



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

06.08.2015

An Frau Stadträtin Anne Hübner
An Frau Stadträtin Beatrix Zurek
An Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar
An Herrn Stadtrat Christian Amlong
Rathaus

Unterstützung für Menschen, die große Wohnungen zu Gunsten kleinerer aufgeben
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20/F 00290 von Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Christian Amlong vom 07.05.2015

Sehr geehrte Frau Stadträtin Hübner,
sehr geehrte Frau Stadträtin Zurek,
sehr geehrte Frau Stadträtin Dr. Söllner-Schaar,
sehr geehrter Herr Stadtrat Amlong,

mit Schreiben vom 07.05.2015 haben Sie gemäß § 68 GeschO die eingangs genannte Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass die Idee, ältere Menschen zum Umzug von großen in kleinere Wohnungen zu motivieren und dabei zu unterstützen, nicht neu ist. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften tun dies bereits. Die Anfrage soll Möglichkeiten eines neuen Wohnungstauschprogramms – auch im privaten Bestand – eruieren.

Frage 1:

"Was haben städtische Wohnungsbaugesellschaften zu diesem Thema bisher unternommen?"

Antwort:

Die GEWOFAG bietet älteren Mieterinnen und Mietern im Rahmen des Projektes „Wohnen im Alter“ im freifinanzierten Bestand altengerechte Ersatzwohnungen an, wobei den Mieterinnen und Mietern angeboten wird, die bisherige qm-Grundmiete beizubehalten (bei Neubauten sowie im öffentlichen Wohnraum ist dies nicht möglich, da die Kostenmiete vorgegeben ist).

Die GWG hält über ihre Hausverwaltungen und die dort eingesetzten sozialpädagogischen Fachkräfte Kontakt zu ihren Mieterinnen und Mietern und bietet Beratungs- und Hilfeangebote wie Wohnungsanpassungen, Sanierungsmaßnahmen und Umsetzungen sowie ein Umzugsmanagement an. Tauschwillige ältere Menschen haben im Regelfall gute Aussichten, in eine passende Wohnung im Bestand umgesetzt zu werden.

Frage 2:

„Wie viele so begründete Umzüge gab es unter welchen Bedingungen bisher?“

Antwort:

Bei der **GEWOFAG** machen begleitete Umzüge im Rahmen eines Wohnungstausches ca. 10 % der Fluktuationsquote aus. Der Anteil von älteren Mietern bzw. Mieterinnen war dabei sehr gering. In den letzten 4 Jahren wurden insgesamt etwa 50 Umsetzungsanträge gestellt. Allerdings lassen die Vorgaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau, sowie auch die Vergabe der vom Beschluss „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ (KSM - Beschluss) erfassten freifinanzierten Wohnungen und die damit verbundenen Einschränkungen bezüglich Zimmerzahl/Bewohner, Einkommensgrenzen etc. Umsetzungen kaum zu. Bisher wurden vom Wohnforum, einer Tochtergesellschaft der GEWOFAG, lediglich zwei Umsetzungen begleitet.

Bei der **GWG** konnten umzugs- oder tauschwillige Mieterinnen und Mieter in der Regel stets in alternative, passendere Wohnungen vermittelt werden. Auch hier ist die Voraussetzung im geförderten Bereich ein gültiger Vormerkbescheid des Amtes für Wohnen und Migration. In den letzten Jahren wurden an die GWG jeweils weniger als 10 solcher Umzugswünsche herangetragen. Alle Wünsche konnten entsprechend erfüllt werden, wobei eine Differenzierung nach Altersgruppen oder anderen Merkmalen bisher nicht erfolgt ist.

Frage 3:

„Welche Unterstützungsangebote und Anreize sind bereits vorhanden? Welche Hindernisse haben sich ergeben?“

Antwort:

Um die bereits zum Thema „Wohnungstausch“ bestehenden Überlegungen/Konzepte auf Seiten der Wohnungsbaugesellschaften und der verschiedenen Referate erfolgversprechend zu bündeln und weiterzuentwickeln, wurde im April diesen Jahres eine Arbeitsgruppe mit Vertretungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und des Sozialreferates eingerichtet. Dort nimmt auch das Thema Unterstützungsangebote und Anreize eine wichtige Rolle ein.

Eingangs ist anzumerken, dass eine Wohnung, gerade für ältere Bewohnerinnen und Bewohner, häufig ein emotional aufgeladenes Umfeld ist, mit dem eine lange (Familien-)Geschichte mit vielen positiven und negativen Erinnerungen verbunden ist.

Die Erfahrung zeigt daher, dass viele ältere Mieterinnen und Mieter u.a. aus diesem Grund ihre angestammte Wohnung nicht aufgeben wollen und deren Unzulänglichkeiten in Kauf nehmen, um sich nicht in einem neuen Umfeld zurechtfinden zu müssen.

Die Arbeitsgruppe hat - ausgehend von den Bedürfnissen älterer Menschen - folgende Bedingungen für einen Umzug als bedeutend identifiziert:

- Verbleib im Quartier,
- zwar eine Verkleinerung der Wohnung, aber ein abgeschlossenes Schlafzimmer,
- weiterhin günstiger Mietpreis – ggfs. Zuschuss zur Miete,
- konkrete Unterstützung beim Umzug – Umzugskostenübernahme.

Ein Wohnungstausch im geförderten Wohnungsbau ist deshalb keine einfache Angelegenheit. Tatsächlich kommt es auch nur sehr selten zum Tausch. Ziel sollte daher sein, einen „Umzugsanreiz“ für ältere Menschen zu setzen. Um die vier aufgelisteten Kriterien zu gewährleisten, erscheint ein pragmatisches Vorgehen auch im Bereich des freifinanzierten Wohnens notwendig.

Ein Verbleib im Quartier ist möglich, wenn ein Umzug grundsätzlich in **jede** freie Wohnung im Viertel erfolgen kann, also ein übergreifendes und leicht zugängliches Angebot für alle Mieterinnen und Mieter bereitgehalten wird.

Frage 4:

„Gibt es Vorschläge zur Förderung solcher Ansinnen, beispielsweise die Übernahme von Umzugskosten- und Logistik?“

Antwort:

Im Rahmen eines kommunalen Wohnungsbauprogramms könnten Mittel zur Verfügung gestellt werden, die

- einerseits die älteren Menschen bei der Anmietung unterstützen, eine günstige Miete auch künftig zu erhalten. Die Quadratmeter-Miete sollte nicht teurer sein als bei der vorhergehenden Miete. Die Differenz zur Mietspiegel-Miete könnte über eine kommunale Zulage ausgeglichen werden.
- andererseits den Vermieterinnen und Vermietern nutzen, die dann eine große freie Wohnung zur Verfügung haben. Ein finanzieller Anreiz kann motivieren, an eine geeignete Familie aus den Vormerklisten des Amtes für Wohnen und Migration zu vermieten.
- Umzugsaktivitäten tatsächlich mit Geldleistungen unterstützen.
- die erforderlichen Wohnungsanpassungen für ein barrierefreies Wohnen finanziell unterstützen.

Eine derartige programmmäßige Unterstützung muss im Detail geprüft und ausgearbeitet werden.

Neben der zur Verfügungstellung finanzieller Mittel könnten als konkrete Schritte folgende Möglichkeiten geprüft werden:

- Im Amt für Wohnen und Migration könnte die erforderliche Einkommensüberprüfung erfolgen und ein „Wohnberechtigungsschein Alter“ ausgereicht werden, zusammen mit den Zugangsdaten für die Plattform für Sozialwohnungen (SOWON).
- Wohnungen, die von Vermieterinnen und Vermietern für ältere Menschen zur Verfügung gestellt werden, könnten auf der SOWON eingestellt werden.
- Das Alten-Service-Zentrum Plus (ASZ Plus) könnte die älteren Menschen unterstützen, um das Wohnungsangebot abzurufen und tatsächlich eine Besichtigung durchzuführen. Eine Begleitung beim Umzug erscheint ausgehend von den bisherigen Erfahrungen ebenso erforderlich.
- Die Aufgaben der Registrierung und Verwaltung der Wohnungssuchenden und der Wohnungsangebote sind weitgehend unproblematisch im Amt für Wohnen und Migration zu verankern. Mit dem gerade zu entwickelnden IT-Verfahren ließe sich das

professionell und zügig bearbeiten.

Frage 5:

„Gibt es in anderen Kommunen bereits erfolgreiche Modelle dieser Art?“

Antwort:

Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus wird der Wohnungstausch auch von anderen Kommunen (ähnlich wie bei der Landeshauptstadt München) unterstützt. Aufgrund der zu beachtenden Förderregularien (z.B. Wohnungsgrößen, Einkommensgrenzen und Miethöhen) kommt es hier jedoch äußerst selten zu erfolgreichen Vermittlungen. Ein Wohnungstauschprogramm ist im geförderten Bereich daher nicht erfolgreich umsetzbar.

Ob Umzugsprämien von anderen Kommunen angeboten werden, ist nicht bekannt. In Fachgesprächen werden hier jedoch häufig 'Mitnahmeeffekte' befürchtet. So wird die Entscheidung für einen Wohnungswechsel letztlich nicht von der Zahlung einer Umzugsprämie abhängig gemacht. Eine Umzugsprämie kann daher nur einen kleinen Baustein darstellen. Von größerer Bedeutung sind der Verbleib im Quartier und der weiterhin günstige Mietpreis pro Quadratmeter. In jedem Fall sollte die Umzugsprämie von Einkommensgrenzen abhängig gemacht werden.

Im frei finanzierten Bereich sind erfolgreiche Wohnungstauschmodelle von anderen Kommunen nicht bekannt. Hier gibt es jedoch zahlreiche private Anbieter von Wohnungstauschbörsen im Internet.

Frage 6:

„Welche Voraussetzungen müssen erfüllt und welche Anreize geschaffen werden, damit ein solches Modell auch im privaten Bestand funktionieren kann?“

Antwort:

Grundsätzliche Voraussetzung ist die Beschaffung genügend geeigneter Wohnungen, die auf die Plattform eingestellt werden können. Freifinanzierte Wohnungsangebote könnten neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch von den Genossenschaften, der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen etc. zur Verfügung gestellt werden, wobei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften hier mögliche Mietmindererträge ausgeglichen werden müssten. Die Gesellschaften und Unternehmen müssen bzgl. dieser Möglichkeit der Plattform entsprechend informiert werden.

Darüber hinaus sollte dieses Angebotssegment auch bei den übrigen Vermieterinnen und Vermietern stark beworben werden, um tatsächlich ausreichend Wohnungen anbieten zu können.

Anreize für die Vermietung an ältere Menschen könnten z.B. sein

- eine ehrenamtliche Auszeichnung oder öffentliche Belobigung für Vermieterinnen und Vermieter, die sich an einer solchen Aktion beteiligen
- ein Zuschuss der Stadt, um zu gewährleisten, dass die Mietspiegel-Miete entrichtet werden kann.

Nach Ansicht der Arbeitsgruppe könnte eine Weiterentwicklung dieser Idee lohnend sein, da sie verhältnismäßig unaufwändig zu realisieren ist. Derzeit arbeitet das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration bereits an der Weiterentwicklung dieser Idee.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin