

WOHNUNGSWIRTSCHAFT / Trend zu Kooperation mit Sozialdiensten

Hilfe im Alltag für ältere Mieter

Angebote reichen vom Hausnotruf bis zur Unterstützung im Haushalt für Alleinerziehende

Wohnungsgesellschaften im Südwesten entwickeln derzeit Modelle, um den Service für ihre Mieter zu verbessern. Wegen der demografischen Entwicklung setzen sie auf Pflege- und Betreuungskonzepte, die vor allem Ältere stufenweise an ihre Bedürfnisse anpassen können.

ALEXANDER BÖGELEIN

STUTTGART ■ Dankesbriefe von Mietern stehen für Jochen Vogel nicht auf der Tagesordnung. Umso mehr haben den geschäftsführenden Vorstand der Landesbaugenossenschaft (Stuttgart/LBG) die Zeilen von Siegrid Feller-Schäfer gefreut. Sie lebt mit ihrem schwerkranken Mann in einer der 5500 LBG-Wohnungen. Das Ehepaar gehört zu den ersten Nutznießern der Kooperation zwischen LBG und Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) und hat sich unter anderem einen Notruf in der Wohnung installieren lassen. „Er ist deshalb so von Bedeutung, da ich wesentlich jünger als mein Mann bin, selbstständig arbeite und wenig zu Hause bin. Jetzt kann ich beruhigt arbeiten, ohne ständig



In Zukunft werden viele Wohnungsgesellschaften mit Sozialdiensten zusammenarbeiten, um ihren Mietern Hilfen im Alltag zu geben. Die Landesbaugenossenschaft, die mit dem ASB kooperiert, gehört zu den Vorreitern. Firmenfoto

Unternehmen einen solchen Service an. Die Wohnbaugesellschaft der Stadt Mannheim erhielt für ihre „Mobile-Wohn-Begleithilfe“ sogar den Preis „Soziale Stadt 2006“. Die LBBW Immobilien GmbH (Stuttgart), mit 25 000 Wohnungen der größte Vermieter im Südwesten, arbeitet seit wenigen Tagen ebenfalls mit dem ASB zusammen.

Die drei Wohnungsgesellschaften gehören mit ihren flächendeckenden Angeboten zu den Trendsetzern. Langfristig kommen die Unternehmen an solchen Angeboten nicht vorbei, sagt Gerhard Burkhardt, Präsident des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW). Die steigende Zahl älterer Menschen stellt nach seinen Worten die gesamte Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Dass sie führend bei Angeboten sind, die das Leben der Mieter leichter machen, begründet Burkhardt damit, dass viele von ihnen

aus der Zeit der Gemeinnützigkeit kommen. Zudem ist aber auch das Durchschnittsalter der Mieter bei den 300 VBW-Mitgliedern mit rund 500 000 Wohnungen im Südwesten vergleichsweise hoch. Zu den Maßnahmen gehören die Sanierung samt Einbau von Aufzügen und behindertengerechten Bädern, aber auch Betreuungs- und Pflegekonzepte sowie Freizeitangebote.

In vertrauter Umgebung

„Für uns war die Zusammenarbeit mit einem Sozialdienst nur ein folgerichtiger Schritt“, sagt LBG-Chef Josef Vogel. Laut Satzung verpflichtet sich die Genossenschaft für ihre Mitglieder – sprich Mieter – eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. Weil mehr als jeder vierte Mieter über 65 Jahre und jeder siebte sogar 75 Jahre ist, „wollten wir unseren Mietern kleine, aber wichtige Hilfen im Alter geben.

Dadurch können die Mieter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben.“

Der Vertrag mit dem ASB stelle sicher, dass Mieter an allen 60 LBG-Standorten in Baden-Württemberg die Serviceleistungen erhalten können. Das Spektrum reicht von der häuslichen Pflege über Winterdienst bis hin zu Unterstützung für Alleinerziehende bei der Wohnungsreinigung oder der Kehrwoche. Wichtig sei der LBG gewesen, so betont Vogel, dass die Leistungen auf die Bedürfnisse der Mieter zugeschnitten und einzeln buchbar sind, sich die Kosten in Grenzen halten und von den Mietern keine Pauschale entrichtet werden muss.

Ein ähnliches Konzept bietet auch die LBBW Immobilien seit kurzem an, die bis Ende 2006 unter LEG Baden-Württemberg firmierte. Das Angebot für die älteren Menschen lohnt sich aber auch für die Unternehmen. „Wir wollen gute Mieter, die regelmäßig bezahlen, lange in unseren Wohnungen hal-

ten“, erklärt Hans Strudel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der LBBW Immobilien. Denn ein Mieterwechsel ziehe Instandhaltungskosten von 10 000 bis 15 000 € nach sich. Zudem wirke sich eine stabile Mieterstruktur auch positiv auf das gesamte Quartier aus und fördere die Wohnqualität. Bei der Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen mit den Sozialdiensten sieht VBW-Präsident Burkhardt auch den Verband gefordert. Der müsse das Angebot städteübergreifend bündeln. Dadurch bezahlten die Mieter weniger für die Sozialleistungen bezahlen als am freien Markt.

Wohnung als Sozialgut

VBW-Mitglieder wie die LBG oder die LBBW Immobilien, die zwar künftig stärker auf den Handel mit Immobilien setzt, aber langfristig 15 000 Wohnungen in Wachstumsregionen wie Stuttgart, Tübingen oder Ulm behalten will, sehen sich als Gegenentwurf zu den Finanzinvestoren in der Branche, die in den vergangenen Monaten für Schlagzeilen sorgten. Deren Modell beruht darauf, Wohnungen bei niedrigerem Zinsniveau mit viel Fremdkapital in großem Stil zu kaufen, an Instandhaltungskosten und Pflege zu sparen und die Filetstücke zu veräußern. So verdrei- bis vervierfachen sie die in der Wohnungswirtschaft übliche Rendite von 5 bis 7 Prozent, bevor sie sich nach fünf bis sieben Jahren wieder zurückziehen. Zurück bleiben, so warnen Experten, ungepflegte Wohnviertel oder soziale Brennpunkte.

LGB-Chef Vogel meint mit Blick auf die Diskussionen über Wohnungsverkäufe an Finanzinvestoren: „Manche scheinen vergessen zu haben, dass Wohnungen auch ein Sozialgut sind.“ Das sieht auch Siegrid Feller-Schäfer so. Mit den Bemühungen, Mietern im Alter das Leben in ihren Wohnungen so unproblematisch wie möglich zu machen, „sind Sie auf einem guten Weg“, bescheinigt sie der LBG. Für deren Angebote will sie in der Nachbarschaft nun selbst werben.

SCHEFENACKER

Zulieferer gerettet

Weil sich die Gläubiger auf einen Restrukturierungsplan einigen konnten, scheint der finanzielle schwer angeschlagene Automobilzulieferer Schefenacker gerettet.

SCHWAIKHEIM ■ Die Hauptkreditgeber und der Gesellschafter des Autozulieferers Schefenacker haben sich auf einen Plan zur Restrukturierung der Verbindlichkeiten geeinigt, die rund 450 Mio. € betragen und aus einer Anleihe von 200 Mio. € sowie an Spezialfonds verkauften Bankschulden von 250 Mio. € bestehen. Das teilte das Unternehmen (Schwaikheim/Reims-Murr-Kreis) mit. Damit endet ein monatelanges Ringen, bei dem die Gewerkschaften um die rund 7900 Arbeitsplätze bangten. „Die Mitarbeiter waren nicht Gegenstand der Verhandlungen“, sagte ein Schefenacker-Sprecher. Für sie ändere sich nichts.

In Deutschland sind in mehreren Werken rund 1700 Menschen in den Bereichen Autospiegel, Leuchten und Sound beschäftigt. Schefenacker beliefert unter anderem Daimler-Chrysler und VW mit Rückspiegeln. Durch die Vereinbarung mit den Fonds als Hauptgläubigern und Alleineigentümer Alfred Schefenacker werden der jährliche Aufwand für die Zinszahlungen halbiert und dem Unternehmen 55 Mio. € neue flüssige Mittel zugeführt. Die Anleihegläubiger sollen ihre Forderungen in 5 Prozent der neu strukturierten Anteile der Holding-Gesellschaft der Schefenacker Gruppe mit Sitz in Portchester (England) umwandeln. 250 Mio. € werden in verschiedene Kredit- und Finanzierungsformen umgewandelt, 55 Mio. € fließen als frische Mittel an Schefenacker. Nach der Restrukturierung werden die Holding-Anteile von den Hauptkreditgebern und Alfred Schefenacker gehalten.

Schefenacker gilt als einer der weltgrößten Autospiegelproduzenten. Man werde sich aufs Kerngeschäft konzentrieren und das Leuchtengeschäft ausgliedern und eventuell verkaufen. In diesem Bereich sind in Deutschland etwa 1000 Mitarbeiter beschäftigt. dpa

Samstags-Thema

befürchten zu müssen, meinem Mann wäre aufgrund seiner Krankheiten etwas zugestoßen.“ Von der Auftragserteilung bis zur Installation sei alles völlig unproblematisch verlaufen. „Wir hoffen aber, dass wir diesen Hausnotruf niemals benutzen müssen.“

Mit der Kooperation hat die viertgrößte Wohnungsgenossenschaft im Südwesten im vergangenen Jahr in Fachkreisen Aufmerksamkeit erregt. Mittlerweile bieten mehrere