

## Sozial bei der Baugenossenschaft Familienheim: Eine „Win-Win-Situation“ für alle Beteiligten

Wenn Mieter nicht miteinander auskommen oder auffällig werden, dann holt die Baugenossenschaft Familienheim Anita Neidhardt-März (52) vom Diakonischen Werk in Villingen-Schwenningen. Die ausgebildete Sozialarbeiterin und Sozialtherapeutin hat in den letzten eineinhalb Jahren mit vielen Mietern Kontakt gehabt.

Die Baugenossenschaft Familienheim hat sich mit sozialen Management auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mitglieder eingestellt. Die Kundenbindung und Pflege steht im Mittelpunkt der täglichen Arbeit. Daraus entsteht langfristig allen Beteiligten eine „Win-Win-Situation“. Dem Mieter ist gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen garantiert, der Genossenschaft die Existenzgrundlage.

Die Baugenossenschaft Familienheim unterstützt Nachbarschaftstreffs und örtliche Vereine. Sie fördert soziale Projekte, das Miteinander der Generationen und Kulturen und betätigt sich als Kultursponsor. Auch bei Mieter- und Nachbarschaftsfesten unterstützt sie die Organisatoren indem sie Tische, Bänke, Zelte und alkoholfreie Getränke kostenlos zur Verfügung stellt. Integration und Migration sind Selbstverständlichkeiten. Die Genossenschaft ist ein fester Bestandteil des öffentlichen Lebens in der Stadt und in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Jedem Mitglied wird ermöglicht bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Sollte es dabei Schwierigkeiten geben, bietet die Baugenossenschaft Familienheim unbürokratische und individuelle Hilfen an. Alten- und Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung oder die Abhaltung von Informationsveranstaltungen finden aktiv Anwendung. Es wurde eine Stelle für Soziales Management geschaffen, diese kooperiert eng mit dem Diakonischen Werk. Damit ist die Familienheim in der Lage selbständig Beratungen (z.B. Schuldner, Ehe-, Lebens-, Schwangerschaftsberatung, etc.) durchzuführen. In Konfliktsituationen und bei Nachbarschaftsstreitigkeiten bietet sie den Beteiligten die Möglichkeit zur Mediation an.

Melanie Pees  
Sozialmanagerin



*Kundenbindung und Pflege steht im Mittelpunkt.*

### Streitigkeiten zwischen Mietparteien gibt es ständig

Wenn Mieter nicht miteinander auskommen oder auffällig werden, dann holt die Baugenossenschaft Familienheim Anita Neidhardt-März (52) vom Diakonischen Werk in Villingen-Schwenningen. Die ausgebildete Sozialarbeiterin und Sozialtherapeutin hat in den letzten eineinhalb Jahren mit vielen Mietern Kontakt gehabt. Was die Leute in dieser weit verbreiteten Lebensform Mietshaus bewegt, das berichtet sie hier.

*Kontakt mit vielen Mietern.*

**Welche Vorstellungen vom gemeinsamen Wohnen in einem Mietshaus haben Sie bei den Mietern gefunden, die dann aufeinanderprallen und das Zusammenleben der einzelnen Parteien erschweren?**

Neidhardt-März: Ich denke, wir leben in einer individuelleren Gesellschaft als früher. Wir sind eher darauf ausgerichtet, uns ein Stück abzugrenzen und die Dinge selbst zu

regeln. Und vielleicht auch mehr in Ruhe gelassen zu werden. Dann komme ich in ein Mietshaus und da muss ich mich plötzlich beziehen. Da wohnt jemand neben mir und der hat seine Grenzen und ich habe meine Grenzen. Ich muss eine Form von Beziehung finden, wenn ich mit anderen in einem Haus lebe. Gut, es gibt natürlich Menschen, die sich völlig in sich zurückziehen. Es gibt aber auch Kämpfertypen, die denken, sie haben ein Recht darauf und den Anspruch, dass zu bestimmten Zeiten Ruhe ist. Und der andere tritt über diese Grenze. In dem Moment kommt es zum Konflikt. Ich finde das gar nicht so ungewöhnlich. Ich habe das selber erlebt in der letzten Wohnung. Die war einfach sehr hellhörig. Ich habe mich an vielem gestört. Meine Mitmieter sicher auch. Wir mussten uns auseinandersetzen. Es gab eine Situation, in der ich gespürt habe: Meine Form der Auseinandersetzung, die funktioniert hier nicht. Die Dame unter mir hatte einen eigenen Musikgeschmack. Der war meinem wirklich sehr entgegengesetzt. Und sie hat immer sehr laut Musik gehört. Das hat mich wahnsinnig gemacht. Meine Strategie ist dann, das Gespräch zu suchen und es zu klären. Ich bin zu ihr gegangen und habe sie gebeten, die Musik doch leiser zu machen. Sie entgegnete mir: „Nein, das sehe ich gar nicht ein“. Sie habe das Recht ihre Musik zu hören. Und dass das Haus so hellhörig ist, dafür könne sie nichts. Mein Einwand, dass wir gerade deshalb doch Rücksicht aufeinander nehmen müssen, beantwortete sie mit einem Gefühlsausbruch: „Sie, das sagen ausgerechnet Sie!



Die Sie so mit den Türen knallen, wenn Sie nach Hause kommen.“ Sie hatte recht. Das war mir bis dahin nicht bewusst. Ich habe das wirklich nicht bemerkt. Ich habe jeden Tag die Garagentür zufallen lassen. Ich habe ab dem Moment darauf geachtet. Aber letztendlich konnten wir nicht miteinander regeln. Ich habe mich dann entschieden, eine andere Wohnung

zu suchen. Ich neige selbst dazu, mich zurückzuziehen, will meine Ruhe haben. Aber das war nicht möglich. In einem Mietshaus mit mehreren Parteien muss ich eine Form finden miteinander zu leben. Wie gesagt, man kann sich nicht nicht beziehen, das funktioniert nicht. Beim letzten Gespräch mit einem Mieter kam mir der Gedanke, dass Ärger auch eine Form der Beziehungsgestaltung ist. Dieser Herr hat sich furchtbar über eine Dame im Haus aufgeregt. Ich hatte dazu die Idee: Was hätte er, wenn er sich nicht ärgern könnte? Mit jemand zu streiten ist auch eine Form, eine Beziehung zu gestalten.

#### **Mit welchem eigenen inneren Bild gehen Sie in diese Gespräche hinein?**

Neidhardt-März: Ich komme aus der therapeutischen Arbeit. Ich gehe davon aus, dass jeder mit seiner Geschichte und so wie er ist, Beziehung gestaltet oder auch sein Leben organisiert. Und ich will erst mal diese innere Welt von jemandem verstehen. Ich will verstehen, wie konstruiert der seine Wirklichkeit? Manchmal gibt es natürlich Situationen, in denen man schnell und pragmatisch handeln muss. Aber auf Dauer nützt es nichts, wenn wir nicht verstanden haben, wie jemand sein Leben organisiert hat. Sonst ist die Gefahr groß, dass es wieder zu solchen Situationen kommt.

#### **Warum engagieren Sie sich in den Mietshäusern der Wohnbaugenossenschaft? Sie leiten ein Diakonisches Werk und haben auch sonst sehr viel zu tun.**

Neidhardt-März: Diese Arbeit ist für mich sinnvoll. Normalerweise haben wir es in unserer Kirchlichen Sozialarbeit mit Menschen zu tun, die kommen, wenn es brennt. In der Kooperation mit der Wohnbaugenossenschaft haben wir die Möglichkeit, frühzeitig Hilfe anzubieten und Schlimmeres zu verhindern, zumindest jemandem sein Dach über dem Kopf zu sichern.

*Meine Strategie ist es, das Gespräch suchen.*

**Melanie Pees Familienheim-  
Sozialmanagerin und  
Anita Neidhardt-März (52) vom  
Diakonischen Werk.  
Foto Familienheim**

*Ich will verstehen, wie konstruiert der seine Wirklichkeit?*

*Dach über dem Kopf sichern.*

**Worin sehen Sie Ihren speziellen Auftrag als Diakonie in diesen Mietshäusern?**

Neidhardt-März: Leute, die Probleme machen, haben meist auch Probleme. Über die beschriebenen Kontakte lernen Menschen unsere Beratung kennen. Menschen, die sonst den Weg zu uns nicht finden. In meinem Menschenbild gehe ich davon aus, dass die Art und Weise wie jemand sein Leben inszeniert, etwas damit zu tun hat, was er aus seiner Geschichte mitbringt. Und wenn an irgendeiner Stelle ein Konflikt auftaucht, dann sollte nachgeschaut werden: Was steckt dahinter? Manchmal löst es sich auch ganz schnell, aber es sind oft schon Schicksale, die an so einem Konflikt deutlich werden. Diese Menschen erreichen wir zeitig durch die Besuche in den Mietshäusern.

*Was steckt dahinter?*

**Sie selbst haben aufgehört die Türen zu knallen, als ihre Nachbarin Sie drauf ansprach. So scheinen aber nicht alle zu handeln. Woran liegt es, wenn es in nachbarschaftlichen Beziehungen schief geht?**

Neidhardt-März: Das ist ganz einfach. Wenn ich nicht ins Gespräch gehe, nicht mit dem anderen kommuniziere, bauen sich Projektionen auf. Ich projiziere auf den Anderen, dass er etwas gegen mich hat und deshalb bestimmte Dinge tut. Wenn ich das nicht überprüfe, dann baut sich das immer mehr auf. Ein Mieter sagte zum Beispiel: „Die über mir rückt immer mit den Stühlen und hat sich jetzt extra Holzpantoletten gekauft, um mich zu ärgern.“ Das ist eine klassische Projektion, die ich überprüfen sollte. Dann könnte sich was lösen. Es baut sich ein Feindbild auf, wenn die Leute nicht miteinander reden und keine Form finden, es miteinander anzusprechen. Es kann natürlich auch deutlich werden: „Ja, ich will den Krieg.“ Auch das kann eine Form von Beziehungsgestaltung sein, aber manchmal sind es einfach nur Projektionen, die man überprüfen kann. Klassisch ist auch das Gefühl: „Der Andere mag mich nicht.“ Wir haben im Diakonischen Werk auch ein Projekt für Menschen mit Vermittlungshemmnissen. Dort habe ich vor kurzem einen solchen Konflikt erlebt. Eine Teilnehmerin hat auf die zuständige Sozialarbeiterin die Überzeugung projiziert: „Die kontrolliert mich. Die hat was gegen mich.“ Es war ganz banal. Sie kam mit einem Rezept vom Arzt und die Sozialarbeiterin fragte: „Was hat er Ihnen denn verschrieben?“ Sie wusste es nicht. Die Sozialarbeiterin fragt: „Soll ich mal im Internet schauen, ob ich herauskriege was das ist?“ Sie sah im Internet nach und die Frau wurde total wütend: „Die glaubt mir nicht, dass ich beim Arzt war und kontrolliert mich.“ Diese Teilnehmerin hat sich bei der Agentur beschwert, dass sie gemobbt wird. In einem Dreiergespräch konnten wir es aufdröseln. Es wurde deutlich, dass diese Frau mit dem Bild durchs Leben geht: „Ich werde nicht gemocht, die Anderen grenzen mich aus.“ Das war aus ihrer Familiengeschichte gut nachvollziehbar. Die Mutter lag im Sterben und die Geschwister der Frau wollten nicht, dass sie kommt. Wir konnten es in diesem Gespräch auflösen. Hätte dieses Gespräch nicht stattgefunden, wäre es weiter eskaliert und die Frau hätte die Maßnahme abgebrochen. Wenn man das auf eine Mietsituation überträgt, kann daraus ein richtiger Kriegszustand werden, wenn man es nicht schafft, es anzusprechen.

*Es baut sich ein Feindbild auf.*

**Was halten Sie von den Vorhaben, dass Menschen gemeinsam wohnen wollen? Nach dem was Sie erzählt haben, ist es ja in einem Mietshaus schon schwer genug, miteinander auszukommen.**

Neidhardt-März: Ich halte solche Projekte für durchaus sinnvoll. Was heißt „nicht miteinander auskommen“? Ich finde, das ist das Leben. Das Leben ist Beziehung, ist Auseinandersetzung. Man darf nur nicht so naiv an so eine Geschichte heran gehen und denken, es würde keine Auseinandersetzung bedeuten. Wenn ich mich nicht mehr auseinandersetze, gehe ich in den Rückzug und die Isolation. Beziehung heißt immer auch Arbeit. Ich finde, der Mensch ist nicht geschaffen, um allein zu leben. Wir sind abhängig von Beziehungen. Es gibt ja immer mehr Menschen, die im Alter alleine sind. Wenn ich

*Der Mensch ist nicht geschaffen, um allein zu leben.*

mir vorstelle, dass die Alternative ist, allein irgendwo alt zu werden, dann ist das für mich nicht wirklich attraktiv. In Beziehungen zu leben ist die Chance, nicht zu vereinsamen. Ich merke das gerade an einer Mitmieterin im Haus. Ihr Mann ist gestorben. Wir alle haben angefangen nach ihr zu schauen. Wenn wir eine Weile von ihr nichts hören und merken, sie zieht sich zurück, dann klingeln wir auch schon mal und fragen, ob alles in Ordnung ist. Sie droht zu vereinsamen.

**Woran merken Sie, dass sie sich zurückzieht?**

Neidhardt-März: Dass ich ihr nicht mehr zufällig im Treppenhaus begegne. Dass sie, wenn ich oben aus meiner Wohnungstür herauskomme, ihre Tür schnell wieder zu macht, obwohl sie auch gerade rausgehen wollte. Etwas beängstigend finde ich auch, wenn es so ganz ruhig ist, im Vergleich zu früher. Wenn ich jetzt eingezogen wäre, hätte ich den Unterschied nicht so wahrgenommen. Ich spüre es im Vergleich, dass sie sich zurückzieht. Und das wiederum finde ich einen Wert, dass wir ein Stück aufeinander achten. Soziale Kontrolle bei uns ist das eine. Das andere ist, aufeinander acht zu geben.

Baugenossenschaft Familienheim  
Schwarzwald-Baar-Heuberg eG  
Pontarlierstr. 9  
78048 Villingen-Schwenningen  
Aufsichtsratsvorsitzender: Siegfried Wolber  
Vorstand: Klaus Merkle, Martin Renner  
[www.familienheim-villingen.de](http://www.familienheim-villingen.de)

*Baugenossenschaft Familienheim  
in Zahlen*

*Geschäftsanteil: 50,00 €  
Mitgliederzahl: ca. 4.000  
Gezeichnete Anteile: ca. 146.000  
Anzahl der eigenen Wohnungen  
ca. 2.600  
Anzahl eigener Garagen bzw.  
Stellplätze: ca. 1.700  
Anzahl eigener gewerblicher  
Einheiten: 29  
Verwaltung fremder Wohneinheiten: 259*

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen,  
kann ebenso seine Uhr anhalten,  
um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gottfried Kubitza [gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hartwig Janßen [hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de)