netzwerk WOHNEN

Die Zeitschrift der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Ausgabe 1 · 2011

vtw. VERBAND Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

gut und sicher wohnen

Wohnen im Alter – Neue Wohn- und Kooperationsmodelle – S. 11

Wettbewerb ja – Zusammenarbeit auch ja – S. 20

ist eine Rückerstattung des Guthabens nicht mehr möglich.
(Quelle: Pressemitteilung Bundesgerichtshof Nr. 4/2011)

Zur Verwendung von Verbrauchswerten eines nicht geeichten Wasserzählers im Rahmen der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 17.11.2010 (AZ VIII ZR 112/10) entschieden, dass im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers verwendet werden dürfen, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend sind. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige 8. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass es im Rahmen der Betriebskostenabrechnung allein darauf ankommt, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiedergegeben ist.

Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgerätes, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Den von einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Werten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass die abgelesenen Werte zutreffend sind. Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis, steht einer Verwendung der Messwerte nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 a HeizKVO nichts entgegen. Nach den Feststellungen des Bundesgerichtshofes war der Nachweis durch Vorlage einer Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle geführt, aus der hervorgeht, dass die Messtoleranzgrenzen eingehalten waren.
(Quelle: Pressemitteilung des BGH vom 17.11.2010 Nr. 221/2010)

Zusammengestellt von Claudia Dithmar, Referentin für Rechts- und Grundsatzfragen, ptw.

Wohnen im Alter – Neue Wohn- und Kooperationsmodelle

In Deutschland werden die Menschen Dank steigender Lebenserwartung nicht nur immer älter, sondern der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung nimmt auch weiter zu. So wird im Jahr 2050 nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes jeder dritte Bundesbürger 60 Jahre oder älter sein. Das Älterwerden eröffnet viele Chancen für den Einzelnen und für die Gesellschaft. Bereits heute haben die Menschen nicht selten mit dem Ausscheiden aus dem Berufsleben noch ein Drittel ihres Lebens als aktive und gestaltbare Lebensphase vor sich. Neben dieser erfreulichen Entwicklung steigt mit zunehmendem Alter aber gleichzeitig das Risiko, von Hilfe und Pflege abhängig zu sein. Die Wohnung gewinnt an Bedeutung, wenn Beweglichkeit und Mobilität nachlassen. Sie wird zum Lebensmittelpunkt und die Wohnqualität entscheidet maßgeblich auch über die Lebensqualität im Alter.

Die leer stehende Döllbergschule in Suhl als Bauruine.

In den letzten Jahren hat sich eine Vielzahl von neuen Wohnprojekten und Hilfeangeboten etabliert. Das Spektrum reicht von Wohnungsanpassungen über häusliche Unterstützung im Alltag, ambulant betreute Wohngemeinschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, betreute Wohngruppen, Service-Wohnanlagen bis zu Seniorenresidenzen.

Die AWO AJS gGmbH, größte Trägergesellschaft der AWO in Thüringen mit mehr als 2.800 Beschäftigten und landesweit 160 Einrichtungen und Diensten, hat für die Versorgung, Betreuung und Pflege älterer Menschen viele Ansätze aufgegriffen, Konzepte entwickelt und umgesetzt. Einrichtungen wurden aufwendig saniert und neu gebaut. Zum Leistungsspektrum zählen heute Beratungsangebote, ambulante Versorgungsleistungen, Tagespflegeeinrichtungen, 30 stationäre Pflegeeinrichtungen und 10 Service-Wohnanlagen. Mit dem Angebot des Service-Wohnens soll insbesondere die Eigenverantwortung und Eigeninitiative gestärkt und ein individuelles, selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter möglich werden.

So hat die AWO AJS gGmbH 2010 unter anderem in Suhl mit dem Architekten Jens Lönnecker eine leer stehende Schule zur Wohnanlage für ältere Menschen umgebaut. Aus Klassenzimmern wurden 55 moderne Appartements, in denen ältere Menschen integriert im Stadtteil leben. Das Objekt grenzt an das vollständig sanierte Wohngebiet Suhl-Döllberg, das Zentralklinikum ist nur etwa 750 m entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich das AWO Pflegeheim mit allgemeinmedizinischer Praxis, Zahnarztpraxis und einer Küchenversorgung. Die Einkäufe können von den Bewohnerinnen und Bewohnern

Die Döllbergschule nach dem Umbau zur modernen Wohnanlage für Senioren. Das Projekt „Wohnen im Klassenzimmer“ wurde unter anderem auf dem Deutschen Seniorentag und bei der ARD–Fernsehlotterie vorgestellt.

der Wohnanlage zu Fuß erledigt werden, ein Einkaufsmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die vom Suhler Stadtverkehr häufig frequentierte Haltestelle bequem in 7 bis 8 Gehminuten erreichbar. Eine weitere Haltestelle ist vor Ort geplant.

Zu den Betreuungs- und Unterstützungsstrukturen der AWO zählt ein Servicebüro zur allgemeinen Information und Beratung und zur Vermittlung von Hilfeangeboten und sozialen Diensten, auf Wunsch des Mieters ein häuslicher Notruf, Gemeinschaftsräume und eine Begegnungsstätte für Kommunikation und Geselligkeit, die Nutzung der Angebote der AWO Pflegeeinrichtungen in unmittelbarer Nähe sowie ein Hol- und Bringedienst. Zudem können bei Bedarf hauswirtschaftliche und pflegerische Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

In Trusetal im Wartburgkreis entsteht derzeit aus einer leer stehenden Kindertagesstätte ein modernes soziales Zentrum zur Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen. In das Objekt werden 48 Pflegeplätze nach dem Hausgemeinschaftsprinzip mit 4 kleinen Wohngruppen, 7 Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen, eine Sozialstation und eine Tagespflege integriert.

Bei den meisten Wohnprojekten ist die AWO in der Vergangenheit selbst als Bauherr tätig geworden. Die Zurverfügungstellung von Wohnraum zählt aber nicht zu den Kerndienstleistungen der AWO. Ihre Kompetenzen und ihr Know-how sieht die AWO nach wie vor im Bereich der sozialen Dienstleistungen, in der Kinderbetreuung etwa oder in der Altenhilfe und –pflege. Zudem binden Bauprojekte Kapital und engen Handlungs- und Gestaltungsspielräume für neue Projekte ein.

Deshalb sucht die AWO AJS gGmbH Kooperationspartner und orientiert sich dabei am Modell der „Servicehäuser“ in Schleswig-Holstein. In Kiel und Flensburg sind in den letzten Jahren 10 sogenannte Servicehäuser entstanden. Das Konzept folgt dem Prinzip: „Wohnen bis zum Lebensende“. Die AWO kooperiert dabei erfolgreich mit verschiedenen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, darunter der Selbsthilfe Bauverein Flensburg eG sowie der Flensburger Arbeiter-Bauverein und die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost.

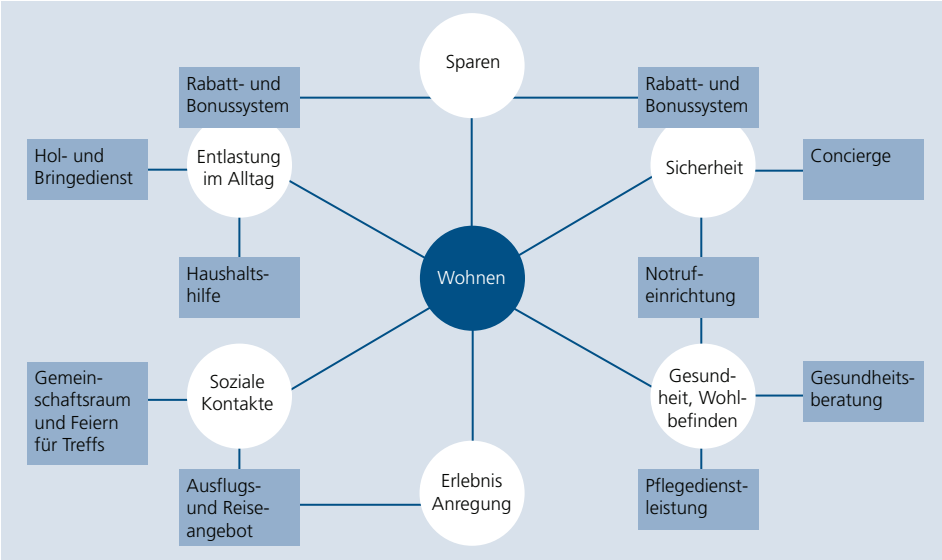
Zu den Leistungen der Wohnungsunternehmen gehören die Vermietung der Wohnungen und weitere Dienstleistungen rund um das Wohnen. Die Leistungen der AWO umfassen die unmittelbare Hilfe durch eine Tag und Nacht besetzte Notrufanlage des AWO Sozialrufs, die sozialpädagogische Beratung und Unterstützung, Pflege- und Betreuungsleistungen oder eine Begegnungsstätte mit Mittagstisch.

Die Servicehäuser greifen insbesondere die Bedarfe älterer Menschen mit besonderem Sicherheitsbedürfnis, beginnenden körperlichen Einschränkungen oder partiellem Betreuungs- und Versorgungsbedarf auf. Das Angebot ermöglicht alleinstehenden Senioren oder auch Ehepaaren trotz beginnender altersbedingter Einschränkungen in der eigenen Wohnung zu bleiben und das Leben weiterhin selbständig zu gestalten.

In Erfurt wird die AWO AJS gGmbH nun neue Wege gehen. Hier wird sie eine leer stehende Schule im Heckenrosenweg 2 zur altersgerechten Wohnanlage nach dem Suhler Modell umbauen und dabei mit der WBG „Gut Heim“ e.G. kooperieren. Bisher betreibt die AWO in Erfurt zwei Service-Wohnanlagen mit insgesamt 44 Wohnungen. Die anhaltende große Nachfrage in diesen Einrichtungen bestätigt den zunehmenden Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten. Allein für Erfurt wird der Bedarf laut einer Untersuchung des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung auf etwa 20.000 Wohnungen geschätzt.

Michael Hack,
Hauptgeschäftsführer
AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH

Wohnbegleitende Dienstleistungen



Leitfaden Innovative Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ professionell entwickeln
GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., 2004