

STUTTGART

STADT, REGION & LAND

Schöner wohnen – und das noch günstig

Für die Landesbaugenossenschaft steht die Zufriedenheit ihrer Mitglieder im Vordergrund. Das zeigt sich am Projekt Molchweg im Weilimdorfer Stadtteil Bergheim.



Katharina Keller (Mitte), Sozialarbeiterin Jennifer Reich und LBG-Geschäftsführer Josef Vogel auf dem Balkon der Neubauwohnung im Molchweg

Foto: Lichtgut/Max Kovalenko

Von Jörg Nauke

Die Architektin Katharina Keller hat zwar nicht im Lotto gewonnen, es fühlt sich für sie aber an wie sechs Richtige, seit August 2021 mit Mann und zwei Kindern in einer Vier-Zimmer-Neubauwohnung im Molchweg im Weilimdorfer Stadtteil Bergheim zu leben. Ist es in Stuttgart für Durchschnittsverdiener schon nicht leicht, überhaupt eine Wohnung zu finden, „bezahlbar“ sind die wenigsten, wenn man darunter versteht, dass für die Miete nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens aufgewendet werden sollen. 15 oder 17 Euro Miete pro Quadratmeter werden aufgerufen, und nicht nur für neue vier Wände. Jene 6,90 Euro, die Familie Keller für ihre gut geschnittene, fußbodenbeheizte, barrierefreie Traumwohnung mit Balkon und Blick ins Grüne bezahlt, erscheinen tatsächlich wie ein Griff in den Jackpot.

Dabei profitieren die Keller nur von ihrer Mitgliedschaft in der Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG), der drittgrößten im Land, die es sich zum Ziel gesetzt hat, ihren Immobilienbestand so sozial wie möglich zu verwenden. Natürlich hatte die Familie auch Glück, denn der Geschäftsführende Vorstand Josef Vogel kann nicht die Welt retten. Auf ein am Wochenende online gestelltes Inserat melden sich mitunter 500 Interessierte. Katharina Keller hatte also doch ein wenig Lotterieg Glück, als ihre 2007 an die LBG versandte Bewerbungsmail erfolgreich war. Jene drei Zimmer mit Dachschräge und Boiler überm Waschbecken im Molchweg, die sie damals bezog, befanden sich in einem Altbau, die Ausstattung war

der bescheidenen Miete von 5,50 Euro angemessen. Mieterhöhungen kennt sie aber nur aus Gesprächen mit anderen. Dann entschied sich die LBG 2017 für ein Großprojekt, das noch längst nicht abgeschlossen ist. Im August startet der zweite Bauabschnitt: Insgesamt entstehen 112 neue Mietwohnungen nebst Tiefgarage auf einer Fläche von 22 000 Quadratmetern, davon 15 Sozialwohnungen, 64 Einheiten werden nur modernisiert,

weil die LBG nicht abreißt, was noch genügend Substanz hat.



Foto: Landesbaugenossenschaft

„Wir wollen der Mittelschicht, die die hohen Marktmieten nicht bezahlen kann, ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen bieten.“

Josef Vogel,
LBG-Vorstand

Bevor Familie Keller in den ersten Bauabschnitt ziehen konnte, musste sie erst einmal die alte Wohnung verlassen. Anfang 2018 ging es mit Sack und Pack ins Nachbargebäude. Nun mussten die Keller nicht überzeugt werden; gerade im Molchweg leben aber viele ältere Menschen über 80 Jahre, häufig alleinstehend, denen die vorübergehende Luftveränderung alles andere als leichtgefallen ist.

Es sei viel persönliche Ansprache nötig, um den Menschen ihre Sorgen zu nehmen, sagt Jennifer Reich. Sie führt das Team der LBG-Sozialarbeiterinnen an, das im täglichen Geschäft Balkonkonzerte, Mitgliedertreffs, Informationsveranstaltungen organisiert, Streitigkeiten schlichtet und mit dem LBG-Mobil vorfährt und zu Kaffee und Kuchen einlädt. Moralischen Beistand und die Übernahme der doppelten Umzugskosten erleichtern im Molchweg den Tapetenwechsel. Ein Vorteil hatte die Aktion auf jeden Fall: Die Bewohner können sich gleich zweimal von überflüssigem Hausrat trennen.

Heute blickt Katharina Keller von ihrem großzügigen, überdachten Balkon auf die Freifläche der privaten Kita im Erdgeschoss, die vor allem den älteren Mitbewohnern täg-

liche Unterhaltung bietet. Könnte man durch den dichten Wald schauen, käme Schloss Solitude in Sicht. Das Gebäude ist in L-Form errichtet, im Molchweg arbeitet man unter der Leitung der Architektin und technischen Geschäftsführerin Antje Durach mit Holzfassaden, Recyclingbeton und intelligenter Belüftung. Auf dem Dach prangt eine Photovoltaikanlage – die LBG beteiligt die Genossen am Erlös: Letztes Jahr waren das 80 000 Euro.

Mit 5639 Wohnungen (davon 2276 in Stuttgart), 15 gewerblichen Einheiten und zwei Kitas zwischen Bad Mergentheim und Friedrichshafen gehört die LBG zu den namhaften Wohnungsunternehmen im Land. Seit der Gründung 1921 im Stuttgarter Friedrichsbau durch 70 Beamte und Arbeiter ist sie im Mietwohnungsbau tätig. Wegen Corona musste die 100-Jahr-Feier verschoben werden. Am 23. Juni wird sie in der Alten Reithalle nachgeholt – allerdings ohne ein Grußwort aus dem Rathaus. Es habe sich dafür auf der Bürgermeisterbank kein Freiwilliger gefunden, so die städtische Pressestelle zur Enttäuschung der LBG, die ihren Hauptsitz in Stuttgart hat und zudem über Außenstellen in Heilbronn, Kornwestheim, Ludwigsburg, Stuttgart, Ulm und Friedrichshafen verfügt. Sie bietet Ein- bis 5-Zimmerwohnungen an, davon 361 mit Sozialbindung, die sie mit mehr als 60 hauptamtlichen, 30 geringfügig Beschäftigten und zwei Auszubildenden verwaltet.

Josef Vogel sieht die Mitgliederförderung als wichtigste Aufgabe. Man gewährleiste eine sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung: angemessene Mieten, Wohnrecht auf Lebenszeit und eine Gewinnbeteiligung in Höhe von fünf Prozent. „Wir streben keine Höchstrendite an“, betont er – und grenzt sich von der privaten Konkurrenz ab. Bei der LBG betrachte man Wohnen nicht als Wirtschafts-, sondern als Sozialgut. Ziel sei es, auch „der Mittelschicht, die aufgrund ihres Einkommens die hohen Marktmieten nicht bezahlen kann, ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen zu bieten“.

LANDESBAUGENOSSENSCHAFT

Zahlen Die LBG hatte 2021 eine Bilanzsumme von 294 Millionen Euro und einem Jahresumsatz von 37,5 Millionen Euro aus der Hausbewirtschaftung. Sie investierte in Bau und Instandhaltung 28 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote lag bei 43,3 Prozent, die Rücklagen betragen 119,8 Millionen Euro, der Bilanzgewinn 652 000 Euro.

Sozial Die Baugenossenschaft engagiert sich in der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, stellt im Rahmen des Bündnisses für Wohnen der Stadt Belegungsrechte für die Vermietung zur Verfügung, kooperiert mit dem Robert-Bosch-Krankenhaus während der Zeit des Neubaus des Mitarbeitergebäudes und hilft bei der Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen durch Bereitstellung von bisher sechs Wohnungen. *jon*

Seit 2004 seien 353 Millionen Euro investiert worden, dennoch liegt die Nettokaltmiete bei nur 6,37 Euro (Stand Ende Mai). Berücksichtigt man nur die LBG-Wohnungen in der Landeshauptstadt, kommt man auf 7,03 Euro. Dort beträgt der Mietspiegeldurchschnitt 10,34 Euro. Den Grundstückspreis berücksichtige die LBG in der Mietenskalkulation nicht, so Vogel. Er begründet das mit den hohen Wertsteigerungen. Das Anlagevermögen beträgt etwa 290 Millionen Euro (Buchwert). Die in der Bilanz unsichtbaren stillen Reserven liegen allerdings um ein Mehrfaches darüber. Die LBG verweist auf ein breites Servicespektrum. Dazu zählen ein hohes Instandsetzung- und Modernisierungsvolumen, ein mit dem Arbeitersamariterbund betriebener Wohnservice, Hausmeisterservice, Mietertreff, Mehrgenerationenhaus, Senioren-WG, Gäste- und Ferienwohnungen sowie Veranstaltungen. Qualifizierte Sozialarbeit sei wichtiger denn je, sagt Jennifer Reich.