

„Der Sylt-Effekt ist überall“

Ein Gespräch mit Thorsten Mertens, Vorstandssprecher des Spar- und Bauvereins Paderborn eG, über die Situation auf dem Paderborner Wohnungsmarkt, die Gründe für steigende Mieten und teure Wohnungen, eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen und den „Sylt-Effekt“ in Paderborn. In Paderborn werden wie auf der Nordsee-Insel teure Wohnungen hochgezogen, die sich viele Menschen nicht mehr leisten können.

Interview: Karl-Martin Flüter

Der Diplom-Volkswirt Thorsten Mertens (56) 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. In diesem Jahr feiert die Genossenschaft ein Jubiläum. 1893 wurde sie von Paderborner Arbeitern gegründet.

jetzt: In Paderborn wächst die Bevölkerung, die Zahl der freien Wohnungen sinkt und die Mietpreise steigen. Erlebt Paderborn eine Krise auf dem Wohnungsmarkt?

Thorsten Mertens: Das sehe ich nicht so extrem. Die Stadt Paderborn ist im Jahr 2017 netto um 467 Personen gewachsen. Das ist, bezogen auf 150 000 Bewohner, nicht besonders viel. Ein großer Teil der Zugezogenen kann der Gruppe der Migrationszuwanderer zugeordnet werden. Im gleichen Zeitraum wurden laut städtischer Statistik etwa 600 Wohneinheiten gebaut.

Wir können in Paderborn vielleicht von einem leichten Wachstum sprechen, aber von der dramatischen Realität anderer Städte, vor allem von Großstädten wie München oder Hamburg, die immer wieder in den Schlagzeilen stehen, sind wir weit entfernt. Zudem ist das Verhältnis von Kaufkraft, verfügbarem Einkommen und Mieten in Paderborn nicht schlechter als vor 15 Jahren. Wenn mehr als 30 Prozent des Einkommens für Wohnungen ausgegeben werden, ist eine sozialpolitisch kritische Grenze erreicht. Wir liegen in Paderborn bei 17 bis 20 Prozent. Auch das ist, verglichen mit anderen Städten, sehr gut.

Aber es fehlen Wohnungen.

Weder bei uns im Spar- und Bauverein Paderborn noch bei anderen Unternehmen in der Immobilienbranche stehen Wohnungssuchende Schlange. Wir haben keine Situation, die man als Wohnungsnot bezeichnen könnte, stattdessen eine etwas angespannte Marktlage, allerdings im niedrigen Preissegment durchaus stärker angespannt. Wie viele Kollegen der Branche bin ich aber der Meinung, dass sich die Situation in den nächsten Jahren sukzessive ausgleichen wird.

Wie sieht es bei den günstigeren Wohnungen und den öffentlich geförderten Mietwohnungen aus?

Das Problem liegt darin, dass es zwar insgesamt eher ausreichend Wohnungen in Paderborn gibt, dass neue Wohnungen aber im Wesentlichen leider fast ausschließlich im mittleren und höheren preislichen Segment erstellt werden. Das ist nicht nur bei uns, sondern überall in Deutschland so.

Aber man muss auch die Gründe dafür sehen. Heute soll jedes neue Objekt möglichst barrierefrei sein, Fahrstuhl und Tiefgarage gehören dazu.

Dazu kommen energetische Höchststandards, die den Mietern kaum noch etwas bringen, aber die Baukosten explodieren lassen. Die Folgen sind hohe Baukosten, teure Wohnungen und hohe Mieten. Dazu müssen die Mieter hohe Betriebskosten tragen. Ein Aufzug kostet den Mieter 50 Cent je Quadratmeter. Das ist eine beachtliche Summe, die Monat für Monat anfällt. Wenn man das weiß, ist es klar, warum vor allem Wohnungen im mittleren und höheren Preissegment angeboten werden.

Von der dramatischen Realität anderer Städte sind wir weit entfernt. 17 bis 20 Prozent der Einkommen müssen durchschnittlich für Mieten ausgegeben werden. Auch das ist im Vergleich sehr gut.



Thorsten Mertens, Vorstandssprecher Spar- und Bauvereins Paderborn eG
Foto: Karl-Martin Flüter



Die Politik hat die Büchse der Pandora selbst geöffnet und beklagt nun die Ergebnisse ihrer Entscheidungen. Die Zahl der Bauvorschriften ist auf 20 000 angestiegen! Auch das dokumentiert die Ordnungswut in Deutschland. Dadurch sind seit 2000 die Baukosten um 55 Prozent gestiegen. All dies erschwert es extrem, Wohnungsbau im preisgünstigen Segment wirtschaftlich tragbar zu gestalten.

Welche Rolle spielen die niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt?

Ohne die Finanzkrise 2007 hätten wir vermutlich in Deutschland einen völlig anderen Wohnungsmarkt. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB hat durch historisch niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen und hohe Liquiditätsausstattung, gepaart mit der „Flucht in Betongold“ zu einer extremen Stimulierung der Nachfrage nach deutschen Immobilien geführt. In Kombination der exorbitant gestiegenen Bau- und Baunebenkosten und hohen Grundstückskosten ist das der Grund, warum vor allem im höherpreisigen Segment gebaut wird.

Überall entstehen neue Häuser. Wie groß ist der Hype im Immobilienmarkt?

Es handelt sich nicht mehr nur um regionale Investoren, die bei uns aktiv werden, sondern es haben auch externe Investoren und zum Teil internationales Kapital den Weg nach Paderborn gefunden. Im Vergleich zu den Hotspots, den Großstädten, wo die Renditen nicht mehr passen, ist Paderborn ein hochlukrativer Markt. Für diese ausschließlich auf kurzfristige Renditemaximierung ausgerichteten Investoren sind das relativ günstige Preise, die hier in Relation zu den Hotspots aufgerufen werden.

Die Folgen sind in Paderborn zu besichtigen. Kleine Einfamilienhäuser verschwinden und auf diesen Flächen

wachsen Immobilien mit 10 oder 12 Wohnungen.

Das viele günstige Geld, das auf dem Markt ist und die hohe Nachfrage nach Grundstücken führen dazu, dass die Grundstückbesitzer möglichst teuer verkaufen können. Der Investor muss bei den hohen Preisen das Grundstück zu 100 Prozent nutzen, sonst rechnet sich das nicht für ihn. So werden die Straßenzüge zugebaut und verlieren ihren ursprünglichen Charakter. Wir nennen das den „Sylt-Effekt“. Dieser verbreitet sich auch in Paderborn zunehmend.

Es gibt warnende Stimmen, die vor einer Überhitzung des Marktes sprechen. Wie sehen Sie das?

Aus meiner persönlichen Einschätzung glaube ich, dass es auch in Paderborn Standorte gibt, an denen erwartete Mieten langfristig nicht zu erzielen sind – bei der Menge an Wohnungen, die im Stadtgebiet jetzt schon entstehen, und den Wohnungen, die wir auf den Konversionsflächen erwarten dürfen.

„Auch in Paderborn gibt es Standorte, an denen die erwarteten Mieten langfristig nicht zu erzielen sind – bei der Menge an Wohnungen, die im Stadtgebiet entstehen.“

Zudem werden die Wohnungen der britischen Streitkräfte sukzessive dem Markt zugeführt. Bei dieser quantitativen Zunahme werden die Mietpreise nachlassen.

Es gibt ja nicht nur den Wohnungsmarkt in Paderborn,

sondern man muss die Situation in der Region berücksichtigen. Es gibt jetzt schon in Nachbarkommunen Leerstände. Auch in Paderborn funktioniert in gewissen Stadtteilen die lückenlose Anschlussvermietung zu hochpreisigen Mieten schon nicht mehr. Es kommt immer auf den Standort und die Qualität der Immobilie an.

Um mehr Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu gewinnen, will eine Koalition von Parteien im Paderborner Stadtrat eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gründen. Halten Sie das für erfolgsversprechend?



Mir ist bislang nicht bekannt, dass die öffentliche Hand wirtschaftlicher und rentierlicher arbeitet als die Privatwirtschaft. Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft müsste mit denselben wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen zurechtkommen wie die private Wohnungswirtschaft.

Ich frage mich, wie eine städtische Wohnungsbaugesellschaft kostengünstigen Mietwohnungsbau betreiben will, wenn dies nicht in einer Form geschieht, die man eher als Schlichtwohnungsbau bezeichnen könnte. So zu bauen, zieht die Gefahr sozialer Folgekosten nach sich, weil neue soziale Brennpunkte entstehen könnten. Eine Wohnungsbaugesellschaft müsste nicht nur investieren und bauen, sondern einen Verwaltungsapparat aufbauen, Mieten abrechnen, die Objekte pflegen und modernisieren. Ein Riesenaufwand, der große Kosten verursacht. Das Geld muss erst mal aufgebracht werden.

Der Spar- und Bauverein Paderborn muss seinen Mietern ebenfalls günstige Mieten bieten und dabei nachhaltig und hochwertig bauen. Wie geht das?

Wir arbeiten als Genossenschaft mit einer vergleichsweise geringen Rendite und wir haben 125 Jahre Erfahrung. Der Spar- und Bauverein Paderborn ist seit 1893 eine gewachsene, in der Bevölkerung verankerte Genossenschaft, mit einem im Laufe der Jahrzehnte erworbenen guten ökonomischen Fundament.

Wenn keine Wohnungsbaugesellschaft, wie könnte die Stadt sonst regulierend eingreifen?

Es gibt Städte wie Lübeck, die deutliche Preisabschläge bei öffentlichen Grundstücken anbieten, wenn ein Investor bereit ist, öffentlich geförderte Wohnungen oder Wohnungen mit einer Mietpreisbegrenzung zu bauen. Das könnte ich mir auch für Paderborn vorstellen.

Außerdem bin ein großer Befürworter einer Entwicklungsgesellschaft. Sie könnte, anders als private Investoren und Genossenschaften, in Verhandlungen mit staatlichen Stellen die Konditionen für Projekte aushandeln.

Eine solche Entwicklungsgesellschaft könnte also auch die Gespräche mit der BImA, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, über die Konversion der Kasernen in Paderborn führen. Sind diese Verhandlungen beendet, wäre auch die Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft beendet.

Ist der Vorschlag, eine städtische Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, eine versteckte Kritik am Spar- und Bauverein?

Unsere Projekte werden von vielen Gruppen und anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft besucht, weil sie als modellhaft gelten. Ich wundere mich schon, wenn Exkursionen in andere Städte führen, um dort Wohnungsprojekte zu besichtigen, wenn es aber gleichzeitig in der Stadt an vielen Stellen nicht bekannt

„Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft müsste kostengünstigen Mietwohnungsbau betreiben, den man eher als Schlichtwohnungsbau bezeichnen könnte.“

125 Jahre Spar- und Bauverein Paderborn eG: (Seite links) In der Franz-Egon-Straße errichtete der Spar- und Bauverein Paderborn 1894 das erste Gebäude. Um die Jahrhundertwende entstand das Gebäude in der Riemkestraße, Ecke Personstraße (Foto Mitte). In den 1920er Jahren, als die Wohnungsnot in Paderborn groß war, bebaute der Spar- und Bauverein Paderborn in der Südstadt große Flächen.

(oben) Blick auf die neuen Gebäude an der Hermannstraße im Wohnprojekt Tegelbogen. 2011 eröffnet, vereint die Wohnanlage öffentlich gefördertes und frei finanziertes Wohnen, eine Senioren-Wohngemeinschaft sowie eine Tagespflege, beides betrieben vom Caritasverband Paderborn e.V.

alle Fotos: Spar- und Bauverein Paderborn eG



Im Pontanus-Carré, einem 2013 eröffneten Projekt des Spar- und Bauvereins, leben Menschen mit und ohne Behinderung zusammen.

Foto: Spar- und Bauverein Paderborn eG

ist, welche außergewöhnlichen Vorhaben wir schon realisiert haben.

Ich interpretiere die Forderung nach einer städtischen Wohnungsgesellschaft nicht als Kritik an unsere Adresse. Wir kommen nach wie vor unserem sozialen Förderauftrag nach. Unsere Durchschnittsmiete liegt bei 5,17 Euro, also deutlich unter Marktniveau. Und sicherlich wirkt der Spar- und Bauverein aufgrund seiner Größe mietpreisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt. Außerdem halte ich unsere Beziehung zu Rat und Stadtverwaltung für ausgesprochen gut.

Beteiligt sich der Spar- und Bauverein Paderborn an den großen städtischen Vorhaben wie der Bebauung der Kasernen?

Das wird sich herausstellen. Es hat ja einen städtebaulichen Wettbewerb gegeben. Auf dieser Basis wird man mit der BlmA verhandeln, ob die Stadt das Grundstück insgesamt erwirbt.

Wir können uns eine Beteiligung mit einem interessanten Projekt

durchaus vorstellen. Einbringen würden wir uns nicht nur mit einem Gebäude, sondern auch mit einem sozialen Konzept für das Zusammenleben in dem neuen Quartier.

Wie bei allen unseren Projekten in den letzten Jahren setzten wir dabei auf Kooperationen mit Sozialverbänden und der Stadt.

Letztlich kommt es auf die Konditionen an. Wir sind als gewachsenes Unternehmen nicht gezwungen, Flächen zu erwerben. Als gewachsenes Unternehmen können wir in Paderborn unsere Bestandsimmobilien nachverdichten und auf den Flächen auch neue Projekte entwickeln.

30 Prozent der neuen Wohnungen in Paderborn sollen öffentlich gefördert sein. Wie hoch ist diese Quote im Bauverein?

Sie liegt schon bei etwa 30 Prozent. Im Spar- und Bauverein unterscheiden wir übrigens bei öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen nicht nach der Ausstattung. Alle Mieter in einem Objekt haben den gleichen Ausstattungsstandard.

Ich halte die neue Quotierung nicht für grundsätzlich falsch. Aber im öffentlich geförderten Wohnungsbau bestehen enge Regulierungen, beispielsweise exakte Angaben, wie groß bestimmte Zimmer sein dürfen. Wenn ich ein Haus mit zehn Wohnungen baue, müssen in Zukunft drei davon öffentlich gefördert sein, beziehungsweise nach einem neuem Vorschlag 30 Prozent der Wohnfläche, mit den entsprechenden strikten Vorgaben.

Da fragt man sich, wie diese drei Wohnungen in ein Projekt integrieren werden.

Wenn auch die Grundrisse der öffentlich geförderten Wohnungen

vorgegeben sind, dann müssen die frei finanzierten Wohnungen dem angepasst werden. Bei großen städtischen Flächen wie den Springbach Höfen, der Alanbrooke Kaserne oder den anderen Kasernen ist das relativ unproblematisch. Bei kleinen Flächen wird es schwierig.

In einigen Kommunen hat man die Erfahrung gemacht, dass bei Projekten, in die öffentlich finanzierte Wohnungen integriert werden mussten, die frei finanzierten Wohnungen teurer wurden. Die Folge: Im Mittelbereich entstanden überhaupt keine Wohnungen mehr. Der gute Gedanken verkehrt sich also in sein Gegenteil, weil er nicht bis zu Ende gedacht ist.

„Einige Kommunen haben die Erfahrung gemacht, dass bei Projekten mit öffentlich geförderten Wohnungen die frei finanzierten Wohnungen teurer wurden.“

Wie könnte man Entscheidungen besser gestalten?

Wohnen ist eines der wichtigsten Themen überhaupt. Wir müssen alle die ideologische Brille absetzen und parteiübergreifend zusammenkommen. Verwaltung, Wirtschaftsförderung, Wohnungsunternehmen – nicht nur der Spar- und Bauverein – und Vertreter der Politik sollten interdisziplinär an Lösungen arbeiten. Ich habe immer wieder unsere Gesprächsbereitschaft signalisiert. Der große Vorteil des Spar- und Bauvereins ist es, dass wir nicht politisch besetzt sind. Wir führen mit allen Parteien gerne und ergebnisoffen Gespräche. Wenn man uns fragt, würden wir uns gerne beteiligen.

Der Spar- und Bauverein Paderborn eG

Wohnungen: 2846

Mitglieder: 5490

Bilanzvolumen:

1276 Mio Euro

Mieterlöse: 12,8 Mio. EUR

davon **reinvestiert:**

9,9 Mio. Euro

Jahresüberschuss:

3,2 Mio. Euro

Alle Zahlen aus dem Jahr 2017.