

Rettungsadresse im teuren Stuttgart

Die Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG) mit Sitz in Stuttgart ist eine Rettungsadresse für Menschen, die auf dem überbelegten Wohnungsmarkt verloren sind. Ab 6,60 Euro Kaltmiete je Quadratmeter bietet die LBG Wohnungen an – sofern eine frei ist. Laut Mietpiegel der Stadt liegt der Durchschnittspreis für Gebrauchtimmobilien bei neun Euro. Selbst in Neubauten bleiben die LBG-Mieten meistens unter elf Euro.

Josef Vogel ist der kaufmännische Vorstand und erstaunte Fragen gewöhnt, wie ein derart niedriger Mietpreis in einer Großstadt überhaupt möglich sei? Er sagt dann: „Wir betrachten unsere Wohnungen als Sozialgut und nicht nur als Wirtschaftsgut.“ Die Genossenschaft „denkt in Generationen statt in Quartalen“, sie wolle ihren Mitgliedern „gutes, bezahlbares und lebenslanges Wohnen bieten“. Um an eine Mietwohnung der LBG zu gelangen, muss man Mitglied werden und eine Anlage in Höhe von 800 Euro erwerben, für die satzungsgemäß eine Dividende bezahlt wird. Eine Kautions entfällt.

Keine Gewinnorientierung

Der Erlös aus der Vermietung von rund 5.500 Wohnungen muss reichen, um eine Dividende der Anlagen von mehr als 6.000 Genossenschaftsmitgliedern sowie den Erhalt und Neubau von Gebäuden zu finanzieren. Und am Ende soll noch Geld für die Gehälter der Genossenschaftsangestellten übrig bleiben. „Die Mitarbeiter werden richtig bezahlt“, versichert Vogel. Hilfreich sei, dass die Genossenschaft lediglich „die schwarze Null“ anstrebe, also keine reine Gewinnorientierung wie viele andere Unternehmen. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung bleiben Grundstückskosten in der Regel unberücksichtigt, insbesondere, wenn es sich um Bestandsgrundstücke handelt, die in den letzten Jahrzehnten auch an Wert gewonnen haben. Die Investitionen werden mit einem geringen Renditesatz erst in einem Zeitraum von 50 Jahren und länger zurückerwartet. Je länger dieser Zeitraum sei, desto günstiger werde die Miete.

Er sei gelernter Banker, was in seinem Betätigungsfeld ein Vorteil sei, räumt Genossenschaftschef Vogel ein. Ausschlaggebend sei jedoch, dass die eingetragene Genossenschaft (eG) günstige Grundstücke im Bestand habe oder von einer Kommune zum Kauf angeboten



Josef Vogel: „gutes, bezahlbares und lebenslanges Wohnen“



Die Genossenschaft denkt in Generationen statt in Quartalen.

Josef Vogel,
Kaufmännischer Vorstand
der LBG

bekomme, um günstigen Wohnraum in der jeweiligen Stadt zu schaffen. In Stuttgart ist die LBG am „Bündnis für Wohnen“ beteiligt. Im Idealfall bekommt sie von der Kommune günstigere Grundstücke, auf denen die Genossenschaft dann baut. Im Gegenzug erhält die Stadt Belegungsrechte für einkommensschwache Familien. Dies sei eine gute Möglichkeit, den sozialen Wohnungsbau in einem Umfeld voranzubringen, in dem normalerweise Höchstpreise für Immobilien bezahlt würden.

Die LBG besteht seit dem Jahr 1921. Damals trugen sich 70 Beamte und Arbeiter von Bahn und Post in die Mitgliederliste der neugegründeten Landesbau-Genossenschaft württembergischer Verkehrs-Beamter und -Arbeiter e.G.m.b.H. ein. Heute ist sie ein im Mietwohnungsbau tätiges Dienstleistungsunternehmen mit 60 hauptamtlichen Mitarbeitern, zwei Auszubildenden, einer Studentin sowie 51 geringfügig Beschäftigten.

Mit einer Bilanzsumme von mehr als 231 Millionen Euro und einem Jahresumsatz von 35,5 Millionen Euro investierte die LBG im Jahr 2017 rund 23 Millionen Euro in den eigenen Wohnungs- und Immobilienbestand.



Wohnungen der LBG Württemberg eG: Die Genossenschaft besteht seit dem Jahr 1921. Sie strebt keinen Gewinn, sondern eine „schwarze Null“ an.