

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

**anlässlich eines Gespräches im
Bundeskanzleramt zu den Themen
Flüchtlingspolitik und Integration
am 23.Oktober 2018**

Stand 23.10.2018

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
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhaltsverzeichnis

Präambel

1		
Einleitung		1
2		
Die wichtigsten Forderungen auf einen Blick		2
3		
Flüchtlingsunterbringung		3
4		
Flüchtlingsintegration		6

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen.

Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Die Mitglieder des GdW repräsentieren rund 30 % aller Mietwohnungen.

2017 haben die Wohnungsunternehmen rund 15 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau investiert, immerhin 43 % davon flossen in den Neubau von rund 23.000 neuen Mietwohnungen. Für 2018 planen die Unternehmen eine erneute Steigerung – auf dann 31.000 WE.

Die vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretene Wohnungswirtschaft baute damit rund 40 % des Mietwohnungsneubaus im bezahlbaren Segment in 2017.

Derzeit stehen bei den GdW-Unternehmen rund 201.000 Wohnungen leer. Allerdings stehen 55 % davon wegen Instandsetzung, Modernisierung, Mieterwechsel, geplanter Abriss oder wegen baulicher Mängel leer und stehen damit für den Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Das Mietenniveau lag bei den GdW-Unternehmen wiederum fast 20 % unter dem bundesweiten Mietspiegelniveau - mit einer Durchschnittsmiete von 5,46 Euro/qm in 2017. In Regionen mit Leerstand liegt die Miete noch einmal deutlich tiefer.

Die Mieter in den GdW-Unternehmen haben damit einen klaren Mietpreisvorteil. Denn immerhin sparen Sie z. B. in Berlin 390 Euro/Jahr im Durchschnitt, in Hamburg 1.650 Euro/Jahr und in München sogar 2.580 Euro/Jahr. Sie bieten damit den Mietern einen starken Wettbewerbsvorteil und engagieren sich darüber hinaus umfangreich für ein gutes Zusammenleben im Quartier. Aber auch diese zunehmend immer anspruchsvolleren Tätigkeiten müssen aus den Einnahmen heraus finanziert werden.

1 Einleitung

Der GdW bekennt sich klar zu Toleranz, Respekt, Rechtsstaatlichkeit, Demokratie und Vielfalt. Die Wohnungswirtschaft bezieht mit einer eigenen Kampagne "Mehr Raum für Miteinander" deutlich Stellung für eine tolerante, vielfältige und von Respekt geprägte Gesellschaft.

Gute funktionierende Nachbarschaften sind unverzichtbar für den Frieden in unserer Zivilgesellschaft – und bedürfen daher einer verstärkten Unterstützung, denn die Wohnquartiere sind wichtige Aufenthaltsorte. Und sie sind immer auch ein deutlicher Spiegel unserer Gesellschaft. So werden gesamtgesellschaftliche Konflikte gerade in den Wohnquartieren besonders frühzeitig sichtbar – und sind daher ein wichtiges Forschungsfeld für das Zusammenleben in Deutschland insgesamt.

Der GdW legt daher mit dieser Stellungnahme umfangreiche Informationen zum Zustand der Wohnquartiere vor und bittet die Bundeskanzlerin und die gesamte Bundesregierung, die verstärkten Herausforderungen durch eine passgenaue Förderung zu stärken.

Der GdW hat bereits zu den Gesprächen im Bundeskanzleramt am 10. Dezember 2015, 8. April 2016, 1. Juli 2016 und 3. November 2016 detaillierte Stellungnahmen vorgelegt – und darin auf eine Vielzahl an dringenden Themen hingewiesen.



2

Die wichtigsten Forderungen auf einen Blick

Mit Blick auf die Unterbringung von Flüchtlingen und eine erfolgreiche Integration fordert die Wohnungswirtschaft Deutschland,

- die rasche Verbesserung der Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau,
- eine Lösung für die Datenschutzproblematik, um unnötige Leerstandskosten zu vermeiden,
- Wohnquartiere als wichtiges Handlungsfeld zu verstehen und die Integrationsarbeit auf allen Ebenen zu stärken,
- bereits durch soziale Segregation belastete Wohnquartiere nicht durch einseitige Belegungspolitik noch weiter zu belasten,
- die Bereitstellung eines langfristig angelegten und ausreichend dotierten Bundesprogramms mit der Möglichkeit der direkten Beantragung von Zuschüssen für Integrationsarbeit durch die Wohnungsunternehmen,
- die gezielte Unterstützung von Mieterprojekten und Nachbarnschaftstreffs,
- eine Flexibilisierung und Vereinfachung von Förderprogrammen, insbesondere auch beim Programm "Soziale Stadt" sowie generell die Öffnung von Bund- und Länderprogrammen für die Wohnungswirtschaft,
- die Anerkennung von Wohnungsunternehmen als Träger der Jugendarbeit,
- einen verstärkten Einsatz für die Sanierung und Qualifizierung von Schulen und Kitas und sonstigen Bildungseinrichtungen,
- eine Fortführung der Wohnsitzauflage.

In den nachfolgenden Kapiteln finden Sie entsprechende Ausführungen zu den jeweiligen Themen.

3 Flüchtlingsunterbringung

In den Jahren von 2013 bis 2017 sind rund 8,2 Millionen Menschen brutto nach Deutschland zugewandert. Sie alle brauchen rasch bezahlbaren Wohnraum und müssen in den Wohnquartieren integriert werden. Die Nettozuwanderung wiederum lag in den letzten 10 Jahren bei rund 3,7 Millionen Personen. Geht man von einer leicht höheren Haushaltszahl bei Zuwanderern von geschätzt 2,5 Personen pro Haushalt aus, so suchten allein die Zugewanderten (netto) rund 1.496.400 Wohnungen seit 2008.

Natürlich werden durch den Wegzug auch Wohnungen frei, es bleibt aber fraglich, wie schnell diese Wohnungen wieder am Wohnungsmarkt angeboten werden. Dabei gilt es, die besonderen Bedingungen bei der Unterbringung von Flüchtlingen zur berücksichtigen.

Aufgrund einer besonderen Vertragskonstellation hat ein Wohnungsunternehmen aus datenschutzrechtlichen Gründen meist keine Kenntnis darüber, ob eine als Unterkunft für Flüchtlinge zur Verfügung gestellte Wohnung auf Grund von Wegzug nicht längst schon leer steht. Dabei wurden die Wohnungen meist mit erheblichem Aufwand für die Flüchtlingsunterbringung vom Wohnungsunternehmen instandgesetzt. In der Folge von Leerstand entstehen dann massive wirtschaftliche Verluste, die angesichts niedriger Mietpreislagen – gerade auch den Regionen außerhalb der Metropolen – die wohnungswirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten noch weiter einschränken.

Ein Blick auf die Entwicklung des Mietwohnungsbaus in 2017 spricht Bände: Gebaut wurden 2017 nur 59.000 neue Mietwohnungen, und 25.000 Sozialwohnungen. Allein rund 166.000 Wohnungen würden aber nur auf Grund der Nettozuwanderung in 2017 benötigt. Der GdW verweist an dieser Stelle ausdrücklich auf die zum Wohnungspfeil vorgelegten Forderungen zum bezahlbaren Wohnungsbau sowie der Stärkung der Regionen jenseits der Metropolen.

Der Konkurrenzdruck um den bezahlbaren Wohnraum nimmt weiter zu – insbesondere in den Ballungszentren. Dies bildet sich in der öffentlichen Debatte auch immer stärker ab. Und zugleich verändert sich auch die Zusammensetzung der Wohnquartiere deutlich – und eine einseitige Belegungspolitik mancher Kommune verschärft dann die Situation in eh schon belasteten Quartieren weiter.

Angesichts der weiterhin hohen Zuwanderungszahlen steigt die Anforderung an Wohnungsbau und Integration immer weiter. Dabei hat die Zunahme des Konkurrenzdrucks um den bezahlbaren Wohnraum auch direkt Auswirkungen auf die Stimmung in den Quartieren und in der Gesellschaft insgesamt.

Der GdW hat im Oktober 2018 die inzwischen 6. Befragung der Gremienmitglieder seit 2015 durchgeführt. Die Rücklaufquote lag bei rund 40 % und zeigt damit deutlich, dass die Unterbringung von Flüchtlingen ein wichtiges Thema bleibt. 14 % der Befragten halten die Unterbringung von Flüchtlingen weiterhin für ein Top-Thema, für rund 43 % der antwortenden Unternehmen ist es allerdings ein Thema unter vielen anderen. Nur rund 8 % der Unternehmen sind

der Meinung, dass die Unterbringung von Flüchtlingen kein Thema ist.

Der GdW hat seine Gremienmitglieder auch nach dem momentanen Stand bei dem Wohnungsangebot für Flüchtlinge befragt. 73 % der Befragten geben an, dass sie zur Unterbringung von Flüchtlingen Wohnungen im eigenen Bestand anbieten. Fast 20 % geben an, dass sie als Wohnungsunternehmen selber Wohnungen zur Unterbringung zur eigenen Vermietung oder für die Kommunen bzw. Landkreise gebaut haben. 4 % planen aktuell den Bau von Unterkünften. Ferner teilen rund 6 % der Unternehmen mit, dass in der Region weiterhin Flüchtlinge in Notunterkünften untergebracht sind. Rund 76 % der Wohnungsunternehmen geben an, dass vor Ort weiterhin eine Unterbringung in zentralen Gemeinschaftsunterkünften stattfindet.

Ein Problem ist, dass die für die Unterbringung von Flüchtlingen bereitgestellten Wohnungen teilweise wieder von Leerstand betroffen sind. Die ist bei rund 16 Prozent der antwortenden Gremienmitglieder inzwischen der Fall. Entsprechend führt dies bei den Unternehmen dann zu Mietausfällen und schränkt deren Handlungsspielraum für das notwendige Sozialmanagement und die Quartiersarbeit weiter ein.

Einseitige Flüchtlingsunterbringung verschärft die soziale Segregation

Allzu einfach greifen Kommunen auf die Möglichkeiten zurück, Flüchtlinge in bereits schon belastenden Quartieren unterzubringen. Denn dort gibt es einen niedrigen Mietpreis und oft auch Leerstand. Durch eine einseitige Belegungspraxis wird die bereits schon bestehende soziale Segregation dann noch weiter verschärft. In der Folge führt dies zu einer hohen finanziellen Belastung des Wohnungsunternehmens, in einem Umfeld, in dem auf Grund der niedrigen Mietpreisgrenzen z. B. durch die Angemessenheitsregelungen des SGB II, notwendige Investitionen für Sozialmanagement und Quartierarbeit nicht mehr möglich sind.

Die Saarbrücker gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH führt stellvertretend für viele Unternehmen mit bezahlbaren Wohnungsbestand folgende Gedanken aus: Die voranschreitende Spaltung der Gesellschaft lässt befürchten, dass die Siedlungsgesellschaft in Zukunft eher mehr problematische Mieter haben wird, und dann müsste selbst bei diesem Unternehmen das Wohnen teurer werden, weil die Siedlungsgesellschaft mehr Geld braucht, um ihre Häuser zu betreiben und den zunehmenden Sozialkosten Rechnung zu tragen. Immerhin rund ein Viertel der Saarbrücker "Armen" wohnen in einem Viertel der Siedlungsgesellschaft und rund die Hälfte aller Mieter der Siedlungsgesellschaft braucht finanzielle Unterstützung. In 2.100 Fällen ersetzen das Jobcenter bzw. das Sozialamt die gesamten Mietkosten. Manche Menschen verlieren ihre Selbstachtung, anschließend die Achtung vor ihren Mitmenschen, vor ihrer Wohnung, dem Haus und dessen Umgebung. Dies Menschen müssten eigentlich betreut werden. Die Gesellschaft produziert die Probleme, und sichtbar werden sie eben dort, wo die Menschen wohnen. Und es bedarf nur einiger weniger Fälle, um dem Image eines Quartiers zu schaden.

Fortführung der Wohnsitzauflage

Der GdW begrüßt grundsätzlich die im Integrationsgesetz geregelte Wohnsitzpflicht. Seit Anfang August 2016 sind anerkannte Flüchtlinge durch das Integrationsgesetz verpflichtet, in demjenigen Bundesland ihren Wohnsitz zu nehmen, in dem sie ihr Asylverfahren durchlaufen haben – es sei denn, sie finden anderswo einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz. Dies sorgt für eine bessere Planbarkeit im Rahmen der Wohnungsversorgung – aber auch gerade für die Integration.

Daher sollte die Wohnsitzauflage fortgesetzt werden – gerade auch mit Blick auf eine weiterhin hohe Zuwanderungsrate.

4 Flüchtlingsintegration

2017 sind laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 416.000 Personen mehr nach Deutschland zugezogen als aus Deutschland fortzogen. Hinter der Nettozuwanderungszahl verbergen sich 2017 aber 1.551.000 Zuzüge. Damit müssen nicht nur sehr kurzfristig 1,6 Mio. Menschen eine Wohnung finden in Deutschland, sondern auch erfolgreich in die Nachbarschaften in den Wohnquartieren integriert werden. Denn die ankommenden Zuwanderer wohnen meist zur Miete – und benötigen überwiegend Wohnraum im niedrigen Preissegment.

Im Rahmen der Gremienbefragung wurden daher die Wohnungsunternehmen gebeten, zu beurteilen, welche Unterstützung für die Integrationsarbeit notwendig ist.

65 % sprechen sich für direkte Zuschüsse für die Integrationsarbeit für die Wohnungswirtschaft aus.

62 % halten eine Öffnung der Förderprogramme von Bund und Ländern für die Wohnungsunternehmen für wichtig.

62 % halten eine Sanierung und Qualifizierung von Schulen, Kitas und sonstigen Bildungseinrichtungen für wichtig.

59 % sprachen sich für eine Stärkung des bezahlbaren Wohnraums aus.

54 % sprechen sich für die gezielte Unterstützung von Mieterprojekten und Nachbarschaftstreffs aus.

48 % fordern eine Flexibilisierung und Vereinfachung des Programms "Soziale Stadt".

Viele fordern auch eine Stärkung der Jugendarbeit, indem Wohnungsunternehmen endlich als Träger der Jugendarbeit im Wohnquartier anerkannt werden.

Insgesamt zeigt die Fortschreibung der Gremienbefragung, dass es vielfältigen Handlungsbedarf gibt.

Die Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland sind seit jeher mit engagierten Quartiersmanagern sowie unzähligen sozialen Initiativen, Vereinen und Projekten vor Ort in den Wohnvierteln aktiv. Dazu zählen beispielsweise Nachbarschaftstreffs, Kinderbetreuung, Jugendgruppen, Freizeitaktivitäten für ältere als auch Unterstützung für sozial benachteiligte Menschen – und vieles mehr. Die Wohnungswirtschaft nimmt so traditionell große gesellschaftliche Verantwortung wahr und sorgt für bunte und lebendige Nachbarschaften. Herausragende soziale Projekte von Wohnungsunternehmen gemeinsam mit vielen Partnern vor Ort stellt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft regelmäßig im Rahmen des renommierten Preis Soziale Stadt ins Rampenlicht. Damit wird den vielen sehr aktiven Initiativen, die im Quartiersalltag auch schnell mal übersehen werden, besondere Aufmerksamkeit und Anerkennung verliehen.

Die vielen Nachbarschaftsprojekte von Wohnungsunternehmen gilt es angesichts der großen Herausforderungen von Zuwanderung und sozialem Zusammenhalt noch stärker zu fördern und weiter auszubauen.

Dazu bedarf es eines nationalen und langfristigen hoch dotierten Bundesprogramms mit der Möglichkeit einer direkten Beantragung von Zuschüssen für die Wohnungsunternehmen.

Gute funktionierende Nachbarschaften sind unverzichtbar für den Frieden in unserer Zivilgesellschaft – und bedürfen daher einer verstärkten Unterstützung, denn die Wohnquartiere sind wichtige Ankunftsorte. Eine vom Wissenschaftszentrum Berlin beschreibt ausführlich die Zunahme der sozialen Segregation bis 2015 in den verschiedenen Regionen in Deutschland.

Neue Herausforderungen erfordern neue Antworten

Das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" hat seit 1998 wichtige Impulse für die Entwicklung von benachteiligten Stadtteilen geleistet. Auch der Erkenntnisgewinn aus den Projekten war von unschätzbare Bedeutung. Allerdings ist das Programm weiterhin an eine Gebietskulisse nach Baugesetzbuch gebunden, setzt den Schwerpunkt bei investiven Maßnahmen und die Förderung ist immer nur auf einen festen Zeitraum beschränkt. Quartiersarbeit muss aber langfristig erfolgen.

Mit Blick auf die jetzt anstehenden Herausforderungen, ein gutes Zusammenleben in den Quartieren zu organisieren und die Integration erfolgreich zu gestalten, findet das Programm nicht mehr ausreichend Antworten. Die Wohnungswirtschaft braucht daher ergänzend ein flexibles, langfristiges Bundesprogramm mit der Möglichkeit von direkten Zuschüssen.

Zusammenarbeit mit Landkreis, Kommunen und Partner der Integrationsarbeit

Die Ergebnisse der Befragung zeigt die Bewertung der momentanen Erfahrungen der Wohnungsunternehmen mit verschiedenen Akteuren im Rahmen der Integration. Folgende Schulnoten wurden dabei für die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Akteuren vergeben:

64 % der antwortenden Wohnungsunternehmen vergaben die Note sehr gut bzw. gut für die Zusammenarbeit mit alteingesessenen Initiativen bzw. Vereinen. Zum Vergleich jeweils der Anteil der vergebenen Schulnoten 5 und 6, der hier bei rund 7 % lag.

Ähnlich positiv mit 61 % wird weiterhin auch die Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Helfern und Einzelpersonen beschrieben (Schulnote 5 + 6: 12 %). Als gut wird auch die Zusammenarbeit mit Trägern der Wohlfahrtspflege mit 55 % beurteilt (Schulnote 5 + 6: 9 %).

45 % beurteilen die Zusammenarbeit mit Kirchen als sehr gut bzw. gut (Schulnote 5 + 6: 16 %). Ähnlich wird auch die Zusammenarbeit mit den Verwaltungen von Kommunen bzw. der Kreise mit 44 % beurteilt (Schulnote 5 + 6: 12 %).

43 % urteilten entsprechend auch über neu entstandene Flüchtlingsinitiativen (Schulnote 5 + 6: 11 %).

Nur 25 % urteilten mit der Note sehr gut oder gut über die Zusammenarbeit mit Migrantenselbstorganisationen (Schulnote 5 + 6: 26 %).

Die Noten sehr gut bzw. gut wurden hingegen nur von 16 % für die Zusammenarbeit mit Moscheevereinen vergeben (Schulnote 5 + 6: 48 %).

Der GdW hat in der Befragung auch die Zusammenarbeit mit den Kommunen bzw. Landkreisen in den verschiedenen Themenbereich abgefragt. Folgende Schulnoten ergaben sich dazu im Durchschnitt:

- Soziale Betreuung der Flüchtlinge: 3,3
- Medizinische Versorgung der Flüchtlinge: 2,4
- Angebote zum Erwerb der deutschen Sprache: 3
- Angebote zur Berufsintegration: 3,5
- Anleitung bei Fragen des täglichen Lebens: 3,7
- Kommunikation und Information der Wohnungsunternehmen über Unterbringungsnotwendigkeiten: 3,1
- Angemessene Kostenerstattung für die Unterbringung: 2,8
- Schaffung von Akzeptanz für die Flüchtlingsunterbringung: 3,8.

Der GdW weist daraufhin, dass die Bewertungen sich je nach Region deutlicher voneinander unterscheiden als die Durchschnittsnote vermuten lässt.

Wohnungswirtschaft trägt Verantwortung für berufliche Integration

Die Wohnungswirtschaft ist nicht nur Anbieter von bezahlbarem Wohnraum, sondern trägt auch Verantwortung für die berufliche Integration von Flüchtlingen. So betreut z. B. der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. die "Leitstelle Zuwanderung für KMU in Sachsen", ein Projekt im Rahmen des IQ Netzwerk Sachsen.

Ein weiteres gutes Beispiel zur beruflichen Integration bietet u. a. die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin. Dort wurde ein mehrstufiges Konzept entwickelt, das mit einem Praktikum beginnt und danach über eine Einstiegsqualifizierung bis hin zur kaufmännischen Ausbildung führt. Bildung wird damit nicht nur zum Schlüsselfaktor erfolgreicher Arbeitsintegration, sondern wirkt sich auch positiv Belegschaft und auf die Quartiere aus. Inzwischen liegt auch eine Evaluierung des Projekts vor.

Um Ausbildungsprojekte zu stärken, bedarf es einer systematischen Beseitigung der vielfältigen Hemmnisse bei der Arbeitsintegration. Die sprachlichen Anforderungen gehen weit über den Basisschein hinaus.

Wichtig ist, dass integrationswillige Flüchtlinge, die mit einem Praktikum oder sogar mit einer Ausbildung begonnen und gute sprachliche Kenntnisse erworben haben, vor einer Abschiebung bewahrt

bleiben, aber auch eine deutliche Flexibilisierung der vielen Vorschriften zur Integration in den Arbeitsmarkt.

Die bei den GdW-Gremienmitgliedern durchgeführte Befragung ergab übrigens mit Blick auf die Zusammenarbeit mit der Arbeitsagentur nur eine Schulnote von 3,5.

Förderung von Bildungseinrichtungen, Stärkung von Sprach- und Integrationskursen

Insbesondere bei der Frage von Bildungseinrichtungen sind Länder und die Kommunen bzw. Landkreise als Träger massiv gefordert.

Viele neu Zugewanderte wohnen zunächst einmal zur Miete. Daher ist es wichtig, dass auch wichtige Vokabeln aus dem Mietwohnungsbereich in die Agenda der Sprachkurse aufgenommen wird. Der GdW hat zur Verbesserung des Verständnisses und dank Unterstützung des BBSR/BMUB Flyer für die verschiedenen Themenbereiche erstellt. Diese sind für alle Interessierten kostenlos verfügbar unter integration.wohnungswirtschaft.de.

Für eine berufliche Entwicklung in der Wohnungswirtschaft reicht aber ein Basisschein bei den Sprachkursen nicht aus. Insofern muss das Instrumentarium der Sprachkurse weiter gestärkt und das Angebot sollte für alle Zugewanderten geöffnet werden. Dies gilt auch für die schulische Bildung. Das Erreichen der Volljährigkeit darf nicht zu einem Ausschluss aus unserem Schulsystem führen.

Schulen als Orte der Integration und auch sozialen Lernens sind Dreh- und Angelpunkt. Gerade in sozial problematischen Quartieren müssen diese Institutionen als ganzheitliche in die Nachbarschaft geöffnete Lernorte verstanden und qualifiziert werden. Entsprechend bedarf es geschultem Personal für ein kontinuierliches Angebot an Sprach- und Integrationskursen und einer stärkeren Vernetzung vor Ort.

Aggressivität in den Wohnquartieren nimmt zu

Den GdW erreichen verstärkt Hinweise aus den Wohnungsunternehmen, dass die Aggressivität in den Wohnquartieren zunimmt, teilweise über das Verbale hinausgehen und Konflikte sich nicht nur auf die Mieterschaft in den Quartieren beschränken. Entsprechend hat der GdW im März 2018 eine Befragung seiner Gremienmitglieder durchgeführt – mit teilweise alarmierenden Ergebnissen.

Angesichts einer hohen Beteiligung von 43 % der Befragten sind die Ergebnisse repräsentativ.

66% der antwortenden Gremienmitglieder waren der Meinung, dass die Neigung zur Gewalt in der Gesellschaft zugenommen hat. 56 % der Befragten gaben an, das nachbarschaftliche Miteinander hätte sich im Vergleich zu vor fünf Jahren verschlechtert bzw. deutlich verschlechtert. 54 % gaben an, die Aggressivität unter den Mietern hätte zugenommen, 42 % stellten dies auch gegenüber den Mitarbeitern fest. 15 % gaben an, die Aggressivität gehe über das Verbale hinaus. Und immerhin 42 % der Befragten waren der Ansicht, Wohnungsunternehmen müssten mehr für Sicherheit im Quartier leisten.

GdW-Studie "Herausforderung: Zusammenleben im Quartier"

Auf Grund der Ergebnisse der Gremienbefragungen hat der GdW eine Studie beauftragt, um das Zusammenleben in den Quartieren stärker zu untersuchen.

Zur Durchführung der vom GdW und seinen Regionalverbänden finanzierten Studie hat der GdW das Institut "Minor – Wissenschaft Gesellschaft mbH" beauftragt. Der Titel der Studie lautet: "Herausforderung: Zusammenleben im Quartier - Konflikte im Wohnquartier, gestresste Nachbarschaften und Handlungsmöglichkeiten der deutschen Wohnungswirtschaft"

Gegenstand der Befragung ist eine Online-Befragung bei allen Wohnungsunternehmen ab einem Bestand von 500 Wohnungen. Ergänzt werden diese Ergebnisse durch Fallstudien vor Ort, der Auswertung bereits erfolgter Studien sowie durch Experteninterviews.

Die im Juni 2018 online durchgeführte Befragung bietet einen umfangreichen Einblick in die Wohnquartiere und ihrer Herausforderungen. Befragt wurden rund 1.500 Wohnungsunternehmen – und zwar mit Blick auf der unmittelbaren Quartiersebene. Die damit erlangten Erhebungsergebnisse sind so umfangreich, dass diese jetzt noch stärker ausgewertet werden sollen. Geplant ist, die Studie Anfang 2019 zu veröffentlichen. Angesichts der Bedeutung der Gespräche im Bundeskanzleramt hat der GdW aber entschieden, bereits heute exklusiv über erste Erkenntnisse aus der Befragung zu berichten.

Erste zentrale Befunde aus der Quartiersbefragung

Es wurde deutlich, dass in der Regel Wohnungsunternehmen Quartiere beschrieben haben, in denen die Unternehmen sich mit Herausforderungen konfrontiert sehen. Nur ein einziges Wohnungsunternehmen berichtete über das Zusammenleben im Quartier ohne Konflikte.

Dabei sind die besonders herausgeforderten Quartiere aus Sicht der Wohnungsunternehmen von einer hohen Segregation geprägt – in erster Linie geht es um soziale Segregation im Zusammenhang mit ethnischer Segregation.

Herausforderungen ergeben sich vor allem in Quartieren, die sich in wachsenden Groß- und Mittelstädten am Stadtrand und in Stadtteilen außerhalb des Zentrums konzentrieren.

Gleiches trifft aber auch auf Quartiere in schrumpfenden Mittel- und Kleinstädten sowie Landgemeinden zu.

In allen besonders herausgeforderten Quartieren ist insgesamt das nachbarschaftliche Miteinander sehr angespannt.

Denn in vielen Kommunen wurden in den bereits angespannten Quartieren Flüchtlinge untergebracht. Dadurch verstärken sich die Probleme weiter.

In einigen besonders stark belasteten Quartieren kommt es verstärkt zu gewalthaften Konflikten innerhalb der Anwohnerschaft. Dabei lässt sich allerdings keine eindeutige Tendenz hinsichtlich bestimmter Quartierstypen (z. B. in einer wachsenden Großstadt oder einer

schrumpfenden Kleinstadt) feststellen. Es sind Quartiere, die unabhängig von ihrer geographischen Lage mit akkumulierten sozialen Herausforderungen zu tun haben. Hohe Arbeitslosigkeit, Kinderarmut, Perspektivlosigkeit und Alkohol- bzw. Drogenprobleme sind einige davon, von denen die Wohnungsunternehmen berichten.

Aus einer ersten Betrachtung der Befragungsergebnisse kann also geschlussfolgert werden, dass sich zwar einerseits kein „Flächenbrand“ hinsichtlich von Konflikten und Herausforderungen (hinsichtlich Gewalt bspw.) zeigt, allerdings sehen sich die Wohnungsunternehmen in bestimmten Quartieren durch hohe soziale, demografische und ethnische Segregationstendenzen sehr herausgefordert und belastet.

Aus der Sicht der Wohnungsunternehmen spiegeln sich gesellschaftliche Herausforderungen geballt in einigen ihrer Quartiere wider. Daraus ergeben sich neue Aufgaben für das Wohnungsunternehmen, die aber nur in enger Abstimmung und Arbeitsteilung mit der Kommune, Land und Bund angegangen werden können. Die Wohnungsunternehmen wünschen sich hier eine stärkere Unterstützung.

Die Wohnungsunternehmen benötigen dringend mehr Unterstützung für die notwendigen integrativen Maßnahmen in den Wohnquartieren, damit die bestehenden Konflikte vor Ort bearbeitet werden können und der nachbarschaftliche Friede gewahrt bleibt. Benötigt wird ein Zuschussprogramm mit direkter Beantragungsmöglichkeit durch die Wohnungsunternehmen zur Finanzierung von Sprachförderung, Jugendarbeit, Sozialarbeit, Sicherheit, Mieterarbeit, soziale Infrastruktur und Fortbildung der Mitarbeiter. Dazu zählt auch die Möglichkeit eines Innovationsprogramm zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe. Notwendig sind auch Schulprogramme zur Öffnung von Schulen als Gemeinschafts- und Begegnungsraum, aber genauso auch die Stärkung von Nachbarschaftstreffs, die von den Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden. Das Ehrenamt muss insgesamt gestärkt werden. Dazu zählt auch die wichtige Mobilisierung der Mieterschaft durch Nachbarschaftsprojekte vor Ort – ganz im Sinne eines toleranten und respektvollen Umgangs – für mehr Miteinander.

Gut funktionierende Nachbarschaften sind ein hohes Gut für unsere Zivilgesellschaft. Viele Wohnungsunternehmen planen daher die Ausweitung von Sozialmanagement und Quartiersarbeit. Dies kann aber nicht alles aus den Mieterträgen finanziert werden. Denn neben diesen Herausforderungen müssen die Wohnungsunternehmen z. B. auch den Ansprüchen des demografischen Wandels gerecht werden, und gleichzeitig auch die Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung erfüllen.

Der GdW plant, die Erkenntnisse in einem weiteren Auftrag zu vertiefen, um weitere Erfahrungen zu sammeln. Eine finanzielle Unterstützung dafür wäre hilfreich. Der GdW ist überzeugt, dass sich Investitionen in die Stärkung der Integrationsarbeit gesamtgesellschaftlich rechnen und gerade auch zu raschen Verbesserungen führen können.

Im nachfolgenden noch einige weitere Aspekte rund um das Thema Zuwanderung.

Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier" – nicht ohne die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft begrüßt den Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier", für den der Bund in den Jahren 2017 bis 2020 jährlich die erhebliche Summe von 200 Millionen Euro zur Verfügung stellt. Ziel des Investitionspakts ist die Erhaltung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) und deren Weiterqualifizierung zu Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration. Dies können zum Beispiel Bildungseinrichtungen wie Schulen, Bibliotheken, Kindergärten oder auch Quartierstreffs sein.

Das Programm muss jedoch auch für Maßnahmen und Einrichtungen der Wohnungswirtschaft und andere private Akteure offenstehen, die Zusammenhalt und Integration im Quartier befördern. Seit Jahren engagieren sich Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften beim Bau und Betrieb von Nachbarschaftstreffs oder Mieterläden, verbessern das Wohnumfeld durch integrationsfördernde Maßnahmen und bieten in Kooperation mit sozialen Trägern soziale Dienstleistungen an. Die Wohnungswirtschaft ist zunehmend bei der Bewirtschaftung und beim Bau sozialer Infrastruktur gefordert und erweist sich dabei als zuverlässiger Partner der Kommunen.

Da Leistungen des Integrationsmanagements förderfähig sind, sollte das Programm auch Wohnungsunternehmen offenstehen, u. a. um zusätzliches Personal für integrative Maßnahmen finanzieren zu können.

Patenschaftsprogramme stärken

Wohngebietspatenschaften bei denen Mieterinnen und Mieter geflüchtete Menschen unterstützen, die in ihrer Nachbarschaft leben, sollten systematisch von den Kommunen gestärkt werden. Für die Suche geeigneter Paten/innen, deren Schulung, für die Begleitung der Patenschaften braucht es geschultes Personal, dauerhafte Trägerstrukturen und entsprechende finanzielle Unterstützung.

Das Modell der Wohngebietspatenschaft ist ein entscheidender Schlüssel zu Akzeptanz und Miteinander in der Gesellschaft, denn nur über persönliche Kontakte wird Toleranz befördert.

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
Internet: <http://www.gdw.de>