Neue Heimat: Umzug fast geschafft, jetzt kommt Auspacken und Einräumen.

„Null Problemo“ in Stuttgart

Ein Mietvertrag in der baden-württembergischen Landeshauptstadt: fast wie ein Lottogewinn. Mit einer cleveren Idee und viel Engagement hilft die Caritas hier vielen Klienten. Ein Beitrag zur Kampagne „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“

TEXT THOMAS WILK

Eine bezahlbare Wohnung in Stuttgart – davon träumen zurzeit viele Menschen, die hier ein neues Zuhause suchen. Denn der Wohnungsmarkt ist leergefegt. Alle Flächen in der Stadt, auf denen noch Wohnungen gebaut werden dürfen, sind bis 2020 bereits verplant. Was für Häuslebauer in spe vielleicht nur ärgerlich ist, ist für andere eine Katastrophe. Für die, die nur wenig oder gar kein Geld haben: Alleinerziehende, Arbeitslose, Hartz-IV-Empfänger, Suchtkranke, Obdachlose. Oder Familien mit geringem Einkommen. Für sie ist ein Mietvertrag wie ein Lottogewinn.

Diese Entwicklung bereitete auch Manfred Blocher jahrelang Kopfschmerzen. So lange, bis Blocher, der als Bereichsleiter beim Caritasverband für Stuttgart für die Themen Armut, Wohnungsnot und Schulden zuständig ist, eine Idee kam. Eine Idee, mit der er vielen Klienten der Caritas zu einer bezahlbaren Wohnung verhalf – ausgerechnet in Stuttgart! Das schier Unmögliche gelang durch die Zusammenarbeit mit der Caritas Stiftung Stuttgart. In Zeiten niedriger Zinsen verlegte sich die Förderstiftung für die Stuttgarter Caritas von der Geldmittelbeschaffung auf die Sachmittelbeschaffung. Sprich: auf die Beschaffung von Sozial-Immobilien. Und an dieser Stelle kam Manfred Blocher ins Spiel.

Geldgeber kümmern sich um nichts

Um es kurz zu machen: Mit dem „Investor-Betreiber-Modell für Sozial-Immobilien“, wie es etwas sperrig im Verwaltungsdeutsch heißt, werden potente Investoren, reiche Privatiers oder vermögende Senioren dafür gewonnen, eine Immobilie zu bauen oder zu kaufen und sie langfristig an die Caritas zu verpachten. Mindestens für zehn Jahre. Die Wohnungen nutzt die Caritas entweder selbst oder vermietet sie an Klienten oder Menschen mit Wohnberechtigungsschein, die auf dem Wohnungsmarkt nie und nimmer eine Chance hätten. In

Fotos: Uta Rometsch

einer „Nicht-Kümmerer-Vereinbarung“ garantiert die Caritas dem Eigentümer langfristig einen festen Zins (inklusive Inflationsausgleich), die Verwaltung und Instandhaltung der Liegenschaft. Der Geldgeber kümmert sich um nichts und streicht am Jahresende sein Geld ein.
Viele Investoren überzeugt die Sicherheit, die die Caritas als „1-a-Mieterin“ bietet. Die Caritas-Mitarbeiter übernehmen den Papierkram, gehen mit dem Architekten zum Baurechtsamt, erledigen Behördengänge, kümmern sich um Genehmigungen und, und, und. Außerdem springt die Caritas ein, wenn durch Mieter Schaden entsteht, und ist Ansprechpartnerin bei „schwierigen Fällen“. Auch dies macht das Modell attraktiv für Investoren, die keinen Ärger haben wollen. Nicht zuletzt weiß der Eigentümer, dass seine Immobilie einem guten Zweck dient. Kurzum: Er findet hier eine sinnstiftende, renditestarke Geldanlage bei garantiertem Werterhalt, mit der er null Arbeit hat.

„Am Anfang viel Lehrgeld bezahlt“

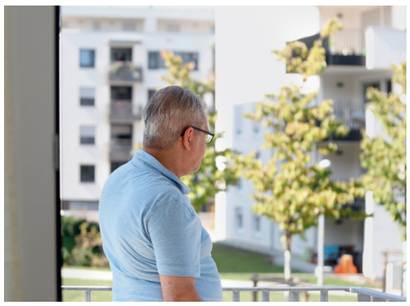
Was im Rückblick recht einfach klingt, war zunächst harte Arbeit. „In den ersten Jahren haben wir Lehrgeld bezahlt“, räumt Manfred Blocher freimütig ein. Rund 100 000 Euro gingen durch Mietausfälle verloren. „Wir waren etwas blauäugig am Anfang“, so Blocher selbstkritisch. In den Sozialarbeitern schlugen oft zwei Herzen: das des Betreuers und das des Vermieters. Daher wurden Sozialarbeit und Wohnungsverwaltung personell strikt getrennt. Hierzu wurde 2010 der Dienst „Dezentrale Wohnraumbewirtschaftung“ mit drei Mitarbeitern ins Leben gerufen, der einerseits die Rolle des Vermieters übernimmt und andererseits Caritas-Immobilien professionell bewirtschaftet. Der Bereich bündelt heute Kompetenzen und Know-how des Caritasverbandes in Sachen Wohnraumbeschaffung und Wohnraumverwaltung. Die Trennung von Sozialarbeit und Vermieterrolle erwies sich als Erfolgsmodell. Seit Juli 2016 übernimmt der Querschnittsbereich Immobilien-Management mit mittlerweile 28 Mitarbeitern im technischen und kaufmännischen Bereich sukzessive die Bewirtschaftung aller Caritas-Immobilien.
Die Caritas lernte den Spagat, sozialer als andere sein zu müssen und die Objekte dennoch wirtschaftlich zu betreiben. Fast ganz ohne Eigenmittel. Die Mieteinnahmen decken die Refinanzierung. Denn Blocher will mit seinen „Null-Problemo-Immobilien“, wie er sie liebevoll nennt, keinen Gewinn, aber auch keinen Verlust machen. Die drei Prozent Rendite werden für Ausfälle und Restrisiken verwendet. Inzwischen blühen überall in der Landeshauptstadt kleine Null-Problemo-Immobilien auf, von der Einzimmerwohnung bis zu einem Objekt mit 25 Wohnungen. Für Manfred Blocher eine „Win-win-win-Situation“: „Die Klienten, die Investoren und die Stadt profitieren.“ Kleine, dezentrale Einheiten vermeiden die Entstehung sozialer Brennpunkte. Menschen mit Unterstützungsbedarf wohnen normal, selbstbestimmt und unabhängig von Einrichtungen für Wohnungslose oder Kliniken.

Vom Bittsteller zum Partner

Ein schöner Nebeneffekt ist der Imagegewinn der Caritas: Früher betrat Manfred Blocher das Stuttgarter Rathaus meist nur als Bittsteller und Mahner. „Jetzt werden wir ganz anders wahrgenommen und gelten als attraktiver Geschäftspartner. Denn wir fordern nicht nur, sondern gehen sogar mit gutem Beispiel voran.“ Was Blocher aber nicht davon abhält, den Blick für die tatsächlichen Probleme zu behalten: „Durch unser Engagement gleichen wir politisches Versagen aus. Die Stadt hat zu wenig für sozial Schwache getan.“
Dies belegt Stuttgarts Wohnungsnotfallkartei mit über 4000 Menschen, die dringend eine Wohnung brauchen. 1992 gab es noch rund 22 000 Sozialwohnungen, 2015 nur noch 15 000. Jährlich fallen etwa 450 weitere Wohnungen aus der Sozialbindung, die – je nach Förderung – nach 25 bis 40 Jahren erlischt. Nach einer Sanierung steigt die Miete dann schlagartig – im Schnitt um 30 Prozent.

500
Menschen

werden von der Stuttgarter Caritas in 200 von ihr betreuten Immobilien begleitet, darunter rund 150 Wohnungslose, Suchtkranke, psychisch Kranke.



DIE STUTTGARTER CARITAS ALS WOHNRAUMBESCHAFFER

Gebäude, die die Caritas Stiftung Stuttgart in der Landeshauptstadt bereits realisiert hat: 15 sozialgeförderte Wohnungen für Familien, Wohnungen für 24 Menschen mit und ohne Behinderung mit Beratungs- und Verwaltungseinheit, verschiedene Eigentumswohnungen.

•

Eine Stiftung errichtete ein Gebäude für Frauen mit und ohne Kinder mit 25 Ein- und Zweizimmerwohnungen.

•

Derzeit baut die Caritas Stiftung Stuttgart 16 Einzimmerwohnungen für ehemals Wohnungslose und 14 Wohnungen für Menschen mit Behinderung.

•

Die Stiftung eines großen lokalen Bauträgers baut zurzeit ein Wohnhaus in acht Einzimmerwohnungen für ehemals Wohnungslose um.

•

Mit einer weiteren Stiftung plant die Caritas Stiftung Stuttgart momentan 15 Seniorenwohnungen mit Service, ein Beratungszentrum für Kinder mit Wohngruppe und vier Einzimmerappartements, 60 Seniorenwohnungen mit Service, Kita und Gesundheitszentrum. Investition: 56 Millionen Euro.