

# Auflagen erschweren Bau bezahlbarer Wohnungen

■ Untertürkheim: Landes-Bau-Genossenschaft investiert in Modernisierung des Bestands – Kritik an der Stadt

Mit 5500 Wohnungen in Württemberg gehört die Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) zu den erfahrenen Wohnungsunternehmen im Land. Die Vorstände können die Lage in den Städten vergleichen. „In Stuttgart neue Wohnungen zu bezahlbaren Preisen zu bauen, ist kaum möglich“, sagt LBG-Vorstand Mathias Friko. Grundstückspreise und Auflagen erschweren dies. Die LBG investiert deswegen in die Modernisierung des Altbestands wie mit Erfolg in der Augsburger Straße.

VON MATHIAS KUHN

Historisch bedingt, hat die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG zunächst in den 20er-Jahren des 20. Jahrhunderts und auch später entlang der Eisenbahnstrecken Wohnraum für Post- und Bahnbedienstete geschaffen. Das Gebäude Ecke Augsburger-/Dietbachstraße ist zum einen ein Paradebeispiel für den Wohnungsbau in der Gründerzeit der LBG, zum zweiten auch für die gelungene Modernisierung im Bestand. „Durch Wärmedämmmaßnahmen haben wir hier enorme Energieeinsparungen erzielen können. Die Wohnungen wurden modernisiert, bekamen Schallschutzfenster und attraktive Balkone“, erklären Friko und sein Vorstandskollege Josef Vogel. Die freundliche Farbgestaltung an der viel befahrenen Straße fällt ins Auge, auf der Rückseite harmonisiert sie mit der Grünanlage zwischen den LBG-Gebäudereihen. Die Gebäude Augsburger Straße 247 und 249 machten den Anfang. Sukzessive will die LBG auch die Nachbargebäude modernisieren. „Wir achten dabei darauf, dass die Wohnungen



Beispiel für gelungene Modernisierung: Das Gebäude der Landes-Bau-Genossenschaft in der Augsburger Straße 249 erhielt einen Vollwärmeschutz und zeitgemäße Wohneinheiten. Fotos: Kuhn

für unsere treuen Mieter bezahlbar bleiben“, sagt Friko. Die neuen Wohnungen werden barrierearm mit großen Duschen und niederen Schwellen ausgestattet, bleiben aber dennoch bezahlbar. Trotz der hohen Investitionskosten liegen die Mietpreise in den modernisierten Wohnungen in der Augsburger Straße durchschnittlich bei 6,46 Euro pro Quadratmeter. Weiteres Beispiel: 63 Wohnungen in den LBG-Gebäuden jenseits der Dietbachstraße werden von einem Erdgas-Blockheizkraftwerk versorgt. Es besitzt einen höchst effizienten

Wirkungsrad. Den Erlös aus der Stromgewinnung des Blockheizkraftwerks bekommen die Mieter gutgeschrieben. „Eine Mietpreisbremse benötigen wir nicht. Wir bremsen uns selbst und fühlen uns unserer genossenschaftlichen Aufgabe verpflichtet“, sagt Friko. Vogel und er machen allerdings keinen Hehl daraus, dass ihnen dies – vor allem in Stuttgart – immer schwerer fällt. Dies gelte vor allem für Neubauprojekte. Neu gebaute Einheiten mit einem Mietpreis unter zehn Euro anzubieten, sei fast unmöglich. Die LBG hat gerade zwei Neubau-Pro-

jekte in Arbeit, bei denen dies nur zu gelingen scheint, weil es sich um eine Arrondierung im Bestand handelt. „Es sind nicht nur die hohen Grundstückspreise in der Landeshauptstadt, sondern auch die Vorgaben von Stadt und Land, die Bauen stark verteuern“, sagt Vogel. Friko zeigt in der Augsburger Straße ein Beispiel. Im Zuge der Modernisierung haben die städtischen Behörden einen niederen Sockel vorgeschrieben, der das Gebäude vom Gehweg abschirmt. Eine Kleinigkeit, die aber auch einige Tausend Euro verschlingt. Bei einer Modernisie-

rung im Stuttgarter Norden wurde die Balkongröße reglementiert. „Es bedarf in Stuttgart viel Hirnschmalz, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen“, sagt Friko. In anderen Städten gehe dies problemloser und schneller. Von den 5500 Wohnungen im LBG-Besitz sind 2200 in Stuttgart – darunter 200 in Untertürkheim und rund 600 in Bad Cannstatt. Der durchschnittliche Mietpreis der LBG-Wohnungen im Land liegt bei 5,78 Euro. „Und dies, obwohl wir seit 2004 mehr als 200 Millionen Euro in Modernisierungen gesteckt haben“, betont Vogel.



LBG-Vorstände Mathias Friko und Josef Vogel (rechts) zeigen die neuen Balkone in der Augsburger Straße.