

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

**anlässlich eines Gespräches im
Bundeskanzleramt zum Thema Flüchtlinge**

am 03.11.2016

3. November 2016

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 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>

© GdW 2016

**GdW Stellungnahme anlässlich eines Gesprächs im
Bundeskanzleramt zum Thema Flüchtlinge am 03.11.2016**

1 Einleitung

Der GdW hat bereits zu den Gesprächen im Bundeskanzleramt am 10.12.2015, 08.04.2016 und 01.07.2016 detaillierte Stellungnahmen vorgelegt – und darin auf eine Vielzahl an dringenden Themen hingewiesen.

Die zu den vorherigen Gesprächen vorgelegten Stellungnahmen sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft auch heute noch aktuell.

Der GdW hat zur Vorbereitung des Gesprächs am 03.11.2016 erneut eine detaillierte Umfrage unter seinen rund 450 Gremienmitgliedern durchgeführt und um eine aktuelle Bewertung zum Stand der Unterbringung bzw. Integration von bereits anerkannten Flüchtlingen gebeten. Eine Rücklaufquote von immerhin rund 43 % zeigt, von welcher großen Bedeutung das Thema für die Wohnungswirtschaft ist. Die Wohnungswirtschaft bleibt ein wichtiger Partner bei der Integration für die Städte und Landkreise.

Auch hat sich nichts daran geändert, dass wir weiterhin einen Zweiklang aus einer Stärkung der Integration und auch der Verbesserung der Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau benötigen. Insofern finden Sie in dieser Stellungnahme auch einige aktuelle Gedanken zur Novellierung des Baugesetzbuches – ebenfalls unterlegt mit Ergebnissen aus einer Gremienbefragung im Oktober 2016.

Weitere Diskussionen zur Verschärfung des Mietrechts fördern nicht gerade das für den Bau von bezahlbaren Wohnungen so dringend benötigte langfristige Vertrauen.

Die Bundesregierung ist umso mehr gefordert, die verbleibende Regierungszeit für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen zu nutzen. Dazu zählt die gezielte Umsetzung der Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen. Zumindest die Novellierung des Baugesetzbuches im Sinne des bezahlbaren Wohnungsbaus wäre dringend geboten.

Nachfolgend finden Sie einige konkrete Ergänzungen gegenüber unseren bisherigen Stellungnahmen.

2

Integration – langfristige nationale Aufgabe

Integration ist eine langfristige nationale Aufgabe und braucht einen langen Atem. Mit der zunehmenden Anerkennung von Flüchtlingen im Zuge des Asylverfahrens steigen die Anforderungen an die Integrationsarbeit in den Wohnquartieren.

Der in diesem Jahr vom GdW einberufene Arbeitskreis "Demografie und Migration" hat bereits mehrfach getagt und sich intensiv über die Lage beim Thema Integration ausgetauscht und in verschiedenen Veranstaltungen auch seine Erfahrungen weitergegeben. Eine GdW-interne Plattform unterstützt die Wohnungsunternehmen dabei rund um zahlreiche Fragen bei der Integration.

Gemeinsam mit dem Bundesbauministerium und weiteren Partnern der sozialen Stadt plant der GdW die Auslobung eines Integrationspreises noch in diesem Jahr. Der Integrationspreis soll auf einer Veranstaltung am 12./13.06.2016 in Hamburg vergeben werden.

Der GdW begrüßt die geplante Aufstockung des Programms "Soziale Stadt" für 2017 auf dann 190 Millionen Euro. Allerdings muss das Programm auch nach 2017 auf weiterhin hohem Niveau – mit einer flexibleren Ausgestaltung – verbindlich geplant werden. Zwar stehen Mittel für bauliche bzw. investive Maßnahmen zur Verfügung, daneben sind jedoch dringend Mittel auch für nicht-investive Maßnahmen auszuweiten. Denn diese helfen integrative Prozesse in den Quartieren voranzutreiben. Die Anforderungen an die soziale Quartiersarbeit werden in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen.

Gremienbefragung zeigt einen verbesserten Trend

Um sich einen besseren Überblick zur aktuellen Situation der integrativen Herausforderungen zu verschaffen, hat der GdW erneut eine detaillierte Umfrage unter seinen rund 450 Gremienmitgliedern bundesweit durchgeführt. Dabei lag diesmal der Fokus gezielt auf dem Stand der Unterbringung bzw. Integration von bereits anerkannten Flüchtlingen.

Eine Rücklaufquote von rund 43 % zeigt, von welcher großen Bedeutung das Thema für die Wohnungswirtschaft ist. Integration findet gerade auch in den Quartieren statt.

Für 75 % der antwortenden Gremienmitglieder ist die Integration und Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen ein Thema. Nur 3 % gaben an, dass sie damit nicht befasst sind.

28 % der befragten Wohnungsunternehmer stimmten der Aussage zu, dass die Rahmenbedingungen für die Unterbringung von Flüchtlingen im Wohnungsbestand sich in den letzten sechs Monaten verbessert haben.

Bei einer Gremienbefragung aus 2015 stimmten nur 9 % der Befragten dieser Aussage zu.

Hingegen stimmten immerhin 34 % der Aussage nicht zu. Zum Vergleich: 2015 war dies noch bei 54 % der Fall.

Die Rahmenbedingungen für die Integration müssen also weiterhin verbessert werden. Eine regionale Analyse der Daten zeigt auch klar, dass sich die Bewertungen in den einzelnen Regionen deutlich unterscheiden.

Vielfältige Aktivitäten und Angebote rund ums Wohnen zur Miete

Die Wohnungsunternehmen bieten eine Vielzahl an Aktivitäten für die Integration von anerkannten Flüchtlingen in ihren Wohnungsbeständen an.

So haben 46 % der befragten Mitglieder Informationsangebote rund um die Themen "zur Miete wohnen" und "nachbarschaftliches Miteinander".

45 % unterbreiten Integrationsangebote in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern. In der Gremienbefragung 2015 lag dieser Wert noch bei 36 %. Die Kooperationstätigkeit ist damit also weiter gestiegen.

Bereits 44 % der befragten Wohnungsunternehmen gaben an, dass sie Räume bzw. Infrastruktur zur Verfügung stellen und immerhin 25 % koordinieren die ehrenamtliche Tätigkeit.

24 % der Befragten bieten inzwischen auch interkulturelle Fortbildungen für ihre Mitarbeiter und 13% bieten selber eine sozialrechtliche Beratung für Flüchtlinge an. Immerhin 10 % der befragten Gremienmitglieder führen selber auch Sprachkurse für anerkannte Flüchtlinge durch. 8 % zählen zu ihren Aktivitäten auch die Vermittlung von Arbeitsangeboten und wiederum 7 % bieten Ausbildungsangebote für anerkannte Flüchtlinge an.

Die Wohnungsunternehmen zeigen damit eine Vielzahl von Aktivitäten an, die weit über das eigentliche Geschäft der Wohnungsvermietung hinausgehen. Dies zeigt die große Verantwortung der Wohnungswirtschaft für eine erfolgreiche Integration. Allerdings müssen diese Dienstleistungen auch finanziert werden.

Umso wichtiger wäre es, dass die Wohnungsunternehmen für Integrationsarbeit auch Zuschüsse im Rahmen eines bundesweiten Integrationsprogramms abrechnen könnten und sie zugleich auch als Träger der Jugendhilfe anerkannt würden.

Zusammenarbeit mit anderen Akteuren

Die in den Medien oft zitierte positive Bereitschaft ehrenamtlicher Hilfe spiegelt sich auch in der Gremienbefragung des GdW wider. Denn 49 % berichten von sehr guten bzw. guten Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Helfern als Einzelpersonen. Der Mittelwert lag hier bei 2,4 (auf einer Skala von 1 sehr gut bis 5 mangelhaft).

Immerhin 45 % der befragten Unternehmen berichteten von sehr guten bzw. guten Erfahrungen bei der Zusammenarbeit mit allein-gesessenen Initiativen bzw. Vereinen beim Thema Integration. Nur 3 % beurteilten ihre Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit diesen Akteuren als mangelhaft. Der Mittelwert der Zufriedenheit lag bei dieser Akteursgruppe bei rund 2,4.

41 % beurteilten die Zusammenarbeit mit neu entstandenen Flüchtlingsinitiativen von sehr gut bis hin zu befriedigend. Der Mittelwert lag hier bei 2,6. Ähnlich wird auch die Zusammenarbeit mit den Trägern der Wohlfahrtspflege beurteilt – hier lag der Mittelwert sogar leicht höher, bei 2,4.

Auch die Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Kirchen sind gut bewertet worden und erhielten einen Mittelwert von 2,4.

Nachholbedarf besteht offensichtlich bei der Zusammenarbeit mit Migrantenselbstorganisationen (3) und mit Moscheevereinen (3,5). Immerhin hatten 81 % keine Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Migrantenselbstorganisationen, 92 % hatten keine Erfahrungen bei der Zusammenarbeit mit Moscheevereinen.

Insgesamt zeigen die Befragungsergebnisse, dass die Wohnungsunternehmen sehr umfangreich mit den verschiedensten gesellschaftlichen und auch staatlichen Akteuren zusammenarbeiten, um die Integration erfolgreich zu gestalten.

Beurteilung des Engagements der Landkreise/Kommunen

Immerhin 44 % der Befragten berichteten über sehr gute bzw. gute Erfahrungen mit der jeweiligen Kommunalverwaltung bzw. der Kreisverwaltung bei der Zusammenarbeit im Bereich der Integration. Allerdings beurteilten auch 17 % die Zusammenarbeit nur als ausreichend oder sogar mangelhaft.

Dies zeigt einmal mehr, wie sich die Integrationsarbeit in den Regionen unterscheidet. Der Mittelwert lag übrigens bei 2,7 (auf einer Skala von 1 bis 5). Dabei beurteilten die Wohnungsunternehmen ihre Erfahrungen sehr unterschiedlich je nach Region. So wurden Noten von 2,0 bis 3,75 vergeben.

Gegenüber einer Befragung aus dem Jahr 2015 hat sich auch die Beurteilung des Engagements der Landkreise und der Kommunen bei der Flüchtlingsunterbringung und Integration in einigen konkreten Bereichen verbessert.

Nachfolgend dazu eine Übersicht der veränderten Mittelwerte bei den verschiedenen Bereichen – der Mittelwert aus 2015 steht zum Vergleich jeweils in Klammern dahinter (auf einer Skala von 1 bis 5).

Medizinische Versorgung der Flüchtlinge: 2,1 (2,7).
Soziale Betreuung der Flüchtlinge: 2,7 (3,0)
Angemessene Kostenerstattung für die Unterbringung: 2,7 (2,9).
Angebote zum Erwerb der deutschen Sprache: 2,8 (3,1).
Anleitung bei Fragen des täglichen Lebens: 2,9 (3,3).
Kommunikation und Information über Unterbringungsnotwendigkeiten: 2,9 (3,3).
Angebote zur Berufsintegration: 3,3 (3,8).
Schaffung von Akzeptanz für Flüchtlingsunterbringung im Quartier: 3,3 (3,5).

Die Beurteilung des Engagements der Landkreise bzw. Kommunen hat sich damit in allen Bereichen verbessert, allerdings gibt es in einigen wichtigen Bereichen noch deutlich Luft nach oben.

Die Wohnungsunternehmen berichten immer wieder von großen Hürden beim Thema der beruflichen Integration. Aber auch die Schaffung von Akzeptanz für Flüchtlingsunterbringung muss verbessert werden, hier vergeben sogar 15 % den schlechtesten Wert.

Unterbringung von Flüchtlingen als fest verankerte Strategie

70 % der befragten Gremienmitglieder geben an, dass sie über eine vereinbarte Strategie zur Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen verfügen oder sich zumindest in der Entscheidungsphase dazu befinden.

Wohnungswirtschaft entwickelt weitere Schulungsangebote

Weiterhin notwendig ist eine angemessene Berücksichtigung des Themas Wohnen in den Orientierungs- und Sprachkursen. Nach erfolgter Anerkennung beginnt die Suche nach einer angemessenen Wohnung auf den Wohnungsmärkten. Insofern sind weitere sprachliche, aber auch inhaltliche Kenntnisse rund um das Thema Wohnen notwendig, damit die Integration in den Wohnquartieren besser gelingen kann. Dabei handelt es sich beim Thema Wohnen nicht einfach um "Alltagswissen", sondern elementare Kenntnisse rund um das Wohnen sind eine sehr wesentliche Voraussetzung, um die Integration in den Wohnquartieren zu erleichtern.

Da das BAMF eine entsprechende thematische Ausweitung der Kurse ablehnt, arbeitet die Wohnungswirtschaft nun mit dem Europäischen Bildungszentrum an einem Schulungsangebot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, aber auch an niedrigschwelligen Schulungsangeboten für die zu uns Kommenden. Eine erste Pilotphase soll in Kürze beginnen.

Wohnsitzauflage

Der GdW begrüßt grundsätzlich die im Integrationsgesetz geregelte Wohnsitzpflicht. Seit Anfang August 2016 sind anerkannte Flüchtlinge durch das Integrationsgesetz nunmehr 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. Dabei gilt die Regelung rückwirkend ab dem 01.01.2016.

Zwischen Januar und August 2016 haben aber viele anerkannte Flüchtlinge bereits das Bundesland der Anerkennung verlassen und in einer anderen Region eine Wohnung gefunden (insgesamt wurden in diesem Zeitraum mehr als 205.000 Personen als Flüchtlinge anerkannt). Diese werden jetzt damit konfrontiert, dass die betreffenden Arbeitsagenturen Unterhalt und KdU-Kosten entsprechend der neuen Gesetzeslage nicht mehr übernehmen wollen und den Leistungsbezug mit Verweis auf das zuständige Bundesland zum Teil abrupt kappen. Mieter in gerade erst bezogenen Wohnungen geraten so in Zahlungsschwierigkeiten. Die Unternehmen müssen sich auf einen Wohnungswechsel einstellen. Es bringt Unruhe in die Wohnquartiere und erschwert die Integrationsbemühungen. Die Wohnungswirtschaft würde es daher begrüßen, wenn die Rückwirkungsfrist entsprechend ausgesetzt würde.

3 Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern

Neben der Integration ist auch die Stärkung des Wohnungsbaus weiterhin von großer Bedeutung. Es ist wichtig, dass keine Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt um die frei werdenden Wohnungen entsteht, was zu erheblichem Unfrieden in den Quartieren führen kann.

Dazu eine Beispielrechnung aus Berlin:

Die landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen können die Versorgung Geflüchteter mit Wohnraum nicht allein bewältigen. Der geringe Leerstand sowie die gesunkene Fluktuation, aber auch die Vorgaben aus dem Wohnraumversorgungsgesetz (zuvor aus dem Mietverbündnis) beeinträchtigen die Situation.

Zum Jahresende 2015 gab es in Berlin 1.902.675 Wohnungen, davon 356.692 im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Die durchschnittliche Leerstandquote bei den Landeseigenen betrug 2,3 % und die Mieterfluktuation lag bei 6,6 %. Zur Neuvermietung standen in diesem Jahr nur rund 23.000 Wohnungen zwischenzeitlich zur Verfügung. Hiervon mussten 55 % nach dem Mietverbündnis an WBS-berechtigte Personen vergeben werden.

In Berlin gibt es rund 1 Million Haushalte, die WBS-berechtigt sind. Wenn von diesen nur 5 % eine neue Wohnung im Jahr suchen, ergäbe dies bereits 50.000 Haushalten, die mit Wohnraum zu versorgen sind. Daneben gibt es noch rund 50.000 geflüchtete Personen, die ebenfalls auf Wohnungssuche sind. Geht man von 2-Personen-Haushalten aus, beträgt allein der Bedarf zur Unterbringung der Geflüchteten rund 25.000 Wohnungen. Den 75.000 gesuchten Wohnungen stehen nur die ca. rund 23.000 frei werdenden Wohnungen gegenüber. Es besteht demnach ein Gap von 52.000 Wohnungen.

Dieses einfache Rechenbeispiel zeigt, wie dringend die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau sind.

Novellierung Baugesetzbuch

Wohnungsbau muss endlich auf die Überholspur kommen. Der GdW hat daher einen Masterplan für die Novellierung des Baugesetzbuches vorgelegt.

Die Baugesetzbuch-Novelle muss unbedingt ermöglichen, dass deutlich mehr und deutlich schneller Bauland in den Wachstumsregionen zur Verfügung gestellt wird. Ziel der Novelle muss es sein, die Innenentwicklung zu stärken, mit Augenmaß eine Stadt-Umland-Nutzung zu ermöglichen und das Baurecht von unnötigen bürokratischen Anforderungen zu befreien. Allein seit dem Jahr 1990 hat sich die Zahl der Bauvorschriften von 5.000 auf 20.000 vervierfacht. Der Wohnungsneubau wird durch die Vorschriftenflut immer langsamer und teurer.

Beim Bereitstellen von Bauland kommt es in den angespannten Märkten vor allem auf Geschwindigkeit an. Doch langwierige Bauleitplanungen bremsen die Verfahren aus. Daher sollte – zumindest befristet für die Dauer von acht Jahren – ein Rechtsanspruch auf eine Abweichung vom sogenannten Einfügensgebot für Wohngebäude eingeführt werden (§ 34 BauGB). Danach sind Bauvorhaben in bebauten Ortsteilen dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Möglichkeit für Behörden, hier Ausnahmen zuzulassen und beispielsweise von Gestaltungswettbewerben abzusehen, muss zugunsten der Innenentwicklung und schnelleren Verfahren unbedingt erleichtert werden. Denn vielfach stehen bei den Kommunen gar nicht ausreichend Planungskapazitäten zur Verfügung, so dass bis zur tatsächlichen Genehmigung häufig fünf Jahre verstreichen.

Der aktuelle Referentenentwurf sieht unter anderem vor, eine neue Baugebietskategorie – die sogenannten „Urbanen Mischgebiete“ – einzuführen. Dem Wohnen muss angesichts der vielerorts angespannten Märkte eine Vorrangfunktion eingeräumt werden. In den Baugebieten der neuen Kategorie muss ein deutlich überwiegender Wohnanteil möglich sein. Hier brauchen wir eine Klarstellung, dass sich das neue "Urbane Mischgebiet" vom klassischen Mischgebiet abheben kann.

Die Novelle des Baugesetzbuches ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu mehr Bauland und damit zu mehr Wohnungsbau. Damit die notwendigen 400.000 neuen Wohnungen jährlich in Deutschland gebaut werden können, müssen jetzt die Weichen richtig gestellt werden.

Der GdW hat seine Gremienmitglieder jüngst auch zur Novellierung des Baugesetzbuches befragt.

Die große Mehrheit begrüßt die Einführung des neu geplanten "Urbanen Gebiets". Nur 13 % halten eine Einführung nicht für erforderlich. Eine große Mehrheit der befragten Gremienmitglieder ist allerdings auch der Meinung, dass ein „Urbanes Gebiet“ nur sinnvoll ist, wenn dieses einen überwiegenden Wohnanteil zulässt.

Eine große Mehrheit spricht sich auch für einen generellen Rechtsanspruch auf Abweichung vom Einfügensgebot (§ 34 BauGB) – für die Dauer von 8 Jahren – aus.

Auch sind die Wohnungsunternehmen der Meinung, dass Wohnbauvorhaben in Ortsrandlagen oder eine Ausdehnung des beschleunigten Verfahrens auf diese Gebiete zumindest befristet ermöglicht werden muss.

§ 246 BauGB – Segregation vermeiden

Der § 246 BauGB ermöglicht Ausnahmen für den Bau von Flüchtlingsunterkünften. Die danach neu geschaffenen Wohnungen – von denen einige dann auch im Außenbereich liegen, aus Mangel an Bauland im innerstädtischen Bereich - dürfen dann aber auch nur an Flüchtlinge vermietet werden. Eine integrationsfördernde soziale Durchmischung mit Flüchtlingen und einheimischen Mietern wird dadurch verhindert. Besonders schwer wird es, wenn nach einem

Landeswohnraumförderprogramm auch kein Abtausch von Belegungsbindungen mit Bestandswohnungen vorgenommen werden darf.

Angesichts des jährlich notwendigen Wohnungsbaus in Höhe von 400.000 Wohnungen ist es dringlich, eine befristete Ausnahme für den bezahlbaren Wohnungsbau insgesamt zu schaffen.

Der GdW hatte in seiner Stellungnahme zum Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz bereits 2015 auf diese Notwendigkeit hingewiesen.

Anpassung der steuerlichen Abschreibung

Die steuerliche Normalabschreibung (AfA) sollte von zwei auf drei Prozent erhöht werden. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollten die Abschreibungssätze auf vier Prozent erhöht beziehungsweise ein Investitionszuschuss eingeführt werden.

Wohnraumförderung nach 2019

Der Bund hat richtiger Weise die Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich aufgestockt. Er darf sich aber nach 2019 nicht vollständig aus dem sozialen Wohnungsbau zurückziehen, sondern muss dann weiter in der Lage sein, bei Bedarf finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen.

Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen

Es mangelt in Deutschland vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Serielle und modulare Bauweisen bieten dabei eine Chance, die Baukosten und damit auch die spätere Miete zu minimieren.

Der GdW bereitet derzeit gemeinsam mit dem HDB und der Unterstützung von BMUB und BAK einen Wettbewerb zur Förderung serieller und modularer Bauweisen vor. Ziel ist es, sofort baubare Lösungen zu erhalten, sowie die Realisierung einer möglichst hohen Stückzahl im Anschluss an den Wettbewerb.

Der Wettbewerb steht kurz vor der Ausschreibung – allerdings müssen jetzt zügig vergaberechtliche Fragen mit Hilfe des BMUB noch geklärt werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 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>