

Referat	Amt	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:
V	50	Herr Vierheilig	09131/86- 2249

**Mitteilung zur Kenntnis:
Erstellung einer Übersicht über den seniorenrechtlichen
(Miet-)Wohnraum in Erlangen**

Beratungsfolge	Termin	öff.	nöff.	Vorlagenart
Sozialbeirat	02.07.2008	X		Mitteilung zur Kenntnis
SGA	02.07.2008	X		Mitteilung zur Kenntnis

Beteiligungsverfahren

I. Mitteilung zur Kenntnis:

Der SPD-Fraktionsantrag Nr. 237/2007 vom 20.10.2007 (Selbstständig Wohnen bis ins hohe Alter) wurde in der Haushaltssitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 13.11.2007 abgelehnt.

Die Verwaltung legt die gewünschten Übersichten hiermit dennoch vor.

SGA Vorsitzende/-r:	Berichterstatter/-in:
gez. Vierheilig	gez. Dr. Preuß

II. Sachbericht:

Zum Zwecke einer statistischen Auswertung wurde im Zeitraum vom 01.12.2007 bis 29.02.2008 eine Umfrage zur Verfügbarkeit und Verteilung von weitgehend barrierefreien und für Senioren geeigneten Wohnungen im Stadtgebiet Erlangen durchgeführt. Die Ergebnisse sind aus den beigegeführten Statistiken ersichtlich.

Vorgehen:

Zunächst wurden innerhalb der Stadtverwaltung Informationen zur Barrierefreiheit vorhandener Wohnungen abgefragt (Liegenschaftsamt, Behindertenberatung, Statistik, Bauamt,...). Dabei stellte sich heraus, dass auf diesem Gebiet bisher keine Daten festgehalten wurden. Darüber hinaus wurde mit dem Haus- und Grundbesitzerverein, den Mietervereinen und dem Zentrum für selbstbestimmtes Leben Kontakt aufgenommen.

Unterdessen wurden insgesamt 73 bekannte Vermieter/Immobilienverwalter freifinanzierter Wohnungen angeschrieben und um ihre Mitwirkung gebeten. Um verwertbare Rückmeldungen zu erhalten, wurden die Rückmeldebogen bewusst einfach gehalten (lediglich die Adressen der Wohnobjekte und die Kriterien „barrierearm“ bzw. „rollstuhlgerecht“ wurden abgefragt). Weiterhin wurden frankierte Rückumschläge mitgesendet. Bei fehlenden Antworten wurde versucht durch telefonische Nachfragen ein Ergebnis zu erzielen.

Insgesamt konnte so mit 54 Vermietern und Immobilienverwaltern Kontakt hergestellt werden. In 11 Fällen ist geeigneter Wohnraum im Bestand vorhanden, in 10 Fällen steht eine Antwort noch aus bzw. wird nicht erteilt, in 33 Fällen ist kein geeigneter Wohnraum vorhanden.

Gleichzeitig wurde eine Erhebung bei den öffentlich geförderten Wohnungen vorgenommen.

Um auch Altbauwohnungen erfassen zu können, wurden als Kriterien die DIN-Norm 18025-1 „Wohnungen für Rollstuhlbenutzer“ und die DIN-Norm 18025-2 „Barrierefreie Wohnungen“ nur in abgeschwächter Form angewendet. Die entwickelten Kriterien barrierearm und rollstuhlgerecht orientieren sich jedoch an diesen Richtlinien.

Als barrierearm werden Wohnungen eingeordnet, bei denen die Wohnung selbst stufenlos (z. B. über Aufzug) erreichbar ist und bei denen auch in der Wohnung keine Türschwellen vorhanden sind bzw. Rampen eingebaut wurden.

Rollstuhlgerechte Wohnungen müssen speziell für Rollstuhlfahrer geeignete Aufzüge aufweisen oder sich im Erdgeschoss befinden. Weiterhin muss es genug Bewegungsraum für Rollstuhlfahrer geben (Wendeflächen, verbreiterte Türen). Zuletzt muss ein entsprechend angepasstes Bad, z. B. mit einer befahrbaren Dusche und einem unterfahrbarem Waschbecken vorhanden sein.

Die Einordnung der freifinanzierten Wohnungen in diese Kriterien erfolgte durch die Vermieter selbst, eine Überprüfung der Korrektheit und Vollständigkeit der Daten wurde nicht vorgenommen. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen wurde der gesamte Bestand dagegen zentral auf die Erfüllung der Kriterien geprüft.

Darüber hinaus wurden die Seniorenwohnungen miteinbezogen, in denen städtische Seniorenbetreuer/innen tätig sind und die speziell für ältere Menschen (ab 55 Jahren) vorgesehen sind. Diese erfüllen jedoch nur teilweise die o. g. Anforderungen, so sind z. B. zwischen Aufzügen und Wohnungen Treppenstufen zu überwinden. Aus diesem Grund werden diejenigen Wohnungen, bei denen solche „Barrieren“ vorliegen, in der Statistik gesondert ausgewiesen.

Zuletzt werden Wohnungen aufgeführt, deren behindertengerechter Umbau in den letzten 10 Jahren mit staatlichen oder städtischen Mitteln gefördert wurde. Für Maßnahmen wie z. B. den Einbau eines Treppenlifts oder einer behindertengerechten Dusche können hier leistungsfreie Baudarlehen (=Zuschüsse) bis etwa 7.500,- € pro Maßnahme abgerufen werden. Es handelt sich hierbei um Anpassungen, d. h. die Wohnungen sind deshalb nicht zwingend komplett frei von Barrieren. Hier sind auch nicht nur Mietwohnungen, sondern auch Eigentumsmaßnahmen erfasst.

Die Wohnungen unterliegen jedoch nach der Förderung einer 5 bis 10-jährigen Belegungsbindung, während derer grundsätzlich nur (nach Einkommen und Behinderung) berechnete Personen einziehen können.

Abschließend wurde die Größe des Personenkreises Senioren in den einzelnen Stadtteilen erhoben, indem die absolute Zahl der 65 –85-Jährigen sowie der über 85-Jährigen festgestellt wurde.

Ergebnis, Interpretation und Ausblick:

Bei der Anzahl der Senioren zwischen 65 und 85 Jahren weist der Bezirk Siglitzhof mit 1.096 gemeldeten Personen den höchsten Wert auf. Siglitzhof wird daher auch bei dem Anteil der über 65-jährigen an der Hauptbevölkerung nur von den Bezirken Meilwald, Forschungszentrum und In der Reuth übertroffen. Auch im Anger (1.062), Röthelheim (934) und Büchenbach-Nord (924) wohnen sehr viele Personen der oben genannten Altersgruppe, dies liegt jedoch auch daran, dass es sich hier um die bevölkerungsstärksten Bezirke handelt (mit je 5.900 bis 6.900 Einwohnern). Bei den über 85-jährigen weisen Meilwald (261) und Röthelheim (222) die höchsten Werte auf.

Bei der Lage der untersuchten Wohnungen zeigt sich eine sehr ungleichmäßige Verteilung auf die einzelnen statistischen Bezirke. Den höchsten Wert bei den Rollstuhlfahrerwohnungen insgesamt weist Siglitzhof mit 77 Wohneinheiten (WE) auf. Bei den öffentlich geförderten Rollstuhlfahrerwohnungen

liegt Altstadt mit 25 WE an der Spitze. Die meisten freifinanzierten barrierearmen WE befinden sich im Bezirk Schönfeld (508), in Bachfeld befinden sich immerhin 92 geförderte WE.

Die städtischen Seniorenwohnungen befinden sich in den Bezirken Büchenbach-Dorf, Altstadt, Bachfeld und Anger, wo mit 96 WE auch der Spitzenwert erreicht wird. Bei den Fördermaßnahmen zur Anpassung von Wohnraum der letzten zehn Jahre zeigt sich eine relativ gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet. Die meisten Fördermaßnahmen wurden für Büchenbach-Dorf (10), Eltersdorf (6) und Heiligenloh (5) bewilligt.

Bei diesen Ergebnissen ist zu beachten, dass die hohen Zahlen in manchen Bezirken auf einzelne Gebäude zurückzuführen sind. Im Bezirk Schönfeld sind dies beispielsweise Hochhäuser in der Gerhart-Hauptmann-Str., der Wert von 508 Wohnungen wird von keinem anderen Bezirk erreicht. In den Gebäuden sind zum Teil Rollstuhlfahrer untergebracht, dementsprechend sind Rampen angebracht. Davon abgesehen konnten in diesem Gebiet jedoch keine behindertengerechten Wohnungen festgestellt werden.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die in der Statistik dargestellten Wohnungen trotz der Verwendung geeigneter Kriterien noch unterschiedlichen Standards genügen können. Die Unterscheidung

der beiden Kriterien „barrierearm“ und „rollstuhlgerecht“ kann diese Diversifikation zwar zumindest teilweise wiedergegeben. Das Problem der Ungenauigkeit wird jedoch verschärft durch die Einordnung der Wohnungen durch unterschiedliche Bewerter (Vermieter), deren Bewertungsspielraum aufgrund der (wegen des Altbauproblems) relativ offen gehaltenen Kriterien unterschiedlich genutzt worden sein könnte.

Ein letztes Problem ist die fehlende Vollständigkeit der Daten. Zum einen konnte von insgesamt 11 Vermietern keine Stellungnahme erreicht werden, zum anderen decken die bekannten und somit für die Befragung ausgewählten Vermieter sicherlich nicht das komplette Spektrum von Mietwohnungen in Erlangen ab.

Die geschilderten Probleme gelten jedoch nicht für die Sozialwohnungen. Diese werden vom Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen vergeben und sind daher korrekt und vollständig erfasst.

Trotz aller Schwierigkeiten werden im Ergebnis einige Trends deutlich: Gerade bei den geförderten Wohnungen zeigt sich, dass sich ein erheblicher Teil der Wohnungen in Büchenbach oder in Bachfeld befindet. Dies liegt v. a. an der Tatsache, dass in diesen Gebieten seit den 1990er Jahren Neubau betrieben wurde, wobei verstärkt Wert auf behindertengerechte Ausstattung gelegt wurde. Gerade bei älteren Menschen spielt jedoch oft die Nähe zur Innenstadt eine zentrale Rolle, da lange Wege auch mit dem Bus nur beschwerlich zurückgelegt werden können. Hier kann der Bedarf an geeignetem Wohnraum durch das Angebot kaum zureichend gedeckt werden. Lediglich in der Cedernstr. 2 (Altstadt) stehen Wohnungen in größerem Umfang zur Verfügung. Auch aus diesem Grund spielen die städtischen Altenwohnungen, die zumindest in der Nähe der Innenstadt liegen, weiterhin eine wichtige Rolle. 2009 soll zudem ein Neubau mit 48 Wohnungen der GEWOBAU in der Pommernstraße bezugsfertig werden, der allen aktuellen Anforderungen der Barrierefreiheit gerecht wird.

Auch bei den freifinanzierten Wohnungen muss eine genaue Untersuchung der Zahlen aus den einzelnen Bezirken erfolgen. So sind in den Gebieten Sieglitzhof und Burgberg einige Angebote für Senioren vorhanden. Allerdings dürften sich diese annahmegemäß auch in einer höheren Preisklasse befinden. Die Wohnungen in der Gerhart-Hauptmann-Str. sind zwar über einen Aufzug erreichbar, allerdings ist bei vielen Senioren eine Abneigung gegen eine Wohnung in einem der Hochhäuser vorhanden. Bei den Wohnungen in den Gebieten Röthelheim, Sebaldis und Forschungszentrum handelt es sich zum Teil um Wohnungen der Siemens Wohnungsgesellschaft, die einen großen Teil ihres Bestandes behindertengerecht ausgestattet hat.

Wie bereits oben festgestellt verteilen sich die Förderungen zur Anpassung von Wohnraum aus städtischen und staatlichen Mitteln über das gesamte Stadtgebiet. Auch wenn die absolute Zahl dieser Maßnahmen in den letzten Jahren nur bei etwa 5 Förderungen pro Jahr lag, stellen diese eine wichtige Möglichkeit für ältere Menschen dar.

Die Zuschüsse können bei der Wohnungsbauförderung der Stadt Erlangen beantragt werden. Daneben gibt es jedoch noch weitere Anlaufstellen für Fördermöglichkeiten. Beispielsweise bieten die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), aber auch das Integrationsamt des Zentrums Bayern Familie und Soziales, Region Mittelfranken bzw. der Rentenversicherungsträger Darlehen und Zuschüsse an. Auch verschiedene Stiftungen und das Sozialamt der Stadt Erlangen halten für dringliche Fälle Hilfsmöglichkeiten bereit. Zuletzt können bei Kranken- und Pflegekassen Hilfsmittel bezahlt und Zuschüsse abgerufen werden. Bei der Stadt Erlangen steht der Behindertenberater, Herr Grützner, hilfsbedürftigen Personen beratend zur Verfügung.

Der große Vorteil dieser Förderungen ist, dass es den Senioren ermöglicht wird in ihrer eigenen Wohnung und somit ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben.

Insgesamt zeigt sich jedenfalls, dass die Anzahl der festgestellten für Senioren besonders geeigneten Wohnungen im Stadtgebiet bei deutlich über 30.000 Mietwohnungen nur einen sehr untergeordneten Teil einnimmt.

Dies bestätigen auch die Negativmeldungen von etwa zwei Dritteln der Vermieter. Bei Neubauten ist allerdings ein gegenteiliger Trend erkennbar, insbesondere im Sozialen Wohnungsbau werden Neubauten zum überwiegenden Teil barrierefrei umgesetzt. Seit 31.07.2008 besteht zudem gem. Art. 48 der Bayerischen Bauordnung die Verpflichtung, in neuerrichteten Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses sicherzustellen.

Weiterhin müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische und der Raum mit Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine in diesen Wohnungen sowie in einem Drittel der Wohnungen bei Gebäuden mit Aufzügen mit dem Rollstuhl zugänglich und barrierefrei nutzbar sein.

Eine Verbesserung der Situation sollte sich schon aus diesem Grund in der Zukunft einstellen, wenn weitere Neubaumaßnahmen umgesetzt werden können. Allerdings beschränken sich diese wohl v. a. auf Stadtrandbezirke, da in der Innenstadt kaum bebaubare Flächen zur Verfügung stehen. Gerade in der Innenstadt spielen daher die Förderungen zur Behindertenanpassung durch die Wohnungsbauförderung sowie die bestimmungsgemäße Belegung der wenigen vorhandenen Wohnungen mit dringlichsten Fällen durch die Wohnungsvermittlung der Stadt Erlangen weiterhin eine sehr wichtige Rolle.

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift