



Landeshauptstadt
München
Seniorenbeirat

Landeshauptstadt München, Seniorenbeirat
Burgstraße 4, 80331 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Geschäftsstelle
Burgstraße 4
80331 München
Telefon: 089 233-25986
Telefax: 089 233-25428
Burgstraße 4
Zimmer: 105.2
Sachbearbeitung:

seniorenbeirat.soz@muenchen.de

www.muenchen.de/seniorenvertretung

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
S-Sen

Datum
17.09.2014

München-Projekt Wohnungstausch

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Seniorenbeirat hat in seiner Plenumsitzung am 17.09.2014 nachfolgende Anträge beschlossen, um den Wohnungstausch älterer BewohnerInnen nach Veränderung ihres familiären und persönlichen altersbedingten Wohnbedarfs wie folgt zu fördern:

Die Anträge beinhalten ein Gesamtkonzept zum Thema Wohnungstausch. Das Ziel des Konzepts des Seniorenbeirats ist es für Menschen mit Mobilitäts Einschränkungen und weiteren Behinderungen – insbesondere für Menschen der älteren Generation – einen menschenwürdigen Übergang vom aktiven Leben in die Lebenszeit mit Einschränkungen zu erleichtern. Die Übersiedlung in ein Pflegeheim kann hinausgezögert werden. So kann die ältere Generation Lebensqualität gewinnen – die Kosten eines frühen Wechsels in ein Pflegeheim können erspart werden.

Das Konzept soll darüber hinaus eine bessere Auslastung größerer familiengerechter Wohnungen fördern.

Antrag 1 : Mietkosten

Bei Umzug - von Mietern nach Veränderung der Familienverhältnisse - aus einer Mehrzimmerwohnung in eine kleinere Wohnung der städtischen Wohnungsgesellschaften (Wohnungstausch) wird der m²-Mietpreis der zuvor bewohnten größeren Wohnung für die kleinere Wohnung beibehalten.

Die Kaution der kleineren Wohneinheit darf den Betrag der Kaution für die zuvor bewohnte größere Wohnung nicht übersteigen.

Begründung

Der Wohnungsmangel in München hat viele Facetten. Eine "große Lösung" zur Behebung aller Probleme kann es nicht geben.

Für Menschen der älteren Generation könnte indes bei Veränderung der Familienverhältnisse mit einem Umzug aus einer größeren Familienwohnung in eine kleinere, alten-/behindertengerechte ausgestattete Wohnung eine wesentliche Verbesserung der Lebensqualität erreicht werden.

Die Einsparung von Miete und Nebenkosten bietet den wichtigsten Anreiz für einen Wohnungswechsel. Die Mietkosten für die neue kleinere Wohnung sollten daher jedenfalls geringer sein als für die Familienwohnung. Wünschenswert ist die 'Mitnahme' des m²-Preises der zuvor bewohnten Familienwohnung. Die Berücksichtigung eines besseren Wohnwertes durch die Lage und Ausstattung als alten-/behindertengerechte Wohnung kann bei der Miezhöhe jedoch wohl nicht gänzlich ausgeschlossen werden (einstimmig beschlossen!).

Antrag 2 : Register "Barrierefreier Wohnraum"

Die Landeshauptstadt München legt ein Register über alle bestehenden barrierefreien/alten-/behindertengerechten Wohnungen an.

In das Register ist sowohl der Wohnraum der städtischen Wohnungen, wie auch der öffentlich geförderte (Genossenschafts- und frei finanzierte) Wohnraum einzubeziehen.

Das Register hat die Lage und die Ausstattung des Wohnraums für die Nutzung der BewohnerInnen und Bewohner mit eingeschränkter Mobilität oder anderen körperlichen Einschränkungen detailliert mit Angaben zu den räumlichen und technischen Einrichtungen in der Wohnung darzustellen.

Begründung

Es besteht bislang kein zentrales Register über bestehenden alten-/behindertengerechten Wohnraum. Das erschwert die sachgerechte Vergabe von alten-/behindertengerechtem Wohnraum erheblich. Das Register 'Barrierefreier Wohnraum' über vorhandenen alten-/behindertengerechten Wohnraum ist öffentlich zugänglich zu machen. Es sind darin - abrufbar - Detailangaben zur Lage und Ausstattung des Wohnraums aufzunehmen (einstimmig beschlossen!).

Antrag 3 : Präventive Wohnungsanpassung

Vor der Vergabe von Wohnungen an Personen mit eingeschränkter Mobilität – insbesondere ältere Personen – werden präventiv Einbauten im Hinblick auf weiter fortschreitende Mobilitätseinschränkungen der künftigen BewohnerInnen vorgenommen.

Sämtliche notwendigen Ein- und Umbauten zur alters-/behindertengerechten Wohnung werden vor Bezug der kleineren Wohnung durchgeführt.

Zur Finanzierung der Ein-/Umbaumaßnahmen werden gesetzliche Fördergelder eingesetzt.

Begründung:

Vor dem Neubezug einer kleineren Wohnung durch ältere/behinderte MieterInnen sollte die Wohnung als alters-/behindertengerecht ausgebaut werden. Als vorsorgende Maßnahme sollte das auch dann geschehen, wenn die neue Bewohnerin/der neue Bewohner im Seniorenalter noch keine körperlichen Einschränkungen hat.

Der Wohnungstausch hat nicht zuletzt das Ziel, einen weiteren Umzug – etwa in ein Heim – zu vermeiden oder hinauszuschleppen. Das soll einer vorzeitigen Heimunterbringung vorbeugen und die damit verbundenen höhere Kosten vermeiden.

Für die Finanzierung des alters-/behindertengerechten Umbaus sind die gesetzlichen Fördermittel einzusetzen. Das rechtfertigt es, die Steigerung des Wohnwertes durch den Umbau nicht auf die Mietkosten umzulegen (gegen eine Stimme so beschlossen).

Antrag 4: Umzugskosten und Umzugshilfe

Die unmittelbaren Kosten des Umzugs und der Verkleinerung des Hausstands trägt die Landeshauptstadt München.

Zur Bewältigung des Umzugs kann der/die BewohnerIn Beratung und praktische handwerkliche Hilfe über die Sozialbürgerhäuser anfragen. Die Kosten der Hilfeleistung trägt die Landeshauptstadt München.

Begründung

Mit Übernahme der Umzugskosten und mit praktischen Hilfsangeboten sollte der Wohnungstausch unterstützt werden.

Soweit die/der MieterIn nicht ohnehin Anspruch auf Übernahme der Kosten im Rahmen der Grundsicherung erhält, sollten die Kosten entsprechend der Kostenübernahme für "Grundreinigung" oder aus Stiftungsmitteln finanziert werden da durch den Umzug in eine

kleinere Wohnung eine größere Wohnung zur Vermietung an eine Familie frei wird (gegen eine Stimme so beschlossen!).

Antrag 5: Vergabe von Mitteln zur Wohnbauförderung

Die Landeshauptstadt München kontrolliert bei der Errichtung öffentlich geförderter Wohnraums engmaschig fachkompetent die Einhaltung der Regeln der BBauO zum Ausbau alten-/behindertengerechten Wohnraums. Ergänzend wirkt die Landeshauptstadt München auf die Wiedereinführung der Regeln zu Sanktionen bei Nichteinhaltung der Bauvorschriften hin bei dem zuständigen Gesetzgeber / Bayerischen Landtag.

Die Landeshauptstadt München vereinbart bei der Vergabe von Mitteln der städtischen Wohnbauförderung die Verpflichtung zur Ermöglichung von Wohnungstausch unter Beibehaltung der qm-Miete ungeachtet der allgemeinen Regelungen zur Miethöhe bei Vermietung.

Die Landeshauptstadt München setzt sich dafür ein, dass die Bayerische Staatsregierung bei der Vergabe von Fördermitteln zum Wohnungsbau aus Landesmitteln entsprechende Regelungen in die Fördervereinbarung/Verwaltungsakt aufnimmt.

Begründung

Die BBauO enthält detaillierte Regeln zum Bau alten-/behindertengerechten Wohnraums im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der Seniorenbeirat fordert engmaschige fachkompetente Kontrolle der Einhaltung dieser Regeln durch die Landeshauptstadt München/Planungs-/Baureferat.

Ergänzend dazu ist die Wiedereinführung von Sanktionen bei Nichtbeachtung der Regeln erforderlich.

Bei der Vergabe von öffentlichen Fördermitteln sollten künftig sowohl von der Landeshauptstadt München als auch von der Bayerischen Staatsregierung in den Verwaltungsvereinbarungen zur Mietpreisberechnung Regeln zum Wohnungstausch aufgenommen werden. - Den Vermietern öffentlich geförderter Wohnraums ist es zuzumuten, sich bei einem Wohnungstausch für die kleinere Wohnung mit einer Miete nach dem qm-Mietpreis der zuvor bewohnten größeren Wohnung zu begnügen, da ja aus der Neuvermietung der frei gewordenen größeren Wohnung im Rahmen der geltenden Regeln höhere Miete erlangt werden kann.

Auf diese Weise würde auf dem Wohnungsmarkt in München über die bisherige Verwaltungspraxis hinaus für Menschen mit Mobilitätseinschränkung, insbesondere für ältere BewohnerInnen nach Veränderung ihrer Lebenssituation ein weiterer Anreiz für einen Wohnungswechsel geschaffen. (einstimmig beschlossen!).

Antrag 6: Zuschüsse auf Differenzmiete

Zur Förderung des Wohnungstausches in bestehenden öffentlich geförderten Wohnungsbeständen übernimmt die Landeshauptstadt München die Kosten der Miete der kleineren Wohnung, soweit diese die zuvor gezahlte Miete der frei werdenden großen Wohnung übersteigt.

Dies gilt auch bei einem Wohnungstausch innerhalb des Wohnungsbestandes in eine kleinere frei finanzierte Wohnung einer Genossenschaft oder eines anderen privaten Vermieters.

Begründung

Regeln zur Begrenzung der Miete bei Wohnungstausch im frei finanzierten Genossenschafts- oder privaten Wohnungsbau könnten rechtstechnisch nur über eine Änderung des Mietrechts/BGB erreicht werden (Mietprelsbremse?!).

Zur Förderung des Wohnungstausches im Interesse älterer BewohnerInnen und zur Gewinnung größerer Familienwohnungen sollte geprüft werden, ob nicht Mittel der Wohnbauförderung oder aus Stiftungsmitteln zum Ausgleich von Mietprelsdifferenzen der kleineren Wohnung gegenüber der größeren zuvor bewohnten Wohnung bereitgestellt werden können. Dabei sollte in Betracht gezogen werden, dass der Wohnungswechsel in eine kleinere alten-/behindertengerechte Wohnung höhere Kosten vorzeitiger Heimunterbringung erspart (einstimmig beschlossen!).

Wir bitten im Rahmen der jeweiligen fachlichen Zuständigkeiten das Gesamtziel des Konzeptes im Auge zu behalten. An weiteren Fachdiskussionen wird sich der Seniorenbeirat gerne beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ingeborg Staudenmayer
Vorsitzende des Seniorenbeirats

2. stv. Vorsitzende des Seniorenbeirats
SprecherIn Fachausschuss 6

Nachrichtlich an:
Stadtrat der LHM
Sozialreferat
Planungsreferat
GEWOFAG
GWG
Behindertenbeirat
Mieterverein
Mieterbeirat

