



LEBENS-AUFGABE WOHNEN

PADERBORNS GRÖßTER WOHNUNGSANBIETER
BEWEIST MUT ZUR INNOVATION

„Wir haben schon sehr früh begonnen,
Wohnungsbau mit Lebenskonzepten
zu verbinden.“

*Im Gespräch mit Thorsten Mertens,
Vorstand des Spar- und Bauvereins Paderborn eG*

—
Susanne Peick

Der Spar- und Bauverein existiert seit 128 Jahren und ist mit 3.000 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter in Paderborn. Das Thema „Wohnen“ ist vielerorts emotional sehr aufgeladen - primär aufgrund steigender Kosten. Wie schätzen Sie die Entwicklungen ein?

Die Themen Wohnungsmarkt- und Mietentwicklung sind leider zum Teil recht emotional aufgeladen. Außerdem gibt es nicht DEN Wohnungsmarkt, sondern viele unterschiedliche. Im Wesentlichen bezieht sich die Diskussion auf die großen Metropolen sowie einige Schwarmstädte. Die Situation dieser Städte ist völlig anders als die des Gesamtmarktes. Doch auch hier Vorsicht! Bezogen auf die Durchschnittsmiete kann auch in Berlin nicht von einer generellen Mietkostenexplosion gesprochen werden. Und das Mietniveau am Paderborner Wohnungsmarkt ist ohnehin relativ gemäßigt. Dennoch wünsche ich mir insgesamt eine sachlichere Diskussion: Viel entscheidender ist die Mietbelastungsquote. In München ist sie mit 40 bis 70 % mancherorts inakzeptabel. In Paderborn liegt sie durchschnittlich unter 30 %, also der Grenze, die als sozialpolitisch kritisch gilt.

Was bedeutet das für Sie als Genossenschaft?

Wir haben einen ganz anderen Auftrag: Wir fördern unsere Mitglieder, die letztlich ja auch Miteigentümer:innen sind. Unsere Durchschnittsmiete liegt bei 5,59 m². Insofern sind wir die Mietpreisbremse schlechthin. Außerdem ist unser regionaler Wohnungsmarkt relativ ausgewogen: Auch wenn es in speziellen Segmenten temporäre Engpässe gibt, leiden wir insgesamt weder unter Wohnungsnot noch unter -knappheit.

Wie schätzen Sie die Diskussion hinsichtlich der m²-Wohnfläche ein, die als sinnvoll betrachtet wird?

Der Quadratmeterzuwachs ist bundesweit spürbar. Langfristig werden wir jedoch u.a. beobachten müssen, wie sich die Realeinkommen im Vergleich zur Mietpreisentwicklung verhalten. Dies führt letztlich zur o.g. Mietbelastungsquote, die sich in Paderborn in den vergangenen Jahren nicht signifikant verändert hat. Allerdings: Wachsen die Ansprüche an den Wohnungsbau in Form von



Die Bewohnerschaft des Riemkeviertels ist bunt gemischt.

© VIELBAUCH - Thorsten Schneider

noch stringenteren DIN-Normen, härteren Energieeinsparverordnungen etc., steigen auch die Bau- und Mietkosten. Von 2000 bis 2020 haben sich die Bestandsmieten mit etwa 26 % unterhalb der kumulierten Inflation von rund 32 % entwickelt. Die Verbraucherpreise für Gas und Heizöl stiegen im gleichen Zeitraum um 72 %, der Strompreis um 123 %. Bei steigenden Bau- und Grundstückspreisen fällt es der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zunehmend schwerer, ihre Mieten darzustellen. Erschreckend, aber wahr: In den vergangenen zehn Jahren betrug die dynamische Entwicklung des Bauwerkskostenindex etwa 81 %.

Sehen Sie sich als Genossenschaft in einer besonderen sozialen Verantwortung, die über das Thema „Wohnen“ hinausgeht?

Auf jeden Fall. Ich darf nun seit über 30 Jahren für den Spar- und Bauverein tätig sein. In dieser Zeit hat sich nicht nur der Wohnungsmarkt verändert, sondern auch die Einstellung der Unternehmen. Wir haben schon sehr früh begonnen, Wohnungsbau mit Lebenskonzepten zu verbinden. Vor 18 Jahren war unsere erste Senioren-WG eine absolute Neuerung hinsichtlich ihrer Integration im frei finanzierten Wohnungsbau. Sie ist quasi die Verkörperung unseres Leitprinzips, dass unsere Mitglieder theoretisch ein Leben lang bei uns wohnen können. Nach diesem Projekt realisierten wir eine weitere Senioren-WG in einem 16.000 m² großen Quartier – wiederum mit der Caritas Paderborn – samt Tagespflege, Beratungssozialstation und einem Nachbarschaftstreff. Heute setzt sich der *Tegelbogen* aus einem Teil öffentlich gefördertem Wohnungsbau, sanierten Altbauten, frei finanziertem Wohnungsbau und der o.g. Senioren-WG zusammen. Er ist mitten in Paderborn verortet, eingebettet in einen grünen Park, umgeben von einer optimalen Infrastruktur. Diese Wohnungen mit individuellen Servicenangeboten könnten wir mehrfach am Tag vermieten.

Hat Sie dieses Projekt motiviert, weitere Konzepte dieser besonderen Art zu verfolgen und bestehen auch andere Kooperationen?

Glücklicherweise ja. Wir bauen bald unser drittes Inklusionsprojekt. Das *Pontanus-Carré* war für uns die Feuertaupe im Hinblick auf „inklusive Wohnen“ – für Menschen mit unterschiedlich komplexen Behinderungen. Das Projekt haben wir dann noch dahingehend weiterentwickelt, als dass wir in Kontakt mit Interessenten kamen, die in Kooperation mit einer Genossenschaft ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt realisieren wollten. Dieses Projekt haben wir ebenfalls auf dem Grundstück des *Pontanus-Carré* realisiert und die künftigen Mieter:innen aktiv in den Planungsprozess involviert. Hinzu kamen wiederum öffentlich geförderter und frei finanziertem Wohnungsbau sowie eine Senioren-WG. Erst kürzlich haben wir ein weiteres Projekt fertiggestellt, in dem Menschen mit Behinderungen leben, die jedoch größtenteils selbstständig ihren Alltag bewerkstelligen können. Hier schaut lediglich einmal am Tag jemand nach dem Rechten. Dieses Projekt wird durch 16 öffentlich geförderte Wohnungen ergänzt.

Das hört sich nach sehr erfolgreichen Modellen an. Wie kam denn Ihre Kooperation mit Bethel zustande?

Wir hatten zuvor bereits viel mit der *Caritas*, aber auch der *AWO* und *Diakovita* zusammengearbeitet und bis dato den Bereichsleiter bei Bethel terminbedingt vertritt. Meine Sekretärin wies mich letztlich darauf hin, dass ich dem engagierten Mann ein zeitnahes Gespräch anbieten sollte. Zum Glück! Denn als wir uns gegenüber saßen, passte es von der ersten Sekunde an. Für das erste Projekt im *Riemeke-Viertel* mussten wir insgesamt drei Jahre hart kämpfen, da solche Formate damals in Deutschland noch nicht existierten. Das hat uns sehr zusammengeschweißt.

Im Nachbarort Hövelhof bauen wir nun ein neues Projekt für 5,7 Millionen Euro mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Hier werden Menschen mit erworbenen Hirnschäden leben, also solche, die lebenslang Betreuung benötigen oder nach einer gewissen Zeit wieder in ihr normales Leben zurückkehren können. Das alles macht für mich den Kern von „Genossenschaft“ aus: Gut ausgestattete, qualitativ hochwertige Wohnungen für eine bezahlbare, sozialverträgliche Miete zu bauen, die geeignet sind für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Damit decken wir einen Markt ab, dem sich aufgrund der eher geringen Rendite, langer Vorlaufzeiten und hohem Betreuungsangebot wohl eher wenige private Investoren widmen würden.

Mit dem *shipshape 101* haben Sie darüber hinaus ein Wohnangebot für Studierende realisiert, das auch architektonisch sehr ansprechend ist. Aus welcher Motivation heraus haben Sie dieses Projekt gestartet?

In Paderborn wird im Hinblick auf studentisches Wohnen momentan extrem viel projiziert – und zwar an Stellen und in Größenordnungen, die demografisch bedingt langfristig nicht immer funktionieren müssen. Unser Ziel war und ist es, die Vorteile einer „Genossenschaft“ auch jungen Menschen zu vermitteln und zu verdeutlichen, dass genossenschaftliches Wohnen eben nicht verstaubt, sondern progressiv ist. Auch wenn wir ohnehin als sehr modernes genossenschaftliches Unternehmen gelten, hat das Projekt *shipshape* uns noch einmal den gewissen Kick verpasst. Innerhalb des Gebäudes gibt es eine Glasbrücke, die von Thierry Boissel, dem Leiter der Münchner Kunsthochschule, in Kooperation mit der weltweit agierenden Paderborner *Glasmalerei Peters* gestaltet wurde. Auf dieser Brücke sind Studierende abgebildet, die zu jener Zeit tatsächlich an der Universität Paderborn eingeschrieben waren. Das Besondere am *shipshape* ist, dass die Studierenden eine All-Inclusive-Miete zahlen – nicht nur für ihr Zimmer und die Nebenkosten, sondern für alle Annehmlichkeiten, die das *shipshape* bietet, wie z. B. die Dachterrasse, die vollständig ausgestattete Lounge oder die Paket-Station etc.

Hat sich die Arbeit des Spar- und Bauvereins aufgrund des Bedarfes unterschiedlichster Wohnungsformen verändert?

Natürlich hat dies Auswirkungen auf unsere Arbeit. Unser Plus ist es, dass wir uns aus uns selbst heraus noch immer weiterentwickeln können. Da wir 1893 gegründet und im Zentrum verortet sind, besitzen wir noch viele Grundstücke in Innenstadtlage. Die klassischen Versorgungsgärten ehemaliger Siedlungen bieten noch viel Potenzial zur Nachverdichtung. Daneben gibt es auch noch das ein oder andere Altobjekt, das künftig zugunsten eines Neubaus abgerissen wird. Grundstückspreise sind für uns daher momentan nicht das Problem, sondern die Baukostenentwicklung. Von 2000 bis 2019 ist der Baukostenindex um über 25 % gestiegen. Mit den weiteren Verschärfungen hinsichtlich Klimaschutz und CO₂-Einsparungen stoßen auch wir langsam an Grenzen. Wir haben in diesem Zusammenhang mit Architekt:innen, Fachplaner:innen und Ingenieur:innen einen Vergleich von KfW55 bzw. 40 sowie einem Passivhaus erarbeiten lassen. Das schlechteste Ergebnis – sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht – erzielte leider das Passivhaus. Die Kosten für Entwicklung und Betrieb waren hier überraschenderweise am höchsten – sowohl für Investoren- als auch für Bewohner:innen – Seite und die vermeintlichen CO₂-Einsparungen in Relation

hierzu leider doch eher gering. Diese Tatsachen können Sie vielen ideologisch festgelegten Politiker:innen nicht vermitteln. Es ist sehr skurril, dass der Mainstream sogar durch harte Fakten nicht durchbrochen wird.

Mitten im Herzen von Paderborn überzeugt z. B. das Wohnen an der Heiersmauer durch zukunftsweisende Haus- und Kommunikationstechnik und ein optimiertes Energiekonzept. Wie hoch ist das Einsparpotenzial?

Ehrlich gesagt rechnet sich das Energiekonzept momentan eher nur für unsere Mieter:innen. Es hat sich im Betrieb herausgestellt, dass Pellet-Heizungen für Großanlagen eher schwierig sind. Wir kämpfen mit häufigen Betriebsstörungen und im Prinzip sind wir hier wieder in den 1960er-Jahren gelandet, nur dass die Aschekästen größer geworden sind. Dennoch ist das Thema wichtig für uns. So überlegen wir derzeit, ob wir mit einem Contractor ein Holzhackschnitzel-Heizwerk bauen oder wie wir auf sinnvolle Art und Weise mit externen Partnern durch Fotovoltaik Mieterstrom erzeugen können. Selbstverständlich sind Ressourcenschonung und Klimaschutz priorisierte Aufgabenstellungen. Dieses muss jedoch für die Mieter bezahlbar und leistbar sein. Das Wichtigste für mich ist die positive Resonanz der Bewohner:innen. Im Mittelpunkt all unserer Projekte steht das Wohlbefinden der Menschen – das ist der Kern unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses.

Der *Spar- und Bauverein Paderborn eG* ist gut aufgestellt, da wir bei Sanierungen schon immer Wert gelegt haben auf architektonische und energetische Aufwertung. Vielen unserer Objekte, die aus den 1960er-Jahren stammen, sieht man ihr Alter nicht an. Mein Vorstandskollege, Hermann Loges, und ich sind Treuhänder fremden Vermögens und können unseren Vorgängern nur danken, dass sie dieses gute Fundament hinterlassen haben. Es ist auch unser Ziel, nur langfristig sinnvolle Entscheidungen zu treffen, sodass auch unsere Nachfolgerin oder unser Nachfolger auf ein genauso gutes Fundament blicken und das Unternehmen nachhaltig und sozialorientiert weiterentwickeln können.

Das ist ein schöner Abschluss. Vielen Dank für dieses interessante Gespräch.



THORSTEN MERTENS

arbeitet seit 1989 in der Geschäftsführung des Spar- und Bauvereins Paderborn eG, zunächst als Prokurist. 1993 wurde er Mitglied des Vorstands, seit 2006 ist er Vorstandssprecher der Wohnungsbaugenossenschaft. Mit fast 3.000 Wohnungen ist der Spar- und Bauverein Paderborn der größte Akteur auf dem regionalen Immobilienmarkt. 2018 feierte die Genossenschaft ihr 125-jähriges Jubiläum. In ihrem Portfolio finden sich öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen, Senioren-WGs, inklusive Wohnprojekte, Tagesstätten, Mehrgenerationenhäuser, eine Kita, Nachbarschaftstreffs sowie ein Studentenwohnheim.