

Zurück in ein geregeltes Leben:
selbstständig Wohnen in Sigmaringen
unweit von Stuttgart



IVV immobilien vermieten & verwalten, 5/2013

Soziale Quartiersarbeit von Wohnungsunternehmen (Teil 1)

Eine Kultur des Sich-Kümmerns

Wohnungsbauunternehmen, die sich über den Tag hinaus für sozialen Zusammenhalt im Quartier engagieren, die Initiative ergreifen, Geld in die Hand nehmen, sich Verbündete suchen und Konkurrenz dabei hinten anstellen. Das zeichnet die folgenden Beispiele aus – allesamt Preisträger des diesjährigen Wettbewerbs „Soziale Stadt“.

Wohnungslosenhilfe in Sigmaringen

Raus aus dem Teufelskreis von Wohnungs- und Arbeitslosigkeit mithilfe eines Wohnungsunternehmens, das dafür ein komplett saniertes Gebäude in einer ganz normalen Wohngegend zur Verfügung stellt und langfristig an Obdachlose vermietet. Wo gibt es denn so was? – In Sigmaringen in Baden-Württemberg. Hauptbeteiligte sind der Katholisch caritative Fachverband für Prävention und Rehabilitation (AGJ) und die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) sowie viele Verbündete. Der eine hatte seinerzeit beim anderen wegen Wohnungen für seine Klientel nachgefragt. „Das Konzept hat uns überzeugt“, erklärt Josef Vogel, Vorstandsmitglied der LBG. Menschen mit zerrütteter Existenz wird auf die Beine geholfen, mit eigener Haushaltsführung in eigener Wohnung, mit Ausbil-

dung, mentaler Unterstützung und qualifizierter Begleitung, sodass die Betroffenen tatsächlich eingebunden sind und selber mitrun müssen.

Dass dieses Konzept mit der ohnehin beabsichtigten Sanierung des Gebäudes zusammentraf, war Zufall, änderte aber an den Plänen dafür nichts – wie man vielleicht hätte annehmen können. Die Genossenschaft schuf keine einfache Bleibe, sondern eine Wohnung mit modernen Fenstern, neuen Fußböden, top saniert – wie für jeden anderen Mieter. „Ganz entscheidend ist“, findet Vogel, „dass sich die Menschen von der Straße ernst genommen fühlen“. Die Bilanz in sechs Jahren (2006–2011): Von den 105 Bewohnern auf Zeit – längstens drei Jahre – haben 96 den Weg zurück ins normale Leben gefunden. Teils sogar in unmittelbarer Nachbarschaft, wie etwa ein Paar, das sich im betreuten Wohnen im Haus der Genossenschaft kennengelernt hat. Denn auch das ist ein Ergebnis dieses besonderen Modellprojekts: „Andere Vermieter konnten sich überzeugen, dass es tatsächlich funktioniert“, so Vogel. Damit

öffnen sich die Türen am freien Wohnungsmarkt für Betroffene leichter.

Die insgesamt rund 400 m² Wohnfläche hat die Genossenschaft für zehn Jahre „zu einem günstigen Pauschalpreis“ an den kirchlichen Träger vermietet, der selbst entscheidet, wer einzieht. Schufa-Anfrage, Kautions- und andere Hürden, an denen Wohnungslose oft scheitern, sind damit aus der Welt. Eine unbürokratische Lösung, urteilt dann auch die Jury.

Für die Wohnungsbaugenossenschaft – mit 5.500 Wohnungen an über 50 Standorten und 34 Mio. € Jahresumsatz zählt sie zu den großen im Südwesten Deutschlands – ergibt sich der Vorteil, dass durch diese Lösung das zeitaufwändige Vermietungs-prozedere entfällt, insbesondere die Pendelfahrten der Mitarbeiter vom Hauptsitz Stuttgart ins 120 km entfernte Sigmaringen. „Wir hatten keine Sorge, für die topsanierten Wohnungen dort auch anderweitige Mieter zu finden“, sagt Vogel. Die Genossenschaft hat für die Sanierung lediglich klassische KfW-Kredite in Anspruch genommen und ansonsten finanziell alles aus eigener Kraft gestemmt. „Grundsätzlich sind wir nur unseren Mitgliedern verpflichtet“, erklärt Vogel.

Auch wenn, wie in Sigmaringen, keine öffentlichen Mittel aus Städtebauprogrammen fließen, hält er ein soziales Engagement für erforderlich. „Wir wollen mit diesem Projekt auch einen Beitrag für die Gesellschaft leisten.“



Josef Vogel, Vorstandsmitglied der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG)