

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

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

am 10.12.2015

10. Dezember 2015

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 2015

**GdW Stellungnahme anlässlich eines Gesprächs im
Bundeskanzleramt zum Thema Flüchtlinge am 10.12.2015**

1

Einleitung

Zuwanderung ist für Deutschland eine große Herausforderung und Chance zugleich. Auch die Wohnungswirtschaft ist deshalb gefordert, einen Beitrag zu leisten, um Deutschland zu einer attraktiven Heimat zu machen.

Deutschland braucht in den angespannten Märkten des Landes mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen. Diese Situation ist nicht neu. Derzeit beläuft sich das Wohnungsdefizit in Deutschland insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen.

Die Gründe dafür: Kaum bezahlbares Bauland, zu hohe Baukosten und zu wenig Förderung. Die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands und die hohen Zuwanderungszahlen von rund 1,4 Millionen Menschen in den Jahren 2012 bis 2014 – die mit der jetzigen Flüchtlingssituation nichts zu tun haben – verstärken die Notwendigkeit, das Wohnraumangebot in den Ballungsregionen auszuweiten. Die momentan steigenden Baugenehmigungen reichen nicht aus, um den hohen Bedarf an günstigem Wohnraum auch nur annähernd decken zu können.

Aber Heimat ist mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Die Wohnungsunternehmen schaffen funktionierende Quartiere und sorgen bereits mit zahlreichen Angeboten für gute Nachbarschaften und Integration vor Ort. Das gelingt aber nur, wenn die Kommunen ihre Betreuungsaufgabe wahrnehmen und sowohl die Länder als auch der Bund ihrer Pflicht zur Finanzierung einer strukturierten Integrationsarbeit nachkommen. Intensive soziale Betreuungsangebote für die Hilfesuchenden müssen bereitgestellt werden. Wir brauchen frühzeitige Integrationshilfen, insbesondere durch Sprachkurse und Flüchtlingslotsen in den Quartieren, damit die Wohnquartiere nicht überlastet werden, sondern zusammenwachsen können.

In Zeiten, in denen sofort gehandelt werden muss, ist Pragmatismus entscheidend. Dies gilt besonders für den Wohnungsbau. Die Wohnungswirtschaft hat das Wissen, die Erfahrung, die Kontakte. Wir könnten schnell bauen. Wir wissen nicht erst seit gestern, wie erfolgreiche Integrationsarbeit funktioniert. Wir können und wollen dies auch. Dafür benötigen wir von der Politik die nachfolgend genannten besseren Rahmenbedingungen. Notwendig ist ein sinnvolles Zusammenspiel einer Vielzahl von Instrumenten. Nur so werden wir die größte Herausforderung seit der Deutschen Einheit erfolgreich bewältigen können.

Der GdW hat in Vorbereitung des Gesprächs im Bundeskanzleramt kurzfristig eine Befragung seiner rund 400 Gremienmitglieder durchgeführt. Einige wichtige Ergebnisse finden sich in der Stellungnahme in den einzelnen Kapitel wieder.

In den nachfolgenden Kapiteln finden Sie einige aktuelle Forderungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft, untergliedert nach Bund, Länder und Kommunen.

2

Dimensionen des Neubaubedarfs

Eine Ursache für den hohen Wohnungsbedarf in bestimmten Teilmärkten ist die Binnenwanderung – das heißt die Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes. Zudem spielen die hohen Zuwanderungszahlen von rund 1,4 Millionen Menschen in den Jahren 2012 bis 2014 eine entscheidende Rolle. Die dritte Dimension der Wanderungsbewegungen besteht im starken Zuzug von Flüchtlingen, von denen ein großer Teil in Deutschland bleiben wird.

Insbesondere in den Wachstumsregionen erhöht die anhaltende Flüchtlingszuwanderung den Handlungsdruck enorm und weitere Wanderungsmuster verstärken diesen Druck in den wachsenden Regionen noch weiter. So untersuchte die empirica ag in der Studie "Schwarmstädte in Deutschland"¹ im Auftrag des GdW gezielt Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland. Ergebnis der Studie ist die Erkenntnis eines neuen Wanderungsmusters, das sogenannte "Schwarmverhalten". Insbesondere eine jüngere Bevölkerung steigt wie Vögel aus den meisten Regionen Deutschlands auf, fällt als Schwarm in vergleichsweise wenige "Schwarmstädte" ein und sorgt dort für knappen Wohnraum, während sich die anderen Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren.

Die Politik des Bundes und der Länder sollte dieser demografischen Spaltung des Landes entgegenwirken. Derzeit liegt der Fokus viel zu stark auf den Schwarmstädten und verstärkt damit das Schwarmverhalten. Die Mietpreisbremse nimmt den ausblutenden Regionen ihr wichtigstes Argument: gute Wohnungen zu niedrigeren Preisen.

Strategie zur Abmilderung des Schwarmverhaltens

Eine grundlegende Strategie des Bundes und der Länder müsste sein, in den ausblutenden Regionen lebendige Zentren zu erhalten, die der gewachsenen Bedeutung der Wohnortattraktivität gerecht werden. Auf diese ist die Aufmerksamkeit zu fokussieren, sind Fördermittel zu konzentrieren und öffentliche wie private Investitionen zu lenken, so dass dort die hinreichende Dichte an "jungen Menschen" und an Angeboten entsteht.

Dazu zählt auch die Stärkung des digitalen Angebots und die Schaffung von Begegnungsflächen. Sogar über eine Subventionierung von "Marktplatz"-Betrieben (z. B. Cafés) sollte in diesem Zusammenhang nachgedacht werden.

¹ "Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster", empirica ag, November 2015

Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Klar ist: Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen.

Wenn von den derzeit mind. 800.000 Flüchtlingen rund 400.000 in Deutschland bleiben würden, ergäbe dies einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von mindestens 160.000 weiteren Wohneinheiten – allein in diesem Jahr. Für jeweils 100.000 weitere Flüchtlinge folgt beim derzeitigen Herkunftsmix ein Wohnungsbedarf von weiteren 16.000 Wohnungen. Der Handlungsdruck steigt damit weiter bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Die gesonderte Umfrage unter den Gremienmitgliedern des GdW hat ergeben, dass 45 % der befragten Wohnungsunternehmen die Neubauproduktionen moderat erhöhen werden, 34 % planen die Neubauproduktionen stark zu erhöhen. Dabei plant die Mehrheit der Unternehmen für den Neubau in 2016, Fördermittel zu nutzen.

Wir bauen für alle. Für Studenten, für ältere Menschen, für Alleinerziehende und Familien und für alle Menschen, die zu uns kommen und ein Bleiberecht haben.

Aber wir brauchen jetzt mehr als zuvor Lösungen für immer noch bestehende Hemmnisse. Zum einen müssen Bauplanung und -genehmigung deutlich schneller und günstiger werden – sowohl für den Neubau als auch für die Instandsetzung bereits stillgelegter Gebäude.

Zum anderen sind die soziale Betreuung und Arbeitsaufnahme von Zuwanderern so auszugestalten, dass diese ein Teil unserer Gesellschaft werden können.

In einer sehr angespannten Situation kommt es nun darauf an, nicht nur die Schwierigkeiten zu sehen, sondern an Lösungen zu arbeiten.

3 Hemmnisse und Empfehlungen

Die Hemmnisse sind in einem intensiven Prozess im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in den letzten Monaten beraten worden. Der GdW hat in den verschiedenen Arbeitsgruppen intensiv mitgearbeitet, auch im Zuge des Wohnungswirtschaftlichen Rates und bedankt sich bei der Bundesregierung ausdrücklich für die Möglichkeiten des intensiven Austausches. Der GdW begrüßt die aus seiner Sicht detaillierten und zutreffenden Ergebnisse des Bündnisses und verweist daher an dieser Stelle auf die am 27.11.2015 vorgelegten Handlungsempfehlungen.

Insofern erwartet die Wohnungswirtschaft, dass vorrangig die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen rasch politisch umgesetzt werden. In einem ersten Anlauf zählt dazu die Anpassung der Baunutzungsverordnung und der Musterbauordnung.

Als größte Hemmnisse bezeichneten die befragten Gremienmitglieder des GdW die überhöhten technischen und energetischen Anforderungen (96 % der Befragten erachten diese Hemmnisse als wichtig oder sogar sehr wichtig), eine zu starke Steigerung der Materialanforderungen und –kosten (92 %), schleppende Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren (81 %) sowie die Vergabe der Flächen nach Höchstpreisverfahren (74 %).

Als weitere Hemmnisse wurden auch steigende Preise für den Baugrund identifiziert sowie die Anhebung der Architekten- und Notarhonorare, steigende Grunderwerbsteuern und das Erschweren der Baunutzungsverordnung bei Nachverdichtung und Aufstockung.

Die Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen sehen aber auch die Schaffung eines positiven Neubauklimas vor. Der jetzt diskutierte Vorschlag zum 2. Mietrechtskorberkonterkariert in dieser Form die Anstrengungen des Bündnisses.

Die jetzt aktuell getätigten Überlegungen des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zu einer weiteren Mietrechtsreform sind für die Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum alles andere als förderlich.

Als besonders problematisch erweisen sich für die Neubautätigkeit Überlegungen, den Bezugszeitraum des Mietspiegels von 4 auf 10 Jahre auszudehnen. Nach Berechnungen der vom GdW und den Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen würden die Mieten über einen Zeitraum von mehreren Jahren eingefroren. Gerade in Ballungsgebieten oder Beständen, die energetisch oder altersgerecht modernisiert werden, wird der Mietspiegel den heutigen Mietspiegelwert erst nach einigen Jahren erreichen. Vielfach wird es daher nicht möglich sein, den Inflationsausgleich sicherzustellen.

Im Ergebnis werden gerade die in den letzten Jahren durchgeführten Investitionen entwertet. Zukünftige Investitionen sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Konkret wird sich dies auch auf die Mög-

lichkeit der Fremdkapitalaufnahme auswirken, da die Bestände niedriger bewertet werden und dadurch die Möglichkeiten der Beleihung eingeschränkt werden. Folge: Umfassende Investitionen sowohl in den Bestand als auch in Neubauprojekte unterbleiben zukünftig.

Der GdW warnt eindringlich: Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine modifizierte marktübliche Durchschnittsmiete. Sie ist kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten.

Statt einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums brauchen wir:

- Eine Konkretisierung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze,
- die Sicherung einer repräsentativen und ausreichenden Ergebnisstichprobe, die nicht mit einer Verlängerung des Bezugszeitraums auf 10 Jahre einhergeht,
- klare Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung,
- eine transparente Dokumentation und Veröffentlichung.

Wichtig erscheint auch, dass marginale Abweichungen oder Fehler bei Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht automatisch zu seiner Unwirksamkeit führen dürfen. Im Wege einer geltungserhaltenden Reduktion müssen diese Abweichungen etwa im Prozess behoben werden können.

Auch die Überlegungen zur Veränderung der Spielregeln für die Modernisierung haben Auswirkungen auf die Bereitschaft der Neubautätigkeit. Sie vergiften das Investitionsklima grundsätzlich.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes in Deutschland ist massiv gefährdet und damit auch die komplette Energiewende, wenn die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung tatsächlich so übermäßig eingeschränkt wird, wie dies aktuell in den Grundlinien des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vorgesehen ist.

Die Überlegungen widersprechen auch den Ausführungen der Bundesregierung im vor einem Jahr beschlossenen "Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz". Denn dort wird ausgeführt: "Die im Mietrecht vorgesehene Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) ist derzeit eine entscheidende wirtschaftliche Voraussetzung für das Ergreifen energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand. Bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung ist darauf zu achten, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden."

Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich absolut nicht juristisch durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt. Man muss das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssen die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukostensenkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden.

Auch im Jahresgutachten 2015/2016 des Sachverständigenrats der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wird festgestellt, dass durch die Zuwanderung die Nachfrage nach privatem Wohnraum mittelfristig steigen wird. Daher müssen die Rahmenbedingungen so ausgestaltet werden, dass private Investitionsanreize für den Wohnungsbau gestärkt werden. Die Mietpreislöscher sollte wieder abgeschafft werden, so die Empfehlung des Sachverständigenrats.

4 Forderungen an den Bund

Nachfolgend einige konkrete Forderungen des GdW zur Stärkung des bezahlbaren Wohnungsneubaus:

- Eine über die Kompensationsmittel hinausgehende Bundesförderung sollte über die Länder als Zuschuss, nicht als Zinsverbilligung gewährt und über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren kontinuierlich erhöht werden. Die Förderung sollte zweckgebunden sein und für den Neubau sowie die Instandsetzung von leer stehenden Bestandsbauten verwendet werden. Sofern dies nicht mit den Ländern vereinbart werden kann, sollte der Bund unmittelbar für den zusätzlichen Teil der Wohnraumförderung zuständig sein.
- Eine immer weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung ist ein kostenträchtiger Irrweg mit sozialem Sprengstoff. Es kommt darauf an, die Klimaziele technikneutral unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes zu erreichen. Die Beschlüsse der Bauministerkonferenz von Oktober gehen hier in die richtige Richtung.
- Hier ist schnell die Beibehaltung der Fördertöpfe für den Standard "KfW 70" notwendig, um die Mehrkosten der EnEV durch die drastische Verschärfung zum 01.01.2016 von voraussichtlich 6 % bis 7 % (Ergebnis der Baukostensenkungskommission) zum Teil aufzufangen.
- 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.

Einführung einer Investitionszulage

Der GdW begrüßt ausdrücklich die vorgeschlagene Einführung einer Sonderabschreibung für Wohnungsneubauten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Sie wird insbesondere private Investoren, auch private Klein-Investoren, motivieren, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Dies ist erforderlich, da sich die privaten Klein-Investoren aus diesem Anlagesegment in den letzten Jahren fast vollständig zurückgezogen haben.

Darüber hinaus sollten aber auch weitere Investorengruppen angesprochen werden, die sich vielleicht heute unterdurchschnittlich an der Wohnungsneubautätigkeit beteiligen. Dazu gehören auch die Wohnungsgenossenschaften. Dies hängt damit zusammen, dass sie im Bereich des sozialen Wohnungsbaus häufig nicht bauen, wenn nicht in den entsprechenden Landesförderbestimmungen Regelungen zur mittelbaren Belegung der Neubauten vorgesehen sind. Allein 1.400 der insgesamt rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften sind steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften, die steuerliche Abschreibungen nicht nutzen können.

Um diese Investorengruppe, wie auch andere Wohnungsunternehmen, die von steuerlichen Sonderabschreibungen nicht profitieren können, als Investoren für den dringend erforderlichen Wohnungsbau in den Ballungsgebieten zu gewinnen, schlagen wir vor, alternativ zur steuerlichen Sonderabschreibung auch eine Investitions-Zulagenregelung vorzusehen. Die steuerlichen Fördermaßnahmen (Sonderabschreibungen und Investitions-Zulagenregelung) sollten so ausgestaltet sein, dass sie gleichwertig sind. Auch sollte vorgesehen sein, dass diese Mittel nur dann gewährt werden, wenn für die Baumaßnahmen keine direkten öffentlichen Fördermittel eingesetzt sind.

Alternativ zu den Vorschlägen des Bundesfinanzministeriums in Bezug auf die Einführung von Sonderabschreibungen für Ballungsräume schlägt der GdW deshalb die Einführung einer Investitions-Zulagenregelung in Höhe von 10 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten im 1. Jahr in Verbindung mit einer Normal-AfA mit einer entsprechend geminderten Bemessungsgrundlage vor.

Dieser Vorschlag ist aus Sicht des GdW vom Förderbarwert her in etwa gleichwertig mit der vorgeschlagenen steuerlichen Förderung.

Weitere Forderungen:

- Die Wiedereinführung des § 7k Einkommensteuergesetz oder einer gleichwertigen Investitionszulagenregelung für den Neubau.
- In den betroffenen Gebieten sollte bei gefördertem Wohnraum auf die Grunderwerbsteuer verzichtet werden. Außerdem sollte die Grundsteuer B befristet für geförderte Wohnungen ausgesetzt werden.
- Die Baunutzungsverordnung sowie das Naturschutz- und Immissionsschutzrecht (u. a. Lärmschutz) sollten überarbeitet werden, um Hemmnisse für die Nutzungsmischung beim Neubau, die sozialverträgliche Nachverdichtung im Bestand und die Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen.
- Eine neue Gebietstypologie "Urbanes Quartier" sollte als Ergänzung der bisherigen Bauleitplanung eingeführt werden.
- Über die Musterbauordnung sollte eine sogenannte Typengenehmigung ermöglicht werden. So können die Prozessdauer verkürzt und Kosten gespart werden.

Der GdW fordert die Ergänzung des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, der im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans ausdrücklich Befreiungsmöglichkeiten, u. a. für "Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden" vorsieht, um das weitere Befreiungstatbestandsmerkmal "und des Bedarfs an preisgünstigem und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum".

Nicht förderlich ist es, erneut große Siedlungen – und diese dann noch am Rande der Städte, ohne ausreichende Infrastruktur – zu bauen, die dann nur als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden dürfen.

Wohnungswirtschaft als wichtiger Partner bei der Integration

Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit Jahrzehnten eine aktivierende Funktion im Wohnquartier. So bieten die vom GdW und den Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen neben dem Belegungsmanagement auch gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft, Nachbarschaftstreffs und -vereine sowie Hausversammlung und -beirat, bieten migrationspezifische Informationen, aber auch spezielle Serviceleistungen, wie z. B. Behördengänge und Sprachkurse. Sie führen ein systematisches Quartiersmonitoring durch, Mitarbeiter dienen häufig auch als "Sensoren" direkt im Quartier. Dabei betrachten eine Vielzahl der Unternehmen Quartiers- und Sozialmanagement als selbstverständliche Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Dazu zählt gerade auch die Akzeptanz der Vielfalt auf allen Ebenen der Unternehmensorganisation.

Mit einem großen, über viele Jahre praktizierten und immer noch andauernden Engagement der Wohnungsunternehmen und mit der ungemein wichtigen Unterstützung durch das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" ist es gelungen, viele Wohnquartiere zu stabilisieren und aus überforderten wieder funktionierende Nachbarschaften zu machen und damit den sozialen Frieden zu erhalten.

Und: Die Integration von Zuwanderern und Flüchtlingen kann nur durch eine langfristige soziale Betreuung und integrative Maßnahmen und nur mithilfe eines stärkeren finanziellen Engagements aller staatlichen Ebenen gelingen.

Im Rahmen der GdW-Gremienbefragung wurde auch abgefragt, welche Aufgaben Integrationshelfer bzw. -lotsen haben sollten. Als wichtige Aufgaben werden u. a. Angebote zum Erwerb der deutschen Sprache (98 % der Befragten halten diese Aufgabe für prioritär), Übersetzung bzw. Überwindung von Sprachbarrieren (95 %), Alphabetisierung (92 %) sowie die Anleitung bei Fragen des alltäglichen Lebens (90 %) gesehen.

Als weitere Integrationsaufgaben wurden auch folgende Aspekte gesehen: Angebote zur Berufsintegration, Beratung bei extremistischen religiösen Haltungen, Schaffung von Akzeptanz für Vielfalt, Abbau von Fremdenfeindlichkeit, die Unterstützung bei Behördengängen, eine Einführung in die die deutsche Landes-, Staats- und Gesellschaftskunde, medizinische Versorgung sowie die Schaffung von Räumen für nachbarschaftliche Kontakte.

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. Etwas mehr Flexibilität und Vertrauen um das Wissen der Akteure vor Ort, wie die Mittel am besten eingesetzt werden können, ist dringend erforderlich.

Der GdW fordert hierzu:

- Ein finanziell und personell der Dimension der neuen Herausforderungen gemäß ausgestattetes Sonderprogramm "Integration", um unabhängig von den Gebietskulissen der Stadtentwicklung die Betreuung der Flüchtlinge auch in Nachbarschaften außerhalb eines Sozialen-Stadt-Quartiers zu ermöglichen. Dabei bedarf es einer Bündelung der Mittel statt vieler kleiner Töpfe.
- Zuschüsse für Wohnungsunternehmen bei Einstellung von zusätzlichem Personal für integrative Maßnahmen (aus dem neu zu schaffendem Programm).
- Neben dem Sprachunterricht müssen auch verstärkt Kurse in Ethik und dem deutschen Grundgesetz angeboten werden.
- Möglichkeit der Anerkennung der Wohnungsunternehmen als Träger der Jugendhilfe im Rahmen des SGB VIII.
- Es bedarf einer ausreichenden finanziellen Ausstattung der Länder, Landkreise und kreisfreien Städte hinsichtlich der Kosten der sozialen Betreuung (einschließlich Deutschkurse etc.) und der Wiederherrichtung von unbewohnbaren Wohnungen.

Kritisch wird seitens der Unternehmen immer wieder angemerkt, dass oft keine Betreuung der Flüchtlinge bis zum Mietvertragsabschluss besteht. Außerdem bevorzugen Städte oft große Lösungen bei der Unterbringung und bringen wenig Interesse für eine dezentrale Verteilung der Flüchtlinge mit.

Ein weiterer Streitpunkt ist die Berücksichtigung von Marktmieten bei den Kosten der Unterkunft. Dringend notwendig ist auch eine Übernahme von Stromkosten.

Wiedereinführung eines Wohnortzuweisungsgesetzes

Wohnungsunternehmen kritisieren ebenfalls, dass Wohnungen für Flüchtlinge hergerichtet werden, diese dann aber nur kurz in der Wohnung verweilen, oder die Wohnung erst gar nicht von Flüchtlingen genutzt wird, sondern vielmehr der Weg in andere Regionen angetreten wird. Gleichzeitig ist es wichtig, stärker Ankerpunkte für Zuwanderung gerade auch außerhalb der Ballungszentren zu setzen. Die stärkere Nutzung der Strukturen im ländlichen bzw. kleinstädtischen Raum böte eine Chance, die stark nachgefragten Ballungsregionen ein wenig zu entlasten.

Von 1989 bis zum 31.12.2009 existierte ein Wohnortzuweisungsgesetz. Der damalige Zweck war die Schaffung einer angemessenen Verteilung von Spätaussiedlern - in der ersten Zeit nach ihrer Aufnahme - auf die Städte und Gemeinden. Das Gesetz ermöglichte eine Zuweisung an einen bestimmten Wohnungsort für längstens drei Jahre ab Registrierung. Die Zuweisung wurde gegenstandslos, wenn der Spätaussiedler seinen Lebensunterhalt selber bestreiten konnte.

Das BVerwG hatte sich 2008 mit Wohnsitzauflagen gegenüber anerkannten Flüchtlingen auseinanderzusetzen, die zum Zweck der angemessenen Verteilung öffentlicher Sozialhilfelasten verfügt werden. Diese konkreten Wohnsitzauflagen hielt das Gericht zwar für unvereinbar mit der Genfer Flüchtlingskonvention. Das BVerwG hat in dieser Entscheidung aber klargestellt, dass wohnsitzbeschränkende Auflagen, die auf migrations- oder integrationspolitische Ziele gestützt werden, unter bestimmten Voraussetzungen mit der Genfer Flüchtlingskonvention vereinbar sind.

Im Rahmen eines aktuellen Vorabentscheidungsersuchens des BVerwG an den EuGH, in dem es um Wohnsitzauflagen gegenüber subsidiär Schutzberechtigten geht, wird die Frage, ob Wohnsitzauflagen auf migrations- und integrationspolitische Gründe gestützt werden dürfen, erneut aufgegriffen. Sowohl das BVerwG als auch der zuständige Generalanwalt am EuGH bejahen dies vom Grundsatz her. Derartige Wohnsitzauflagen sind demnach grundsätzlich vereinbar mit der einschlägigen europäischen Richtlinie.

Wohnsitzauflagen aus migrations- oder integrationspolitischen Gründen stellen ein geeignetes Mittel dar, um einer Konzentrierung sozialhilfeabhängiger Ausländer in bestimmten Gebieten und der damit einhergehenden Entstehung von sozialen Brennpunkten mit ihren negativen Auswirkungen auf die Integration von Ausländern vorzubeugen. Da derartige Wohnsitzauflagen vom Grundsatz her nach dem geltenden nationalen und europäischen Recht zulässig sind, schlägt der GdW vor:

- Es sollte geprüft werden, unter welchen konkreten Voraussetzungen Wohnsitzauflagen gegenüber anerkannten Flüchtlingen und subsidiär Schutzberechtigten, die auf konkret benannte migrations- oder integrationspolitische Gründe gestützt werden, erteilt werden können. Gegebenenfalls sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst werden. In die Prüfung sollte auch die Frage einfließen, welche Sanktionen an die Auflage geknüpft werden können.
- Die Wohnsitzauflagen sollten - auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den einschlägigen rechtlichen Grundlagen - zeitlich befristet sein und es sollten praktikable Härtefallregelungen aufgenommen werden. Ferner sollte klargestellt werden, dass die Wohnsitzauflage die allgemeine Bewegungsfreiheit im Bundesgebiet unberührt lässt.
- Nachdem die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen wurden, sollte von der Möglichkeit, Wohnsitzauflagen aus migrations- oder integrationspolitischen Gründe zu erteilen, Gebrauch gemacht werden.

Stärkung des genossenschaftlichen Gedankens

Auch den Wohnungsgenossenschaften kommt weiterhin eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung zu. Sie sind grundsätzlich bereit, sich noch stärker an der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu beteiligen, auch um Wohnraum für die längerfristige Versorgung von Flüchtlingen zur Verfügung zu haben. Allerdings muss es den Wohnungsgenossenschaften dann möglich sein, an günstige kommunale Grundstücke zu kommen (z. B. über Konzeptvergabe). Der Bau von Flüchtlingsunterkünften erscheint als eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse. Insofern dürfte insbesondere auch eine verbilligte Abgabe von Grundstücken - zweckgebunden für Flüchtlingsunterkünfte - vom Grundsatz her mit den beihilferechtlichen Vorschriften des EU-Rechts vereinbar sein. Zu prüfen wäre ferner, inwiefern neu ausgewiesene Bauflächen für Wohnungsgenossenschaften reserviert werden können.

Auch die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften kann ein Weg sein, um Häuser und Wohnungen zur Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen zu bauen bzw. zu erwerben. Dies ist allerdings mit hohen Investitionskosten verbunden, die aufgebracht werden müssen. Wichtig ist, dass bei solchen Gründungsinitiativen neben dem großen materiellen und ideellem Engagement vieler Bürger vor Ort – wie Beispiele zeigen – eine solide Finanzierung erfolgt, für Beteiligungen an der Genossenschaft keine Provisionen gezahlt werden, das eingebrachte Kapital nicht auf die Erzielung von Gewinnen ausgerichtet ist und die Flüchtlinge in der Perspektive auch Mitglied der Genossenschaft werden können. Selbsthilfe in Form einer "Muskelhypothek" sollte grundsätzlich möglich sein. Die Gründungsprojekte sollten längerfristig begleitet und erfolgreiche Projekte in der Öffentlichkeit verbreitet werden.

Des Weiteren sollten Genossenschaftsneugründungen gezielt gefördert werden. Bestehende Förderprogramme zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen sollten beibehalten und ausgebaut werden. Auf Länderebene gibt es Initiativen, wonach die beim genossenschaftlichen Prüfungsverband anfallenden Gründungsprüfungskosten bezuschusst werden. Auch diesbezüglich sollte geprüft werden, inwiefern vergleichbare Programme auf Bundesebene eingeführt werden können.

Allgemein gilt es, die Rechtsform der Genossenschaft bekannter zu machen und in der Gründungsberatung fest zu etablieren. Diesbezüglich erscheint es hilfreich, das Genossenschaftswesen in den wirtschafts- und rechtswissenschaftlichen Studiengängen stärker als bisher zu verankern. Programme der Beratung zu Genossenschaften sollten auf ein festes Fundament gestellt sowie konkrete Neugründungsprojekte (best practice) verbreitet und zugänglich gemacht werden.

Bedeutung von Werkwohnungen

Auch der u. a. von der industriellen Wirtschaft über viele Jahrzehnte geschaffene Wohnraum (Werkwohnungen), hat dazu beigetragen, die Nachfrage nach ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu bedienen.

Nachdem einige Jahre systematisch genau diese Werkwohnungsbestände von den ursprünglichen Anteilseignern verkauft wurden, gibt es inzwischen bei einer Vielzahl von Unternehmen wieder die Erkenntnis, dass werkseigene Wohnungen die Anwerbung von dringend benötigten Fachkräften erleichtern könnten.

Der GdW steht mit seiner Erfahrung als Partner für den Werkwohnungsbau bereit. Die Bundesregierung ist hier ebenfalls gefordert, stärker für diesen Ansatz zu werben und die Rahmenbedingungen entsprechend zu verbessern.

5 Forderungen an die Länder

- Es muss eine für alle Bundesländer gleichermaßen geltende einheitliche Baunutzungsverordnung geben, um Typengenehmigungen und serielle Bauweise zu ermöglichen.
- Öffnungsklauseln, die zusätzliche Landesforderungen ermöglichen, sollten befristet ausgesetzt werden.
- Die Grunderwerbsteuer muss sinken.
- Die Länder sollten mittelbare Förderung ermöglichen.

In Leerstandsregionen befinden sich die Wohnungsunternehmen verstärkt in einem schwierigen Spannungsfeld zwischen Leerstand, Investitionskosten zur Wiederherstellung von zum Abriss vorbereiteten Gebäuden, Erhalt des sozialen Friedens in Wohnquartieren, Mieterwechsel wegen Unterbringung von Flüchtlingen, Verschiebung der Abrissplanungen und fehlender sozialer Betreuung der Flüchtlinge durch die öffentlichen Stellen.

Der GdW fordert unter anderem:

- die Sicherstellung von Fördermitteln für den geplanten Abriss von Wohnungen, die vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden.
- Eine stärkere Berücksichtigung der Haushaltsstrukturen bei der Verteilung der Flüchtlinge.

Nicht unerwähnt soll die Integrationskampagne "Ankunft – Zukunft" des vdw Sachsen bleiben. Die Kampagne hat zum Ziel, neben der Bereitstellung von Wohnraum auch Beschäftigungs- und damit Integrationsmöglichkeiten zu offerieren. Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen haben bisher deutlich über 2.000 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen bereitgestellt. Weitere Informationen dazu unter www.ankunft-zukunft.de.

Das Bauministerium in Nordrhein-Westfalen will gemeinsam mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen eine Internetplattform zur Meldung von leer stehendem Wohnraum an den Start bringen. Daran werden sich in einer Pilotphase die Wohnungsunternehmen Vonovia, LEG, VBW und Vivawest beteiligen. Seitens der Städte sind inzwischen Bochum und Essen eingebunden, weitere folgen. Die Plattform richtet sich an Unternehmen und Städte sowie später auch an Privatanbieter. In dem Portal sollen sofort vermietbare Wohnungen mit einem vertretbaren Mindeststandard für die Kommunen angeboten werden, um diese schnellstmöglich zu entlasten. Die Datenbank befindet sich aktuell noch in der Testphase. Der VdW teilt sich mit dem Bauministerium die Anschubfinanzierung.

6

Forderungen an die Kommunen

- Die Wohnungsversorgung muss in den Städten und Gemeinden zur Chefsache werden.
- Die Kommunen müssen einen Wohnungsbaukoordinator benennen, den die Länder kofinanzieren.
- Die kommunalen Bauämter müssen personell deutlich besser ausgestattet werden, um die Genehmigungsverfahren drastisch zu beschleunigen.
- Die Baulandpreise müssen deutlich gedämpft werden.
- Es müssen maßvolle Hebesätze bei der Grundsteuer eingeführt werden.
- Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen durch Fremdvergaben beschleunigt werden.

Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Städte bei der Entwicklung von Quartieren. Zum einen, weil sie durch ihre lokale Präsenz und ihren täglichen Kontakt zu Mietern vor Ort über fundierte Kenntnisse und vielfältige Kontakte im Stadtteil verfügen. Zum anderen, weil sie mit ihren baulichen Maßnahmen wichtige Impulse setzen können. Die Städte sind mehr denn je auf verlässliche Partner angewiesen, die sich den Bürgern und dem Eigentum verpflichtet fühlen. Wohnungsunternehmen können mit anderen Akteuren Lebensräume gestalten und an der (Re)Vitalisierung von Stadtteilen mitwirken.

Ein über das ohnehin schon erfolgende Engagement der Wohnungswirtschaft hinausgehendes Sozialmanagement bzw. eine Begleitung der Zuwanderer und Flüchtlinge, die besondere rechtliche und sonstige spezifische Kenntnisse voraussetzt, muss von den Kommunen und/oder eingebundenen Trägern, z. B. der Wohlfahrtspflege, bewerkstelligt und getragen werden.

Die Wohnungsunternehmen sind mit ihrem Quartiers-Know-how bei Belegungsentscheidungen der Kommunen stärker einzubinden. Es mangelt leider immer noch an einer Abstimmung der Belegung seitens der Städte mit den Wohnungsunternehmen vor der Belegung.

Notwendig ist eine sensible und kleinteilige Belegungspolitik, die auf die Belastbarkeit vorhandener Nachbarschaften Rücksicht nimmt. Bewährt haben sich freiwillige Kooperationsvereinbarungen zwischen Kommunen und Wohnungsunternehmen, um soziale Spannungen in den Nachbarschaften zu vermeiden bzw. zumindest zu dämpfen.

Die Belegungsdichte in den Wohnungen darf die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geltenden Höchstgrenzen nicht überschreiten.

Gerade die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Städte bei der Wohnraumversorgung genauso wie bei der Integration in den Wohnquartieren. Entsprechend sind Städte und Gemeinden gefordert, die kommunalen Wohnungsunternehmen zu stärken bzw. Neugründungen zu befördern.

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>