

# Investitionen in bezahlbare Wohnungen

Untertürkheim: Nachverdichtung der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg in der Augsburger Straße.

Von Mathias Kuhn

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) kann das Geschäftsjahr 2020 trotz Einschränkungen wegen der Corona-Pandemie mit einem sehr guten Ergebnis abschließen und damit den positiven Trend der vergangenen Jahre fortsetzen. Mit 277 Millionen Euro erreichte die Bilanzsumme einen neuen Höchststand. Gleichzeitig konnten die Rücklagen auf das Rekordhoch von 117 Millionen Euro gesteigert werden. Die Erlöse steckt die Genossenschaft, die dieses Jahr ihr hundertjähriges Bestehen feiert, unter anderem in die Modernisierung ihrer Immobilien. Für Bauinvestitionen hat die LBG im vergangenen Jahr 29 Millionen Euro ausgegeben. Damit wurden seit dem Jahr 2004 mehr als 353 Millionen Euro in die eigenen Wohnungen und Gebäude investiert.

In der Augsburger Straße in Untertürkheim hat die LBG durch Nachverdichtung im Bestand 20 neue Wohnungen gebaut. Zwischen der Dietbach- und der Biklenstraße besitzt die LBG seit Jahren einige Gebäude. Zwischen den Blöcken hat die Genossenschaft zwei moderne Häuser mit Zwei- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen samt Balkonen und einer Tiefgarage platziert. Die ersten Mieter sind bereits eingezogen. „Insgesamt haben wir dort rund 6,6 Millionen Euro investiert und wieder bezahlbaren Wohnraum geschaffen“, sagt Vorstandsmitglied Josef Vogel. Denn mit einem durchschnittlichen Kaltmietpreis

von 12,90 Euro pro Quadratmeter liege man deutlich unter dem für Neubauten üblichen Preis.

Möglich mache dies ein qualifiziertes Finanzmanagement. So wurden Einsparpotenziale realisiert, die dazu beitragen sollen, trotz der steigenden Mieten am freien Markt auch weiterhin bezahlbares Wohnen zu gewährleisten. Selbst in Städten und Ballungsräumen. „Die LBG bietet nach wie vor gutes und bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten, ins-

besondere auch für die Mittelschicht. Wir verzichten dafür bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite“, sagt Vogel. Die monatliche Nettokaltmiete (durchschnittlich) liege bei der LBG bei 6,22 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter den jeweiligen Marktmieten

Trotz der Einschränkungen konnten im Geschäftsjahr 2020 wichtige Weichen für die Zukunft gestellt werden. Bezahlbares Wohnen, Klimawandel, gesellschaftli-

che Veränderungen und Digitalisierung stehen dabei im Mittelpunkt. „Die Wohnungsnot, der akute Mangel an bezahlbaren Wohnungen in vielen Ballungsgebieten in Deutschland, hat sich zur sozialen Frage entwickelt. Die Schaffung von Sozialwohnungen stellt dabei nur ein Teil des bezahlbaren Wohnens dar. Insbesondere die Mittelschicht, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung hat und aufgrund des Einkommens auch die hohen Mieten am Markt nicht bezahlen kann, bleibt außen vor. Mit unserer Geschäftspolitik bieten wir allen Bevölkerungsschichten ein gutes und bezahlbares Wohnen“, konstatiert das LBG-Vorstandsmitglied Antje Durach mit Blick auf die politischen Entscheidungsträger in Land und Kommunen.

Als Beispiel nennt Vogel die Kooperation mit dem Robert-Bosch-Krankenhaus. Die LBG unterstützt das Klinikum bei der Wohnungsversorgung seines Pflegepersonals. „Wenn wir eine freie Wohnung haben, bieten wir diese dem Krankenhaus an“, so Vogel. In der Landeshauptstadt besitzt die LBG immerhin 2249 Wohnungen, im Land sogar 5572 Wohnungen. „An verschiedenen Standorten sind Neubauvorhaben von Mietwohnungen geplant, befinden sich bereits im Bau oder wurden im Jahr 2020 fertiggestellt. Dazu zählt unter anderem das Bauobjekt in Untertürkheim“, berichtet Antje Durach. „Für uns ist es wichtig, dass Wohnungen Sozialgut und nicht nur Wirtschaftsgut sind“, betont Vogel.



Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg hat rund 6,6 Millionen Euro in die Nachverdichtung in der Augsburger Straße investiert, Foto: Mathias Kuhn