



22.10.2019

Wohnen im Alter - in Würde und bezahlbar

Vorschläge für die Verbesserung der Wohnraumsituation für Seniorinnen und Senioren in Augsburg

Senioren unterliegen als Teilnehmer am Mietwohnungs- und Immobilienmarkt den Entwicklungen und Verwerfungen, die in diesem Markt stattfinden. Der Wohnraumangel allgemein, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum (für durchschnittliche Einkommen) und der Mangel an öffentlich geförderten Mietwohnungen („Sozialwohnungen“) betrifft immer auch die ältere Generation.

Der Seniorenbeirat hat auf der Grundlage der langjährigen Befassung der Arbeitsgruppe Wohnen Ansatzpunkte für eine grundlegende politische Diskussion zusammengestellt, die von der Delegiertenversammlung der Seniorenvertretung am 14.10.2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Für die Seniorenvertretung der Stadt Augsburg hat dabei die Erhöhung des Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen oberste Priorität. Die Forderungen richten sich an alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere an Bund, Länder, Gemeinden, Unternehmen, Träger von Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen und beinhalten dringende Maßnahmen, um der Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken und den Mietwohnungsbau zu fördern.

1. Der Mietpreisanstieg muss auf maximal den Preisindex begrenzt werden. Wer fest schreibt, dass sich der Mietpreis in 3 Jahren um 15 % erhöhen darf, kann auch festlegen, dass sich die Mietkosten auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten begrenzen. Die Mieten dürfen bei Berechnung des Preisindex (Warenkorb) nicht miteinbezogen werden.
2. Bauvorschriften müssen auf die Nachhaltigkeit überprüft und überzogene Auflagen abgeschafft werden.
3. Bei der Erstellung eines Mietspiegels dürfen in Zukunft die Mieten vom Erstbezug einer Neubauwohnung oder nach der Generalsanierung nicht gewertet werden. Dafür müssen Bestandswohnungen, auch solche, bei denen in den letzten Jahren keine Mieterhöhung erfolgte, in die Bewertung mit einbezogen werden.
4. Das Stadtplanungs- und das Bauordnungsamt müssen personell besser ausgestattet werden, damit eine schnellere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren erreicht wird. Baugenehmigungen für den Mietwohnungsbau müssen beschleunigt werden. Die Wohnungspotenziale sind zeitnah zu realisieren.
5. Grund und Boden ist nicht vermehrbar, also muss sparsam damit umgegangen werden. Eine verdichtete Bauweise mit mehrgeschossigen Bauten sorgt für eine bessere Nutzung der Bauflächen und mehr Wohnraum. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern dem Einfamilienhausbau vorzuziehen. Mehrgeschossige Wohnanlagen sollten generell höher gebaut und mit Aufzügen ausgestattet werden, die den Bedürfnissen von Senioren, Menschen mit Behinderungen, aber auch Familien entgegenkommen.

6. Eigentümern von baureifen, aber nicht bebauten Grundstücken muss eine Bauverpflichtung mit einer angemessenen Frist vorgegeben werden, damit sie der Bebauung nachkommen (§ 175 Baugesetzbuch). Sollte diese Frist verstreichen, ohne dass eine Baugenehmigung beantragt wurde, wird das Grundstück steuerlich so bewertet, als wenn die höchstmögliche Bebauung erfolgt wäre. Dies ist auch bei der Grundsteuerreform in Bayern zu berücksichtigen.

7. Beim Ankauf von aufgelassenen Industriebrachen und anderen Grundstücksgeschäften ist die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts der Stadt nach § 24 Baugesetzbuch dringend erforderlich. Es muss möglich sein, beim Kauf von solchen Grundstücken, wie etwa bei der Finanzierung der Baumaßnahme des Theaters, durch Sonderkredite auch zukünftige Baugebiete zu erwerben.

8. Bei der Erstellung der Bebauungsplanung muss der Mietwohnungsbau für jeden Investor Vorrang haben. Eine verbindliche Vorgabe von mindestens 30% gefördertem Wohnungsbau muss zwingend vorgeschrieben werden. Geförderter Wohnraum muss vor der Errichtung von Eigentumswohnungen stehen.

9. Städte, Unternehmen, Alten- und Pflegeheime, Krankenhäuser sind gefordert, für ihre Mitarbeiter Wohnungen zu bauen und anzubieten. Wer im Ausland Arbeitskräfte anwerben will, muss für diese Arbeitnehmer auch Wohnungen stellen und nicht den allgemeinen Wohnungsmarkt belasten. Das kann auch zur Gewinnung von Fachpersonal beitragen.

10. Leerstehende und zweckentfremdete Wohnungen müssen durch die Stadt oder andere Stellen erfasst werden, um eine Wiedervermietung zu erreichen. Wir regen in diesem Zusammenhang als wirksames Instrument den Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung an.

11. Für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürgern kann die Unterstützung bei der Wohnraumanpassung, bei Wohnungswechsel oder bei der Gestaltung neuer Wohnformen einen wichtigen Beitrag zur Lösung von Wohnproblemen darstellen. Insbesondere geht es dabei um folgende Maßnahmen:

- Unterstützung von Senioren, die am Zusammenleben in Wohngemeinschaften interessiert sind, z.B. durch entsprechende Berücksichtigung durch die städtische Wohnbaugruppe (WBG) oder die Entwicklung von genossenschaftlichen Wohngemeinschaften.
- Förderung von Initiativen zur Errichtung von Mehrgenerationenhäusern, in denen durch das Zusammenleben von „Alten und Jungen“ die gegenseitige Unterstützung zwischen den Generationen erleichtert werden kann.
- Ausweitung der Wohnraumberatung vor Ort einschließlich einer weiteren Betreuung bei Umbaumaßnahmen und deren Finanzierung (z.B. Zuschüsse von der Kreditanstalt für Wiederaufbau-KfW, von der Staatsregierung und eventuell auch von der Pflegekasse).
- Als eine spezifische Wohnform für Senioren hat sich das „Betreute Wohnen“ entwickelt, und zwar außerhalb der staatlich reglementierten und beaufsichtigten Einrichtungen für pflegebedürftige Mitbürger. Es muss sichergestellt werden, dass vor einem Vertragsabschluss eine qualifizierte Beratung über den Umfang und die Verhältnismäßigkeit von Betreuungsleistungen in Anspruch genommen werden kann.
- Unterstützung des Mietwohnungstauschs von einer größeren zu einer kleineren Wohnung.

Erläuterungen

1. Wohnen - ein Luxusgut

Fast täglich wird in den Medien berichtet, wie schnell die Mieten steigen, dass Mieter ihre Mieten nicht mehr bezahlen können, in Altbauwohnungen den Mietern gekündigt wird, und dann erfolgt die Sanierung. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen oder die Vermietung von zu hoch bezahlten Mietwohnungen sind die Folgen.

Geringverdiener, Alleinerziehende, Rentner oder Studenten bleiben außen vor, denn sie können die teuer gewordenen Mieten nicht mehr bezahlen. Die Grundbedürfnisse auf ein angemessenes Wohnen zählen nicht mehr.

- Auch Augsburg zählt zu den Städten mit den höchsten Mietpreissteigerungen.
- Die steigende Zahl von Neubürgern erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt erheblich.
- Auch die Nähe zu München mit den Zugverbindungen hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.
- Der Wegfall von preisgebundenen Sozialwohnungen wirkt sich auf den Mietpreis aus.
- Die Verschärfung der Situation für die Gruppe von Senioren mit Niedrigrenten kommt im Sozialbericht 2017 der Stadt Augsburg schlaglichtartig zum Ausdruck: In Augsburg stiegen die Mieten von 2010 bis 2014 um 23%, die nominal verfügbaren Einkommen um 3,7%. Die Situation hat sich seitdem weiter verschlechtert.
- Umzugsinteressierte Senioren könnten oftmals größere Wohnungen für Familien mit Kindern freimachen, wenn die Rahmenbedingungen stimmen würden. Spätestens hier berühren sich die Bedürfnisse der älteren mit der jüngeren Generation.

In Augsburg entstehen viele neue Wohnviertel, aber es werden meistens Eigentumswohnungen gebaut, die für einen Großteil der Bürger nicht finanzierbar sind. Die Meinung, dass mit dem Einzug in die Eigentumswohnung Wohnungen frei werden, trifft nur dann zu, wenn der Eigentümer in Augsburg gewohnt hat.

Es muss dringend darauf geachtet werden, dass in den Neubaugebieten eine große Zahl von Mietwohnungen errichtet werden.

2. Stadtentwicklung

Wie sieht unser Augsburg in 10, 15, oder in 20 Jahren aus? Wo und wie wohnen dann die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt?

Damit muss sich das Stadtplanungsamt heute zukunftsweisend beschäftigen. Die Stadtentwicklung muss ständig fortgeschrieben werden. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) bildet die Grundlage dafür. Bei der Weiterentwicklung des STEK müssen die Bürger mitgenommen werden.

Der Seniorenbeirat der Stadt Augsburg will sich daran beteiligen und einbringen, denn die Alterung in unserer Stadt nimmt ständig zu. Schon heute sind in unserer Stadt ca. 57.000 Menschen (19%) älter als 65 Jahre. Gerade für diese Bürger bedarf es großer Anstrengungen, dass eine fußläufige Versorgung vorhanden ist bzw. ausgebaut wird. Nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch Arztpraxen, Apotheken, Erholungsmöglichkeiten und der ÖPNV sind die Voraussetzung für ein seniorenrechtliches Wohnen.

3. Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Bebaubare Flächen, die im Besitz der Stadt sind, sind Mangelware, ja fast nicht mehr vorhanden. Mit der Stadtplanung und der Stadtentwicklung müssen neue Baugebiete ausgewiesen werden. Die Stadtplanung muss sehr sorgsam mit den Altbeständen und den neuen Baugebieten umgehen. Dabei ist zu prüfen, wie diese Gebiete zukunftsweisend erschlossen und gestaltet werden.

Die Menschen müssen Wohnungen, Arbeitsplätze und Erholungsmöglichkeiten in ihrem Umfeld vorfinden.

Das ist gerade bei der Planung und für die Bebauung der vorgesehenen landwirtschaftlichen Grünflächen (z.B. Haunstetten Süd-West) von enormer Bedeutung.

Aber es gibt aufgegebenen Industriebrachen und freigewordene Gewerbeflächen, die zur Wohnbebauung umgewandelt werden können. Diese Flächen liegen zum Großteil in Wohngebieten und sind bestens für die Wohnbebauung geeignet.

Das Stadtplanungsamt ist gefordert, im STEK die Industriebrachen in Flächen zur Wohnbebauung um zu planen.

Dabei wird in sofortbebaubare, kurzfristige und langfristige Bebauung unterschieden.

In den sofort und kurzfristig realisierbaren Bebauungsplänen könnten in bis zu 4 Jahren 3500 Wohnungen errichtet werden. Wenn diese Wohnungen noch geförderte Mietwohnungen wären, könnte eine Entlastung am Wohnungsmarkt eintreten.

4. Bebauungsplan

Grund- und Bodenflächen sind Wirtschaftsgüter, die nicht vermehrbar sind. Darum muss mit ihnen wirtschaftlich und sparsam umgegangen werden.

Bebauungsdichte und die Geschoßanzahl bei der Bebauung muss sinnvoll genutzt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen. Beispiel: Bei sechsgeschossiger Wohnbebauung könnte der Baugrund besser genutzt werden. Die Grundstückskosten werden auf 6 Etagen verteilt. Der notwendige Einbau eines Aufzugs bringt eine bessere Nutzung und trägt zur Barrierefreiheit bei.

Für die umgewandelten und zur Bebauung frei gewordenen Flächen sind verbindliche Bebauungsvorgaben festzuschreiben.

Es muss verbindlich vorgegeben werden, dass Wohnungen, Kitaplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Spiel- und Grünflächen geschaffen werden.

Ab 10 Wohneinheiten muss jedem Investor vorgeschrieben werden, dass jeder Bauherr in seinem Baubereich je nach Ausgangslage auch mehr als 30 % der Wohnungen als geförderte Mietwohnungen auszuweisen hat.

Es darf nicht sein, dass wenn eine Teilfläche des Baugrundes an einen genossenschaftlichen Bauträger verkauft wird, welcher dort geförderte Wohnungen baut, die 30 % erfüllt sind und damit die weiteren Investoren keine Verpflichtung zum Bau von geförderten Mietwohnungen mehr haben und deshalb nur das lukrativere Geschäft mit dem Bau von Eigentumswohnungen betreiben.

Im Stadtgebiet von Augsburg gibt es eine Anzahl von erschlossenen, bebaubaren Grundstücken. Deren Bebauung muss vorangetrieben werden. Dazu muss eine zeitnahe Wohnbebauung von maximal 5 Jahren vorgeschrieben werden.

Sollte die Bebauung nicht durchgeführt werden, kann nach geltendem Recht die Enteignung eingeleitet werden. Es sollte aber mindestens eine Grundsteuer erhoben werden, die anfallen würde, wenn die höchstmögliche Bebauung vollzogen wäre.

Der Stadtrat ist gefordert, der Stadtverwaltung die Vorgaben zu machen und zu kontrollieren, dass die Beschlüsse eingehalten werden.

5. Staatliche Förderung des Wohnungsbaus

Die Bundesregierung hat 5,5 Mrd. Euro zur Förderung des Wohnungsbaus bereitgestellt. Die Bundesländer sind für die Vergabe der Fördermittel zuständig. Die Förderung kann für den Neubau oder den Kauf von bestehendem Wohnraum beantragt werden.

Die Stadtverwaltungen von München, Augsburg und Nürnberg sind für die Bearbeitung der Anträge und Vergabe der Fördermittel zuständig.

Die Förderung ist für den Neubau, den Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes möglich, aber auch für Neubau von Mietwohnungen.

Beim Mietwohnungsbau werden sowohl der Investor als auch der Mieter gefördert. Der Bauherr kann je m² eine Förderung von 300 Euro erhalten sowie ein Darlehen (0,74 bis 1,5%) beantragen.

Dem Mieter wird, je nach Einkommen, ein Mietzuschuss von 1 bis 5 Euro je m² und Monat gewährt. Die Mietbeihilfe ist an die Einkommensentwicklung gekoppelt und kann somit auch gekürzt werden.

Die Investoren können durch die Förderung die Baukosten erheblich senken und erhalten trotzdem die kalkulierte Miete, wenn der Mietspiegel als Berechnungsgrundlage dient. Natürlich ist die Rendite beim Bau und Verkauf einer Eigentumswohnung wesentlich höher als beim Mietwohnungsbau. Im Grundgesetz steht aber, dass das Eigentum und das Kapital auch eine soziale Verpflichtung haben.

Eine Bebauung mit Mietwohnungen ist dem Eigenheimbau vorzuziehen, denn der Verbrauch von Grund und Boden ist viel schonender und geringer.

6. Betriebswohnungen

Die Wohnungsversorgung durch Industrie und Unternehmen für Beschäftigte hatte in Augsburg eine große Tradition.

Textilbetriebe, MAN, Post, Bundesbahn, Thosti usw. hatten mit Betriebswohnungen für ihre Mitarbeiter preisgünstige Wohnungen gestellt und auch damit geworben.

Diese Wohnungen sind verkauft, abgerissen worden oder stehen leer. Sie stehen dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung.

Leerstehende Betriebswohnungen sind dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen, oder wenn das altersbedingt nicht mehr möglich ist, abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.

Der Facharbeitermangel stellt heute die Unternehmen und Betriebe vor große Herausforderungen bei der Mitarbeitergewinnung. Die Bereitstellung von Wohnraum könnte eine Hilfe sein, um neue Kräfte zu bekommen.

Die Forderung, den Mangel durch gezielte Zuwanderung von Fachkräften zu lösen, wird am Wohnungsmangel scheitern. Die Unternehmen sind gefordert, nicht nur auf die Gewinne zu schauen, sondern auch für mehr Wohnraum zu sorgen.

Aber auch die Stadtwerke, die Stadtverwaltung, die Alten- und Pflegeeinrichtungen könnten dies durch die Stellung von Wohnungen bei der Mitarbeitersuche einsetzen.

Wer Fachkräfte und Pflegepersonal aus dem Ausland anwerben will, muss diesen auch den notwendigen Wohnraum stellen. Werden diese Wohnungen zu dem ortsüblichen Mietpreis vermietet, dann ist auch der so genannte Steuervorteil ausgeschlossen, ein erheblicher Vorteil, den Personalmangel auszugleichen. Diese Wohnungen könnten durch staatliche Förderung erstellt werden und somit auch noch das Betriebsvermögen mehren. Das fordert vor dem Hintergrund der sozialen Verantwortung ein Umdenken in Unternehmungen und Verwaltung.

Auch hier könnten Stadträte und Betriebsräte zum Bau von gefördertem Mietwohnungsbau anregen.

7. Mietpreisspiegel - Mietpreisbremse

Die vor Jahren vom Bundestag beschlossene Mietpreisbremse zeigt in der gegenwärtigen Form nicht die erhoffte Wirkung. Die Mieten steigen weiter.

Beim Erstbezug einer Neubauwohnung oder nach einer Generalsanierung gibt es keine Mietpreisbegrenzung. Der Vermieter kann die Miete nach dem Motto von „Angebot und Nachfrage“ festlegen. Zum Teil werden Mieterhöhungen durch den Mietspiegel erleichtert.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind derzeit diese ausschlaggebenden Punkte zu beachten:

- Es werden nur Wohnungen herangezogen, für die in den letzten vier Jahren ein Mietvertrag abgeschlossen oder eine Mieterhöhung vorgenommen wurde.
- Erstbezug von Neubauwohnungen und wieder vermietete generalsanierte Wohnungen werden einbezogen.
- Mietwohnungen, bei denen keine Mieterhöhung durchgeführt wurde, werden nicht erfasst.
- Es wird eine flächendeckende Erfassung durchgeführt.
- Der Mietspiegel gilt für einzelne Stadtteile oder für Quartiere.

Der Mietspiegel muss alle 2 Jahre angepasst und nach 6 Jahren erneuert werden.

Unter diesen Voraussetzungen werden länger vermietete Wohnungen, die auch noch preisgünstig sind, nicht mitbewertet. Dagegen werden Neubauwohnungen, die in den letzten 4 Jahren bezogen und teuer vermietet wurden, erfasst. Dies führt unweigerlich zu einer Erhöhung im Mietspiegel.

Deshalb dürfen Neubauwohnungen beim Erstbezug und sanierte Wohnungen bei der Wiedervermietung bei der Erstellung des Mietspiegels nicht aufgenommen werden.

Ein wirksames Vorgehen wäre, den Mietpreisanstieg auf den Preisindex der Lebenshaltungskosten zu begrenzen. Dazu ist es erforderlich, dass die Mietpreise bei der Erfassung der Lebenshaltungskosten nicht berücksichtigt werden.

Augsburg, 22.10.2019

Seniorenbeirat der Stadt Augsburg