

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Position

### Flüchtlingspolitik und Integration

Sicht der Verbände, die mit Flüchtlingsaufnahme beschäftigt sind

Gespräch im Bundeskanzleramt  
am 02.02.2021

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## **Flüchtlingspolitik und Integration**

Sicht der Verbände, die mit Flüchtlingsaufnahme beschäftigt sind

## Vorwort

Der GdW bekennt sich klar zu Toleranz, Respekt, Rechtsstaatlichkeit, Demokratie und Vielfalt. Die Wohnungswirtschaft hat daher seit 2018 mit einer eigenen Kampagne "Mehr Raum für Miteinander" deutlich Stellung für eine tolerante, vielfältige und von Respekt geprägte Gesellschaft bezogen. Die Bewältigung des Flüchtlingsproblems ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich die Wohnungswirtschaft stellt.

Dieser Verantwortung werden wir in vielfältiger Weise gerecht:

- Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge im eigenen Bestand
- Bau von Flüchtlingsunterkünften
- Unterstützung bei der sozialen Integration von Flüchtlingen im Rahmen der Quartiersarbeit
- Entwicklung und Stärkung der interkulturellen Kompetenzen in unseren Unternehmen

**Wir unterstützen** die Bemühungen der Bundesregierung grundsätzlich, Schutzbedürftige in Deutschland aufzunehmen, eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen und durch weitergehende Versorgungs- und Betreuungsmaßnahmen zu helfen. Allerdings bedarf es weiterer Anstrengungen der Bundesregierung, das Engagement durch unterstützende Maßnahmen zu begleiten.

### Unsere Kernforderungen an die Bundesregierung

#### Mehr bezahlbaren Wohnraum ermöglichen

- **Beschleunigung und Vereinfachung der Bauleitplanung**
- Verabschiedung der **Novellierung des BauGB**

#### Quartiersarbeit unterstützen

- **Förder- bzw. Zuschussprogramms für die Quartiersarbeit** z. B. in Form eines flexiblen lokalen Quartiersfonds
- **Direkter Zugang für Wohnungsunternehmen** zu finanziellen Mitteln des Programmes "Sozialer Zusammenhalt"
- Gründung eines **Kompetenzzentrums "Zusammenleben im Quartier"** im BMI zur Unterstützung der Wohnungsunternehmen in ihrer wachsenden Verantwortung für belastete Quartiere
- **Innovationsprogramm** zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens im Quartier

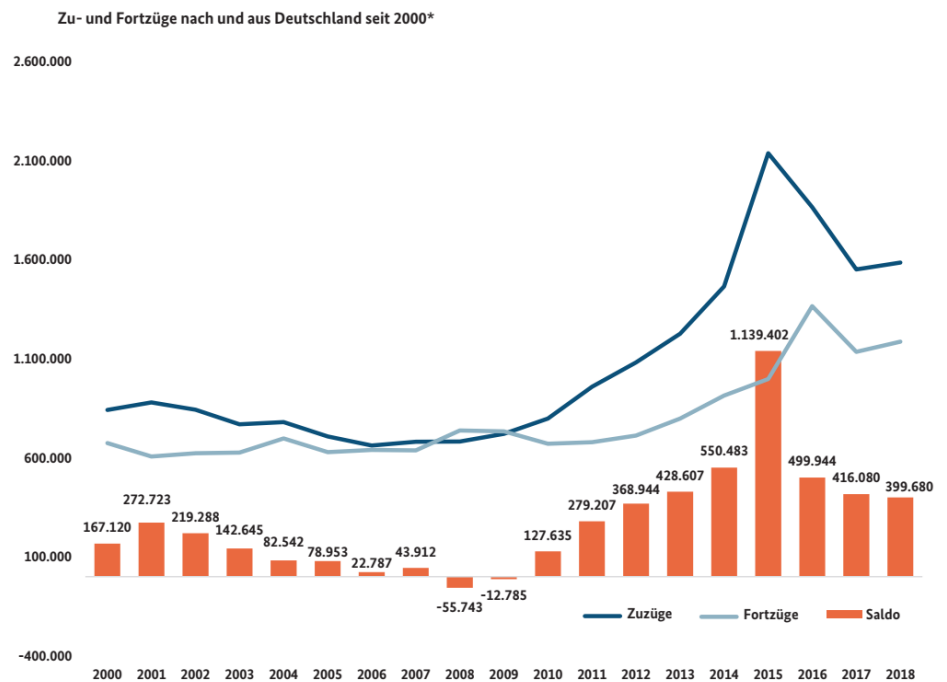
## Inhalt

	Seite
<b>1</b>	
<b>Zuwanderung und Flüchtlingsströme</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	
<b>Verteilungsmechanismen</b>	<b>3</b>
2.1	3
Verteilung von Flüchtlingen innerhalb der EU	
2.2	3
Verteilungsmechanismen in Deutschland	
<b>3</b>	
<b>Wohnungswirtschaft als verlässlicher Partner bei der Flüchtlingsunterbringung</b>	<b>5</b>
3.1	5
Unterbringung im eigenen Bestand	
3.2	5
Bau von Flüchtlingsunterkünften	
<b>4</b>	
<b>Verbesserung der Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	
<b>Schaffung und Erhalt stabiler Nachbarschaften und Bewohnerstrukturen</b>	<b>8</b>
5.1	8
Handlungsfähigkeit und § 19 (3) AGG erhalten	
5.2	9
Flüchtlinge im Quartier	
5.3	10
Fördern und Fordern	
5.4	10
Quartiersmanagement unterstützt Integration von Flüchtlingen	
5.5	12
Einrichtung eines Kompetenzzentrums "Zusammenleben im Quartier"	
<b>6</b>	
<b>Forderungen an die Bundesregierung</b>	<b>13</b>

# 1 Zuwanderung und Flüchtlingsströme

Deutschland ist bereits seit der Finanzkrise 2009 zu einem Zielland internationaler Wanderungsbewegungen geworden. Allein im Zeitraum 2015 bis 2018 beträgt die Nettozuwanderung für Deutschland etwa 2,5 Mio. Menschen. All diesen Menschen geben wir in Deutschland ein Zuhause. Wir gehen davon aus, dass bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 bis 2,0 Personen pro Haushalt allein durch die Nettozuwanderung eine zusätzliche Nachfrage von etwa 1,2 bis 1,5 Mio. Wohnungen in Deutschland entstanden ist. Dies erklärt auch den enormen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der vor allem in den Städten bereitzustellen ist und eine besondere Herausforderung für die Bau- und Wohnungswirtschaft darstellt.

**Grafik 1:  
Zu- und Auswanderung nach und aus Deutschland\***

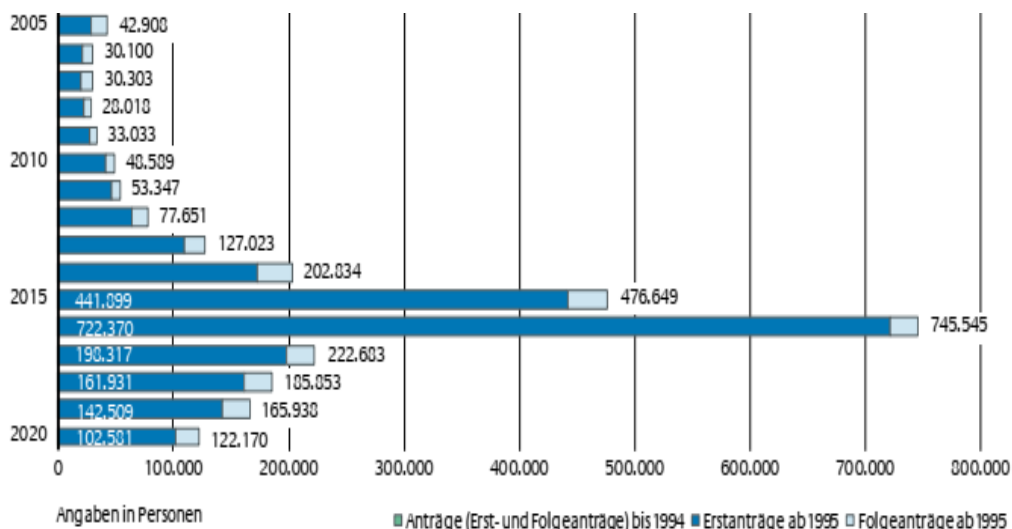


\* Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Die Genauigkeit der Ergebnisse ist aufgrund von Unstimmigkeiten in Zusammenhang mit der melderechtlichen Behandlung von Schutzsuchenden eingeschränkt. Ausführliche Informationen dazu befinden sich auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes zu Wanderungen.

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2018: Migrationsbericht 2018, S. 9. Nürnberg.

Der GdW begrüßt ausdrücklich, dass mit dem am 01. März 2020 verabschiedeten Fachkräfteeinwanderungsgesetz es gelungen ist, das bereits seit Gründung der Zuwanderungskommission unter dem Vorsitz von Rita Süßmuth im Jahr 2003 immer wieder geforderte Einwanderungsgesetz nach einem fast 20 Jahre andauernden, langem gesellschaftlichen und politischen Diskurs weiterzuentwickeln und anzuerkennen, dass Deutschland ein Einwanderungsland ist und dementsprechend auch gesetzliche Regelungen zur Steuerung der Zuwanderung notwendig sind.

**Grafik 2:  
Asylanträge in Deutschland seit 2005**



Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2020: Aktuelle Zahlen. Ausgabe Dezember 2020, S. 5. Nürnberg.

Die Flüchtlingsströme nach Deutschland haben erhebliche Auswirkungen auf die Gesellschaft und den Wohnungsmarkt. In den letzten 70 Jahren wurden in Deutschland etwa 6 Mio. Asylanträge gestellt, davon allein etwa 1,8 Mio. Asylersanträge zwischen 2015 und 2020, also nahezu ein Drittel aller Asylanträge in den letzten fünf Jahren. Das verdeutlicht die enorme gesellschaftliche Herausforderung, die insbesondere auch von der Wohnungswirtschaft bei der Absicherung von Unterkünften für Asylbewerber zu bewältigen ist.

## **2** **Verteilungsmechanismen**

Ein wichtiger Aspekt für die Akzeptanz der Verteilung der Asylbewerber ist ein nachvollziehbarer, akzeptierter und fairer Verteilungsmechanismus. Dieser Verteilungsmechanismus hat auf der einen Seite die Aufgabe, für Flüchtlinge ein transparentes Asylbewerberverfahren zu beschreiben und auf der anderen Seite für die Aufnahmeländer, die mit der Unterbringung und Versorgung von Flüchtlingen verbundenen Lasten gerecht zu verteilen.

Aus der Sicht des GdW ist damit eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Bewältigung der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Aufnahme und Integration von Flüchtlingen gegeben. Mit der Integration von Flüchtlingen ist das Ziel verbunden, der Entstehung von Parallelgesellschaften entgegen zu wirken.

### **2.1** **Verteilung von Flüchtlingen innerhalb der EU**

Neben der hohen Anzahl der Flüchtlinge besteht eine wesentliche Herausforderung in der Verteilung der Flüchtlinge. Mit dem Schengener Durchführungsübereinkommen SDÜ von 1990 wurden die EU-Binnengrenzkontrollen aufgehoben, Festlegungen über die Zuständigkeit von Staaten von Asylanträgen bestimmt und die EU-Außengrenzen als wichtiger Schutzraum definiert.

Das Dubliner Übereinkommen als offiziell geltender Völkerrechtsvertrag, hat 1994 das Schengener Abkommen abgelöst und die Zuständigkeit der Mitgliedsstaaten innerhalb der europäischen Gemeinschaft über die in Europa gestellten Asylanträge neu geregelt. Inzwischen wurde im Rahmen des Gemeinsamen Europäischen Asylsystems zuerst durch die Dublin-II-Verordnung und dann durch die Dublin-III-Verordnung ersetzt, die für Asylanträge die ab 2014 gestellt werden. Darin wird geregelt, dass Länder in denen Migranten zuerst den Boden der Europäischen Union betreten, auch für die Asylverfahren zuständig sind.

Das System wird vor allem in Ländern wie Griechenland und Italien kritisiert, weil es ihnen die Hauptlast bei der Durchführung der Asylverfahren auferlegt. Vor diesem Hintergrund hat die EU-Kommission im letzten Jahr einen weiteren Schritt in Richtung eines gemeinsamen europäischen Asylsystems (GEAS) unternommen, um klare Abläufe für die Asylsuchenden zu schaffen. Allerdings werden die vorgesehenen Verteilungsquoten von einigen Mitgliedern der EU (z. B. Ungarn und Österreich) als Zwang angesehen und daher das System insgesamt abgelehnt.

Der GdW begrüßt grundsätzlich alle Bemühungen, die dazu dienen die Asylverfahren für Europa zu vereinheitlichen, zu beschleunigen und im Rahmen eines von den Mitgliedstaaten getragenen Verfahrens für eine faire Verteilung innerhalb der EU zu sorgen.



## **2.2 Verteilungsmechanismen in Deutschland**

Die Verteilung der Flüchtlinge innerhalb Deutschlands richtet sich nach dem Königsteiner Schlüssel. Dieser Schlüssel legt fest, wieviel der ankommenden Flüchtlinge jeweils auf die einzelnen Bundesländer verteilt werden.

Der Königsteiner Schlüssel orientiert sich dabei zu zwei Dritteln an dem Steueraufkommen und zu einem Drittel nach der Bevölkerungszahl der einzelnen Bundesländern.

Zusätzlich berücksichtigt das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge BAMF über das sogenannte EASY-System zusätzlich die Kapazitäten der Erstaufnahmeeinrichtungen in den Bundesländern. Der GdW begrüßt dieses Vorgehen, welches die Kapazitäten und Möglichkeiten der einzelnen Länder mit einem unkomplizierten, bewährten und von den Ländern akzeptierten Verteilschlüssel vorsieht.

Die Länder wiederum verteilen die Flüchtlinge nach einem vergleichbaren Schlüssel auf die Kommunen, so dass eine regionale Verteilung der Flüchtlinge innerhalb der Länder sowohl in städtischen als auch ländlichen Regionen erfolgt.

Der GdW empfiehlt über den Königsteiner Schlüssel hinausgehend, auch die jeweilige Wohnungsmarktlage in den einzelnen Regionen bei der Verteilung der Flüchtlinge zu berücksichtigen.

In angespannten Wohnungsmärkten ist die Umsetzung der geforderten Unterbringungsmöglichkeiten von den Kommunen aufgrund der geringen Leerstände und der hohen Baulandkosten viel schwerer und mit einem deutlich höheren Aufwand verbunden als in Regionen mit entspannteren Wohnungsmärkten.

Der GdW hat ausdrücklich die 2016 im Integrationsgesetz umgesetzte Forderung der Bundesländer zur Einführung einer befristeten Wohnsitzzuweisung für anerkannte Flüchtlinge unterstützt.

Damit wurde den Bundesländern die Möglichkeit gegeben, die Verteilung von Schutzberechtigten besser über die einzelnen Städte und Gemeinden zu steuern. Aufgrund der weiter bestehenden internationalen Konfliktherde begrüßt der GdW die Entfristung der Wohnsitzregel im Integrationsgesetz, die sich in der Praxis bewährt hat.

### **3**

#### **Wohnungswirtschaft als verlässlicher Partner bei der Flüchtlingsunterbringung**

Die Verteilung innerhalb der Kommunen hängt vor allem von der Verfügbarkeit vorhandener Unterkunftsmöglichkeiten sowie der verfügbaren Bauflächen ab, auf denen Flüchtlingsunterkünfte errichtet werden können.

Die Wohnungswirtschaft unterstützt die Kommunen in vielfältiger Weise bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnungen im eigenen Bestand, durch den Neubau von bezahlbarem Wohnraum sowie durch den Bau von Flüchtlingsunterkünften.

#### **3.1**

##### **Unterbringung im eigenen Bestand**

Die Bereitstellung von Wohnungen für Flüchtlinge im vorhandenen Wohnungsbestand der Kommunen erfolgt zumeist über Belegungsrechte, die in Abstimmung mit den kommunalen Wohnungsunternehmen festgelegt werden.

Nahezu 75 % der beim GdW über die Regionalverbände organisierten Wohnungsunternehmen bieten im eigenen Bestand Wohnungen für Flüchtlinge an. Darüber hinaus engagieren sich aber auch viele Wohnungsgenossenschaften und auch kirchliche Wohnungsunternehmen, um bei der Unterbringung von Flüchtlingen zu unterstützen.

Die Wohnungswirtschaft ist darüber hinaus sowohl als Projektentwickler als auch Projektsteuerer tätig. In diesem Zusammenhang unterstützt die Wohnungswirtschaft die Kommunen direkt durch den Bau von Wohnungen, aber auch durch die Steuerung von Bauvorhaben, die von Dritten errichtet werden.

#### **3.2**

##### **Bau von Flüchtlingsunterkünften**

Etwa jedes fünfte GdW-Wohnungsunternehmen ist am Bau von Flüchtlingsunterkünften beteiligt. Beim Bau von Flüchtlingsunterkünften hat sich in den letzten Jahren die Anwendung der modularen Bauweise als hilfreich erwiesen, da damit sehr zügig ein flexibles Baukastensystem genutzt werden kann. Dieses System wird z. B. auch im Schulbereich durch sogenannte modulare Ergänzungsbauten (MEB) verwendet.

Analog dazu wird die Modulbauweise für die Unterbringung von Flüchtlingen angewandt. Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) sind inzwischen qualitativ hochwertige Gebäude, die aus vorgefertigten Beton-Modulen errichtet werden. Durch diese Bauweise können Gebäude in guter Qualität, kurzer Bauzeit (11-12 Monate) und mit einer hohen Lebensdauer (ca. 80 Jahre) fertig gestellt werden.

Allein in Berlin gibt es beispielsweise inzwischen 28 Standorte, an denen sogenannte MUFs gebaut werden. Es besteht zudem die Möglichkeit der Nachnutzung als normale Wohnungen.

Der GdW sieht in der modularen Bauweise nicht nur für Flüchtlinge, sondern auch für den Bereich des bezahlbaren Wohnens erhebliche Vorteile. Daher hatte sich der GdW stets für die Aufnahme einer Typengenehmigung im Rahmen der Musterbauordnung MBO, die auch von den Ländern im Rahmen der Landesbauordnungen übernommen werden können, eingesetzt.

## 4

### **Verbesserung der Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum**

Die hohe Zahl an Asylbewerbern erzeugt eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungen im bezahlbaren Bereich, denn viele Asylbewerber erhalten Leistungen nach SGB II und haben damit Anspruch auf Kosten der Unterkunft. Dies führt zu zusätzlichen Engpässen bei bezahlbaren Wohnungen, die den KdU-Richtlinien entsprechen.

Vor diesem Hintergrund ist die Bundesregierung gefordert, die Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu verbessern. Die auf dem Wohngipfel im September 2018 beschlossenen Maßnahmen wurden leider nur unzureichend umgesetzt.

Insbesondere die Vorschläge der Baulandkommission zur Aktivierung von Bauland liegen zwar im Entwurf eines neuen BauGB vor, allerdings konnte das parlamentarische Verfahren noch immer nicht zum Abschluss gebracht werden.

Im Übrigen bleiben die vorgesehenen Änderungen im BauGB weit hinter den Erwartungen zurück. Eine tatsächliche "Wohnraumoffensive für bezahlbares Wohnen" ist auch nach der Verabschiedung des vorgelegten Entwurfs zur Änderung des BauGB nur unzureichend erkennbar.

Der eigentliche Flaschenhals für mehr bezahlbares Bauen sind nach wie vor die langwierigen Bauplanverfahren, die noch immer deutlich zu lange dauern. Hier sollten die personellen und materiellen Rahmenbedingungen in den Planungsämtern zügig verbessert werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie ist zu befürchten, dass in den kommenden Jahren sogar mit einem erhöhten Genehmigungstau zu rechnen ist.

Der enorme Engpass im Segment des bezahlbaren Wohnens beinhaltet daher noch immer ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen den zu versorgenden Flüchtlingen und anderen einkommensschwachen Haushalten, vor allem dann, wenn im Rahmen der kommunalen Belegungsrechte Flüchtlingskontingente enthalten sind. Dieses Konfliktpotenzial kann sich vor allem in den Wohnquartieren entladen.

## 5

### **Schaffung und Erhalt stabiler Nachbarschaften und Bewohnerstrukturen**

Eine besondere Herausforderung stellt für die Wohnungsunternehmen die Verteilung der Flüchtlinge innerhalb bestehender Quartiere dar. Es besteht das Bemühen, über eine angemessene Verteilung der Flüchtlinge innerhalb der Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen bzw. der Wohnquartiere den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft nicht zu gefährden.

Dies ist vor allem deshalb notwendig, da aktuelle Untersuchungen zu diesem Thema zeigen, dass die Integration von Flüchtlingen in den Wohnquartieren für die Bewohner eine besondere Herausforderung darstellt.

#### **5.1**

##### **Handlungsfähigkeit und § 19 (3) AGG erhalten**

Eine wesentliche Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt ist, frühzeitige Tendenzen der Segregation zu erkennen, der Entwicklung von Problemquartieren entgegenzuwirken und durch niederschwellige Angebote an die Geflüchteten die Integration in die bestehende Gesellschaft zu erleichtern. Die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen zur Steuerung der Quartiersentwicklung sollte daher unbedingt erhalten bleiben.

Eine gelungene Integration von Flüchtlingen in unsere Gesellschaft ist der Schlüssel für den Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren der Städte und Gemeinden. Daher darf das Bemühen der Wohnungsunternehmen, anerkannte Flüchtlinge mit abgeschlossen Asylbewerberverfahren im regulären Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung des Erhalts stabiler Bewohnerstrukturen zu versorgen, nicht durch politische Angriffe auf das § 19 (3) AGG konterkariert werden.

Im § 19 (3) AGG ist Folgendes festgelegt: *„Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig“*.

Der Erhalt der wohnungsrechtlichen Ausnahmeregelung bei der Vergabe von Wohnungen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Handlungsfähigkeit der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen, die damit einen erheblichen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft leisten.

In diesem Zusammenhang beobachten wir mit Sorge, dass von Parteien wie zuletzt der Partei Bündnis 90/Die Grünen mit einer Anfrage im Bundestag, aber auch von der Allgemeinen Diskriminierungsstelle des Bundes ADS Bestrebungen ausgehen, die in dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz AGG verankerten wohnungsrechtlichen Ausnahmetatbestände § 19 (3) AGG zu beseitigen. Daher fordert der GdW die Bundesregierung auf, weiterhin an dem § 19 (3) AGG festzuhalten.

## 5.2 Flüchtlinge im Quartier

Der GdW leistet seit 40 Jahren integrative Arbeit und hat frühzeitig erkannt, dass der soziale Zusammenhalt in der Gesellschaft durch die hohen Zuwanderungs- und Flüchtlingszahlen gefährdet ist. Daher haben wir bereits 2015 eine erste Studie beauftragt, die sich mit dem Thema „Mieter mit Migrationshintergrund“ beschäftigte.

Im Jahr 2018 haben wir eine weitere Studie unter dem Titel "Herausforderung: Zusammenhalt im Quartier" in Auftrag gegeben. Wesentliches Ergebnis der Studie die Auskunft über 234 Wohnquartiere mit 885.000 Wohnungen gibt war, dass die Wohnungsunternehmen in belasteten Wohnquartieren vor einer Vielzahl von Problemen wie Kinderarmut, geringem Bildungsstand, Langzeit- und Jugendarbeitslosigkeit, interkulturellen Konflikten, Perspektivlosigkeit, Gewalt in Familien sowie Alkoholismus stehen.

Diese Ausgangslage schlägt sich im Quartier in unterschiedlicher Form nieder und mündet in nachbarschaftlichen Konflikten: Die Bandbreite reicht von Lärmbelästigung, Vandalismus, Verschmutzung, verbaler Gewalt und Schlägereien bis zu Drogenhandel.

Mit dem tiefgreifenden Wandel in der Arbeitswelt, in der die Zahl von Arbeitsplätzen mit zu geringer Einkommenssicherheit zunimmt, sind in bestimmten Quartieren immer mehr Menschen von Armut bedroht. Dadurch entsteht ein hohes Konfliktpotenzial, welches zu überforderten Nachbarschaften führt.

Insbesondere die alteingesessene Mieterschaft beklagt die wachsenden Herausforderungen, reagiert mit Wut, Verzweiflung, Unverständnis und fordert den Erhalt des sozialen Friedens, die Verständigung über gemeinsame Werte und "Leitkultur"-Debatten.

Die wichtigsten Konfliktursachen sind:

1. soziale Situation und die Konzentration von durch Armut bedrohte Menschen
2. Verstöße gegen die Regeln des Zusammenlebens im Haus, Probleme mit der Müllentsorgung und allgemein eine mangelnde Rücksichtnahme
3. interkulturelle Konflikte bzw. unterschiedliche Wertvorstellungen sowie die festgestellte "Perspektivlosigkeit vieler Zugewanderter" und die Unterkünfte für geflüchtete Menschen

Trotz der hohen Zuwanderung und der hohen Anzahl der Flüchtlinge sind demnach die Hauptkonflikte in den Quartieren vor allem durch soziale Merkmale (Einkommen und Verhalten) verursacht. Erst an dritter Stelle werden interkulturelle Unterschiede als Konfliktpotenzial sichtbar. Hier sind also klassische Überlagerungstendenzen von sozialen und kulturellen Merkmalen nachweisbar.

Die Probleme in den Quartieren sind dabei kein Ost-West-Problem. Vielmehr hat sich gezeigt, dass im Westen vor allem großstädtische Randquartiere und im Osten eher Quartiere außerhalb der Zentren in schrumpfenden Mittelstädten von Konflikten betroffen waren.

### **5.3 Fördern und Fordern**

Allerdings ist auch klar, ohne Integrationswillen der Geflüchteten ist eine Integration in den Quartieren schwierig und erschwert die Aufgaben des sozialen Integrationsmanagements. Daher gilt neben dem Fördern auch das Fordern.

So unterstützt der GdW die vom damaligen Bundesinnenminister Thomas de Maizière nach dem Inkrafttreten des Integrationsgesetzes im Jahr 2016 gestellte Forderung an die Zuziehenden: "Wir fordern ein klares Bekenntnis zu unseren Werten und ein aktives Mitwirken an der eigenen Integration."

Der Erwerb der Sprache ist dabei eine Schlüsselkompetenz, die die Integration unterstützt. Der Bund stellt für die Integration jedes Jahr erhebliche Mittel bereit. Aktuell nehmen allerdings nur 60 % der Personen, die von den Behörden zu einer Teilnahme an einem Sprachkurs oder einem Integrationskurs verpflichtet oder zur Teilnahme berechtigt waren, auch tatsächlich daran teil.

Der GdW würde es begrüßen, wenn Bund, Länder und Gemeinden gemeinsam auf eine erhöhte Teilnahmebereitschaft hinwirken können. Dies würde vor allem die Quartiersarbeit deutlich erleichtern und die Integration von Flüchtlingen befördern.

### **5.4 Quartiersmanagement unterstützt Integration von Flüchtlingen**

Eine gute Integration von Flüchtlingen ist dann gegeben, wenn das Quartiersmanagement professionell mit auftretenden Konflikten umgehen kann. Die Wohnungswirtschaft verfügt über ein umfangreiches Know-how, welches zum Einsatz kommt und aus drei wesentlichen Bestandteilen besteht.

Diese wird zumeist von den gemeinwohlorientierten Unternehmen durch eigene personelle und materielle Ressourcen abgedeckt.

- ein strategisches Quartiersmanagement,
- Kooperationen und Netzwerkbildung,
- gezielten Angeboten vor Ort sowie
- Aktivierung und Beteiligung der Bewohner.

In diesem Kontext werden auch für Flüchtlinge vielfältige und professionelle und vielfältige Angebote geschaffen, sich in die Aufnahmegesellschaft zu integrieren.



Quelle: Oswald von, A. u.a., 2020: Vertiefungsstudie. Herausforderung: Zusammenleben im Quartier, Berlin, S. 31 (im Auftrag des GdW)

Das große Engagement der Wohnungsunternehmen in der Quartiersentwicklung bindet erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen. Daher bedarf es der Förderung durch den Bund, um die Arbeit der Wohnungsunternehmen vor Ort in den Quartieren zu unterstützen.

Insofern begrüßt der GdW, dass sich unsere Vorschläge nunmehr in einer geänderten Programmstruktur der Städtebauförderung widerspiegeln. Die Fortführung des alten Programms "Soziale Stadt" erfolgt mit dem Programmteil "Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten".

Die damit verbundenen Ziele, wie die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Nutzungsvielfalt in den Quartieren, die Unterstützung der Integration aller Bevölkerungsgruppen und die Stärkung des Zusammenhalts in den Nachbarschaften werden durch den GdW ebenso unterstützt wie die stärkere Betonung des Quartiersmanagements sowie der Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement.

Allerdings bestehen noch immer erhebliche Hürden für die Beantragung der Fördermittel, so dass unsere Unternehmen zumeist darauf verzichten. Daher würde es der GdW begrüßen, wenn der Bund der Wohnungswirtschaft einen direkten Zugang zu Fördermitteln für das Quartiersmanagement ermöglicht.



Hilfreich wäre ein vom Bund bereitgestellter Zuschuss- oder Förderbetrag, der auch als flexibler Quartiersfonds über die Länder und Kommunen unkompliziert bereitgestellt und die Nachweise direkt mit der verantwortlichen Kommune geführt werden können.

## **5.5**

### **Einrichtung eines Kompetenzzentrums "Zusammenleben im Quartier"**

Neben dem Zugang zu direkten Zuschüssen empfiehlt der GdW der Bundesregierung die Einrichtung eines Kompetenzzentrums "Zusammenleben im Quartier". Die Aufgaben lassen sich wie folgt beschreiben.

- Beratungsangebote zum Netzwerkmanagement im Quartier bereitstellen.
- Beratung und Unterstützung von Aktivitäten der Jugendarbeit ausbauen.
- Beratung und Unterstützung im Bereich interkulturelle Öffnung und Diversity-Management anbieten.
- Fortbildungsangebote für Mitarbeitende zur Entwicklung oder Stärkung von diversitätssensiblen Sozialkompetenzen entwickeln.
- Angebote zur Entwicklung einer Imagekampagne bereitstellen.
- Beratung über Fördergelder bzw. -programme anbieten.
- Entwicklung und Angebot eines Analysetools für die Quartiere zur Verbesserung des Zusammenlebens umsetzen.

Als Transferinstitution könnte das Kompetenzzentrum den Wissenstransfer und Austausch innerhalb der Wohnungsunternehmen über gute Quartierspraxis und interessante Entwicklungen und Ansätze garantieren.

Besonders wirksam wäre dieser Ansatz einer Kompetenzstärkung der Wohnungsunternehmen in der Quartiersarbeit dann, wenn er zusätzlich mit einem Innovationsprogramm zur Entwicklung neuer Modelle zur Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier verbunden werden wäre.

## 6

### Forderungen an die Bundesregierung

- Festhalten an den wohnungsrechtlichen Ausnahmeregelungen im AGG § 19 (3), zum Erhalt der Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen bei Schaffung und Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen.
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau, insbesondere die Beschleunigung und Vereinfachung der Bauleitplanung angehen.
- Zügige Verabschiedung des bereits vorgelegten Entwurfs zur Novellierung des BauGB
- Schaffung eines direkten Zugangs für Wohnungsunternehmen zu den vom Bund bereitgestellten finanziellen Mitteln des Programmes "Sozialer Zusammenhalt".
- Einrichtung eines Förder- bzw. Zuschussprogramms für die Quartiersarbeit z. B. in Form eines flexiblen lokalen Quartiersfonds, der direkt von den Kommunen verwaltet werden kann.
- Aufgrund der komplexen Herausforderungen in den Quartieren plädieren wir für eine Aufstockung der Städtebauförderung im Programmteil "Sozialer Zusammenhalt" von derzeit 200 Mio. EUR auf 250 Mio. EUR. Davon könnten 10 Mio. EUR als Zuschussprogramm für die Quartiersarbeit der Wohnungsunternehmen bereitgestellt und erprobt werden.
- Flexibilisierung von Förderprogrammen und/oder die Öffnung von Bund- und Länderprogrammen für die Wohnungswirtschaft. Unterstützung der Wohnungsunternehmen bei ihrem Engagement in der Flüchtlingsarbeit.
- Entwicklung von Zukunftsstrategien für Quartierstypen mit besonderem Handlungsbedarf, wie z. B. Quartieren in schrumpfende Kommunen in den östlichen Bundesländern und stark belasteten Quartieren in großen Ballungsräumen in den westlichen Bundesländern.
- Einrichtung eines Innovationsprogramms zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe im Quartier.
- Gründung eines beim BMI angesiedelten Kompetenzzentrums "Zusammenleben im Quartier" zur Unterstützung der Wohnungsunternehmen in ihrer wachsenden Verantwortung für belastete Quartiere.



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>