

Wohnungstausch im Alter - Darstellung der Erörterung im Amt für Wohnen und Migration unter Beteiligung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Amtes für soziale Sicherung und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG

Das Themenfeld Wohnungstausch wurde in Abstimmung mit dem Amt für Soziale Sicherung vom Amt für Wohnen und Migration und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung intensiviert aufgenommen, in einem Workshop ausführlich diskutiert und mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt. Als Ergebnis teilt das Amt für Wohnen und Migration mit:

„Das Thema Wohnungstausch wird immer wieder öffentlich diskutiert bzw. als Maßnahme zur Erschließung von Wohnraum genannt. Ein echter Wohnungstausch kommt bei geförderten Wohnungen nur in den seltensten Fällen in Betracht, da für einen Tausch die Voraussetzungen bei den Tauschwilligen in Bezug auf Haushaltsgröße, Fördervoraussetzung etc. übereinstimmen müssen. Das Ziel große, unterbelegte Wohnungen für Familien frei zu machen wird bereits von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften aktiv verfolgt. Im Folgenden wird über bereits bestehende Maßnahmen innerhalb der Stadtverwaltung sowie der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften informiert.

Zum Thema Wohnungstausch finden referatsübergreifende Arbeitsgruppen mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften statt. Anlass dafür sind Anträge und Initiativen aus dem Stadtrat, den Bezirksausschüssen oder des Seniorenbeirats. Sie haben angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum zum Ziel, ältere Menschen zu motivieren, ihre größere Wohnung für Familien frei zu machen und in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

Dazu werden u. a. folgende „Anreize zum Wohnungstausch“ vorgeschlagen, auf die im Folgenden eingegangen wird:

- Beibehaltung des niedrigeren Quadratmeterpreises bzw. sollte die neue Miete die alte Miete nicht übersteigen. Das Delta soll durch städtischen Mietausgleich finanziert werden.
- Organisation des Umzugs und Übernahme der Umzugskosten mit städtischer Unterstützung
- Die neue Wohnung wird vor Bezug altengerecht ausgestattet.

Des Weiteren werden Maßnahmen vorgeschlagen, die einen Wohnungstausch grundsätzlich vereinfachen sollen:

- Bereitstellen einer Datenbank mit altengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen im geförderten Bereich
- Entwickeln einer Wohnungstauschbörse für den freifinanzierten sowie den geförderten Bereich

Beibehaltung des niedrigeren Quadratmeterpreises, Übernahme der Umzugskosten und altengerechte Ausstattung der Wohnung

Auf dem freien Wohnungsmarkt in München sind bezahlbare Mietwohnungen Mangelware. Die Nachfrage ist groß. Es besteht kein Grund für Vermieterinnen und Vermieter, die wirtschaftliche Interessen verfolgen, den niedrigeren Mietpreis zu übernehmen. Ein finanzieller Ausgleich wäre ausschließlich über einen städtischen Zuschuss zu finanzieren. Die Zahlung eines weiteren Mietzuschusses ist kritisch, da über Regelleistungen für Berechtigte, wie Wohngeld, Übernahme der Kosten der Unterkunft im SGB II/SGB XII, einkommensorientierte Zusatzförderung (EOFZ), die individuelle Miete bereits übernommen oder bezuschusst wird.

Diese Regelung kommt der Vermieterin bzw. dem Vermieter direkt zugute. Sie trägt damit durchaus zu einem weiteren Anstieg der Mieten bei.

Gleichzeitig wird durch die Individualförderung keine weitere geförderte Wohnung gebaut. Es gilt anzunehmen, dass ein Mietausgleich ausschließlich der Vermieterin bzw. dem Vermieter zu Gute kommt und

Die Übernahme der Umzugskosten ist in der Regel bei Mieterinnen und Mietern mit niedrigem Einkommen über SGB II und SGB XII Leistungen abgedeckt. Bei Haushalten oberhalb der Einkommensgrenze hätte die Umzugskostenübernahme weitgehend einen Mitnahmeeffekt und wäre nicht der ausschlaggebende Grund für einen Umzug. Denn neben den finanziellen Belastungen eines Umzugs, spielen die psychosozialen Barrieren mit zunehmendem Alter eine immer größer werdende Rolle. Um ältere Menschen zu einem Wohnungswechsel zu motivieren, sollten folgende Aspekte in Bezug auf die neue Wohnung vorher angesprochen und geklärt sein:

- Verbleib im Quartier oder im gleichen Wohnhaus
- Bindung an die alte Wohnung
- Bindung an Nachbarinnen und Nachbarn
- Bindung an die eigenen Möbel
- Ausstattung der neuen Wohnung.

Bereitstellen einer Datenbank im geförderten Bereich und entwickeln einer Wohnungstauschbörse

Mit der Einführung der Internetplattform SOWON (Soziales Wohnen Online) ist für die wohnungssuchenden, registrierten Haushalte auch gleichzeitig eine Datenbank entstanden, die weitere Auskünfte über die entsprechenden Wohnungsangebote gibt. Für die älteren Menschen bedeutet dies, sie erhalten frühzeitig, bevor sie sich auf eine Wohnung bewerben, Informationen über Wohnungsdetails, wie Lage der Wohnung, Ausstattung, Barrierefreiheit.

Das Entwickeln einer städtischen Wohnungstauschbörse wird für den Bereich der geförderten Wohnungen derzeit vom Amt für Wohnen und Migration geprüft. Im Internet gibt es bereits Wohnungstauschbörsen von privaten Anbietern, z. B.

<http://www.tauschwohnung.com>.

Es ist jedoch geplant, die Internetplattform SOWON in der Optimierungsphase (ca. 2021) zu „SOWON – öffentlicher Bereich“ auszubauen. Damit haben Vermieterinnen und Vermieter die Möglichkeit, ihre Wohnungen auf der städtischen Plattform anzubieten.

Konzepte und Maßnahmen der Stadtverwaltung und der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Thema Wohnungstausch

Folgende bereits existierende Maßnahmen zum Thema Wohnungstausch im Alter gibt es innerhalb der Stadtverwaltung sowie bei den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG:

- Umsetzung im öffentlichen Interesse oder Wohnungstausch im geförderten Bereich

Im geförderten Bereich wird die Freimachung einer großen Wohnung (mind. ein Zimmer größer) bereits mit einer hohen Dringlichkeitspunktezahl (94 Grundpunkte) unterstützt, sofern die frei gemachte Wohnung dem Amt für Wohnen und Migration zur Belegung zur Verfügung steht. Durch die hohe Dringlichkeit steigt die Wahrscheinlichkeit, passende Wohnungsangebote zu erhalten. Das Amt für Wohnen und Migration macht bei Wohnungsvorschlägen für diese Haushalte zudem Ausnahmen hinsichtlich der zu erfüllenden Einkommensgrenzen, wenn dies die Förderrichtlinien erlauben.

Aktuell (Stand 07/2018) sind im Amt für Wohnen und Migration 1.587 Haushalte registriert, bei denen mind. eine Person über 65 Jahre alt ist. Davon lebt in 614 Haushalten eine Person mit Schwerbehinderung (> 50 % GdB) und in 66 Haushalten eine Rollstuhlfahrerin bzw. ein Rollstuhlfahrer.

Von den 1.587 Haushalten sind 30 Haushalte registriert, deren „Umsetzung im öffentlichen Interesse“ ist. Sie würden bei einem Umzug eine Wohnung frei machen, die mindestens mit einer Person mehr belegt werden könnte.

Die GEWOFAG vermietet an ca. 1.284 Haushalte (3,8 % des Gesamtbestandes) in der Größe ab 3 Zimmer, bei denen die Hauptmieterin, der Hauptmieter über 65 Jahre alt ist. Wer darüber hinaus noch in den von älteren Menschen belegten Wohnungen lebt, lässt sich nicht eindeutig feststellen bzw. auswerten. Von den gekündigten Mietverhältnissen bei der GEWOFAG wurden in 2016 und auch in 2017, jeweils ca. 10 % aus Altersgründen mieterseits gekündigt. Die GEWOFAG dokumentiert nur das Alter der Hauptmieterinnen und Hauptmieter. Das Durchschnittsalter liegt derzeit bei 51 Jahren.

Bei der GWG werden derzeit ca. 450 Wohnungen (1,6 % des Gesamtbestandes) in der Größe ab 3 Zimmer von Hauptmieterinnen bzw. Hauptmietern bewohnt, die 65 Jahre und älter sind. Die Anzahl der Personen in den Wohnungen ist nicht eindeutig auswertbar. Es wird angenommen, dass höchstens 1/3 der 450 Wohnungen von nur einer Person bewohnt werden. Das sind ca. 0,5 % des Gesamtbestandes der Wohnungen der GWG.

- Möglichkeit der Mietpreismitnahme

Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG besteht (förderabhängig) die Möglichkeit der Mietpreismitnahme.

- Umzugskostenübernahme

Die Umzugskosten werden bei Haushalten wie bereits erwähnt übernommen, die sich im Leistungsbezug SBG II und SGB XII befinden. Darüber hinaus unterstützt die GWG ihre Mieterinnen und Mieter in Form einer einmaligen Umzugskostenpauschale von 500,00 €.

- Beratung und Information zum Thema Wohnungstausch bei den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die GEWOFAG unterstützt ältere Mieterinnen und Mieter, indem präventiv Hausbesuche durch Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen angeboten und durchgeführt werden. Dabei wird auch beraten und ermutigt, in eine kleinere Wohnung umzuziehen oder in die eigenen GEWOFAG-Wohnprojekte. Wenn ältere Mieterinnen und Mieter die Wohnung nicht wechseln möchten, werden ggf. Wohnungsanpassungen mit Unterstützung durch die Beratungsstelle Wohnen durchgeführt.

Die sozialpädagogischen Fachkräfte der GWG haben über Hausbesuche Kontakt zu ihren älteren Mieterinnen und Mietern. Zudem bietet die GWG Beratungs- und Hilfeangebote an, wie z. B. Wohnungsanpassungen, Sanierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung in eine kleinere und barrierefreie Wohnung oder in die eigenen GWG-Wohnprojekte. Die Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen unterstützen im Rahmen des Umzugsmanagements beim Wohnungswechsel.

Darüber hinaus stimmen beide Wohnungsbaugesellschaften Untermietverträgen zu, wenn die Wohnung groß genug ist und dadurch zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

- Projekt im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

EU-Projekt ASTUS im Bereich Regionales (www.muenchen.de/astus):

Ziel des EU-Projekts ASTUS (Alpine Smart Transport and Urbanism Strategies), das von November 2016 bis Oktober 2019 läuft, ist die Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes im Alpenraum durch eine entsprechende Verkehrs- und Siedlungsplanung. Außer dem Projektpartner Landeshauptstadt München sind die Gemeinden Haar und Neubiberg als Untersuchungsgebiete beteiligt.

Im Rahmen von ASTUS analysieren Verhaltenspsychologen die Gründe, weshalb sich Menschen an den Projektzielen, d. h. intensivere Wohnraumraumnutzung durch Mitwohnen, Wohnungstausch oder Umbau beteiligen bzw. warum nicht.

U. a. sind das Projekt „Wohnen für Hilfe“ und die Genossenschaft WOGENO inhaltlich einbezogen.

Schriftliche und mündliche Befragungen der Verhaltenspsychologen in den Gemeinden Haar und Neubiberg erbrachten erste allgemeine Ergebnisse:

- Wohnentscheidungen sind außerordentlich emotional. Starke rationale oder finanzielle Argumente erzeugen viel Gegenwehr.
- Kinder spielen eine zentrale Rolle. Unterstützen sie ihre Eltern, werden Veränderungen durchaus positiv gesehen.
- Erhalt von Freiheit und bedeutsame Beziehungen sind Schlüssel, um Veränderungen anzustoßen.
- Besser früh anfangen, darüber nachzudenken. Veränderungen der Wohnsituation sollten rechtzeitig eingeleitet werden, am besten schon vor dem 60. Lebensjahr und nicht erst, wenn es nicht mehr unverändert weitergeht.

Als großes Hindernis bei Überlegungen für eine kleinere Wohnung oder Mitwohnen zu ermöglichen zeigt sich, dass die meisten Wohnungen und Häuser, auch Keller und Dachböden, im Laufe der Zeit recht voll geworden sind. Sich um diese Besitztümer neu kümmern zu müssen, scheint oft eine unüberwindliche Aufgabe. Dieser Schritt in Richtung intensivere Wohnraumnutzung lässt sich durch ein umfangreiches Informationsangebot zur Entsorgung etwas erleichtern. Menschen sind allgemein eher bereit, sich von Besitztümern zu trennen, wenn diese einem ihnen sinnvoll erscheinenden Zweck zugeführt werden. Unter www.muenchen.de/astus sind deshalb zahlreiche Möglichkeiten aufgeführt, um das Haus oder die Wohnung zu entrümpeln. Diese Plattform wird im Laufe des Projektes weiter ausgebaut.

- Ausblick und Maßnahmen

Um die bestehenden Konzepte und Maßnahmen besser bekannt zu machen und weitere Möglichkeiten zum Thema Wohnungstausch zu prüfen, besteht die Absicht des Amtes für Wohnen und Migration nach Befassung im Stadtrat einen weiteren Workshop mit allen Akteuren (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, GWG, GEWOFAG, Amt für Soziale Sicherung, mitbauzentrale münchen) zu veranstalten. Im Rahmen des EU-Projekts ASTUS (Alpine Smart Transport and Urbanism Strategies) arbeiten die genannten Akteure bereits zusammen und versuchen gewonnene Erkenntnisse für den geförderten Bereich umzusetzen.

