

Zeitgemäße Wohnformen im Alter III

„Wohnen im Viertel“ – insbesondere in der Mitterfeldstraße

Antrag Nr. 14-20 / A 04455

von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Simone Burger, Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Cumali Naz, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Frau Stadträtin Heide Rieke vom 20.09.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13640

12 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 14.03.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Das Sachgebiet „Zeitgemäße Wohnformen Älterer“ in der Abteilung „Altenhilfe und Pflege“ des Amts für Soziale Sicherung arbeitet mit den Zielsetzungen

- der kontinuierlichen Sicherung von Flächen zur Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungen für ältere Menschen
- der Sicherung von Teilhabe älterer Menschen an der Gemeinschaft durch Anbindung an bestehende Infrastruktur oder Förderung von neuen Projekten
- der Unterstützung beim Verbleib in der eigenen Wohnung und
- der Erweiterung von Wahlmöglichkeiten älterer Menschen hinsichtlich der gewünschten Wohnform.

Mit Beschluss des Sozialausschusses „Zeitgemäße Wohnformen im Alter II“ vom 20.07.2017 und der Vollversammlung vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08425) wurde das Sozialreferat beauftragt, dem Stadtrat im 3. Quartal 2018 zum Sachstand und zu den Planungen im Bereich „Zeitgemäße Wohnformen für ältere Menschen“ zu berichten. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage kommt das Sozialreferat diesem Auftrag nach. In dieser Vorlage wird dabei insbesondere auf die Ergebnisse einer 2017 in Auftrag gegebenen und im April 2018 abgeschlossenen externen Begleitung durch das Institut Zweiplus eingegangen. Wesentlicher Auftrag der Begleitung war die

Analyse von Daten zum Thema „Wohnen im Alter in München“ und zur Entwicklung von Empfehlungen für das weitere Vorgehen im Bereich „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“. Die für das Thema grundlegenden Erkenntnisse werden im Rahmen dieser Vorlage und mit der Anlage Nummer 1 dargestellt. Darauf aufbauend werden Handlungsempfehlungen formuliert.

Überdies wird zu jeder Empfehlung der aktuelle Sachstand und die jeweilige Planung vorgestellt. So ist u. a. positiv herauszuheben, dass seit 2016 knapp 400 zusätzliche Wohneinheiten im Stadtgebiet für die weitere Umsetzung im Rahmen von Neubauvorhaben für die Zielgruppe der älteren Menschen gesichert werden konnten.

1. Zielgruppe und Bedarf

1.1 Bevölkerungszahlen

Von Bedeutung für die weiteren Ausführungen ist zunächst, die Zielgruppe für das Thema „Wohnen im Alter“ zu bestimmen, um auf dieser Grundlage eine Bedarfsaussage für München treffen zu können. Das Alter ab 65 Jahren (welches als das derzeitige durchschnittliche Renteneintrittsalter gilt) stellt vor diesem Hintergrund eine wichtige Grenze dar, da es hier in der Regel mit dem Ausscheiden aus dem Erwerbsleben deutliche Einkommenseinschnitte gibt. Menschen, die darüber nachdenken, wie sie im Alter leben und wohnen möchten, haben erst mit der Verrentung einen sicheren Überblick über ihre zukünftigen finanziellen Verhältnisse und damit auch über ihre Wohnmöglichkeiten.

Die Zielgruppe für das Thema Wohnen im Alter stellen demnach die Münchnerinnen und Münchner dar, die 65 Jahre oder älter sind.

Bevölkerung 65+ in München (Stand: Dez. 2017 und Prognose 2035)

| Jahr | | Deutsche | | | Ausländerinnen/Ausländer | | | gesamt |
|------|--------------|----------|----------|-----------|--------------------------|----------|---------|-----------|
| | | männlich | weiblich | gesamt | Männlich | Weiblich | gesamt | |
| 2017 | Gesamt | 550.502 | 583.170 | 1.133.672 | 220.290 | 203.228 | 423.518 | 1.557.190 |
| | davon 65+ | 94.116 | 130.909 | 225.025 | 22.070 | 2.425 | 44.495 | 269.520 |
| | Anteil * (%) | 17,1 | 22,4 | 19,8 | 10,0 | 11,0 | 10,5 | 17,3 |
| 2035 | Gesamt | 611.327 | 630.819 | 1.242.146 | 308.570 | 300.311 | 608.881 | 1.851.027 |
| | davon 65+ | 111.258 | 137.373 | 248.631 | 38.338 | 43.658 | 81.996 | 330.627 |
| | Anteil * (%) | 18,2 | 21,8 | 20,0 | 12,4 | 14,5 | 13,5 | 17,9 |

* an der Gesamtzahl der jeweiligen Bevölkerungsgruppe

Quelle: LHM, Statistisches Amt, ZIMAS sowie Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bevölkerungsprognose 2015-2035

In München lebten zum 31.12.2017 insgesamt rund 270.000 Personen im Alter von 65 Jahren oder älter; dies entspricht bei einer Gesamtbevölkerungszahl von etwa 1.557.000 einem Anteil von 17,3 %. Dieser Anteil wird sich laut der aktuellen Bevölkerungsprognose des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bis ins Jahr 2035 auf 17,9 % erhöhen. Erwähnenswert ist überdies, dass die Zahl der älteren Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft bis zum Jahr 2035 deutlich stärker zunimmt.

Darüber hinaus zeigt die geschlechtsspezifische Auswertung in der „Studie Älter werden in München“, dass Frauen mit 50 % deutlich häufiger als Männer (29 %) in Single-Haushalten leben.

1.2 Wohnraumspezifische Bedarfe - Barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen in München

Im Rahmen der im Jahr 2015 veröffentlichten Studie „Älter werden in München“ äußerten 4 % der 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 bis 64 Jahren äußerten einen Bedarf, bei den Befragten im Alter von 65 bis 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.

Das Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen Älterer sieht hier den wesentlichen strategischen Handlungsansatz in der Schaffung von altersgerechten Wohneinheiten im Mietwohnungsbau, insbesondere auf Flächen der Landeshauptstadt München.

2. Handlungsempfehlungen

Wie unter 1. dargestellt, wurden die folgenden Handlungsempfehlungen zum einen auf der Basis bestehender Daten, wie z. B. der Bevölkerungsbefragung und zum anderen durch qualitative Erhebungsformen, wie Interviews mit Expertinnen und Experten aus Fachöffentlichkeit und Wohnungswirtschaft, von Zweiplus entwickelt und im Folgenden knapp dargestellt. In der Kurzfassung des Berichts Zweiplus (siehe Anlage 1) werden die Handlungsempfehlungen erläutert.

In Punkt 4. wird dargelegt, welche Empfehlungen aktuell bereits aufgenommen wurden, welche Impulse ergänzend bearbeitet werden sollen und in welcher Form weiter an den Umsetzungen gearbeitet wird.

2.1 Entwicklung integrierter Planungsgrundlagen

Im Alter verringert sich der Bewegungsradius älterer Menschen, Wohnangebote und soziale Infrastruktur für ältere Menschen müssen daher kleinräumig geplant werden. Für eine zielgruppengerechte Planung bedarf es kleinräumiger Planungsdaten und kontinuierlicher Bedarfserhebung zu barrierearmem und altersgerechtem Wohnraum. Diese unterstützt die weiteren Planungen für bedarfsgerechten Mietwohnungsbau, der zunehmend geprägt ist vom Konkurrenzdruck in der Flächenverwertung für die unterschiedlichen Zielgruppen.

Handlungsempfehlung des Instituts Zweiplus

Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Institut Zweiplus, dass das Sozialreferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt ein gemeinsames Verfahren entwickelt, durch das die Grundlagen für die Planung in diesem Feld verbessert werden sollen. Ferner soll das Sozialreferat zusammen mit den genannten Referaten Fragen zu Barrieren in Wohnungen und Gebäuden sowie zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum entwickeln.

Der Bestand an barrierefreien Wohnungen in München ist weder bekannt noch gibt es aussagekräftige Daten zum Bedarf. Diese Daten können nicht in Form eigener Erhebungen ermittelt werden, der Aufwand hierfür wäre zu hoch. Sinnvoll und realisierbar ist die Erhebung von ausgewählten Daten zum Bestand und Bedarf im Rahmen von anderen, regelmäßig durchgeführten Befragungen der Landeshauptstadt München, wie beispielsweise die Befragung der Münchner Bürgerinnen und Bürger zur sozialen und gesundheitlichen Lage (BesogeLa) des Sozialreferats und des Referats für Gesundheit und Umwelt und die Münchner Bürgerinnen- und Bürgerbefragung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

2.2 Erhöhung des bezahlbaren und altersgerechten Wohnungsbestands

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten, den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum zu decken:

- Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum bei Nachverdichtung und Neubau
- Maßnahmen zur barrierearmen oder barrierefreien Aufwertung von
- Bestandswohnungen und -gebäuden.

2.2.1 Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum bei Nachverdichtung und Neubau

Die Landeshauptstadt München hat mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI (WiM VI), Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08547 der Vollversammlung vom 28.06.2017, die bestehenden Grundlagen für die kommenden Herausforderungen im Mietwohnungsbau aufgegriffen und fortgeschrieben.

Dies betrifft sowohl die Förderprogramme als auch die Vermarktungspotentiale im freifinanzierten Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen und investive Kosten, um eine nachhaltige Quartiersentwicklung, z. B. durch Gemeinschaftsflächen, zu sichern.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ sieht vor, durch zielgruppenorientierte Handlungsansätze auf die besonderen Bedarfe der älteren Bevölkerungsgruppe in geeigneter Weise einzugehen.

Zentrale Herausforderung dabei ist, dass qualifizierte Bedarfsmeldungen dem Flächensicherungsprozess vorgeschaltet sind.

Handlungsempfehlung des Instituts Zweiplus

- Das Sozialreferat berücksichtigt bei der Anmeldung und Sicherung von Flächen neben den großen Neubaugebieten auch Flächen in Bestandsgebieten für den zielgruppenbezogenen Wohnungsbau, um durch quartiersnahe altersgerechte Angebote dem Wunsch der älteren Bürgerinnen und Bürger nach Verbleib im Quartier mittel- und langfristig besser entsprechen zu können.
- Das Sozialreferat berücksichtigt bei der Planung insbesondere Standorte, bei denen die Infrastruktur bereits vorhanden ist oder entwickelt werden kann.

2.2.2 Maßnahmen der barrierearmen oder barrierefreien Aufwertung von Bestandswohnungen und -gebäuden

Neben dem intensivierten Neubau ist aus Sicht vieler Expertinnen und Experten, die im Rahmen der wissenschaftlichen Begleitung befragt wurden, eine barrierearme/-freie Aufwertung von Wohnungsbeständen unbedingt erforderlich.

Insofern kommt der Beratung und Unterstützung für Anpassungsmaßnahmen eine sehr große Bedeutung zu. Dabei gilt es, nicht nur die im Einzelfall notwendigen baulichen Maßnahmen zu eruieren, sondern v. a. die fördertechnischen Barrieren zu überwinden und den Prozess zu beschleunigen.

Handlungsempfehlung des Instituts Zweiplus

- Das Sozialreferat entwickelt ein Konzept für die Information zu möglichen Anpassungsmaßnahmen für ältere Menschen, soziale Einrichtungen und interessierte Vermieterinnen und Vermieter. Es greift hierzu das Konzept der „Beratungsstelle Wohnen – Stadtteilarbeit e. V.“ 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 Sozialreferat überprüft in Kooperation mit der „Beratungsstelle Wohnen“ und anderen im Bereich Wohnungsanpassung tätigen Akteuren, ob und wie bei der Beratung und Unterstützung die verschiedenen Angebote ineinandergreifen und welche Schnittstellen gegebenenfalls zu optimieren sind.
- Das Sozialreferat fördert den Austausch zwischen Vermieterinnen und Vermietern und den im Bereich Wohnungsanpassung tätigen Akteuren, um die Potentiale für den Ausbau barrierefreier/-armer Wohnungen und Gebäude in Bestandsgebieten zu effektivieren.
- Das Sozialreferat vertieft die Kooperation mit dem Behindertenbeirat in dieser Frage.

2.3 Vergrößerung von Wahloptionen für ältere Menschen durch Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen

2.3.1 Gemeinschaftliche Wohnformen ohne Unterstützung

Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen mit verbindlichen Vereinbarungen zur gegenseitigen Unterstützung werden aktuell 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 des Instituts Zweiplus

- Das Sozialreferat fördert den weiteren Ausbau von gemeinschaftlichen Wohnformen im preisgebundenen Mietwohnungsbau, die primär auf Selbsthilfe und Eigeninitiative angelegt sind.
- Das Sozialreferat berät und unterstützt Mietgemeinschaften für eine gemeinschaftliche Wohnform in Kooperation mit der mitbauzentrale münchen, sofern sie die vom Sozialreferat zu entwickelnden Kriterien erfüllen.

- Das Sozialreferat wertet hierzu die bisherigen Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in München (ggf. auch in anderen Städten) systematisch aus und entwickelt einen Anforderungs-/Kriterienkatalog, in welchen Fällen eine Unterstützung über ein allgemeines Beratungsangebot hinaus erfolgen wird.
- Das Sozialreferat entwickelt in Kooperation mit interessierten Vermieterinnen und Vermietern und sozialen Trägern ein geeignetes Format für den Austausch zu Perspektiven mit gemeinschaftlichen Wohnformen. Die Erfahrungen bei der Belegung von unterstützten Wohnformen sollten hierbei einfließen.

2.3.2 Gemeinschaftliche Wohnformen mit Unterstützung

Es gibt in München nach Recherche des Instituts Zweiplus einen geschätzten Bestand von 4.000 Wohneinheiten, die als Sonderwohnformen bezeichnet werden können. Hierzu zählen:

- Seniorenwohnanlagen
- Betreutes Wohnen in Verbindung mit Einrichtungen der stationären Pflege
- eine nicht näher bezifferbare Anzahl an unabhängigen Angeboten des freifinanzierten Betreuten Wohnens
- Projektwohnungen „Wohnen im Viertel“
- Wohngemeinschaften mit und ohne Unterstützung.

Diese Angebote sollten erhalten, weiterentwickelt und ausgebaut werden.

Handlungsempfehlung des Instituts Zweiplus

Das Sozialreferat setzt sich für den Erhalt des für die Zielgruppe vorgehaltenen Wohnungsbestands ein. Das Sachgebiet fördert den weiteren Ausbau der Sonderwohnformen „Wohnen im Viertel“, „Wohngemeinschaften“, „Sorgende Hausgemeinschaften“, „Mietgruppen“ und „Seniorenwohnanlagen“.

Das Sozialreferat prüft beim weiteren Ausbau von „Wohnen im Viertel“-Projekten, inwieweit die damit verbundenen Wohncafés kooperativ mit anderen sozialen Akteuren oder der Wohnungswirtschaft errichtet werden können.

2.4 Kooperative altersgerechte Weiterentwicklung von Bestandsgebieten

Altersgerecht zu wohnen bedeutet langfristig sicher und 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 Wohnumgebung nachzudenken:

Damit rückt eine kleinräumige, am sich reduzierenden Bewegungsradius der älteren Menschen orientierende Betrachtung in den Vordergrund. Dabei darf sich der Blick nicht allein auf Neubaugebiete richten, sondern muss auch die Bestandsgebiete einbeziehen, wo die Mehrzahl der älteren Menschen lebt und in den nächsten Jahrzehnten leben wird.

Handlungsempfehlung des Instituts Zweiplus

In Verbindung mit der unter Punkt 3.1 dargelegten Empfehlung zum Aufbau von Planungsgrundlagen erprobt das Sozialreferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt in ausgewählten Bestandsgebieten ein abgestimmtes Verfahren zur altersgerechten Weiterentwicklung der jeweiligen Gebiete. Dabei sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Gebietsauswahl: kriterienbasierte Auswahl der Gebiete.
- Akteure: Einbeziehung von relevanten Akteuren aus der sozialen Wohnungswirtschaft, sozialen Dienstleistern, Verwaltung, Netzwerken wie REGSAM u. a.
- Inhalte: 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.

2.5 Wohnungstausch und gezielter Zugang für ältere Menschen zu barrierefreien Wohnungen

Eine unbestimmte Anzahl von älteren Menschen mit körperlichen Einschränkungen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen, wohnt in Wohnungen, die nicht barrierefrei sind. Überdies gibt es eine nicht bekannte Anzahl an Wohnungen, in denen ältere Menschen wohnen, die weniger Fläche benötigen, als sie zur Verfügung haben.

Auf der anderen Seite gibt es größere Haushalte, insbesondere Familien, die in Wohnungen leben, deren Fläche nicht ausreichend ist und die auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, eine größere Wohnung mit angemessener Miethöhe zu finden.

Ein Wohnungstausch zwischen diesen beiden Parteien wäre also im Fall des Gelingens ein Gewinn für beide Seiten. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass seitens verschiedener Akteure immer wieder gefordert wird, das Thema Wohnungstausch in München zu forcieren und in diesem Sinne geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Tatsächlich halten Wohnungsbaugenossenschaften und städtische Wohnbaugesellschaften Wohnungstausch zur bedarfsgerechten Wohnungsbelegung grundsätzlich für sinnvoll und wünschenswert. Das Sozialreferat arbeitet gerade an tragfähigen Ansätzen, Wohnungstausch aktiv zu fördern und zu begleiten.

Handlungsempfehlung des Instituts Zweiplus

Das Sozialreferat erarbeitet in Kooperation mit der sozialen Wohnungswirtschaft und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Konzept, um 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 und Senioren bei einem solchen Tausch zur Verfügung stehen würden.

Überdies erarbeitet das Sozialreferat in Kooperation mit den o. g. Akteuren ein Konzept, wie die Belegung von barrierefreien/-armen Wohnungen mit Personen mit Bewegungseinschränkungen optimiert werden kann.

2.6 Fazit

Das Sozialreferat stimmt mit den Einschätzungen und Handlungsempfehlungen des Instituts Zweiplus überein und befürwortet diese. Es wird zusammen mit weiteren betroffenen Dienststellen innerhalb (wie z. B. Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt) und außerhalb der Stadtverwaltung (z. B. dem Bezirk Oberbayern und dem Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales) prüfen, in welchem Rahmen die Impulse aufgenommen werden können. Unter Punkt 3. wird nachfolgend dargestellt, in welchem Rahmen dies bereits erfolgt ist und welche Impulse im weiteren Fortgang in die Planungen aufgenommen werden.

3. Darstellung aktueller Umsetzungen im Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen Älterer

3.1 Entwicklung integrierter Planungsgrundlagen – Kleinräumige Planungsdaten und Bedarfsermittlung barrierearmer/altersgerechter Wohnraum

Die vom Institut Zweiplus vorgeschlagene regelmäßige Datenanalyse soll ab 2019 strukturiert aufgebaut werden.

Die benötigten Grundlagen liegen weitestgehend vor und müssen in Abstimmung mit anderen Dienststellen qualifiziert zusammengeführt werden, sodass bei allen Planungsprozessen, insbesondere aus dem Bereich der Stadtplanung (Neubau/Nachverdichtung) immer aktuelle Aussagen zu Seniorenwohnprojekten möglich sind.

Die Indikatoren und Datenquellen sollen gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt in 2019 festgelegt werden.

Die Erhebung des Bedarfs könnte in andere regelmäßige Befragungen integriert werden. Das Sozialreferat wird in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt überlegen, in welchen Befragungen die o. g. oder ähnliche Fragestellungen aufgenommen werden können.

Hierbei folgt das Sozialreferat zudem den Empfehlungen aus den Diskussionen zum 2. Aktionsplan der UN-Behindertenrechtskonvention, Handlungsfeld 4 Themenfeld Bauen/Wohnen.

Das Sozialreferat wird mit den zu erhebenden und den bereits bestehenden Daten ein Monitoring entwickeln, das als Planungsgrundlage für zeitgemäße Wohnformen für ältere Menschen dienen wird.

3.2 Erhöhung des bezahlbaren und altersgerechten Wohnungsbestands

3.2.1 Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum bei Nachverdichtung und Neubau (Integrierte Bedarfs- und Standortplanung – IBSP)

Im Kontext der Erarbeitung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI hat sich das Sozialreferat gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung intensiv mit der Beschreibung von Zielgruppen zur Sicherung von Mietwohnungsflächen – Förderprogramm unabhängig – beschäftigt. Das stetige Wachsen der Bevölkerung Münchens beförderte zudem Themen wie Flächenknappheit, Flächenakquise bzw. Flächenkonkurrenz innerhalb des Sozialreferats. Es war daher dringend notwendig, bestehende Verfahren zu optimieren und transparent zu gestalten. Vor diesem Hintergrund wurde die Einrichtung einer sozialreferatsinternen Arbeitsgruppe unter Federführung des Amtes für Wohnen und Migration ab Dezember 2016 begonnen. Die Bedarfe der älteren Menschen und der Menschen mit Behinderung werden in der Arbeitsgruppe kontinuierlich vom Amt für Soziale Sicherung vertreten. Zielsetzung der AG ist eine abgestimmte, transparente Bedarfs- und Standortplanung bei gleichberechtigter Berücksichtigung aller Wohn- und Unterbringungsbedarfe im Sozialreferat. Hierbei wurde ein standardisierter Prozess der Bedarfsmeldung entwickelt, sowie eine einheitliche Position gegenüber den kooperierenden Dienststellen und Wohnungsbaugesellschaften erreicht (siehe Anlage 2).

Ziel des Amts für Soziale Sicherung ist, in diesem Prozess auf allen geeigneten städtischen Flächen gezielt Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu sichern.

Die von der AG Integrierte Bedarfs- und Standortplanung Wohnen (IBSP) entwickelten Standards für Bedarfsmeldungen stellen transparent und nachvollziehbar die spezifischen Anforderungen und Kriterien der jeweiligen Zielgruppe dar, auch für fachfremde Adressatinnen und Adressaten, z. B. städtische Wohnbaugesellschaften, freie Träger. Diese Darstellung soll dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Kommunalreferat die Prüfung und Bereitstellung adäquater Grundstücke erleichtern. Beispielhaft ist in der Anlage ein Objektmeldungsblatt (Anlage 3) für eine Seniorenwohnanlage mit Mehrgenerationen-Ansatz enthalten. Das Zusammenwirken der einzelnen Gremien zur Sicherung von abgestimmten Bedarfsanmeldungen „Wohnen“ zeigt zum einen die Komplexität der notwendigen Abstimmungen und verdeutlicht zum anderen den Prozess zur Ermöglichung einer zügigen Entscheidungsfindung mit den Dienststellen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Kommunalreferat bei der Ausschreibung und Vergabe von Flächen (siehe Anlage 2). Mit der unter Federführung des Amts für Wohnen und Migration eingerichteten AG IBSP ist der funktional wirksame Rahmen innerhalb des Sozialreferats erfolgreich aufgebaut worden.

3.2.2 Sachstand Projektvorhaben Meindlstraße und Schäftlarn-/Fraunbergstraße

Meindlstraße

Das Sozialreferat, Amt für Soziale Sicherung, Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen Älterer, hat im I. Quartal 2016 den Planungsprozess zur Schaffung einer Seniorenwohnanlage unter Einbeziehung des örtlichen Bezirksausschusses 6 (BA 6 Sendling) und den Bürgerinnen und Bürgern aufgenommen. Als Ergebnis der Workshops wurde festgehalten, dass eine Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner hinsichtlich Einkommen und Altersstruktur gewünscht wird. Die Wohnungen sollen primär Sendlinger Anwohnerinnen und Anwohnern aus unterschiedlichen Einkommensgruppen (Fördermix) zugänglich sein. Hiermit wird der auch in der Studie „Älter werden in München“ ermittelte Wunsch nach Quartiersbezug für die älteren Menschen aufgenommen und als Verfahren an diesem Standort modellhaft erprobt. Durch die ergänzende Belegung mit jüngeren Menschen und Familien mit Kindern ergeben sich zudem gegenseitige Unterstützungspotentiale. Ein wesentlicher Faktor, der weiterhin einer endgültigen Klärung bedarf, ist die anhaltende Prüfung der Parkraumsituation. Anschließend wird das Sozialreferat mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die nächsten Planungsschritte einleiten und die entsprechenden Vorschläge in den Stadtrat einbringen.

Die derzeit auf der Fläche betriebene dezentrale Unterkunft für Flüchtlinge wird die Errichtung der Seniorenwohnanlage nicht verzögern. Die Fläche wird vor Baubeginn frei gemacht.

Schäftlarnstraße/Fraunbergstraße

Auf dem städtischen Grundstück an der Fraunberg-/Schäftlarnstraße ist nunmehr geplant, neben einer Kindertagesstätte Wohnungen für ältere Menschen, städtische Bedienstete und Alleinerziehende zu realisieren. Darüber hinaus ist erstmalig geplant, auch den Wohlfahrtsverbänden Wohnungen für ihr Personal an diesem Standort zur Verfügung zu stellen. Die Federführung für die Koordination der Grundstücksentwicklung liegt beim Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Soziale Wohnraumversorgung. Als vorrangige Aufgabe wird aktuell die Durchführung der Baurechtsklärung verfolgt. Erst mit gesichertem Baurecht können die weiteren Schritte, wie z. B. die Klärung der Wohnbauförderung, Zuteilung der Flächen, der Einbezug der Wohlfahrtsverbände erfolgen.

Dem Stadtrat wird zeitnah nach Feststellung der verbindlichen Planungsgrundlagen das Vorhaben im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens vorgestellt.

3.2.3 Übersicht über die bisherigen Anmeldungen im Bereich der zeitgemäßen Wohnformen im Alter

Über die Beteiligung an der AG Integrierte Bedarfs- und Standortplanung Wohnen (IBSP) konnten im Verlauf 2016-2018 insgesamt knapp 500 zusätzliche Wohneinheiten mit unterschiedlichen konzeptionellen Ansätzen angemeldet werden. Hiervon werden ca. 400 Wohneinheiten in den kommenden Jahren in die Realisierungsplanung aufgenommen.

Mit Stand Juli 2018 sind an zehn Standorten sog. „Sorgende Hausgemeinschaften“ (siehe Punkt 4.3) mit je bis zu zehn Wohnungen gesichert. Darüber hinaus sind insgesamt fünf Seniorenwohnanlagen mit Mehrgenerationenwohnenanteil im Stadtentwicklungsgebiet Nord-Ost und der Bayernkaserne sowie Freiham angemeldet worden (insgesamt 320 Wohneinheiten).

Die Anmeldung der aufgeführten Bedarfe bedeutet jedoch nicht, dass die Projekte auch alle umgesetzt werden können. Im Laufe des Planungsprozesses können Gegebenheiten und Probleme auftreten, auf die das Sozialreferat mit seinen Fachplanungen keinen Einfluss mehr hat.

3.2.4 Maßnahmen der barrierearmen oder barrierefreien Aufwertung von Bestandswohnungen und -gebäuden

Dieser Ansatz wird von der Landeshauptstadt München seit vielen Jahren intensiv verfolgt und über die Finanzierung der Beratungsstelle Wohnen (Träger: Stadtteilarbeit e. V.) abgesichert. Auf dieser Basis hat der Verein zuletzt sein Leistungsprofil, auch bei der Einwerbung von Drittmitteln, deutlich verstärkt und

berät u. a. die GEWOFAG gezielt zu Maßnahmen und Finanzierungsoptionen. Zusätzlich angeregte Impulse (z. B. Ambient Assisted Living) sollen konzeptionell über das neu zu schaffende Kompetenzzentrum Barrierefreies Wohnen aufgenommen und mit dem Behindertenbeirat weiterentwickelt werden. Mit dem Beschluss zum Kompetenzzentrum Barrierefreies Wohnen aus dem Sozialausschuss vom 19.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11827) wurde hierfür ein gesondertes Budget genehmigt, um ergänzend zu dem bestehenden Beratungsangebot nun auch ein deutschlandweit bislang einmaliges Kompetenzzentrum mit Ausstellungsflächen zu dem Themenfeld Barrierefreiheit und Wohnungsanpassung zu schaffen. Die Leistungsbeschreibung für das neue Angebot wird ab Herbst 2018 gemeinsam mit Delegierten aus dem Facharbeitskreis Wohnen des Behindertenbeirats entwickelt. Die Anregungen des Instituts Zweiplus werden als Grundlage herangezogen.

Im Verlauf der Anmietverhandlungen am geplanten Standort St.-Martin-Str. 53 hat das hohe Interesse an der Fläche inzwischen dazu geführt, dass die Projektentwicklung sich für die Umsetzung einer privaten Kindertagesbetreuung entschieden hat. Das Objekt steht also für die Schaffung des Kompetenzzentrums nicht mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit im Sinne der Information und Beratung für die Wohnbelange von älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen bleibt jedoch weiterbestehen.

Das Sozialreferat schlägt daher vor, die Immobiliensuche für das Kompetenzzentrum weiter zu verfolgen und die Beschlussfassung vom 19.06.2018 standortunabhängig aufrechtzuerhalten, um mit den genehmigten Finanzierungsmitteln aus dem bestehenden Amtsbudget zügig im stark nachgefragten Gewerbeimmobilienmarkt reagieren zu können.

3.3 Vergrößerung von Wahloptionen für ältere Menschen durch Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen und Qualitätsentwicklung der bestehenden Angebote

Über die Befragung „Älter werden in München“ wurde die Umzugsbereitschaft abgefragt. Mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06762 „Zeitgemäße Wohnformen im Alter“ vom 22.09.2016 wurde dem Stadtrat das Potential der Umzugsbereitschaft von ca. einem Drittel der Befragten dargestellt. Ebenfalls wurden die hemmenden Faktoren dargelegt. Diese sind im Wesentlichen die zu geringe Auswahl an geeignetem Wohnraum und die hohen Neuvermietungspreise in München. Zudem ist die Auswahl an kurzfristig zur Verfügung stehenden Mietoptionen zumeist sehr gering.

Eine Strategie bei den Planungen des Sozialreferats ist daher der Aufbau einer breiten Streuung von unterschiedlichen Angeboten für die Zielgruppe.

Wohngemeinschaften mögen für einen Teil die ideale Lösung darstellen, für andere ist dies eher ein Ausschlussgrund, auch wenn der Aspekt der gegenseitigen Unterstützung von den meisten Interessentinnen und Interessenten gewünscht wird.

Das Sachgebiet „Zeitgemäße Wohnformen Älterer“ begleitet und berät grundsätzlich alle interessierten Bürgerinnen und Bürger zu Möglichkeiten, Hürden und Erfordernissen bei der Realisierung von Wohnprojekten. Dies beinhaltet sowohl die Information zu vorhandenen, weiterführenden Netzwerken, wie z. B. der mitbauzentrale münchen (mbz), den Beratungs- und Förderleistungen des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales als auch das Vorhalten von kontinuierlichen Ansprechpersonen im Sozialreferat bei Wunsch und Bedarf.

Im Folgenden wird der Bezug zur mitbauzentrale münchen (mbz) und die aktuelle Nutzung des ergänzenden Fachbudgets zur Unterstützung innovativer Ideen dargestellt. Ergänzend werden dann drei wesentliche Bausteine für den Aufbau der Wohnoptionen beschrieben:

- Mietgruppen – „Sorgende Hausgemeinschaften“
- Seniorenwohnanlagen
- Wohnen im Viertel

3.3.1 Unterstützung von neuen Wohnmodellen bei der Standortsuche und im Aufbau – Zusammenarbeit mit der mitbauzentrale münchen (mbz) und der WohnWerkstatt Urbanes Wohnen e. V.

Die mbz ist eng mit der Integrierten Bedarfs- und Standortplanung des Sozialreferates und den Planungen des Sachgebiets Zeitgemäße Wohnformen Älterer verbunden. Das Amt für Soziale Sicherung verfolgt damit das Ziel, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen mit ihren Wohnbedarfen aufzunehmen und in neue Formen des Miteinanderwohnens zu integrieren. Dies erfolgt durch Beratung von Einzelpersonen, Beratung und Bildung von Mietgruppen „Wohnen im Alter“ und der Unterstützung bei Gründung von Wohngemeinschaften und Wohnformen mit besonderen baulichen Voraussetzungen.

Die externe Beratungsstelle mitbauzentrale bietet

- Informationsveranstaltungen für Interessentinnen und Interessenten für gemeinschaftliches Wohnen
- Informationsveranstaltungen für freie Träger und Wohlfahrtsverbände
- Unterstützung bei der Formierung von Mietgruppen/Hausgemeinschaften im Auftrag des Amtes für Soziale Sicherung
- Zusammenführung von geeigneten Bauherren und Mietgruppen (Gruppen, Träger, Verbände) und Unterstützung bei einer konzeptionellen Abstimmung.

Die mbz ist somit für viele Bürgerinnen und Bürgern mit Interesse am Aufbau neuer Wohnformen, durch die Information zu laufenden Bauprojekten bei freien Bauträgern, Genossenschaften und den städtischen Gesellschaften von Bedeutung.

Gerade freie Bauträger informieren sich dort zunehmend zu konzeptionellen Ideen zum Themenfeld der unterschiedlichen Wohnformen, auch um bei Grundstücksvergaben entsprechend aussagekräftige Absichtserklärungen formulieren zu können. Im Zusammenwirken zwischen mbz und Sozialreferat können die gebildeten Mietgruppen dann den späteren Bauträgern vermittelt werden.

Unterstützung durch die Fachabteilung

Um zu gewährleisten, dass die Mietgruppen als stabile Verbände gegenüber den späteren Hausverwaltungen auftreten können, aber auch zur Wahrung der Balance zwischen Wunsch und Realisierbarkeit entsprechender Maßnahmen, unterstützt das Sozialreferat die von der mbz empfohlenen Zusammenschlüsse durch die Finanzierung einer Beratung und Begleitung durch die WohnWerkstatt von Urbanes Wohnen e. V. Die WohnWerkstatt Urbanes Wohnen e. V. verfügt über langjährige Erfahrungen und Kompetenzen in diesem Bereich und bietet fachliche Beratung beim Zusammenfinden neuer Wohn-/Hausgemeinschaften, wie beispielsweise den „Sorgenden Hausgemeinschaften“. Die Begleitung erfolgt individuell und bedarfsorientiert.

Finanzielle Fördermöglichkeiten

Das Sozialreferat verfügt über die Möglichkeit der Förderung für die Begleitung zur Unterstützung von Mietgruppen bei der Gruppenformierung. Hierbei können z. B. Moderationskosten für die Gruppenfindung übernommen werden. Ziel ist eine möglichst realistische Grundhaltung in Bezug auf Standort, Mietkosten und den Vereinbarungen zur gegenseitigen Unterstützung im Zusammenleben zu entwickeln. Die Förderung erfolgt im Rahmen der Beratung nach Antrag und Prüfung und sieht für die Phase der Gruppenformierung max. 2.000,- € vor. Eine Verlängerung zur Festigung der Vereinbarungen in Höhe von 1.000,- € ist hierbei möglich. Im Hinblick auf die Einschränkungen auf dem Mietwohnungsmarkt Münchens entstehen zwangsläufig bei den Wohnungssuchenden Unzufriedenheiten. Aufgabe des Sozialreferats mit den Kooperationsdiensten der mbz und der WohnWerkstatt ist es, die besonderen Wünsche in Bezug auf Wohnungsgrößen und -schnitte kontinuierlich zu begleiten und nachvollziehbar auf Realisierbarkeit zu prüfen. Exemplarisch ist der aktuelle Auswertungsbericht der WohnWerkstatt in Kurzfassung als Anlage 4 angefügt.

Insgesamt wurden durch das Sozialreferat drei Mietgruppen auf dem Weg der Gruppenfindung bis hin zur Einwerbung von unterstützenden Förderleistungen beraten. Die Möglichkeit zu ergänzenden Beratungsleistungen wurde bislang nur von der in Anlage 4 dargestellten Gruppe „MietMit e. V.“ abgerufen.

Der Verlauf wird seitens WohnWerkstatt und Sozialreferat als positiv bewertet, da sich der zunächst lockere Zusammenschluss festigen konnte und sogar zu einer Vereinsgründung führte. Ein geeigneter Standort zur Zufriedenheit der Gruppe konnte im Jahresverlauf 2017/2018 nicht gesichert werden. In Prüfung ist derzeit u. a. ein Standort am Domagkpark.

Das Angebot zur Finanzierung von Beratungsleistungen aus dem Budget des Sachgebiets wird auch zukünftig aufrechterhalten und weiter über das Sozialreferat und die mbz im Bürgerinnen- und Bürgerkontakt beworben.

Nach Durchführung von fünf Begleitprozessen mit Förderung soll eine Auswertung vorgenommen werden. Vom Institut Zweiplus wurde vorgeschlagen, im Anschluss einen Kriterienkatalog in Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der mitbauzentrale zur Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen zu entwickeln. Die mitbauzentrale sichert hierbei den Austausch zu interessierten Bauträgern aus der freien Wohnungswirtschaft. Zudem sind in diesem Kontext auch Leitlinien für die Unterstützung von Mietgruppen festzulegen.

In diesem Rahmen wäre die Installation des vom Institut vorgeschlagenen Formats zum Austausch auf Planungsebene mit Wohnungsbaugesellschaften bei Bedarf gut denkbar und wird in die Planungen aufgenommen

3.3.2 Sorgende Hausgemeinschaften dargestellt am Beispiel „Nachbarschaftlich Leben im Alter für Frauen e. V.“

Für einen Teil der Bevölkerung sind seit Jahrzehnten erprobte alternative und selbstorganisierte Wohnformen eine Lösung. Hier haben sich gute, belastbare Nachbarschaften und Gemeinschaften entwickelt, die vielfältige soziale und wirtschaftliche Aufgaben bewältigen wollen und können. Viele ältere Menschen haben den Wunsch, Unterstützung zu geben und zu bekommen und sich für ein Leben in einer selbstorganisierten Wohnform zu engagieren.

Der gemeinnützige Förderverein „Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter e. V.“ wurde 1991 gegründet. Unter psychologischer Begleitung werden nachbarschaftliche Wohngruppen von alleinlebenden Frauen mit geringer Rente aufgebaut und in geeignetem Wohnraum etabliert. Mittlerweile gibt es bereits drei Wohngruppen des Vereins, die sehr erfolgreich und ohne Fluktuation laufen. Eine vierte Wohngruppe wird derzeit vorbereitet und voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019 eröffnet. Die umsetzende Wohnungsbaugesellschaft ist hierbei,

wie z. B. in Gern am Reinmarplatz, die GEWOFAG mit dem Wohnbauvorhaben auf der Fläche der ehemaligen Postfiliale an der Arnulfstraße.

Das Konzept der „Sorgenden Hausgemeinschaften“, bei dem die Frauen selbstständig wohnen, sich aber mit gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfe unterstützen, hat sich bewährt.

Aus Sicht des Sozialreferats ist diese Form des gemeinsamen Wohnens und der gegenseitigen Unterstützung eine zukunftsweisende Wohnform für Seniorinnen und Senioren. Seit 2018 wird Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter e. V. vom Amt für Soziale Sicherung mit einer 0,25 Stelle für die Geschäftsführung bezuschusst.

3.3.3 Qualitätsentwicklung Seniorenwohnanlagen

Aktuell gibt es in München 23 Seniorenwohnanlagen und Wohnprojekte. Nach einer Erhebung auf Basis der Daten der Wohnungsgesellschaften im Juli 2018 verfügen diese Einrichtungen über 2.503 Wohneinheiten mit 2.926 Plätzen. Dabei handelt es sich überwiegend um Ein- bzw. Zweizimmerappartements.

Die Seniorenwohnanlagen sind größtenteils in den 1960er bzw. 1970er Jahren im sozialen Wohnungsbau entstanden. Die Wohnungen stehen überwiegend sozialwohnungsberechtigten Personen zur Verfügung. Sie werden nach Vorliegen der Dringlichkeitsstufe vom Amt für Wohnen und Migration in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Vermieterin, in der Regel sind das die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG, vergeben.

Das Angebot der psychosozialen Betreuung steht in elf der 23 Seniorenwohnanlagen den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung (1.186 Wohneinheiten).

Die psychosoziale Betreuung leisten Fachkräfte verschiedener freier Träger. Der Gesamtzuschuss für das Angebot der psychosozialen Betreuung in den Seniorenwohnanlagen beträgt im Haushaltsjahr 2019 1.179.317,- €.

Das Angebot umfasst

- die psychosoziale Beratung und Begleitung der Mieterinnen und Mieter
- die Vermittlung von Hilfen, wie z. B. Haushaltshilfen, pflegerische Hilfen
- die Organisation von Begegnungsangeboten und gemeinsamen Aktivitäten.

Das Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen Älterer (S-I-AP3) überprüft kontinuierlich die Projekte mit psychosozialer Betreuung in Abstimmung mit den ausführenden Trägern, gerade im Hinblick auf die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner und die Öffnung ins Quartier.

Die derzeitigen Rahmenbedingungen der Seniorenwohnanlagen mit und ohne psychosoziale Betreuung sind historisch gewachsen und wurden standortbezogen auf Basis verfügbarer räumlicher und finanzieller Ressourcen umgesetzt.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG hat zuletzt in der Au (Am Kegelhof)

und am Westpark (Garmischer Straße) neue Wohneinheiten für ältere Menschen ohne psychosoziale Betreuung mit insgesamt 70 Wohneinheiten realisiert. Die Anbindung an die umliegenden Einrichtungen der offenen Altenhilfe ist erfolgt.

Das Sachgebiet hat die Handlungsempfehlungen des Instituts Zweiplus zum Erhalt, zur Sicherung und zeitgemäßen Weiterentwicklung der Seniorenwohnanlagen bereits ab 2016 aufgegriffen.

Aktuell werden die Ausstattung und der Leistungsumfang der einzelnen Standorte überprüft, um im Verlauf 2019 ein gemeinsames Rahmenkonzept mit den Trägern der Angebote zu erarbeiten.

Langfristiges Ziel ist es, eine Vergleichbarkeit der Leistungen der Seniorenwohnanlagen zu sichern und die sachgerechte Verteilung der Ressourcen neu zu organisieren.

Auf Basis der kontinuierlichen Jahresplanungsgespräche ist festzustellen, dass die Seniorenwohnanlagen ein Erfolgsmodell für bezahlbares und selbstbestimmtes Wohnen im Alter sind.

Die Empfehlung des Instituts Zweiplus zur Qualitätsentwicklung der Seniorenwohnanlagen hat die Fachabteilung auch mit der Optimierung des Belegungsverfahrens im Benehmen mit dem Amt für Wohnen und Migration, Soziale Wohnraumversorgung aufgegriffen.

Für eine gelingende Nachbarschaft innerhalb der Seniorenwohnanlage ist aus Perspektive der Fachsteuerung des Sachgebiets eine gute soziale Mischung der Mieterinnen und Mieter von Belang. Dadurch werden der soziale Friede und ein nachhaltiges soziales Miteinander in der Wohnanlage und im Quartier gesichert. Dieser Aspekt kann bei der Belegung durch die örtliche Hausverwaltung im Benehmen mit der psychosozialen Betreuung vor Ort aufgenommen werden. Bei Nachbarschaftskonflikten findet zudem eine enge Kooperation zwischen der psychosozialen Betreuung und der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft statt.

Die Fachabteilung hat unter Federführung des Amts für Wohnen und Migration mit den Wohnungsbaugesellschaften einen Modus geschaffen, der die Beteiligung der psychosozialen Betreuung bei der zukünftigen Belegung von freien Wohneinheiten sichert.

3.3.4 Wohnen im Viertel

Mit den Beschlussvorlagen des Sozialausschusses vom 10.03.2016¹ und 07.07.2016² wurde dargestellt, dass die Finanzierung der zusätzlichen Unterstützungs- und Betreuungsleistungen des Projektes „Wohnen im Viertel“ aufgrund des Leistungszuschnitts in der Zuständigkeit des überörtlichen Trägers (Bezirk Oberbayern) im Rahmen der Eingliederungshilfe liegt. Daraus ergab sich, dass die genannten Leistungen der Eingliederungshilfe zugerechnet werden können (z. B. Wohncafé, Nachtbereitschaft).

In der Sitzung des Sozialausschusses vom 07.07.2016 wurde das Sozialreferat gebeten, dem Stadtrat zeitnah und kontinuierlich den aktualisierten Sachstand zum Fortgang der Finanzierung darzulegen. Zuletzt erfolgte dies im Rahmen der Beschlüsse „Zeitgemäße Wohnformen im Alter II“ im Sozialausschuss am 20.07.2017 und in der Vollversammlung am 23.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08425) und im Sozialausschuss am 12.10.2017 und in der Vollversammlung am 23.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09681).

Die Verhandlungen zur Zuständigkeitsregelung wurden zudem von den Neustrukturierungen im Rahmen der Pflegestärkungsgesetze II und III (PSG II und III) überlagert. Wichtig war, die Projekte im Bestand zu sichern und andererseits die für die LHM bindenden Zuständigkeitsvorschriften einzuhalten.

Zum 31.07.2017 wurden die Leistungs-, Prüfungs- und Vergütungsvereinbarungen gemäß § 75 SGB XII in die Abrechnungssystematik der Vergütungsverträge nach § 89 SGB XI überführt. Die Verträge nach § 89 SGB XI beinhalten seit 2017 die Möglichkeit, Betreuungsmaßnahmen abzurechnen. Zu diesen Betreuungsmaßnahmen zählen auch die zusätzlichen Unterstützungs- und Betreuungsleistungen im Rahmen des Wohnen im Viertels. Der Vergütungsvertrag nach § 89 SGB XI wurde für die Zeit ab 01.03.2018 vom Bezirk Oberbayern mit den Trägern abgeschlossen. Die Finanzierung der Projekte ist derzeit gesichert. Die Anträge der Stadtratsfraktionen von SPD und CSU vom 12.05.2016³ bzw. 31.05.2016⁴ blieben auf Grund der gesetzlichen Neuordnung und der noch nicht abschließenden Klärung aufgegriffen.

1 „Sozialhilfe, ambulante Leistungen der Hilfe zur Pflege; Zuständigkeitsabgrenzung zwischen örtlichem und überörtlichem Sozialhilfeträger II“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04999

2 Projekt 'Wohnen im Viertel' – Information über rechtliche Grundlagen und Lösungsmöglichkeiten“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06542

3 „Erfolgsmodell Wohnen im Viertel – Gewährleistung der Finanzierung“ von Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau Stadträtin Simone Burger, Herrn Stadtrat Cumali Naz, Antrag Nr. 14-20 / A 02121

4 „Wohnen im Viertel sichern“ von Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Herrn Stadtrat Marian Offman, Herrn Stadtrat Dr. Reinhold Barbor, Antrag Nr. 14-20 / A 02153

Im Zuge des Übergangs Hilfe zur Pflege zum 01.03.2018 ist die Zuständigkeit der Gesamtfinanzierung der Einzelfälle auf den Bezirk Oberbayern übergegangen, sofern für diese Personen Eingliederungshilfe nach dem 6. Kapitel SGB XII und/oder Hilfe zur Pflege nach dem 7. Kapitel SGB XII gezahlt wird. Ebenso ist die Zuständigkeit für den Abschluss der Vergütungsvereinbarungen nach dem SGB XI dorthin übergegangen.

Unterlagen zu Wohnen im Viertel (ab Pflegegrad 2) wurden bereits an den Bezirk Oberbayern übergeben. Bezüglich der Finanzierung und Abrechnungssystematik der Einzelfälle im Projekt Wohnen im Viertel hat der Bezirkstag Oberbayern in seinem Sozialausschuss am 08.03.2018 eine Besitzstandswahrung beschlossen.

Wohnen im Viertel ist somit aktuell gesichert, derzeit ist aus Sicht des Sozialreferats keine kommunale Zusatzfinanzierung erforderlich. Das Amt für Soziale Sicherung wird den Prozess dennoch gemeinsam mit der GEWOFAG Service GmbH weiterhin kontinuierlich begleiten.

Die GEWOFAG Service GmbH und die Pflegedienste „Wohnen im Viertel“ wurden in die Beschlusserstellung einbezogen und um ein gemeinsames Statement gebeten. Ergänzend zu der reinen Finanzierungsklärung sollen entsprechend des Statements zudem auch inhaltliche, qualitative Eckpunkte in diesem Kontext gemeinsam betrachtet werden. Das ausführliche Statement liegt dem Beschluss mit Anlage 5 bei. Wesentliche Eckpunkte der weitergehenden Erörterung werden sein

- Bewohnerinnen- und Bewohneraktivierung/-beteiligung
- Information im Viertel zu Pflege und häuslicher Versorgungs-Vermittlung in geeignete Dienste und soziokulturelle Einrichtungen im Stadtteil
- Quartiersbezogene Vernetzung in Bezug auf Bewohnerinnen/Bewohner und Institutionen
- Öffentlichkeitsarbeit

In diesem Rahmen wird auch der Antrag „Wohnen im Viertel“ – insbesondere in der Mitterfeldstraße (Antrag Nr. 14-20 / A 04455 von Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Simone Burger, Herrn Stadtrat Cumali Naz, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Frau Stadträtin Heide Rieke vom 20.09.2018, Anlage 12) aufgegriffen. Die Weiterverfolgung des Standortes an der Mitterfeldstraße wird hierbei besondere Beachtung finden.

Nach Abschluss der Erörterungen mit GEWOFAG Service GmbH und den kooperierenden Diensten wird dem Stadtrat das Ergebnis in 2020 vorgestellt. Bezüglich des o. g. Standortes an der Mitterfeldstraße wird die Information zum Fortgang bis zur abschließenden Klärung kontinuierlich über den Büroweg erfolgen.

3.4 Kooperative altersgerechte Weiterentwicklung von Bestandsgebieten

Die Empfehlung ist bereits aufgenommen durch die Untersuchungen der Gebietsauswahl „Quartierskonzept Versorgung im Viertel“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07470), Beschluss des Sozialausschusses vom 06.10.2011 und der Studie „Älter werden in München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02540), Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 15.04.2015.

Es wurde deutlich, dass das bestehende Monitoring auf der Basis der verschiedenen Untersuchungen zur Gebietsauswahl ausreichende Erkenntnisse auch für kleinräumige Gebiete erbringt und daher keine weiteren Erhebungen notwendig sind.

Planerisch ist vielmehr die in München aufgebaute Netzwerkstruktur im Quartier (REGSAM) und das Zusammenwirken der Fachlichkeiten von freier und öffentlicher Wohlfahrt von Bedeutung.

Das Sozialreferat finanziert z. B. bereits fünf Quartiersprojekte in Gebieten mit entsprechendem Handlungsbedarf. Dem Stadtrat wurden vom Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen Älterer zuletzt das Projekt am Rose-Pichler-Weg des Bayerischen Roten Kreuzes mit Antrag auf bedarfsgerechte Zuschusserhöhung und die räumliche Verlagerung des Seniorentreffs am Plievierpark der Arbeiterwohlfahrt zur bedarfsgerechten Nutzung vorgestellt.

Die Projekte

- Gemeinschaftszentrum Integriertes Wohnen (IWO) der Hilfe im Alter GmbH der Inneren Mission
 - Seniorenzentrum Ludwigsfeld der Caritas München
- werden aktuell im Benehmen mit den Trägern der Einrichtungen konzeptionell weiterentwickelt.

Von besonderer planerischer Bedeutung ist für die Altenhilfe an anderen Orten die bestehende Quartierbezogene Bewohnerinnen- und Bewohnerarbeit (QBA) unter Federführung des Amtes für Wohnen und Migration. Eine kosten- wie flächenbewusste und teilhabeorientierte Planung darf nicht bedeuten, dass innerhalb einer Produktgruppe das Konzept isoliert weiterentwickelt wird und in diesem Zuge zur Bedarfsdeckung eine Vielzahl an zusätzlichen Standorten entsteht. Hierfür bedarf es der quartiersbezogenen Sicht und der Anbindung an bestehende Strukturen. Diese können neben einem Alten- und Service-Zentrum (ASZ) oder einem Seniorentreff auch Orte wie ein Nachbarschaftstreff sein.

Gerade bei den neu zu planenden Projekten mit Bedarf nach Gemeinschaftsräumen auf Grund der geringen Individualwohnfläche (vgl. „Sorgende Hausgemeinschaften“ Punkt 4.3.2) gilt es abzuwägen, inwieweit hier Flächen für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Prüfung des Aufbaus gemeinsam zu nutzender Flächen mit gemeinsamen anschlussfähigen fachlichen Konzepten ist daher aus Sicht des Sozialreferats prioritär zu behandeln.

Mit den so aufgebauten Synergien lassen sich dann aus der Bürgerschaft und der Fachlichkeit heraus ergänzende Handlungserfordernisse des Quartiers an die Quartiersentwicklung herantragen.

Im Rahmen des „Quartierskonzepts Versorgung im Viertel“ (Beschluss des Sozialausschusses vom 06.10.2011, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07470) wurde über zwei Jahre versucht, datengestützt eine Gebietsauswahl zur Entwicklung mit freier Wohnungswirtschaft, angelehnt an Wohnen im Viertel und dem sog. „Bielefelder Modell“ zu entwickeln. Das mit Unterstützung von REGSAM intensiv bearbeitete Quartier südlich vom Hanns-Seidel-Platz im 16. Stadtbezirk hat jedoch gezeigt, dass über die bestehenden Netzwerke hinaus keine tragfähigen, dauerhaften Strukturen aufgebaut werden konnten. Im Hinblick auf diese Erfahrungen wurden die damaligen Konzeptüberlegungen im Nachgang nicht weiterverfolgt. Das Vorhaben „Versorgung im Viertel“ mit der Idee des flächendeckenden, informellen Versorgungskonzepts wird somit seitens des Sozialreferats eingestellt und in die konzeptionellen Überlegungen der integrierten Quartiersentwicklung mit dem Amt für Wohnen und Migration überführt.

Die vom Institut Zweiplus vorgeschlagene Untersuchung von Quartieren wird daher entsprechend den zuvor ausgeführten Punkten nicht außerhalb von bestehenden Evaluationen/Befragungen vorgenommen. Auf Basis der zu erarbeitenden Planungsgrundlagen (Punkt 4.1) werden aber im Kontext der Quartiersentwicklung die relevanten Entwicklungspotentiale der Stadtbezirke kleinräumig aufgenommen und Handlungsansätze praxisnah entwickelt.

Das Sozialreferat wird zum Fortgang im Kontext Quartiersbezogene Bewohnerinnen- und Bewohnerarbeit über die Einbindung der Anliegen der älteren Menschen wieder informieren.

3.5 Wohnungstausch und gezielter Zugang älterer Menschen zu geeigneten Wohnungen (SOWON)

3.5.1 Wohnungstausch

Das Thema Wohnungstausch wurde zuletzt mit der Beschlussvorlage Wohnen im Alter II (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08425) vom 20.07.2017 im Sozialausschuss und in der Vollversammlung am 23.11.2017 behandelt, in der auch die Anträge des Seniorenbeirats vom 17.09.2014 (siehe Anlage 6) aufgegriffen wurden. Die Anträge des Seniorenbeirats wurden seit 2015 kontinuierlich in unterschiedlichen Gremien aufgenommen mit dem Ziel, Umsetzungspotentiale verbindlich zu benennen.

Das Themenfeld Wohnungstausch wurde vom Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung intensiviert aufgenommen, in einem Workshop am 25.10.2017 ausführlich diskutiert und mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt (siehe hierzu Anlage 7).

Es handelt sich letztlich um einen Wohnungswechsel, da bei einem Tausch die Grundvoraussetzungen gleich sein müssten. In der Regel wünschen die Personen, im angestammten Viertel oder Quartier zu bleiben und sich nicht in eine neue Umgebung einleben zu müssen. Darüber hinaus ist ein Umzug sowohl eine persönliche als auch eine finanzielle große Belastung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Wohnungstausch mittlerweile kontinuierlich sowohl auf Planungsebene als auch auf der Ebene der Umsetzerinnen und Umsetzer in Verwaltung und Wohnungswirtschaft präsent ist. Gleichwohl gilt es, die Handlungsmöglichkeiten weiterhin zu optimieren, um den Hemmnissen bei der Umsetzung mit Bürgerinnen und Bürgern besser entgegenzutreten zu können.

Zuletzt wurde am 17.08.2018 der Antrag Nr. 14-20 / A 02775 „Wohnungstauschbörse für Münchnerinnen und Münchner attraktiv gestalten!“ (Anlage 8) der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom Sozialreferat in dieser Sache beantwortet. Wie in Anlage 7 ausführlich dargestellt, wird die intensive Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch 2019 fortgeführt, um weitere Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung zu erarbeiten. Darüber hinaus arbeitet das Sozialreferat derzeit an weiterführenden Überlegungen.

3.5.2 SOWON

Für die Seniorenwohnanlagen gilt, dass auf der Basis der Sozialen Wohnungsvergabe Online (SOWON) für die Seniorenprojekte ergänzende Zugangswege zur Sicherung der bedarfsgerechten Belegung formuliert wurden. Dies begründet sich neben dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit auch mit der Aufnahme des Ziels, älteren Menschen bei Bedarf auch quartiersnahe Angebote zur Verfügung stellen zu können. Die Wohnungsplattform ist aber auch hier die zwingende Zugangsvoraussetzung.

Somit gilt es, das Instrument so zu qualifizieren und die Verfahren so zu betreuen, dass durch die Einführung keine Zielgruppen von den Verfahren ausgeschlossen werden.

Im Oktober 2016 startete die Wohnungsplattform SOWON, über die sich wohnungssuchende, registrierte Haushalte auf Wohnungen bewerben können. Auswertungen im Januar und Juli 2017 sowie April 2018 haben ergeben, dass sich noch nicht alle von den für eine geförderte Wohnung registrierten älteren Menschen (ab 65 Jahre) auf SOWON angemeldet haben. Seit dem Start von SOWON ist dieser Anteil abnehmend. In dieser Gruppe befinden sich sowohl Haushalte, die keine Wohnung mehr suchen bzw. kein Interesse mehr an einem Wohnungsangebot haben als auch Haushalte, die ggf. Schwierigkeiten mit der Nutzung von SOWON haben. Dies können wiederum technische Hürden (kein Internet, kein PC und kein Smartphone) als auch Bedienungsprobleme sein. Im Vergleich zu den nicht auf SOWON angemeldeten Haushalten unter 60 Jahren (25 %), ist der Anteil der älteren Wohnungssuchenden mit 32 % (über 60 Jahre) und 36 % (über 65 Jahre) leicht erhöht. Das Sozialreferat schätzt den Anteil der Personen mit Bedienungsproblemen als insgesamt sehr gering ein, da bei der Konzeption von SOWON großer Wert auf eine einfache Bedienung gelegt wurde. Dies wurde auch in diversen Tests (z. B. BITV-Test durchgeführt von der Stiftung Pfennigparade) bestätigt. Haushalte ohne Internetzugang können bereits jetzt zahlreiche öffentliche Serviceterminals nutzen (u. a. auch im Amt für Wohnen und Migration, städt. Bibliotheken etc.). Im Amt für Wohnen und Migration erhalten diese Haushalte auch eine persönliche Beratung und Unterstützung am Serviceterminal.

Für Haushalte, die das Angebot der Serviceterminals nicht nutzen können (z. B. wenn eine starke Gehbehinderung das Verlassen der Wohnung unmöglich macht), ist im Wohnungsamt ein mobiler, aufsuchender Dienst eingerichtet, der bei Bedarf die Haushalte vor Ort unterstützt. Dennoch ist es sinnvoll weitere, über das Stadtgebiet verteilte Beratungsangebote zur Verfügung zu stellen. Die Hemmschwelle einen solchen Dienst in Anspruch zu nehmen ist niedriger, wenn dieser Dienst in einer bereits vertrauensvoll genutzten Einrichtung, wie den ASZ, angesiedelt ist. Eine Umfrage im April 2017 unter den noch nicht auf SOWON angemeldeten älteren Menschen hat dies bestätigt, zumal die häufigste Begründung für die Nichtanmeldung auf SOWON der fehlende PC bzw. Internetzugang war.

Ab 2019 soll ein Sprechstundendienst zur Unterstützung älterer Wohnungssuchender im Umgang mit SOWON in ausgewählten ASZ eingerichtet werden. Dafür werden Mittel für drei geringfügig Beschäftigte bereitgestellt. Jeder Dienst erhält ein internetfähiges Tablet, um Wohnungssuchende, die das ASZ aufsuchen, bei der Nutzung von SOWON zu unterstützen. Dieses Vorhaben wird

mit den Trägern und Einrichtungsleistungen der ASZ rückgekoppelt, damit die in Frage kommenden ASZ benannt werden können. Je nach Bedarf und Auslastung ist es jeweils nach Einzelentscheidung zwischen dem Amt für Soziale Sicherung und dem Amt für Wohnen und Migration und den beteiligten Trägern denkbar, die Sprechstunden auch in anderen ASZ oder sozialen Einrichtungen anzubieten. Voraussetzung ist die Finanzierung (Personalkosten 21.000 Euro, Sachkosten 2.400 Euro), die über den Sammelbeschluss Zuschuss in der gemeinsamen Sitzung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses am 09.10.2018 beschlossen wurde.

4. Abstimmung mit den Querschnittstellen

Die einzelnen Querschnittstellen der LH München wurden im Arbeitsprozess im Bezug auf den Kurzbericht und die Handlungsempfehlungen um Rückmeldung gebeten.

4.1 Rückmeldung der Stelle für interkulturelle Arbeit

Die Stelle für interkulturelle Arbeit verzichtete auf eigene Textbeiträge, bedankte sich und regte aber für die weitere Arbeit wichtige Impulse im Hinblick auf das geplante multiperspektivische Vorgehen und die Notwendigkeit an. Das Bedürfnis von älteren Menschen mit Migrationshintergrund nach barrierefreiem Wohnraum wird in Anlage 9 genauer ausgeführt. Das Amt für Soziale Sicherung folgt den Vorschlägen und hält fest, dass diese in der Planungsarbeit bereits Berücksichtigung finden. Eine gezielte Feststellung zu Bedarfen aus Perspektive der Seniorinnen und Senioren mit Migrationshintergrund wird im Fortgang erfolgen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Sonderwohnformen. Im Bereich des regulären Mietwohnungsbaus unterliegen die Planungen den verbindlichen Regularien, z. B. bei der Wohnungsvergabe. Es wird jedoch auch hier durch die Wohnungsbaugesellschaften und das Amt für Wohnen und Migration auf die Berücksichtigung geachtet und durch die Dienste der psychosozialen Betreuung in den Seniorenwohnanlagen, welche vom Sozialreferat bezuschusst werden, kontinuierlich dokumentiert.

4.2 Rückmeldung des Koordinierungsbüros zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention

Das Koordinierungsbüro stimmt der inhaltlichen Ausrichtung zu. Im Kontext der gemeinsamen Befassung im Rahmen der Arbeit zur Erstellung des 2. Aktionsplans zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention im Handlungsfeld 4 Planen und Bauen wurden die Impulse eingebracht. Als Konsequenz wird die Flächensicherung und Projektbetreuung für Wohnprojekte im Alter und bei Behinderung aktuell organisatorisch neu verankert. Dem Stadtrat wird hierzu im Rahmen der Berichterstattung zum 2. Aktionsplan gezielt berichtet.

Die aufgebauten Strukturen sollen gezielt für beide Zielgruppen genutzt werden, um Verfahren zu entlasten und Kompetenzen zielgerichtet zu bündeln.

4.3 Rückmeldung der Koordinierungsstelle für gleichgeschlechtliche Lebensweisen

Die Koordinierungsstelle für gleichgeschlechtliche Lebensweisen bedankt sich für die Beteiligung bei der Entwicklung der Beschlussvorlage und die konstruktive Zusammenarbeit.

Die im Beschluss beschriebene Ausgangslage trifft im gleichen Maße auf Lesben, Schwule und trans*idente Personen zu und wird in Anlage 10 genauer erläutert. Das Amt für Soziale Sicherung nimmt den Impuls gerne auf und vermerkt, dass in innerstädtischer Lage auf einer städtischen Fläche bereits ein Standort verfolgt wurde, der aktuell jedoch nicht für Sonderwohnformen zur Verfügung steht. Im Rahmen der unter Punkt 3.2.1 vorgestellten Arbeitsgruppe zur Integrierten Bedarfs- und Standortplanung wird das Anliegen jedoch weiterverfolgt.

Bei entsprechenden Flächen wird für die weitere Planung die Koordinierungsstelle für gleichgeschlechtliche Lebensweisen zur Einbindung der Zielgruppen beteiligt.

4.4 Rückmeldung der Gleichstellungsstelle für Frauen

Die Gleichstellungsstelle für Frauen stellt fest, dass „das Thema Wohnen in München wegen der fehlenden bezahlbaren Wohnungen im Ganzen ein schwieriges und unbefriedigendes Thema ist, das leider auch nur wenig Spielraum für neue Ideen und Experimente - auch im privaten Bereich - zulässt, sondern oft einfach nur der Not gehorcht.“ Die Handlungsbedarfe werden in Anlage 11 dargestellt.

Das Amt für Soziale Sicherung stimmt den Ausführungen der Gleichstellungsstelle für Frauen zu und wird diese bei der Entwicklung von Planungsdaten einbeziehen. Eine gezielte Feststellung zu Bedarfen aus Perspektive der Seniorinnen wird erfolgen. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Zielgruppe der älteren Frauen insgesamt tatsächlich deutlich aktiver als die männliche Zielgruppe ist. Dies betrifft sowohl die gemeinsame Gruppenbildung im Rahmen von Sonderwohnformen als auch allgemein die Initiative in Bezug auf Umzug. So ist es aus Perspektive des Sozialreferats kein Zufall, dass der seit 20 Jahren bestehende Verein „Nachbarschaftlich leben für Frauen im Alter e. V.“ genau aus dieser Perspektive sein nachhaltiges Handeln entwickelte. Selbstverständlich wird das Sachgebiet die Impulse der Stellungnahme in die Vorlage aufnehmen und fachlich an Lösungsvorschlägen mit der Gleichstellungsstelle arbeiten. Hierfür ist u. a. die Beteiligung des Sachgebiets „Zeitgemäße Wohnformen Älterer“ an der Arbeitsgruppe zur Umsetzung der „Europäischen Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene“ vorgesehen.

5. Fazit

Die Arbeit der externen Begleitung veranschaulicht aus Sicht des Sozialreferats sehr gut, dass das Thema „Wohnen im Alter“, insbesondere im Bereich des eigenständigen Wohnens, in seiner Wichtigkeit gut und sinnvoll in der Verwaltung implementiert wurde.

Die Strategie, bestehende Arbeitsformen und Gremien für das Thema zu sensibilisieren und die Strukturen für die Sicherung von altersgebunden Wohnraum zu qualifizieren, hat sich durch die nunmehr perspektivisch gesicherten Wohnprojekte als erfolgreich erwiesen. Das Thema wird durch das Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen Älterer im Amt für Soziale Sicherung referatsübergreifend präsentiert, so dass die Belange der älteren Bürgerinnen und Bürger engagiert auch in allen wohnungspolitischen Gremien vertreten werden können. Die Impulse, die durch das Institut Zweiplus in Form von Handlungsempfehlungen gegeben wurden, stellen hierbei eine zukunftsweisende Grundlage dar.

Die vier wichtigsten Entwicklungsziele sollen zum Schluss aber noch hervorgehoben werden:

- **Entwicklung eines Rahmenkonzepts der Betreuung mit den bestehenden Projekten**

Ziel ist die Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen zur ressourcenwirksamen Qualifizierung oder Neuschaffung von Unterstützungsangeboten für die Bürgerinnen und Bürger inklusive dem näheren Umfeld in den Seniorenwohnprojekten. Hierfür wird die Einbindung der quartierbezogenen Bewohnerinnen- und Bewohnerarbeit zur Identifizierung und Nutzung von Synergien von Bedeutung sein.

- **Optimierung der Realisierungszeiträume zwischen Sicherung einer Fläche und Erstbezug**

Die bürgerinnen- und bürgernahe Aktivierung für Wohnprojekte – ob durch die Verwaltung oder z. B. auch die mitbauzentrale München – bedarf einer zügigen Umsetzung. Wer mit Mitte 60 einen Umzug in Erwägung zieht, wird dies nach Erfahrung des Sozialreferats nur für wenige Jahre aufrechterhalten. Daher bedarf es einer kontinuierlichen Anzahl an Realisierungen pro Jahr, um tatsächlich Angebote, auch im Sinne einer Wahlmöglichkeit, bieten zu können.

- **Dauerhafte Sicherung in Neubau und Nachverdichtung zur Erhöhung der Wahlmöglichkeiten im Mietwohnungsbau für ältere Menschen**

Wie in Punkt 3.2.3 dargestellt, konnte das Sachgebiet Zeitgemäße Wohnformen im Alter im Verlauf der vergangenen drei Jahre rund 500 zusätzliche Wohneinheiten für unterschiedliche konzeptionelle Ansätze anmelden.

Um weiterhin die Wahlmöglichkeiten für ältere Menschen sicher zu stellen und zu verbessern, wird das Sachgebiet auch zukünftig mit Nachdruck Flächen für die unterschiedlichen Zielgruppen sichern. Hierbei sollen kontinuierlich die Impulse für selbstbestimmte, „Zeitgemäße Wohnformen Älterer“, insbesondere im Kontext des Mehrgenerationenwohnens und der Seniorenwohnanlagen aufgenommen und weiterentwickelt werden.

- **Integration der Zielgruppe Menschen mit Behinderungen**

Die erfolgreich aktivierten Strukturen zur Wahrnehmung der Interessen der älteren Bürgerinnen und Bürger in Wohnbelangen sind zu qualifizieren für den Aspekt der Menschen mit Behinderungen. Das Sachgebiet wird daher in Abstimmung mit dem Behindertenbeirat die Zielgruppe unterstützen und deren Interessen für besondere Wohnbedarfe in den referatsübergreifenden Gremien vertreten.

Ein verstärkter Einsatz für die Flächensicherung für ambulante Wohnformen für Menschen mit Behinderungen ist im Rahmen der Daseinsvorsorge dringend notwendig, um für diese in München ein ausreichendes Angebot zur Verfügung stellen zu können, das dem Wunsch- und Wahlrecht im Sinne der UN-Behindertenrechtskonvention entspricht. Der Bezirk Oberbayern ist in diesem Zusammenhang bereits auf das Sozialreferat zugekommen und hat um entsprechende Unterstützung gebeten, da seine Leistungserbringer, insbesondere vor dem Hintergrund der Dezentralisierung, zunehmend ambulante Wohnformen in München schaffen wollen und auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt kaum Möglichkeiten sehen. Das Sozialreferat geht momentan, vorsichtig geschätzt, von einem zusätzlichen Bedarf von 250 Plätzen im ambulant betreuten gemeinschaftlichen Wohnen (WGs o. ä.) sowie 300 Plätzen im ambulant betreuten Einzelwohnen aus. Das Sachgebiet wird daher in Abstimmung mit dem Behindertenbeirat, dem Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention und dem Bezirk Oberbayern ein Verfahren entwickeln, um zur Schaffung dieser Plätze in München beizutragen.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat, der Koordinierungsstelle für gleichgeschlechtliche Lebensweisen, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der Stelle für interkulturelle Arbeit und der Beschwerdestelle für Probleme in der Altenpflege abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Utz, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Frauengleichstellungsstelle, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat, dem Koordinierungsbüro für gleichgeschlechtliche Lebensweisen, dem Migrationsbeirat, der Beschwerdestelle für Probleme in der Altenpflege und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Ausführungen des Sozialreferates zu den Ergebnissen der externen Begleitung, den Handlungsempfehlungen und der Darstellung zu den Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise in Sachen „Wohnen im Viertel“ wird zugestimmt. Das Sozialreferat wird nach Klärung der Rahmenbedingungen mit dem Bezirk Oberbayern den Stadtrat zu Handlungserfordernissen berichten. Die GEWOFAG Service GmbH wird in die Abstimmung einbezogen.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04455 „Wohnen im Viertel – insbesondere Mitterfeldstraße“ von Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Simone Burger, Herrn Stadtrat Cumali Naz, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Frau Stadträtin Heide Rieke vom 20.09.2018 bleibt aufgegriffen. Die Frist zur Bearbeitung wird verlängert bis zum II. Quartal 2020.
4. Die Maßnahmen aus dem Beschluss „Quartierskonzept Versorgung im Viertel“ des Sozialausschusses vom 06.10.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07470) werden wie unter Punkt 3.4 dargestellt nicht weiter verfolgt.

5. Der Beschluss Kompetenzzentrum Barrierefreies Wohnen des Sozialausschusses vom 19.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11827) wird unabhängig von dem geplanten Standort mit dem Träger Stadtteilarbeit e. V. im Rahmen der bereits beschlossenen finanziellen Ressourcen weiter verfolgt.
6. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Behindertenbeirat, dem Koordinierungsbüro zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention und dem Bezirk Oberbayern ein Verfahren zu entwickeln, welches die Schaffung von ambulanten Wohnformen für Menschen mit Behinderungen sichert. Die Berichterstattung zum Fortgang wird im Rahmen der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention erfolgen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

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-L/IK**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)
An das Sozialreferat, S-GL-SP
An das Sozialreferat, S-GL-P/LG
An das Sozialreferat, S-GL-dIKA
An das Sozialreferat, S-III-S/W
An den Seniorenbeirat
An den Behindertenbeirat
An den Migrationsbeirat
An die Koordinierungsstelle für gleichgeschlechtliche Lebensweisen
An die Beschwerdestelle für Probleme in der Altenpflege (D-HA II-Sen)
An das Sozialreferat, S-I-BI
An das Sozialreferat, S-I-LP
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAII-23P
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAI-31-1
An das Kommunalreferat, KR-IM-KS
An das Referat für Gesundheit und Umwelt

z.K.

Am

I.A.