



► **Nr. VO/2020/08648**
öffentlich

Lübeck, 10.02.2020

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung
2.020 - Fachbereichs-Controlling
1.203 - Beteiligungscontrolling

Bearbeitung: Manuel Hertz (E-Mail: manuel.hertz@luebeck.de Telefon: 122-1453)

Gründung des Vereins "Wohnen im Alter e. V. - Verein für die Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barrierereduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.02.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.03.2020	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
24.03.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.03.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft stimmt

- zu, dass die Hansestadt Lübeck sich an der Gründung des Vereins „Wohnen im Alter e. V. – Verein für die Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barrierereduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag“ beteiligt.
- zu, dass die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH sich an der Gründung des Vereins „Wohnen im Alter e. V. – Verein für die Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barrierereduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag“ beteiligt.
- der Vereinssatzung in der in Anlage 2 beigefügten Form zu.

Der Bürgermeister und die Vertreter der Hansestadt Lübeck werden ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH und in der Gründungsversammlung des Vereins die dafür erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 – Bereich Recht	Keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein- Begründung:
Kinder und Jugendliche sind von der Ver-	

einsgründung nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; height: 60px;"></div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Die Wohnberatungsstellen gibt es bereits seit Ende 2012. Es gibt derzeit eine Grundsatzvereinbarung zwischen

- Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH
- LÜBECKER BAUVEREIN e.G.
- NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft e.G.
- Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck e.G.

und den Kooperationspartnern

- Mieterverein Lübeck e.V.
- Haus und Grund Lübeck e.V.
- Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Soziales.

Der Betrieb der Wohnberatung erfolgt seit dem 01.01.2014 in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR – auch BGB-Gesellschaft genannt), d.h. es wird eine mehrheitliche Beschlussfassung über Ziele, Strategien und Umsetzungen getroffen; im Außenverhältnis erfolgt ein gemeinsamer Auftritt im Segment „Wohnen im Alter“.

Die Steuerung, Begleitung und Koordinierung durch die Hansestadt Lübeck erfolgt gemäß der Grundsatzvereinbarung durch die Hansestadt Lübeck durch das Einbringen von anteiligen Personalressourcen.

Aus dieser Trägerform sind die nachfolgend aufgeführten Einschränkungen erkennbar:

- Einwerben von Fördermitteln nur mit erhöhtem Aufwand bzw. über die HL möglich
- Keine Gewinnung zusätzlicher Personalressourcen, wenn sich nicht ein Kooperationspartner zur Verfügung stellt
- Keine Gebühr für Besichtigungen oder Abrechnung von Honoraren möglich
- Spendenannahme mit Spendenbescheinigung ist nicht möglich

Die Geschäftsführer der beteiligten Unternehmen und Vereine einigten sich zur Verbesserung dieser Situation darauf, richtungsweisend eine Vereinsgründung zu prüfen.

Das Konzept der Wohnberatung ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Der Aufsichtsrat der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH hat der Gründung des gemeinnützigen Vereins im Umlaufverfahren im Januar 2020 zugestimmt.

Die Bürgerschaft entscheidet nach § 28 Nr. 18 der Gemeindeordnung (GO) über die unmittelbare und mittelbare Gründung oder Beteiligung an privatrechtlichen Vereinigungen sowie die wesentliche Änderung der Satzung.

Der Verein wird nicht wirtschaftlich tätig. Entsprechend § 105 GO finden demnach die Vorschriften über die Weisungsgebundenheit der Vertreter:innen, Aufstellungspflicht eines Jahresabschlusses und eines Lageberichtes wie für große Kapitalgesellschaften und die Pflicht zur Aufstellung eines Wirtschaftsplanes in sinngemäßer Anwendung der Eigenbetriebsverordnung, der eine fünfjährige Finanzplanung zu Grunde gelegt werden soll, keine Anwendung.

Nach § 105 i.V.m. § 102 Abs. 1 i.V.m. § 101 GO darf die Gemeinde eine Gesellschaft erwerben, wenn

- 1. ein öffentlicher Zweck, dessen Erfüllung im Vordergrund der Unternehmung stehen muss, das Unternehmen rechtfertigt,*
- 2. die wirtschaftliche Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinde und des Unternehmens steht und*
- 3. der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erfüllt werden kann.*

Öffentlicher Zweck

Zweck des Vereins ist die Förderung und Unterstützung der Beratung und Hilfen für ältere oder unterstützungsbedürftige Personen gemäß den einschlägigen Vorschriften des SGB XII sowie im Sinne des Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung.

Der öffentliche Zweck des Vereins ist es, das Leben in der eigenen Wohnung zu verlängern, in dem zu bzw. über Anpassungsmaßnahmen, Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten beraten wird. Im Umkehrschluss soll damit (mit Anpassungen des Wohnraums) dafür gesorgt werden, dass z.B. die frühzeitige Inanspruchnahme stationärer Einrichtungen und/oder das Herausreißen aus dem bestehenden sozialen Umfeld vermieden wird.

Das Finanzamt hat mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine Anerkennung der Gemeinnützigkeit des Vereins bestehen. Die Anerkennung kann aber erst nach der Gründung des Vereins erfolgen.

Angemessenes Verhältnis zur Leistungsfähigkeit

Der voraussichtlich zu zahlende Jahresbeitrag wird je Mitglied 200 € betragen. Durch die Vereinsgründung entsteht dagegen u. a. die Möglichkeit, Fördermittel einzuwerben und Spenden anzunehmen, so dass die Wirtschaftlichkeit dieser Kooperation verbessert wird.

Subsidiarität

Der öffentliche Zweck kann nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erfüllt werden als in der Rechtsform eines gemeinnützigen Vereins. Es ist in Lübeck gelungen, eine Kooperation aus Stadt, Wohnungsunternehmen, Mieterbund und Haus und Grund zu gestalten. Die Rechtsform des gemeinnützigen Vereins ist die unkomplizierteste Form, diese Kooperation rechtsfähig zu machen.

Gemäß § 105 i.V.m. § 102 Abs. 1 GO darf die Gemeinde einen Verein gründen, wenn ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Beteiligung vorliegt und die kommunale Aufgabe dauerhaft mindestens ebenso gut und wirtschaftlich wie in einer Organisation des öffentlichen Rechts erbracht wird.

Wichtiges Interesse

Die Hansestadt Lübeck hat als kreisfreie Stadt im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge die Aufgabe, angemessenen und geeigneten Wohnraum für die Einwohnerinnen und Einwohner Lübecks vorzuhalten.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird zunehmend Wohnraum für den steigenden Anteil älterer Menschen in Lübeck benötigt, der als generationengerecht und barriere reduziert bezeichnet werden kann. Hiermit sollen die Voraussetzungen für die – in verschiedenen Gesetzen – formulierte Forderung „ambulant vor stationär“ geschaffen werden. Dieser Grundsatz ist insbesondere auch in § 71 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) über die Leistungen zur Altenhilfe verankert. Gemäß § 71 Abs. 2 Nr. 2 gilt als Leistung der Altenhilfe insbesondere „Leistungen bei der Beschaffung und zur Erhaltung einer Wohnung, die den Bedürfnissen des alten Menschen entspricht“. Gemäß § 71 Abs. 4 SGB XII soll die Altenhilfe „ohne Rücksicht auf vorhandenes Einkommen oder Vermögen geleistet werden, soweit im Einzelfall Beratung und Unterstützung erforderlich sind.“

Eine Vielzahl der älteren Menschen lebt seit Jahrzehnten in Wohnraum, der weder als generationengerecht noch als barriere reduziert bewertet werden kann. Gleichwohl ist aber der Wohnraum aufgrund des langfristigen Wohnens bzw. aufgrund von Eigentum für viele der älteren Menschen (noch) bezahlbar. Mit zunehmendem Alter und beginnenden Mobilitäts- und gesundheitlichen Einschränkungen kann es jedoch zu erheblichen Gefahren im häuslichen Wohnumfeld kommen, die Auszüge aus dem vertrauten Wohnumfeld forcieren. Nicht selten erfolgt ein frühzeitiger Einzug in eine stationäre Einrichtung. In der Folge müssen zunehmend die finanziellen Ressourcen aus dem sozialen Sicherungssystem in Anspruch genommen werden, da das Alterseinkommen für einen Pflegeplatz für einen längeren Zeitraum nicht ausreichend ist.

Die Hansestadt Lübeck hat daher vor dem Hintergrund des steigenden Anteils älterer Menschen (ab 60 Plus) bis zum Jahr 2030 auf ca. 35% das Interesse, ein möglichst langes Wohnen in der bisherigen Häuslichkeit zu unterstützen und die knapper werdenden Ressourcen im sozialen Sicherungssystem effizient und zielorientiert einzusetzen.

Ein wichtiges Interesse der Kommune liegt insoweit vor.

Ebenso gut und wirtschaftlich wie in einer Organisation des öffentlichen Rechts erbracht

Die Beratungsleistungen die schon über die derzeitige Kooperation erbracht werden, werden zum großen Teil von privaten Wohnungsunternehmen erbracht. Dies geschieht über die beschriebene privatrechtliche Grundsatzvereinbarung. Diese Kooperation funktioniert sehr gut und wird von anderen öffentlichen Trägern sehr wertschätzend wahrgenommen. Es wurden für den öffentlichen Zweck bereits Fördermittel in Aussicht gestellt, die aber aufgrund der fehlenden Rechtsform nicht oder nur über Umwege in Anspruch genommen werden konnten.

Auch Spenden gegen die Ausgabe einer Spendenquittung können bisher nicht entgegengenommen werden. Das soll durch die Gründung des gemeinnützigen Vereins verbessert werden.

Der Bürgermeister soll außerdem in einem Abwägungsbericht die Vor- und Nachteile im Verhältnis zu den Organisationsformen des öffentlichen Rechts und dabei insbesondere die Angemessenheit und soziale Ausgewogenheit von Gebühren- und Beitragsgestaltungen sowie die personalwirtschaftlichen, mitbestimmungsrechtlichen und gleichstellungsrechtlichen Änderungen sowie die allgemeinen Beteiligungsvoraussetzungen (§ 102 Abs. 2 GO) darzustellen.

Wahl der Rechtsform

Ein sachgerechter Grund für die Wahl der privaten Rechtsform besteht darin, dass eine Beteiligung privatrechtlicher Unternehmen an einer öffentlich-rechtlichen Organisationsform nicht möglich ist. Der gemeinnützige Verein ist die einfachste und kostengünstigste Form der Zusammenarbeit.

Ausgewogenheit der Gebühren- und Beitragsgestaltung:

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf bestehende Gebühren- oder Beitragsregelungen in der Hansestadt Lübeck.

Personalwirtschaftliche, mitbestimmungs- und gleichstellungsrechtliche Änderungen:

Es ergeben sich keine personalwirtschaftlichen, mitbestimmungs- oder gleichstellungsrechtlichen Änderungen.

Allgemeine Beteiligungsvoraussetzungen § 102 Abs. 2 GO:

Die Verweisungsnorm (§ 54 Satz 1 BGB) auf die Regelungen zur GbR lässt darauf schließen, dass die Mitglieder des Vereins unbeschränkt für die Verbindlichkeiten des Vereins haften. Der Bundesgerichtshof (BGH) geht jedoch in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass die Mitglieder des eingetragenen Vereins nicht persönlich haften. Danach trifft die Haftung grundsätzlich nur den Verein (BGH, Urteil vom 30.06.2003 – II ZR 153/02). Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Haftung eines Vereins auf das Vereinsvermögen beschränkt.

Ein angemessener Einfluss der Kommune wird gewährleistet, indem die Hansestadt Lübeck und die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH in der Mitgliederversammlung vertreten sind, die im Verein das Entscheidungsgremium ist.

Anlagen:

Anlage 1 - Konzept der Wohnberatung

Anlage 2 - Vereinssatzung

Bürgermeister Jan Lindenau

Senator Sven Schindler



Wohnberatung „Wohnen im Alter“

Von der Kooperation zum gemeinnützigen Verein

1. Vorstellung

Die Träger der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ im Kolberger Platz 1 (St. Lorenz Süd), die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft e.G. sowie der LÜBECKER BAUVEREIN e.G. bewirtschaften Wohnungen in allen Stadtteilen Lübecks und sind damit die bedeutendsten lokalen Wohnungsanbieter. Seit vielen Jahren nehmen die veränderten Anforderungen durch den demographischen Wandel der Bevölkerung und die neuen Bedürfnisse und Ansprüche beim „Wohnen im Alter“ eine bedeutende Rolle in den Unternehmensstrategien dieser Unternehmen ein.

Bezogen auf alle 220.629 Einwohner:innen Lübecks betrug der Anteil der über 65-jährigen Ende 2018 22,9 % (Ende 2011 23,0 %, Ende 2000 noch 19,6 %). Auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose wächst die Einwohnerzahl in der Hansestadt Lübeck z.Z. stetig an. Gleichzeitig ist ein signifikanter Anstieg in der Altersgruppe 65plus aufgrund steigender Lebenserwartungen zu bemerken. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem Anstieg dieser Altersgruppe auf ca. 31,5 % der Gesamtbevölkerung Lübecks gerechnet, da die geburtenstarken Jahrgänge in das Ruhestandsalter kommen. Einhergehend damit verändert sich auch die Zahl der Hochaltrigen, die noch in ihren eigenen Wohnungen leben. Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge stellen sich die Unternehmen gemeinsam mit der Kommune der Verantwortung und der Herausforderung, nachhaltige Voraussetzungen für die wachsende Gruppe der Älteren zu schaffen. Ziel ist es hierbei, die Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes und möglichst langes Leben in der eigenen Wohnung sowie im vertrauten Wohnumfeld zu schaffen und eine verfrühte Aufnahme in einer stationären Einrichtung zu vermeiden.

Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, ist bereits heute ein Teil der Wohnungen Menschen fortgeschrittenen Alters vorbehalten bzw. für diese in besonderer Weise geeignet (barrierefrei/barriererarm). Einige dieser altersgerechten Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen bzw. Renten angeboten. Weitere barrierearme Neubauwohnungen für ältere Menschen, auch in Verbindung mit sozialen Dienstleistungen, befinden sich derzeit an unterschiedlichen Standorten im Bau oder in der konkreten Planung.

Die meisten älteren Mitglieder, Mieterinnen und Mieter leben allerdings in Wohnungen, die ursprünglich nicht mit Blick auf die charakteristischen Wohnbedürfnisse dieser Zielgruppe gebaut worden sind. Mit Auftreten altersspezifischer und gesundheitlicher Einschränkungen geben diese Menschen nicht selten ihre Wohnung auf, obwohl sie eng mit der Hausgemeinschaft und dem Quartier verbunden sind. Bei angepasstem Wohnraum mit zugeschalteten hauswirtschaftlichen oder pflegerischen Dienstleistungen sollen sie weiterhin ihre Selbständigkeit und Selbstbestimmung

Wohnberatung „Wohnen im Alter“ in Lübeck

erhalten können. Vor diesem Hintergrund wollen die Wohnungsunternehmen, bei technischer und wirtschaftlicher Vertretbarkeit, vermehrt Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse älterer Miethaushalte anpassen, um einen eigentlich verfrühten Auszug zu vermeiden.

Das primäre Anliegen der Wohnungswirtschaft und der Hansestadt Lübeck ist es, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen, um mit den knapper werdenden Ressourcen im wohnungsgebenden, sozialen und gesundheitlichen Sektor verantwortungsbewusst umzugehen. Dieses Ziel lässt sich dauerhaft nur durch enge Kooperationen und partnerschaftliches Miteinander erreichen.

Die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ befindet sich seit Ende des Jahres 2012 in der Ladenzeile des Wohnhochhauses Kolberger Platz 1 im Stadtteil St. Lorenz Süd. Während die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH auf eine Kaltmiete verzichtet, werden die Betriebskosten für die unternehmensübergreifende Wohnberatung ebenso durch die 3 Wohnungsunternehmen finanziert wie der Betrieb und die Aktualisierung der integrierten Ausstellung. Jedes Wohnungsunternehmen hat Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu zertifizierten Wohnberater:innen qualifizieren lassen, die regelmäßig Beratungszeiten anbieten. Die Hansestadt Lübeck ergänzt dieses Angebot mit einer eigenen Beratungszeit über soziale Leistungen. Die Personalkosten für die Beratungen trägt jedes Unternehmen selbst.

Die Steuerung und Koordinierung der Wohnberatung sowie die gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit zur Sensibilisierung für die präventiven Angebote hat die Hansestadt Lübeck federführend auf eigene Kosten übernommen.

Die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ ist über die Hansestadt Lübeck Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnraumanpassung e.V.

2. Ausgangslage, Ziele und Zielgruppen

In der Hansestadt Lübeck lebten zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 220.629 Menschen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose wird in der Hansestadt Lübeck bis 2029 mit einem Anstieg der Altersgruppe 65plus auf 31,5% gerechnet. Vor dem Hintergrund des eingesetzten demografischen Wandels hat die Hansestadt Lübeck bereits 2007 ein Gesamtkonzept ‚Leben und Wohnen im Alter‘ entwickelt, das Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige und finanzierbare Gestaltung in der Daseinsvorsorge ‚Wohnen‘ unter der Berücksichtigung weiterer Handlungsfelder für ein längeres und sicheres Wohnen beinhaltet.

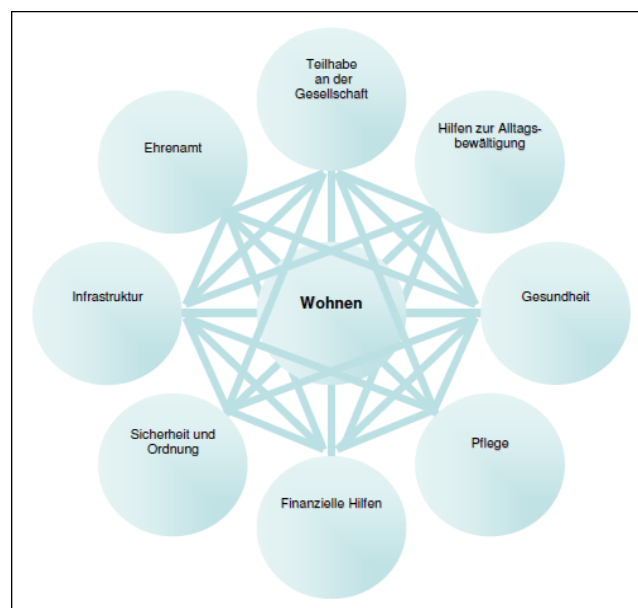


Abb.: Logo des Gesamtkonzeptes „Leben und Wohnen im Alter“ der Hansestadt Lübeck

Wohnberatung „Wohnen im Alter“ in Lübeck

Wohnen für Ältere wird hierbei als zentrales Thema definiert, das zwingend in ein Netz unterschiedlichster und aufeinander abgestimmter Infrastruktur-, Beratungs-, Unterstützungs-, Kommunikations- und Präventionsangebote eingebunden sein muss, um so die Voraussetzungen für einen möglichst langen Verbleib älterer Menschen in der eigenen Wohnung im vertrauten Wohnquartier zu schaffen.

Dabei müssen die unterschiedlichen Problemlagen, Bedürfnisse, Erwartungen und Ressourcen aller Stufen des Älterwerdens berücksichtigt werden, damit ein selbstbestimmtes aber auch mitverantwortliches Leben im Alter gelingen kann.“ (Gesamtkonzept Leben und Wohnen im Alter / Zwischenbericht 2011, Seite 3)

Ziel ist hierbei, in Kooperation mit Anbietern aus dem wohnungsgebenden, sozialen und gesundheitlichen Dienstleistungssektor neben einem Mix von Wohnformen auch differenzierte Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten aufzubauen, so dass möglichst eine Auswahl - unter Berücksichtigung der persönlichen und finanziellen Ressourcen - vorhanden ist.

Nach dem Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus dem Jahr 2010 leben nur 5 % aller Altershaushalte (mindestens eine Person = 65 +) in Wohnungen, die barrierefrei beziehungsweise barrierearm nutzbar sind.

In der gleichen Studie wurde empfohlen, Wohnberatungen aufzubauen, um auch im Bestandswohnungsbau das längere Wohnen zu ermöglichen, wenn es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Allein auf generationengerechte Neubauten zu setzen, löst weder die Herausforderungen der aktuellen Situation noch werden die veränderten Wohnwünsche der kommenden Generation der Älteren berücksichtigt.

Die Hansestadt Lübeck hat in Kooperation mit der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH im Jahr 2011 im Rahmen eines vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein geförderten Landesmodellvorhabens, eine Wohnberatung „Wohnen im Alter“ als Pilotmodell für den Geschosswohnungsbau initiiert.

Auf der Grundlage der Vorüberlegungen aus dem Gesamtkonzept Leben und Wohnen im Alter wurde während der Pilotlaufzeit die Beratungsinfrastruktur für eine unternehmensübergreifende und multifunktionale Nutzung der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ geschaffen. Das Lübecker Modellvorhaben war erfolgreich und konnte mit dem Ende der Pilotlaufzeit zur Fortführung und Weiterentwicklung der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ in eine BGB-Gesellschaft mit den Unternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft e.G. und LÜBECKER BAUVEREIN e.G. überführt werden. Als Kooperationspartner konnten die Hansestadt Lübeck, der Mieterverein Lübeck e. V. und der Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e. V. gewonnen werden. Ab dem 01 Januar 2020, die Zeitpunkt der Verlängerung der Kooperation im weitere drei Jahre, tritt die Vereinige Baugenossenschaft Lübeck e. G. (VBL) der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ bei.

3. Meilensteine

Im Sommer 2011 begann die Entwicklung der Wohnberatung „Wohnen im Alter“. Bereits zur Eröffnung wurde ein betreiberunabhängiges Logo gewählt, um in Zukunft damit nach Außen aufzutreten.



Zeitliche Entwicklung der Wohnberatung

Zeitraum	Projektphasen	Beteiligte Unternehmen/ Organisationen
2008	Einführung des Konzeptes „Leben und Wohnen im Alter“ der Hansestadt Lübeck, die Gründung einer Wohnberatungsstelle ist Teil des Konzeptes	Hansestadt Lübeck
07/11 -12/13	Teilnahme am Modellprojekt „WohnLotsen Schleswig-Holstein/ Kommunale Wohnberatungsstellen“ des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein	Hansestadt Lübeck als Teilnehmer am Modellprojekt, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH als Kooperationspartner
08/2011 – 11/2012	Aufbau der Beratungs- infrastruktur und Qualifizierung von MitarbeiterInnen der GG TRAVE mbH zu zertifizierten WohnberaterInnen	
27.11.2012	Eröffnung der Wohnberatung und Tag der offenen Tür für die Lübeckerinnen und Lübecker und Vorstellung des Konzeptes	Hansestadt Lübeck in Kooperation mit der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
01/2012 – 12/2013	Einführung regelmäßiger Sprechstunden, Beginn der Vortrags- und Informationsveranstaltungen, Durchführung von Gruppenbesichtigungen	Hansestadt Lübeck in Kooperation mit der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
06.12.2013	Unterzeichnung einer Grundsatzvereinbarung zum gemeinsamen Weiterbetrieb der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ (2 Jahre).	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.. Die Hansestadt Lübeck übernimmt hierbei eine steuernde und koordinierende Funktion.
02/2014 – 11/2014	Qualifizierung von Mitarbeiter:innen des Lübecker Bauvereins eG und der Neuen Lübecker eG zu zertifizierten Wohnberater:innen	Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck

Wohnberatung „Wohnen im Alter“ in Lübeck

Seit 01/2014	Erweiterung des Betriebes in der Wohnberatung durch Aufnahme von Sprechzeiten durch jedes beteiligte Wohnungsunternehmen 1 x wöchentlich, die Hansestadt Lübeck, Bereich Soziale Sicherung 2 x monatlich; Weiterführen der Vortrags- und Informationsveranstaltungen, Gruppenbesichtigungen, Teilnahme an Fachtagen, Messen und übergeordneten Veranstaltungen	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG Hansestadt Lübeck, und Haus-Grundbesitzerverein Lübeck e.V.
seit 04/2014	Gemeinsame Homepage www.wohnberatung-luebeck.de wird realisiert	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck
2014/2015/2016	Aufbau und Festigen der unternehmensübergreifenden Zusammenarbeit und Entwicklung von Netzwerken mit anderen Beratungsstellen.	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein Lübeck e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.
07.11.2015	Grundsatzvereinbarung zum gemeinsamen Weiterbetrieb der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ wird um weitere 2 Jahre bis zum 31.12.2017 verlängert.	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein Lübeck e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.. Die Hansestadt Lübeck übernimmt weiterhin die steuernde und koordinierende Funktion
07.11.2017	Grundsatzvereinbarung zum gemeinsamen Weiterbetrieb der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ wird um weitere 2 Jahre bis zum 31.12.2019 verlängert.	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.. Die Hansestadt Lübeck übernimmt weiterhin die steuernde und koordinierende Funktion
Seit 2017	Aufnahme der Wohnberatung in die Strategie der Hansestadt Lübeck Prävention im Alter	Die Hansestadt Lübeck übernimmt weiterhin die steuernde und koordinierende Funktion

Wohnberatung „Wohnen im Alter“ in Lübeck

Seit 2018	Angebot regelmäßiger Sprechstunden durch den Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck sowie des Vereins für Betreuung und Selbstbestimmung e.V.	Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck sowie des Vereins für Betreuung und Selbstbestimmung e.V.
Seit 2018	Ausarbeitung der Grundsätze eines zu bildenden gemeinnützigen Vereins	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein Lübeck e.V. und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.. Die Hansestadt Lübeck übernimmt weiterhin die steuernde und koordinierende Funktion.
Dezember 2019	Grundsatzvereinbarung zum gemeinsamen Weiterbetrieb der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ wird um weitere 3 Jahre bis zum 31.12.2022 verlängert	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein Lübeck e.V., Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck eG und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V.. Die Hansestadt Lübeck übernimmt weiterhin die steuernde und koordinierende Funktion
Voraussichtlich Frühjahr 2020	Gründung des gemeinnützigen Vereins <i>„Wohnen im Alter e.V. -Verein für Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barrierereduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag“</i>	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker eG in Kooperation mit der Hansestadt Lübeck, dem Mieterverein e.V., Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck eG und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V..

4. Nutzung der Wohnberatung

Die Wohnberatung bietet zur Zeit folgende Öffnungszeiten an:

Montag	10:00 bis 13:00 Uhr	NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft e.G.
Dienstag	10:00 bis 13:00 Uhr	LÜBECKER BAUVEREIN e.G.
Mittwoch	13:00 bis 16:00 Uhr	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
jeder 2. Freitag im Monat	10:00 bis 13:00 Uhr	Hansestadt Lübeck- Beratungsstelle für Erwachsene und Senioren
jeder 4. Mittwoch im Monat	10:00 bis 13:00 Uhr	Hansestadt Lübeck- Pflegestützpunkt
jeder 3. Donnerstag im Monat	10:00 bis 13:00 Uhr	Hansestadt Lübeck- Beirat für Seniorinnen und Senioren
ein Donnerstag im Quartal	09:00 bis 11:00 Uhr	Verein für Betreuung und Selbstbestimmung e.V.

5. Gestaltungspotential des demographischen Wandels

Mit dem demographischen Wandel geht auch der gesellschaftliche Wandel einher. Neben dem wachsenden Anteil älterer Menschen unter gleichzeitiger Erhöhung der durchschnittlichen Lebenserwartung sowie der Zunahme der Zahl der sog. Hochbetagten, ist auch die steigende Zahl der 1-Personen-Haushalte auffällig.

Parallel dazu wird der Anteil der erwerbsfähigen Personen sinken, so dass der Fokus insbesondere auf die Verschiebung innerhalb der Bevölkerungspyramide zu richten ist.

Als Folge wird ebenso ein Fachkräftemangel in allen Bereichen prognostiziert wie auch eine veränderte Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten, Dienstleistungen aller Art, späteren Leistungen in der Altersversorgung und Pflege sowie nach der Freizeitbeschäftigung und -gestaltung.

Diese Entwicklung wird prognostisch zwangsläufig neben rückläufigen finanziellen Ressourcen im sozialen Sicherungssystem auch zu einer notwendigen Veränderung der Wohnraum-, Pflege- und Beratungsinfrastruktur für den steigenden Anteil älterer Menschen führen. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose wird diese Situation ab 2025 deutlich spürbar werden, wenn die geburtenstarken Jahrgänge (bis 1965) das Renteneintrittsalter erreichen.

Sich hierauf einzustellen bedeutet eine Herausforderung für die Akteure im Bereich der Wohnungs-, Sozial- und Gesundheitspolitik die sich sprichwörtlich in ‚einem Spagat‘ zwischen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung und rückläufigen Finanzen im sozialen Sicherungssystem befinden.

Die Erweiterung des Fokus von der Wohnung im engeren Sinne auf das vernetzte Thema „Wohnen im Alter“ und die dabei angrenzenden Schnittstellen, wie Wohnumfeld, hauswirtschaftliche und pflegerische Leistungen sowie Engagement- und Teilhabemöglichkeiten einzubeziehen, leistet einen Beitrag zu einer Orientierung innerhalb des sozialen Sicherungssystems.

Für die zukunftsfähige Gestaltung der Daseinsvorsorge als kommunale Aufgabe ist eine gemeinsame Strategie der Akteure in diesen Bereich erforderlich, die sich explizit an den sich wandelnden Lebenswelten der älter werdenden Bevölkerung orientiert und gleichzeitig effizient mit Personal- und Finanzressourcen umgeht.

Die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ führt die Akteure aus den wesentlichen Bereichen unter einem Dach zusammen. An diesem Modell ist einzigartig, dass vier der bedeutendsten Anbieter von Wohnraum in der Hansestadt Lübeck gemeinsam mit Interessenvertretungen von Mietern und von Haus- und Grundstückseigentümern mit der Kommune ein unternehmensübergreifendes Beratungsnetz aufbauen und nachhaltig entwickeln.

Ziel ist hierbei, eine Vielfalt an Wohn- und Unterstützungsmöglichkeiten quartiersnah zu entwickeln, um eine Anpassung an die Lebenswelten der älteren Menschen - sowohl nach inhaltlichen Aspekten als auch nach finanziellen Aspekten - zu erreichen.

Die Wohnberatung ist über das Gesamtkonzept *Leben und Wohnen im Alter* in Netzwerke und Steuerungsrunden durch die Hansestadt Lübeck eingebunden, um die Transparenz zu den sozialen Dienstleistern, wie Wohlfahrtsverbänden, ambulanten Pflegediensten und stationären Einrichtungen herzustellen und das gemeinsame Thema zu transportieren. Die politischen Fraktionen in der Hansestadt Lübeck sind ebenfalls in die Netzwerke und Steuerungsrunden eingebunden, so dass auf diesem Weg die Gestaltung des demographischen Wandels bestmöglich vorbereitet und begleitet wird.

6. Wirkung der Initiative

a. *Wahrnehmung in Fachkreisen*

Nach unserer Einschätzung hat die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ sowohl regional als auch überregional eine Strahlkraft erreicht. Aus Gesprächen und dem Feedback hat hierzu maßgeblich die z.Z. noch unübliche Kooperation zwischen vier Wohnungsunternehmen mit Interessenvertretungen und der Kommune beigetragen, die als innovativ bezeichnet werden kann.

Insbesondere haben Anfragen und Besuche von Vertretern aus Wohnungsunternehmen, von kommunalen Vertretern und anderen Wohnberatungen nach dem Konzept und dem Aufbau der gemeinsamen Wohnberatung gezeigt, dass das „Lübecker Modell“ wahrgenommen wird.

In Fachkreisen wird das „gemeinsame Dach“ ebenso bemerkt, wie die multifunktionale Nutzung einer Räumlichkeit für Beratungssequenzen verschiedener Anbieter mit einer integrierten Ausstellung über Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten zum Anfassen und Ausprobieren. Auch das Bündeln und Zusammenführen der ergänzenden Angebote, wie die Vortragsreihen, die Gruppenbesichtigungen und die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen beeindruckt interessierte Nachfrager ebenso wie der gemeinsame Auftritt der Kooperationspartner, sei es im Internetauftritt

www.wohnberatung-luebeck.de

oder bei Veranstaltungen (rollierend Wohnungsunternehmen und Hansestadt Lübeck).

Großes Interesse war über die Anfragen aus dem Raum Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern sowie aus Niedersachsen zu erkennen. Jedoch liegen Erkenntnisse zu einer Übertragbarkeit oder einer Übernahme des Konzeptes bisher nicht vor, da jeweils eine Anpassung an andere strukturelle Gegebenheiten erfolgen muss.

Aufgrund der Erfahrungen aus diesem Projekt ist für eine Realisierung einer derartigen Kooperation eine gute und vertrauensvolle sowie verlässliche Gesprächsbasis auf Augenhöhe unabdingbar, die anderen Orts teilweise erst geschaffen werden muss.

b. *Wahrnehmung bei den Zielgruppen und in der Öffentlichkeit*

Die Wohnberatung wird auch in der Öffentlichkeit zunehmend wahrgenommen. In den beteiligten Wohnungsunternehmen steigt die Zahl der Nachfragen, insbesondere nach Badumbauten und kleineren Hilfsmitteln.

Bei öffentlichen Veranstaltungen, wie Fachtagen, Messen und „Tag der offenen Tür“ steigt ebenfalls die Resonanz der Besucherinnen und Besucher, die sich vorsorglich über Wohn- und Wohnanpassungsmöglichkeiten jeglicher Art informieren wollen.

c. *Wahrnehmung / Vernetzung mit Fachdiensten*

Die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ wird zunehmend auch von anderen Fachdiensten angefragt, so dass sukzessive eine Netzwerkentwicklung begonnen und hieraus auch weitere Kooperationen entstehen werden. Bedeutende Netzwerkpartner sind auf regionaler Ebene der Pflegestützpunkt in Lübeck, die Volkshochschule Lübeck und der Beirat für Seniorinnen und Senioren, überregional das Kompetenzzentrum Demenz Schleswig-Holstein, die Koordinierungsstelle für innovative Wohnformen (KIWA) und die Landesvereinigung für Gesundheitsförderung e.V.

7. Finanzierung

Der Aufbau der Beratungsinfrastruktur für die multifunktionale Nutzung durch verschiedene Nutzer und Anbieter sowie für weitere wesentliche Angebote (Beratung, Ausstellung, Vortragsreihen) konnte durch eine Anschubfinanzierung über Fördermittel erfolgen, die das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen des Modellvorhabens „Kommunale Wohnberatungsstellen“ bis Ende 2013 zur Verfügung gestellt hat.

Die Kosten für die Herrichtung der Räumlichkeit für die Wohnberatung hat der Kooperationspartner des Modellprojektes und Grundstückseigentümer, die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, übernommen.

Die Kosten für den jetzt laufenden Betrieb und für die Aktualisierung / Ergänzung der Ausstellung teilen sich derzeit die Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, LÜBECKER BAUVEREIN eG und die NEUE LÜBECKER – Norddeutsche Baugenossenschaft eG.

Die Personalkosten für die Angebote in der Wohnberatung und im Zusammenhang mit der Wohnberatung trägt jedes Unternehmen selbst.

Die Hansestadt Lübeck bringt auf eigene Kosten Personalressourcen für die Steuerung und Koordinierung ein. Der Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck sowie der Mieterverein Lübeck unterstützen die der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ ganz wesentlich durch umfangreiche Kommunikation bei ihren Mitgliedern, Pressearbeit sowie Mitarbeit in der Entwicklung.

Mit Beginn der erweiterten Kooperation, also nach dem Ende des Pilotmodelles, sind die beteiligten Wohnungsunternehmen im Rahmen des Wettbewerbs des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) „Zukunft Wohnen“ ausgezeichnet worden. Ein Preisgeld gab es hierfür nicht.

8. Gründung eines gemeinnützigen Vereins

Die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ soll sich als ständiges unternehmensübergreifendes Angebot etablieren und sich dynamisch an die Anforderungen der älter werdenden Generation anpassen. In einem kontinuierlichen Prozess sollen Erkenntnisse über tragfähige und bezahlbare Wohnkonzepte mit allen Rahmenbedingungen gewonnen werden. Dabei wird eine Vielfalt an Wohnkonzepten im Quartier durch verschiedene Anbieter angestrebt.

Als unterstützendes Projekt wird der Aufbau eines Informationspools über alten- bzw. generationengerechten Wohnraum vorbereitet, der alle Anbieter von Wohnraum und Wohnformen umfasst. Der Informationspool soll damit allen Bürgern Lübecks einen wesentlichen Überblick über das Wohnungsangebot für die älter werdende Generation geben.

Gleichzeitig soll sich die Wohnberatung mit ihrer Erst- und Individualberatung als feste Größe in den Beratungsnetzwerken etablieren. Der älter werdenden Generation soll in Ergänzung der sozialen Beratungsstellen eine zusätzliche Entscheidungshilfe für eine selbstbestimmte Veränderung und Gestaltung ihrer Lebens- und Wohnraumsituation, - angepasst auf die sich verändernde Lebenswelt - angeboten werden. Als Unterstützung wird an den Einsatz von bürgerschaftlich engagierten älteren Menschen gedacht, um die Zugänge und die Kontaktaufnahme zu erleichtern. Unabdingbar ist dabei eine Qualifizierung und Begleitung durch professionelle Ansprechpartner:innen. Wesentlicher Inhalt ist

Wohnberatung „Wohnen im Alter“ in Lübeck

hierbei, Wege zu Fachdiensten und Beratungsstellen aufzuzeigen, um bei Bedarf Informationen und Empfehlungen von professionellen Beratungsstellen einzuholen.

Die Wohnberatung „Wohnen im Alter“ ist auf der Grundlage der Kooperation eine BGB-Gesellschaft. Auch wenn sich diese Kooperation im Miteinander und in der Abstimmung bewährt hat, so haben sich im Zuge der Steuerung über die Jahre Grenzen gezeigt. Insbesondere in der Koordination, der Finanzierung und den Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind vorhandene Potentiale nicht nutzbar.

Während die Koordination im Wesentlichen durch die Hansestadt Lübeck in enger Kooperation mit den Verantwortlichen vorgenommen wird, so werden die personellen Ressourcen innerhalb der Kooperationspartner immer begrenzter. Zusätzlich verhindert die bestehende Organisation als BGB-Gesellschaft die Annahme externer Mittel. Insbesondere ist kein Kooperationspartner berechtigt, Spenden gegen Quittung anzunehmen. Weiterhin verhindert die Organisation als BGB-Gesellschaft das Einwerben von Fördermitteln.

Gerade die Öffnung für externe inhaltliche und finanzielle Unterstützung wurde als wesentlicher Erhaltungs- und Gestaltungsfaktor der Wohnberatung „Wohnen im Alter“ erkannt. Auf der Grundlage eines eingetragenen Vereins ist so die Öffnung nach Außen und die Teilnahme an Wettbewerben, Pilotprojekten und die Einwerbung unterstützender Fördermittel für die dauerhafte Bereithaltung und Entwicklung der vorhandenen Beratungs- und Ausstellungsinfrastruktur wesentlich.

Die inhaltliche Ausgestaltung des zu gründenden Vereins mit dem Namen

„Wohnen im Alter e.V. -Verein für Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barrierereduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag“

beschäftigt uns bereits seit fast zwei Jahren. Im Zuge der Planung und Beschreibung der Inhalte des Vereins sind durch die 6 Kooperationspartner viele Fragen gestellt worden. Wesentlich war die Suche nach einem geeigneten und unterstützendem 7 Gründungsmitglied. Aufgrund der Teilnahme von bisher drei Wohnungsunternehmen lag es nahe, auch die Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck e.G. anzusprechen und um deren Teilnahme zu werben. In den Gesprächen mit den Vorständen der Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck e.G. wurde die Teilnahme als Gründungsmitglied signalisiert.

Weiterhin wurde das Finanzamt Lübeck auf der Grundlage des ersten Satzungsentwurfes um Prüfung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit gebeten. Mit Schreiben vom 29. März 2019 wurde dies bestätigt. Die abschließende Anerkennung der Gemeinnützigkeit steht noch aus.

Die Gründungsmitglieder des Vereins:

Hansestadt Lübeck, Kronsfordter Allee 2-6, 23539 Lübeck

Hansestadt LÜBECK 

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Falkenstraße 11, 26564 Lübeck



NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft e.G., Falkenstraße 9, 23564 Lübeck



LÜBECKER BAUVEREIN e.G., Otto-Passarge-Straße 2, 23564 Lübeck



Vereinigte Baugenossenschaft Lübeck e.G.; Hövelnstraße 30, 23566 Lübeck



Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V., Schmiedestraße 20-22, 23552 Lübeck



Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e.V., Mühlenstraße 28, 23552 Lübeck



Wohnberatung „Wohnen im Alter“ in Lübeck

Im Dezember 2019 wurden die Inhalte und Formulierungen der Satzung des Vereins unter den zukünftigen Gründungsmitgliedern abschließend vereinbart. Um die Gründung des Vereins zu vollziehen, ist vorher die politische Zustimmung durch einen Beschluss der Lübecker Bürgerschaft für die Hansestadt Lübeck und die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH erforderlich. Im Anschluss an die Zustimmung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck soll die Vereinsgründung zügig erfolgen.

Lübeck, im Januar 2020

Torsten Kärlin
Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
für die Wohnberatung „Wohnen im Alter“



Satzung

Wohnen im Alter e.V.

§ 1 Name, Sitz, Selbstverständnis

- (1) Der Verein führt den Namen „Wohnen im Alter e.V. – Verein für Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barrierereduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag“.

Der Verein hat seinen Sitz in Lübeck. Er ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Vereinsnummer _____ eingetragen

- (2) Der Verein ist unternehmensunabhängig und parteipolitisch neutral.

§ 2 Zweck und Aufgaben

Zweck des Vereins ist die Förderung der Altenhilfe durch die Förderung und Unterstützung der Beratung und Hilfen für ältere oder unterstützungsbedürftige Personen gemäß den einschlägigen Vorschriften des SGB XII sowie im Sinne des Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung (AO).

Der Satzungszweck wird insbesondere durch umfassende Maßnahmen verwirklicht, die die Mitverantwortung und Selbstbestimmung betroffener Menschen für ein längeres Wohnen in dem bisherigen Wohnraum im vertrauten Wohnumfeld stärken und ermöglichen

- a) Betrieb eines oder mehrerer Beratungs- und Informationszentren.
- b) Beratung, Unterstützung und Unterrichtung der Betroffenen und / oder der Angehörigen in Einzelfällen und in öffentlichen Veranstaltungen
 - zu Möglichkeiten und Finanzierung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen
 - zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag,
 - zu Leistungen der örtlichen Altenhilfe
 - zu Leistungen der Pflegeversicherung.
- c) Anregung, Koordinierung, Durchführung und Optimierung von wohnumfeldverbessernden Maßnahmen im Themenfeld ‚Prävention im Alter‘ sowie die Zusammenarbeit mit entsprechenden Einrichtungen und Organisationen.
- d) Durchführung bzw. Mitarbeit an Modellprojekten auf regionaler, nationaler und transnationaler Ebene.

§ 3 Gemeinnützigkeit

- (1) Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnittes steuerbegünstigte Zwecke der Abgabenordnung. Die Beratungs- und Unterstützungsleistungen kommen der Allgemeinheit kostenfrei – ohne Einschränkungen nach finanziellen Merkmalen oder der Zugehörigkeit zu Unternehmen – zu Gute.
- (2) Der Verein ist selbstlos tätig; er verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Mittel des Vereins dürfen nur für die satzungsmäßigen Zwecke verwendet werden.
- (3) Die Mitglieder erhalten keine Zuwendungen aus den Mitteln des Vereins.
- (4) Es darf keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck des Vereins fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

§ 4 Mitgliedschaft

- (1) Der Verein hat die Gründungsmitglieder:

Hansestadt Lübeck, Breite Straße 62, 23539 Lübeck
Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, Falkenstraße 11, 23564 Lübeck
LÜBECKER BAUVEREIN e.G., Otto-Passarge-Straße 2, 23564 Lübeck
NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft e.G., Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck e.G., Hövelnstraße 30, 23566 Lübeck
Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e.V., Mühlenstraße 28, 23552 Lübeck
Haus und Grundbesitzerverein Lübeck e.V., Schmiedestraße 20-22, 23552 Lübeck

Die Gründungsmitglieder haben grundsätzlich Stimmrecht.

- (2) Über die Aufnahme von ordentlichen und fördernden Mitgliedern entscheiden die Gründungsmitglieder einstimmig auf der Grundlage eines schriftlichen Aufnahmeantrages. Die Aufnahmen sind der Mitgliederversammlung zur Kenntnis zu geben.
- (3) Ordentliche Mitglieder des Vereins können natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen werden, deren Aufgaben und Ziele mit denen des Vereins im Einklang stehen und die sich für die Verwirklichung dieser Ziele aktiv einsetzen wollen.
- (4) Fördernde Mitglieder sind alle Mitglieder, die nicht ordentliche Mitglieder sind. Sie werden in die Mitgliedsliste aufgenommen. Fördernde Mitglieder des Vereins können natürliche und juristische Personen sowie Personenvereinigungen werden, deren Aufgaben und Ziele mit den des Vereins im Einklang stehen und die sich für die Verwirklichung dieser Ziele aktiv einsetzen wollen. Fördernde Mitglieder haben kein Stimmrecht und unterliegen keiner Beitragsverpflichtung.
- (5) Der Verein erhebt einen Mitgliedsbeitrag, dessen Höhe von der Mitgliederversammlung festgelegt wird. Ein ausgetretenes oder ausgeschlossenes Mitglied hat keinen Anspruch auf anteilige Zurückerstattung. Alles Weitere ist in der Beitragsordnung geregelt.

§ 5 Beendigung der Mitgliedschaft

- (1) Die Mitgliedschaft wird beendet durch Verlust der Rechtsfähigkeit, Austritt, Tod oder Ausschluss. Der Austritt erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand. Er ist nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Schluss des Geschäftsjahres zulässig.
- (2) Die Mitgliederversammlung kann ein Mitglied nach Anhörung ausschließen, wenn das Mitglied nach Auffassung der Mitgliederversammlung
 - a) die Interessen des Vereins gröblich verletzt,
 - b) die Voraussetzungen des § 4 (3 und 4) nicht mehr erfüllt.

§ 6 Mittel des Vereins

Mittel zur Erfüllung seiner Aufgaben erhält der Verein durch

- a) Mitgliedsbeiträge,
- b) Spenden,
- c) Zuschüsse öffentlicher Stellen,
- d) sonstige Einnahmen

§ 7 Organe des Vereins

Organe des Vereins sind:

1. die Mitgliederversammlung
2. der Vorstand

§ 8 Mitgliederversammlung

- (1) Die Mitgliederversammlung ist das oberste Organ des Vereins. Sie ist von einem Vorstandsmitglied mindestens einmal im Jahr einzuberufen, im Übrigen bei Bedarf. Die Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung erfolgt schriftlich unter Wahrung einer Einladungsfrist von mindestens 4 Wochen bei gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung.
- (2) Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind einzuberufen, wenn die Mehrheit des Vorstands oder mehr als ein Drittel der ordentlichen Mitglieder dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragt.
- (3) Jede ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung ist beschlussfähig.
- (4) In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied Rederecht.
- (5) Stimmberechtigt sind alle Gründungsmitglieder sowie alle weiteren ordentlichen Mitglieder. Juristische Personen und Personenvereinigungen regeln die Ausübung des Stimmrechts selbst. Das Stimmrecht natürlicher Personen kann nur durch das Mitglied selbst wahrgenommen werden.
- (6) Die Beratungsergebnisse, insbesondere die Beschlüsse der Mitgliederversammlung sind in einem Protokoll festzuhalten, das von dem/der Schriftführer/in und einem weiteren Vorstandsmitglied zu unterzeichnen ist. Es sollen Ort und Zeit der Versammlung sowie die Abstimmungsergebnisse angegeben werden.

(7) Zu den Aufgaben der Mitgliederversammlung gehören insbesondere:

- Beschlussfassung in allen grundsätzlichen Fragen, die zum Aufgabenbereich des Vereins gehören
- Wahl und Abberufung des Vorstandes oder seiner Mitglieder,
- Wahl der Kassen- und Rechnungsprüfern, falls kein Wirtschaftsprüfer bzw. Steuerberater eingesetzt ist,
- Entgegennahme des Jahresberichts und der Jahresrechnung sowie des Berichts der Prüfer über das abgelaufene Geschäftsjahr
- die Entlastung des Vorstandes
- Beschlussfassung über den vom Vorstand vorgelegten Wirtschaftsplan
- Beschlussfassung über die Höhe der Mitgliedsbeiträge
- Beschlussfassung über Satzungsänderungen und Auflösung des Vereins

Stimmberechtigt sind nur die ordentlichen Mitglieder. Jedes ordentliche Mitglied hat eine Stimme.

(8) Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Bei Stimmgleichheit ist ein Antrag abgelehnt.

Eine 2/3 Mehrheit der anwesenden Mitglieder ist notwendig für Beschlüsse über

- a) eine Änderung der Satzung,
- b) den Ausschluss von Mitgliedern,
- c) die Festsetzung der Mitgliedsbeiträge,
- d) die Änderung des Zwecks des Vereins,
- e) die Auflösung des Vereins.

§ 9 Vorstand

- (1) Der Vorstand besteht aus dem/der Vorsitzenden, dem/der stellvertretenden Vorsitzenden, dem/der Schatzmeister/in und dem/der Schriftführer/in. Alle Vorstandsmitglieder müssen unterschiedlichen Mitgliedsunternehmen angehören.
- (2) Der Vorstand wird von der Mitgliederversammlung für jeweils drei Jahre gewählt. Scheidet ein Vorstandsmitglied vorzeitig aus, findet in der nächsten Mitgliederversammlung eine Nachwahl bis zum Ablauf dieser drei Jahre statt. Der Vorstand bleibt bis zur Wahl eines neuen Vorstandes im Amt.
- (3) Jeweils zwei Mitglieder des Vorstandes vertreten den Verein gemeinsam gerichtlich und außergerichtlich.
- (4) Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung.
- (5) Dem Vorstand obliegt die Geschäftsführung des Vereins. Er ist dabei an die Beschlüsse der Mitgliederversammlung gebunden.
- (6) Der Vorstand führt mindestens halbjährliche Vorstandssitzungen durch und ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei seiner Mitglieder anwesend sind. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden/ der Vorsitzenden den Ausschlag.

(7) Zu den Aufgaben des Vorstandes gehören insbesondere:

- Beschlussfassung in allen geschäftsführenden Fragen, die zum Aufgabenbereich des Vereins gehören
- Erstellung des Jahresberichtes
- Erstellung des Wirtschaftsplanes
- Einladung zur Mitgliederversammlung

(8) Die Haftung des Vorstandes ist auf das Vereinsvermögen beschränkt.

§ 10 Ehrenmitgliedschaft/ Ehrenvorsitz

- (1) Auf Antrag des Vorstandes kann die Mitgliederversammlung solchen Personen, die sich auf dem Gebiet der Barrierefreiheit oder um den Verein besondere Verdienste erworben haben, die Ehrenmitgliedschaft, ehemaligen Vorsitzenden des Vereins, den Ehrenvorsitz verleihen.
- (2) Ehrenvorsitzende haben das Recht, an den Vorstandssitzungen ohne Stimmrecht teilzunehmen.

§ 11 Vermögen des Vereins

- (1) Die Verwaltung und Verwendung des Vereinsvermögens ist Aufgabe des Vorstandes. Er ist an Weisungen der Mitgliederversammlung gebunden. Er hat die Regeln ordnungsgemäßer und sorgfältiger Wirtschafts- und Buchführung zu beachten.

§ 12 Wahl und Aufgaben der Kassenprüfer

- (1) Die Mitgliederversammlung wählt für drei Jahre zwei Kassenprüfer. Diese dürfen nicht Mitglied des Vorstandes sein.
- (2) Die Amtszeit entspricht der des Vorstandes.
- (3) Scheidet ein Kassenprüfer vorzeitig aus, findet in der nächsten Mitgliederversammlung eine Nachwahl bis zum Ablauf dieser drei Jahre statt.
- (4) Nach Ablauf des Geschäftsjahres ist die Kasse von zwei Kassenprüfern zu prüfen. Sie haben über das Ergebnis der Kassenprüfung einen schriftlichen Bericht anzufertigen.

§ 13 Geschäftsführer*in

(Besonderer Vertreter nach § 30 BGB)

- (1) Die Mitgliederversammlung kann eine Geschäftsführerin/ einen Geschäftsführer berufen. Diese/r führt die laufenden Geschäfte des Vereins nach Maßgabe der Beschlüsse des Vorstandes bzw. der Geschäftsordnung des Vorstandes.
- (2) Der / die Geschäftsführer*in ist gegenüber dem Vorstand verantwortlich für die ordnungsgemäße Geschäftsführung sowie für die Vorbereitungen der Vorstandssitzungen und der Mitgliederversammlungen.
- (3) Der / die Geschäftsführer*in nimmt an den Sitzungen des Vorstandes mit beratender Stimme teil.

§ 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Vereins ist das Kalenderjahr.

§ 15 Geschäftsstelle

Zur Durchführung seiner Aufgaben kann der Verein eine Geschäftsstelle unterhalten.

§ 16 Auflösung des Vereins

- (1) Die Auflösung des Vereins kann nur von der Mitgliederversammlung mit einer Stimmenmehrheit von mindestens 2/3 der anwesenden Mitglieder beschlossen werden.
- (2) Bei Auflösung des Vereins oder bei Wegfall steuerbegünstigter Zwecke fällt das Vereinsvermögen an die Hansestadt Lübeck oder dessen Rechtsnachfolger, der es unmittelbar und ausschließlich für gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat.

Lübeck, den

Beschlossen in der Gründungsversammlung am _____

Bestätigung durch Unterschrift