

Stadt ist gefordert

LBG-Chef: Für bezahlbares Wohnen aktivere Baulandpolitik notwendig

Die Stadt Stuttgart sollte mehr günstiges Bauland bereitstellen, um den Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu ermöglichen. Das erwartet Josef Vogel, Chef der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg.

RAIMUND WEIBLE

Herr Vogel, wie angespannt ist der Wohnungsmarkt in Stuttgart?

Vogel: Sehr angespannt. Das wird durch ein Beispiel deutlich. Wenn unsere Mitarbeiterin eine unserer Wohnungen am Freitag zur Vermietung einstellt, dann liegen am Montag bis zu 400 bis 500 Anfragen von Interessenten per E-Mail vor.

Gibt es in Stuttgart Baugebiete zu einem vernünftigen Preis, auf denen man Mietwohnungen zu einem vernünftigen Preis bauen kann?

JOSEF VOGEL: Grundstücke für Wohnungsbau werden gehandelt. Bei den Preisen in Stuttgart ist es unmöglich, Grundstücke für bezahlbaren Wohnraum zu erwerben.

Wie kann man dann Wohnraum zu bezahlbaren Mieten schaffen?

VOGEL: Wir haben Wohnungsbestände, die wir modernisieren, planen aber im Einzelfall, beispielsweise in Stuttgart, Neubauten, auch mit familiengerechten Mietwohnungen mit vier Zimmern. Und zwar immer Mietwohnungen und nicht wie andere Investoren Eigentumswohnungen mit ganz anderen Renditevorstellungen.

Geht es bei Ihnen nicht auch um Profit?

VOGEL: Wir garantieren eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder. Wir streben keine Höchstrendite an. Wir müssen zwar wirtschaftlich arbeiten wie andere auch. Aber wir betrachten Wohnen nicht nur als Wirtschafts-, sondern auch als Sozialgut.

Oft werden Mietwohnungen so modernisiert, dass sie für die bisherigen Mieter nicht mehr bezahlbar sind.

VOGEL: Bei uns gibt es keine „Luxus-sanierungen“. Wir achten darauf, dass die Miete auch nachher bezahlbar ist. Wir reizen den gesetzlichen



Josef Vogel, Kaufmännischer Vorstand der Landesbau-Genossenschaft Württemberg, vor einem der sanierten Häuser in der Nordstadt.

Foto: Ferdinando Iannone

Die LBG hält im Land 5500 Wohnungen

Geschäftsführer Josef Vogel ist seit zehn Jahren geschäftsführender Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG). Der 50-jährige Diplom-Betriebswirt (FH) und Bankkaufmann lehrt im Nebenberuf als Dozent Immobilienwirtschaft an der

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen.

Wohnrecht Die LBG ist eine Genossenschaft mit über 6000 Mitgliedern. Sie verwaltet in Baden-Württemberg 5500 Wohnungen, davon 2200 in Stuttgart

und der Umgebung. Außerdem betreut die LBG 19 gewerbliche Einheiten. Die Genossenschaft erzielt einen Jahresumsatz von 34,5 Millionen Euro bei einem Bilanzvolumen von 204 Millionen Euro. Alle LBG-Mitglieder erhalten ein Wohnrecht auf Lebenszeit. [web](#)

Spielraum bei der Mieterhöhung nicht aus, auch nach Modernisierungen. Wir haben seit zehn Jahren 195 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung investiert und haben ganz aktuell eine Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche von 5,76 Euro.

Hilft Ihnen die günstige Zinsphase?

VOGEL: Ja, auch. Aber vor allem qualifizierte Finanzkonzepte. Bei unseren Modernisierungen arbeiten wir mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der L-Bank zusammen. Den Vorteil durch die zinsverbilligten Darlehen reichen wir an unsere Mieter weiter. Bei einer Wohnung mit 65 Quadratmetern macht das im Jahr 312 Euro, was die Mieter weniger bezahlen müssen.

Wird sich Ihr Unternehmen am geplanten Bündnis für Wohnen in Stuttgart beteiligen?

VOGEL: Kommt darauf an. Die Rahmenbedingungen müssen stimmen. Ich habe mich gewundert, dass die Stadt zunächst an private Projektentwickler und Investoren und

Stadt sollte nicht nur auf Gewinn achten

nicht an die traditionelle gemeinnützige Wohnungsbauwirtschaft herangetreten ist, um sozialen Wohnungsbau zu erreichen.

Wie lauten Ihre Wünsche an die Stadt? Soll sie Ihnen günstigen Bauland zur Verfügung stellen?

VOGEL: Zum Beispiel. Das würde uns das Geschäft erleichtern. Aber die Baulflächen werden ausgeschrieben und wer bekommt sie? Der, der am meisten zahlt. Da müsste die Stadt besser steuern. Sie sollte nicht auf den größten Gewinn Wert legen, sondern mehr auf soziale Gesichtspunkte. Da hat die Stadt Zeit verstreichen lassen und entscheidende Punkte vernachlässigt. Eine aktive Baulandpolitik ist erforderlich. Auch die Bauauflagen werden immer umfangreicher und verteuern das Bauen wesentlich. Zu erwarten ist, dass die künftige Landesbauordnung ebenfalls zu einer Steigerung der Kosten führt.