

Zeitgemäße Wohnformen im Alter für München – wissenschaftliche Begleitung und Beratung

Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Für
Landeshauptstadt München
Sozialreferat
Amt für Soziale Sicherung
Abteilung Altenhilfe und Pflege
S-I-AP 3

Orleansplatz 11
81667 München

Von
zweiplus BERATUNG ENTWICKLUNG EVALUATION
Lanzstraße 7
80 689 München
Tel/Fax: 089/58989913/14
mail: info@zweiplus.org
web: www.zweiplus.org

München, April 2018

Einleitung

Aufgrund der demografischen Entwicklung in München steigt in den nächsten Jahren die Anzahl der älteren Menschen weiter und der Anteil pflegebedürftiger Menschen erhöht sich. Eine Zunahme der Altersarmut ist prognostiziert. Die Gruppe der älteren Menschen differenziert sich weiter aus nach Herkunft und Lebenslagen. So kann man die Entwicklung für die nächsten Jahre und Jahrzehnte zusammenfassen.

2014 wurde das neue Sachgebiet „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“ installiert und mit der Aufgabe betraut, einen Gesamtplan zum Thema zeitgemäßes Wohnen im Alter zu entwickeln. Unterstützend wurde Ende 2016 zweiphasige Beratung | Entwicklung | Evaluation beauftragt, anknüpfend an die *Studie Älter werden in München* Arbeitsgrundlagen aufzubereiten und auf dieser Basis Handlungsempfehlungen für das Sachgebiet zu entwickeln.

Wie möchten die älteren Menschen wohnen? Was ist zeitgemäß? Hier gibt es einen eindeutigen Trend: So lange wie möglich selbständig und autonom zu Hause und im Viertel wohnen bleiben, dort gegebenenfalls Zugang zu notwendigen Hilfen haben, und nicht aufgrund von Mietsteigerungen die vertraute Wohnung aufgeben zu müssen. Mit dieser Absicht ziehen viele in ihre Wohnung/ihr Haus ein, unabhängig davon, ob gemietet oder gekauft. Unter jüngeren Älteren wird durchaus vor der Berentung überlegt, vorsorgend in eine neue altengerechte Wohnung umzuziehen, sie sehen aber dem gewünschten Wohnungswechsel auf dem Münchner Wohnungsmarkt enge Grenzen gesetzt.

Zum zeitgemäßen Wohnen älterer Menschen zählen auch innovative Ansätze und Sonderformen. Neue gemeinschaftliche Wohnprojekte sind aus der Wohnlandschaft in München nicht mehr wegzudenken. Wenn zahlenmäßig auch gering, so gehen von ihnen wichtige Impulse für ein altersfreundliches und selbstbestimmtes Wohnen – auch bei Hilfebedarf – aus. Sie zeigen aber deutlich auf, dass es nicht genügt, den Blick nur auf die einzelne Wohnung oder das einzelne Gebäude zu richten, sondern auch Quartier und Nachbarschaften in die Überlegungen mit einzubeziehen: Eine große Herausforderung für die Zukunft.

Die demografische Entwicklung betrifft die Stadtteile in unterschiedlichem Maß und unter verschiedenen Voraussetzungen. Für die Gestaltung einer altersgerechten Wohnsituation müssen deshalb kleinräumige Planungsansätze weiterentwickelt, Lücken und Ressourcen identifiziert und unter Einbindung aller verantwortlichen Akteure in Verwaltung, Wohnungswirtschaft, sozialer und gesundheitlicher Versorgung und des bürgerschaftlichen Engagements Handlungsansätze gesucht und umgesetzt werden.

Ziel des vorliegenden Berichtes ist es, einen systematischen Blick auf die Wohnsituation und Wohnmöglichkeiten älterer Menschen zu werfen und auf dieser Basis Empfehlungen für das Sachgebiet „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“ zu entwickeln.

Hierzu war ein multiperspektivisches Vorgehen notwendig, aus dem sich auch die Gliederung des Berichtes ableitet. Nach einer kurzen Darstellung der Vorgehensweise während der Projektarbeiten beschreiben wir die Zielgruppe der älteren Menschen, ihre Wohnsituation und ihren Wohnungsbedarf. In einem dritten Kapitel gehen wir auf die Wohnungsstruktur in München, insbesondere die Ausstattung mit barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum ein. Im vierten Kapitel beschäftigen wir uns mit speziellen Wohnformen für ältere Menschen und stellen neben den kommunalen Handlungsansätzen auch die Denk- und Fördermodelle auf Bundes- und Landesebene dar. Das fünfte Kapitel

fokussiert auf die kommunalen Handlungsansätze zur Verbesserung und Ausweitung des altersgerechten Wohnungsbestandes durch Neubau- und Anpassungsmaßnahmen. Schließlich wird im sechsten Kapitel auf die Bedeutung des Wohnumfeldes und auf kleinräumige Planungsansätze für eine barrierefreie und altersfreundliche Nachbarschaft eingegangen. Das letzte Kapitel enthält die Handlungsempfehlungen für das Sachgebiet.

Zum Schluss möchten wir uns bedanken bei allen Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern, die unbürokratische Bereitschaft, sich an den zum Teil sehr kurzfristig anberaumten Expertengesprächen zu beteiligen und ihre Erfahrungen einzubringen. Bei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Sachgebiets möchte ich mich bedanken für die konstruktive Zusammenarbeit und die schnelle Unterstützung bei organisatorischen Fragen und Problemen.

Methodisches Vorgehen

Der folgende Bericht basiert auf einer umfassenden Daten- und Literaturrecherche, Expertengesprächen und verwaltungsinternen Workshops, in denen Fragestellung, Zwischenergebnisse und erste Hypothesen projektbegleitend reflektiert wurden. Die Bearbeitung erfolgte zwischen Februar 2017 und März 2018.

Für die Datenrecherche wurden Informationen aus verschiedenen Dienststellen in Sozialreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Statistischem Amt zusammengeführt, auf ihre Relevanz für die vorliegenden Fragestellungen hin geprüft und in geeigneter Weise aufbereitet.

Die Datengrundlage zur Beschreibung der Zielgruppe kann als gut bezeichnet werden. Neben nach Altersgruppen differenzierten Informationen zu Personen und Haushalten durch das Statistische Amt der LHM liegen Daten aus zwei repräsentativen Befragungen aus dem Jahr 2016 vor: Die *Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2016* unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und die zeitgleich durchgeführte *Befragung zur sozialen und gesundheitlichen Lage (BesogeLa)* des Sozialreferats. Zum Wohnungsbestand und zur Vermieterstruktur in München liegen Daten aus dem Münchner Zensus aus dem Jahr 2011¹ vor. Auch sie können wie die Daten zur Zielgruppe kleinräumig ausgewertet werden.

Eine zentrale Referenz stellt die bereits 2011 erschienene, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr und Umwelt in Auftrag gegebene und vom Kuratorium Deutsche Altershilfe durchgeführte Repräsentativbefragung zum Thema *Wohnen im Alter* dar.² Sie war die erste und bislang ausführlichste repräsentative Befragung zum Thema und wird bis in die jüngste Zeit als Datengrundlage und Referenz herangezogen.

Die 2016 veröffentlichte *Studie Älter werden in München* wurde zum Ausgangspunkt für die vorliegende Arbeit genommen werden. Diese sehr umfangreiche Untersuchung bietet wertvolle differenzierende Informationen nach Geschlecht, Einkommensgruppen und Quartierstypen.

Die Literatur zum Thema Wohnen für ältere Menschen ist umfangreich. Neben der Recherche zu den spezifischen Wohnbedürfnissen älterer Menschen haben wir uns

1

2

konzentriert auf Untersuchungen und Programme zur Gestaltung der Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren.

Als dritte Säule diente uns eine Expertenbefragung relevanter Akteure in München. Hierzu wurden Fokusgruppen und Interviews in der Verwaltung, der Senioren- und Mietervertretung, Sozialen Trägern, kommunaler Wohnungswirtschaft und Genossenschaften durchgeführt. In den Experteninterviews wurden Fragen zu Problemlagen und Potentialen in München präzisiert und vertieft. Insgesamt wurden mit 11 Gruppeninterviews 30 Expertinnen und Experten erreicht.

Eine Befragung des Behindertenbeirats war für die Untersuchung nicht vorgesehen, da im Rahmen der Entwicklung des Aktionsplans II der UN BRK das Sachgebiet in die hierzu installierte Arbeitsgruppe eingebunden ist.

In drei sachgebiets- und referatsübergreifenden Workshops wurden Zwischenergebnisse vorgestellt, Arbeitshypothesen formuliert und einer kritischen Überprüfung unterzogen. Eine zentrale Fragestellung in allen drei Workshops war es, wie ressortübergreifend und kleinräumig der Zugang zu relevanten Planungsdaten gesichert werden kann und welche Kooperationen langfristig für das Thema unerlässlich sind.

Die Zielgruppe

Die Gruppe der älteren Menschen ist keine homogene Gruppe und lässt sich damit auch nicht als geschlossene Gruppe beschreiben. Eine zu statische Auffassung wird der Altersgruppe nicht gerecht, da mit dem Älterwerden ein ständiger Veränderungsprozess von Lebenslagen verbunden ist, der in hohem Maß kontextabhängig ist und woraus sich veränderte Bedarfe, Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeldbedingungen entwickeln können.

In München lebt über eine Viertelmillion Menschen im Alter 65 plus. Sie machen damit 17,5% der Bevölkerung aus und 25 % aller Münchner Haushalte. Bis 2030 wird die Zahl der über 65-jährigen jährlich um durchschnittlich ca. 2500 Personen zunehmen und sich der Anteil der Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit deutlich erhöhen.

Ältere Menschen leben mit 40 % häufiger als jüngere Personen in Singlehaushalten. Frauen und ärmere Personen leben häufiger in Einzelhaushalten als Männer und besser situierte Personen. Mit zunehmendem Alter nimmt der Anteil der allein lebenden Personen zu. Das Risiko für Vereinsamung und Rückzug ist gerade bei Singlehaushalten besonders hoch.

Fast jede vierte Person im Alter 65 plus verfügte über einen Schwerbehindertenausweis mit Schweregrad 50 % oder mehr. Betrug dieser Anteil bei den 65-74-jährigen 22,4 %, so stieg er bei den 75jährigen und älteren Personen auf fast 35 %. Schwerbehinderung ist nicht gleichzusetzen mit einer Mobilitätseinschränkung, ist aber häufig mit einer solchen verbunden.

Personen im Alter 65 plus verfügten im Schnitt über ein Einkommen von 2.085 Euro und damit über ein geringeres Pro-Kopf-Einkommen als jüngere Haushalte. Die Armutsrisikoquote der Älteren ab 65 Jahre lag 2015 bei 22 %. Prognostisch wird im Armutsbericht davon ausgegangen, dass im Jahr 2035 37 % der älteren Personen ab 65 Jahren unterhalb der Armutsschwelle leben werden.

Wohnen

Ältere Haushalte leben zu 36 % überdurchschnittlich häufig in Wohnungseigentum gegenüber jüngeren Haushalten mit 20,5 %. Ihnen stehen im Schnitt mehr Quadratmeter zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hier vor allem um Personen mit hohem Einkommen und mit Wohnungseigentum handelt.

Die Wohnkostenbelastung differenziert sich in Abhängigkeit von Wohnungseigentum und Einkommen. Ca. ein Drittel der älteren Haushalte muss mehr als 40 % des Einkommens für Wohnen aufbringen, aber ein Drittel ist mit weniger als 20 % Wohnkosten am Einkommen deutlich geringer belastet. Es sind auch die Wohnkosten, die neben dem Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung das Hauptinteresse an einem Wohnungswechsel begründen.

Die Wohndauer in den Wohnungen nimmt mit zunehmendem Alter zu. 49 % der Personen im Alter von 75 Jahren und älter wohnen bereits 40 Jahre und länger in ihren Wohnungen – entsprechend niedrig ist die Umzugsquote der älteren Haushalte. Mit einer jährlichen Umzugsquote von 40 % bei den 20 bis 29jährigen liegt die Quote bei den 60 Jahre und älteren nur bei 3,5 %.

Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot in München zählt insgesamt ca. 787 000 Wohnungen, davon 16,9 % in Eigentum von Genossenschaften, der Kommune, des Bundes oder des Landes und in Händen von Organisationen ohne Erwerbszweck. Fast 60 % befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Wohnungseigentümergeinschaften und weitere ca. 15 % in Eigentum von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Baulich befindet sich mit 76 % das Gros der Wohnungen in Gebäuden mit 7 und mehr Wohnungen.

Barrierefreiheit oder -armut bei Wohnung und Zugang zur Wohnung ist für ältere Menschen von besonderer Bedeutung. Insofern ist es sehr bedauerlich, dass es eindeutige Aussagen zum Barriereichtum im Münchner Wohnungsbestand nicht gibt. Aussagen auf Bundesebene gehen von einem nur sehr geringen Anteil von barrierefreien Wohnungen mit barrierefreiem Zugang von unter 10 % aus. Die Studie *Älter werden in München* verweist auf einen ähnlich geringen Anteil barrierefreier Wohnungen in München, wenn man von der Ausstattung in Neubaugebieten absieht. Erfreulicherweise weisen die in der Studie untersuchten Stadtquartiere mit Ausnahme der Ein-/Zweifamilienhausgebiete einen Erschließungsgrad mit Lift von über 40 % auf.

Im Rahmen der Studie „Älter werden in München“ äußerten 4 % aller Befragten im Alter von 55 bis 74 Jahren (und damit der „jüngeren“ Älteren), einen akuten Bedarf an einer barrierefreien Wohnung. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf in der Gruppe aller Personen, die älter als 55 Jahre sind, deutlich höher ist. Denn diese Gruppe umfasst auch Menschen, die 75 Jahre und älter sind und damit deutlich häufiger unter Mobilitätseinschränkungen leiden.

Im Hinblick auf zukünftige Bedarfe an barrierefreien Wohnungen ist vor allem die Gruppe derer interessant, die im Rahmen der o.g. Studie angab, zwar zum Zeitpunkt der Befragung noch keinen Bedarf zu haben, aber vermutlich einige Jahre später. Dies traf auf 30 % aller Befragten zu. Auch hier wird deutlich, dass mit zunehmendem Alter der Bedarf steigt: 24 % der Personen im Alter von 55-64 Jahren äußerten einen Bedarf, bei den Befragten im Alter von 65-74 Jahren waren es bereits 35 %.

Angesichts der zuvor dargestellten demographischen Entwicklung (Zunahme der Zahl älterer und insbesondere auch hochaltriger Menschen) ist von einem steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen auszugehen.

Neue Wohnformen und Wohnmodelle

Wohnungswünsche und Wohnvorstellungen der heutigen älteren Generation können noch als relativ homogen beschrieben werden. Für die Zukunft wird eine Differenzierung und eine Zunahme des Wunsches nach Wohnformen, die Autonomie, Eigen- und Selbstbestimmtheit, solidarische Unterstützung und Gemeinschaft in den Mittelpunkt rücken, erwartet.

Gegenwärtig nehmen diese neuen oder alternativen Wohnformen quantitativ noch einen geringen Anteil am Gesamt der von älteren Menschen bewohnten Wohnungen ein. Sie sind aber vitale Beispiele, wie es gelingt, soziale und architektonische Ideen selbstbestimmt zu entwickeln und zu erproben. In ihnen wurden und werden wertvolle Erfahrungen generiert, wie gegenseitige Hilfe und Unterstützung gestärkt und mobilisiert werden können, Autonomie bis ins hohe Lebensalter einen zentralen Stellenwert einnimmt. Ihre Entwicklung wird mit unterschiedlichen Programmen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene gefördert. Zu unterscheiden ist zwischen unterstützten Wohnformen und solchen ohne Unterstützung.

Unterstützte Wohnformen

Die LHM kann auf ein breites Spektrum an Maßnahmen und Projekten verweisen, die in den vergangenen Jahrzehnten in Kooperation mit verschiedenen Bauträgern und Sozialen Diensten realisiert wurden. Zu den ältesten zählen 16 weitenteils in den 1960er /70er Jahren erbaute Seniorenwohnanlagen mit insgesamt 2000 Wohnungen. In 11 dieser Anlagen sind Fachkräfte verschiedener freier Träger für die psychosoziale Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort.

Seit 2007 finden sich Projekte von Wohnen im Viertel – ein quartiersbezogenes Wohn- und Versorgungskonzept der Gewofag – im Aufbau. Mittlerweile gibt es 150 Wohnungen für pflegebedürftige Personen, gekoppelt mit Angeboten, die auch dem Quartier zur Verfügung stehen. Zunehmend werden auch Wohngemeinschaften für Menschen mit hohem Pflegebedarf (insbesondere aufgrund von Demenzerkrankungen) angeboten, ein Handlungsansatz, den bislang v.a. die Städtische Wohnbaugesellschaft GWG verfolgt. Beide Angebotsformen haben sich bewährt und werden in der Fachöffentlichkeit positiv bewertet.

Das Gros dieser sozial unterstützten Projekte wurden mit EoF-Fördermitteln erbaut und ist damit sozialwohnungsberechtigten Personen vorbehalten. Damit schränkt sich der Kreis der berechtigten Personen deutlich ein. Es bedurfte erheblicher Bemühungen zwischen allen Beteiligten, um die Wohnungen zeitnah mit den berechtigten Personen belegen zu können. Mittlerweile sind zwischen Vermietern, Pflegediensten und Verwaltung tragfähige Lösungen zur zügigen Belegung und Bearbeitung entwickelt worden, die als zukunftsfähig beurteilt wurden. Mittelfristig sollen die Angebote auch Personengruppen mit einbeziehen, die oberhalb der Einkommensgrenzen für eine EoF-geförderte Wohnung liegen. Hierzu müssen Fördermodelle eingesetzt und genutzt werden, die mehr Spielräume für die Belegung ermöglichen.

Wohnprojekte ohne Unterstützung

Über gemeinschaftliche Wohnprojekte ohne Unterstützungen liegen keine vollständigen Daten vor. Obzwar in der Öffentlichkeit gerne unter dem Begriff Wohngemeinschaft gefasst, ist diese Form des Zusammenwohnens älterer Menschen nur selten praktiziert und auch nur

wenig populär. Gewünscht sind vor allem Hausgemeinschaften mit abgetrennten Wohneinheiten und zusätzlichem Raum für Gemeinschaftlichkeit. Eine Sonderform stellt das sog. Clusterwohnen als Zwischenform von Wohngemeinschaft und Hausgemeinschaft dar. Es wird derzeit von der Genossenschaft WAGNIS angeboten und erprobt.

Im Gesamt besteht auch für diese Wohnformen, die v.a. im genossenschaftlichen Kontext entwickelt und umgesetzt wurden, ein Konflikt bei der Neubelegung der Wohnungen, insbesondere, wenn sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus erstellt wurden. Es besteht die Problematik, wie das Vermieterinteresse nach zügiger (Wieder-)Belegung einerseits und Sicherung der Gruppenkohäsion der Gemeinschaft bei Neuvermietung andererseits gewährleistet werden kann.

Insgesamt, also unabhängig vom Unterstützungsgrad, wird in der Etablierung neuer und verschiedener Wohnformen ein wichtiger Impuls für die Zukunft gesehen, der möglichst in allen Stadtgebieten und nicht nur im Neubau zur Grundausstattung zählen sollten. Die Erwartungen richten sich bei den Akteuren darauf, dass mit den auf Gemeinschaftlichkeit und nachbarschaftliche Hilfe angelegten Projekten über die Verbesserung der eigenen Wohnqualität neue Impulse für die Gestaltung des nachbarschaftlichen Lebens gewonnen werden können.

Erweiterung des Wohnungsbestandes

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes für Seniorinnen und Senioren bezieht sich auf die Neuerstellung von barrierefreien Wohnungen und auf Maßnahmen der barrierearmen oder barrierefreien Aufwertung von Bestandswohnungen und -gebäuden.

Die LHM hat mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm München VI aus dem Jahr 2017 ein ehrgeiziges Wohnbauprogramm aufgelegt. In ihm geht die LHM erstmals den Weg, über den Bau von zielgruppenorientierten Wohnungen den Bestand für die verschiedenen Zielgruppen systematisch und breitgefächert mit verschiedenen Wohnungstypologien zu erweitern, auch um die Mieten im Neubau für die älteren Personen niedriger halten zu können.

Im Rahmen des EOF-geförderten Wohnungsbaus steht dabei mehr Standardisierung im Vordergrund, bei den Fördermodellen München-Modell und Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) soll der Kreativität der Vermieter mehr Freiraum gegeben werden. Insbesondere im Rahmen des KMB können und sollen spezifische Modelle in den größeren Neubaugebieten entwickelt und zu erprobt werden.

Auch in den Bestandsgebieten können, wenn im Rahmen von geeigneten Nachverdichtungsmaßnahmen (LASIE) investive Kosten anfallen, um eine nachhaltige Quartiersentwicklung z.B. durch Gemeinschaftsflächen zu sichern, Mittel eingesetzt werden. In diesem Zusammenhang werden auch Mehrkosten genannt, die beim Aufbau von „besonderen Wohnformen“ und zielgruppenorientierten Vorhaben entstehen können, sofern alle anderen Förderwege ausgeschöpft sind.

Neben dem intensivierten Neubau ist aus Sicht vieler Expertinnen und Experten eine barrierearme/-freie Aufwertung von Wohnungsbeständen unbedingt erforderlich. Hierzu gibt es einen Strauß von Förderprogrammen: Förderung über die Pflegeversicherung (sofern ein Pflegebedarf vorliegt), Förderung im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauprogramms (sofern eine Behinderung vorliegt) oder voraussetzungslos eine Förderung durch die KfW Bank (wobei realistischweise ein genügend großes Einkommen oder Sparguthaben

vorhanden sein muss). Die vorhandenen Förderprogramme sind (mit Ausnahme des KfW-Bank-Programms) alle individualisierte Förderungen zur Gebäudeanpassung und mit hohem Beantragungsaufwand für die Antragstellerinnen und Antragsteller verbunden. Zudem müssen alle Förderungen – mitsamt allen Kostenvoranschlägen – vor Beginn der Baumaßnahme eingereicht werden sowie die Fördervoraussetzungen erfüllt sein. Das schließt in letzter Konsequenz ein präventives Handeln, sofern nicht genügend Eigenmittel vorhanden sind, weitgehend aus.

Insbesondere bei größeren baulichen Interventionen in Mietwohnungen muss die Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin eingeholt werden. Im Allgemeinen fordern diese – insbesondere im privaten Wohnungssegment – eine Rücklage für einen evtl. Rückbau ein, die von keiner Förderung gedeckt wird. Damit werden die Hürden für ältere Menschen mit niedrigen Einkommen häufig unüberwindlich.

Insofern kommt der Beratung und Unterstützung für Anpassungsmaßnahmen große Bedeutung zu. Dabei gilt es nicht nur die geeignete Intervention zu eruieren, sondern v.a. die fördertechnischen Barrieren zu überwinden und den Prozess zu beschleunigen. Da verschiedene Prozesse voneinander abhängig sind, kommt der Beschleunigung der zahlreichen Verwaltungsprozesse auch in den großen kommunalen Unternehmen eine besondere Bedeutung zu.

Aus Sicht der befragten Expertinnen und Experten der sozialen Wohnungswirtschaft mit älteren Wohnungsbeständen sind umfassende kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten dann auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden, nicht realistisch. Sie verwiesen mehrfach auf das Hauptinteresse ihrer Mieterschaft am Erhalt des preisgünstigen Wohnraums. Ihr Fokus liegt auf der Durchführung kleinerer Anpassungsmaßnahmen bei Zugängen und in den Wohnungen und auf praktikablen, eher preisgünstigen Umbaumaßnahmen v.a. im Sanitärbereich.

Mehrfach wurde auf ein Defizit an Wissen über Anpassungsmöglichkeiten und -techniken sowohl bei den Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, bei Beraterinnen und Beratern und schließlich bei den Seniorinnen und Senioren selbst hingewiesen. Anschauliche Information, am besten mit der Besichtigung am Objekt, wurden hier als Vorschlag eingebracht.

Bei Genossenschaften und städtischen Wohnbaugesellschaften wird auch in einem Wohnungstausch innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes ein Ansatz gesehen, den Mieterinnen und Mietern bei veränderten Bedarfen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Allerdings ist die Akzeptanz für einen Wohnungswechsel – auch unter entgegenkommenden Bedingungen seitens der Vermieter – oftmals nur auf wenig Interesse. Ein Patentrezept ist bisher nicht gefunden. Ein Aspekt scheint aber zu sein, dass die Sinnhaftigkeit für einen Wohnungstausch anders, moderner und interessanter in den öffentlichen Diskurs eingespeist werden muss.

Quartiersperspektive

Altersgerecht zu wohnen bedeutet langfristig sicher, bezahlbar in geeigneten Wohnräumen und Gebäuden zu wohnen. Mit dem Wunsch, in der eigenen Wohnung alt zu werden und nicht in einer Institution die letzte Lebensphase zu verbringen, ist die Herausforderung verbunden, über die Qualität der unmittelbaren Wohnumgebungen nachzudenken: Wie ist die erreichbare Infrastruktur? Welche Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe sind

vorhanden? Welche Beratungs- und Unterstützungsangebote können niederschwellig erreicht werden? Viele weitere Fragen stellen sich in diesem Zusammenhang.

Damit rückt eine kleinräumige, am sich reduzierenden Bewegungsradius der älteren Menschen orientierte Betrachtung in den Vordergrund: Wie können Quartiere so gestaltet sein, dass sie als altersgerecht bzw. altersgerecht bezeichnet werden können? Dabei darf sich der Blick nicht allein auf Neubaugebiete richten, sondern muss gerade die Bestandsgebiete mit einbeziehen, wo die Mehrzahl der älteren Menschen lebt und in den nächsten Jahrzehnten leben wird.

In den Expertengesprächen wurde herausgearbeitet, dass es zu den zentralen Zukunftsaufgaben zählt, bestehende Gebiete unter dieser Perspektive einer Überprüfung zu unterziehen, um dann gegebenenfalls notwendige Anpassungen zu entwickeln und zu ermöglichen. Hierzu sei es notwendig, **alle** relevanten Akteure v.a. der sozialen Wohnungswirtschaft, der sozialen Träger und entscheidungsrelevanter Vertretungen aus den verschiedenen Referaten der Landeshauptstadt München einzubinden. Kooperativ gelte es, Lücken und Potentiale zu identifizieren und Verbesserungsstrategien für das jeweilige Gebiet zu entwickeln. Soweit wie möglich sollten hierfür bestehende Gremien oder Arbeitsforen verwendet werden, sofern sie sich eignen, den übergreifenden Dialog zu fördern und zu gestalten. Prinzipiell sei es zwar nicht möglich, die Entwicklung von Neubaugebieten mit Bestandsgebieten zu vergleichen, dennoch könne man an die positiven Erfahrungen in den Konsortien Domagkpark und Prinz Eugen Kaserne anknüpfen und versuchen, die dort erprobten quartiersbezogenen Herangehensweisen auch auf die Bestandsgebiete zu übertragen. Vom Sachgebiet wünscht man sich weitere Impulse in diese Richtung.

Handlungsempfehlungen

Die Bearbeitung des umfassenden Arbeitsfeldes ist nur möglich, wenn es gelingt, die Kooperation zwischen allen relevanten Referaten weiter auszubauen und abgestimmte Vorgehensweisen zu entwickeln. Es gilt in Zukunft, die sozial ausgerichteten Akteure aus der Wohnungswirtschaft insbesondere in Bestandsgebieten einzubinden und für die altersgerechte Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände und -umgebungen zu gewinnen. Ein Mehr an Vernetzung und Austausch auch mit den sozialen Akteuren, ohne dass dabei zu viele Ressourcen gebunden werden, war ein Interesse, das sich durch die gesamten Erhebungsarbeiten gezogen hat. Die Bedeutung des Sachgebietes „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“ wird u.a. darin gesehen, vorhandenes Wissen zugänglich zu machen und Wege zur Generierung neuer Erfahrungen und positiver Kooperationen zu öffnen. Dieser Aufgabe kann das Sachgebiet jedoch nur entsprechen, wenn die geeigneten und verbindlichen Kooperationen innerhalb der Verwaltung und insbesondere mit den relevanten Arbeitsbereichen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung gelingen.

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen haben 5 Schwerpunkte:

1. Entwicklung integrierter Planungsgrundlagen
2. Erhöhung des bezahlbaren und altersgerechten Wohnungsangebots für ältere Menschen
3. Vergrößerung von Wahloptionen für ältere Menschen durch Ausbau unterstützender Sonderwohnformen oder gemeinschaftlicher Wohnformen
4. Kooperative altersgerechte Weiterentwicklung von Bestandsgebieten
5. Wohnungstausch

Planungsdaten

Planungsdaten kleinräumig aufbereiten

Aufgrund der mit dem Alterwerden verbundenen Einschränkung des Bewegungsradius ist es notwendig, Planungsprozesse auf kleinräumige Einheiten hin anzulegen. Die Grundlagen hierfür sind weitgehend gegeben und im Planungsreferat und in der Sozialplanung des Sozialreferats Praxis. Eine Zusammenführung von Bewohnerdaten und Wohnungsdaten findet bisher allerdings kaum statt.

Handlungsempfehlung

- Das Sachgebiet entwickelt in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, anderen Abteilungen im Sozialreferat und dem Referat für Gesundheit und Umwelt ein Konzept zur kleinräumigen Beschreibung und Analyse zur Wohnsituation älterer Menschen, in dem u.a. geeignete Umgriffe und Inhalte festgelegt werden.
- Das Sachgebiet bereitet in Kooperation mit den o.g. Stellen ergänzend die relevanten Daten in Form eines Monitorings auf.

Als Indikatoren schlagen wir vor:

- a) Zielgruppe: Anzahl der Personen im Alter 55 plus nach Altersgruppen, Zuzüge, Umzüge und Wegzüge aus der Altersgruppe 65 plus, Altenquotient, Überalterungsquotient, Anzahl Personen Grundsicherung
- b) Wohnungsangebot: Anzahl Wohnungen nach Eigentum/Miete, nach Gebäudestruktur und nach Gebäudealter, Anzahl Mietwohnungen nach Art der Vermieter
- c) Akteure: Soziale Wohnungswirtschaft, Soziale Angebote und Dienstleister, Zuständigkeiten und Entscheidungsträger in der Verwaltung, Bürgerschaft, lokale Politik, Netzwerke

Daten zu Mobilitätseinschränkungen und Bedarf nach barrierefreier Wohnung

Es besteht ein ungedeckter Bedarf nach barrierefreien Wohnungen. Repräsentativ erhobene Daten zur Versorgung mit und zum Bedarf nach einer barrierefreien Wohnung in München liegen bislang nicht vor.

Handlungsempfehlung

- Das Sachgebiet entwickelt in enger Kooperation mit Planungsreferat, Referat für Gesundheit und Umwelt sowie anderen Abteilungen im Sozialreferat eine Fragenbatterie zu Barrieren in Wohnung und Gebäude sowie zum Bedarf nach einer barrierefreien Wohnung, die in Zukunft in repräsentative Untersuchungen, wie z.B. die alle 5 Jahre in Regie des Planungsreferats realisierte Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung der LHM eingespielt werden kann.

Als Fragestellungen schlagen wir vor:

Angaben zu Barrieren in Wohnung, Gebäude und näherem Umfeld, Angaben zum dringenden Bedarf nach einer altersgerechten Wohnung (z.B. analog „Älter werden in München“), Vorhandensein von Pflegebedarf, Schwerbehinderung, Mobilitätseinschränkung, Grund für den letzten Wohnungswechsel innerhalb der vergangenen 5 Jahre.

Erhöhung des altersgerechten Wohnungsbestands

Es gibt einen akuten und angesichts der demografischen Entwicklung steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen.

Wohnungs- und Gebäudeanpassung

Durch geeignete und zügige Anpassungsmaßnahmen in Wohnungen und Gebäuden bei Erhalt der vorhandenen Mietpreisstruktur kann für viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner der Verbleib in der eigenen Wohnung auch bei Mobilitäts- oder anderen Einschränkungen gesichert werden. Voraussetzung ist eine geeignete Information, Beratung und Unterstützung insbesondere bei der Sicherung von Fördermitteln und im Kontakt zu den Vermietern.

Handlungsempfehlung

- Das Sachgebiet entwickelt ein Konzept zur offensiven positiv ausgerichteten und anschaulichen Information zu möglichen Anpassungsmaßnahmen für ältere Menschen, soziale Einrichtungen und interessierte Vermieter. Es greift hierzu das Konzept der Wohnberatungsstelle auf und nutzt die Erfahrungen der Koordinierungsstelle Wohnen des Freistaats. Die Möglichkeiten von Ambient Assisted Living Systemen (AAL) sollten dabei angemessen berücksichtigt und dargestellt werden.
- Das Sachgebiet überprüft in Kooperation mit Beratungsstellen, ASZ, Wohnberatung u.a., ob und wie bei der Beratung und Unterstützung (insb. zur Inanspruchnahme von Fördermitteln und in der Auseinandersetzung mit Vermietern) die verschiedenen Angebote ineinandergreifen und welche Schnittstellen gegebenenfalls zu optimieren sind.
- Das Sachgebiet fördert den Austausch zwischen Vermietern, Verwaltung und sozialen Dienstleistern, um die Potentiale für den Ausbau barrierefreier/ärmer Wohnungen und Gebäude in Bestandsgebieten zu effektivieren.
- Das Sachgebiet entwickelt die Kooperation mit dem Behindertenbeirat in dieser Frage weiter.

Das barrierefreie Wohnungsangebot für ältere Menschen durch Neubau erweitern

Das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ sieht vor, durch zielgruppenorientierte Handlungsansätze auf die besonderen Bedarfe der älteren Bevölkerungsgruppe in geeigneter Weise einzugehen. Neben der Erweiterung des Wohnungsbestands für die Zielgruppe in großen Neubaugebieten sind dabei auch Nachverdichtungen in Bestandsgebieten angesprochen. Zentrale Herausforderung dabei ist, dass in einem klar gestuften Prozess Bedarfsmeldungen dem Flächensicherungsprozess vorgeschaltet sind.

Handlungsempfehlung

- Das Sachgebiet berücksichtigt bei der Meldung von Flächen neben den großen Neubaugebieten auch Flächen in Bestandsgebieten für den zielgruppenbezogenen Wohnungsbau, um durch quartiersnahe altersgerechte Ergänzungen dem Wunsch der älteren Bürgerinnen und Bürger nach Verbleib im Quartier mittel- und langfristig besser entsprechen zu können.
- Das Sachgebiet berücksichtigt bei der Bedarfsmeldung insbesondere Standorte, in der eine geeignete Infrastruktur bereits vorhanden ist oder entwickelt werden kann.

Die Wahloptionen durch Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen verbessern

Gemeinschaftliche Wohnformen ohne Unterstützung

Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen mit verbindlichen Vereinbarungen zur gegenseitigen Unterstützung werden vor allem im Rahmen des genossenschaftlichen Neubaus realisiert. Sie stellen ein Experimentierfeld für die Zukunft dar und geben wichtige Impulse für die Gestaltung sich gegenseitig unterstützender Nachbarschaften.

Handlungsempfehlung

- Das Sachgebiet fördert den weiteren Ausbau von gemeinschaftlichen Wohnformen im preisgebundenen Mietwohnungsbau, die primär auf Selbsthilfe und Eigeninitiative angelegt sind.
- Das Sachgebiet berät und unterstützt Mietgemeinschaften für eine gemeinschaftliche Wohnform in Kooperation mit der Mitbauzentrale, sofern sie die vom Sachgebiet zu entwickelnden Kriterien erfüllen.
- Das Sachgebiet wertet hierzu die bisherigen Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in München (ggfs. auch anderer Städte) systematisch aus und entwickelt einen Anforderungs-/Kriterienkatalog, in welchen Fällen eine Unterstützung über ein allgemeines Beratungsangebot hinaus erfolgen soll.
- Das Sachgebiet entwickelt in Kooperation mit anderen Abteilungen/Sachgebieten in der Sozialverwaltung für interessierte Vermieter und soziale Träger ein geeignetes Format für den Austausch zu Erfahrungen und Perspektiven mit gemeinschaftlichen Wohnformen (z.B. Belegungsmodus bei geförderten Wohnungen, Umgang mit Einlagen in Gemeinschaftseinrichtungen, Nutzung von Gemeinschaftsräumen durch verschiedene Nutzergruppen etc.). Die Erfahrungen bei der Belegung von unterstützten Wohnformen sollten hierbei einfließen.

Gemeinschaftliche Wohnformen mit Unterstützung

Es gibt in München einen Bestand von ca. 4.000 Wohneinheiten, die als Sonderwohnformen bezeichnet werden können. Hierzu zählen Seniorenwohnanlagen, Betreutes Wohnen im Anschluss an stationäre Einrichtungen, Wohnen im Viertel oder unterstützte Wohngemeinschaften. Diese Angebote sollten erhalten und differenziert ausgebaut werden.

Handlungsempfehlung

- Das Sachgebiet setzt sich ein für den Erhalt des für die Zielgruppe vorgehaltenen Wohnungsbestands.
- Das Sachgebiet fördert den weiteren Ausbau der sehr nachgefragten und unterstützten Sonderwohnformen Wohnen im Viertel und unterstützten Wohngemeinschaften.
- Das Sachgebiet prüft beim weiteren Ausbau von Wohnen im Viertel-Projekten (analog zum Ackermannbogen), wieweit die mit Wohnen im Viertel verbundenen Nachbarschaftstreffs (Wohncafé) kooperativ mit anderen sozialen Akteuren oder der Wohnungswirtschaft (insbesondere Genossenschaften) errichtet werden können.

Altersgerechtes Wohnumfeld

Vereinsamung und Ausschluss von der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben durch „Barrieren“ im Wohnumfeld stellen ein hohes Risiko v.a. für mobilitätseingeschränkte ältere

Menschen dar. Dieser erweiterte Wohnraum darf nicht aus dem Blickfeld des Sachgebietes geraten.

Handlungsempfehlung

Das Sachgebiet erprobt in Abstimmung und Kooperation mit Planungsreferat, Referat für Gesundheit und Umwelt, Sozial- und Altenhilfeplanung in ausgewählten Bestandsgebieten ein abgestimmtes Planungsprozedere zur altersgerechten Weiterentwicklung der jeweiligen Gebiete. Modellelemente sollten sein:

Gebietsauswahl: Kriterienbasierte Auswahl der Gebiete: in Kooperation mit Planungsreferat, Sozialplanung und Altenhilfeplanung. Um als Lernmodell „funktionieren“ zu können, sollten gebietstypische Problemlagen vorhanden und beschrieben sein.

Akteure: Einbeziehung von relevanten Akteuren aus der sozialen Wohnungswirtschaft, sozialen Dienstleistern, Verwaltung, Netzwerken wie REGSAM u.a. Die Kooperationsbereitschaft und Motivation von relevanten Akteuren sollte vorhanden sein.

Inhalte: Die Identifizierung von Defiziten, Überprüfung von vorhandenen Ressourcen (sozial und räumlich, insbesondere nachbarschaftlichen Angeboten), Vermeidung von Doppelstrukturen/-angeboten, Entwicklung von kurz-, mittel- und langfristigen Handlungsansätzen (z.B. Integration von Sonderwohnformen, Ergänzung bestehender Beratungsangebote, Schwerpunkte für Wohnungs- und Gebäudeanpassung, Nachverdichtungsmöglichkeiten für barrierefreien Wohnraum oder für Gemeinschaftseinrichtungen)

Organisation und Evaluation: Die Modelle sollten in geeigneter Weise moderiert und in Bezug auf ihre Wirkung und Übertragbarkeit hin extern evaluiert werden.

Wohnungstausch und gezielter Zugang älterer Menschen zu barrierefreien Wohnungen
Eine unbestimmte Anzahl von Seniorenhaushalten wohnt in großen oder ungeeigneten Wohnungen. Wohnungsbaugenossenschaften und städtische Wohnbaugesellschaften halten zur bedarfsgerechten Wohnungsbelegung Wohnungstausch für sinnvoll und wünschenswert – allerdings besteht bei der Mieterschaft nur wenig Interesse an einem solchen Tausch. Insgesamt erweist sich das Konzept als nicht sehr populär.

Handlungsempfehlung

- Das Sachgebiet erarbeitet in Kooperation mit der sozialen Wohnungswirtschaft, dem Amt für Wohnen und Migration und dem Planungsreferat ein Konzept, um mittelfristig eine **positive** Kultur des Wohnungstauschs zu entwickeln. Die Vorteile eines Tauschs für alle Seiten müssten darin genauso erkennbar werden wie die Unterstützungspotentiale, die den SeniorInnen bei einem solchen Tausch zur Verfügung stehen würden.
- Das Sachgebiet erarbeitet in Kooperation mit den o.g. Akteuren, ob und wie die Belegung von barrierefreien/-armen Wohnungen mit Personen mit besonderem Risiko auf Bewegungseinschränkungen optimiert werden kann.

