

Investitionen in Bietigheim

LBG errichtet 47 neue Mietwohnungen - Unternehmen will stets auf Bezahlbarkeit achten

VON MICHAEL MÜLLER

BIETIGHEIM-BISSINGEN/STUTTGART. Bezahlbare Mieten sind bekanntlich rar in der Region. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) will genau dies umsetzen und investiert jetzt 9,5 Millionen Euro in 47 neue Einheiten in Bietigheim-Bissingen. Der Quadratmeterpreis soll unter zehn Euro liegen, wie die geschäftsführenden Vorstände Josef Vogel und Mathias Friko erklären.

Energieeinsparung und Barrierefreiheit – das sind die Trends, die auch die Tätigkeiten der LBG prägt, ganz gleich ob es sich um Neubauten oder Modernisierungen handelt. Die LBG ist eine im Mietwohnungsbau tätige Genossenschaft mit einem Besitz von rund 5500 Wohnungen sowie 15 gewerblichen Einheiten in ganz Württemberg zwischen Friedrichshafen und Bad Mergentheim. Davon befinden sich 105 in Bietigheim-Bissingen. Und es werden mehr.

An der Bahnhofstraße realisiert das Unternehmen ein Mehrfamilienhaus mit 14 Einheiten in Holzhybridbauweise – bislang eine Rarität im Südwesten, wie die Vorstände sagen: Die Innenwände sind betonierte, außen kommen vorgefertigte Holzteile zum Einsatz. An der Mörikestraße entstehen vier, vor allem an der Carl-Benz-Straße lärmgeschützte Häuser mit 33 Mietwohnungen. Das Angebot reicht von 50 bis 80 Quadratmetern, von der Zwei- bis zur Vierzimmerwohnung. Bezugsfertig

An der Bahnhofstraße in Bietigheim realisiert die LBG ein Mehrfamilienhaus in Holzhybridbauweise. Die Holzfassade bietet Vorteile hinsichtlich Effizienz und Nachhaltigkeit, so das Unternehmen. Foto: LBG



sollen die Objekte frühestens im Herbst 2018 sein. „Bei der Miete pro Quadratmeter wollen wir unter zehn Euro bleiben“, sagt Vogel. Er betont, dass bei Neubauten in der Region gut und gerne auch zwölf bis 14 Euro aufgerufen werden.

Wohnrecht auf Lebenszeit

Die LBG hat sich bezahlbares Wohnen auf die Fahnen geschrieben. Im Schnitt verlangt sie eigenen Angaben zufolge 5,90 Euro pro Quadratmeter und liegt selbst in Stuttgart bei 6,50 Euro. Zum Vergleich: Der aktuelle Mietspiegel errechnet für Ludwigsburg 8,37 Euro.

Wie die LBG das schafft? Zum einen könne sie auf eigenen Grundstücken Nahverdichtung betreiben, sagt Friko. Zum anderen sei die Genossenschaft nicht an Renditen, sondern an den

Mitgliedern orientiert. „Wir sind eher langfristiger Bestandhalter und kalkulieren anders als private Anbieter“, so der technische Vorstand. Eine tiefschwarze Null reiche aus. Auch die Rendite orientiere sich am Interesse der über 6000 Mitglieder. Dazu gehöre neben der Beteiligung am Gewinn auch ein lebenslanges Wohnrecht.

Wenn es darum geht, eine Mietwohnung in einem Neubau zu ergattern, hätten langjährige Mitglieder somit Vorteile, sagen die beiden Geschäftsführer. Wenn beispielsweise die Vermarktung eines Objekts in Stuttgart startet, landeten bis zu 500 Anfragen und Bewerbungen beim LBG-Team. „Hauptsächlich ganz normale Leute. Da ist die Auswahl wirklich nicht einfach“, räumen Vogel und Friko mit Blick auf die Vergabekriteri-

en ein. Jede Anfrage werde geprüft. Eine Mitgliedschaft sei aber unabdingbar. Jeder muss fünf Geschäftsanteile zu je 160 Euro kaufen, steht im Internet.

Die LBG hat 60 hauptamtliche Mitarbeiter, 59 geringfügig Beschäftigte, ihren Sitz in Stuttgart sowie Außenstellen in Ludwigsburg und Kornwestheim. Gegründet wurde sie 1921 von Eisenbahnern und Postlern, was einen Großteil der Wohnungslagen erklärt. Ein Schwerpunkt ist der Landkreis Ludwigsburg: Von den 5500 LBG-Objekten in Württemberg befinden sich 281 in der Stadt Ludwigsburg (meist in Eglosheim), gut 500 in Kornwestheim, bald 150 in Bietigheim-Bissingen, je fünf in Marbach und Freiberg, 34 in Tamm und 14 in Korntal-Münchingen.

Moderate Preiserhöhungen

Auch Modernisierungen bei gleichzeitig angemessenen Mieten seien ein Unternehmensziel. Die Preiserhöhungen für Mieter, je nach Aufwand meist zwischen 30 und 50 Cent pro Quadratmeter, seien moderat, so Friko. Hier eine Sanierung, dort ein neues Bad, ein Aufzug oder ein barrierefreier Ausbau: Seit 2004 hat die LBG 245 Millionen Euro in den Bestand investiert, so Vogel. Im vergangenen Jahr wurden 21 Millionen Euro für Neubauten aufgelegt. 2017 und 2018 entstehen Wohnungen auch in Ulm, Stuttgart, Crailsheim und Friedrichshafen.

REKORDNIVEAU Bilanz 2016

Das Gesamtvermögen der Genossenschaft (Bilanzsumme) bleibt auf Rekordniveau und stieg von 219 Millionen Euro im Jahr 2015 auf 224 Millionen. Der Jahresumsatz legte leicht auf 34,9 Millionen Euro zu. Auch die Eigenkapitalquote wuchs, von 48,7 auf 49,6 Prozent. Der Bilanzgewinn sank von 748 400 auf 708 850 Euro. (mich)



Präsentieren ihr Bauvorhaben in Bietigheim: die geschäftsführenden Vorstände der LBG Josef Vogel (links) und Mathias Friko. Foto: Holm Wolschendorf