



Die Landesbaugenossenschaft verfügt über 5500 Wohnungen von Stuttgart über Ulm bis zum Bodensee.

Foto: Lars Schwerdtfeger

„Jede Auflage kostet Geld“

Bauen Alle Parteien machen sich für bezahlbaren Mietwohnraum stark. Die LBG kann ihn bieten. Wie lange noch, hängt auch von den Vorgaben der Politik ab. *Von Roland Muschel*

Die Probleme beginnen mit der Landesbauordnung und ihren Vorschriften, sagen Josef Vogel und Mathias Friko, die beiden geschäftsführenden Vorstände der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg. Viele Kommunen würden aber noch eigene Vorgaben obendrauf packen und so das Bauen weiter verteuern.

„Wir sehen es aktuell an Stuttgart: Wir wollen im Neckarpark mit drei anderen Genossenschaften ein Grundstück erwerben für 105 Wohnungen. Da passen aber keine 105 Stellplätze drauf. Wenn wir das realisieren wollen, müssen wir 30 Stellplätze in einer Hochgarage der Stadt Stuttgart für rund 900 000 € erwerben“, sagt Vogel. Das sei nur ein Faktor, der die Kosten nach oben treibe. „Wir müssen Fassaden begrünen, Dächer begrünen und nach Vorgaben der Stadt zudem Architekturbauwettbewerbe machen und Photovoltaikanlagen und spezielle Wärmegewinnungssysteme einbauen“, zählt er weitere Punkte auf. „Das kann man alles machen, darf dann aber nicht denken, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht.“ Sein Rat an die Kommunen: „Die Vorgaben der Landesbauordnung genügen, setzen Sie nicht noch eins drauf. Jede neue Auflage kostet Geld.“

Die LBG ist die drittgrößte Wohnbaugenossenschaft im Land. Die Durchschnittsnettomiete in ihrem gesamten Bestand beträgt 6,04 €, in Stuttgart 6,65 € pro Quadratmeter. Das ist klar unterem Schnitt. „Wir haben in Stuttgart 2018 Neubauwohnungen für

rund 11 € den Quadratmeter angeboten, obwohl wir dafür auch 16 oder 17 € nehmen könnten, sagt Betriebswirt Vogel.

Möglich ist das nur durch eine besondere Politik: „Wir verzichten auch beim Neubau bewusst auf Rendite, um tatsächlich bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Der Verzicht gehört bei uns zum Geschäftsmodell.“ Zweck der Genossenschaft ist laut Satzung eine Mitgliederförderung durch eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung lässt die LBG die Kosten des Grundstücks auch mal weg. Die Investition muss sich bei ihr nicht in 30 Jahren, sondern erst in 50 bis 70 Jahren amortisiert haben. Bei der Rendite setzt die LBG nur 2 bis 3 Prozent an. „Nur so bekommen wir unsere Mieten hin.“

Drittgrößte Wohnungsgenossenschaft im Südwesten

Gegründet wurde die Landes-Bau-Genossenschaft 1921. Sie verfügt über knapp 5500 Wohnungen in 58 Städten und ist damit die drittgrößte unter den rund 200 Wohnungsbaugenossenschaften im Südwesten. Die meisten ihrer Wohnungen (40 Prozent) sind in Stuttgart, 8 Prozent befinden sich im Raum Ulm, 3 Prozent im der Region Aalen/Göppingen. 18 Prozent

im Raum Ludwigsburg, Kornwestheim, Bietigheim-Bissingen.

Bei einem Jahresumsatz von 35,5 Mio. € Euro hat die LBG zuletzt 23 Mio. € in den Bestand investiert. Die Mitglieder erhalten eine Bruttodividende auf ihre Anteile von 5 Prozent.

Die Frage ist, wie lange noch. Alles zu tun, um für günstigen Wohnraum zu sorgen, versprechen inzwischen alle Parteien. Bezahlbare Mieten gelten als die soziale Frage schlechthin. Genossenschaften müssten dank ihres

„Wir sind die Praktiker, die den Ideenreichtum der Politik ausbaden müssen.“

Mathias Friko
Geschäftsführender LBG-Vorstand

Geschäftsmodells ein bevorzugter Partner der Politik sein. Vogel sagt: „Alle Politiker reden jetzt über bezahlbares Wohnen. Wir würden uns wünschen, dass sie auch danach handeln.“ Archi-

tekt Friko gibt ein Beispiel: Die LBG hat viele Bestandsgrundstücke seit 50, 60 Jahren. Damals wurde großzügiger gebaut, nun versucht sie, nachzuverdichten. Auch, weil ihr Land endlich ist, sie aber nur auf eigenem Grund günstige Mieten anbieten kann. „Nachverdichtung wird zwar von der Politik propagiert, aber auf vielen Ämtern vor Ort ist das offenbar noch nicht angekommen. Leider werden uns da von allen Seiten Steine in den Weg gelegt.“

Mit ihrer Preispolitik hat die Genossenschaft Schwierigkeiten, Grundstücke zu erwerben. Wer höhere Mieten verlangt, kann schließlich auch mehr zahlen. Der Wunsch, mehr zu bebauen und zu vermieten, scheitert an vielen Faktoren, nicht nur den Preissteigerungen aufgrund des Baubooms. „Restriktionen bei der Nachverdichtung im Bestand, fehlende Grundstücke und teure Vorgaben machen uns das Leben schwer. Wir sind die Praktiker, die den Ideenreichtum der Politik ausbaden müssen“, klagt Friko. Die derzeit angesagte Reaktion, eine möglichst hohe Quote an Sozialwohnungen festzuschreiben, sieht der Architekt auch skeptisch: „Das heißt: Der Bauträger muss die restlichen Wohnungen immer noch teurer vermieten, um seinen Schnitt zu machen – und die Normalverdiener schauen in die Röhre.“

FOTO: LBG

