

Exposé

Wohnungsnummer: 0109-0017

Erstellt am: 27.03.2019

2-Zimmerwohnung in Barmbek-Süd



Daten auf einen Blick

PLZ / Ort:	22081 Hamburg
Straße:	Grete-Zabe-Weg 9
Etage:	2. Etage
Anzahl der Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 51 m ²
Frei ab:	01.06.2019
Baujahr:	2019
Hundehaltung	-/-
Wohnberechtigungsschein erforderlich:	Ja

Preise

Grundnutzungsgebühr:	326,46 €
Betriebskostenvorauszahlung:	138,00 €
Heizkostenvorauszahlung:	52,00 €
sonst. Kosten	76,35 €
Nutzungsgebühr gesamt:	592,81 €
Kaltwassergebühren:	direkt an das Versorgungsunternehmen
Genossenschaftsanteile	2.790,00 €
zzgl. Eintrittsgeld:	50,00 €

Ausstattung

Zentral-Warmwasser, barrierefrei, Loggia, Kellerraum, Multimediaanschluss, Duschbad. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit E-Herd und Cerankochfeld. Ein Anschluss für eine Spül- u. Waschmaschine ist in der Küche vorhanden. Das Duschbad ist barrierefrei. Im Flur befindet sich ein Einbauschränk. Eine ca. 4 m² Loggia und ein Kellerraum gehören ebenso zur Wohnung.

Die Wohnung ist barrierefrei und mit dem Aufzug auch aus der Tiefgarage zu erreichen. In der ganzen Wohnung ist Fußbodenheizung und im Duschbad zusätzlich ein Handtuchheizkörper. Kontrollierte Wohnungsbe- und Entlüftung gehören zum Standard sowie ein Multimediaanschluss.

Anlagen zum Exposé

Wohnanlagenflyer

Objektbeschreibung

In unserem Neubau am Friedrichsberger Park in Barmbek-Süd schaffen entstehen in einem energiesparenden IFB-Effizienzhaus 40 insgesamt 57 geförderte Wohnungen. In 17 Wohnungen finden Singles und kleine Familien ein neues Zuhause, 40 Wohnungen werden als barrierefreie Wohnungen mit Service für Senioren angeboten.

Lagebeschreibung

Der schöne Stadtteil Barmbek-Süd hat sehr viel Lebenskomfort zu bieten. Durch die gute Infrastruktur erreichen Sie schnell das Wandsbeker Quarree mit seinen vielfältigen Geschäften, den Wochenmarkt und die Hamburger City. Ärzte, Apotheken, kulturelle Veranstaltungen und eine abwechslungsreiche Gastronomie sind zu Fuß und/oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Wenn Sie neben dem städtischen Leben nach Ruhe und Entspannung suchen, werden Sie auch schnell fündig. Denn die Wohnung liegt ganz in der Nähe vom Eilbekpark und Mühlenteich und Sie erreichen auch von dort die Wandse und den Eilbekkanal.

Sonstiges

Die Wohnung wird mit einem Extraservice für Senioren angeboten. Ein Betreuungsservice für Senioren erleichtert den Alltag. Es werden zusätzliche Dienstleistungen angeboten wie z. B. regelmäßige Mitgliedersprechstunden, Organisation von Veranstaltungen und Ausflügen, Beratung in persönlichen Angelegenheiten, Hilfestellung bei behördlichen Anliegen, ggf. Vermittlung von Pflegediensten und anderen Fachkräften sowie Reinigung der Wohnungsfenster von außen dreimal jährlich. Diese Servicepauschale kostet für den 2-Personenhaushalt monatlich € 76,35.

Ein PKW Stellplatz kann für monatlich € 75,00 hinzugemietet werden.

Die Nettokaltmiete erhöht sich alle 2 Jahre um € 0,30 je m² Wohnfläche über einen Zeitraum vom 15 Jahren. Dies wird in Form einer Staffelmietzinsvereinbarung vereinbart.

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung nur von 2 Personen mit einem DRINGLICHKEITSSCHEIN angemietet werden kann, wobei eine Person das 60. Lebensjahr erreicht haben muss.

Kontakt Daten und Ansprechpartner

Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG
Wiesendamm 9
22305 Hamburg

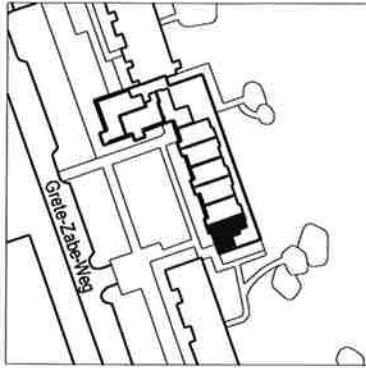
Petra Bahde

Tel.: 040 - 53 10 91 0
Fax.: 040 - 53 10 91 30
Homepage: <http://www.fluwog.de>

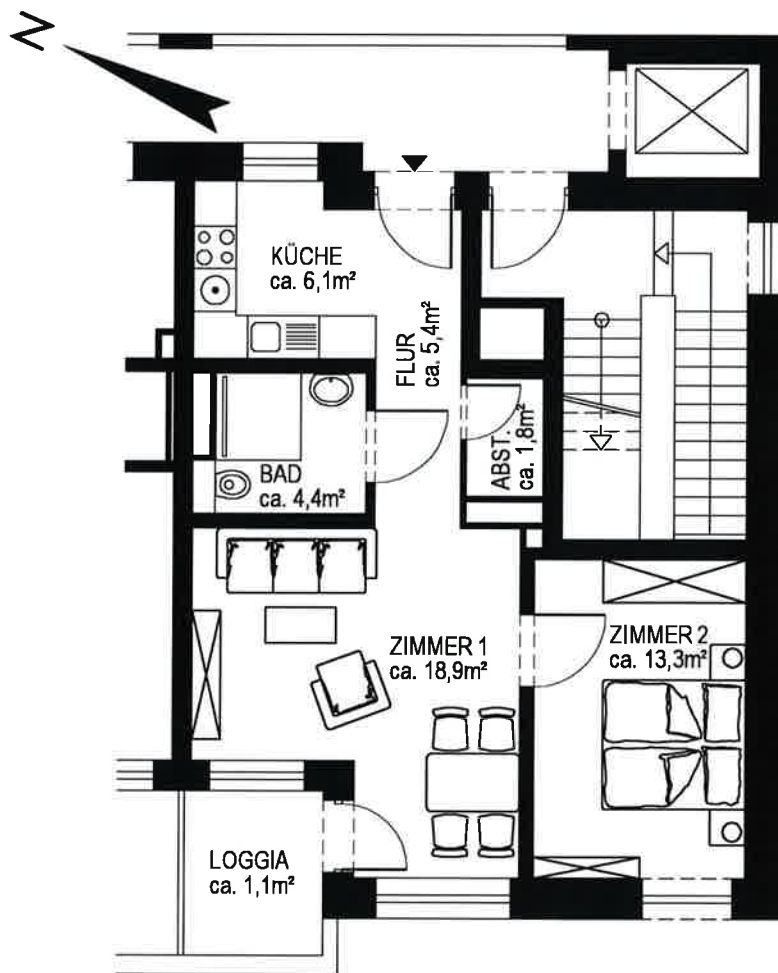
Tel.: 53 10 91 32
E-Mail: p.bahde@fluwog.de

Rückseite des Gebäudes





109.017
Grete-Zabe-Weg 9
2.OG
2 Zimmer
ca. 51,0 m²
Maßstab 1 : 100



Die in dem Grundriss angegebenen Maße sind ca. Maße.

Die Vorlage für diesen Grundriss ist die ursprüngliche Bauzeichnung.

Der Grundriss dient nur zur Information und ist keine Vertragsunterlage.

Stand: September 2017

Anlage zum Dauernutzungsvertrag

Whg-Nr: 109-801-16-5
Hamburg, 0

**Staffelmietzinsvereinbarung
für die Wohnungen Grete-Zabe-Weg 7-9, 22081 Hamburg
WE 109.1-57**

Für die o. g. Wohnung wird folgende Staffelung der Nutzungsgebühr (netto-kalt) vereinbart:

Erhöhung ab	von €	um €	auf €
01.07.2021	326,46	15,30	341,76
01.07.2023	341,76	15,30	357,06
01.07.2025	357,06	15,30	372,36
01.07.2027	372,36	15,30	387,66
01.07.2029	387,66	15,30	402,96
01.07.2031	402,96	15,30	418,26
01.07.2033	418,26	15,30	433,56

Dem Mitglied ist bekannt, dass sich die Nutzungsgebühr (netto-kalt) - automatisch wie aufgeführt - ab dem angegebenen Datum erhöht. Die Genossenschaft wird das Mitglied über diese Erhöhungen nicht schriftlich benachrichtigen. Nach Ablauf dieser Staffelmietzinsvereinbarung gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zur Erhöhung der Nutzungsgebühr.

Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **22.09.2026**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Grete-Zabe-Weg, 22081 Hamburg		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl Wohnungen	57		
Gebäudenutzfläche (A _N)	4.260,8 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Nicht vorhanden	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

PILSINGER Solare Architektur GmbH
Dipl.-Ing. Stefan Pilsinger Architekt MAS
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

23.09.2016
Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

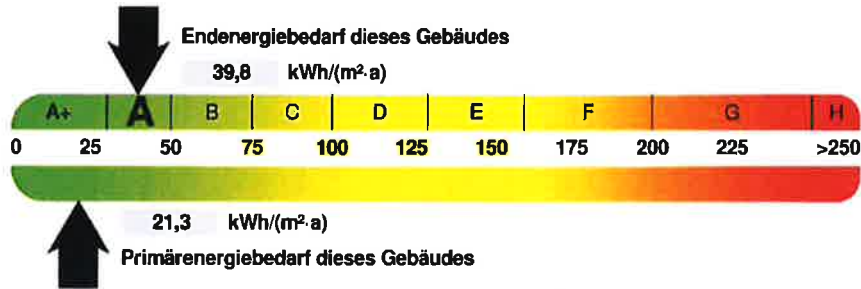
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 10,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 21,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 44,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,47 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

39,8 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

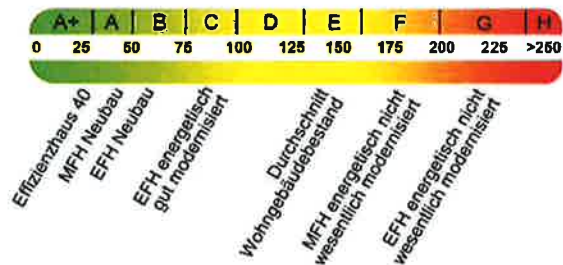
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Betreuungsvertrag

für die Wohnanlage Grete-Zabe-Weg 7-9 in 22081 Hamburg
Seniorenwohnungen mit Service

zwischen: Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG
Wiesendamm 9, 22415 Hamburg
Vertreten durch den Vorstand:
Joachim Braun und Jörg Tondt
nachfolgend Genossenschaft genannt

und

geb. am Whg.-Nr.:

Anschrift:

nachfolgend Bewohner genannt, wird folgender Betreuungsvertrag geschlossen:

Mit der Form des „Wohnens mit Service“ für ältere Menschen soll die Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit in der Lebens- und Haushaltsführung erhalten, gesichert und gestärkt werden. Zu diesem Zweck wird zwischen den vorstehend genannten Parteien der nachstehende Vertrag über die Erbringung von Betreuungsleistungen geschlossen.

§ 1 - Beginn und Dauer -

In einer Wohnanlage mit Seniorenwohnungen mit Service (betreute Seniorenwohnanlage) wird der Betreuungsvertrag neben dem Nutzungsvertrag geschlossen. Die Fristen für den Betreuungsvertrag entsprechen, wenn nichts anderes bestimmt ist, den Fristen des Nutzungsvertrags.

§ 2 - Betreuungsleistungen -

Der Bewohner hat die Möglichkeit, die Betreuungsleistungen (Grund-/Standardleistungen) in Anspruch zu nehmen, die sich aus dem Leistungskatalog (Anlage 1) ergeben. Anlage 1 ist Bestandteil dieses Vertrags. Diese Grundleistungen dienen der Absicherung einer selbständigen und eigenverantwortlichen Lebensführung in der Seniorenwohnung mit Service. Der Bewohner ist daher berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, alle angebotenen Dienste der Standardleistungen in Anspruch zu nehmen. Für die Höhe und Fälligkeit des für die Standardleistungen zu entrichtenden pauschalen Entgelts kommt es deshalb nicht darauf an, in welchem Umfang eine tatsächliche Inanspruchnahme erfolgt.

§ 3 - Betreuungszuschlag -

Der Betreuungszuschlag beträgt bei Einzug monatlich € 50,85 für **eine** Person.

Der Betreuungszuschlag beträgt bei Einzug monatlich € 76,35 für **zwei** Personen.

Im Betreuungszuschlag sind Kosten für einrichtungs-/wohnanlagenspezifische Wahlleistungen nicht enthalten. Der Bewohner entrichtet den monatlichen Betreuungszuschlag jeweils im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei und unbar. Der Bewohner erteilt der Genossenschaft eine Einzugsermächtigung.

Die Höhe des Betreuungszuschlags richtet sich nach der Anzahl der Personen, die in der Wohnung leben. Dabei verändert sich der Betreuungszuschlag für **zwei Personen** bei Tod oder Auszug der zweiten Person derartig, dass nach schriftlicher Mitteilung an die Genossenschaft (mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende) der Betreuungszuschlag für **eine Person** zur Anwendung kommt.

§ 4 - Einrichtungs-/Wohnanlagenspezifische Wahlleistungen -

Die Inanspruchnahme von einrichtungs-/wohnanlagenspezifischen Wahlleistungen ist grundsätzlich möglich. Dabei sind Art und Umfang der gewünschten Leistungen gesondert zu vereinbaren und je nach Inanspruchnahme durch den Bewohner zu bezahlen.

Eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Wahlleistungen bei der Genossenschaft besteht nicht. Das freie Wahlrecht der Bewohner - bei Bedarf - bleibt gewahrt.

Die Genossenschaft wird Leistungen auch von Kooperationspartnern und/oder Drittdienstleistern anbieten bzw. anbieten lassen. Insoweit finden dann die Geschäftsbedingungen der Kooperationspartner und/oder Drittdienstleister entsprechend Anwendung.

§ 5 - Änderung des Betreuungszuschlags -

Änderungen der Höhe des Betreuungszuschlags nach § 3 sind dem Bewohner vier Wochen vorher unter Angabe von Gründen mitzuteilen. Die Erhöhung des Entgelts kann von der Genossenschaft durch einseitige Erklärung geltend gemacht werden. Dabei legt die Genossenschaft die mit dem Träger der Sozialhilfe in den Grundsätzen über das betreute Wohnen und die Ermittlung von Betreuungszuschlägen vereinbarten Leistungen und Kosten zugrunde.

§ 6 - Kündigung -

In einer Wohnanlage mit Seniorenwohnungen mit Service (betreute Seniorenwohnanlage) endet der Betreuungsvertrag grundsätzlich zusammen mit dem Nutzungsvertrag, ohne dass es hierzu einer besonderen Kündigung bedarf.

Eine Kündigung des Betreuungsvertrags durch den Träger der Einrichtung kann nur aus wichtigem Grund erfolgen. Sie muss schriftlich begründet werden.

§ 7 - Änderungen und Ergänzungen -

Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

§ 8 - Salvatorische Klausel -

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen dieses Vertrags hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich und inhaltlich gewollten am nächsten kommt.

Hamburg,

Hamburg,

.....
Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG

.....
Unterschrift Bewohner/
Bewohnerin oder Bevoll-
mächtigte/r)

**Anlage zum Betreuungsvertrag
Seniorenwohnungen mit Service
Grete-Zabe-Weg 7-9 in 22081 Hamburg**

Standardleistungen

Leistungen, die pauschal durch den Betreuungszuschlag abgedeckt und von allen Wohnungsnutzern gezahlt werden:

1. **Allgemeine regelmäßige Sprechzeit** mit einer für die Wohnanlage zuständigen Betreuungsperson **sowie eine Präsenzzeit vor Ort**, (jeweils einmal wöchentlich), die durch einen Aushang bekannt gegeben werden.
 - Regelmäßige Informationen und Beratung sowohl allgemeiner Art, aber auch dem Lebensalter und der sich daraus ergebenden Bedarfe entsprechend - auch in persönlichen Angelegenheiten
 - Vermittlung von Kontakten in der Servicewohnanlage und im Stadtteil
2. **Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags in gesundheitlichen Krisensituationen, z.B.**
 - Hilfestellung bei Anträgen und behördlichem Schriftwechsel
 - Vermittlung von haushaltsnahen Dienstleistungen
 - Vermittlung von ambulanten und stationären Diensten
 - Vermittlung von Krankentransporten
 - Benachrichtigung von Angehörigen
3. **Vermittlung von weiteren Wahlleistungen , z.B.**
 - Umfassende Sozialberatung
 - Hausnotrufgerät
4. **Angebote zur Freizeitgestaltung, z.B.**
 - die Organisation eines Sommerfestes oder einer Weihnachtsfeier
 - die Durchführung von Ausfahrten und kleineren Ausflügen
 - die Vermittlung von kulturellen Angeboten
 - Teilnahme an Aktivitäten in angrenzenden Wohnanlagen der Genossenschaft
5. **Kleinere individuelle, aber nicht regelmäßig wiederkehrende Hilfestellungen in besonderen Fällen durch den Hauswart**

z.B. kleine, einmalige Hilfeleistung bei der Anbringung eines Bildes, beim Auswechseln von Glühbirnen etc.
6. **Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes zur gemeinschaftlichen Nutzung** inkl. Reinigung, energetischen Verbrauch und Instandsetzung des Inventars.
7. **Reinigung der Wohnungsfenster (außen), dreimal im Jahr**

Die Fensterreinigung erfolgt aus der Wohnung heraus. Die Wohnungsnutzerin/ der Wohnungsnutzer gewährt der Reinigungsfirma den Zutritt zur Wohnung und ermöglicht eine ungehinderte Fensterreinigung.

Die Genossenschaft behält sich das Recht vor, die Leistungen hinsichtlich der Reinigung der Wohnungsfenster nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu reduzieren oder einzustellen. Die Reinigung der Wohnungsfenster gehört nach der Definition des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes nicht zu den Standardleistungen. Die Leistungen werden momentan als zusätzliche Serviceleistungen der Genossenschaft angeboten. Die Leistungen für die Reinigung der Wohnungsfenster sind von den Kosten her nicht im vereinbarten Betreuungszuschlag enthalten, sodass eine Reduzierung oder Einstellung dieser Serviceleistung auch keine Reduzierung des Betreuungszuschlags bedeuten würde.

8. Beschwerdemanagement

Je nach Beschwerdegrund können Beschwerden mündlich oder in schriftlicher Form erfolgen. Innerhalb von 14 Tagen wird auf eine Beschwerde grundsätzlich reagiert, ggfs. mit einem Zwischenbescheid.

9. Wohnzufriedenheitsbefragung

Alle 3 Jahre wird eine anonymisierte Befragung zur Zufriedenheit mit dem Leistungsangebot in der Serviceanlage durchgeführt. Das Ergebnis wird den Mitgliedern kurzfristig mitgeteilt.

10. Gründung eines Hausbeirates

Die Mitglieder sind regelmäßig (alle 3 Jahre; bei Erstbezug erstmalig nach einem halben Jahr) über die Möglichkeit der Gründung eines Hausbeirates zu informieren. Eine Einladung zu dieser Information erfolgt sowohl mündlich als auch schriftlich. Das Ergebnis wird den Mitgliedern kurzfristig mitgeteilt.

11. Hausnotrufgerät

Die technischen Voraussetzungen zur Einrichtung eines Hausnotrufgerätes werden vorgehalten.

Auf Wunsch ist die Einrichtung durch einen privaten Vertrag mit einem anerkannten Hausnotrufanbieter möglich. Die aktuellen Kosten werden auf Anfrage dem Interessenten bekannt gegeben. Die Kosten sind nicht im Betreuungszuschlag enthalten. Sie werden direkt durch den Anbieter festgesetzt und an diesen gezahlt. Unter bestimmten Voraussetzungen ist die Kostenübernahme durch die Pflegekasse möglich. Bitte lassen Sie sich hierzu individuell durch Ihre Kranken-/Pflegekasse beraten.

Änderungen vorbehalten.

Betreuungskonzept Seniorenwohnanlagen mit Service

Das Sozialmanagement/ die Mitgliederbetreuung der *fluwog* stellt ein Instrument dar, das dem gesellschaftlichen Wertewandel und der demographischen Entwicklung begegnet.

Sie soll

- zur Erfüllung des Mitgliederförderauftrages durch Zusatzleistungen beitragen
- Angebote für alle Altersgruppen zur Stärkung der Nachbarschaften bereitstellen
- die Wohnqualität und -zufriedenheit erhöhen und damit einen Beitrag zur Mitgliederbindung leisten
- die Identifikation der Genossenschaftsmitglieder mit der *fluwog* fördern und den Genossenschaftsgedanken beleben

Eine Zielgruppe der Mitgliederbetreuung ist die Gruppe der Mitglieder, die das 60. Lebensjahr erreicht haben. Der Anteil dieser Gruppe unter den Mitgliedern liegt in den letzten Jahren bei ca. 35%.

Es ist der *fluwog* ein großes Anliegen, ihre älteren Mitglieder dabei zu unterstützen so lange wie möglich - mit dem Unterstützungsbedarf, den sie benötigen - in der eigenen Wohnung wohnen zu können.

Hier bietet das Konzept der Seniorenwohnanlagen mit Service, geregelt innerhalb des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG), eine gute Basis, um diesem Anliegen in hoher Qualität gerecht werden zu können.

Dabei sollen die Rechte älterer Menschen als Nutzerinnen und Nutzer von Seniorenwohnungen gestärkt und eine Wohn- und Betreuungsqualität sichergestellt werden, die sich am Normalitätsprinzip orientiert, gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft ermöglicht und geeignete Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Förderung der Gesundheit, Mobilität und Selbstbestimmung der Nutzerinnen und Nutzer schafft.

Betreuung der Mitglieder (60+) in den Seniorenwohnanlagen mit Service

Entsprechend des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) hält die *fluwog* folgende Standardleistungen vor:

- Regelmäßige Erreichbarkeit der Betreuungsperson vor Ort und Sicherstellung der Urlaubs- und Krankheitsvertretung der Betreuungsperson vor Ort
- Regelmäßige Informationen und Beratung
- Unterstützung in Krisensituationen
- Vermittlung von Wahlleistungen
- Angebote zur Freizeitgestaltung
- Vermittlung von Kontakten in der Servicewohnanlage und im Stadtteil
- Bereitstellung eines Gemeinschaftsraumes, inkl. Reinigung, energetischem Verbrauch und Instandsetzung des Inventars
- Beschwerdemanagement
- Wohnzufriedenheitsbefragung
- Hinweis auf Möglichkeit zur Gründung eines Hausbeirates
- Technische Voraussetzung zur Einrichtung eines Hausnotrufes

Zudem ist eine Nachverfolgung der gesonderten Leistungsvereinbarung zwischen der *fluwog* und den Mitgliedern, in der folgende Leistungen vereinbart sind, Rechnung zu tragen:

- Kleinere, individuelle, nicht regelmäßig wiederkehrende Hilfestellungen in besonderen Fällen (durch den Hauswart)
- Dreimal jährliche Reinigung der Wohnungsfenster von außen über Dritte

Darüber wird darauf geachtet, dass

- es eine Informationspflicht über und Besichtigungspflicht der Seniorenwohnanlage vor Abschluss der Wohn- und Betreuungsverträge gibt
- Mitglieder, zu denen seitens der Mitgliederbetreuung innerhalb eines Quartals kein persönlicher Kontakt bestanden hat, am Ende des Quartals zuerst aufgesucht und bei Nicht-Erreichbarkeit durch die Mitgliederbetreuung telefonisch kontaktiert bzw. angeschrieben werden sollen.

Nähere Ausführungen zu den Standardleistungen

1. Regelmäßige Erreichbarkeit der Betreuungsperson/ *fluwog* vor Ort

Es werden zweimal pro Woche Sprechzeiten angeboten:

- a.) eine einstündige Sprechstunde
- b.) eine Präsenzzeit von ca. 10 Minuten

Während der Durchführung der Sprechstunde in der Gruppe werden allg. Anliegen der Mitglieder besprochen, Informationen weitergegeben, Mitgliederaktivitäten angeregt, Freizeitaktivitäten geplant, Nachbarschaft gefördert und Beratung organisiert.

Einmal monatlich wird die einstündige Sprechstunde von dem kooperierenden Altenhilfeträger durchgeführt.

Ist die Ansprechpartnerin der Genossenschaft aufgrund von z.B. Urlaub oder Krankheit verhindert, ist die Vertretung durch einen anderen Mitarbeiter der *fluwog* geregelt.

Die Präsenzzeit dient als zusätzliche Sprechzeit für dringende Anliegen.

2. Regelmäßige Informationen und Beratung

Die Mitglieder werden regelmäßig über Belange der Genossenschaft, des Stadtteils und allgemeine, seniorenrelevante Themen informiert.

Bei Bedarf werden Kurzberatungen durchgeführt. In medizinischen, pflegerischen und geriatrischen Fragen wird der kooperierende Altenhilfeträger hinzugezogen bzw. wird ihm die Beratung übergeben. Diese Beratungen können auch außerhalb der Sprechstunden und Präsenzzeiten stattfinden.

3. Unterstützung in Krisensituationen

In Krisensituationen werden den Mitgliedern Angebote gemacht, die sie dahingehend unterstützen sollen, dass eine Stabilisierung/ Verbesserung der Situation eintritt (etwa durch Einbindung des sozialen Umfeldes, Kontaktaufnahme mit med. Personal, Vermittlung von Dienstleistungen etc.).

Betrifft die Unterstützung den medizinischen, pflegerischen oder geriatrischen Bereich, wird die Beratung dem kooperierenden Altenhilfeträger zu übergeben.

Die Unterstützung in Krisensituationen ist ebenfalls nicht an die Zeiten der Sprechstunden und Präsenzzeiten gebunden.

4. Vermittlung von Wahlleistungen

Sollten Mitglieder haushaltsnahe, medizinische oder pflegerische Dienstleistungen wünschen bzw. benötigen, ist der festgestellte Bedarf zeitnah an den kooperierenden Altenhilfeträger weiterzuleiten.

Folgende Wahlleistungen, die zusätzlich zu finanzieren sind, können über den kooperierenden Altenhilfeträger (z.Zt. Martha Stiftung) geleistet oder vermittelt werden:

- Umfassende Sozialberatung
- Hausmeister-Leistungen/ Reparaturen
- Häuslich ambulante Pflegeleistungen
- Hauswirtschaftliche Leistungen und Leistungen bei Abwesenheit
- Wäscheservice
- Organisation von privaten Feierlichkeiten
- Organisation von Ausflugsfahrten
- Unterstützung in der Wahrnehmung kultureller Veranstaltungen
- Hol- und Bringdienste
- Fahr- und Begleitdienste
- Hausnotrufgerät

5. Angebote zur Freizeitgestaltung

Die Mitgliederbetreuung und der kooperierende Altenhilfeträger organisieren in Absprache mit den Mitgliedern Veranstaltungen zu verschiedenen Themen und Ausflüge zu unterschiedlichen Orten wie z.B. Sommerfeste, Weihnachtsfeiern, Sportangebote, Besuche bei Stadtteilinstitutionen, Ausflüge zu Hamburger Sehenswürdigkeiten, Ausflüge außerhalb Hamburgs.

Des Weiteren wird die selbstständige Freizeitgestaltung im Quartier/ in der Nachbarschaft angeregt.

6. Vermittlung von Kontakten in der Servicewohnanlage und im Stadtteil

Die Mitgliederbetreuung regt Gruppenaktivitäten, eigenständige Mitgliederaktivitäten sowie die Kontaktaufnahme zum Gemeinwesen des Quartiers an und vermittelt hierbei quartiersnahe Angebote und Aktivitäten.

7. Bereitstellung des Gemeinschaftsraumes

Der Gemeinschaftsraum samt Inventar steht den Mitgliedern für Gruppenaktivitäten des Hauses (z.B. Spielegruppe, Chor, gemeinschaftliche Feiern etc.) nach Absprache unentgeltlich zur Verfügung.

8. Beschwerdemanagement

Die Genossenschaft hält ein Beschwerdemanagement als Grundleistung vor.

Die Mitglieder haben verschiedene Möglichkeiten, ihre Anliegen/Beschwerden vorzutragen. Je nach Beschwerdegrund, kann eine Beschwerde mündlich (z.B. während der Sprech- und Präsenzzeiten oder telefonisch) oder in schriftlicher Form (z.B. über den Briefkasten in der Wohnanlage) erfolgen.

Grundsätzlich müssen Beschwerden über Verstöße gegen die Hausordnung und/oder den Dauernutzungsvertrag schriftlich erfolgen. Innerhalb von 14 Tagen ist auf die Beschwerde zu reagieren, ggf. mit einem Zwischenbescheid.

Der kaufmännische Sachbearbeiter der Vermietung/ Technik/ Rechnungswesen entscheidet aufgrund der dargelegten Sachlage, ob die Beschwerdepunkte unter Einbeziehung des Mitarbeiters des Sozialmanagements durch ein klärendes Gespräch mit Mitgliedern bearbeitet werden können oder schriftlich vom Sachbearbeiter bearbeitet werden müssen.

Erfolgt die Beschwerdebearbeitung schriftlich, ist - soweit gegeben - der Verursacher der Störungen entsprechend anzuschreiben. Der Beschwerdeführer ist über den Vorgang zu informieren.

9. Wohnzufriedenheitsbefragung

Alle drei Jahre ist bei den Bewohnern eine anonymisierte Befragung zur Zufriedenheit mit dem Leistungsangebot der Servicewohnanlage durchzuführen. Das Ergebnis ist den Mitgliedern kurzfristig mitzuteilen.

10. Gründung eines Hausbeirates

Die Mitglieder sind regelmäßig (alle 3 Jahre; bei Erstbezug erstmalig nach einem halben Jahr) über die Möglichkeit der Gründung eines Hausbeirates zu informieren.

Eine Einladung zu dieser Information hat sowohl mündlich in der Sprechstunde als auch schriftlich über einen Aushang zu erfolgen.

Das Ergebnis der Entscheidung (Wunsch nach Gründung oder Nichtgründung) ist den Bewohnern per Aushang kundzutun.

Den Mitgliedern ist auf o.g. Veranstaltung auch mitzuteilen, dass sie auch außerhalb des 3-Jahres-Rhythmus die Möglichkeit haben, einen Hausbeirat aufzustellen.

11. Hausnotruf

Die technischen Voraussetzungen zur Einrichtung eines Hausnotrufes sind vorzuhalten.

Weitere Informationen für die Bewohner einer Seniorenwohnanlage mit Service

Auf den Informationstafeln der Genossenschaft in den Hauseingängen ist dauerhaft ein Aushang zu hängen, auf dem

- die Sprechstunden- und Präsenzzeiten der Wohnanlage
- Namen und Kontaktdaten der Hauptansprechpartner der Genossenschaft
- allg. wichtige Notrufnummern
- und die Kontaktdaten der Wohn-Pflege-Aufsicht

Eine Broschüre mit den verschiedenen, seit 2007 betriebenen, Seniorenwohnanlagen der *fluwog* sowie andere Genossenschaftsbroschüren, die allg. Informationen zur *fluwog* vermitteln, kann den Mitgliedern jederzeit zur Verfügung gestellt werden.