



Frisch sanierte Häuser, gepflegter Garten: Die Hausmeister Frank Richter (Bild) und Karl Eckle schauen in Ulm nach dem Rechten. Foto: Lars Schwerdtfeger

Südwest Presse, unternehmen [!], Das Wirtschaftsmagazin im Südwesten, Ausgabe 58 | Juli 2017

Mit sozialer Rendite

Ihre günstigen Mieten machen die **LBG** bei ihren Mitgliedern beliebt. Doch die drittgrößte Wohnungsgenossenschaft im Südwesten tut sich schwer, weil Grundstücke rar sind und der Bau von Wohnungen auch an der Bürokratie scheitert.

Mitten in Ulm stehen Dutzende Wohnungen leer. An diesem Sommertag spiegeln sich die ausladenden Bäume in den gardinenlosen Fenstern. Schon bald werden hier die Bagger anrollen. „Die Gebäude zu sanieren, hat sich nicht mehr gelohnt“, sagen Josef Vogel und Mathias Friko, die geschäftsführenden Vorstände der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) mit Sitz in Stuttgart. Gemeinsam mit der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland aus Laupheim (GWO) baut die LBG hier 102 Mietwohnungen im „Postdörfle“. Kostenpunkt: 23 Millionen Euro. Zeitgleich sanieren die Genossenschaften benachbarte Immobilien. Mit den betroffenen Mietern ist die LBG schon länger in Kontakt. Die drittgrößte Wohnungsgenossenschaft im Südwesten, mit rund 5500

Wohnungen beschäftigt zwei hauptamtliche Sozialarbeiterinnen. Diese und die für Ulm zuständigen Sachbearbeiter betreuen die Mieter, die während der Bauzeit in anderen LBG-Wohnungen unterkommen, die dafür freigehalten wurden. Die allermeisten Mieter wollen nach den Worten Vogels nach dem Ende der Sanierung und der Fertigstellung der neuen Gebäude Ende 2019 bzw. Anfang 2020 wieder ins Postdörfle zurück. Vogel und Friko betonen: „Wir sehen unsere Verantwortung. Die Wohnung ist auch Sozialgut – auch wenn wir die Gebäude sanieren, müssen unsere Mieter die Wohnungen bezahlen können“. Daher bekommen Bestandsmieter, die in die neuen Postdörfle-Wohnungen zurückkehren, einen Nachlass auf die Miete. Auch ansonsten verfügt die LBG über ein aus-

geprägtes Sozialmanagement. Die Bandbreite reicht von einer Senioren-WG in Stuttgart, einem Mietertreff, Ausflüge, preisgekrönte Sozialprojekte wie beispielsweise die Wohnungslosenhilfe in Sigmaringen bis hin zu Ferienwohnungen, die die LBG-Mieter für 35 Euro pro Tag in Friedrichshafen direkt an der Seepromenade mieten können. Der Hintergrund: Als Genossenschaft strebt sie nicht nach Gewinnmaximierung, sondern



LBG-Vorstandsmitglied Josef Vogel.



LBG-Vorstandsmitglied Mathias Friko.

orientiert sich an den Bedürfnissen ihrer Mitglieder. Dazu gehört Wohnsicherheit zu angemessenen Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit sowie eine satzungsgemäße Gewinnbeteiligung. „Daher nehmen wir auch nicht die Mieten, die der Markt hergibt“, betont Vogel. Über den gesamten Wohnungsbestand bezahlen die Mitglieder 5,90 pro Quadratmeter – und das obwohl sich 40 Prozent der LBG-Wohnungen direkt in Stuttgart befinden. Dort liegt die LBG mit durchschnittlich 6,50 Euro deutlich unter dem Schnitt der Landeshauptstadt (8,80 Euro). Zugleich investierte die die Genossenschaft im vergangenen Jahr 21 Millionen Euro, vor allem für energetisches und altersgerechtes Wohnen. „Wir machen nur noch Duschen, die barrierearm sind, bauen auch im Altbau großzügige Bäder. Denn wir wollen, dass unsere Mitglieder so lange wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld leben können“, betont Friko.



Der LBG gehören in der Region Ulm 445 Wohnungen. Dazu gehören auch die Häuser „In der Wanne“.

deutlich ausgeprägter als am Neckar. Für Stuttgart sieht Vogel die Gefahr, dass Busfahrer und Krankenschwestern, also solche Arbeitnehmer, die für das Funktionieren einer Stadt wichtig sind, sich Mieten von 15 Euro pro Quadratmeter nicht leisten können und aus der Stadt gedrängt werden. Auf ein LBG-Wohnungsangebot in Stuttgart, das übers Wochenende auf Immoscout.de stand, seien

500 Bewerbungen eingegangen. Ein hohes Mietniveau und der Wohnungsmangel erschwere mittelfristig auch Unternehmen die Personalsuche. Für die Post und vor allem die Bahn, die aufgrund der Historie der Wohnungsgenossenschaft Belegungsrechte für rund 2000 Wohnungen hätten, würden diese in jüngster Zeit diese Möglichkeit wieder interessanter. [!] ALEXANDER BÖGELEIN

ULM BESSER ALS STUTTART

Und wie kann die LBG dennoch mit dieser günstigen und bezahlbaren Miete wirtschaften? „Uns reicht beim Rückfluss der Investitionsbeträge statt 25 Jahre auch 50 Jahre und auch knapp 3 Prozent Rendite. Wir brauchen keine 6 oder 8 Prozent“, erläutern Vogel und Friko. Allerdings tun sich die Wohnungsgenossen zunehmend schwer Grundstücke zu erhalten. „Mit den Preisen, die Bauträger bieten, können wir nicht mithalten. Wir brauchen günstige Grundstücke, um Wohnungen günstig vermieten zu können“, sagt Friko. Doch Grundstücke sind Mangelware. Erschwerend hinzu kommt nach seinen Worten, dass viele Bebauungspläne in den 60er Jahren entstanden sind und nicht mehr zu den heutigen Bedürfnissen passen. Daher gewinnt das Thema Nachverdichtung, wie in Ulm beim Postdörfle-Projekt, an Bedeutung. Doch auch das ist kein einfaches Thema, sagt Friko. „Oftmals wird der Bau von günstigem Wohnraum verhindert.“ Vergleiche man die Städte Ulm und Stuttgart, so sei bei der Frage, wie man den Bau von Wohnungen ermöglichen kann, der Willen dazu an der Donau

5500 Wohnungen in 58 Städten



Ein Beispiel für das soziale Engagement der LBG: die preisgekrönte Senioren-WG in Stuttgart.

Die Landes-Bau-Genossenschaft ist im Jahr 1921 gegründet worden. Sie verfügt über 5500 Wohnungen in 58 Städten. Die meisten Wohnungen besitzt sie in Stuttgart (2206), der Region (445), Bietigheim-Bissingen (105), Crailsheim (100) und der Region Göppingen (76). Im vergangenen Jahr investierte die Landes-Bau-Genossenschaft 21 Millionen Euro. In den vergangenen fünf Jahre steckte die Genos-

senschaft 103 Millionen Euro in ihren Gebäudebestand. Die Eigenkapitalquote klettert seit Jahren stetig auf mittlerweile 49,6 Prozent. Die Umsatzerlöse betragen im vergangenen Jahr 24,9 Millionen Euro, der Bilanzgewinn lag bei 708.851. Die Mitglieder erhalten eine Bruttodividende auf ihre Anteile von fünf Prozent. Die LBG beschäftigt 60 Mitarbeiter sowie 59 geringfügig Beschäftigte. AMB