

Landesverband Nord

# Wohnungslosenhilfe in Zeiten von Corona



Nachgefragt: BFW Nord im Interview mit Reiner Schäfer,  
Geschäftsführer und Vorstandsmitglied der Behrens-Stiftung



© Behrens-Stiftung/Schmidt-Wiethoff

Reiner Schäfer, Geschäftsführer und Vorstandsmitglied der Behrens-Stiftung

**Die Behrens-Stiftung ist ein sozialer Investor, der langjährige Erfahrungen aus dem Wohnungsbau und der sozialen Arbeit unter einem Dach vereint. Sie realisiert vornehmlich Wohnungsbauprojekte für ehemals obdachlose Menschen. Seit Januar 2019 ist die Behrens-Stiftung Mitglied im BFW Nord, da sie sowohl als sozialer Immobilieninvestor als auch als klassisches Wohnungsunternehmen tätig ist. Der BFW Nord sprach mit Geschäftsführer Reiner Schäfer über das Geschäftsmodell und die Herausforderungen in Zeiten von Corona.**

*BFW Nord: Herr Schäfer, Ihre Stiftung realisiert Wohnungsbauprojekte, die auf die besonderen Belange bedürftiger Menschen zugeschnitten sind. Über welche Personengruppen sprechen wir hier genau?*

**Reiner Schäfer:** Wir sind eine sogenannte mildtätige Stiftung. Das heißt: Unsere Tätigkeiten sind darauf ausgerichtet, hilfsbedürftige Personen selbstlos zu unterstützen. In unserem Fall haben wir den satzungsgemäßen Auftrag, Wohnungen für bedürftige Menschen bereitzustellen und die Menschen so zu begleiten, dass sie die Wohnungen auch langfristig behalten können. Zurzeit konzentrieren wir uns auf wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. In der Vergangenheit haben wir aber auch für Menschen mit Behinderungen sowie für bedürftige ältere Menschen gebaut.

*BFW Nord: Wie ist es – rein rechnerisch – überhaupt möglich, in Hamburg Wohnraum für diese besonderen Gruppen zu schaffen?*

**Reiner Schäfer:** Das Modell verläuft zweigleisig. Zum einen haben wir innerhalb der

Stiftung einen Bereich, in dem wir Gewinne erwirtschaften, um diese in neue Wohnungsbauprojekte zu investieren, die möglicherweise nicht ganz kostendeckend sind. Das funktioniert, da wir einen Wohnungsbestand von etwa 3.000 Wohneinheiten haben. Zum anderen bietet die Stadt Hamburg über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) für diese Zielgruppen gute Fördermodelle an. Das hilft uns insofern, als die Baukosten pro Quadratmeter bei kleinen Wohnungen, wie wir sie planen, höher sind als im üblichen Wohnungsbau. Aber mit der angesprochenen Förderung und Baukostenzuschüssen lässt sich diese Art von Projekten auch rechnerisch darstellen.

*BFW Nord: Sie bauen vornehmlich selbst und kaufen Bestandsimmobilien relativ selten. Welche Art von Immobilie oder Grundstück ist für Sie interessant?*

**Reiner Schäfer:** Wenn wir ein Bauvorhaben für ehemals obdachlose Menschen konzipieren, handelt es sich in der Regel um kompakte Wohnungen. Unser Ziel ist, dass sich die ehemals obdachlosen Menschen die Wohnung auch dann leisten können, wenn sie wieder einen Job gefunden haben und deshalb keine Sozialleistungen mehr benötigen. Hinsichtlich der Ausstattung unterscheiden sich diese Wohnungen aber nicht von anderen Wohnungen in unserem Bestand. Die Wohnungsgrundrisse planen wir in der Regel so, dass dort auch ein Einzelhaushalt gut funktionieren kann.

Wir berücksichtigen bei der Wahl des Standortes neben der Infrastruktur immer auch die Einschätzung der Kolleginnen und Kollegen, die wir in der Sozialarbeit beschäftigen. Sie haben einen guten Blick auf

die Rahmenbedingungen des Quartiers wie z.B. die soziale Infrastruktur. Das sind alles Dinge, die ein normaler Bauherr in der Regel nicht unbedingt berücksichtigen muss.

**BFW Nord: Wie hat sich Ihre Arbeit aufgrund von Covid-19 verändert?**

**Reiner Schäfer:** In der Verwaltung können wir sehr gut das Homeoffice nutzen. Schwieriger gestaltet es sich dort, wo wir Menschen im Übergang auf das Leben in einer eigenen Wohnung begleiten. Denn aus einem ersten Schritt aus der Obdachlosigkeit stellen wir an vier Standorten in Hamburg insgesamt 64 Übergangswohnungen und Notunterkünfte bereit. Die Menschen, die dort zwischen sechs und zwölf Monate lang wohnen, werden von unseren Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern begleitet und auf den Umzug in eine eigene Bleibe vorbereitet. Das ist im Rahmen der Covid-

19-Maßnahmen deutlich schwieriger geworden. Wir mussten die Sprechstunden für die Bewohnerinnen und Bewohner reduzieren. Dabei zeigt sich: Die persönliche Ansprache und ein dadurch aufgebautes Vertrauensverhältnis lassen sich nicht durch Video-Anrufe und Telefonate ersetzen. Phasenweise konnten Umzüge von der Notunterkunft in die eigene Wohnung auch überhaupt nicht stattfinden. Das ist ein großes Problem. Denn die Menschen kommen von der Straße und der nächste Schritt muss schnell erfolgen, da sonst ein Rückfall in alte Verhaltensmuster droht.

**BFW Nord: Wie kann man Sie bei Ihrer Arbeit unterstützen und wie können Immobilienunternehmen mit Ihnen kooperieren?**

**Reiner Schäfer:** Jede Privatperson, die Wohnungen vermietet, bis hin zum großen Immobilienunternehmen mit vielen Wohnungen im

Bestand, kann mit uns kooperieren, indem wir die Wohnungen an unsere besondere Klientel vermitteln. Wir begleiten den Umzug und betreuen bedarfsweise bis zu 36 Monate im Nachgang, um das Mietverhältnis zu stabilisieren. Eine weitere Möglichkeit der Kooperation bietet sich, wenn Immobilienunternehmen ein größeres Bauvorhaben planen, bei dem sie städtebaulich oder freiwillig einen Teil der Wohnungen dieser Gruppe zur Verfügung stellen möchten. Oder auch dann, wenn es für die Bebauung nicht attraktive Restgrundstücke gibt. Wir vermitteln auch hier bzw. bauen selbst. Bei uns arbeiten Ingenieurinnen und Ingenieure, Architektinnen und Architekten. Wir können nicht nur selbst bauen, sondern auch finanzieren. Es heißt oft: „Soziale Organisationen haben immer gute Ideen, aber kein Geld diese umzusetzen.“ Das ist bei uns anders.

[www.behrens-stiftung.de](http://www.behrens-stiftung.de)



Ein Wohnprojekt der Behrens-Stiftung in der Stresemannstraße in Hamburg-Altona