

# Hunderttausende brauchen eine Wohnung

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **91 (2016)**

Heft 9: **Bad**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-658373>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Unterbringung von Flüchtlingen stellt deutsche Wohnungswirtschaft auf die Probe

# Hunderttausende brauchen eine Wohnung



Die grossen Wohnungsunternehmen in Dortmund bauen nicht nur neue Unterkünfte, sondern integrieren anerkannte Flüchtlinge in die bestehenden Siedlungen. Mit einer Plakatkampagne unter dem Motto «Dortmund wohnt bunt» werben sie für Toleranz für dieses Anliegen und setzen ein Zeichen gegen die Fremdenfeindlichkeit.

Kein anderes Land hat in der Flüchtlingskrise so viel Solidarität gezeigt wie Deutschland. In den nächsten Jahren müssen Hunderttausende, die ein Bleiberecht erhalten, integriert werden. Die deutsche Wohnungswirtschaft stellt sich der Herausforderung.

Von Richard Liechti

Fast eine halbe Million Menschen stellten 2015 in Deutschland einen Asylantrag. Im laufenden Jahr wird diese Zahl noch höher ausfallen, sind doch bis Mitte Jahr bereits 400 000 weitere hinzugekommen. Zum Vergleich: 2005 waren gerade mal 43 000 Anträge zu verzeichnen. Zwar werden nicht alle Flüchtlinge langfristig im Land bleiben und eine Wohnung benötigen. Im vergangenen Jahr stammten lediglich 42,6 Prozent aus Syrien und dem Irak – ihre Anträge werden in beschleunigtem Verfahren behandelt und mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit genehmigt. Trotzdem wird sich von den knapp 500 000 Flüchtlingen, die allein 2015 hinzukamen, voraussichtlich die Hälfte dauerhaft in Deutschland niederlassen.

## Wohnungswirtschaft gefordert

Zunächst steht die Frage der Erstunterbringung im Vordergrund, also von Notunterkünften für

neu Ankommende und von Wohngelegenheiten, die als Übergangslösung bis zum Asylentscheid dienen. Dabei stehen Bund und Länder in der Pflicht, wobei auch viele Wohnungsunternehmen einen Beitrag leisten. Die grösste Herausforderung kommt aber erst später. Am 21. Brandenburger-Hof-Gespräch, einem Round Table der Fachzeitschrift «DW – Die Wohnungswirtschaft», sprach Axel Gedaschko Klartext. Der Präsident des GdW (Dachorganisation der deutschen Wohnungsbranche, siehe Kasten) verwies darauf, dass die Flüchtlinge nur während des Antragsprozesses begleitet würden. «Wenn der aber abgeschlossen ist und der anerkannte Flüchtling Freizügigkeit genießt, müssen sich Menschen, die mit den deutschen Gegebenheiten überhaupt nicht vertraut sind, eine Wohnung organisieren.»

Dann sei die Wohnungswirtschaft gefordert. Sie könne besonders wertvoll agieren, wenn es

um die Integration anerkannter Asylbewerber, das heisst die zweite Phase der Wohnraumversorgung, geht. Denn: Interkulturelle Nachbarschaftsarbeit hätten die Wohnungsunternehmen schon immer geleistet. Dabei stellen sich die Verbandsspitzen hinter die Willkommenskultur der Bundeskanzlerin. «Die Bundesrepublik Deutschland ist durch die ökonomische Globalisierung reich geworden. Jetzt erleben wir die Kehrseite dieser Globalisierung im Politischen, und wir werden einen Teil dessen, was wir erwirtschaftet haben, mit anderen Menschen teilen müssen», sagt Jürgen Steinert, ehemaliger GdW-Präsident. Und Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieter-Bundes e.V., stellt klar: «Wir dürfen nicht aus Angst davor, dass Parteien am rechten Rande immer stärker werden könnten, unsere Haltung verstecken. Es geht nicht um die Frage des Ob, sondern des Wie.»

### Nicht nur für Flüchtlinge bauen

Was kommt auf die deutsche Wohnungswirtschaft zu? Der GdW geht davon aus, dass es pro 100 000 Flüchtlinge 16 000 bis 20 000 zusätzliche Wohnungen braucht. Und dies in einer Situation, wo günstige Wohnungen vielerorts bereits Mangelware sind. Um den gesamten Bedarf zu decken, seien jährlich 140 000 neue Wohnungen nötig, hat der GdW errechnet, und zwar 80 000 im geförderten und 60 000 im preiswerten Segment. Nur: 2015 haben die GdW-Mitglieder nur gerade 20 000 solcher Wohnungen erstellen können. Für die Jahre 2016 bis 2019 hat die Bundesregierung ihren Zuschuss für Sozialwohnungen denn auch auf eine Milliarde Euro im Jahr verdoppelt. Dieser Betrag soll für 2017 um weitere 800 Millionen Euro aufgestockt werden. 80 000 bis 100 000 zusätzliche Wohneinheiten lautet das Ziel. Klar ist: Die Flüchtlinge sind längst nicht der einzige Grund für die prekäre Lage. Der Bestand an Sozialwohnungen ist in Deutschland nämlich in den letzten 25 Jahren von rund vier Millionen auf 1,5 Millionen zurückgegangen.

«Die Flüchtlingskrise pointiert die Krisis des bezahlbaren Wohnungsbaus in Deutschland», hält GdW-Präsident Axel Gedaschko denn auch fest. Von den finanziellen Mitteln, die der Bund bereitstellen will, dürften deshalb nicht ausschliesslich Flüchtlinge profitieren. «Das wäre Wasser auf die Mühlen bestimmter politischer Parteien.» Und Maren Kern vom Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen ergänzt: «Alle Menschen – sowohl Ortsansässige als auch Flüchtlinge mit Bleibeperspektive – müssen mit gutem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Je knapper der Markt wird, desto stärker wird das Ganze brodeln.»

### Ghettobildung vermeiden

Zwar gibt es gemäss einer Erhebung von 2011 nicht weniger als 1,7 Millionen leere Wohnun-



**Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), und Maren Kern, Vorstandsmitglied der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU), am 21. Brandenburger-Hof-Gespräch: «Wir sind in einer Situation, die es so noch nie gegeben hat.»**

gen in Deutschland. Diese Zahl habe sich wegen der grossen Zuwanderung der letzten Jahre aber schon stark verringert, hält Axel Gedaschko fest. Viele dieser Wohnungen sind zudem nicht in einem vermietbaren Zustand oder liegen in den entvölkerten Gebieten Ostdeutschlands, wo die Arbeitslosigkeit gross ist. Doch auch der Bau neuer Satellitenstädte ist nicht die Lösung. Damit die Integration gelingen könne, müssten Flüchtlinge in bestehenden Wohnquartieren untergebracht werden, betont Alexander Rychter vom Regionalverband VdW Rheinland Westfalen.

Dabei will die deutsche Bundesregierung lenkend eingreifen. Ende Mai hat sie ein Integrationsgesetz verabschiedet, dessen zentraler Bestandteil die sogenannte Wohnort- oder Wohnsitzzuweisung ist. Das bedeutet, die Zuwanderer zum Beispiel drei Jahre an einen Wohnort zu binden. Wenn sie doch wegziehen, verlieren sie jeglichen Anspruch auf staatliche Unterstützung. Deutschland hat dieses Instrument schon einmal erprobt, als in den 1990er-Jahren vier Millionen Russlanddeutsche in die Bundesrepublik kamen. Es habe sich als hoch-

### GdW vertritt sechs Millionen Wohnungen

Die rund 3000 deutschen Wohnungsunternehmen haben sich in elf Regionalverbänden organisiert. Es handelt sich dabei vor allem um grosse kommunale Anbieter, um Baugenossenschaften oder Unternehmen mit einem kirchlichen oder betrieblichen Hintergrund. Sie besitzen zusammen nicht weniger als sechs Millionen Wohnungen. Das entspricht rund 17 Prozent

des gesamten beziehungsweise 30 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Deutschland. Die Regionalverbände haben sich im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zusammengeschlossen. Der Branchendachverband vertritt die Interessen der Mitglieder gegenüber Politik, Wirtschaft und Medien.

## Flexibel bauen



Bild: KSG Hannover

**In Ronnenberg/Empele stellt das Wohnungsunternehmen KSG Hannover diesen Sommer das erste Mehrfamilienhaus mit Flüchtlingsunterkünften fertig. Diese Nutzung ist für zwanzig Jahre vorgesehen. Danach werden die Wohnungen in den übrigen Bestand integriert.**

Bereits gibt es Dutzende von Beispielen, wie gemeinnützige Bauträger in Deutschland zusätzliche Angebote für Flüchtlinge schaffen. Zum Beispiel die KSG Hannover GmbH, ein Unternehmen mit 7600 Wohnungen, das zwanzig Umlandgemeinden der Region Hannover gehört. Sie hat schon 2014 Unterkünfte für Neuankömmlinge bereitgestellt. «Mein Ansatzpunkt war, keine Heime zu errichten und keine Container aufzustellen, sondern ein richtiges Wohnprojekt für 50 bis 70 Menschen zu realisieren», erklärt Geschäftsführer Karl Heinz Range. Die Idee: Die Wohnungen, von einem Generalunternehmer günstig gebaut, werden der öffentlichen Hand für zwanzig Jahre als Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt. Danach werden sie modernisiert und dem geför-

derten Wohnungsbau zugeführt. Zurzeit werden zwei dieser Gebäude in der Region Hannover errichtet, drei weitere sind in Planung. Acht solche Siedlungen für rund 800 Menschen sind mittlerweile geplant.

Der Entwurf stammt vom Architekturbüro Kober aus Kassel. Die Gesamtkonzeption Flüchtlingswohnen mit sozialer Wohnnachnutzung wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Clemens Kober, dem Bauunternehmen Wilhelm Wallbrecht GmbH und Co. KG aus Hannover und der KSG Hannover GmbH entwickelt. Zur grossen Zufriedenheit von KSG-Geschäftsführer Karl Heinz Range: «Wir realisieren mit Blick auf den kurzfristigen Bedarf und die langfristige Nutzung sehr zügig sehr gute Qualität.»

## Attraktive Förderprogramme

Verschiedene Bundesländer haben Programme zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge aufgelegt. So etwa Nordrhein-Westfalen, wo man Investitionen mit attraktiven Darlehen ankurbelt. Für den Neubau werden zwischen 1100 und 1650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt, für den Umbau zwischen 825 und 1240 Euro. Bei der reinen «Herrichtung» einer Bestandsimmobilie werden sogar hundert Prozent der Kosten finanziert. Das Darlehen ist für bis zu zehn Jahre zinslos; für 15 weitere Jahre werden lediglich 0,5 Prozent Zinsen erhoben. Neben der bis zu 25-jährigen Zinsbindung wird ein Tilgungsnachlass von rund 25 Prozent gewährt.

Als Gegenleistung verpflichtet sich der Darlehensnehmer, diese Wohnungen während 10 bis 25 Jahren für Flüchtlinge und Asylbewerber zur Verfügung zu stellen. Sollte dieser Bedarf entfallen, so bleibt die Förderung gesichert, da der Wohnraum für die Belegung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung weiter genutzt werden kann. Nordrhein-Westfalen, das rund doppelt so viele Einwohner wie die Schweiz aufweist, rechnet in den Jahren 2015 und 2016 mit insgesamt 250 000 Flüchtlingen mit Bleiberecht. Da pro Flüchtling im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug folgt, müssen mittelfristig 500 000 Menschen eine Wohnung finden.

gradig erfolgreich erwiesen, meint GdW-Präsident Axel Gedaschko. Zwei Drittel der Menschen seien langfristig an dem Ort geblieben, der ihnen zugewiesen wurde. Damit würde insbesondere die Situation in boomenden Städten wie Berlin oder Hamburg entschärft. Die Umsetzung ist allerdings heikel, nicht zuletzt weil damit das Recht auf Freizügigkeit tangiert wird. Flüchtlinge dürften auf keinen Fall in strukturschwache Regionen abgeschoben werden. «Der politische Zündstoff, den wir damit in Teile der Republik transportieren, wäre gigantisch», warnt Jürgen Steinert.

## Standards absenken?

Eines ist klar: Ohne eine Neubauoffensive wird es nicht gehen. «Allein mit Nachverdichtung und Aufstockung werden wir die Aufgabe nicht bewältigen können», erklärt Axel Gedaschko. Dabei ist die Bereitschaft, mehr zu bauen, bei den Mitgliedern des GdW zwar gross, wie der Verband mit einer Umfrage ermittelt hat. Doch gebe es eine Grenze der finanziellen Belastbarkeit, weshalb insbesondere der Eigenkapitalbedarf mit staatlichen Mitteln zu verringern sei. Verschiedene Bundesländer haben denn auch bereits attraktive Förderprojekte vorgelegt (siehe Kasten). Doch die Verbandsforderungen betreffen nicht nur die monetäre Ebene: Die rechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung müssten an die aktuelle Ausnahme-situation angepasst werden, forderte der GdW schon im September 2015 in einer Resolution. Oder anders gesagt: Bauen muss günstiger werden. Die Standards seien befristet abzusenken und die Energieeinsparverordnung bis zum Jahr 2020 auf dem Anforderungsniveau von 2009 einzufrieren. Darüber hinaus müssten die Verfahren für den Bau von Neubauwohnungen drastisch beschleunigt werden.

Für Maren Kern von den Berliner Wohnungsunternehmen sind auch die eigenen Reihengefordert. «Wir brauchen ein Umdenken», sagt sie. Inzwischen sei man bei wunderbar gestalteten, grossen, hoch technisierten Wohnungen angelangt. «Wir müssen die Wohnungen kleiner machen und den Standard reduzieren.» Beim Ausmass gehen die Meinungen allerdings auseinander. Gerade durch die Einhaltung von Qualitätsvorgaben werde die langfristige Attraktivität und Vermietbarkeit gesichert, hält der Landesverband Rheinland Westfalen dagegen. Dabei gehe es auch um Flexibilität für neue Nutzungszwecke und Bedürfnisse. Ein Rezept könnten einfache, industriell vorgefertigte Bauten sein, die sich später mit teuren Details wie Balkonen oder Aufzügen nachrüsten lassen. Verschiedene Projekte sind bereits angelaufen (siehe Kasten).

## Soziale Verantwortung

Wie profitieren die Wohnungsunternehmen? Sie können mit der Unterbringung von Flücht-



Bilder: z/Vg.

«Wir wollten keine Container errichten, sondern richtige Wohnungen»: Karl Heinz Range, Geschäftsführer der KSG Hannover GmbH.



«Wir werden einen Teil dessen, was wir erwirtschaftet haben, mit anderen Menschen teilen müssen»: Jürgen Steinert, ehemaliger GdW-Präsident.

lingen Leerstände verringern. Die grosse Chance liege jedoch im Hinblick auf die zu erwartenden demographischen Veränderungen. Denn wer die neuen Nachbarn heute gut integriere, binde sie als Mieter für morgen. So könne sich die Unterbringung von Flüchtlingen langfristig auch wirtschaftlich auszahlen. Das Hauptmotiv, bei der Lösung des Flüchtlingsproblems mit anzupacken, ist jedoch ein anderes: nämlich

soziale Verantwortung, wie deutliche 92,5 Prozent der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in der GdW-Umfrage bestätigen. ■

Wir danken unserer deutschen Partnerzeitschrift «DW - Die Wohnungswirtschaft» für die Unterlagen über das Brandenburger-Hof-Gespräch. Weitere Hauptquellen: «vm» (Organ des Regionalverbands VdW Rheinland Westfalen), [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Anzeige

## Professionelle Treppenhausreinigungen nach Ihrem Leistungsbeschrieb



Unsere Treppenhaus-ReinigerInnen werden geschult von der GAREBA GmbH, 6340 Baar

- ▶ Weitere Leistungen nach Bedarf
- ▶ Umzugsreinigungen
- ▶ Wohnungs-Nachreinigungen
- ▶ Räumen und Entsorgen
- ▶ Referenzen auf Wunsch

 **PUA AG**

PUA AG  
Hofwiesenstrasse 207  
8057 Zürich  
Telefon 044 365 20 00  
Fax 044 365 20 01  
[info@pua.ch](mailto:info@pua.ch)

Niederlassung Zentralschweiz  
PUA AG  
Nidfeldstrasse 1  
6010 Kriens  
Telefon 041 317 20 00  
Fax 041 317 20 01  
[info.zs@pua.ch](mailto:info.zs@pua.ch)