

LANDESHAUSENGENOSSENSCHAFT / Investitionen in den Bestand der 5500 Wohnungen haben Vorrang

Wohnqualität der Mieter im Blick

LBG-Chef Vogel befürchtet neue Runde im Spekulationshandel

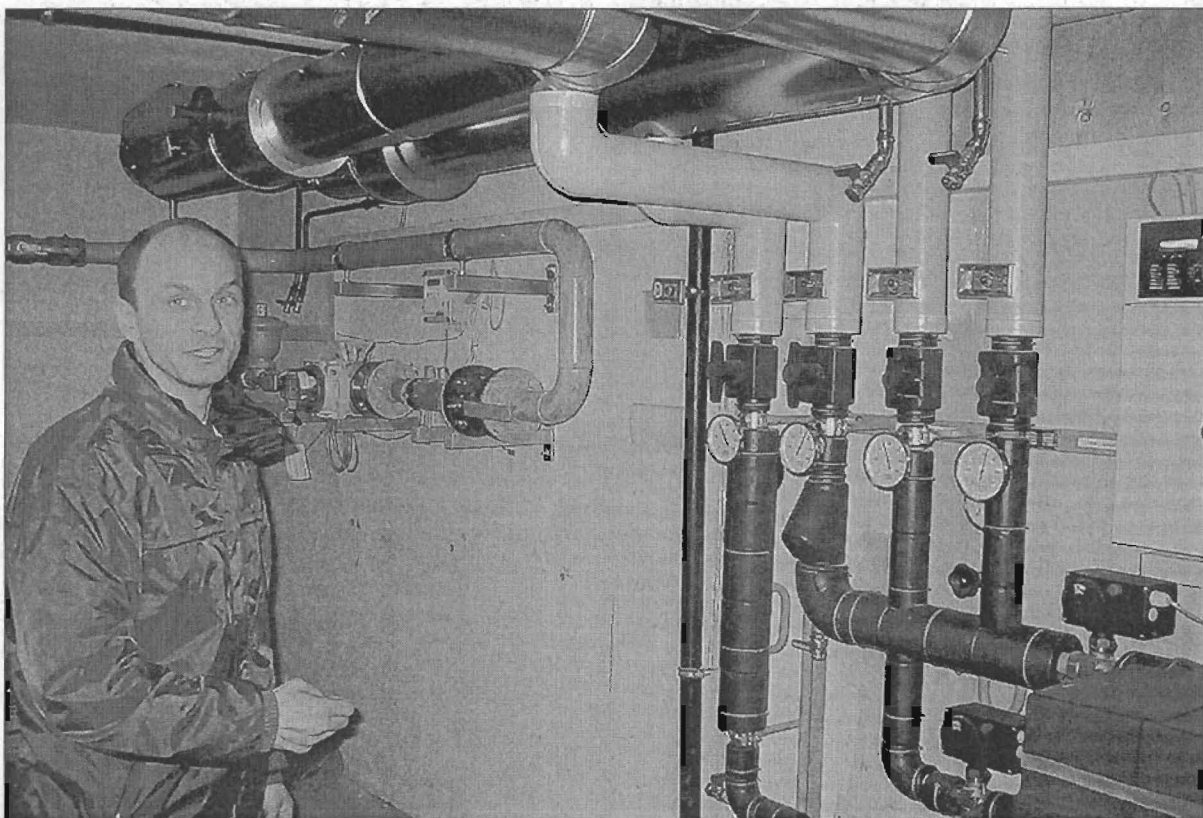
Eine gute und günstige Versorgung mit Wohnraum für ihre Mieter hat sich die Landesbaugenossenschaft auf die Fahnen geschrieben. Die viertgrößte Wohnungsgenossenschaft im Südwesten stellt den Gegenentwurf zu den Finanzinvestoren in der Wohnungsbranche dar.

ALEXANDER BÖGELEIN

STUTTGART ■ Die US-Kreditkrise hat den als Heuschrecken verschrienen Finanzinvestoren den Appetit auf den deutschen Wohnungsmarkt verdorben. Der heiß diskutierte Kauf kommunaler Wohnungen auf Kredit durch ausländische Beteiligungsgesellschaften ist derzeit kein großes Thema. Mehrere angelsächsische Finanzinvestoren, wie zum Beispiel Blackstone, haben sich wieder von ihren deutschen Wohnungen getrennt.

„Deren Rendite-Erwartungen wurden wohl nicht erfüllt“, sagt Josef Vogel. Doch diese Entwicklung erfüllt den Vorstand der Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG) in Stuttgart nicht mit Freude. „Damit sind die vielfach geäußerten Befürchtungen genährt worden, da mit jedem Weiterverkauf der Renditedruck steigt“, erläutert Vogel. Eine neue Runde im Spekulationshandel mit Mietwohnungen scheint laut Vogel damit eröffnet.

Mit Genugtuung wird auf dem deutschen Wohnungsmarkt registriert, dass die Banken wegen der US-Immobilienkrise zurückhaltender Kredite geben und die Zinsen steigen. Damit läuft das Geschäft der Finanzinvestoren nicht mehr rund. Denn sie kaufen die Wohnungen zu 80 Prozent auf Pump. Solange der Zinssatz für den Kredit unter der in der Wohnungsverwaltung üblichen Gewinnspanne von 7 Prozent liegt, lohnt sich diese Art des Immobilienhandels, zumal die frü-



Mehr als 50 Millionen Euro hat die Landesbaugenossenschaft in den vergangenen vier Jahren in die Modernisierung der Wohnungen gesteckt. Dazu gehören auch die Investitionen in neue Heiztechnik wie in Fellbach-Öffingen. Firmenfoto

here Wohnungsgemeinnützigkeit und der soziale Wohnungsbau große stille Reserven geschaffen haben, die die Finanzinvestoren heben wollen. Eine Mischung aus Zurückhaltung bei Investitionen, Mieterhöhungen, dem Verkauf der Filetstücke des Bestandes und steuerlicher Tricks steigert deren Rendite auf mehr als 20 Prozent.

Die Politik der LBG, der viertgrößten Wohnungsgenossenschaft im Südwesten, sieht anders aus. Bei der LBG habe oberste Priorität, die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder und Mieter zu erhalten und zu verbessern, betont Vogel.

2007 investierte die Genossenschaft 15 Mio. €, um den Bestand der 5500 Wohnungen Schritt für Schritt zu modernisieren. In den ver-

gangenen vier Jahren steckte die LBG rund 50 Mio. € in ihre 60 Standorte, die sich von Bad Mergentheim im Norden über Stuttgart und Ulm bis nach Villingen-Schwenningen im Süden erstrecken. Neben neuen Fenstern, besserem Dämmschutz und moderner Heiztechnik gehören zu den Projekten auch ein Blockheizkraftwerk für 214 Wohnungen, bei dem die Rückeinspeisung des erzeugten Stroms die Kosten der Mieter verringert.

Großen Wert legt Vogel auch darauf, den Service für die Mieter zu verbessern. Als eines der bundesweit ersten Unternehmen hat die LBG eine Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund ein (wir berichteten), damit ihre vielen älteren Mietern oder Alleinerziehende maß-

geschneiderte Hilfen in den eigenen vier Wänden erhalten (wir berichteten).

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung lagen 2007 mit 30 Mio. € ebenso auf Vorjahresniveau wie der Bilanzgewinn mit rund 300 000 €. Doch Gewinnmaximierung ist nicht das vorrangige Ziel der Genossenschaft. Sie verpflichtet sich vielmehr laut Satzung für ihre Mitglieder, „eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ sicherzustellen. Und auch in einem anderen Punkt profitieren die Mieter von der LBG-Strategie: Statt eine Kaution zu bezahlen, bringen die Genossenschaftmitglieder Geschäftsanteile in Höhe von 800 € ein. Und die werden mit 4 Prozent verzinst.