

Zeitgemäße Wohnformen im Alter

Unterstützung von Wohngemeinschaften für ältere Menschen

Antrag Nr. 14-20 / A 02039 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schar, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Christian Amlong
vom 22.04.2016

Leben im Alter

Wohnen 1

Entwicklung der Wohnformen

Antrag Nr. 14-20 / A 02110 von Herrn StR Dr. Reinhold Babor, Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Otto Seidl, Frau StRin Sabine Pfeiler
vom 12.05.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06762

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.09.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Herr StR Christian Müller, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schar, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Simone Burger und Herr StR Christian Amlong stellten am 22.04.2016 den Antrag 14-20 / A 02039 „Unterstützung von Wohngemeinschaften für ältere Menschen“ (vgl. Anlage 1).

Zudem stellten am 12.05.2016 Herr StR Dr. Reinhold Babor, Herr StR Marian Offman, Herr StR Otto Seidl und Frau StRin Sabine Pfeiler den Antrag Nr. 14-20 / A 02110 „Leben im Alter - Wohnen 1 Entwicklung der Wohnformen“ (vgl. Anlage 2).

Mit dieser Vorlage soll zum einen dargelegt werden, wie das Sozialreferat die in den o.g. Anträgen formulierten Aufträge bearbeiten wird. Zum anderen wird auf diesem Wege ein kurzer Sachstandsbericht zur Implementierung und Weiterentwicklung innovativer Konzepte des Wohnens im Alter gegeben.

1. Unterstützung von Wohngemeinschaften für ältere Menschen und die Entwicklung von zeitgemäßen altersgerechten Wohnformen

Für die konzeptionelle Weiterentwicklung, Implementierung und Verwaltung innovativer Konzepte des Wohnens im Alter wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00993) die Unterabteilung „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“ im Amt für Soziale Sicherung eingerichtet. Neben den bereits bestehenden Wohnformen wie betreutes Wohnen, Wohnen in Altenwohnanlagen etc. sollen innovative Wohnformen entstehen oder ausgebaut werden.

Dabei sollen auch bestehende Wohnungsressourcen genutzt und gesichert werden.

Ziel ist die Schaffung von mehr Wahlmöglichkeiten für ältere Menschen im Hinblick auf die für sie geeignete Wohnform im Alter. Im Folgenden werden die Impulse der o.g. Anträge behandelt und der aktuelle Stand der Entwicklung dargestellt.

1.1 Strategische Planung im Sozialreferat für Seniorinnen und Senioren

Seit 2003 erstellt das Sozialreferat im Rahmen des Auftrags aus Art. 69 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) eigene „Seniorenpolitische Konzepte“ (letzte Beschlussfassung im Sozialausschuss am 12.01.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07945).

Dabei werden bislang folgende Handlungsfelder verfolgt:

- Bürgerschaftliches Engagement von und für Seniorinnen und Senioren,
- Prävention – mit dem Ziel, Selbstständigkeit und Lebensqualität im Alter zu erhalten,
- Altern in Nachbarschaft und im Viertel,
- Information, Beratung und unterstützende Begleitung von Seniorinnen und Senioren,
- Versorgung und Pflege und
- Armut im Alter.

Das Sozialreferat hat sich zudem im Rahmen seiner Strategieentwicklung dafür entschieden, dass künftig die Thematik „Wohnen im Alter“ ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt sein wird. Auf der Basis der Ergebnisse der Studie „Älter werden in München“ (bekanntgegeben im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.04.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02540, und im Sozialausschuss am 16.04.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02696) konnte daher bereits eine erste valide Grundlage der künftig benötigten Menge und Qualität von Wohneinheiten für die Zielgruppe der alten Menschen erstellt werden. Das Sozialreferat (Amt für Soziale Sicherung gemeinsam mit dem Amt für Wohnen und Migration) erarbeitet daher auf dieser Basis einen Handlungsrahmen für „zeitgemäße Wohnformen für alte Menschen in

München“. Der Handlungsrahmen soll dem Stadtrat im Verlauf 2018 vorgestellt werden. Die aus der Studie „Älter werden in München“ abgeleiteten Wohnbedarfe und die nach Prüfung der Studienergebnisse erforderlichen weiteren konzeptionellen Maßnahmen werden Eingang in die wohnungspolitischen Strategien der Landeshauptstadt München finden. Dies wird im Rahmen der beiden in 2016 bevorstehenden Beschlussvorlagen zum „Gesamtplan III – Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ des Sozialreferates und zu „Wohnen in München VI“ des Referates für Stadtplanung und Bauordnung geschehen.

1.2 Ergebnisse der Studie zum Themenfeld „Wohnen im Alter“

Im Rahmen der Studie „Älter werden in München“ wurden an 10.000 Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 55-74 Jahren Fragebögen versandt. Der Rücklauf lag bei über 28 %.

Der Studie „Älter werden in München“ zufolge möchten 62 % der Befragten im Alter in der „jetzigen Wohnung bzw. dem jetzigen Haus“ bleiben¹. Dies bildet den ersten wichtigen Baustein bei den weitergehenden Überlegungen zur Ausgestaltung eines wohnungspolitischen Handlungsrahmens für die älter werdende Stadtbevölkerung. Ein Drittel der Befragten hat jedoch den Wunsch, noch einmal in eine andere Wohnung (nicht Senioren-/Pflegeheim) umzuziehen. Somit ergibt sich insgesamt ein beachtliches Umzugspotenzial: Allein unter den befragten Haushalten halten knapp 900 einen nochmaligen Umzug für wahrscheinlich.

Etwa die Hälfte davon hat ein niedriges (bis 1000 Euro) bzw. mittleres (bis 2000 Euro) Einkommen.

Zu den meistgenannten Umzugsgründen gehört, dass die jetzige Wohnung zu teuer wird, sowie der Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung.

11 % der Befragten wären bereit, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, 27 % ziehen dies in Betracht.

Die Mehrheit der Befragten fordert hierfür jedoch, dass die neue Wohnung günstiger und barrierefrei/altersgerecht sein muss.

90 % derjenigen, die einen Umzug für wahrscheinlich halten, würden gern in München bleiben.

¹ Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung: Älter werden in München, Abschlussbericht, im Auftrag der Landeshauptstadt München, 2015, Seite 52

Folgende Probleme bestehen nach Aussage der Befragten:

- die für viele zu hohen Neuvermietungspreise in München,
- die Höhe der Umzugskosten und der Aufwand für den Umzug,
- die fehlende Hilfe bei einem Umzug und die Angst, dem Umzug daher nicht gewachsen zu sein,
- das generell geringe Angebot an Wohnungen, insbesondere im bisherigen Quartier und
- die geringe Eignung der verfügbaren Wohnungen (insbesondere die mangelnde Barrierefreiheit).

Bei der Frage nach unterschiedlichen Wohnformen im Alter hat das „Mehrgenerationenwohnen“ in Hausgemeinschaften (d.h. alle haben ihre eigene - selbstbestimmte - Wohnung) mit gegenseitiger Unterstützung die höchste Akzeptanz. 74 % können sich dieses Modell für sich vorstellen.

Insgesamt lässt sich aus den Ergebnissen der Studie „Älter werden in München“ ein hohes Umzugspotenzial und eine hohe Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren und altersgerechten Wohnungen ableiten. Auf dieser Basis ist eine breite, zahlenmäßig relevante Zustimmung für entsprechende Planungsvorhaben zu erwarten.

Würde die in den Untersuchungsgebieten ermittelte Umzugswahrscheinlichkeit von mindestens einem Drittel auf alle Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 55 - 74 Jahren (n= 220.000) hochgerechnet, ergäbe sich ein Potenzial von mehr als 70.000 älteren Haushalten, die davon ausgehen, mit zunehmendem Alter nochmals umzuziehen. Etwa 35.000 davon leben in Haushalten mit niedrigeren und mittleren Einkommen, wovon die große Mehrheit innerhalb Münchens eine neue Wohnung sucht.

1.3 Stand der aktuellen Planungen

Das Sozialreferat entwickelt in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung standortbezogen die Umsetzung geeigneter Bauvorhaben sowohl mit den städtischen Gesellschaften und freien Wohnungsbauunternehmen, als auch durch gemeinsame Projekte mit z.B. Genossenschaften.

Der Vielfältigkeit der unterschiedlichen Konzepte und Ideen (z.B. Wohngemeinschaften, sog. Cluster-Wohnen und Mietgemeinschaften/-gruppen älterer Menschen) könnte auf diesem Wege besonders gut Rechnung getragen werden.

Ein wichtiges Ziel ist hierbei die Sicherung von einkommensgemischten Haus-/Mietgemeinschaften, so dass auch Haushalte mit niedrigen oder mittleren Renten/Einkommen Zugang zu den Wohnangeboten erhalten.

Als Grundlage für die Entwicklung der Wohnangebote empfiehlt sich neben der einkommensorientierten Förderung und der Förderung im München Modell die Regelung in **Art. 19 des Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG**

„Besondere Wohnformen

(1) Bei der Förderung besonderer Wohnformen kann zur Erreichung des besonderen Förderzwecks von Art. 4, 10 bis 16 abgewichen werden; dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften. [...]“

Gemäß dem Antrag „Unterstützung von Wohngemeinschaften für ältere Menschen“ Antrag Nr. 14-20 / A 02039 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schar, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Simone Burger, Herrn StR Christian Amlong vom 22.04.2016 hat das Sozialreferat die Anliegen in die Neufassung Wohnen in München VI eingebracht, um weitergehende Umsetzungspotentiale zu prüfen.

Für das Jahr 2018 ist eine vertiefte Behandlung mit ersten Ergebnissen der Entwicklungen zum Thema Wohnen im Alter im Stadtrat vorgesehen.

Bei der Entwicklung von weiteren Planungen werden aktuell quartiersbezogen die Bezirksausschüsse sowie der Seniorenbeirat beteiligt. Folgende Projekte und Ansätze werden in diesem Sinne derzeit von der zuständigen Fachabteilung im Sozialreferat/Amt für Soziale Sicherung verfolgt:

- Planung und Aufbau eines Projekts für zeitgemäße Wohnformen älterer Menschen in der Meindlstraße, Stadtbezirk 6,
- Planung und Aufbau eines Projekts für zeitgemäße Wohnformen älterer Menschen in der Schäftlarnstraße (Erstellung des Zeitplans im Herbst 2016),
- Prüfung von potentiellen Mietgemeinschaften für die Umsetzung von entsprechenden Wohnformen und Wohngemeinschaften in allen neuen Siedlungsgebieten mit Unterstützung der von der Stadt geförderten Mitbauzentrale,
- Unterstützung und Verankerung innovativer Projekte wie z.B. Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter e.V. und Wohnen für Hilfe,
- Beteiligung an Nachverdichtungsvorhaben der GWG,
- Neuplanung der Altenwohnanlage Schleißheimerstraße,
- Planungsbeteiligung an Neuplanung und Nachverdichtung in der „Alten Heimat“ mit dem Kommunalreferat und der GEWOFAG.

2. Bericht zur Entwicklung altersgerechter Wohnformen

Mit dem Antrag „Leben im Alter - Wohnen 1, Entwicklung der Wohnformen“, Antrag Nr. 14-20 / A 02110 von Herrn StR Dr. Reinhold Babor, Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Otto Seidl und Frau StRin Sabine Pfeiler vom 12.05.2016 wurde das Sozialreferat aufgefordert, in regelmäßigen Abständen über die Entwicklung von altersgerechten Wohnformen zu berichten. Hierzu enthält Anlage 3 ein Glossar, in dem die Nomenklatur des Themenfeldes „Wohnen im Alter“ dargestellt wird.

Das Glossar wird kontinuierlich durch das Sozialreferat aktualisiert und dem Stadtrat mit dem Fortgang der Planungen und Projekte als informative Grundlage zur Verfügung gestellt.

Das Glossar (Stand: Juni 2016) leistet eine differenzierte Übersicht über das vielfältige Angebot unterschiedlicher Wohn- und Versorgungsformen im Alter in München. Darüber hinaus soll es zur Begriffsklärung der einzelnen Wohnformen beitragen und darlegen, in welchen Bereichen die Landeshauptstadt München Einfluss auf die Gestaltung der Angebote nehmen kann und wo die Grenzen kommunaler Steuerung liegen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist der Frauengleichstellungsstelle und dem Seniorenbeirat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Utz, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Seniorenbeirat, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, dem Stadtrat in Abstimmung mit Wohnen in München VI bis zum 2. Quartal 2018 einen Bericht über den Stand der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Implementierung und Weiterentwicklung zeitgemäßer und innovativer Wohnformen im Alter mit Berücksichtigung der Genderperspektive vorzulegen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02039 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schar, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Simone Burger und Herrn StR Christian Amlong vom 22.04.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02110 von Herrn StR Dr. Reinhold Babor, Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Otto Seidl und Frau StRin Sabine Pfeiler vom 12.05.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Die Nr. 1 dieses Beschlusses unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA II/11

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Sozialreferat, S-Z-F (2 x)

An das Sozialreferat, S-Z-P/LG

An das Sozialreferat, S-Z-dIKA

An den Migrationsbeirat

An den Seniorenbeirat

An den Behindertenbeirat

z.K.

Am

I.A.