

Wie es sich billiger wohnen lässt

Ein Gespräch mit Josef Vogel, dem Geschäftsführer der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED
MARTIN WINTERLING

Waiblingen/Stuttgart.

Der Quadratmeter kostet weniger als sechs Euro Miete. Ein Traum? Nicht für rund 300 Haushalte, die in einer Wohnung der Landes-Bau-Genossenschaft (LBG) im Rems-Murr-Kreis leben.

Miete muss nicht unerschwinglich teuer sein, sagt LBG-Vorstand Josef Vogel und erklärt, wie es sich dank Genossenschaften billiger wohnen lässt.

Wohnen ist teuer und teurer denn je. Die Mieten steigen rapide. Längst hat der Immobilienboom in der Landeshauptstadt Stuttgart das Remstal erfasst, treibt die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in schwindelnde Höhen – und damit auch die Mieten. Bei Neuvermietungen wird in Waiblingen die Zehn-Euro-Marke bereits gerissen.

Die Durchschnittsmiete bei der LBG, der drittgrößten Wohnungsbaugenossenschaft im Land, liegt derzeit bei 5,76 Euro je Quadratmeter. Und es handelt sich nicht etwa um Bruchbuden. In den vergangenen Jahren hat die LBG fast 200 Millionen Euro in ihre 4000 Wohnungen in Württemberg investiert. Davon 4,9 Millionen Euro in 69 Wohneinheiten in Weinstadt, wo der Quadratmeter trotz Modernisierung nur 5,29 Euro kostet. „Wohnungen sind nicht nur ein Wirtschaftsgut, sondern ein Sozialgut“, erklärt Josef Vogel, was den Unterschied einer Genossenschaft zu einem Immobilienunternehmen ausmacht, das in erster Linie den Profit im Auge hat. „Die Genossenschaft gehört den Mitgliedern, und die wohnen bei uns!“

Josef Vogel ist als Geschäftsführer trotzdem kein Traumtänzer, sondern in erster Linie Kaufmann. Er hat Bankgeschäfte gelernt und Immobilienwirtschaft studiert, viele Jahre für einen großen Baukonzern Projektentwicklungen betrieben und kam 2003 zur LBG. Seine Bilanzen können sich sehen lassen. Trotz der 195 Millionen, die in den vergangenen zehn Jahren in die Wohnungen investiert wurden, ist das Eigenka-



Neubau ist teuer. Die Landes-Bau-Genossenschaft kann sich neue Wohnungen nur auf eigenen Grundstücken leisten. LBG-Geschäftsführer Josef Vogel appelliert an die Kommunen, ihre Grundstückspolitik zu überdenken: „Höchste Renditen und günstige Mieten passen nicht zusammen.“ Bild: Fotolia

pital der Genossenschaft auf 48 Prozent gestiegen. So ein Investitionsprogramm konnte nur mit einer „qualifizierten Finanzkonzeption“ umgesetzt werden, sagt Vogel. So schaut er nach günstigen Förderdarlehen, mit der Modernisierung finanziert werden und schuldet Kredite um, wenn es sich anbietet. Die LBG kalkuliert die Mieten so, dass die Genossen sich die Wohnungen auch leisten können, sprich mit einer geringeren Kapitalverzinsung und mit längeren Laufzeiten. „Wir arbeiten nicht renditorientiert, sondern mitgliederorientiert.“

Modernisierungen sind ein zweischneidiges Schwert

Vogel weiß, dass Modernisierungen für Mieter ein zweischneidiges Schwert sind. Einerseits erhöhen sie den Wohnwert und senken deutlich die Nebenkosten; andererseits aber treiben sie die Mieten in die Höhe. Teure Modernisierungen haben sich auf dem Wohnungsmarkt längst als probates Mittel erwiesen, um mit den Mieterhöhungen die alteingesessenen Mieter zu vertreiben. Bei der LBG lautet das Motto: „keine Luxusmodernisierungen“. Und die Mieten werden nur „mit Maß“ erhöht und die gesetzlichen Spielräume nicht ausgenutzt.

Gegen die Trends auf dem Markt kann Josef Vogel aber auch nichts ausrichten. In den vergangenen sieben Jahren seien die Baupreise um nahezu 50 Prozent gestiegen. Einer der Gründe sind die gesetzlichen Vorschriften anfangen bei den Genehmigungen und den Bauauflagen bis hin zu den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO)

zur Energieeffizienz. Letztere findet er richtig: „Das hilft allen.“ Aber manch andere lassen Vogel nur staunen: So müsse er bei einem Neubau in Stuttgart schon während des Baus für Nistkästen in der Nachbarschaft sorgen, erzählt er über einen der Auswüchse der LBO. Und wo er in einer teuren Stadt wie Stuttgart die vorgeschriebenen bedenken Fahrradunterstellplätze unterbringen soll, ist ihm oft schleierhaft. Er weiß nur: Das macht die Wohnungen noch teurer. Die LBG könne sich Neubauen nur auf eigenen Grundstücken leisten. Bei denen handelt es sich auch um Modellprojekte wie 2008 ein Mehrgenerationenhaus in Stuttgart oder im Jahr 2013 eine Senioren-Wohngemeinschaft.

Ein Schlüssel für erschwingliches Wohnen ist die Grundstückspolitik der Kommunen, sagt Vogel: „Höchste Renditen und günstige Mieten passen nicht zusammen.“ Doch die Städte und Gemeinden belassen es meist bei Sonntagsgreden, wie der schwindende Bestand an Sozialwohnungen beweist. Ein Menetekel war der Ausverkauf von mehr als 20 000 Sozialwohnungen der LBBW an die Patrizia, die die LBG zusammen mit anderen Partnern gern übernommen hätten. Hätte bei der sich im Übrigen in öffentlicher Hand befindlichen LBBW nicht der Profit obsiegt, müssten sich die Mieter heute nicht mit flächendeckenden Mieterhöhungen, teilweise über das gesetzlich zulässige Maß hinaus, herumschlagen, wie der Mieterverein beklagt.

Wie eng es auf dem Markt zugeht, sieht Josef Vogel jedes Mal, wenn er eine Wohnung ausschreibt. Innerhalb weniger Tage gehen 500 Anfragen und mehr ein.

Das Zitat

■ „Wirtschaftliche Unabhängigkeit, innovative Konzepte und eine konsequente Mitglieder- und Mieterorientierung gewährleisten ein gutes und sicheres Wohnen mit Zukunft.“

LBG-Geschäftsführer Josef Vogel

Das Modell Kreisbau

■ Die kreiseigene Kreisbaugesellschaft hat ein Konzept für preisgünstiges Wohnen entwickelt, das dem stetigen Schwund von Sozialwohnungen entgegenwirken soll. Die Kreisbau setzt auf die Kooperation mit Städten und Gemeinden, die kostenlos die Grundstücke bereitstellen und im Gegenzug das Belegungsrecht für die von der Kreisbau erstellten Wohnungen erhalten. Nur so ist es möglich, Mieten zu garantieren, die unter dem durchschnittlichen Mietspiegel liegen. Nach anfänglichem Zweifel in den Rathäusern ist das Programm zunehmend attraktiv, zumal die Kreisbau in den Gebäuden darüber hinaus zum Beispiel Kindergärten bringt.



LBG-Geschäftsführer Josef Vogel.

Bild: Privat