2,0
Sonstiger Geschäftsbereich	-116,0	-76,0	-40,0
Betriebsergebnis	**1.804,0**	**1.452,0**	**352,0**
Finanzergebnis	-2,0	-1,0	-1,0
Neutrales Ergebnis	-221,0	-3,0	-218,0
Steuern	0,0	-136,0	136,0
Insgesamt	**1.581,0**	**1.312,0**	**269,0**

Jens Detering
Handwerker der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Stefan Schröder
Handwerker der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Das Ergebnis aus dem Kerngeschäft resultiert im Saldo aus gestiegenen Erträgen von 151,0 T€ und aus um 106,0 T€ geringeren Aufwendungen.

Die Erträge aus Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6,0 T€ erhöht.

Auf der Aufwandsseite haben sich vor allem die Betriebskosten (+ 142,0 T€), die Instandhaltungskosten (+ 9,0 T€) und die Verwaltungskosten (+ 36,0 T€) erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Abschreibungen um 166,0 T€ und die Kapitalkosten um 119,0 T€ reduziert.

In der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wurden neun unbebaute Grundstücke mit Umsatzerlösen in Höhe von 404,2 T€ und 39 Eigentumswohnungen einschließlich Tiefgaragenstellplätzen mit Umsatzerlösen in Höhe von 9.812,5 T€ verkauft.

Hartmut Rehling
Handwerker der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

2.2 Finanzlage

Das Finanzmanagement der Aufbaugemeinschaft dient insbesondere der Sicherstellung der langfristigen Finanzierung der Mietobjekte. Hierzu bedient sich das Unternehmen eines Controllings mit detaillierten Liquiditätsplänen, wodurch die Aufbaugemeinschaft in der Lage ist, ihren derzeitigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

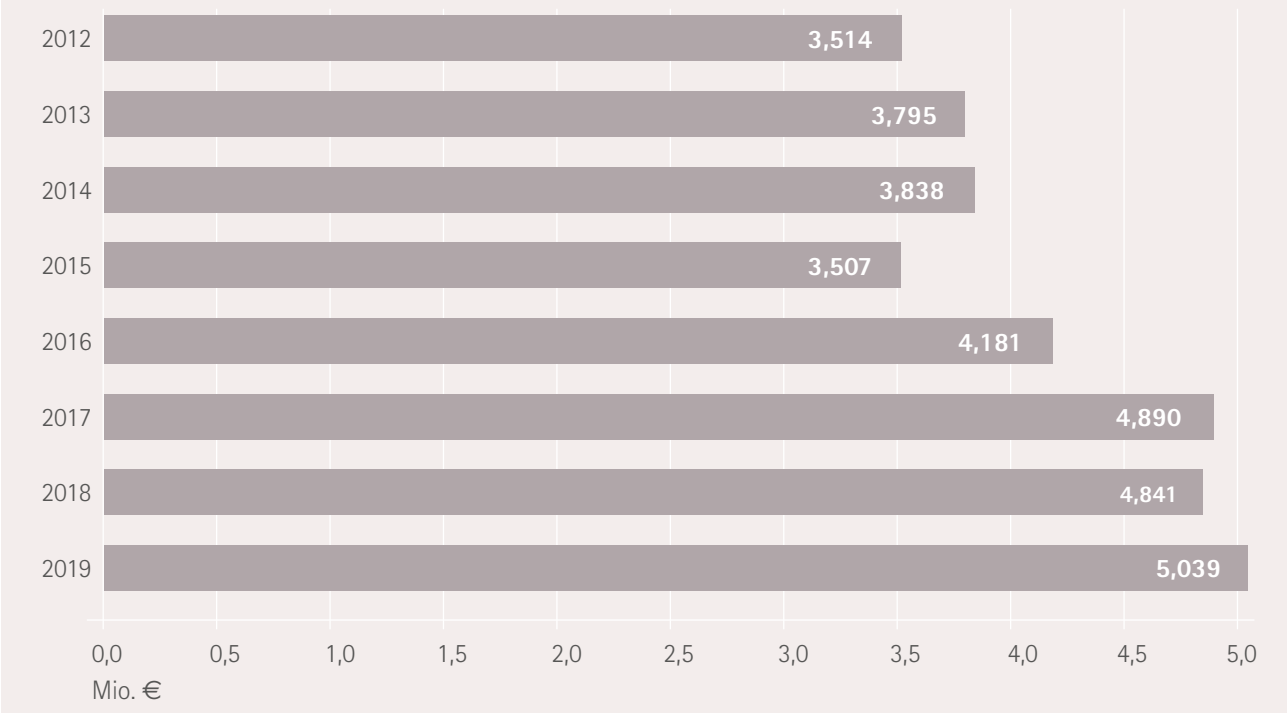
Der Cashflow in Höhe von 5.039 T€ deckte 2019 die planmäßigen Tilgungen (2.975 T€) und die Dividende (500 T€) ab. Neben der Inanspruchnahme von langfristigen Darlehen für Objektfinanzierung standen der Gesellschaft für kurzfristige Zwischenfinanzierung Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Die Finanzlage wurde durch eingehende Mieten aus Mieterhöhungen nach Modernisierung sowie Grundstücksverkäufe positiv beeinflusst. Wegen der weiteren Investitionen aus eigenen und fremden Mitteln wird im Rahmen eines Finanzmanagements besonders darauf geachtet, entsprechende Zahlungsströme zu koordinieren.

Für das Geschäftsjahr 2019 sind sämtliche Investitionen durch den geldrechnungsmäßigen Überschuss des laufenden Jahres und durch zugesagte Finanzierungsmittel gedeckt. Darüber hinaus können weitere Investitionen, falls erforderlich durch Kreditaufnahme am Kapitalmarkt, finanziert werden.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 23,3 % leicht über dem Vorjahresniveau (Vj. 20,3 %).

Entwicklung des Cashflows

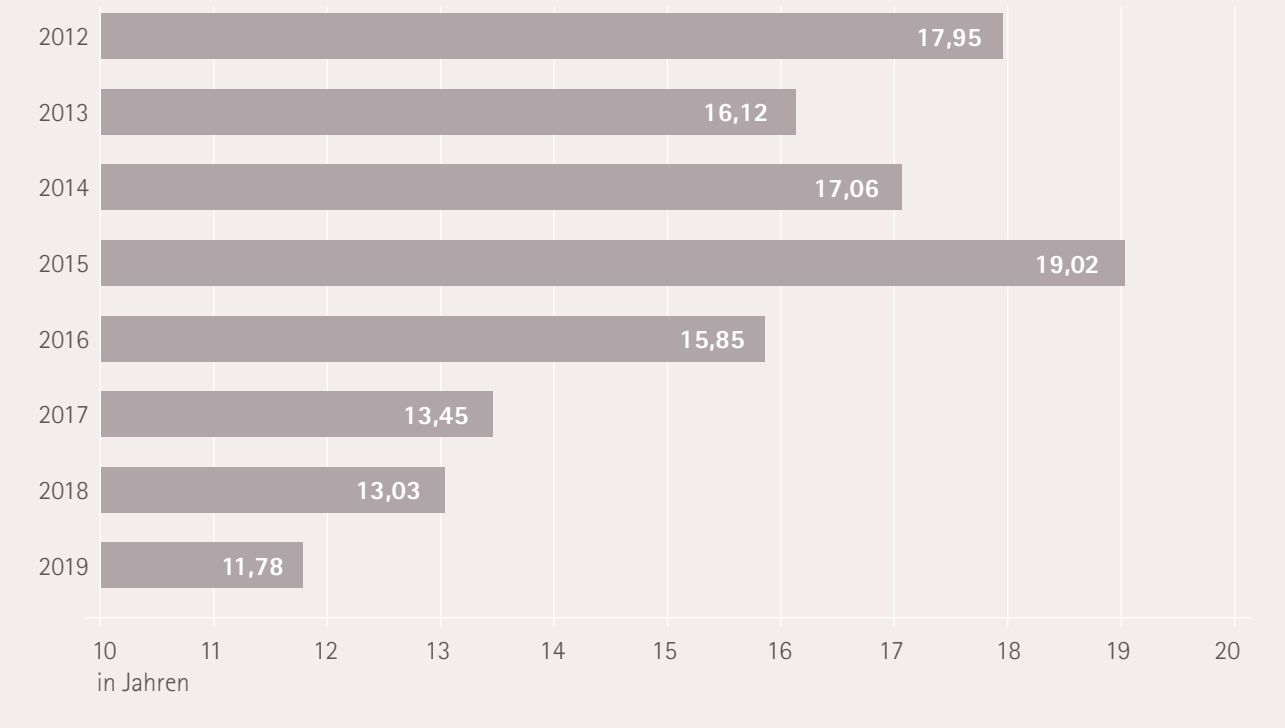


In der Entwicklung des Cashflows verdeutlicht sich die Innenfinanzierungskraft der Aufbaugemeinschaft. Die Kennzahl zeigt den im Geschäftsjahr erfolgswirksam erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt obenstehende Tabelle.

Steffen Ohlandt
Handwerker der Aufbaugemeinschaft Espelkamp

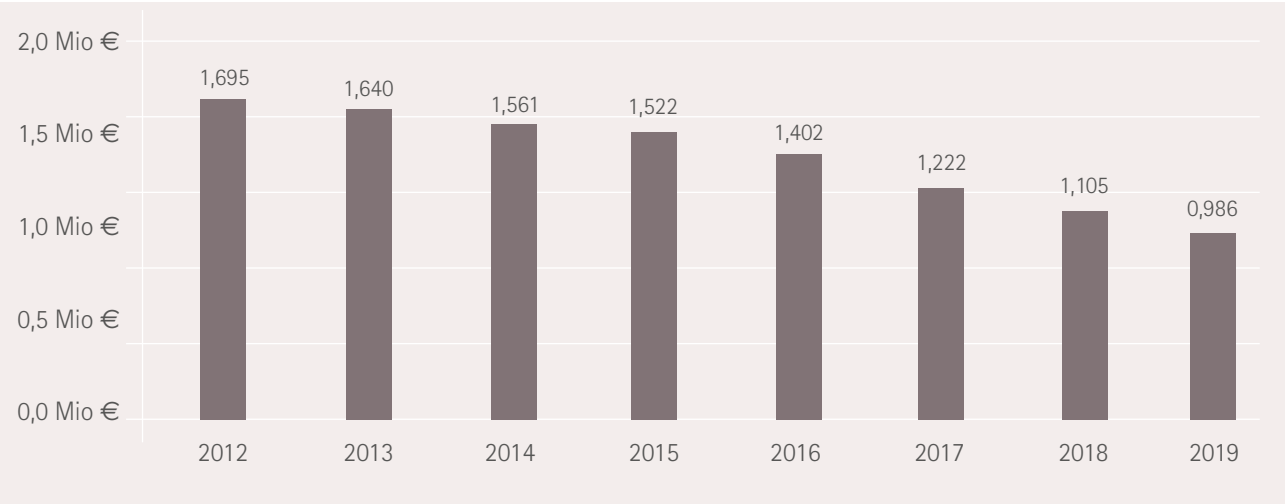
Dynamischer Verschuldungsgrad



Aus der Relation Fremdkapital zu Cashflow errechnet sich als Kennzahl der dynamische Verschuldungsgrad. Er verdeutlicht, in wie vielen Jahren bei konstantem Cashflow die Verschuldung zurückgeführt werden könnte.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau nutzte die Aufbaugemeinschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr, um hochverzinsliche Verbindlichkeiten umzuschulden.

Fremdkapitalzinsen



2.3 Vermögenslage

Die Bilanzstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	%	2018 T€	%
I. Vermögen				
Anlagevermögen	79.844	86,91	82.204	82,76
Umlaufvermögen	11.993	13,05	17.079	17,20
Rechnungsabgrenzungsposten	35	0,04	35	0,04
Gesamtvermögen	**91.872**	**100,00**	**99.318**	**100,00**
II. Kapital				
Eigenkapital	21.436	23,33	20.155	20,29
Langfristige Rückstellungen	946	1,03	935	0,94
Langfristige Fremdmittel	59.370	64,62	63.112	63,55
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.120	11,02	15.116	15,22
Gesamtkapital	**91.872**	**100,00**	**99.318**	**100,00**

Das Anlagevermögen verringerte sich um 2,4 Mio. €.

Die Ausgaben für durchgeführte Modernisierungen und Neubau betrugen 1,3 Mio. € und die planmäßigen Abschreibungen betrugen 3,5 Mio. €.

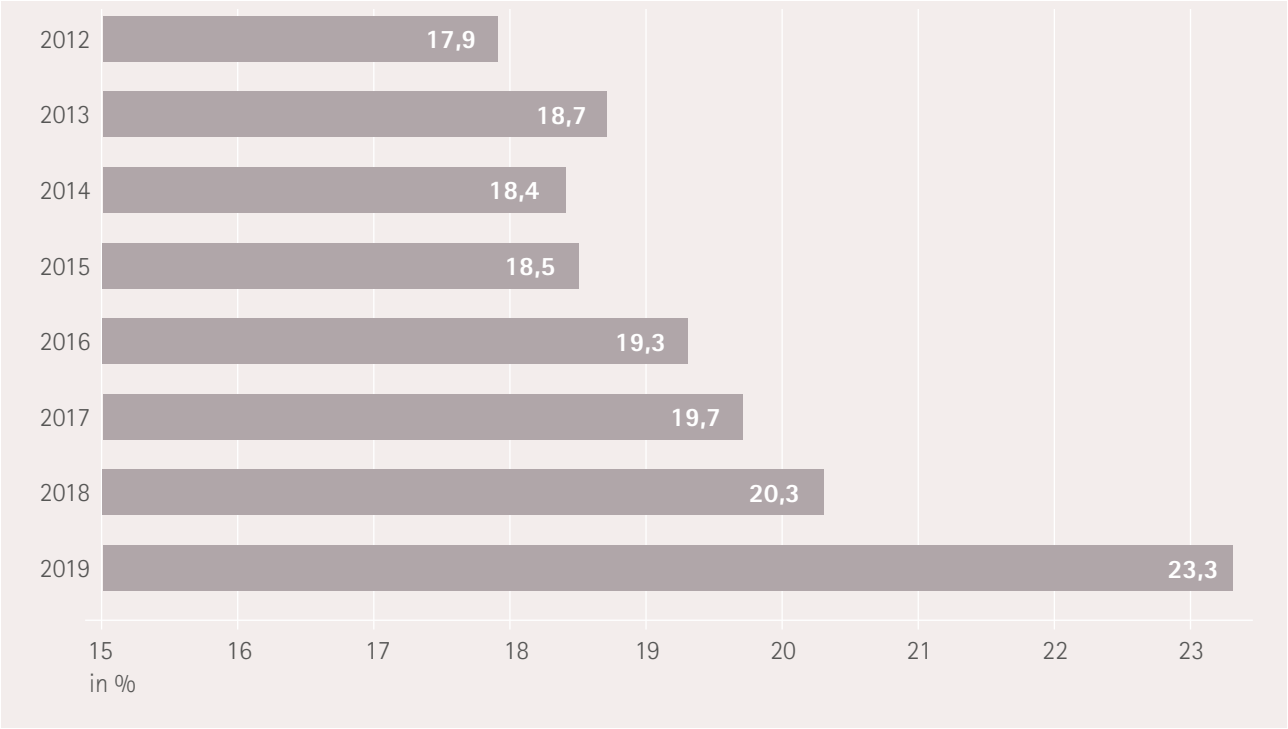
Die Abgänge in Höhe von 0,2 Mio. € betreffen u. a. Investitionszuschüsse.

Auf der Passivseite ist das ausgewiesene Eigenkapital auf 21,4 Mio. € angestiegen, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 23,33 % (Vj. 20,29 %).

Die langfristigen Fremdmittel haben sich unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3,0 Mio. € auf 59,4 Mio. € verringert.

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigenkapitalquote der letzten Jahre.

Eigenkapitalquote



Buchwerte und Verschuldung pro m² Wohnfläche

3. RISIKOBERICHT

3.1 Risikomanagement

Jede Geschäftstätigkeit ist mit Risiken und Chancen verbunden. Eine große Gefahr besteht darin, diese nicht zu erkennen und somit nicht beeinflussen zu können. Mit dem im Unternehmen eingesetzten Risiko- und Portfoliomanagement ist die Aufbaugemeinschaft jedoch in der Lage, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten. Mit dem internen Kontrollsystem und dem Risikofrüherkennungssystem werden alle wohnungswirtschaftlich relevanten Risiken regelmäßig beobachtet, bewertet und dokumentiert, um bei Bedarf entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Zu den Beobachtungsbereichen zählen u. a. die Mietrückstände, der Leerstand, die Instandhaltung, das Zinsrisiko verbunden mit einem Darlehens- und Grundbuchmanagement und die Liquiditätssteuerung.

Seit 2009 werden alle Risiko-, Organisations- und Steuerungsinstrumente in einem Online-Organisationshandbuch dokumentiert und allen Mitarbeitern zur Verfügung gestellt. Mit dem Wechsel des ERP-Systems ist es notwendig, die Geschäftsvorfälle neu abzubilden. Die vorhandenen Workflows wurden 2019 aktualisiert, visualisiert und im Online-Organisationshandbuch den Mitarbeitern zugänglich gemacht. Ebenso hat die Aufbaugemeinschaft die Umstellung des ERP-Systems genutzt, um ihr gesamtes Compliance- und Risikomanagementsystem zu aktualisieren. In 2019 hat die Aufbaugemeinschaft eine externe Überprüfung der Angemessenheit der vorhandenen Systeme durchführen lassen. Ab 2021 ist in einem mehrjährigen Prüfungsrhythmus für jeweilige Teilbereiche des CMS und des RMS eine unterjährige Wirksamkeitsprüfung vorgesehen.

Die Einhaltung der Compliance-Richtlinien wird von einer Compliancebeauftragten überprüft und dokumentiert.

Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen wird jährlich durch einen extern bestellten Datenschutzbeauftragten überprüft und in einem gesonderten Datenschutzbericht dokumentiert.

3.2 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Kerngeschäft der Aufbaugemeinschaft konnte durch zielgruppenorientierte Vermietungsaktivitäten in den letzten Jahren das Durchschnittsalter bei Neuvermietung gesenkt werden und damit auch die Attraktivität des vermietbaren Wohnraums für neue Generationen gesteigert werden.

Die Verjüngung des Mieterbestandes ist Chance und Risiko zugleich. Mittel- und langfristig ist es entscheidend, dass das Wohnungsangebot für die nächste Generation attraktiv bleibt. Die deutliche Verjüngung des Mieterbestandes bedeutet, dass die Aufbaugemeinschaft das richtige Konzept verfolgt. Gleichzeitig bedeutet die Verjüngung des Mieterbestandes auch eine wenig beeinflussbare Steigerung der Fluktuation. Die jüngeren Mietergenerationen passen ihr Wohnverhalten unmittelbar den Änderungen ihrer Lebensumstände an. Den „treuen" Mieter, der 50 Jahre und mehr in derselben Wohnung lebt, wird es zukünftig nicht mehr geben. Für die Aufbaugemeinschaft bedeutet dieser Umstand, dass auch die Zahl der Neuvermietungen steigen muss. Gegenüber der absoluten Zahl von 302 Kündigungen in 2019 lag die Fluktuationsquote mit 9,9 % über der Vorjahreszahl. Diesen Kündigungen standen 296 Neuvermietungen gegenüber. Somit lag die Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2019 mit 1,41 % leicht über dem Vorjahreswert. Im ersten Halbjahr 2020 (Stand April 2020) zeichnet sich ein leichter Anstieg der Leerstandsquote auf 1,78 % ab.

2019 war ein Bevölkerungszugang in Espelkamp von 104 Einwohnern zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 0,9 % gewachsen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

3.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Aufbaugemeinschaft hat in den letzten Jahren den Wohnungsmarkt in Espelkamp deutlich stabilisiert. Dieses Ziel hat sie vor allem durch die konsequente Umsetzung der verschiedenen Portfoliostrategien erreicht. Um das Erreichte zu erhalten, ist es weiterhin erforderlich, den Wohnungsbestand zu modernisieren und in nachgefragten Marktsegmenten Neubau zu betreiben. Ein weiterer Rückbau ist bei der jetzigen Leerstandssituation nicht mehr erforderlich.

Mit den besonderen Angeboten für die älteren Bevölkerungsgruppen und speziellen Wohnungsangeboten für Jüngere reagiert die Aufbaugemeinschaft gezielt auf Veränderungen einzelner Wohnungsteilmärkte.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnungen der Aufbaugemeinschaft lässt sich feststellen, dass gegenüber den umliegenden Kommunen eine bessere Marktposition erreicht und damit die Wettbewerbsfähigkeit erhöht wurde. In einzelnen Wohnungsteilmärkten entwickeln sich sogar angespannte Tendenzen. Insbesondere kleinere Wohnungen sind von nahezu allen Bevölkerungsgruppen stark nachgefragt. Sowohl alleinstehende ältere Menschen, jüngere Berufseinsteiger, Pendler mit Doppelwohnsitz als auch Transferleistungsempfänger benötigen kleinen bezahlbaren Wohnraum. Da dieser Trend bereits seit mehreren Jahren stark wachsend ist, besteht im Neubau von kleineren Wohnungen mittlerweile eine Chance im ländlichen Raum.

Für den Zeitraum 2020 erwartet die Aufbaugemeinschaft ein ausgeglichenes Vermietungsergebnis und eine Stabilisierung der Leerstandsquote auf unter 2 %. Für 2020 und für die Folgejahre rechnet das Unternehmen mit einem Ergebnis auf Vorjahresniveau. Insbesondere können im Zuge der Optimierung des Immobilienportfolios weitere Mieterhöhungspotentiale ausgeschöpft werden. Auch wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren einen Schwerpunkt auf umfangreiche Vertriebsaktivitäten legen. So ist eine verstärkte Präsenz in der Öffentlichkeit verbunden mit erhöhten Marketingaktivitäten und mehr Werbung geplant, um weiterhin neue Kundengruppen zu erschließen.

Die Aufbaugemeinschaft hat in den letzten Jahren zunehmend die Mieter in Entscheidungsprozesse mit eingebunden. Die dadurch erreichte hohe Identifikation der Mieter mit ihren Wohnungen soll die Mietverweildauer erhöhen und sich auf das positive Vermieterimage auswirken.

Flankierend werden seit 2008 mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ Wohnumfeldmaßnahmen umgesetzt, die eine einheitliche und geschlossene Verbindung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum schaffen. Zunehmend wirkt sich dieses Flächenkonzept auf eine positive Gesamtwahrnehmung der Stadt aus und auf eine höhere Akzeptanz des Wohnstandortes Espelkamp. Das gesamte integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ wurde 2015 vollständig umgesetzt. In 2016 hat die Stadt Espelkamp eine Evaluierung des Handlungskonzeptes beauftragt und zusammen mit der Aufbaugemeinschaft ein Verstetigungskonzept erarbeitet. Aufgrund der positiven Auswirkungen aller geförderter Maßnahmen sowohl in der Innen- als auch in der Außenwahrnehmung, wird auch ab 2017 die Umsetzung des Verstetigungskonzeptes wieder gefördert. Die Aufbaugemeinschaft hat ab 2019 nicht nur weitere Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen umgesetzt, sondern auch zusammen mit der Stadt Espelkamp ein neues Quartiersmanagement eingerichtet.

3.4 Finanzinstrumente

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden die Darlehen und deren Konditionen regelmäßig überprüft. Das Unternehmen profitiert seit geraumer Zeit von den für die Branche günstigen Kapitalmarktmitteln.

Das Zinsrisiko ist durch langfristige Darlehensvereinbarungen, die ausschließlich das Anlagevermögen betreffen, überschaubar. Wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich Zinsänderungsrisiken nach Auffassung des Unternehmens in vertretbarem Rahmen. Das niedrige Zinsniveau wird auch genutzt, um den Tilgungsanteil bei Neuabschlüssen oder Prolongationen zu erhöhen. Durch diese optimierbare Entschuldung wird das Risiko zukünftiger Zinserhöhungen minimiert.

Die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2019 betrugen 986,4 T€, der Durchschnittszinssatz dementsprechend 1,66 % (Vj. 1,78 %). Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Im Berichtsjahr hat die Aufbaugemeinschaft die Fremdmittel, die auf eine überschaubare Anzahl Kreditgeber verteilt sind, mit 3,0 Mio. € planmäßig getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrugen im Berichtsjahr 59,4 Mio. €.

Die Kapitaldienstdeckung mit ca. 32,1 % (Vj. 31,9 %) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst für die Objektfinanzierung zu leisten ist. Die Zinsdeckung liegt bei 8,00 % (Vj. 8,97 %). Rd. 24 % (Vj. 23 %) der Mieteinnahmen verwendet die Gesellschaft zur Reduzierung der Verbindlichkeiten.

Beide Kennzahlen liegen unter den kritischen Werten, die bei der Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen und zur Beurteilung des Wohnungsunternehmens eine wichtige Rolle spielen.

Das Unternehmen hat das historische Zinstief genutzt, um Darlehen mit einem Volumen von 11,2 Mio. € zu deutlich günstigeren Zinssätzen umzuschulden, wobei derzeit die fälligen Darlehen bis 2023 mit den Gläubigern neu verhandelt werden.

Zum Jahresende waren Kreditlinien nicht in Anspruch genommen.

Freie Liquidität wird konsequent zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt. Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten kein Gebrauch gemacht.

Neugestaltung Eingangsbereich 2020
Habelschwerdter Hof

4. AUSBLICK

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in der Region und die damit verbundene gute Entwicklung am Arbeitsmarkt haben auch die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes vorerst stabilisiert.

Die Aufbaugemeinschaft konnte von diesen Entwicklungen in besonderem Maße profitieren, da das Wohnungsangebot und die damit verbundenen Serviceleistungen sich überdurchschnittlich vom restlichen Wohnungsmarkt abheben. Die modernisierten Wohnungen finden eine hohe Akzeptanz am Markt. Die weiterhin niedrig bereinigte Fluktuationsquote zeigt, dass die Mieterzufriedenheit gegenüber den Vorjahren gesteigert werden konnte.

Damit zukünftig gewährleistet ist, dass die Aufbaugemeinschaft als größter Wohnungsanbieter in der Region auch als erste Wahl bei der Wohnungssuche in Betracht gezogen wird, ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erforderlich. Dies sichert dem Unternehmen auch Wettbewerbsvorteile, wenn sich der Arbeitsmarkt weniger gut entwickelt.

Für 2020 erwartet die Aufbaugemeinschaft ein Ergebnis von 1.926,0 T€.

Im Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet die Aufbaugemeinschaft weiterhin eine solide Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auch wird in diesem Zeitraum eine angemessene Stärkung des Eigenkapitals möglich sein.

Der Geschäftsführer dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit, dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die gewährte Unterstützung bei der Aufgabenerfüllung.

Espelkamp, 18. Mai 2020

Der Geschäftsführer
Hans-Jörg Schmidt

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 seine Aufgaben nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat unter anderem

- sich von der Geschäftsführung über die Tätigkeit der Gesellschaft und ihre wirtschaftliche Lage sowie über alle wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung, insbesondere über Bauplanung, Bautätigkeit, Ertrags- und Liquiditätslage berichten lassen

- dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 zugestimmt, das Bauprogramm 2020 beraten und genehmigt, über Kreditaufnahmen beraten und diesen zugestimmt

- dem An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken zugestimmt

Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages und die Geschäftsanweisung für den Geschäftsführer beachtet wurden und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2019 ist durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Prüfer hat dem Aufsichtsrat das Ergebnis seiner gesetzlichen Prüfung eingehend erläutert.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss 2019 gebilligt, den Lagebericht des Geschäftsführers erörtert und aufgrund des Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, festgestellt, dass die wirtschaftliche Lage zu wesentlichen Bedenken keinen Anlass gibt. Es sind keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen. Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Geschäftsführer, den Mitarbeiterinnen und den Mitarbeitern seinen Dank für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus.

Espelkamp, im Juni 2020

S. Koeppinghoff

Sigrid Koeppinghoff
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.261,79	1.803,24
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	77.475.778,11		80.023.320,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.123.832,58		1.161.217,65
3. Grundstücke ohne Bauten	847.438,22		748.184,34
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	364,04		364,04
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.936,88		269.154,38
6. Bauvorbereitungskosten	42.396,29	79.836.746,12	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		1,00	1,00
Anlagevermögen insgesamt		**79.844.008,91**	**82.204.045,54**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.267.276,28		1.331.488,35
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		8.587.821,06
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.082.162,12		0,00
4. Unfertige Leistungen	4.764.792,59		4.642.610,72
5. Andere Vorräte	98.278,35	10.212.509,34	93.915,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	84.344,75		90.598,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	575.966,83		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.962,70		3.962,70
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.945,77		756,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	59.196,99	797.417,04	31.430,63
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		983.493,46	2.296.279,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	1.038,81		1.345,99
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.451,73	34.490,54	33.451,73
BILANZSUMME		**91.871.919,29**	**99.317.706,12**
Treuhandvermögen		2.409.088,29	2.412.482,29

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.720.000,00	3.720.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.860.000,00		1.860.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	14.274.778,41	16.134.778,41	13.263.094,92
III. Jahresüberschuss		1.581.188,21	1.311.683,49
Eigenkapital insgesamt		**21.435.966,62**	**20.154.778,41**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	945.923,00		935.170,00
2. Steuerrückstellungen	2.243,83		136.893,72
3. Sonstige Rückstellungen	797.028,22	1.745.195,05	541.139,60
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.780.813,58		60.624.777,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.614.973,77		4.778.383,63
3. Erhaltene Anzahlungen	6.396.223,40		10.922.321,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	165.773,63		189.369,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.357.539,82		648.100,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	58.323,90	68.373.648,10	42.176,92
davon aus Steuern: 40.964,31 € Vorjahr 33.809,39 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.383,76 € Vorjahr 3.135,08 €			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		317.109,52	344.594,43
BILANZSUMME		**91.871.919,29**	**99.317.706,12**
Treuhandverbindlichkeiten		2.409.088,29	2.412.482,29

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.272.006,19		17.535.712,35
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.216.704,45		440.040,00
c) aus Betreuungstätigkeit	54.316,82		49.060,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	332.584,34	27.875.611,80	54.299,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-4.383.477,07	4.459.770,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		102.504,08	110.506,97
4. Sonstige betriebliche Erträge		229.198,52	237.420,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.042.233,41		7.909.495,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.276.161,29		4.781.170,21
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	126.369,44	13.444.764,14	0,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.227.533,35		2.130.475,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	517.986,63	2.745.519,98	485.534,63
davon für Altersversorgung: 85.688,41 € Vorjahr 81.081,01 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.474.790,92	3.613.228,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.156.313,96	975.416,46
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63,78	251,16
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.047.349,73	1.170.491,31
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	135.642,86
12. Ergebnis nach Steuern		1.955.162,38	1.685.605,79
13. Sonstige Steuern		373.974,17	373.922,30
14. Jahresüberschuss		**1.581.188,21**	**1.311.683,49**

Anhang zum Jahresabschluss

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH hat ihren Sitz in Espelkamp und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB 9336.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte nach den Vorschriften des HGB.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitenspiegel). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN/ ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GUV

Bilanz
Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer zeitanteiligen linearen Abschreibung von 25 % bzw. 50 %.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen sowie angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten. Die Abschreibungen erfolgen:

a) bei Miethäusern auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 66 2/3 Jahren
b) bei Ankäufen von Wohnhäusern auf der Grundlage einer angenommenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren
c) bei Garagen auf der Grundlage einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren
d) modernisierte Objekte werden nach Fertigstellung mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben
e) die installierten Photovoltaikanlagen werden planmäßig auf 20 Jahre abgeschrieben

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden nach der linearen Methode bei Abschreibungssätzen von 2 % und 5 % abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach der linearen Methode bei Abschreibungssätzen von 10 %, 20 %, 25 % (auf Zugänge zeitanteilig) abgeschrieben. Die Wirtschaftsgüter von 150,00 € bis 1.000,00 € werden nach den steuerlichen Vorschriften des § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen
Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauerhaften Wertminderungen bewertet.

C. ANGABEN ZUR BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01. €	Zugang €	Abgang €	31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	104.435,87	7.820,20	0,00	112.256,07
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	159.863.514,45	974.468,07	226.825,28	160.611.157,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.812.061,66	18.804,26	0,00	2.830.865,92
Grundstücke ohne Bauten	748.184,34	99.253,88	0,00	847.438,22
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	364,04	0,00	0,00	364,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.173.222,66	214.466,78	94.313,05	1.293.376,39
Bauvorbereitungskosten	0,00	42.396,29	0,00	42.396,29
	164.597.347,15	**1.349.389,28**	**321.138,33**	**165.625.598,10**
Finanzanlagen				
Beteiligungen	76.700,00	0,00	0,00	76.700,00
Anlagevermögen insgesamt	**164.778.483,02**	**1.357.209,48**	**321.138,33**	**165.814.554,17**

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	01.01. €	Zugänge Geschäftsjahr €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	31.12. €	31.12. lfd. Jahr €	31.12. Vorjahr €
	102.632,63	2.361,65	0,00	104.994,28	7.261,79	1.803,24
	79.840.193,56	3.295.185,57	0,00	83.135.379,13	77.475.778,11	80.023.320,89
	1.650.844,01	56.189,33	0,00	1.707.033,34	1.123.832,58	1.161.217,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	847.438,22	748.184,34
	0,00	0,00	0,00	0,00	364,04	364,04
	904.068,28	121.054,37	78.683,14	946.439,51	346.936,88	269.154,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	42.396,29	0,00
	82.395.105,85	**3.472.429,27**	**78.683,14**	**85.788.851,98**	**79.836.746,12**	**82.202.241,30**
	76.699,00	0,00	0,00	76.699,00	1,00	1,00
	82.574.437,48	**3.474.790,92**	**78.683,14**	**85.970.545,26**	**79.844.008,91**	**82.204.045,54**

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Architektenleistungen zusammen.

Die unfertigen Leistungen betreffen die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten, vermindert um einen Abschlag für voraussichtlich nicht abrechenbare Kosten wegen Wohnungsleerstandes.

Zum 31.12. wurden Betriebskosten in Höhe von 4.889.792,59 € (vermindert um Wertberichtigungen in Höhe von 125.000,00 € wegen Leerstand) aktiviert.

Die anderen Vorräte (Heiz- und Reparaturmaterial) wurden mit den Preisen der zuletzt beschafften Mengen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Forderungen	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Forderungen aus Vermietung	84.344,75	90.598,65	0,00	0,00
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	575.966,83	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.962,70	3.962,70	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.945,77	756,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	59.196,99	31.430,63	0,00	0,00

Geldbeschaffungskosten nach § 250 Abs. 3 HGB bestehen zum 31.12.2019 in Höhe von 1 T€. Die Abschreibungsdauer beträgt sieben Jahre.

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.860.000,00		1.860.000,00
Andere Gewinnrücklagen	13.263.094,92	1.011.683,49	14.274.778,41
Gesamt	**15.123.094,92**	**1.011.683,49**	**16.134.778,41**

Corona-Gartenkonzert Görlitzer Straße 46

Gemäß § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages ist grundsätzlich eine zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage zu bilden. In 2019 war vertragsgemäß keine Einstellung vorzunehmen, weil der tatsächliche Instandhaltungsaufwand größer war als der kalkulatorische Ansatz in den Mieten.

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren unter Anwendung der Sterbetafel 2018 G Rückstellungen bilanziert worden. Dabei werden die den angenommenen individuellen Restlaufzeiten entsprechenden Rechnungszinssätze gemäß RückAbzinsV von 2,1 % sowie ein Rententrend von 1 % zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 56.984,00 €.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen
Die Steuerrückstellungen betreffen Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschläge in Höhe von 2.243,83 €€

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Kostensteigerungen wurden berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen	€
Personalkosten	106.103,00
noch anfallende Baukosten und Anliegerbeiträge	625.925,22
Jahresabschlussarbeiten und Steuerberatung	65.000,00

Verbindlichkeiten
Aufwendungsdarlehen wurden passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich zu Erfüllungsbeträgen.

Verbindlichkeitenspiegel
Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			
	€	unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
gegenüber Kreditinstituten	56.780.813,58 (60.624.777,77)	3.824.198,18 (4.947.240,71)	52.956.615,40 (55.677.537,06)	10.427.205,35 (11.133.784,56)	42.529.410,05 (44.543.752,50)
gegenüber anderen Kreditgebern	3.614.973,77 (4.778.383,63)	327.209,09 (360.081,60)	3.287.764,68 (4.418.302,03)	1.369.997,14 (1.492.379,99)	1.917.767,54 (2.925.922,04)
erhaltene Anzahlungen	6.396.223,40 (10.922.321,55)	6.396.223,40 (10.922.321,55)			
aus Vermietung	165.773,63 (189.369,79)	165.773,63 (189.369,79)			
aus Lieferungen und Leistungen	1.357.539,82 (648.100,30)	1.357.539,82 (648.100,30)			
sonstige	58.323,90 (42.176,92)	58.323,90 (42.176,92)			
	68.373.648,10 (77.205.129,96)	**12.129.268,02 (17.109.290,87)**	**56.244.380,08 (60.095.839,09)**	**11.797.202,49 (12.626.164,55)**	**44.447.177,59 (47.469.674,54)**

*GPR = Grundpfandrechte

Passive Rechnungsabgrenzungsposten
Die von der NRW.Bank gewährten Tilgungszuschüsse werden über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung aufgelöst.

Gewinn- und Verlustrechnung
Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet mit 23.047,00 € (Vj. 28.858,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

	gesichert	
	€	Art der Sicherung
	55.754.772,21 (57.334.124,96)	GPR* GPR*
	1.579.602,03 (2.560.200,05)	GPR* GPR*
	57.334.374,24 **(59.894.325,01)**	

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Sonstige nicht bilanzierte Verpflichtungen

Nicht bilanzierte Geschäfte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzlage bestehen nicht. Zukünftige und laufende Baumaßnahmen werden mit Eigenkapital oder branchenüblich fremdfinanziert.

2. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	3
Technische Mitarbeiter	11	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	13	0
Sonstige	0	1
Hauswarte u. a. (stundenweise)	0	12

Außerdem wurde durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

3. Gesamtbezüge

a)	des Geschäftsführers	186.135,16 €
	davon erfolgsabhängige Vergütung	36.693,00 €
	davon Zuschuss private Altersversorgung	19.266,00 €
b)	des Aufsichtsrats (einschließlich Auslagenersatz)	
	Ministerialdirigentin Sigrid Koeppinghoff (Vorsitzende)	369,50 €
	Landeskirchenrat Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender)	154,60 €
	Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin Sabine Friebel	278,00 €
	Ltd. Ministerialrat Karl Jasper (bis 28.07.2019)	190,00 €
	Maria Loheide	124,00 €
	Ltd. Ministerialrätin Sabine Nakelski (ab 29.07.2019)	124,00 €
	Ministerialrat Dr. Claus Pommer	251,20 €
c)	der früheren Mitglieder des Geschäftsführungs-organs und ihrer Hinterbliebenen	39.093,00 €
	Folgende Rückstellungen wurden für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und für ihre Hinterbliebenen gebildet:	
	Für laufende Pensionen	454.853,00 €

4. Nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Forderungen gegen Gesellschafter bestanden am 31.12.2019 nicht, Verbindlichkeiten waren am 31.12.2019 in Höhe von 2.035.371,74 € zu verzeichnen, die mit einem Zinssatz in Höhe von 1,16 % verzinst werden (Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern").

5. Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

a)	Abschlussprüfungsleistung	32.800,00 €
b)	andere Bestätigungsleistungen (MaBV)	1.400,00 €
c)	sonstige Leistungen	11.178,00 €

6. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden Geschäfte, denen marktübliche Konditionen zugrunde liegen, mit nahestehenden Unternehmen abgewickelt.

7. Latente Steuern

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven Steuern führen können.
Der Steuersatz für den Ansatz der latenten Steuern beträgt für die Körperschaftssteuer 15,8 % und für die Gewerbesteuer 14,5 %. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben, der aufgrund des Aktivierungswahlrechts nicht angesetzt wird.

8. Angaben gem. § 20 (5) Gesellschaftsvertrag

Im Geschäftsjahr sind 184.124,54 € Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln für das Programm „Soziale Stadt" eingegangen. Beziehungen zu Drittunternehmen mit erheblichen Beteiligungen bestehen nicht. Zum 31.12.2019 bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.035.371,74 € gegenüber Anteilseignern.

9. Nachtragsbericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) in Deutschland sowie weltweit ausgebreitet. Die Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen ansonsten nicht.

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Grundstücke ohne Bauten AV	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Grundstücke ohne Bauten UV	X	
Erschließungsmaßnahmen		X
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		X

10. Organe

Geschäftsführung Hans-Jörg Schmidt

Aufsichtsrat

- Sigrid Koeppinghoff (Vorsitzende)
  Ministerialdirigentin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf
- Dr. Thomas Heinrich (stellv. Vorsitzender)
  Landeskirchenrat der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld
- Sabine Friebel (ab 01.01.2019)
  Landeskirchen-Oberverwaltungsrätin der Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld
- Karl Jasper (bis 28.07.2019)
  Ltd. Ministerialrat im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf
- Maria Loheide
  Vorstandsmitglied des Ev. Werks für Diakonie und Entwicklung e. V., Berlin
- Sabine Nakelski (ab 29.07.2019)
  Ltd. Ministerialrätin im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Düsseldorf
- Dr. Claus Pommer (ab 01.03.2019)
  Ministerialrat im Ministerium der Finanzen des Landes NRW, Düsseldorf

11. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 1.581.188,21 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	500.000,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	1.081.188,21 €

Espelkamp, 18. Mai 2020

Der Geschäftsführer
Hans-Jörg Schmidt

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP GESELLSCHAFT MBH, ESPELKAMP

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft mbH, Espelkamp, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aufbaugemeinschaft Espelkamp Gesellschaft mbH, Espelkamp, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresab-schluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 20. Mai 2020

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

Dr. Ranker
Wirtschaftsprüfer

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Pressespiegel

Warten auf viele Bewohner: *Die beiden Quartiersmanager Mario Pfau und Nora Harenbrock vor ihrem neuen Domizil an der Isenstedter Straße, in dem zuvor eines der ältesten Friseurgeschäfte der Stadt untergebracht war.* FOTO: KARSTEN SCHULZ

Wenn Manager zum Reden auffordern

Quartiersbüro eröffnet: Mario Pfau und Nora Harenbrock sind die neuen Ansprechpartner für drei Stadtviertel. Es gibt an fünf Tagen in der Woche Sprechzeiten

Von Karsten Schulz

■ **Espelkamp**. Seit Beginn des Projektes „Soziale Stadt" (➢ Infokasten) wird der Wunsch nach einem Quartiersmanagement laut. Immer wieder mussten die lautesten Rufer vor allem von der Aufbaugemeinschaft vertröstet werden. Zunächst sollten bauliche Verbesserungen in den Wohnquartieren erfolgen und die Wohnumfeldverbesserunen vorgenommen werden.

Gemeinsam mit der Stadt wurden in den vergangenen knapp 20 Jahren viele Millionen Euro in die Erneuerung der Kernstadt gesteckt. Die Aufbaugemeinschaft war vor allem in ihren Wohnbezirken aktiv, die Stadt kümmerte sich um die allgemeinen Flächen und Gebäude. So konnte als erstes der Bahnhof revitalisiert werden. Eine Jugendeinrichtung zog gleich in den benachbarten Güterbahnhof ein. Es folgten Grünanger, Biberteich, weitere Parkanlagen, der Bau des Isy 7 und vieler anderer Einrichtungen.

Mit der vor einigen Tagen erfolgten Installierung des Quartiersmanagement in den Räumen eines ehemaligen Friseursalons an der Isenstedter Straße 130 konnte jetzt ein weiterer Meilenstein in der weiteren positiven Entwicklung der Kernstadt gesetzt werden.

Mario Pfau und Nora Harenbrock als Quartiersmanager freuen sich jetzt drauf, dass möglichst viele Bewohner im Bereich Brandenburger Ring, der Gabelhorst und der südlichen Innenstadt den Weg zu ihnen finden und Kontakt aufnehmen. „Mit dem ersten Teil des Programms ‚Soziale Stadt' wurden vor allem Steine finanziert, jetzt geht es um die soziale Integration, um die Belebung unserer Viertel", freut sich Mario Pfau auf die vor ihm liegenden Aufgaben.

Bereits zum Eröffnungstag kamen so viele Menschen, dass sie in den Räumen kaum Platz fanden. So wurde die kleine Party gleich auf den Außenbereich erweitert. Alle kamen miteinander ins Gespräch und freuten sich, dass dieses Versprechen des Handlungskonzeptes jetzt Realität wird. „Jeder kann es nutzen und uns ansprechen", so Nora Harenbrock.

Wichtigste erste Schritte, so die beiden Mitarbeiter, sei es, sich in den Quartieren so schnell und so fest als möglich zu vernetzen.

Deshalb haben sie auch sofort Kontakt aufgenommen zum Wittekindshof, dem Ludwig-Steil-Hof, dem Hexenhaus sowie dem Nachbarschaftszentrum Erlengrund. Den beiden geht es darum, nicht neue Strukturen in den Quartieren hinzuzufügen, sondern alle vorhandenen miteinander zu verbinden. „Wir wollen die Quartiere beleben und stehen als Gesprächspartner natürlich selbst zur Verfügung", so Mario Pfau.

Die beiden arbeiten hier zunächst zwei Jahre lang. Sie wollen dort gemeinsam mit den Bewohnern neue positive Impulse in den Quartieren auslösen und das Image dieser und die Identifikation der Bürger mit ihrem Quartier steigern. Ziel ist es daher die Zusammenarbeit mit allen Akteuren und Bewohnern durch Projekte und gemeinsame Veranstaltungen die Viertel noch lebenswerter und schöner zu gestalten. Den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und die Eigeninitiative der Bürger zu stärken. „Wir sind deshalb auf die Unterstützung, und Anregungen der Menschen, die hier wohnen, angewiesen", sagen die Quartiersmanager. So wird es Moderationen am Hirschberger Weg und an der Neißer Straße geben.

Auch eine aktivierende Mieterbefragung, bei der die Wünsche der Mieter abgefragt werden, sind vorgesehen. Dabei ist beispielsweise bereits herausgekommen, dass an der Neißer Straße ein Fußballplatz für Jugendliche sowie ein Bolzplatz entstehen wird.

Für das Burano-Quartier ist eine Art Dorfplatz dort vorgesehen, wo heute der Neubau am Hirschberger Weg steht, der vom Wittekindshof benutzt wird.

Die Sprechstunden der beiden Manager sind Montag bis Mittwoch von 15 bis 17 Ur sowie Donnerstag von 10 bis 12 und 14 bis 18 Uhr und Freitag von 10 bis 12 Uhr.

Wie alles angefangen hat

◆ Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf, die „Soziale Stadt" war in den Jahren 1999 und 2000 mit einem Gesamtvolumen von 150 Millionen Euro pro Jahr (hiervon 50 Millionen Euro Bundesmittel) angelaufen.

◆ Für 2001 hat der Bund die Aufstockung seines Programmbetrages auf 75 Millionen Euro beschlossen.

◆ Von diesem Bundesanteil erhält NRW rund 20 Millionen Euro.

◆ Viele Millionen Euro flossen in den darauf folgenden Jahren in die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Aufbaugemeinschaft sanierte ihren Wohnbestand.

◆ Der Bahnhof, der Grünanger, die Kolonie, der Biberteich, der Bau von Jugendzentren – alles geschah mit Hilfe von Mitteln aus dem Bauprogramm.

◆ Seit 2016 ist die Stadt Teil des Verstetigungskonzeptes „Soziale Stadt". Dabei geht es nicht nur um die Sanierung von Bausubstanz sondern um qualitative Verbesserungen wie beispielsweise die Einführung des Quartiersmanagements. *(Kas)*

Ein Wahrzeichen der Stadt: *Das Hochhaus Gabelhorst 33 der Aufbau in Espelkamp zählt zu den höchsten Gebäuden im Lübbecker Land.* FOTO: JOERN SPREEN-LEDEBUR

Die Geburtsstunde Espelkamps

Zum runden Geburtstag: Gerhard Könemann erzählte die spannende Geschichte der Gründung der Aufbaugemeinschaft. Die liegt 70 Jahre zurück

Von Klaus Frensing

■ **Espelkamp.** 70 Jahre Historie in zwei Stunden zusammenzufassen – eigentlich unmöglich. Gerd Könemann und Katharina Klassen-Junge hatten sich dieser schwierigen Aufgabe angenommen und berichteten unterhaltsam, wie es zur Gründung der Wohnungsbaugesellschaft kam und wie sich die Aufbaugemeinschaft, die untrennbar mit der Gründung und dem Auf und Ab der Stadt Espelkamp verbunden ist, in den folgenden 70 Jahren entwickelt hat.

Im ersten Teil des Vortrags in der Zentrale der Aufbaugemeinschaft erzählte Gerhard Könemann, Stadtführer und ausgewiesener Experte in Sachen Birger Forell und Espelkamp, wie es zur Gründung der Aufbaugemeinschaft kam. Seinen Vortrag reicherte er mit historischen Fotos und Zitaten der damals entscheidenden Personen an.

Die Gründung der Aufbaugemeinschaft sei in drei Schritten erfolgt, erzählte er. Könemann nannte Pastor Birger Forrell, den britischen Militärgouverneur Nordrhein-Westfalens General Sir Alec Bishop, den Präses der Evangelischen Landeskirche von Westfalen Ernst Wilm und Bischof Hermann Kunst, seinerzeit Herforder Superintendent, als die vier entscheidenden Personen. „Ohne sie hätte es nicht funktioniert", unterstrich er.

Mitte 1946 erfuhr Birger Forell zum ersten Mal von der Muna in Espelkamp. Für ihn ein geeigneter Ort, Flüchtlinge und heimkehrende Kriegsgefangene aus dem Osten anzusiedeln. Im Mai 1947 traf er sich erstmals mit General Bishop, um seine Pläne zu erläutern. „Er war sofort positiv eingestellt für unsere Pläne und erklärte, es sei nicht nötig, ihn zu überreden. Er will alles tun, was ihm nur möglich ist", notierte Forell in seinem Tagebuch.

Die Muna war dem Evangelischen Hilfswerk von Westfalen zur Nutzung überlassen, fiel aber noch unter das Potsdamer Abkommen. Als Ende 1947 der Befehl zur Demontage kam, gelang es General Bishop, die Sprengungen auf ein Minimum zu beschränken. Am 1. Oktober 1948 wurde der Ludwig-Steil-Hof eingeweiht, in dem die karitativen Einrichtungen des Hilfswerks zusammengefasst sind, wie Altenheim, Kinderheime und Heimkehrerheim. Bei dieser Gelegenheit verkündete General Bishop das offizielle Ende der Demontage „Er tut dies eigenständig, weiß sich aber durch die internationale politische Lage und auch die im Kontrollrat recht gut abgesichert", sagte Gerd Könemann und hob hervor: „Es ist nicht zu überschätzen, wie wichtig General Bishop für das Zustandekommen Espelkamps war."

Die Anfänge Espelkamps: *Die Zuhörer verfolgten interessiert den Vortrag zur 70-jährigen Geschichte der Aufbaugemeinschaft.* FOTO: KLAUS FRENSING

»Kirche und Staat sind eine Vernunftehe eingegangen«

Der britische General brachte auch seinen Einfluss ein, als es darum ging, was aus Espelkamp wird. Ein „zweites Bethel", wie von Pastor Pawlowski als Leiter des Westfälischen Hilfswerks favorisiert, mit ausschließlich karitativen Einrichtungen zu schaffen oder, wie von Birger Forell geplant, eine neue Heimat mit Wohnungen und Arbeitsplätze für Heimkehrende und Flüchtlinge und karitativen Einrichtungen.

Entscheidend für den dritten und letzten Schritt sei einerseits das Umschwenken von Präses Ernst Wilm und dem Herforder Superintendenten Hermann Kunst auf die Linie Forells gewesen und andererseits der Einsatz von General Bishop und Eugen Gerstenmaier, dem damaligen Leiter der Zentrale des Evangelischen Hilfswerks in Stuttgart, die den Ministerpräsidenten Karl Arnold überzeugten. Am 4. Oktober 1949 gründeten das Land Nordrhein-Westfalen und die Evangelische Kirche von Westfalen gemeinsam die Aufbaugemeinschaft.

„Kirche und Staat sind für Espelkamp eine Vernunftehe eingegangen, weil das Kind ja schon da war", hat Präses Wilm später gesagt. Er wusste, dass „die Menschen im Lübbecker Land und die Gemeinde Rahden, die eigentlich hier zuständig war, meinten: ‚Da kommt uns ja der rote Fleck in die Landkarte! Das wollen wir nicht.'" Sie hätten Angst gehabt, was hier passieren könnte, wenn Industrie angesiedelt, Gewerkschaften und Parteien gegründet würden. Entscheidend in den Augen Wilms war, dass sowohl Superintendent Kunst wie er selbst für die Aufbaugemeinschaft eintraten. „Wir sahen keinen anderen Weg, den Menschen zu helfen. Wir wollten sie nicht zu Anstaltsinsassen machen, sondern sie sollten in Espelkamp mit Frau und Kind angesiedelt werden, Arbeit und Wohnung und eine neue Heimat finden."

„Der 4. Oktober ist gewissermaßen die offizielle Geburtsstunde Espelkamps", unterstrich Gerhard Könemann abschließend.

NW 19.10.2019

MAL SO GESEHEN

Stadtentwicklung

Espelkamp wird immer urbaner

Von Karsten Schulz

Es ist schon ein wenig seltsam, wenn man manche Leute so reden hört. Sie schimpfen auf die Stadt Espelkamp, weil sie angeblich rückständig sei, von sich zurückziehenden fundamentalistischen Christengemeinschaften beherrscht werde und sehr viel Kleinkariertheit aufweise. Ihnen werde es zu eng, behaupten sie und wollen in eine „richtige" Stadt ziehen, nicht in so einer Stadt wohnen, der immer noch der Flüchtlings-Nimbus anhaftet.

Die gleichen Leute schimpfen aber auch, wenn es in Espelkamp inzwischen sehr erfolgreiche Bestrebungen gibt, aus diesem Imageproblem herauszukommen. Dazu gehört es aber nun auch, dass vernünftige Wohnungen geschaffen werden, die auch das gehobene Angebot einer städtischen Bevölkerung befriedigen.

Und die auch junge Menschen zufriedenstellen, die in Espelkamp hochwertige und gut bezahlte Arbeitsplätze gefunden haben, die sie in den ach so hochgeschätzten anderen Orten, in denen sie gerne wohnen möchten, gar nicht mal in so reichlicher Zahl finden.

So ist auch die Diskussion um den Bau des Ärztehauses sehr interessant zu verfolgen, denn kaum etwas ist wichtiger, als eine ärztliche Versorgung auf längere Sicht sicherzustellen – allerdings auch mit Fachärzten.

Die jetzt avisierten Investitionen der Aufbaugemeinschaft zeigen ein klares Ziel auf: Die Stadt noch urbaner zu gestalten und sie wirklich aus Miefig- und Spießigkeit herauszuholen. Die entsprechenden Möglichkeiten, die neue Wohnformen bieten, sind da ein sehr guter Ansatz, Urbanität in die Stadt zu holen.

Bei allen Plänen, die die Aufbaugemeinschaft hegt, ist dabei das Ziel der wachsenden Urbanität und Qualität erkennbar. Und das ist sehr gut für eine Stadt wie Espelkamp, und es macht sie inzwischen auch gegenüber größeren Orten konkurrenzfähiger.

karsten.schulz@nw.de

NW 09.03.2019

Die Zukunft der Stadt im Blick

Espelkamper Stadtführer laden zwei Experten für einen interessanten Vortrag ein

Espelkamp (WB). Die Stadtführer haben mit der ersten Veranstaltung in diesem Jahr ein Thema gewählt, das auf großes Interesse gestoßen ist.

»Quo Vadis Espelkamp« hieß der Titel, der etwa 50 Gäste in den Gemeinschaftsraum im Wohnpark angelockt hat. Üblicherweise befassen sich die Stadtführer mit der Vergangenheit oder der Gegenwart einer Stadt. In diesem Fall sollte die Zukunft betrachtet werden. Thorsten Blauert, Fachbereichsleiter für Stadtentwicklung bei der Stadt, und Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft, hielten einen spannenden Vortrag.

Blauert beschrieb Espelkamp als »moderne europäische Stadt mit vielen großzügigen Grünflächen«. Typisch seien die bewaldeten Flächen an den Einfahrten zur Stadt und in der Innenstadt, die es »möglichst zu erhalten gilt«. Die Gäste erfuhren, wo Entwicklungs- und Handlungsmöglichkeiten liegen und wo sie zum Teil schon realisiert werden.

Das Espelkamp von morgen skizzierte Blauert anhand einer Gemeindemodellrechnung. Danach sinke in Espelkamp die Einwohnerzahl bis 2040 um etwa fünf Prozent. Es zeichne sich aber schon jetzt ab, dass der Trend zur Landflucht sich fortsetzt. Das heißt, dass die Ortschaften schneller an Einwohnern verlieren, als die Innenstadt. In der Innenstadt müsse daher mehr Wohnfläche entstehen.

Künftig aufgegebene Industriestandorte wie das Gelände der Firma Adient Seating – früher Naue – müssten überplant werden. Angebote, wie das Neue Theater oder das Freibad müssten zudem erhalten werden, um die Menschen in Espelkamp zu halten. Er nannte auch Veranstaltungen wie das City-Fest und das Sommerfest. Quartiersfeste würden durch das Quartiersmanagement organisiert.

Hans-Jörg Schmidt erläuterte zunächst, dass der Trend der Bevölkerungsverluste umgedreht werden konnte. Die Zahl der Arbeitsplätze sei gestiegen und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum.

Die Aufbaugemeinschaft habe sich den Herausforderungen gestellt. Im Zeitraum von 2005 bis 2017 habe die Aufbaugemeinschaft 95 Millionen Euro in den Neubau, die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes investiert.

Schmidt sprach die Fassadengestaltung, die Versorgung mit Fernwärme und das Förderprogramm Soziale Stadt an. Im Jahr 2019 seien weitere Investitionen geplant. Am Graudenzer Weg 6 bis 8 erfolgt eine energetische Sanierung. Die Außenanlagen an der Marienburger Straße 62 bis 76, Rahdener Straße 14 bis 18 und Thorner Weg 6 werden überarbeitet. Das neue Wohnquartier Ostlandpark mit 58 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage werde im Frühjahr fertiggestellt. Die Gebäude Ostlandstraße 25 bis 37 werden abgerissen, um Platz für neues zu machen. Die Modernisierung der Gabelhorst 33 – neue Aufzüge, Flure und einem einzigartigen Unterflursystem für die Müllentsorgung – wird fertiggestellt.

In den nächsten fünf Jahren seien weitere Modernisierungen und Neubauten geplant. Schmidt erläuterte die Pläne für weitere Neubauten an der Ostlandstraße mit barrierefreien Wohnungen und am Thorner Weg mit kleinen bezahlbaren Wohnungen.

An der Breslauer Straße solle ein Wohn- und Bürohaus entstehen. Er wies darauf hin, dass die Nachfrage nach Seniorenwohnungen nach wie vor groß sei. Herr Schmidt berichtete aber auch, dass es Überlegungen gibt, in Zusammenarbeit mit heimischen Firmen Wohnkonzepte zu erarbeiten, um jungen Menschen, die als Fachkräfte nach Espelkamp kommen, ein attraktives Angebot zu machen.

Aus Sicht der Aufbaugemeinschaft seien künftig unter anderem die ökologischen Weichen zu stellen ebenso wie die Schaffung neuer Wohnangebote, um Espelkamp auch weiterhin attraktiv zu gestalten. Der Vortag, so die einhellige Meinung, sei eine »sehr gelungene Veranstaltung der Espelkamper Stadtführer, die es wert wäre in regelmäßigen Abständen wiederholt zu werden«.

Das Interesse an den Ausführungen der beiden Experten ist groß gewesen.

Hans-Jörg Schmidt, Aufbau-Geschäftsführer

WB 27.02.2019

REGION OSTWESTFALEN-LIPPE

Starke Unternehmen, fehlende Fachkräfte

Ostwestfalen-Lippe (OWL) ist eine Großregion mit einem in sich sehr differenzierten Siedlungs- und Städtesystem. Gleichzeitig ist OWL eine mittelständisch geprägte Industrie- und Wirtschaftsregion mit über 140.000 ansässigen Unternehmen und rd. einer Million Beschäftigten. Ein erheblicher Teil der damit verbundenen Unternehmen und Arbeitsplätze befindet sich in den klein- und mittelstädtisch geprägten Orten und trägt hier maßgeblich zu deren Vitalität bei.

Diese starke Unternehmerschaft in Ostwestfalen-Lippe bietet auch für die regionale Entwicklung erhebliche Potenziale und Vorteile im überregionalen Wettbewerb. Während die Vielfältigkeit – also das Nebeneinander von Stadt und Land, Urbanität und weitreichenden Naherholungsgebieten – der Region auf der einen Seite eine wesentliche Stärke ist, stehen insbesondere die Klein- und Mittelstädte derzeit vor der Herausforderung, die bestehenden Arbeitsplätze mit qualifizierten Fachkräften zu besetzen. Der Mangel an jungen Menschen, der durch eine anhaltende Abwanderung und ausbleibende Zuwanderung bedingt wird, bewirkt zugleich einen Nachfragemangel in den typischen Beständen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft. Gerade die eher ländlichen Regionen haben hier Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, während in den Großstädten Bielefeld und Paderborn durch den anhaltenden Zuzug die Mieten weiter steigen.

Auch macht die Alterung der bisherigen Bewohner Wohnungen frei, für die neue Gruppen mobilisiert werden müssen. Insofern ergibt sich hier eine Interessensallianz zwischen der Wohnungswirtschaft und den regionalen Arbeitgebern sowie natürlich den Klein- und Mittelstädten. Mit der Beteiligung der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen Lippe, in der 28 Unternehmen zusammengeschlossen sind, am Kooperationsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken - die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat" richten die Unternehmen ihren Blick auf diese skizzierte Aufgabenstellung.

Ziel ist es, die Schnittmenge gemeinsamer Interessen abzustecken, sie mit Projekt- und Kooperationsideen zu verbinden und schließlich auch die damit verbundenen Kooperationschancen auszuloten. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, die in ihrem Bestand rd. 3.000 Wohnungen zählt und damit der größte Wohnungsanbieter auf dem Espelkamper Wohnungsmarkt ist, ist hier als federführendes Unternehmen beteiligt.

Während auf der einen Seite Arbeitskräfte fehlen, verzeichnen insbesondere die Großstädte in der Region Bevölkerungsgewinne. Wohnraum ist dort knapp und teuer. Für die Umlandgemeinden bietet dies die Chance, von dem Wachstum zu profitieren, sofern die Rahmenbedingungen stimmen. Welche Potenziale von Entlastungsstandorten für den Wohnungsmarkt im Umland ausgehen und wie diese genutzt werden können, soll daher anhand einer weiteren Säule im Projekt geprüft werden. Gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft Wohnbau Lemgo eG, die über rd. 2.200 Wohnungen verfügt, sollen die Voraussetzungen herausgearbeitet werden, die für die Übernahme einer Entlastungsfunktion durch Kommunen im Umland Bielefelds zu schaffen sind. HS/TK

Foto: Wohnbau Lemgo

Foto: Aufbau

Thorsten Kleinebekel (L.), Vorstand Wohnbau Lemgo eG, und Hans-Jörg Schmidt (r.), Geschäftsführer Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, engagieren sich als Vorstände der Arbeitsgemeinschaft Die Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe stellvertretend für die Regionalentwicklung in OWL

Foto: PFD media

Verbandsmagazin 3-2019

Der erste Quartiersbeirat nimmt seine Arbeit auf

Wahl ist erfolgt: Merve Argan ist Vorsitzende. Insgesamt zehn Personen bestimmen zukünftig über die Verwendung der Gelder im Quartiersfonds

■ **Espelkamp** (nw). Für das Programmgebiet der Sozialen Stadt stellen der Bund, das Land Nordrhein-Westfalen und die Stadt Espelkamp im sogenannten Quartiersfonds jährlich einen Betrag für Aktionen und Projekte in den Quartieren zur Verfügung.

Durch den Quartiersfonds können Projekte und Ideen finanziert werden, die den Zusammenhalt in der Nachbarschaft verbessern, das Engagement und das Ehrenamt fördern, das Quartier verschönern oder das Image des Stadtteils aufwerten.

Gefördert werden können Projekte sowohl von einzelnen Personen, als auch Vereinen, Organisationen oder Initiativen, die mit ihrer Idee das Leben der Menschen in ihrem Stadtteil verbessern möchten.

Den Ideen sind hier (fast) keine Grenzen gesetzt. Von Nachbarschaftsfesten über gemeinsame Aktivitäten bis zum Bau von Treffplätzen im Außenbereich ist jede Idee willkommen, die das Quartier voranbringt und den Menschen, die dort leben, zugutekommt.

Über die Bewilligung einer Förderung durch den Quartiersfonds entscheidet der sogenannte Quartiersbeirat, der sich kürzlich im Quartiersbüro gegründet hat. Mitglieder des Beirats sind sechs Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen und aus jedem der drei großen Quartiere, sowie vier Vertreter der in den Quartieren aktiven Organisationen. Die Zusammensetzung des Beirats stellt einen sehr guten Querschnitt durch die Bewohnerschaft der Espelkamper Kernstadt dar. Zur Vorsitzenden wurde Merve Argan gewählt, die sich schon sehr auf die spannende Aufgabe freut.

Der Quartiersbeirat hat in seiner ersten Sitzung den Grundstein für die zukünftige Arbeit gelegt und über das Antragsformular und weitere Regelungen entschieden. In den kommenden Sitzungen – die mehrmals jährlich stattfinden werden – entscheiden die Mitglieder über die eingegangenen Anträge.

Anträge auf Förderung können ab sofort im Quartiersbüro in der Isenstedter Straße, im Nachbarschaftszentrum im Erlengrund, bei der Aufbaugemeinschaft und auf der Homepage der Stadt Espelkamp abgeholt werden. Die Quartiersmanager Marlo Pfau und Nora Harenbrock stehen allen Interessierten bei der Antragstellung selbstverständlich unterstützend zur Seite.

Die beiden Quartiersmanager freuen sich auf viele Anträge aus den Quartieren und auf spannende Projekte und Ideen.

Der erste Quartiersbeirat: *Liane Wiebe (v. l.), Sebastian Czub, Andrea Beringer (Diakonische Stiftung Wittekindshof), Elke Schwabedissen (Nachbarschaftszentrum Erlengrund), Erika Hein, Vorsitzende Merve Argan, Karola Thielking (Isy 7), Bernhard Möhle, Irina Pauls, Peggy Meerkötter-Puller (Ludwig-Steil-Hof).* FOTO: QUARTIERSMANAGEMENT ESPELKAMP

NW 04.07.2019

Der Spagat zwischen bezahlbaren Mieten und zukunftsfähigen Beständen

MODERNISIERUNGSSTRATEGIEN IM ÜBERBLICK >> Mit welchen Strategien und Konzepten begegnen die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen dem Spannungsfeld aus Bezahlbarkeit und Modernisierung? Im Interview erklären Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, Mirja Dorny, Prokuristin, Spar- und Bauverein Solingen eG, und Ingo Frömbling, Prokurist und Bereichsleiter Betriebswirtschaft, GAG Immobilien AG Köln, ihre Perspektiven und Handlungsansätze.

VM: Bezahlbares Wohnen und modernisierte Bestände sind nicht immer leicht miteinander vereinbar. Warum modernisieren Sie?

Hans-Jörg Schmidt: Im ländlichen Raum haben wir heute noch einen entspannten Wohnungsmarkt. Unser größter Konkurrent ist das Eigentum. Erst mit der Steigerung der Attraktivität unseres Wohnungsangebotes sank die Fluktuation und der Leerstand. Modernisierte Wohnanlagen lassen sich erheblich einfacher vermarkten. Bei unseren Mietern sind jedoch die energetischen Einsparungen weniger wichtig als das deutlich verbesserte Raumklima in der Wohnung und neue Sanitärbereiche. Daneben wird das modernisierte Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage, der Hausflure und der neu angelegten Außenanlagen geschätzt.

Mirja Dorny: Wir halten Modernisierung für ein wichtiges Instrument, um unsere Bestände langfristig zu erhalten und sie immer wieder entsprechend der zeitlichen Herausforderungen anzupassen. Es geht darum, die Wünsche unserer Mitglieder ebenso zu berücksichtigen wie wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte. Es ist unser satzungsgemäßer Zweck, unseren Mitgliedern Wohnungen zu angemessenen Preisen zu überlassen. In unseren strategischen Zielen haben wir die ständige nachhaltige Qualitätsverbesserung des Hausbesitzes verankert. Kurzum: Wir modernisieren auch, um unseren Förderauftrag gegenüber unseren Mitgliedern zu erfüllen.

Ingo Frömbling: Klimaschutz ist gerade ein ganz aktuelles Thema und die GAG engagiert sich hier auch mit ihrer Tochtergesellschaft, der GAG Servicegesellschaft mbH, um Energieverbrauch und CO_2-Ausstoß zu begrenzen. Aber es gibt auch andere wichtige Themen: Die Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse, zum Beispiel Barrierearmut, Badsanierung, Balkone und moderne Grundrisse, ebenso attraktive Außenräume und eine funktionierende Infrastruktur. Insofern gibt es oft umfangreiche Maßnahmenpakete, die geplant und umgesetzt werden. Ziel dabei ist es immer, einen attraktiven Wohnungsbestand in zukunftsfähigen Quartieren zu erhalten.

VM: Durch die Modernisierung insbesondere von Nachkriegsgebäuden entstehen ihrem Unternehmen hohe Kosten. Kann diese nicht einfach das Unternehmen tragen? Warum ist es überhaupt notwendig, diese auf die Mieten umzulegen?

Hans-Jörg Schmidt: Je nach Umfang kostet eine energetische Modernisierung 500 bis über 1.000 Euro je m² Wohnfläche. Ohne Mieterhöhungen wäre jeder Investor nach kurzer Zeit zahlungsunfähig. Erst recht wird es keinem Investor möglich sein, mehrjährige Modernisierungspläne ohne Mieterhöhungen umzusetzen.

Mirja Dorny: Mit der wirtschaftlichen Notwendigkeit der Umlage zu argumentieren wäre hier zweifelsfrei richtig und auch im Sinne der Verantwortung gegenüber allen Mitgliedern absolut wichtig. Letztendlich geht es für uns im Kern aber um einen weiteren Aspekt: gerechte Mieten. Wie sollen wir einem Bewohner in einem unmodernisierten Haus erklären, dass er die gleiche Miete bezahlt wie sein Gegenüber in einem modernisierten Haus? Wir hielten einen solchen Fall für nicht gerecht.

Ingo Frömbling: Wenn wir diese Investitionen, die für den Mieter deutliche Verbesserungen bringen, nicht durch höhere Mieten refinanzieren würden, bekämen wir sicherlich viel Applaus von den Mietern. Wir verlören aber sehr schnell unsere finanziellen Ressourcen für die Bewirtschaftung des Objektes und für unsere weiteren Maßnahmen; letztendlich riskierten wir auch den Fortbestand des Unternehmens. Wir benötigen diese Refinanzierung für weitere und dringend notwendige Investitionen in Neubau und Modernisierung und um Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten.

Foto: Wohnbau Solingen

„Je nach Umfang kostet eine energetische Modernisierung 500 bis über 1.000 Euro je m² Wohnfläche."

Hans-Jörg Schmidt
Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH

12/2019 – 01/2020 • Verbandsmagazin des VdW Rheinland Westfalen

Verbandsmagazin 12-2019

Nachbarschaft stärken

Quartiersmanagement-Büro an der Isenstedter Straße eröffnet

Espelkamp (JP). Nora Harenbrock und Marlo Pfau sind die neuen Quartiermanager der Aufbaugemeinschaft für sie südliche Innenstadt, den Brandenburger Ring und die Gabelhorst. Das Quartiersmanagerbüro an der Isenstedter Straße 130 ist jetzt eröffnet worden.

»Als Quartiersmanager wollen wir die Nachbarschaft vor Ort fördern und den Zusammenhalt der Bewohner stärken. Wir sehen uns als Bindeglied zwischen der Stadt und den Bewohnern«, sagte Pfau, der mit seiner Kollegin 50 Besucher im neuen Büro begrüßte.

Einige Besucher nutzten die Chance, ihre Wünsche für ihr Wohnumfeld zu notieren und sie auf Plakate zu kleben. So wünschten sie sich mehr Parkplätze, sichere Fahrradwege und mehr Bepflanzung. Diese Wünsche und weitere Anliegen sollen in einem Beirat diskutiert werden und können durch einen Antrag von Bewohnern, Vereinen und Initiativen eingebracht werden. »Um diesen Beirat ins Leben zu rufen, sind in Zusammenarbeit mit der Stadt 500 zufällig ausgewählte Personen aus dem Quartier angeschrieben worden«, sagte Pfau. Für die Quartiersentwicklung wurde ein Fonds eingerichtet, der bis zu 38.000 Euro jährlich je Projekt zur Verfügung stellt. Der Beirat, indem unter anderem Vertreter der Stadt, der Bewohner des Quartiers und die Quartiersmanager sitzen, entscheidet über die Umsetzung der Projekte. Durch das Städtebauförderungsprogramm »Soziale Stadt« ist die Finanzierung der Arbeit der Quartiersmanager für die nächsten zwei Jahre gesichert. »Wir freuen uns, das Quartiersmanagerbüro eröffnen zu können. Das Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität zu fördern und die Nachbarschaft zu stärken«, sagte Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbau.

Es sei etwas Besonderes, dass sich eine Wohnungsbaugesellschaft so stark für die Verbesserung des Wohnumfeldes einsetze, sagte Dr. Torsten Bölting vom Beratungs- und Forschungsbüro INWIS aus Bochum, das an der Projekt-Umsetzung beteiligt ist.

Die Sprechzeiten der Quartiersmanager sind Montag bis Mittwoch von 15 bis 17 Uhr, Donnerstag, 10 bis 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr, und Freitag von 10 bis 12 Uhr.

Hans-Jörg Schmidt (von links), Dr. Torsten Bölting, Torsten Blauert (Stadtverwaltung), Marlo Pfau (Quartiersmanager), Willy Hübert (Stadtverwaltung), Elke Seiker (Sozialamt Espelkamp) und Nora Harenbrock (Quartiersmanagerin). Foto: Jan Lücking

WB 25.04.2019

Untrennbar mit der Stadt verbunden

Espelkamper Stadtführer erinnern an das 70-jährige Bestehen der Aufbaugemeinschaft

Espelkamp (WB). Die Espelkamper Stadtführer haben den 70. Jahrestag der Aufbaugemeinschaft zum Anlass genommen, um die Entstehungsgeschichte und die Entwicklung in den 70 Jahren noch einmal zu erzählen und Interessierten Zuhörern vor Augen zu führen. Birgit Aumann-Keull, die Prokuristin der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, hieß die zahlreichen Teilnehmer und die Stadtführer in den Räumen der Aufbaugemeinschaft willkommen.

Die »Aufbau« – wie sie von vielen Bürgern kurz genannt wird – ist untrennbar mit der Stadtgeschichte verbunden. Wie es zur Gründung kam und somit zur Geburtsstunde der Stadt, hat Stadtführer Gerhard Könemann dargestellt. Mit Zitaten aus Briefen der damaligen Gründerväter machte er besonders anschaulich, mit wie viel Engagement und persönlichem Einsatz die Beteiligten die Gründung einer Stadt für die vielen Flüchtlinge und Vertriebenen vorangetrieben haben.

Im zweiten Teil ging es um die weitere Entwicklung des Unternehmens und die damit verbundenen städtebaulichen und gesellschaftlichen Auswirkungen auf die Stadt. In diesem Teil hat Stadtführerin Katharina Klassen-Junge die verschiedenen Stufen dieser Entwicklung bildreich aufgezeigt und die Hintergründe dazu beleuchtet.

Zahlreiche interessierte Bürger sind den Ausführungen zur 70-jährigen Geschichte des Aufbaugemeinschaft Espelkamp gefolgt.

WB 16.10.2019

Neuer Treffpunkt fürs Quartier

Werkstattgespräch: Quartiersmanager laden Anwohner der Neißer Straße ein. Dort sind aus Mitteln der „Sozialen Stadt" ein Spielplatz und eine weitere Spielfläche geplant

Von Karsten Schulz

■ **Espelkamp**. Es war fast wie Weihnachten: Die beiden Quartiersmanager Mario Pfau und Nora Harenbrock hatten die Anwohner der Neißer Straße zu einer kleinen Wünsch-Dir-was-Runde in ihr neues Domizil an der Isenstedter Straße eingeladen. Weitere Zuhörer waren Aufbau-Architektin Birgit Aumann-Keul und Planer Heinrich Hassfeld. Sie alle hatten Papier und Stifte dabei, um sich die Ideen und Vorstellungen der Anlieger auf einem Wunschzettel aufzuschreiben.

Im Gespräch: *Mario Pfau (v. l.), Nora Harenbrock, Architektin Birgit Aumann-Keul und Planer Heinrich Hassfeld.* FOTO: KARSTEN SCHULZ

Vielleicht kann noch in diesem Jahr mit dem Bau begonnen werden

Mario Pfau und Nora Harenbrock hatten kleine Kärtchen vorbereitet, die sie an einer großen weißen Wand befestigten, zwischen Plänen und Zeichnungen für einen neuen Treffpunkt, der an der Neißer Straße aus Mitteln des Projekts „Soziale Stadt" geplant ist.

Genau auf der Fläche, wo bis 1986 ein Kinderspielplatz vorhanden war, soll jetzt ein Treffpunkt für das gesamte Quartier rund um die Neißer Straße entstehen. Es handelt sich um eine Fläche, die etwa 30 Meter breit und 70 Meter lang ist und sich genau zwischen der Neißer Straße und Glatzer Garten befindet. Sie kann und sollte deshalb auch von den Bewohnern des Burano-Viertels genutzt werden.

Entlang dieser Fläche zieht sich ein Verbindungsweg zwischen Gauselmann und dem Einkaufszentrum entlang. Wie Planer Heinrich Hassfeld erläuterte, soll dieser Weg auch unangetastet bleiben.

Vorgesehen ist, dass er auch mit mittelhohen LED-Leuchten ausgestattet wird, damit „keine dunklen Ecken entstehen". Aufbau-Architektin Birgit Aumann-Keul, die ebenfalls sehr genau zuhörte, hofft, dass man noch in diesem Jahr mit der Herrichtung der Fläche beginnen kann. „Wie so oft in den vergangenen Jahren hängt dies natürlich mit der Verfügbarkeit der entsprechenden Unternehmen ab", stellt sie fest. Da die Konjunktur insbesondere im Handwerk immer noch sehr erhitzt sei, müsse man mit Verzögerungen rechnen. Vor allem, wo es sich hier um eine „relativ kleine Maßnahme handelt". Die anwesenden Bürger freuten sich zum einen darüber, dass es einen weiteren Treffpunkt gebe, stellten aber auch gleichzeitig fest, dass die Fläche doch sehr klein sei. Denn Bestandteil der Spielfläche des Bolzplatzes ist auch ein Kinderspielplatz, auf dem drei bis vier Spielstationen aufgebaut werden sollen.

Bei der Spielfläche für den sich anschließenden Bolzplatz soll es sich um eine Multifunktionsfläche mit Kunstrasenbelag handeln. Dort sollen die Jugendlichen sowohl Fußball als auch Basketball- und Volleyball spielen können. Man befürchtet, dass sich die Kleinen und Großen ins Gehege kommen könnten.

Gewünscht wird zudem von einigen Anwesenden auch ein in den Boden verankertes Trampolin und eine Drehscheibe. Heinrich Hassfeld schrieb außerdem auf, dass als Sitzmöglichkeiten ganz normale Bänke gewünscht sind. Möglicherweise gibt es noch die ein oder andere Ablagemöglichkeit auf dem Gelände. Die Anlage soll mit einem bis zu vier Meter hohen Zaun von der Straße und dem Weg abgegrenzt sein.

NW 13.04.2019

Bürger bringen Ideen und Wünsche ein

Lebensqualität: Workshop-Teilnehmer machten deutlich, wie das Gebiet östlich des Biberteichs zwischen Brandenburger Ring und Stolper Weg bis zum Frotheimer Weg umgestaltet werden könnte

Von Klaus Frensing

Hier entlang: *Johannes Hatebur (r.) umreißt beim ersten Stopp des Bürgerworkshops am Biberteich mit den Händen das Planungsgebiet.* FOTOS: KLAUS FRENSING

Leiteten den Bürger-Workshop: *Daniela Niederdeppe (v. l.), Marlo Pfau, Johannes Hatebur, Nora Harenbrock und Sandra Dürr arbeiten bereits gut zusammen.*

■ **Espelkamp.** Das Wetter am Samstagmorgen ließ nichts gutes erahnen. Und doch hatten sich rund 15 Espelkamper zum Bürger-Workshop mit Landschaftsarchitekt Matthias Kolhoff in das neue Büro des Quartiermanagements an der Isensteder Straße aufgemacht. Die Stadt hatte eingeladen, und das neue Quartiermanagement mit Marlo Pfau von der Aufbaugemeinschaft und Nora Harenbrock vom Büro InWIS – Forschung und Beratung hatten sich eingeklinkt. Ging es doch um die Umgestaltung des Gebiet östlich des Biberteichs zwischen Brandenburger Ring und Stolper Weg bis zum Frotheimer Weg.

Der Workshop war der erste Schritt in dem Planungsprozess und bestand aus zwei Teilen. Zuerst wurde ein Spaziergang unternommen, um das Planungsgebiet zu erwandern und unter die Lupe zu nehmen. Der erste Stopp wurde am Biberteich eingelegt, wo Johannes Hatebur, Sachgebietsleiter Stadtplanung und Bauordnung, der von seinen beiden Mitarbeiterinnen Daniela Niederdeppe und Sandra Dürr unterstützt wurde, das betroffene Areal und die im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt" angedachte Umgestaltung umriss.

Weiter ging es auf dem Weg östlich des Schulzentrums, um dann durch das Waldchen südlich der Mehrfamilienhäuser am Stolper Weg bis zum Frotheimer Weg zu marschieren. Zurück ging es entlang der Blocks am Brandenburger Ring. Bereits unterwegs wurde fleißig diskutiert.

Im Quartiersbüro bildeten sich Kleingruppen. Gelbe Zettel wurden verteilt, auf denen Ideen, Anregungen und Wünsche notiert wurden. Zur besseren Veranschaulichung lagen zudem Pläne des betroffenen Gebiets auf den Tischen. Nach gut viertelstündigem Brainstorming hieß es, die vielfältigen Ergebnisse zusammenzutragen und auf dem Pinboard festzuhalten.

In Sachen Wegeführung, besonders im Hinblick auf die fußläufige Anbindung der entstehenden Senioren-Residenz auf dem Gelände der ehemaligen Ina-Seidel-Schule an die Innenstadt, standen eine Beleuchtung, Bänke und Rollatoren-kompatible Wege ganz oben auf der Wunschliste.

Zu Wohnumfeldverbesserung, Quartiersmanagement, Vernetzung der Akteure, Stärkung von Nachbarschaften und Integration unterschiedlicher Milieus im Quartier, Entwicklung und Koordination von Projekten wurden Ideen vorgebracht wie Backhaus mit Grillplatz, Liegebänke, offener Bachlauf, Wasserspiele, Waldspielplatz, Barfußpfad und Spielmöglichkeiten. Auch wurden die Gestaltung des Till-Eulenspiegel-Platzes und die Instandhaltung des Biberteiches gewünscht.

„Es wurden viele gute Ideen vorgebracht", freute sich Johannes Hatebur. „Wir werden die Ergebnisse auswerten und müssen schauen, was alles in unser Budget passt." Er kündigte zudem an, dass vor den Sommerferien ein erster Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll. Insgesamt stehen für die Umgestaltung inklusive Planungskosten 382.000 Euro zur Verfügung.

NW 12.02.2019

Erneuerung des Ostlandviertels geht weiter

Stadtentwicklung: *Die Aufbau-Reihenhaus-Reihe im Schatten des Hotels Mittwald entlang der Ostlandstraße wird in diesen Tagen komplett abgerissen. Die Arbeiten sollen bis Mitte Mai endgültig abgeschlossen sein.* FOTO: KARSTEN SCHULZ

■ **Espelkamp** (Kas). Die Erneuerung der Kernstadt geht weiter. Vor allem im Bereich des Ostlandstraßenviertels wird jetzt der nächste städtebaulich wichtige Schritt vollzogen.

In diesen Tagen haben die Abbrucharbeiten der Reihenhaus-Zeile entlang der Ostlandstraße begonnen. Es handelt sich um insgesamt vier Reihenhaus-Blöcke, die nach Auskunft der Aufbaugemeinschaft bis Mitte Mai abgerissen sein sollen. Die Häuserzeile vor dem Hotel Mittwald ist Mitte der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts erbaut worden. Sie gehören damit zu den ersten neuen Gebäuden der wachsenden Siedlung Mittwald, die später zur Stadt Espelkamp erhoben wurde. Insgesamt befanden sich in den Häusern 28 unterschiedlich große Wohneinheiten. Alle Mieter konnten von der Aufbaugemeinschaft in andere Wohnungen vermittelt werden, so dass dem Abbruch jetzt nichts mehr im Wege stand. Direkt gegenüber dieser Blocks soll zukünftig das Ärztehaus gebaut werden. Ein Teil der Fläche soll zu Parkplätzen umgewandelt werden. Es gibt Überlegungen möglicherweise neue Häuser mit Mietwohnungen zu bauen, die über die Ostlandstraße und einem neuen Kreisverkehr erschlossen werden.

NW 13.04.2019

Die Schüler Tim, Julia, Viktoria, Elisa, Fynn, Celin, Charlize und Saskia, Marlo Pfau vom Quartiersmanagement, die Lehrerin Ulrike Meier-Hohmann, Andrea Beringer vom Wittekindshof sowie Franziska Riechmann vom Volkeninghaus füllen die Arbeitsgemeinschaft mit Leben. Foto: Andreas Kokemoor

„Schöne Begegnungen" im Unterricht

Sekundarschule: Gelungenes Generationenprojekt – Pläne für 2020

Espelkamp (ko). Acht Schüler der Birger-Forell-Sekundarschule haben in den vergangenen Wochen spannende, aufregende, lehrreiche und familiäre Nachmittage erlebt. Das liegt daran, dass sie freiwillige Schulstunden absolvieren, die eben nicht bei jedem Schüler auf dem Stundenplan stehen.

Kooperation

Das Quartiersmanagement „Quartiers" an der Isensteder Straße hat in Zusammenarbeit mit der Sekundarschule, dem Ludwig-Steil-Hof und dem Wittekindshof die Arbeitsgemeinschaft „Schöne Begegnungen" ins Leben gerufen.

Bei dieser AG geht es darum, dass Jugendliche der neunten und zehnten Klassen auf freiwilliger Basis zwei Stunden pro Woche Zeit mit älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen verbringen. Am Donnerstag vor den Herbstferien begann alles. Der erste Block startete im Wittekindshof. Die nächsten Wochen folgten im Volkeninghaus.

Kurz vor Weihnachten kamen alle vier Gruppen zu einem Erfahrungsaustausch bei Keksen und Tee im Wittekindshof im Glatzer Garten zusammen. Die Schüler waren sich einig. „Wir hatten schöne Begegnungen", erzählten sie. Andrea Beringer vom Wittekindshof und Franziska Riechmann vom Volkeninghaus im Ludwig-Steil-Hof zogen ein positives Fazit dieser Gemeinschaft.

> **„Es stimmt also doch. Jeder Mensch ist verschieden. Jeder hat seine eigene Geschichte."**
>
> Ulrike Meier-Hohmann

Spannung

Ulrike Meier-Hohmann, Lehrerin an der Sekundarschule, erklärte, dass die Jugendlichen am Anfang neugierig und schüchtern vielleicht auch ein wenig ängstlich waren, aber in erster Linie wissbegierig und aufgeschlossen. Etwas Neues zu erfahren über „Senioren, Kranke sowie Behinderte." Die Furcht und die Spannungen wichen bereits vom Tag des ersten Kennenlernens. „Es ist so schön. Irgendwie familiär", stellten die Schüler immer wieder heraus. Manches war eben doch wie zuhause, aber es gab noch mehr.

Sie backten mit den Bewohnern des Wittekindshofes Kekse. Die Senioren erzählten Geschichten von früher, teilweise sogar aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges mit Flucht und Vertreibung. Ein Ehepaar berichtete von seiner Flucht nach Paraguay.

„Es stimmt also doch. Jeder Mensch ist verschieden. Jeder hat seine eigene Geschichte. Genauso wie sie jeder Schüler und jede Schülerin hat", erläuterte Meier-Hohmann den fesselnden Bericht eines Schülers. Einige Jugendliche hätten ebenfalls Großeltern zuhause oder im Seniorenheim und Verwandte mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Doch dieses Projekt ist etwas anderes. Weil es fremde Menschen sind, die sich aber wiederum gegenseitig schnell Vertrauen schenkten. Die Hemmschwellen verschwanden.

Beim letzten Treffen vor den Winterferien sammelten die Teilnehmer Ideen für das kommende Jahr: gemeinsame Spaziergänge, Spiele, Mal- und Backtage und andere Vorschläge wurden gesammelt.

Zertifikat

Noch bis zum Ende des Schuljahres dauert die Arbeitsgemeinschaft „Schöne Begegnungen". Dann erhalten die Schüler ein Zertifikat über die Arbeit mit Behinderten in einer Wohneinrichtung und über Senioren, die in einem Altenheim leben.

Marlo Pfau vom Quartiersmanagement der Aufbaugemeinschaft zeigte sich zum Jahresabschluss zufrieden. „Wir möchten das Quartier in Espelkamp stärken, junge und alte Menschen sowie Menschen mit Beeinträchtigungen zusammenführen."

WB 24.12.2019

Ein schönes Stück Espelkamp: *Vitali Töws und Alicia Natascha Birkholz haben sich schnell eingelebt in der neuen Wittekindshofer Hauswohngemeinschaft Glatzer Garten am Rande des Burano-Viertels in der Espelkamper Innenstadt. Ganz in der Nähe wird bald der neue Dorfplatz entstehen.* FOTO: ANKE MARHOLDT

Dorfplatz fürs Burano-Quartier

Quartiersmanagement: Bürger und Anwohner nahmen an der Vorstellung der Pläne teil und brachten weitere Vorschläge ein. Sie werden in allernächster Zeit umgesetzt

Von Karsten Schulz

So sehen die Pläne aus: *Das Interesse bei der Vorstellung im Büro der Quartiersmanager war groß.* FOTO: QUARTIERSMANAGEMENT

■ **Espelkamp.** „Von der grauen Maus zum Schmuckstück", so kann man die Entwicklung des Burano-Viertels im Herzen der Stadt am besten beschreiben. Durch die bunte Fassadengestaltung und die Aufwertung der Gärten hat die Aufbaugemeinschaft einen ganzen Stadtteil neu aufleben lassen. Auch einen Landespreis in Sachen Gestaltung hat die Siedlung inzwischen eingefahren (➤ Info). Darüber hat sich nicht nur die Aufbaugemeinschaft gefreut, die das Farb- und Gestaltungskonzept entwickelt hat, sondern auch das Ansehen Espelkamps hat stark gewonnen. Ein großer Pluspunkt für das kommunale Stadtmarketing.

Um die Aufenthaltsqualität vor Ort noch weiter zu verbessern, will die Aufbaugemeinschaft zwischen dem von der Diakonischen Stiftung Wittekindshof genutzten Neubau und den 50er-Jahre-Häusern der Aufbaugemeinschaft nun einen Dorfplatz errichten. Der Platz soll den Bürgern zur Begegnung und Kommunikation dienen und so den Zusammenhalt und die Nachbarschaft weiter fördern.

Um die Ausgestaltung des Platzes an den Wünschen und Anforderungen der Bürger zu orientieren, hatte das Quartiersmanagement alle Bewohner des Viertels und Interessierte zu einem Werkstattgespräch ins Quartiersbüro eingeladen. Dort erläuterten der Landschaftsarchitekt Mathias Kolhoff und der Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt fünf grobe, aber völlig unterschiedliche Entwürfe für den Dorfplatz. Anschließend konnten die Anwesenden in einer gemeinsamen Diskussion über die Vor- und Nachteile der einzelnen Entwürfe diskutieren.

Zu den Wünschen zählen beispielsweise die barrierefreien Wegeführungen, ein öffentliches „Mensch-Ärgere-Dich-Nicht" Spiel und Obstbäume. Der einstimmig angenommene Entwurf bietet vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten, wird barrierefrei gestaltet und weist stellenweise Schutz vor Wind und Sonne auf.

„Wir freuen uns, dass viele Anwohner unserer Einladung gefolgt sind und so aktiv an der Planung mitgewirkt haben. Besonders erfreulich ist, dass auch Menschen, die die Angebote des Wittekindshofes nutzen, anwesend waren, und somit wirklich auf die Bedürfnisse aller Bewohner eingegangen werden kann", freut sich Quartiersmanagerin Nora Harenbrock.

Die Aufbaugemeinschaft wird nun in enger Absprache mit den Quartiersmanagern und den Bewohnern auf Grundlage des Werkstattgesprächs die Planungen konkretisieren und schnellstmöglich mit dem Bau beginnen. Alle wollen weiterhin im Gespräch bleiben, damit der Dorfplatz wirklich ein Projekt für alle Bürger und Bewohner wird.

So entstand das Burano-Viertel

- In mehreren Abschnitten von 2012 bis 2014 ist aus der Reihenhaussiedlung „Rund um den Hirschberger Weg" hinter dem Rathaus in zwei Jahren die heutige Burano-Siedlung entstanden.
- Farbdesignerin Petra Breuer und Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt waren extra auf die pittoreske Fischerinsel Burano vor den Toren der Altstadt Venedigs gereist. Von dort nahmen sie die original Farbpigmentierung mit, die im Quartier umgesetzt wurde. Später kamen noch Figuren der Commedia dell'Arte hinzu.
- Doch nicht nur Farbe hat diese 50er-Jahre-Siedlung verändert. Insgesamt wurden zweieinhalb Millionen Euro investiert. Darin enthalten sind 573.000 Euro Landes-, Bundes- und EU-Mittel aus dem Topf „Soziale Stadt" – darüber hinaus 70.000 Euro kommunales Geld.
- Dickste Brocken sind die komplette energetische Sanierung der Häuser und der Einbau der neuen Heizungsanlage, die auf Fernwärme basiert.
- Gemeinsam mit den Mietern und dem Landschaftsplanungsbüro 09 Hanke/Welscher ist ein Konzept zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der vorhandenen Mietergärten entwickelt worden.
- Außerdem entstanden zwei größere Gemeinschafts-Gärten für gesellige Aktivitäten der dort lebenden Bewohner.
- Als „besonders vorbildlich" würdigte das Land NRW 2014 im Rahmen des Architekturwettbewerbs „Stadtumbau West" den Umbau des Quartiers. Espelkamp wurde aus 100 Stadtumbaugebieten in 60 Städten hervorgehoben.

NW 05.06.2019

Saisonstart für das Spaziergängercafé

Gabelweiher: Immer wieder sonntags gibt es ab diesem Wochenende wieder Spiel und Spaß am See. Lokale Vereine und Institutionen organisieren ein buntes Angebot für Kinder und Erwachsene

Von Klaus Frensing

Flott unterwegs: *Das Kettcar-Rennen der Aufbaugemeinschaft zählt seit vielen Jahren zu den Attraktionen für die jungen Café-Gäste. Am Sonntag kann wieder in die Pedale getreten werden.* FOTOS: KLAUS FRENSING

■ **Espelkamp.** „Warum in der Ferne schweifen, wenn das Gute liegt so nah!" Unter diesem Motto lädt das Spaziergängercafé am Gabelweiher nun im zwölften Jahr Jung und Alt zu einem vergnüglichen Sonntagnachmittag mit Kaffee und Kuchen, Unterhaltung und Mitmachaktionen ein. Am kommenden Sonntag, 12. Mai, startet das Café in die neue Saison.

Die Veranstaltungsreihe hat sich mit Torten und Kuchen zu familienfreundlichen Preisen, seiner gemütlichen Sonnenterrasse, dem Programm für Jung und Alt und seiner idyllischen Atmosphäre am See längst über die Grenzen des Viertels hinaus einen Namen gemacht.

Der Erfolg des Spaziergängercafés basiert vor allem auf der Gemeinschaftsarbeit aller Beteiligten. „Die Begeisterungsfähigkeit, die Aufgeschlossenheit und die Einsatzfreude aller Veranstaltenden bereichert das soziale Leben in unserem Viertel", sagt Elke Schwabedissen, die das Projekt seit Anfang an koordiniert hat. Einige Veranstalter sind schon zum zwölften Mal dabei.

14 Vereine und Institutionen gehören zu den Veranstaltern

Die Vorteile für die Mitwirkenden liegen für Elke Schwabedissen auf der Hand. „Sie können ihre Arbeit präsentieren und bieten den Anwohnern der Gabelhorst und allen Besuchern eine gute Gelegenheit zum Kennenlernen, zum Aktivwerden in zwanglosser Atmosphäre und tragen so zum Gemeinschaftsleben im Viertel bei."

In diesem Jahr öffnet das Spaziergängercafé an drei Sonntagen im Mai und an einem Sonntag im Juli jeweils von 14 bis 17 Uhr. 14 Vereine und Institutionen gehören zum Veranstalterkreis, deren Kräfte im Nachbarschaftszentrum koordiniert und gebündelt werden. „So können sich alle einbringen, ohne dass der zusätzliche Arbeitsaufwand zu hoch wird", erläutert Elke Schwabedissen.

Am 12. Mai eröffnet das AWO-Familienzentrum „Abenteuerland", der AWO-Ortsverein, die T(r)ollies, die Aufbaugemeinschaft, die Grundschule und der Offene Ganztag der Grundschule am Auewald die Sonntagscafé-Reihe. Unter dem Motto „Spiel und Spaß am See" bieten die Organisatoren viele Attraktionen. Es gibt das beliebte Kettcar-Rennen, Vorführungen der ASIA-Sport-Akademie Espelkamp und einer Kindertanzgruppe. Obendrein sind noch Bastelangebote und ein Bücherflohmarkt geplant. Und nicht zuletzt – wie an allen folgenden Café-Tagen auch – wird ein großes Büfett mit selbst gebackenen Torten und Kuchen aufgebaut.

Eine Woche darauf, am 19. Mai, laden die Stadtbücherei, der evangelische Kindergarten „Brummkreisel", die evangelische Martins-Gemeinde, der Schiffsmodellbauclub SMC Espelkamp und die Aufbaugemeinschaft unter dem Motto „Kunterbunt und rund" zum Spaziergängercafé ein. Der Geburtstag der kleinen Raupe „Nimmersatt" wird mit Kreativangeboten, dem japanischen Erzähltheater „Kamishibai" und Kinderschminken gefeiert. Beim Schiffsmodellbauclub kann am Gabelweiher das Kapitänspatent erworben werden.

Andrang am Kuchenbüfett: *Ob Sahneschnitte oder Obsttorte – der selbst gebackene Kuchen ist immer sehr gefragt.*

Die Frauengruppe des CDU-Stadtverbands, die Jugendfeuerwehr Espelkamp und das Soziokulturelle Zentrum Isy 7 gestalten das Spaziergängercafé am 26. Mai. „Es ist was los im Erlengrund" heißt es bei den Kreativ- und Überraschungsangeboten sowie Mitmachaktionen der Jugendfeuerwehr.

Nach einem Monat Pause öffnet das Spaziergängercafé dann am 7. Juli zum vierten und in diesem Jahr letzten Mal seine Türen. Dann lädt der SPD-Seniorenkreis zu einem Nachmittag unter dem Motto „Espelkamp trifft Afrika" ein. Die Gäste können sich auf Musik mit dem Sänger Eze Wendtoin und seiner Band aus Burkina Faso freuen. Außerdem kann eine äthiopische Kaffeezeremonie erlebt werden. Zöpfe flechten gibt es auch und Tänze und Lieder aus Angola und Guinea. Für die jungen Gäste wird ein Afrika-Workshop angeboten und der Kindertreff des Nachbarschaftszentrums lädt zu einer tollen Malaktion ein.

NW 08.05.2019

Dokumentierte die Veranstaltung mit dem Filzstift: *Andreas Gärtner von der Illustratorengruppe „Die Zeichner" aus Münster war beauftragt worden, alles festzuhalten und daraus eine große Collage zu entwickeln. Sie wird später im „Quartiliers" an der Isenstedter Straße ausgestellt.* FOTOS: KARSTEN SCHULZ

Ein Café für die Gabelhorst gewünscht

Zukunftswerkstatt: Das Quartiersmanagement hatte die Bewohner des Stadtviertels eingeladen. Es kamen viele Verbesserungsvorschläge

Von Karsten Schulz

■ **Espelkamp**. Gabelhorst und Westend, das Quartier hinter dem Bahnhof und die Kolonie – es gibt viele Begriffe, mit denen die westlichen Bereiche der Stadt bezeichnet werden. Hier wohnen mehr als 5.000 Menschen, fast ein Drittel der Gesamtbevölkerung der Kernstadt. Viel hat sich in dem Viertel in den vergangenen zehn Jahren getan. Viel musste und muss auch noch passieren, um die hier wohnenden Menschen stärker an die Innenstadt anzubinden.

„Früher hatte die Gabelhorst einen insgesamt schlechten Ruf im Vergleich zu übrigen Quartieren in der Stadt", das bestätigten auch einige Besucher der „Zukunftswerkstatt „Gabelhorst 2.0". Sie kamen jetzt in der Aula des Nachbarschaftszentrums Gabelhorst zusammen, um gemeinsam über ihr Viertel nachzudenken und gegebenenfalls auch Wünsche zu äußern, um ihr Wohnumfeld weiter zu verbessern. Organisiert worden war die Zusammenkunft vom Quartiersmanagement, das vom Projekt „Soziale Stadt" finanziert wird.

Gut 40 Personen, zum Teil Bewohner, zum Teil auch Multiplikatoren, die Einrichtungen und Angebote im Quartier vorhalten, wie Christian Wöbking als Leiter der Musikschule, der im Gebäude der ehemaligen Schule im Erlengrund eingezogen ist, waren erschienen. Oder auch Elke Schwabedissen, die das Nachbarschaftszentrum (NBZ) Erlengrund leitet. Auch Gunter Kramer hatte sich aufgemacht. Er macht sich vor allem Gedanken um die mobile Infrastruktur und hat dabei auch immer das Westend im Blick.

Blick auf die Karte: *Das Themenfeld Freiraumplanung betreute Fachbereichsleiter Thorsten Blauert, der eine große Stadtteilkarte ausgebreitet hatte.*

Im Mittelpunkt dieser ersten Erörterung standen somit Fragen nach dem Image, der Gestaltung und der Angebote und ob diese auch ausreichend seien und was den dort lebenden Menschen fehle. Mithilfe verschiedener Methoden und unter wissenschaftlicher Begleitung durch das Institut InWIS aus Bochum und der Stadt Espelkamp gingen die Quartiersmanager wie Mario Pfau auf die Suche nach den Bedürfnissen der hier lebenden Menschen.

„Wenn ich an die Gabelhorst denke, was fällt mir da ein?" Solche und ähnliche Fragen wollte man beantwortet wissen. Die Anwesenden wurden in vier Gruppen aufgeteilt und auf einen kleinen Themen-Parcours geschickt, wo sie jeweils eine bestimmte Zeit Station machten, um in einem rotierenden System unterwegs zu sein. Haltepunkte waren die Themenschwerpunkte Stadtteil-Identität, Freiraumplanung, Infrastruktur, Versorgung und Gemeinschaftliche Angebote.

Schnell wurde klar, das es besonders im Bereich der gemeinschaftlichen Treffpunkte noch fehlt, auch das Angebot des öffentlichen Personenverkehrs sei nicht ausreichend. Probleme hatten einige nach wie vor mit zu schnell fahrenden Autos auf der Gabelhorststraße selbst sowie bei der Versorgung mit Nonfood-Artikeln. Gewünscht wird beispielsweise ein Haltepunkt des Bürgerbusses, der sich innerhalb des Quartiers befindet. Aktuell fährt der Bus um das Westend herum, um dort die Mitfahrenden einzusammeln. Auch eine Ausweitung des Angebotes im Nachbarschaftszentrum fänden viele gut, das wurde von allen Gruppen immer wieder geäußert. So war die Rede beispielsweise von einem „Sozialen Café", das man im NBZ doch einrichten könnte. Ebenso fehlten viele Angebote für Jugendliche. „Schön wäre es, wenn man das allseits beliebte Spaziergänger-Café aufs ganze Jahr ausdehnen könnte". Dieser Wunsch wurde immer wieder geäußert.

Gut fänden viele auch, wenn es Bürgersprechstunden der Verwaltung gebe. Überhaupt wünschte man sich mehr Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten. Vielen ist in diesem Zusammenhang auch nicht bekannt, das die ehemalige Erlengrundschule inzwischen stark von Musikschule und Volkshochschule genutzt wird. „Sie steht nicht leer, es ist vielen nur nicht bekannt, was hier inzwischen alles los ist", sagte Fachbereichsleiter Thorsten Blauert, der ebenfalls eine Arbeitsgruppe leitete. Die Veranstaltung wurde dokumentiert und die Wünsche werden über das Quartiersmanagement in den städtischen Planungsprozess mit einfließen. Quartiersmanager Mario Pfau versprach, weitere Veranstaltung anzubieten und dann über das Erreichte und die Folgen zu sprechen.

KOMMENTAR

Gabelhorst

Soziale Erneuerung

Von Karsten Schulz

Nachdem sich baulich sehr viel im Bereich der Gabelhorst verändert hat, kommt jetzt die soziale Erneuerung des in die Jahre gekommenen Quartiers. So ist es im Projekt „Soziale Stadt" festgelegt. Die Quartiersmanager haben nicht lange gezögert und beteiligten jetzt in einer Zukunftswerkstatt die Menschen des Viertels. Doch es kamen leider nur diejenigen, die immer zu solchen Veranstaltungen erscheinen. Und vor allem die Multiplikatoren. Das sind diejenigen, die dort ein Projekt betreuen oder ein Angebot vorhalten. Schulleiterin, Musikschulleiter, NBZ-Leiterin und Mobilagent waren anwesend. Doch wo blieb die ganz normale Bevölkerung? Dabei haben die Verantwortlichen der Stadt alle Haushalte mit Info-Blättern versorgt.

Oder gibt es etwa keine Probleme an der Gabelhorst? Das kann nicht sein, denn ansonsten hätte es die Probleme mit dem Image des Stadtteils nicht gegeben.

karsten.schulz@nw.de

Führung zum Thema „Soziale Stadt“

Erfolgsgeschichte: Espelkamp hat von der Städtebauförderung auf vielfältige Weise profitiert

■ **Espelkamp** (nw). Am 11. Mai ist „Tag der Städtebauförderung“, eingeführt vor fünf Jahren von Bund, Städten und Gemeinden. Espelkamp nimmt dieses Jahr das erste Mal an diesem bundesweit geltenden Tag teil. Aus diesem Anlass lädt Katharina Klassen-Junge, Sprecherin der Stadtführer in Espelkamp, zu einem Rundgang mit dem Thema „Soziale Stadt – eine Erfolgsgeschichte in Espelkamp“ ein.

Im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt NRW sind über mehrere Jahre in Espelkamp zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldes von der Stadt und der Aufbaugemeinschaft durchgeführt worden. Einige davon werden an diesem Tag gezeigt. Es wird erklärt, welche Auswirkungen diese Veränderungen auf die Bewohner der Wohnquartiere hatten und wie deutlich sich die Innen- und Außenwahrnehmung der Stadt seitdem verbessert hat.

Der Rundgang beginnt mitten in der Stadt auf dem Grünanger, wo die Flächen mit verschiedenen Spielplätzen, bunten Beeten und zahlreichen Sitzmöglichkeiten aufgewertet worden sind. Weiter geht es in eine für Espelkamp typische Fünfzigerjahre-Wohnsiedlung und vorbei an neu angelegten Kommunikationsplätzen zu dem Park „Refugium“. Der Höhepunkt des Rundgangs ist das Burano-Viertel, wo vielfältig gestaltete Gärten und bunte Fassaden im Stil der venezianischen Insel Burano für eine einzigartige Atmosphäre sorgen. Vorbei an Wohnprojekten für Menschen mit Behinderung endet der Rundgang im Büro des neuen Quartiersmanagements an der Isenstedter Straße 130, wo das Konzept dieser Einrichtung erklärt wird.

Treffpunkt ist der Grünanger an der Breslauer Straße in Höhe des Eiscafés Etna um 16 Uhr. Der Rundgang ist kostenlos und dauert circa zwei Stunden.

Immer einen Besuch wert: *Das Burano-Viertel mit seiner einzigartigen Atmosphäre. Hier ein Blick in die Gärten.* FOTO: STADTFÜHRER

NW 29.04.2019

Wohnen im Grünen soll erschwinglich sein

Positiv: Die Stadtführer hatten zu ihrer ersten Veranstaltung im Jahr Experten eingeladen, die über die Entwicklung Espelkamps referierten. Ein Problem bereitet jedoch Sorge

Von Klaus Frensing

Vorzeige-Viertel: *Das Burano-Viertel nach der Renovierung und der Wohnumfeldverbesserung.* FOTO: AUFBAUGEMEINSCHAFT

■ **Espelkamp**. „Quo vadis Espelkamp?“ – Wohin geht die Entwicklung Espelkamps in den kommenden Jahren?“ Dieser spannenden Frage gingen jetzt die Stadtführer in ihrer ersten Veranstaltung 2019 nach. Als Experten waren der Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, Thorsten Blauert, sowie der Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Hans-Jörg Schmidt geladen und wagten im voll besetzten Gemeinschaftsraum des Hauses Lausitzer Straße 3 einen Blick in die Zukunft der Stadt.

Zunächst warf Blauert einen Blick zurück. Espelkamp sei in den 50er- und 60er-Jahren als moderne Stadt im Grünen gebaut worden. Trotzdem habe man eine relativ hohe Dichte durch mehrgeschossigen Wohnungsbau erreicht. Die Vorteile einer solchen Strategie seien unter anderem eine hohe Lebensqualität für die Menschen durch die angenehme Umgebung, ein gewisser Schutz vor Extremwetterereignissen sowie das Wohnen im Grünen auch für geringere Einkommen. Für die Zukunft setze der Regionalplan räumliche Grenzen, im Norden die L 770, im Westen die Große Aue, im Osten die Kleine Aue und im Süden Gestringen. „In diesem Bereich können wir als Planer arbeiten“, sagte Blauert. Weitere Zwänge setzen hier aber ein detailliertes Berechnungsmodell für die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen sowie die Abwägung naturräumlicher Gegebenheiten mit dem Wachstumswunsch und die Marktgängigkeit von Wohnbauflächen.

Ziel für die Zukunft sei es weiterhin, die Wohnbauflächen zu durchgrünen. So käme im Freiraumkonzept der Stadt den „Grünfingern“, die die Innenstadt mit Landschaft verbinden, eine besondere Bedeutung zu. „Sie tragen zum Wohlbefinden bei und sind ökologisch wertvoll.“

Als größter Wohnraumanbieter in Espelkamp mit weit über 3.000 Wohnungen (85 Prozent aller Mietwohnungen) prägt die Aufbaugemeinschaft mit ihren Bauten das Erscheinungsbild der Stadt. Da habe sich in den vergangenen Jahren viel getan, unterstrich Hans-Jörg Schmidt. Der Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft veranschaulichte anhand einiger Zahlen, wie positiv Espelkamp sich in den letzten 15 Jahren entwickelt hat. Damals sei die Innen- und Außenwahrnehmung schlecht gewesen, die Einwohner-Entwicklung befand sich im freien Fall, was vor allem an dem hohen Wegzug der 18- bis 35-Jährigen lag und somit die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze abnahm.

Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Heute sei die Abwanderung gestoppt, in der Zwischenzeit wurden sogar – entgegen dem landläufigen Trend – positive Zahlen geschrieben. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze sei auf über 12.000 gestiegen und das gesamtstädtische Erscheinungsbild werde von außen wie von innen deutlich positiver gesehen. Neben verschiedenen Projekten im Rahmen des Förderprogramms haben auch das attraktive Farbkonzept und die umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – die Aufbaugemeinschaft investierte dafür in den Jahren 2005 bis 2017 rund 81 Millionen Euro – ihren Teil dazu beigetragen. Die Aufbau wird diesen Weg weiter gehen. Gabelhorst 33 und Hedrichsdorf werden modernisiert, an der Neißer Straße wird ebenso gebaut werden wie am Thorner Weg und an der Ostlandstraße. An der Breslauer Straße, ehemals Dresdener-Bank-Gebäude, soll ein Neubau mit Integrationscafé, Büroräumen und Appartements entstehen.

Die Aufbau habe sich die Aufgabe gesetzt, für alle Bevölkerungsgruppen Wohnraum zu schaffen, für Singles, junge Paare und junge Familien, Senioren und Menschen mit Behinderung.

Was Hans-Jörg Schmidt Sorge bereitet, ist die hohe Zahl an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe. Hier gelte es, vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung und von Industrie 4.0 den Strukturwandel zu schaffen und den Arbeitsplatzstandort Espelkamp zu sichern.

NW 21.01.2019

„Go West“ – ein besonderer Rundgang

■ **Espelkamp** (nw). Was gibt's Neues im Westen? Das gilt es am Samstag, 6. Juli, um 15 Uhr herauszufinden. Die Espelkamper Stadtführer laden zu einem Rundgang westlich der Breslauer Straße ein, auf dem eine Menge zu entdecken gibt: den neuen Boras Park, die spannende Entwicklung der Ostlandstraße, die Neugestaltung des Graudenzer Weges, das Preußeneck, den Bahnhof und Hedrichsdorf.

Zum Schluss geht es zur neuen Tagespflege des Ludwig-Steil-Hofes, wo es bei Kaffee und Kuchen sowie Informationen zu der Einrichtung gibt. Ein Anmeldung ist im Kulturbüro Espelkamp, Wilhelm-Kern-Platz 14, Tel. (0 57 72) 56 21 61, oder per Mail an *kulturbuero@espelkamp.de* erforderlich. Ein Kostenbeitrag wird erhoben, die Teilnehmerzahl ist auf 20 Personen begrenzt. Weitere Informationen unter ***www.marketingverein-espelkamp.de***

Auf geht's: *Der Westen ist Ziel der Führung.* FOTO: STADT ESPELKAMP

NW 25.06.2019

Elefantentanz durchs Quartier

Nachbarschaftszentrum Erlengrund veranstaltet erstes Spaziergängercafé in diesem Jahr

Espelkamp (ko). Erdbeerkuchen, Fantatorte und viele andere Leckereien hatten die Trollies für das erste Spaziergängercafé in diesem Jahr vorbereitet. Zu diesem hatte das Nachbarschaftszentrum Erlengrund eingeladen. Und viele Besucher waren am Muttertag dieser Einladung gefolgt. Gemeinsam mit dem AWO-Familienzentrum Abenteuerland, dem AWO-Ortsverein, der Grundschule am Auewald mit dem Offenen Ganztag und der Aufbaugemeinschaft sorgte die Selbsthilfegruppe aus Espelkamp, die sich für die Belange behinderter Menschen einsetzt, für eine Kaffeetafel und Unterhaltung. Die Aufbaugemeinschaft hatte zwei Tische mit bunten Holzschildern und einer Mitmach-Aktion aufgebaut.

Die Aufbaugemeinschaft hat beim Spaziergängercafé die Besucher befragt, was ihnen wichtig in und an Espelkamp ist. Und weil bei diesem Termin viele direkte Anwohner und Espelkamper erschienen, war es eine Befragung der Mieter und Haus- und Wohnungseigentümer zur Zufriedenheit und nach Wünschen in ihrem Quartier. Die Befragten konnten Chips für Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkte, Sport und Fitness, ärztliche Versorgung, Sicherheit und andere Bereiche vergeben. Marlo Pfau, Patrick Hartmann und Nora Harenbrock vom größten Wohnungsanbieter in Espelkamp kamen dabei auch mit vielen Bürgern ins Gespräch.

Die Besucher Hanna und Dieter Niehof (links) kommen mit Marlo Pfau, Nora Harenbrock und Patrick Hartmann von der Aufbaugemeinschaft Espelkamp ins Gespräch.

Die Mädchen und Jungen des AWO-Kindergartens legten sich beim Elefantentanz so richtig ins Zeug.

Achtung – Fertig – Klapp hieß es auf dem Hof der ehemaligen Erlengrundschule. Beim beliebten Kettcar-Rennen galt es, Bestzeiten aufzustellen und tolle Preise zu gewinnen. Die Grundschule am Auewald beteiligte sich mit einem Bücherflohmarkt, Kinderschminken und Torwandschießen.

Begonnen hatte der Nachmittag mit Tanzaufführungen der Jungen und Mädchen des AWO-Kindergartens. Dabei legten sich die Kleinen beim Elefantentanz und anschließend beim Motorik-Song erst langsam und dann immer taktvoller so richtig ins Zeug. Mit Applaus wurden die Kinder begrüßt und von der Bühne verabschiedet. Kaum hatten die AWO-Kids ihr Tanzsohle ein wenig abgekühlt, ging es zum Bastelstand. Beim AWO-Familienzentrum Abenteuerland konnten die großen und kleinen Besucher aus Pool-Nudel-Hälften, Holzstöcken und selbstbemalten Segeln kleine Boote bauen. Kaum eine halbe Stunde nach der Tanzdarbietung suchten sich die Sportler der Asia-Akademie ihre Bühne am NBZ und zeigten verschiedene Disziplinen des Kampfsports.

Kinder vom AWO-Familienzentrum Abenteuerland präsentieren den Elefantentanz und den Motorik-Song. Fotos: Kokemoor

Für die musikalische Umrahmung sorgten Dominik Krebs, Lea Bohnhorst und Mirko Borcherding, ehemalige Mitglieder der Band My Rocks. Zwei Tage zuvor hatten sie einmal geprobt und beim Spaziergängercafé bewiesen, dass sie nichts verlernt hatten. Sie boten Akustik-Pop vom Feinsten.

WB 17.05.2019

Müll wird unterirdisch gesammelt

Aufbaugemeinschaft und Stadt Espelkamp beschreiten neue Wege beim Abfall

Von Felix Quebbemann

Espelkamp (WB). Mülltonnen unter der Erde? Das ist einer der neuen Wege, den die Aufbaugemeinschaft geht. Das »Pilotprojekt«, das in der Gabelhorst 33 installiert wurde, zeigt erste Erfolge und soll nun an anderen Standorten ebenfalls umgesetzt werden.

Björn Horstmeier, Fachbereichsleiter der Stadt (von links), Hans-Jörg Schmidt, Aufbau-Geschäftsführer, und Birgit Aumann-Keull vom Aufbau-Gebäudemanagement betrachten sich das neue Unterflursystem in der Gabelhorst 33. Fotos: Felix Quebbemann

Das Unterflursystem, wie es genau heißt, sei Teil eines ganzen Maßnahmen-Pakets am Hochhaus im Westen der Stadt. Kreisweit sei es aber das erste Abfall-Unterflursystem, das es gibt, erläutert Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft.

Der Clou

Der Clou an dem System ist, dass der Müll unter der Erde gesammelt wird – in Containern. Dadurch wird der Abfall zum einen kühler gelagert und verursacht somit weniger Geruchsimmissionen. Darüber hinaus seien auch die unansehnlichen großen Müllcontainer verschwunden.

Das Prinzip des Unterflursystems ist ganz einfach. Die dunklen Behälter stehen fest verankert auf dem Vorplatz des Hochhauses. Die Mieter können den jeweiligen Müllcontainer – Restmüll, Bio, Pappe oder Gelber Sack – mit einem Schlüssel öffnen und dann entsprechend entsorgen. Das lästige Mülltonnen an die Straße stellen oder das Bereitstellen von fahrbaren Müllcontainern für die Müllabfuhr entfällt.

Regelmäßig kommt das entsprechende Entsorgungsunternehmen angefahren. Ein Spezialfahrzeug mit einem installierten Kran hebt die Container, die auf Federn gelagert sind, aus ihrer Verankerung. Die Behältnisse werden über der Ladefläche des Lkw entleert, um danach wieder sanft in ihre Verankerung zu gleiten.

Saubere Anordnung

»Wir haben hier jetzt eine saubere Anordnung«, erläutert Birgit Aumann-Keull vom Aufbau-Gebäudemanagement den nächsten Vorteil des Unterflursystems. Darüber hinaus habe man durch diese Anordnung zusätzlichen Platz gewonnen, der für neue Fahrradabstell-Häuschen genutzt werden konnte. Auch für Rollstuhlfahrer seien die Container übrigens sehr leicht zu erreichen.

Unterstützung habe die Aufbaugemeinschaft bei ihrem Projekt, das insgesamt 32.000 Euro gekostet hat, von der Stadt Espelkamp erhalten. Björn Horstmeier, zuständiger Fachbereichsleiter in der Verwaltung, erklärte, dass das Unterflursystem auch mit den entsprechenden Entsorgungspartnern abgesprochen werden musste. Dies sei zum Beispiel im Bereich Rest- und Biomüll kein Problem gewesen. Dafür sei die Stadt Espelkamp zuständig. Die gelben Säcke jedoch gehörten zum Duales System und die würden privatwirtschaftlich entsorgt. »Das Duale System muss das Unterflursystem anerkennen«, erläuterte Horstmeier. Dies habe im Falle von Espelkamp auch wunderbar geklappt. Der entsprechende Behälter wird letztlich vom jeweiligen Entsorger gestellt.

Auch beim Unterflursystem gelte, dass es »wichtig ist, dass die Bewohner die Mülltrennung einhalten«, so Schmidt. 106 Wohneinheiten gibt es in der Gabelhorst 33. Dort werde das neue System gut angenommen.

Gleiche Kosten

Insgesamt stehen auf dem Areal elf Müllcontainer. Jeder von ihnen fasst fünf Kubikmeter Abfall. Bis auf ein paar kleinere Verbesserungen – so zum Beispiel einer besseren Verteilung des Mülls im Container – ist die Aufbaugemeinschaft mit der Idee so zufrieden, dass sie plant, weitere Unterflursysteme in der Marienburger Straße, in Hedrichsdorf sowie am Brandenburger Ring zu installieren – also die »großen Wohnanlagen«, sagte Schmidt. Das Ziel für die Zukunft sei, den Müll unter der Erde zu sammeln. Wichtig für die Mieter: »Die Entsorgungskosten für die Mieter sind gleich geblieben«, sagt Schmidt.

Lif Stüwe vom Entsorgungsunternehmen Pre Zero holt den Biomüll-Container aus der Verankerung.

WB 24.08.2019

Mieterkommunikation

Für ein harmonischeres Zusammenleben in den Nachbarschaften

Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH hat in Zusammenarbeit mit der Designerin Petra Breuer eine Mieterfibel erstellt, die in humorvoller Weise Anregungen für ein harmonisches Zusammenleben der Mietergemeinschaft gibt. Das Wohnungsunternehmen hat die Broschüre an alle Bestandsmieter verteilt, neue Mieter erhalten die Fibel mit dem Mietvertrag.
Gebote und Verbote sind üblicherweise in der Hausordnung zusammengefasst, die den Mietverträgen beiliegt. „Wir stellen allerdings fest, dass sich immer weniger Menschen an diese Regeln halten - sei es, dass sie keinen Sinn darin sehen oder sie nicht verstehen, weil sie der deutschen Sprache nicht mächtig sind", sagt Aufbaugemeinschafts-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt. Deshalb habe man sich mit der Frage befasst, wie man die Grundregeln des nachbarschaftlichen Umgangs ohne erhobenen Zeigefinger und auf ebenso verständliche wie lockere Weise vermitteln kann. Das Ergebnis trägt den Titel „Hallo Nachbar!".

Quelle: Aufbaugemeinschaft Espelkamp/Petra Breuer

Humorige Bilder werben für mehr Rücksichtnahme

Weitere Informationen:
www.aufbau-espelkamp.de

Die Wohnungswirtschaft 09-2019

Auf dem Weg zum nächsten Rekord

Kinotage der Aufbaugemeinschaft – nur noch wenige Restkarten zu haben

Von Felix Quebbemann

Espelkamp (WB). Der Gruselschocker folgt auf den Action-Knaller, der Disney-Klassiker läuft vor dem Beatles-Werk – die Aufbaugemeinschaft hat zu ihren Kinotagen vom 22. bis 24. November eine tolle Mischung an Kinofilmen gefunden. Die Veranstaltung wird gemeinsam mit dem Elite-Kino ausgerichtet.

Ein Selbstläufer

Das Programm jedenfalls scheint bei den Mietern bestens anzukommen. Hans-Jörg Schmidt, der Vorsitzende der Aufbaugemeinschaft, sagte bei der gestrigen Pressekonferenz im Elite-Kino, dass das Rekord-Ergebnis des Vorjahres wohl noch einmal getoppt wird. »Mehr als 1250 Karten sind bereits weg. Schon zum City-Fest wurden wir gefragt, wann die Kinotage sind und welche Filme gezeigt werden.«

Die Kinotage seien ein Selbstläufer geworden. Die Mieter der Aufbau hätten diesen Termin fest im Kalender stehen. Bereits zum neunten Mal richtet die Wohnungsbaugesellschaft die Veranstaltung aus. Eingeladen sind alle Mieter der Aufbau. Sie können die Filme umsonst sehen und erhalten zudem gratis Popcorn und ein Getränk nach Wahl dazu.

Zusammenarbeit

Zudem stehen die Mitarbeiter der Aufbaugemeinschaft vom 22. bis 24. November im Elite bereit und bedienen die Besucher – gemeinsam mit der Familie Meyer, den Betreibern des Kinos.

Die Aufbaugemeinschaft lässt sich bei der Zusammenstellung des Programms von Karl-Heinz Meyer beraten. »Er macht so ziemlich alles möglich«, lobte Schmidt die Zusammenarbeit mit Meyer. Und der weiß auch, dass es wichtig sei, Qualität im Kino zu zeigen. »Mein Vater hat immer gesagt: ›Zufriedene Kunden kommen wieder‹«, sagte Meyer.

Die Nachfrage nach Eintrittskarten für die Kinotage ist jedenfalls riesig. »Wir haben nur noch ein paar Restkarten. Das Schöne ist, dass es eine etablierte Veranstaltung geworden ist«, freute sich Hans-Jörg Schmidt über das große Interesse.

Das Programm

Die Mieter der Aufbau können sich auf ein spannendes Wochenende freuen. Das Programm dürfte für jeden Film-Fan etwas im Angebot haben. In der Übersicht sieht das so aus: Freitag, 22. November: 19 Uhr Angel has fallen (Action), 21.30 Uhr ES (Horror).

Samstag, 23. November: 15 Uhr Der König der Löwen (Disney), 17.30 Uhr Fisherman's Friends (Komödie aus England), 20 Uhr Das perfekte Geheimnis (deutsche Komödie).

Sonntag: 13 Uhr Pets 2 (Tier-Animations-Komödie), 15 Uhr Der König der Löwen, 17.30 Uhr Yesterday (Beatles-Komödie), 20 Uhr Das perfekte Geheimnis. Einige Restkarten gibt es noch bei der Aufbaugemeinschaft unter Telefon 05772/5650.

Kinobetreiber Karl-Heinz Meyer (von links) hat sich mit dem Team der Aufbau – Hans-Jörg Schmidt, Theresa Bürger, Alexander Lang, Marlin-de Steinberg und Armin Weber im Vorführraum des Kinos getroffen, um das Programm vorzustellen. Foto: Felix Quebbemann

WB 12.11.2019

Insektenfreundliche Vorgärten mitten in der Stadt

■ **Espelkamp** (Kas). Es grünt und blüht und es summt und brummt: Mitten in der Innenstadt an der Rahdener Straße, genauer gesagt zwischen dem Kreisverkehr in Höhe der Feuerwehr an der Beuthener Straße bis zur Einmündung der Görlitzer Straße, sind die neu gestalteten Vorgärten der Aufbau-Reihenhaus-Blocks eine Augenweide und eine Bienenweide zugleich. Erst in den vergangenen zwei Jahren sind die Eingänge der Häuser und die barrierefreien Zufahrten neu gestaltet worden, gleichzeitig erhielten die Fassaden einen frischen farbenfrohen Anstrich. Die größte Veränderung zur Straße brachte die Neugestaltung der Vorgärten, die in einen Staudengarten verwandelt wurden. Fast das ganze Jahr über stehen dort Pflanzen in Blüte und erfreuen Bewohner und Besucher zugleich. An schönen Tagen sitzt man inzwischen gerne auf den dort aufgestellten Bänken und unterhält sich, schaut dem Treiben auf der Straße zu oder lauscht dem Summen der Insekten. Diese gelungene Wohnumfeldverbesserung ist mit Mitteln aus dem Stadterneuerungsfonds „Soziale Stadt" erfolgt und gehört zu den Projekten der Aufbaugemeinschaft im Zuge der Quartiersentwicklung. FOTO: KARSTEN SCHULZ

NW 18.07.2019

Neuer Bolz- und Kleinkinderspielplatz

Diskussion im Quartiersmanagementbüro mit den Bürgern

Espelkamp (WB). Innerhalb des Städtebauförderprogramms »Soziale Stadt« sind in den vergangenen Jahren einige Espelkamper Außenflächen umgestaltet und aufgewertet worden.

Bei allen Planungs- und Entwicklungsprozessen sollen die Bewohner mit eingebunden werden und ihre Wünsche und Vorstellungen berücksichtigt werden. Auch am neuesten Projekt sollen die Anwohner aktiv in den Gestaltungsprozess einbezogen werden.

Die Aufbaugemeinschaft plant, auf der bisher brach liegenden Grünfläche zwischen der Neißer Straße und dem Glatzer Garten einen Bolzplatz und einen Kleinkinderspielplatz mit hohem Aufenthaltswert für die Bewohner zu errichten.

Diesen Wunsch hatten die Anwohner des Burano-Viertels bei der vergangenen durch die Aufbaugemeinschaft und dem Büro In-Wis aus Bochum vorgenommenen aktivierenden Bewohnerbefragung geäußert.

Anschließend hat das Team des Quartiersmanagements eine Diskussion angeregt und Wünsche aufgenommen.

Hierzu hat die Aufbaugemeinschaft zusammen mit dem Landschaftsarchitektenbüro Nagel aus Bad Oeynhausen im neuen Quartiersbüro in der Isenstedter Straße die ersten Entwürfe vorgestellt und erläutert. Anschließend hat das Team des Quartiersmanagements eine Diskussion angeregt und die Wünsche und Kritiken der erschienenen Anwohner aufgenommen.

Entstehen soll nun ein Platz, der Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit zum Bolzen und für anderen Sport bietet und gleichzeitig Eltern mit kleinen Kindern ermöglicht, direkt in ihrem Stadtteil einen Spielplatz zu nutzen. Die genauen Planungen unter Berücksichtigung der Bürgerwünsche werden in den kommenden Wochen vom Landschaftsarchitekten erstellt, um dann schnellstmöglich mit dem Bau zu beginnen.

Das Büro des Quartiersmanagements ist vor einigen Wochen in der Isenstedter Straße 130 eröffnet worden.

Quartiersmanager Marlo Pfau (von links), Quartiersmanagerin Nora Harenbrock, Aufbau-Architektin Birgit Aumann-Keull und der Landschaftsarchitekt Heinrich Haßfeld haben die Pläne vorgestellt. Sie erarbeiteten diese gemeinsam mit den vielen Anwohnern.

WB 04.05.2019

MIETERFIBEL DER AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP

Humorvolle Hausordnung ohne erhobenen Zeigefinger

Nächtliche Ruhestörung, die wilde Entsorgung von Sperrmüll, Grillen auf dem Balkon und die mangelnde Reinigung des Treppenhauses – diese und andere Verhaltensweisen beeinträchtigen in so manchem Wohnhaus das nachbarschaftliche Miteinander. Wie man die Grundregeln des nachbarschaftlichen Umgangs ohne erhobenen Zeigefinger und auf ebenso verständliche wie lockere Weise vermitteln kann, zeigt das ostwestfälische Wohnungsunternehmen Aufbaugemeinschaft Espelkamp.

Gebote und Verbote, die als Voraussetzungen eines harmonischen Zusammenlebens gelten, sind üblicherweise in der Hausordnung zusammengefasst, die den Mietverträgen beiliegt. „Wir stellen allerdings fest, dass sich immer weniger Menschen an diese Regeln halten – sei es, dass sie keinen Sinn darin sehen oder eine Sprachbarriere existiert“, sagt Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH. Im Rahmen ihrer Zielvereinbarungen befassten sich die Mitarbeiter mit möglichen Alternativen. Das Ergebnis dieser Überlegungen kann sich sehen lassen: Unter dem Titel „Hallo Nachbar!“ hat die Bielefelder Diplom-Designerin Petra Breuer eine Mieterfibel illustriert, die anhand von 19 Beispielen aufzeigt, wie man friedlich unter einem Dach leben kann.

Bereits seit zehn Jahren bringt Breuer mit ihren phantasievollen Entwürfen zur Fassadengestaltung Farbe in die Quartiere der Aufbaugemeinschaft, die in Espelkamp rd. 3.000 Wohnungen bewirtschaftet. Seit einiger Zeit widmet sie sich auch dem Zeichnen – und war mit diesem Talent genau die richtige

Die Illustrationen greifen klassische Konfliktsituationen auf

Fotos: Aufbaugemeinschaft Espelkamp

Aufbaugemeinschaft Espelkamp: humorvolle Mieterfibel statt staubiger Hausordnung

Frau für die Realisierung der Mieterfibel. Ihre von Hand gezeichneten und digital kolorierten Illustrationen zeugen von Humor und viel Liebe zum Detail. „Ich habe dafür den sehr beliebten Retro-Stil gewählt, sodass die Bilder ein wenig an die 1950er-Jahre erinnern, dabei aber doch modern und lebendig sind“, beschreibt sie ihr Vorgehen.

Vom Einzug in die neue Wohnung über das Feiern von Partys und das Blumengießen auf dem Balkon bis hin zur Mülltrennung und dem Winterdienst: Jedes der 19 Themen wird mit einem ganzseitigen Bild veranschaulicht, dazu gibt es kurze Texte und zusätzliche Tipps. „Die visualisierte Form ist nicht nur besonders charmant, sondern auch für Menschen verständlich, die unsere Sprache nicht beherrschen“, erläutert Schmidt. Erschienen in einer Auflage von 5.000 Stück, ist das kleine Heft an Bestandshaushalte verteilt worden und liegt jedem neuen Mietvertrag bei.

Problemlos lässt sich die Mieterfibel auch auf andere Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften übertragen. Denn sie greift nicht nur allgemeingültige Verhaltensregeln auf, sondern kann von Breuer beliebig individualisiert werden. Dies trifft bei Weitem nicht nur auf das Titel-Logo und die Kontaktdaten zu. „Je nach Bedarf können die Zeichnungen ausgetauscht und die Texte geändert werden“, betont die Diplom-Designerin, die die Rechte an der Mieterfibel besitzt. Interessenten können sich unter mail@petrabreuer.de mit ihr in Verbindung setzen.

Espelkamp/KS

Diplom-Designerin Petra Breuer bei der Arbeit

Wenn Gräser zu leuchten beginnen

Lichtkonzept: Auf Grundstücken der Aufbaugemeinschaft kann man schon Teile der zukünftigen Beleuchtung des Grünangers erkennen. Es gibt neue Projekte „Soziale Stadt“

Von Karsten Schulz

Installation: *Vor der Aufbau-Hauptverwaltung kommt das „Lichtschilf“ besonders gut zur Geltung.* FOTO: AUFBAUGEMEINSCHAFT

■ **Espelkamp**. Wer bereits sehnsüchtig auf die Installierung des Lichtkonzeptes für den städtischen Grünanger wartet, der kann sich schon mal einen Vorgeschmack von der zukünftigen magischen Meile im Herzen der Stadt holen. Die Aufbaugemeinschaft hat bereits auf einem Teil ihrer Grundstücke Elemente der zukünftigen Lichtplanung für die Innenstadt verwirklicht. Aufbau-Geschäftsführer Hans-Jörg Schmidt gestern im Gespräch mit der *NW*: „Und wir planen, noch an weiteren Standorten dies noch auszuweiten, denn es kommt bei allen sehr gut an.“

Die Stadt Espelkamp hat gemeinsam mit dem Stadtmarketingverein und dem Lichtplaner Oliver Christen das neue Beleuchtungskonzept für den westlichen Anger an der Breslauer Straße entwickelt (die *NW* berichtete mehrfach). Ursprünglich sollte es in der zweiten Jahreshälfte realisiert werden. Doch die gute Konjunkturlage, so hatte Fachbereichsleiter Thorsten Blauert im Ausschuss für Stadtentwicklung berichtet, habe dazu geführt, dass zumindest die erste Ausschreibung zu keinem Erfolg geführt habe. Und bei der zweiten Ausschreibung, konnte die *NW* erfahren, sei zwar ein Angebot eingegangen, dieses sei von den Verantwortlichen jedoch als zu teuer abgelehnt worden. So wird wohl das Jahr 2019 ohne Lichtkonzept für den westlichen Anger verstreichen.

Doch hinter den Häusern am Tilsiter Weg 8 bis 9 und direkt an der Hauptverwaltung der Aufbaugemeinschaft zwischen der Beuthener Straße und der Straße „Im Walde“ gibt es seit einiger Zeit eine neue Lichtquelle, die das Warten auf die große Lösung auf dem Grünanger ein wenig abkürzen könnte. Ein besonders schönes Element dieses Konzeptes ist das Lichtkunstobjekt „Lichtschilf“. Es setze sehr dekorative Lichtakzente, wie Hans-Jörg Schmidt betont.

Die Idee bestand darin, dass ein der Natur nachempfundener Schilfkolben von innen mit weißen LED ausgestattet wird. Dieses Lichtschilf werde zwischen echtem Schilf oder ähnlichen Gräsern montiert. Tagsüber wirkt das Lichtschilf wie ein Schilfrohr mit einem weißen Kolben, nachts leuchtet der Kolben und wiegt sich im Wind ebenso wie die natürlichen Gräser. Dadurch, dass sich das Licht in Augenhöhe des Betrachters befindet, wird der Blick immer automatisch auf die Kolben gelenkt.

Die Aufbaugemeinschaft war von dieser neuen dekorativen Beleuchtung so überzeugt, dass sie diese zusammen mit Oliver Christen in ihre eigene Lichtplanung integriert hat. Mittlerweile sind die ersten Elemente installiert worden.

»Schöne Lichtmomente vor allem im Winter«

Schmidt: „Momentan wirkt die Beleuchtung noch etwas statisch, aber wenn die natürlichen Gräser in den Sommermonaten gewachsen sind, hoffen wir mit Beginn des Herbstes, dass sich der beschriebene Effekt in den Abendstunden einstellt und dass vor allem in den Wintermonaten schöne Lichtmomente entstehen.“

Ideal sei es, so der Geschäftsführer, wenn die Gräser mit dem Lichtschilf eine Symbiose eingingen. Deshalb gehe er davon aus, dass „wahrscheinlich erst im Herbst 2020 die richtig tollen Effekte zu erzielen sind.“

Wichtig für Espelkamp: *Der Aufbaugeschäftsführer Hans-Jörg Schmidt vor dem zurzeit größten Projekt, dem Ostlandstraßen-Viertel.* FOTO: JOERN SPREEN-LEDEBUR

Sehr schön könne er sich das Ganze auch in Höhe des Stadtbrunnens auf dem Grünanger vorstellen. Dort seien ja auch einige Gräserstauden gepflanzt worden, die in Verbindung mit dem Wasser des Brunnens noch schönere Effekte erzielen könnten.

Doch nicht nur in Sachen Beleuchtungskonzept gibt es Neues von der Aufbaugemeinschaft zu berichten. Es gibt auch neue Projekte im Bereich „Soziale Stadt“. Die Arbeiten an der Marienburger Straße haben begonnen. Hier wurden bereits die alten Kellerniedergänge entfernt. Auch der Einbau von Unterflurbehältern für den Müll könne man nach Rücksprache mit der Stadt realisieren.

Verschiedene mögliche Standorte wurden hierfür in die Planung einbezogen.

Unter Federführung des Landschaftsbüros Nagel soll an der Neißer Straße ein Spielfeld mit Kunstbelag entstehen, das sich sowohl für Fußball, Handball, Streetball und vieles Weitere eignet. An der Stirnseite wird es durch Ballfangzäune begrenzt, Außerdem sind Aufenthaltsflächen mit Bänken, Spielgeräte für kleine Kinder und Sitzgelegenheiten für Jugendliche vorgesehen.

Das Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderungen, die aus verschiedenen Ländern oder Kulturen stammen, ist im Wohnquartier „Burano“ gelebte Inklusion. Um das gemeinsame Leben in dieser Art weiter zu fördern, wird im Bereich des Gebäudes Glatzer Garten 1 ein Dorfplatz entstehen. Hier können die Bewohner des Quartiers gemeinsam mit den Menschen, die das Angebot des Wittekindshofes nutzen, diverse Aktivitäten vollziehen.

Dorfplatz soll fester Bestandteil im Stadtzentrum sein

Großer Wert wird darauf gelegt, dass die geplante Gemeinschaftsfläche, die teilweise überdacht sein soll, auch von allen anderen Bewohnern der Stadt Espelkamp genutzt wird. Dafür soll der Dorfplatz als ein fester Bestandteil und als Teil der öffentlichen Spazierwege und Erholungsflächen im Zentrum der Stadt einbezogen werden.

Aufbau-Kinotage mit Hollywood-Blockbuster

Im Elite-Kino: Ein ganzes Wochenende können sich Mieter der Aufbaugemeinschaft aktuelle Filme anschauen. Die Nachfrage ist groß. Noch wenige Eintrittskarten sind zu haben

■ **Espelkamp** (KF). „Wir haben wieder ein abwechslungsreiches Programm", stellt Hans-Jörg Schmidt die 9. Aufbau-Kinotage im Espelkamper Elite-Kino vor. Der Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft freut sich, dass die Kinotage immer erfolgreicher werden. „Wir haben bereits mehr als 1.250 Karten verkaufen können und es sind nur noch einige Restkarten zu haben."

Nach den „überwältigenden Erfolgen" der letzten acht Aufbau-Kinotage öffnen sich die Türen des Elite-Kino erneut ganz exklusiv für die Aufbau-Mieter. „Das Filmprogramm für unsere Mieter ist ein absoluter Selbstläufer geworden", betont Schmidt. Viele Mieter hätten sich diesen Termin Ende November fest vorgemerkt. Bereits während des City-Festes seien erste Anfragen gekommen.

Die 9. Aufbau-Kinotage von Freitag, 22. bis Sonntag, 24. November umfassen neun topaktuelle Filme vom Kinder- und Jugendfilm, über Arthouse und Mainstream-Streifen bis zu absoluten Hollywood Blockbuster. Gezeigt werden Komödien wie Action- und Horror-Thriller.

Bei der Auswahl haben sich Hans-Jörg Schmidt und das Kundenberater-Team vom Inhaber des Elite-Kinos, Karl-Heinz Meyer, beraten lassen. „Er macht alles möglich, was machbar ist", lobt Hans-Jörg Schmidt. Gemeinsames Motto sei, dass man höchsten Wert auf Qualität lege. Die Kinotage starten am Freitag, 22. November um 19 Uhr mit dem laut Karl-Heinz Meyer „herausragenden" Action-Thriller von 2019, „Angel has fallen". Dabei geht es um den Secret-Service-Agenten Mike Banning, der seine ganze Karriere damit verbracht hat, US-Präsidenten zu beschützen. Zwei Mal musste er dabei bis an seine Grenzen gehen, um den Tag zu retten. Doch nun gerät er selbst ins Visier.

Um 21.30 Uhr folgt der Horrorfilm „ES – Kapitel 2". Der Kino-Samstag, 23. November, startet um 15 Uhr mit „der König der Löwen".

Um 17.30 Uhr folgt das Musical „Fisherman's Friends" und um 20 Uhr die deutsche Komödie „Das perfekte Geheimnis".

Der Sonntag, 24. November, beginnt bereits um 13 Uhr mit „Pets 2", anschließend wird um 15 Uhr noch einmal „Der König der Löwen" gezeigt, um 17.30 Uhr „Yesterday" und schließlich um 20 Uhr „Das perfekte Geheimnis".

Im Vorführraum: *Karl-Heinz Meyer, Hans-Jörg Schmidt, Theresa Bürger, Alexander Lang, Marlinde Steinberg und Armin Weber stellen das Programm der 9. Aufbau-Kinotage vor.* FOTO: K. FRENSING

NW 13.11.2019

Ein Blütenmeer für die Mieter

Aufbau: 27. Auflage des Geranienmarktes in der Fritz-Souchon-Straße

Espelkamp (fq). Die Balkone und die Gärten in Espelkamp werden auch in diesem Sommer wieder in bunten Farben leuchten.

Denn beim Geranienmarkt der Aufbaugemeinschaft in der Fritz-Souchon-Straße hat es unter anderem Fleißige Lieschen, Fuchsien und natürlich Geranien für die Aufbau-Mieter gegeben – und zwar zum Schnäppchenpreis.

Darüber hinaus erhielt jeder Haushalt einen 20-Liter-Sack Blumenerde gratis dazu. »Wir haben 3200 Haushalte – macht also 3200 Sack Gartenerde«, sagte Silke Niedringhaus von der Aufbaugemeinschaft. Gemeinsam mit dem Leiter der Aufbau-Gartenbauabteilung, Heinrich-Wilhelm Engelking, hat sie sich am Freitagvormittag über viele Besucher auf dem Hof der Aufbau gefreut.

»Unseren älteren Mietern bieten wir auch an, ihre Balkonkästen zu bepflanzen.«

Heinrich-Wilhelm Engelking

Auch in diesem Jahr wird der Geranienmarkt in Kooperation mit dem Raiffeisenmarkt Rahden ausgerichtet. »Das ist bereits zum neunten Mal der Fall«, sagt Engelking. Insgesamt wird der Markt nun schon zum 27. Mal veranstaltet.

Die Mieter der Aufbau haben nicht nur die Gelegenheit, sich mit den richtigen Blumen zur warmen Jahreszeit zu versorgen. Ihnen wird auch einiges an Arbeit abgenommen. »Unseren älteren Mietern, die nicht mehr alle Handgriffe verrichten können, bieten wir auch an, ihre Balkonkästen zu bepflanzen«, sagt Engelking. Und das ist am Freitag schon bestens angekommen. »Wir hatten hier wirklich ein sehr hohes Aufkommen. Aber wir machen das gerne für unsere Mieter«, erklärt Engelking.

Insgesamt würden bis zu 5000 Blumen an den beiden Geranienmarkt-Tagen in den Besitz der Aufbaumieter übergehen. Die Auswahl zwischen der Schwarzäugigen Susanne, dem Weihrauch oder dem Wandelröschen ist für die Mieter nicht leicht. Denn die Blumen stellen auch in der Halle bereits ihre große Anziehungskraft mit frühlingshaften Farben unter Beweis.

Anziehungskraft hat aber auch der Würstchen-Stand vor der Halle. Denn dort haben die Mieter Gelegenheit, sich mit einem kleinen Imbiss zu stärken. Der Geranienmarkt öffnet auch am heutigen Samstag noch einmal seine Pforten in der Fritz-Souchon-Straße 9 – nämlich von 9 bis 13 Uhr.

Heinrich-Wilhelm Engelking (Aufbaugemeinschaft) und Michaela Schütte (Raiffeisenmarkt) halten zahlreiche verschiedene Blumen für die Mieter der Aufbau bereit. Foto: Felix Quebbemann

WB 27.04.2019

Kleine Gärtner freuen sich über bunte Pracht

■ **Espelkamp** (nw). Pünktlich zum Frühlingsanfang erblühen nun die von den Kindergärten und Schulen der Gabelhorst angelegten Blumenbeete. Fast 100 kleine Gärtner haben sich vor einem der Blumenbeete am Nachbarschaftszentrum im Erlengrund getroffen und konnten die dort im Herbst gesetzten Krokusse und Narzissen bestaunen, die nun endlich aufgeblüht waren. Weitere Beete im Viertel wurden mit Unterstützung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp angelegt von: DRK-Familienzentrum Märchenburg, DRK-Kita Spielwiese, die Kita Brummkreisel, die AWO-Kita Abenteuerland, die Grundschule am Auewald und das Nachbarschaftszentrum im Erlengrund. FOTO: SCHMALHORST

NW 02.04.2019

Blumenbeete in der Gabelhorst

Pünktlich zum Frühlingsanfang erblühen nun die von den Kindergärten und Schulen der Gabelhorst angelegten Blumenbeete. Beinahe 100 kleine Gärtner haben sich vor einem der Blumenbeete am Nachbarschaftszentrum im Erlengrund (NBZ) getroffen und konnten die dort im vergangenen Herbst gesetzten Krokusse und Narzissen bestaunen, die bei den ersten Sonnenstrahlen ihre Blüten zeigten. Weitere Beete im Viertel Gabelhorst wurden mit Unterstützung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp von folgenden Einrichtungen angelegt: Kindergarten DRK-Familienzentrum Märchenburg, DRK-Kita Spielwiese, die Evangelische Kita Brummkreisel, die AWO-Kita Abenteuerland, die Grundschule am Auewald und das NBZ.

WB 03.04.2019

Schöne Aussichten!

AUFBAU
GEMEINSCHAFT

Aufbaugemeinschaft
Espelkamp GmbH

Im Walde 1
32339 Espelkamp
Tel. 0 57 72 / 5 65 - 0
Fax 0 57 72 / 5 65 - 33
info@aufbau-espelkamp.de
www.aufbau-espelkamp.de

Illustration: Petra Breuer, Bielefeld