

# Baugenossenschaft will billigeres Bauland

## LBG baut in Biberach und Friedrichshafen neu - Hohe Preise bremsen Investitionen

Von Klaus Wieschemeyer

STUTTGART - Der Chef der drittgrößten Wohnungsgenossenschaft Baden-Württembergs warnt vor einer sozialen Schieflage in den Städten. „Der Wohnungsmarkt regelt sich nicht allein durch den Markt“, sagte Josef Vogel, Vorstand der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg (LBG) unserer Zeitung. Städte und Gemeinden dürften Bauland nicht nur an die Höchstbietenden verkaufen, sondern sollten auch Flächen zum Beispiel für Genossenschaften vorbehalten, fordert er.

Die 200 Baugenossenschaften im Südwesten würden zwar auch rechnen, aber nicht so auf die Rendite schauen wie andere Anbieter. Stolz verweist er auf die LBG-Durchschnittskaltmiete im Land: 5,76 Euro pro Quadratmeter. Bei Wohnungsgenossenschaften werden die Mieter über ihre Einlagen zu Teilhabern: Würden sie eine hohe Rendite von der Geschäftsführung verlangen, würden die Mieten steigen.

Baugenossenschaften seien eine Alternative für Menschen, die sonst keine bezahlbare Bleibe fänden. Denn besonders für sozial Schwächere und Familien werde die Wohnungssuche derzeit immer schwieriger: „Es bleiben Menschen auf der Strecke. Und das kann nicht sein“, sagt Vogel.

### Außenstelle für Friedrichshafen

Die LBG gehört mit knapp 5500 Wohnungen zwischen Friedrichshafen und Bad Mergentheim zu den großen Baugenossenschaften im Land. Sie erwirtschaftet etwa fünf Prozent Dividende, bietet Wohnungen, Mietertreffs und Sozialprojekte an: In Sigmaringen ist sie an einem preisgekrönten Wohnprojekt zur Eingliederung Obdachloser beteiligt. Man könne Gutes tun und dabei auch gut rechnen, betont Vogel.

Als frühere Heimstatt vor allem für Bahn- und Postarbeiter und -angestellte verfügt die Genossenschaft landesweit über Liegenschaften, unter anderem in Aalen, Ulm, Tuttlin-



Bezahlbarer Wohnraum wird vielerorts knapp.

FOTO: ROLAND RASEMANN

gen, Sigmaringen, Biberach, Aulendorf, Ravensburg, Meckenbeuren und Friedrichshafen.

Dort, direkt am See plant die LBG gerade einen Neubau: An der Margaretenstraße am Riedlewald plant Vogel einen 2,3 Millionen Euro teuren

Neubau mit 21 Wohneinheiten sowie – ein Novum für die LBG – eine Außenstelle. Nächstes Jahr ist Baubeginn. Auch in Biberach entsteht ein neues Haus: In der Ehinger Straße werden zwölf Wohneinheiten errichtet, dort wurde bereits das Vor-

gängerhaus abgerissen. Auch in Stuttgart will die LBG bauen. Direkt neben der Zentrale und einer genossenschaftseigenen Senioren-WG sollen familienfreundliche Wohnungen entstehen.

Der Bedarf ist da, ist Vogel überzeugt. Landesweit sowieso, aber vor allem in der Landeshauptstadt: „Wenn wir in Stuttgart freitags eine Wohnung anbieten, haben wir am Montag 500 Bewerbungen auf dem Tisch“, sagt der gebürtige Herbertinger, der früher unter anderem auch Prokurist der Sigmaringer GSW war.

Das Problem sei vor allem der Platz: Bei den anstehenden Neubauten in Biberach und Stuttgart gehört der Genossenschaft der Baugrund. In Friedrichshafen kam die LBG an das Areal, nachdem sie ein anderes Grundstück zugunsten der ZF-Erweiterung abgegeben hatte: Angesichts der explodierenden Grundstückspreise könne seine Genossenschaft nicht gegen Privatanbieter mit Hochpreisstrategien ankommen: „Da können wir nicht mithalten. Es müsste eine Änderung der Baugesetze geben“, sagt er.

### Bauland und LBO treiben Preise

Vogel hat das Beispiel für Hochpreisstrategien direkt vor Augen: Die LBG-Zentrale liegt im Norden Stuttgarts, nicht weit vom neuen Großeinkaufszentrum Milaneo entfernt. Rund um das neue Shoppingareal im Europaviertel entstehen derzeit neue Mietapartements und Lofts – preislich weit jenseits dessen, was Vogel für angemessen hält. Bald werden neue hektargroße Flächen in der Nähe frei.

Speziell für Baden-Württemberg hat der LBG-Chef ein weiteres Kostenrisiko ausgemacht, welches die Schaffung neuen Wohnraums bremst: Die neue Landesbauordnung (LBO). Zum 1. März 2015 tritt das neue Gesetz der grün-roten Landesregierung in Kraft. Es sieht unter anderem verpflichtende Radstellplätze und Fassadenbegrünungen vor. „Die LBO ist nicht hilfreich“, sagt Vogel.