

20. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“ am 06. November 2012, Münster

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit in Wohnungsgenossenschaften - politische Lücken und praxistaugliche Brücken

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf mich kurz vorstellen: Mein Name ist Frank Nolte, ich bin Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG.

Unsere Genossenschaft wurde 1895 als Spar- und Bauverein von Eisenbahnern gegründet. Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte ist das älteste und mit 1.560 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in Witten. Als anerkannte Sozialeinrichtung der Bahn AG versorgen wir auch Bahn-Mitarbeiter mit Wohnraum. Bei einer Bilanzsumme von 48,4 Mio. Euro und Umsatzerlösen von 7 Mio. Euro hat die Genossenschaft im letzten Jahr 3,8 Mio. Euro in ihren Bestand investiert. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,5 %. Die Wohnungen liegen ausschließlich auf Wittener Stadtgebiet, davon rund 900 Wohnungen im Zentrum bzw. der westlichen Innenstadt Wittens.

Zu einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung gehören innovative und zugleich praxistaugliche Konzepte und Instrumente. Sie bieten das Potenzial, um sich den Marktveränderungen und den sich daraus ergebenden Herausforderungen und Aufgaben stellen zu können. Unsere Herausforderungen sind - da erzähle ich Ihnen sicherlich nichts Neues: Bevölkerungsentwicklung, Pluralität der Haushalte, rückläufige Einwohnerzahl, differenzierte Wohnbedürfnisse, wachsende Ansprüche, zunehmender Wettbewerb, gesetzliche Anforderungen bei gleichzeitigem Rückzug des Staates. Laut Internetseite der Stadt Witten wird die Bevölkerung allein in unserer Stadt in den nächsten acht Jahren von 98.330 auf 94.728 Einwohner schrumpfen. Das sind 4 % der Wittener Bevölkerung.

Nachhaltigkeit kann nur durch eine auf das gesamte Unternehmen bezogene Betrachtungsweise sichergestellt werden. Dazu möchte ich Ihnen einige Praxis-Beispiele aus unserem Unternehmen vorstellen:

Mieterumfragen

Mieterumfragen sind ein probates Instrument, um von Zeit zu Zeit die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder abzufragen. Da mittlerweile rund 45 % unserer Mitglieder 60 Jahre und älter sind, haben wir uns bereits im Jahr 2008 bei Veranstaltungen in den Wohngebieten an unsere Mieter gewandt und vorrangig danach gefragt, wie sie sich ihr Wohnen und Leben im Alter vorstellen. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass die meisten so lange wie möglich im angestammten Quartier selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben möchten.

Sozialmanagement/Wohnbegleitende Dienstleistungen

Die aus den Mieterumfragen gewonnenen Erkenntnisse sind Grundlage für die Entwicklung neuer Unternehmenskonzepte und fließen in unsere Entscheidungen mit ein. Bei rückläufiger Einwohnerzahl ist es für die Weiterentwicklung und den Erhalt unserer Genossenschaft entscheidend, wie wir uns am örtlichen Wohnungsmarkt präsentieren und auch neue Zielgruppen für uns gewinnen können.

In den letzten Jahren hat Witten-Mitte zahlreiche Service- und Dienstleistungsangebote entwickelt, die in Summe ein Alleinstellungsmerkmal bilden und die Attraktivität des Unternehmens für Mietinteressenten steigern. Unter dem Oberbegriff Sozialmanagement bieten wir unseren Mitgliedern nicht nur die Hausreinigung und den Winterdienst, sondern auch eine Gästewohnung, zwei Mitgliedercafés, diverse Mieterfeste, Ausflüge, eine alljährliche Blumenaktion, eine dreimal im Jahr erscheinende Mitgliederzeitung, bunte Nachmittage und diverse Info-Veranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen. Soziale Unterstützung erhalten die Mitglieder auch durch eine bei der Genossenschaft angestellte Sozialarbeiterin.

Durch unser soziales Engagement hat die Wahrnehmung unserer Genossenschaft in der Öffentlichkeit stark zugenommen und zur Imagesteigerung beigetragen.

Innovative Wohnprojekte

Nachhaltigkeit erfordert auch, andere Wege zu beschreiten und für das Unternehmen neue Wohnprojekte zu wagen. Gerade hierbei ist es wichtig, zu den politischen Lücken praxistaugliche Brücken zu finden. Dazu möchte ich Ihnen drei in den letzten Jahren von unserem Unternehmen umgesetzte Projekte vorstellen:

Senioren-Wohngemeinschaft

Um unseren älteren Mitgliedern eine zusätzliche Lebensform des Älterwerdens zu bieten, haben wir im Jahr 2009 die zentral und direkt in einem Genossenschaftsquartier gelegenen Räumlichkeiten einer ehemaligen Pizzeria zu einer Senioren-Wohngemeinschaft umgebaut - der ersten dieser Art im Ennepe-Ruhr-Kreis.

Die Wohngemeinschaft ermöglicht auf rund 300 qm Wohnfläche sieben älteren Menschen selbstbestimmt und in vertrauter Umgebung zu leben. Jedem Bewohner steht ein eigenes Zimmer mit einem barrierefreien Bad mit Dusche und WC zur Verfügung. Den Mittelpunkt der WG bilden die Wohnküche und ein großes Wohnzimmer. Waschmaschine und Trockner werden im gemeinschaftlichen Hauswirtschaftsraum genutzt. In einem Gästezimmer können Angehörige bei Bedarf über Nacht bleiben. Zur WG gehört auch ein eigener Garten. Der monatliche Mietpreis beträgt 4,90 Euro pro qm für die individuelle Wohnfläche und die anteilige Gemeinschaftsfläche. Inklusive aller Nebenkosten liegt die Miete pro Apartment bei ca. 450 Euro monatlich.

Für dieses besondere Wohnprojekt konnten wir gleich mehrere Kooperationspartner gewinnen, durch die eine hohe Lebensqualität auch im

Alter sichergestellt werden kann: Das Deutsche Rote Kreuz, die Caritas Witten sowie die Arbeiter-Wohlfahrt.

Die Bewohner unserer Senioren-Wohngemeinschaft werden von der Caritas täglich drei Stunden betreut. Die Caritas übernimmt in der Zeit das Einkaufen, Kochen und diverse Tätigkeiten des täglichen Bedarfs. Für diese Art der Betreuung fallen Kosten in Höhe von 185,-- Euro monatlich pro Bewohner an. Das Deutsche Rote Kreuz hat die Apartments der Senioren-WG mit Hausnotrufanschlüssen ausgestattet. Grundsätzlich bezuschussen wir den Hausnotrufanschluss mit 6,-- Euro/Monat. Die Arbeiter-Wohlfahrt und der Heimatverein Witten-Bommern haben außerdem im Haus unserer Senioren-Wohngemeinschaft einen Treffpunkt für das Quartier geschaffen.

Durch die Kooperation mit den verschiedenen Wohlfahrtsverbänden haben wir zum damaligen Zeitpunkt erreicht, dass unsere Senioren-Wohngemeinschaft nicht unter das Wohn- und Teilhabegesetz fällt. Nachdem die Caritas und wir von der Heimaufsicht des Ennepe-Ruhr-Kreises aufgefordert wurden, einen 23 Punkte umfassenden Maßnahmenkatalog abzuarbeiten, haben wir einen Fachanwalt mit der Prüfung des Sachverhaltes beauftragt. In dem Maßnahmenkatalog ging es unter anderem um Vorlage von Konzepten zur Sterbebegleitung, zum Umgang mit freiheitsentziehenden Maßnahmen, zur Hygiene, zum Umgang mit erheblicher Wärme für länger währende Hitzewellen und ähnliches. Außerdem wurden routinemäßige, kostenpflichtige und unangekündigte Überprüfungen durch die Heimaufsicht ab 8.00 Uhr morgens avisiert.

Die Senioren-Wohngemeinschaft sollte zu keiner Zeit als Alternative zum Heim ausgerichtet sein, sondern stellt ein besonderes Wohn-Angebot für unsere Mitglieder dar.

Das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes NRW hat dann aber nach Vorlage der Stellungnahme unseres Fachanwaltes eindeutig entschieden, dass es sich aufgrund der Zusammenarbeit mit

verschiedenen Anbietern von Pflegeleistungen im selben Gebäude bei unserem Wohnprojekt nicht um eine unter das WTG fallende Einrichtung handelt.

Wichtig für einen offenen Austausch mit den politischen Gremien ist eine offensive Öffentlichkeitsarbeit. Im Laufe der letzten zwei Jahre konnten wir aufgrund unserer im sozialen Bereich nachhaltigen Aktivitäten die verschiedensten Politiker für einen offenen Informationsaustausch gewinnen, wie beispielsweise

die Staatssekretärin des ehemaligen Ministerpräsidenten Rüttgers, Frau Dr. Marion Gierden-Jülich,

Bremens ehemaligen Bürgermeister, Herrn Dr. Henning Scherf, der sogar im Gästezimmer unserer Senioren-Wohngemeinschaft übernachtet hat,

des Weiteren den ehemaligen Vize-Kanzler, Herrn Franz Müntefering,

dann die damals jüngste Landtagsabgeordnete, Frau Verena Schäffer,

ebenso die Bundestagsabgeordnete unseres Wahlkreises, Frau Christel Humme.

Bei einer von uns organisierten Abendveranstaltung konnten wir den Arbeitsminister des Landes NRW, Herrn Guntram Schneider,

und den Generalkonsul der rumänischen Botschaft, Herrn Dr. Vlad Vasiliu, als Gäste begrüßen.

Ebenso pflegen wir gute Kontakte zur örtlichen Lokalpolitik. Durch den offenen Austausch mit vorgenannten Politikern werden wir auch von anderen Institutionen anders wahrgenommen.

Umbau denkmalgeschützter Siedlungshäuser

Ein weiteres Projekt, bei dem die Nachhaltigkeit unter ökologischen und sozialen Aspekten deutlich wird, ist der Umbau von denkmalgeschützten Eisenbahner-Siedlungshäusern. Die fünf Doppelwohnhäuser sind Teil einer mittlerweile durch Abbrüche reduzierten größeren Siedlung, die 1869 für das Eisenbahn-Ausbesserungswerk Witten gebaut wurde. Das Eisenbahn-Ausbesserungswerk Witten war damals das größte seiner Art und spielte für die Wirtschaft und Stadtentwicklung eine wichtige Rolle. Die Siedlung Kronenstraße ist bedeutend für die Geschichte der Stadt und die Menschen in Witten - sie stellt ein historisches Zeugnis dar für das Leben der Arbeiter am Ende des 19. Jahrhunderts.

Mehrere der insgesamt 20 Wohnungen der Siedlung standen bereits längere Zeit leer. Die Wohnungen, die noch bewohnt waren, wurden mit Kohle bzw. Holz beheizt, sie waren mit einfachverglasten Fenstern ausgestattet und entsprachen nicht mehr den Anforderungen an heutige Wohnstandards. Trotzdem war dieser einfachste Wohnstandard für einige Bewohner interessant, da der Mietzins lediglich 1,39 Euro/qm betrug.

Aufgrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen gab es zuerst auch Überlegungen, die Häuser abzurechen und an dieser Stelle mittelfristig Neubauten zu errichten. Gleichzeitig kam dann jedoch die Anfrage der Stiftung Bethel.regional nach zusammenliegenden Wohnungen bzw. Apartments mit einer Größe von maximal 45 qm in zentraler Lage Wittens für Menschen mit erworbener Hirnschädigung.

Es stellte sich heraus, dass alle Anforderungen an Lage und Ausstattung der Wohnungen an dem Standort zu realisieren und für die zukünftigen Bewohner ideal wären. Die Entscheidung für den Umbau der Häuser war damit gefallen. Die Sanierung erfolgte dann mit öffentlichen Fördermitteln und in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde. So entstand für 16 Menschen mit geistiger Behinderung und erworbener Hirnschädigung mit hohem Unterstützungsbedarf ein neuer Lebensraum in der eigenen Wohnung. Es wurden

16 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen zwischen 38 bis 47 qm Wohnfläche geschaffen zu einem Mietpreis von 4,85 Euro/qm.

Unsere Genossenschaft schließt mit jedem Mieter einen eigenen Mietvertrag ab. Der Stiftungsbereich Bethel hat zudem eine Haushälfte angemietet. Diese Wohnung dient als Stützpunkt für die in einer Arbeitsgruppe zusammengefassten Mitarbeiter sowie als Servicewohnung für die Nutzenden mit Angeboten zu Treffs, Kontakten, Beratung oder für tagesgestaltende Aktivitäten.

Auch bei diesem Projekt sollte zunächst das Wohn- und Teilhabegesetz Anwendung finden. Das Ministerium entschied aber, ebenso wie bei unserer Senioren-Wohngemeinschaft, zugunsten des Projektes.

Mit dieser Baumaßnahme wurde nicht nur ein Stück Stadtgeschichte erhalten. Dadurch, dass wir uns an dieser Stelle als verlässlicher Partner für sozialverträgliches Wohnen in unserer Stadt eingebracht haben, wird nun ein weiteres Projekt mit unserem Kooperationspartner, dem Deutschen Roten Kreuz, realisiert.

Autismus-Ambulanz

Für Menschen mit Autismus und deren Angehörige gibt es bald auch in Witten eine Anlaufstelle. Eine Tochtergesellschaft des DRK wird in Kürze mitten in einem unserer Wohngebiete eine Autismus-Ambulanz eröffnen. Ein Angebot dieser Art fehlt bisher im Ennepe-Ruhr-Kreis, obgleich die Zahl autistischer Menschen steigt. Allein für Witten rechnet der zuständige Kreis-Arzt mit rund 80 Betroffenen.

Autismus gilt als tiefgreifende Entwicklungsstörung, die schon im Kindesalter beginnt. Sie ist charakterisiert durch Störungen in der sozialen Interaktion und Kommunikation mit anderen Menschen. Neben diesen Merkmalen zeigen sich häufig eine Vielzahl unspezifischer Probleme wie Ängste, Schlaf- und

Essstörungen. Aufgrund dieser Beeinträchtigungen benötigen die meisten Autisten ein Leben lang Hilfe und Unterstützung.

Mit der Vermietung der Räumlichkeiten unterstützt unsere Wohnungsgenossenschaft die Arbeit des DRK im Bereich der Behindertenhilfe. Das Angebot der Autismus-Ambulanz umfasst neben der therapeutischen Arbeit auch die Beratung und Zusammenarbeit mit Angehörigen und Bezugspersonen. Hier besteht dann die Möglichkeit, die Selbständigkeit autistischer Menschen zu fördern und sie aktiv am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu lassen. Dazu ist auch vorgesehen, die Mieter des Wohnquartiers zu einem Tag der offenen Tür einzuladen.

Unser Fazit aus diesen drei Projekten:

Es ist wichtig, sich breit aufzustellen, auch neue Wege zu gehen, trotz vielleicht anfänglicher Hemmnisse und Widrigkeiten. Die Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit und der uns dadurch zuteil gewordene Image-Gewinn sind sichtlich messbar. Beispielsweise liegt unsere Leerstandsquote trotz schrumpfender Stadtbevölkerung zurzeit bei unter 2 %. Und auch der Entschluss vor vier Jahren, eine Sozialarbeiterin einzustellen, trägt Früchte. Durch ihren Einsatz und die damit einhergehende enge Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten Wohlfahrtsverbänden konnten wir die Fluktuationsquote (einschließlich der Wechsel innerhalb unseres Bestandes) von 9,1 % auf 6,4 % reduzieren. Getreu dem Motto „Klappern gehört zum Handwerk“ transportieren wir unsere zahlreichen Aktivitäten auch z. B. durch Pressemitteilungen oder Fachveranstaltungen mit Politik und Wirtschaftspartnern nach außen. Das Wohnen bei unserer Genossenschaft wird verstärkt nachgefragt, damit vergrößert sich natürlich auch für uns der Bewerberauswahlkreis.

Technikintegration

Neben dem Sozialmanagement verfolgen wir eine konsequente Modernisierungs- und Instandhaltungspolitik. Bei Modernisierungen achten wir

darauf, dass modernste Haustechnik zum Einsatz kommt. Wir versuchen auch im Bestand, die Wohnungen so nutzerfreundlich wie möglich auszustatten. Ein Beispiel dafür ist die Nachrüstung von elektrischen Rollladenantrieben in Bestandswohnungen.

Außerdem geben wir Industrie-Partnern die Möglichkeit, Produktneuheiten, die das Leben unserer Mieter vereinfachen können, zu testen. Beispielsweise hat unsere Genossenschaft zu Versuchszwecken diverse technische Neuheiten des Unternehmens Geberit im Sanitärbereich installiert. Des Weiteren haben wir, wie uns bekannt, als erstes Wohnungsunternehmen bundesweit in Kooperation mit Geberit in einem Mehrfamilien-Wohnhaus Dusch-WCs als Pilot-Projekt mit zweijähriger Testphase einbauen lassen.

Zur Sicherheit unserer Mieter statten wir seit 2009 nach und nach den gesamten Wohnungsbestand mit Rauchwarnmeldern aus, obwohl es hierzu in Nordrhein-Westfalen noch keine gesetzliche Verpflichtung gibt. Sämtliche Treppenhäuser der Genossenschaftshäuser verfügen bereits über diese lebensrettende Technik. Durch die vorausschauende Installation sehen wir der Einführung einer Rauchwarnmelder-Pflicht gelassen entgegen.

Ebenso gehen wir auf die Wünsche unserer langjährigen Mitglieder ein, wenn es z. B. um die Montage eines zusätzlichen Handlaufs im Treppenhaus oder Badezimmer geht. Diese geringfügigen Investitionen tragen dazu bei, dass die Mieter länger in ihrer Wohnung verbleiben können. Ein weiterer Nebeneffekt ist, dass größere Investitionen zum Teil hinausgezögert werden können. Denn jeder Auszug gerade langjähriger Bewohner zieht sehr häufig umfangreiche Modernisierungsarbeiten in der Wohnung nach sich.

Bei Umbaumaßnahmen werden die Erdgeschoss-Wohnungen, soweit technisch möglich, barrierefrei und die Wohnungen der darüber liegenden Geschosse barrierearm hergestellt.

Nach Modernisierungsmaßnahmen passen wir die Mieten nicht bis zum möglichen Höchstbetrag an, sondern wir agieren hier entsprechend unserem eigenen Unternehmens-Mietspiegel. Das gilt auch für die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen nach Wärmedämmung. Damit liegen unsere Mieten im Allgemeinen unter dem Mietspiegel der Stadt.

Ökologische Maßnahmen

Wie ich eingangs erwähnte, haben wir im letzten Jahr rund 3,8 Millionen Euro in die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes investiert. Bei allen Maßnahmen, Neubauprojekte eingeschlossen, achten wir auf eine energieeinsparende Ausführung.

Deshalb haben wir uns im letzten Jahr entschlossen, ein Angebot des heimischen Energieversorgungsunternehmens auch für unsere Mieter zu übernehmen. Die Stadtwerke Witten engagieren sich für den Ausbau regenerativer Energien und haben ihren Kunden Ökostrom zu einem Mehrpreis von monatlich 1 Euro angeboten. Der TÜV-zertifizierte Ökostrom stammt zu 100 % aus der Wasserkraft eines Verbundpartners in Österreich.

Witten-Mitte hat im Rahmen dieses Klimaprojektes allen Mietern angeboten, bei Umstellung auf Ökostrom die jährlichen Mehrkosten von 12 Euro zu übernehmen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu erstatten. Innerhalb kurzer Zeit haben daraufhin über 600 Witten-Mitte-Mieter ihren Vertrag umgestellt. Die städtische Wohnungsgesellschaft ist dann unserer Initiative gefolgt. Laut Geschäftsbericht der Stadtwerke Witten hat sich damit der Kundenkreis für Ökostrom gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht.

Mit der Übernahme der Mehrkosten hat Witten-Mitte aktiv den Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt. Zwischenzeitlich ist aufgrund der großen Nachfrage, die nicht unerheblich von unserem Unternehmen ausgelöst wurde, der Mehrpreis von monatlich 1 Euro generell weggefallen.

Altersvorsorge zur Mitglieder- / Mieterbindung

Ein weiteres Beispiel für Nachhaltigkeit:

Die Wohnungsgenossenschaft bietet ihren Mitgliedern an, über die Pflichtanteile hinaus zusätzliche Geschäftsanteile zu zeichnen, um ggf. im Alter über weitere finanzielle Mittel zu verfügen. An den aktuellen Mitgliederzahlen kann man deutlich erkennen, dass hiervon verstärkt Gebrauch gemacht wird.

Von unseren derzeit 1.864 Mitgliedern haben 419 Mitglieder mehr als die vier erforderlichen Pflichtanteile. Diese Mitglieder haben 4.764 zusätzliche Anteile (gesamt 12.160) gezeichnet. In Geld ausgedrückt sind dies ca. 1,2 Mio. Euro.

Unsere Mitglieder haben nach Satzung die Möglichkeit, bis zu 200 Geschäftsanteile à 260 Euro anzusparen. Eine zusätzliche freiwillige Beteiligung bringt allerdings keine zusätzlichen Rechte, jedes Mitglied hat in der Mitgliederversammlung nach wie vor nur eine Stimme.

Trotz der zurzeit relativ hohen Dividende von 4% profitiert auch unsere Wohnungsgenossenschaft von dieser Anlageform. Das Eigenkapital wird im Rahmen der eigenfinanzierten Außenfinanzierung gesteigert und die Kapitalmarkt-Abhängigkeit verringert. Einerseits wird durch das zusätzliche Eigenkapital weniger Fremdkapital benötigt, andererseits können sich die Konditionen für im Bedarfsfall benötigtes Fremdkapital aufgrund des günstigeren Ratings verbessern.

Für die Mitglieder bietet sich ein interessanter Aspekt für eine zusätzliche Altersvorsorge, gleichzeitig identifizieren sich die Mitglieder damit noch mehr mit dem Unternehmen und schaffen längerfristig Mehrwerte an anderer Stelle. Durch eine attraktive Mitgliedschaft lässt sich auch die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft gegenüber anderen Vermietern, die dieses besondere Altersvorsorgeangebot nicht bieten können, verbessern.

Meine Damen und Herren,

wie Sie meinem Vortrag entnehmen konnten, gibt es verschiedene Ansatzpunkte, praxistaugliche Brücken für das eigene Unternehmen zu finden, um ökologisch und sozial nachhaltig am Wohnungsmarkt agieren zu können.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Frank Nolte