



Unterbringung  
von Flüchtlingen



## Führungsforum

## Das kommunale Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld der Flüchtlingspolitik

25.11.2015 von 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr in Bochum

Kaum ein Tag vergeht ohne neue Meldungen zur Unterbringung von Flüchtlingen. Die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für Flüchtlinge wächst rasant und stellt insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen: Kommunale Wohnungsunternehmen werden immer stärker in

die Pflicht genommen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen und Konzepte zu entwickeln, um Flüchtlinge in Nachbarschaften und Quartiere zu integrieren. Im Rahmen des Führungsforums werden unterschiedliche Handlungsansätze vorgestellt und diskutiert.

- Flüchtlingspolitik und Wohnungswirtschaft im Fokus
- Rechtliche Rahmenbedingungen im deutschen Asylverfahren - von der Meldung bis zur persönlichen Anhörung

- Beherbergung von Flüchtlingen – steuerliche und bilanzielle Fragestellungen
- Von der Erstversorgung bis zur langfristigen Integration
- Best-Practice Beispiele aus NRW – zentrale und dezentrale Unterbringungs- und Integrationskonzepte

## Kostenfreie WEBINARE

### Flüchtlinge in Wohnungsunternehmen

## IHRE VORTEILE

- + Sie erhalten einen komprimierten Überblick über die asylrechtlichen und steuerlichen Grundlagen und Einblicke in Förderprogramme
- + Sie erhalten anhand von Praxisbeispielen wertvolle Handlungsempfehlungen für die Umsetzung in Ihren Quartieren
- + Sie profitieren von einem wertvollen Erfahrungsaustausch mit Kolleginnen und Kollegen aus Ihrer Branche

Angebotsnummer

[ FF113 ]

auf [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

ANSPRECHPARTNERIN

**Andrea Bohn**

Telefon: +49 234 9447 510

Fax: +49 234 9447 599

E-Mail: [a.bohn@e-b-z.de](mailto:a.bohn@e-b-z.de)

## ZIELGRUPPE

- Geschäftsführer
- Führungskräfte aus kommunalen Wohnungsunternehmen

## KOSTEN

590,00 € (inkl. Catering, Veranstaltungsunterlagen und Zertifikat)

## MODERATION

**Oliver Klingelberg**, Leiter Sozialmanagement und Initiator vom „Bielefelder Modell“, BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Bielefeld

## REFERENTEN

**Dennis Böttcher**, Abteilungsleiter Vermietung und Initiator vom „Integrationslotsenprojekt“, SWB Service-Wohnungsvermietungs- und Baugesellschaft mbH, Mülheim

**Thomas Bruns**, Geschäftsführer HGW Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH, Herne

**Oliver Klingelberg**, Leiter Sozialmanagement und Initiator vom „Bielefelder Modell“, BGW Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Bielefeld

**Birgit Naujoks**, Geschäftsführerin Flüchtlingsrat NRW e.V., Bochum

**Alexander Rychter**, Verbandsdirektor, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

**Martin Unterrainer**, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, VdW Bayern, München

**Sandra Wehrmann**, Geschäftsführerin, Wohn+Stadtbau Münster, Münster

**LIEBE LESER >>** Die Flüchtlingskrise hat längst erhebliche Ausmaße erreicht. Um den richtigen Weg, damit umzugehen, wird noch gerungen. Und wahrscheinlich gibt es diesen einen, einzig richtigen Weg auch nicht. Sicher sind wir uns allerdings in der Einschätzung:



## Gutes Wohnen für *alle* Menschen muss weiter das *Ziel* sein

**D**er Zustrom von Menschen nach Deutschland, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Wie auch immer sich die Entwicklung weiter vollziehen wird, eines ist klar: Diese Menschen benötigen zuerst ein Dach über dem Kopf in menschenwürdig ausgestatteten Erstaufnahmeeinrichtungen. Später werden viele von ihnen, die dann ein Bleiberecht erwirkt haben, in den eigenen vier Wänden leben wollen. Dieser Herausforderung werden wir uns gemeinsam stellen.

Die Wohnungswirtschaft leistet bereits einen wichtigen Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen, wie eine aktuelle Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zusammen mit dem VdW Rheinland Westfalen vom 7. Juli 2015 zeigt.

79 Prozent der befragten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften setzen bereits jetzt Wohnungen in ihren Wohnungsbeständen zur Unterbringung von Flüchtlingen ein, weitere vier Prozent planen einen entsprechenden Einsatz. Das entscheidende Hauptmotiv: soziale Verantwortung, wie deutliche 92,5 Prozent der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bestätigen.

Auch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen stellt sich ihrer sozialen Verantwortung. Mit der Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge stellt das Bauministerium attraktive Förderdarlehen mit Tilgungsnachlässen zur Verfügung, die sowohl

für den Neubau als auch den Umbau und die Herrichtung von Bestandsimmobilien genutzt werden können. Damit die erforderliche Integrationsleistung der Menschen, die dauerhaft bei uns bleiben, gelingt, ist es sinnvoll, die Unterbringung der Flüchtlinge in bestehenden Wohnquartieren zu erreichen. Wichtig ist dabei, eine Gettobildung zu verhindern und Wohnquartiere durch soziale Durchmischung und Kulturvielfalt im positiven Sinne zu bereichern.

Gemeinsam kann es uns gelingen, dass der Zuzug von Flüchtlingen auch neue Impulse für die Entwicklung unserer Städte, Gemeinden und Quartiere bietet, sodass im Ergebnis alle Bewohner davon profitieren und unsere Wohnungsbestände nachhaltig aufgewertet werden. Durch die Einhaltung von Qualitätsstandards beim Neubau von Flüchtlingswohnungen wird die langfristige Attraktivität und Vermietbarkeit unseres Wohnungsangebots und die Flexibilität für sich wandelnde Nutzungszwecke und Bedürfnisse gesichert. Mit einem pragmatischen Qualitätsansatz und unter Nutzung aller von Bundes- und Landesseite verfügbaren finanziellen Möglichkeiten steht das Bauministerium auch in der Aufgabe der Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge als Partner an der Seite der Wohnungswirtschaft. Hierdurch lassen sich Investitionen in die Schaffung von Wohnraum trotz angestiegener Baukosten wirtschaftlich darstellen. Dieses gute Zusammenwirken von Bauministerium und Wohnungswirtschaft kann sich in Nordrhein-Westfalen abermals zum allgemeinen Nutzen bewähren.

Vieles ist in Bewegung, in den Köpfen wie auch auf den Straßen unseres Landes. So kann auch dieses Sonderheft des Verbands-Magazins des VdW Rheinland Westfalen in unseren bewegten Tagen nur eine Momentaufnahme sein und nur den Stand einer Diskussion wiedergeben, die noch nicht abgeschlossen ist. Gebündelt werden auf den folgenden Seiten Stimmen aus Politik, Praxisbeispiele und Erfahrungsberichte aus den Unternehmen, rechtliche, steuerliche und technische Tipps für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Westen.

Alexander Rychter

Verbandsdirektor/Vorstand  
des VdW Rheinland Westfalen

Michael Groschek

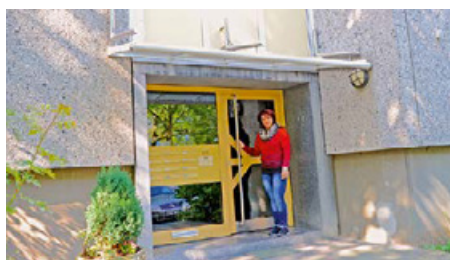
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und  
Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

**i** **UNTERBRINGUNG  
VON FLÜCHTLINGEN**

Mehr aktuelle Informationen  
finden Sie im Netz unter:  
<https://land.nrw.de/fluechtlingshilfe> oder  
[http://www.vdw-rw.de/standpunkte/  
unterbringung-von-fluechtlingen](http://www.vdw-rw.de/standpunkte/unterbringung-von-fluechtlingen)

## UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

Steigende Zahlen, wachsende Aufgaben – Unterbringung von Flüchtlingen	3
Bund-Länder-Gipfel erbringt Kopfpauschale für Flüchtlinge – Bund und Länder	6
Kommen Änderungen für schnelleren Neubau? – Baurecht	6
Interview zur GdW-Resolution mit Franz-Bernd Große-Wilde	7
Was sagen die Landtagsfraktionen?	8
Mehr Flexibilität für die Wohnungswirtschaft – Förderangebote	10
Förderprogramm für Wohnraum für Flüchtlinge in Rheinland-Pfalz	10
„Die Bürokratie macht es uns sehr schwer“ – Praxisbeispiel Aachener SWG, Köln	11
„Wir müssen sehr unterschiedliche Erwartungen erfüllen“ – Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH	11
Individuelle Unterstützung für die Städte – LEG Immobilien AG	12
„Es funktioniert, weil alle an einem Strang ziehen“ – Baugesellschaft Nettetal AG	12
Banlieues soll es in Dortmund nicht geben – Dortmunder Wohnungsunternehmen	13
„Die üblichen Vorurteile haben sich samt und sonders als unbegründet erwiesen“ – GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH	14
Von der Kaserne zur Flüchtlingsunterkunft – Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH	15
Migration ist kein neues Thema – VIVAWEST Wohnen GmbH	15
Menschen aus 37 Nationen leben Tür an Tür – Vonovia	16
Erfolgreiche Kooperation wird ausgebaut – SWB Mülheim	17
Flexible Grundrisse und nachhaltige Nutzung – GWL Lippstadt	17
Versorgung und Selbsthilfe Hand in Hand – Allbau AG	18
Reihenhäuser für Flüchtlingsfamilien – Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH	19
Serielle Lösung mit Vorbildcharakter – Technik	20
Sicherer Rahmen für Flüchtlingsunterbringung – Recht	21
Steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen – Bilanz- und Steuerwissen	22
„Mehr Wohnraum für Flüchtlinge – Neue Strategien – Neue Wege“ am 23. Oktober 2015 in Bochum – Fachtagung	24





UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN

# Steigende Zahlen, *wachsende Aufgaben*

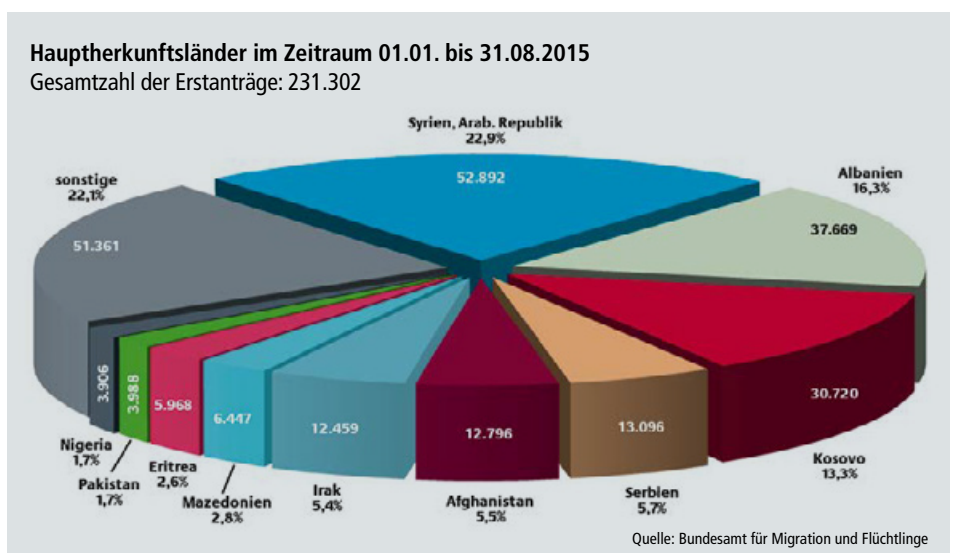
Was im vergangenen Jahr noch sehr fern schien, ist jetzt nah an den deutschen Alltag herangerückt: Die wachsende Zahl von vertriebenen Menschen hat erst die Grenze und dann die Bahnhöfe erreicht, die Kommunen klagen über Überlastung und die Länder drängen den Bund, weitere Hilfen zuzusagen. Parallel wird darüber diskutiert, wie sich Geld in erfolgreiche Integration umrechnen ließe. Über die Frage, wie viele Flüchtlinge Deutschland „verkräften“ kann, ist eine gesamtgesellschaftliche Debatte entbrannt. Die Wohnungswirtschaft nimmt eine Schlüsselrolle ein.

Die Zahlen verändern sich in der Entstehungszeit dieses Sonderheftes so rasch, dass sie alle nicht mehr recht verlässlich erscheinen: Rechnete das Bundesinnenministerium Mitte August 2015 noch damit, dass in diesem Jahr bis zu 800.000 Asylbewerber nach Deutschland kommen könnten, so schrieb Vizekanzler Sigmar Gabriel Mitte September in einem Brief an die SPD-Mitglieder, er rechne für das laufende Jahr mit der Ankunft von einer Million Flüchtlingen.

Aktuelle Asyl- und Integrationskursstatistiken sowie weitere Daten und Informationen zu den Themen Migration und Integration sind unter der Rubrik „Infothek“ im Internetauftritt des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF, [www.bamf.de](http://www.bamf.de)) zu finden. Dort gibt eine Broschüre vom August 2015 die zuletzt erhältlichen aktuellen Zahlen zu Asyl wieder.

Im bisherigen Berichtsjahr 2015 wurden laut BAMF 231.302 Erstanträge vom Bundesamt entgegengenommen. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es 99.592 Erstanträge; dies bedeutet mehr als eine Verdoppelung der Zugänge (plus 132,2 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der Folgeanträge im bisherigen Jahr 2015 hat sich gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert (16.145 Folgeanträge) um 58,8 Prozent auf 25.636 Folgeanträge erhöht. Damit sind insgesamt 256.938 Asylanträge im Jahr 2015 beim Bundesamt eingegangen; im Vergleich zum Vorjahr mit 115.737 Asylanträgen bedeutet dies mehr als eine Verdoppelung der Antragszahlen (plus 122,0 Prozent).

Folgende Herkunftsländer waren im bisherigen Zeitraum Januar bis August 2015 am stärksten vertreten:



- Syrien mit 52.892 Erstanträgen, im Vorjahr mit 19.089 Erstanträgen auf Rang 1 (plus 177,1 Prozent)
- Albanien mit 37.669 Erstanträgen, im Vorjahr Rang 5 mit 5.151 Erstanträgen (plus 631,3 Prozent)
- Kosovo mit 30.720 Erstanträgen, im Vorjahr Rang 11 mit 2.728 Erstanträgen (plus 1.026,1 Prozent)

Im Berichtsmontat August 2015 wurden Asylverfahren von 16.769 Personen (15.338 Erst- und 1.431 Folgeanträge) vom Bundesamt entschieden. Die meisten Entscheidungen wurden dabei für Syrien (6.345), Albanien (3.980) und den Irak (1.342) getroffen.

Asylanträge aus dem Kosovo bearbeitet das Bundesamt seit Mitte Februar 2015 in einem konzertierten Verfahren in Zusammenarbeit mit sechs Bundesländern prioritär und beschleunigt. An der zeitlich befristeten Aktion beteiligt sind die Länder Baden-Würt-

temberg, Bayern, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

**Entwicklung verläuft mit großer Dynamik**

Die Große Koalition in Berlin ist merklich bemüht, auf die steigende Zahl von Asylbewerbern in Deutschland adäquat zu reagieren: Bei einem Treffen des Koalitionsausschusses im Kanzleramt einigten sich die Spitzen von Union und SPD am 6. September 2015 auf ein umfangreiches Maßnahmenpaket.

Der Bund will im Haushalt 2016 seine Ausgaben um drei Milliarden Euro erhöhen. Zusätzlich sollen Länder und Kommunen ebenfalls drei Milliarden Euro bekommen. Zur Unterstützung bei den Asylverfahren sollen in den kommenden drei Jahren 3.000 zusätzliche Stellen bei der Bundespolizei geschaffen werden. Bundesinnenminister Thomas de Maizière und die Länder sollen zudem eine Taskforce einrichten, die eine Beschleunigung der Verfahren zum Ziel



hat und sich darum kümmern soll, dass die bereits zugesagten 2.000 zusätzlichen Stellen beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge schnell besetzt werden.

In Nordrhein-Westfalen gilt es derzeit, alle neu eintreffenden Asylsuchenden in den Erstaufnahmeeinrichtungen unterzubringen. NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft wies am 8. September 2015 darauf hin, wie angespannt die Lage ist: Wenn Asylverfahren nicht merklich beschleunigt würden, dann müsse ihr Bundesland 140.000 Erstaufnahmeplätze bereitstellen. „Ich weiß nicht, wie wir das alles hinkriegen sollen“, sagte Kraft. Ob es bei den geschätzten 800.000 Asylbewerbern im Jahr 2015 bleiben werde, wollte Kraft da, wie eben auch Sigmar Gabriel, schon nicht mehr recht unterschreiben. „Die Prognose ist zwei bis drei Wochen alt. Seitdem sind die Türen aufgemacht worden. Ich glaube, darüber sind wir uns alle im Klaren, dass es nicht bei 800.000 bleiben wird.“ Allein am Tag vor ihrem warnenden Appell waren in Nordrhein-Westfalen 2.504 Flüchtlinge angekommen, am Dienstag waren es dann geschätzte 3.500. Sogar das frühere Düsseldorfer Innenministerium unweit des Landtags stand zu diesem Zeitpunkt auf der Liste jener Immobilien, die für die Unterbringung von Vertriebenen erwogen wurden.

Der Bund will nun im kommenden Jahr zusätzlich sechs Milliarden Euro für die Versorgung der Flüchtlinge ausgeben. Davon sollen drei Milliarden Euro an die Bundesministerien, insbesondere an das Ressort von Arbeitsministerin Andrea Nahles (SPD) fließen. Weitere drei Milliarden Euro sollen die Länder erhalten. Allerdings erwarten die Länder deutlich mehr Hilfe vom Bund. NRW-Ministerpräsidentin Kraft mahnte, dass die vom Bund zugesagten drei Milliarden Euro für Länder und Kommunen nicht ausreichen. „Davon entfallen auf Nordrhein-Westfalen rund 600 Millionen Euro. Aber allein NRW gibt in diesem Jahr 1,7 Milliarden Euro für Flüchtlinge aus.“

Insbesondere ein drohender Mangel an kostengünstigem Wohnraum macht angesichts dieser Lage auch der Politik zunehmend Sorgen. So sagte Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD): „Nach neuen Schätzungen brauchen wir mindestens rund 350.000 Wohneinheiten jährlich.“ Sie wäre wohl damit einverstanden, die Finanzmittel, die die Länder für sozialen Wohnungsbau



bekommen, von aktuell 518 Millionen bis 2019 mindestens zu verdoppeln. Außerdem sei sie dafür, die AfA, die 2011 abgeschaffte Abschreibung für Abnutzung, wieder einzuführen, um Investoren zu ermutigen.

### Wohnungswirtschaft bezieht Position

Die Wohnungswirtschaft stellt sich der Herausforderung, wie es den sozialen Wurzeln der Unternehmen entspricht: Schon am 10. März 2015 hatten der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seine einflussreichen Regionalverbände eine Sechs-Punkte-Strategie für eine zukunftsfähige Unterbringung von Flüchtlingen vorgelegt. In diesem Zusammenhang hatte GdW-Präsident Axel Gedaschko betont, dass eine Gesamtstrategie des Bundes für die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen unerlässlich sei.

Gedaschko verwies auch darauf, dass die Wohnungswirtschaft bereits einen starken Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen leiste und verwies auf eine aktuelle Umfrage. Rund zwei Drittel der befragten GdW-Unternehmen setzen bereits Wohnungen zu diesem Zweck ein, soziale Verantwortung ist für 92,5 Prozent von ihnen das Hauptmotiv dafür. Stärker engagieren würden sie sich, wären die politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen besser. Die Ergebnisse der GdW-Umfrage zur Flüchtlingsunterbringung stehen auf der GdW-Homepage <http://web.gdw.de/uploads> zur Verfügung.

Inzwischen haben der Bundesverband GdW und seine Regionalverbände ihre Position bekräftigt: Die Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften engagieren sich nach Kräften für die Schaffung zusätzlicher Unterkünfte und bezahlbaren Wohnraums. Am 7. September 2015 veröffentlichten sie eine entsprechende Resolution: Die rechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumversorgung müssten an die aktuelle Ausnahmesituation angepasst werden. Bund und Länder sollten die Baustandards befristet absenken und die Energieeinsparverordnung (EnEV) bis zum Jahr 2020 auf das Niveau der EnEV 2009 absenken. Darüber hinaus müssten die Verfahren für den Bau von Unterkünften und für die Unterbringung drastisch beschleunigt werden.

Der VdW Rheinland Westfalen trägt als größter Regionalverband der Wohnungswirtschaft die Forderungen des Bundesverbandes maßgeblich mit. VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt zur Lage: „In Nordrhein-Westfalen haben wir eine gute Wohnraumförderung, welche uns sicherlich von anderen Bundesländern abhebt und den Wohnungsunternehmen bessere Spielräume gibt.“ Die Investitionen der VdW-Mitgliedsunternehmen beliefen sich in 2014 auf 1,756 Milliarden Euro, 681 Millionen Euro flossen in die Errichtung neuer Wohngebäude. Auch im laufenden Jahr 2015 planen die Unternehmen wieder erhebliche Investitionen, deren Gesamtsumme nach aktuellen Schätzungen



zum Abschluss des Jahres rund 1,848 Milliarden Euro betragen wird.

„Dennoch müssen sich unsere Mitglieds- gesellschaften und -genossenschaften den gleichen Problemen stellen, die es auch in anderen Bundesländern gibt“, betont der VdW-Verbandsdirektor. „Wohnungsneubau hat sich in den vergangenen Jahren massiv verteuert und wird mit der nächsten Stufe der EnEV ab 2016 noch einmal um rund sieben Prozent teurer. Da ist es schwierig, erschwinglichen Wohnraum für Geringverdiener und die vielen Neuankömmlinge aus anderen Ländern kostendeckend zu bauen.“ Die Resolution der Wohnungswirtschaft sei ein ernst gemeinter Appell, Angela Merkels Wort von der notwendigen Flexibilität umzusetzen, so Rychter. „Wir können recht genau benennen, wie Prozesse verschlankt und Kosten verringert werden könnten“, unterstreicht der VdW-Verbandsdirektor. „Wenn die Politik also die so dringend nötigen Neubauzahlen im unteren Preissegment und insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau erreichen will, dann bieten wir dazu praxisnahe, abgestimmte und schnell umzusetzende Lösungen an.“

Eine Initiative kommunaler Wohnungsunternehmen unterbreitet dazu das Angebot, nach dem Prinzip der industriellen Vorfertigung und bei Begrenzung der Komplexität

des Bauens Wohngebäude mit verkürzter Bauzeit zu errichten. Im Sinne des nachhaltigen und vor allem des die Integration fördernden Bauens sind diese Wohnhäuser auf spätere Nachrüstbarkeit (zum Beispiel Balkone, Aufzug, Stellplätze und Ähnliches) ausgelegt.

Dieses gegenüber dem klassischen Wohnungsbau schneller zu errichtende Wohnungsangebot, in Gebäuden mit bis zu drei Geschossen, sollte nur in Abstimmung mit dem kommunalen Unterbringungskonzept belegt werden. Infolge der zumindest kurz- bis mittelfristig wechselnden Belegung mit Flüchtlingen unterliegen diese Häuser einer erhöhten Abnutzung. Dieser gilt es durch intelligente Lösungen zu begegnen.

Bund und Länder haben angekündigt, schneller umsetzbare, flexible und weniger bürokratische Lösungen zu ermöglichen. Die Initiative der kommunalen Wohnungsunternehmen regt dringend an, ein spezielles Förderangebot aufzulegen, das den Neubau schnell zu errichtender und zugleich nachhaltiger Wohnbauten im preiswürdigen Segment bürokratischer Hürden möglich macht.

Die Städte in NRW benötigen jegliche Entlastung, auch zur präventiven Befriedung der angestammten Bevölkerung. Die Initiative bittet Bund und Land zugleich, die Kom-



munen finanziell in die Lage zu versetzen, die notwendige betreuende Integration der Flüchtlinge auch gewährleisten zu können.

Schließlich regt die Initiative an, erste Pilotwohnhäuser im Quartierszusammenhang nach einem solchen speziellen Förderangebot begleitend zu evaluieren und einem Monitoring zu unterziehen. Dabei sollten insbesondere die soziale sowie die bauliche Integration in das Quartier beachtet werden. Sich daraus ergebende Anregungen für eine Weiterentwicklung können hilfreich sein. ▶



Foto: lassedesignen - fotolia.com

## BUND UND LÄNDER

# Bund-Länder-Gipfel erbringt Kopfpauschale für Flüchtlinge

In der Nacht zum 24. auf den 25. September 2015 trafen sich im Rahmen eines von vielen mit Spannung erwarteten Gipfels Bundeskanzlerin Angela Merkel und Bundesinnenminister Thomas de Maizière im Kanzleramt mit den Ministerpräsidenten der Länder sowie dem Vorstandsvorsitzenden der Bundesagentur für Arbeit und neuen Leiter des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge Frank-Jürgen Weise. Verhandelt wurde darüber, wie die Belastungen für die verschiedenen Beteiligten besser verteilt und welche Weichenstellungen angesichts der rasanten Entwicklung vorgenommen werden können.

Die Ergebnisse bergen noch immer Risiken aufgrund der schwer einschätzbaren Dynamik der Ereignisse. Dennoch herrschte Ende September 2015 erst einmal weitgehende Zufriedenheit über das, was in einer siebenstündigen Marathon-Sitzung beschlossen wurde:

- Künftig unterstützt der Bund die Länder mit einer Pauschale von 670 Euro pro Flüchtling und Monat. Diese Mittel fließen von der Registrierung bis zum Abschluss des Verfahrens.
- Der Bund beteiligt sich damit dynamisch an den Kosten, die bei der Aufnahme der Asylbewerber und Flüchtlinge entstehen – die Bundeskanzlerin spricht von einem „atmenden“ System.
- Der Bund übernimmt damit insbesondere zwei Risiken: für die Bearbeitungsdauer und für die Zahl der Asylbewerber.
- Mit 500 Millionen Euro wird sich der Bund am sozialen Wohnungsbau beteiligen.
- 350 Millionen Euro werden für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge bereitgestellt.
- Albanien, Kosovo und Montenegro sollen zu sicheren Herkunftsstaaten erklärt werden. Aussichtslose Asylanträge von Antragstellern aus diesen Staaten sollen schneller bearbeitet werden können.
- Solange die Flüchtlinge in Erstaufnahmeeinrichtungen untergebracht sind, wird der Bargeldbedarf soweit möglich durch Sachleistungen ersetzt. Für vollziehbar



Ausreisepflichtige werden die Leistungen gekürzt.

Die Gesetzesänderungen sollen „zum 1. November in Kraft treten können“, sagte Bundeskanzlerin Merkel. Das Ergebnis sei „ein guter Tag für die Kommunen.“

Verbandsdirektor Alexander Rychter sagt mit Blick auf diese Beschlüsse zur Sicht der Wohnungswirtschaft im Westen: „Unsere Mitgliedsunternehmen wissen aus erster Hand, wie angespannt die Lage in vielen Kommunen ist. Dass der Bund nun eine Kopfpauschale je Flüchtling bereitstellt, um sie zu entlasten, ist der richtige Schritt. Nun kommt es darauf an, dass die Länder diese Kopfpauschalen auch zügig an die Kommu-



nen weitergeben und dass dieses Geld dann für die sehr wichtige soziale Betreuung und Integrationshilfe eingesetzt wird.“

Obwohl die vom Bund für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellten 500 Millionen Euro ebenfalls ein wichtiges Signal sind, ist eine erhöhte Fördersumme jedoch noch nicht die Lösung aller Probleme, warnt Rychter: „Nicht nur die Höhe der Fördermittel, sondern auch die Ausgestaltung der Förderangebote muss dem entsprechen, was unsere Mitgliedsunternehmen benötigen. Wir hoffen darauf, dass insbesondere modulare Baulösungen eine Förderung erhalten, denn sie erlauben schnelleres und dennoch qualitativ gutes Bauen. Neue Wohnungen könnten so deutlich schneller entstehen.“

### BAURECHT

## Kommen Änderungen für schnelleren Neubau?

**Bundesbauministerin Barbara Hendricks sagte am 25. September 2015 in Berlin: „Mit ihrer Zusage, die zusätzlichen Gelder zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden, erfüllen die Länder eine wichtige Voraussetzung.“**

Vereinbart wurde zudem, dass der Bund den Kommunen auch weitere Immobilien und Liegenschaften schnell und verbilligt für den sozialen Wohnungsbau bereit-

stellen wird. Dazu laufen bereits Gespräche mit dem Bundesfinanzministerium.

Hendricks hatte zudem die befristete und regionalisierte Wiedereinführung der degressiven Abschreibung vorgeschlagen. Zudem will die Bundesbauministerin den Kommunen durch eine Reihe von Änderungen im Baurecht deutlich mehr Spielraum für die schnelle Einrichtung von Flüchtlingsunterkünften eröffnen.





INTERVIEW ZUR GDW-RESOLUTION >> Franz-Bernd Große-Wilde

## „Es fehlt an stimmigen Rahmenbedingungen für mehr Neubau“

Franz-Bernd Große-Wilde ist Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein eG Dortmund sowie Vorsitzender des Verbandsrats des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Angesichts der rasant zunehmenden Zahl von Asylsuchenden haben GdW-Vorstand und Verbandsrat im September 2015 eine gemeinsame Resolution zur Wohnraumversorgung von Flüchtlingen verfasst.

**VM: Herr Große-Wilde, während manche Städte als „Schwarmstädte“ boomen und unter Wohnungsnot leiden, herrscht aufgrund der demografischen Entwicklung in anderen Regionen ein eklatanter Leerstand. Könnte man die Flüchtlinge dort nicht kostengünstig unterbringen?**

**Franz-Bernd Große-Wilde:** Eine Wohnraumversorgung ist immer nur dann nachhaltig und im Sinne der Betroffenen, wenn mittels sensibler Belegungspolitik eine ausgewogene Sozialstruktur im regionalen Kontext realisiert wird. Eine Ghettoisierung der Flüchtlinge an schrumpfenden Standorten kann eine Abwärtsspirale in Gang setzen und den Menschen die Chance auf eine Integration nehmen. Integration kann erst beginnen, wenn Flüchtlinge nicht mehr kaserniert oder ghettoisiert werden. An dieser Stelle verweise ich auf die GdW-Studie „Überforderte Nachbarschaften“: Nach den GdW-Untersuchungen – und das können viele Praktiker aus den Unternehmen bestätigen –, wachsen die Risiken von Stigmatisierung und Ablehnung bei zunehmender räumlicher Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen.

**VM: Nun geht es ja aber erst einmal darum, den Ansturm kurz- und mittelfristig zu kompensieren?**

**Große-Wilde:** In der GdW-Resolution wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Wohnungswirtschaft besonders wertvoll agieren kann, wenn es um die Integration anerkannter Asylbewerber, das heißt die zweite Phase der Wohnraumversorgung, geht. Interkulturelle Nachbarschaftsarbeit leisten die Wohnungsunternehmen schon immer, darin haben sie Erfahrung. Aufgrund der Größenordnung des Flüchtlingsstroms bringen sich viele Wohnungsunternehmen – und auch Genossenschaften – bereits in die Phase

der Erstunterbringung ein, sind der jeweiligen Kommune ein wichtiger Partner durch übergangsweise Bereitstellung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Know-how. In diesem Zusammenhang halte ich die zeitnahe Weitergabe guter Praxisbeispiele sowie den überregionalen Erfahrungsaustausch für wichtig und sehe in einer Bündelung der Informationen über unsere Verbandsnetzwerke ideale Voraussetzungen für „kurze Kommunikationswege“.

**VM: Nach jüngsten GdW-Schätzungen wird bis auf Weiteres eine Zahl von jährlich etwa 400.000 Fertigstellungen von Wohnungen in ganz Deutschland benötigt. Wird der Wohnungsneubau nun stark zunehmen?**

**Große-Wilde:** Seit einigen Jahren wird zwar mehr bezahlbarer Wohnungsneubau von der Politik propagiert, doch fehlt es an den stimmigen Rahmenbedingungen für eine Realisierung. Die Bundeskanzlerin höchstpersönlich hat mit ihrer „Flexibilisierungsinitiative“ nun ein maßgebliches Stichwort geliefert und den Boden für die Resolution geebnet. Nimmt sich die Politik die GdW-Argumente und -vorschläge zu Herzen und verändert bisherige Vorgaben, würde das die Investitionstätigkeit sicher ankurbeln.

**VM: Welche Bedingungen wären dies? In der vom Bundesverband veröffentlichten Resolution warnen Sie unter anderem nachdrücklich vor einem Inkrafttreten der bereits beschlossenen Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 1. Januar 2016. Glauben Sie wirklich, dass angesichts der Klimaschutzziele des Bundes hier mit einem Entgegenkommen zu rechnen ist?**

**Große-Wilde:** Wir brauchen ein befristetes Absenken von Standards, die Beschleunigung von Verfahren, die Sicherstellung von sozialer Betreuung sowie deutlich

kostengünstigeres Bauen. Die Baukosten sind seit dem Jahr 2000 schon im Durchschnitt um circa 45 Prozent gestiegen; durch die Einführung einer nächsten Stufe der EnEV zum 1. Januar 2016 wäre mit einer weiteren Verteuerung des Wohnungsneubaus um circa sieben Prozent zu rechnen. Es wird deshalb nicht nur ein Aussetzen der nächsten EnEV-Stufe vorgeschlagen, sondern eine bis 2020 befristete Absenkung der Anforderungen auf das Niveau der EnEV 2009. Wichtiger Baustein wäre die Beibehaltung der aktuellen Förderkonditionen. Ein Entgegenkommen der Politik halten wir angesichts der aktuellen des Flüchtlingsthemas durchaus für möglich. Eine sogenannte „Argumentationsbrücke“ könnte dabei die zeitliche Befristung darstellen.

**VM: Sie haben auch gefordert, dass der Bund unmittelbar für die Wohnraumförderung zuständig sein solle?**

**Große-Wilde:** Eine unmittelbare Zuständigkeit des Bundes für die Wohnraumförderung könnte helfen, die bislang sehr unterschiedliche Handhabung auf Länderebene im positiven Sinne zu vereinheitlichen, Verfahrensschritte klar zu strukturieren und zu beschleunigen. Ideal wäre eine Bundesförderung, in der mit Zuschüssen gearbeitet wird, die eindeutig zweckgebunden einzusetzen ist und deren Konditionen über mindestens fünf Jahre planbar sind und kontinuierlich erhöht werden. Die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen könnte ein nachahmenswertes Muster für die Bundesebene sein, denn glücklicherweise gibt es die Zweckbindung hier schon, die Volumina sind ordentlich und es existiert bereits ein Sonderförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“.

# Was sagen die Landtagsfraktionen?

**AUS DEM LANDTAG >>** Flüchtlingskrise, Flüchtlingswelle oder doch nur – weniger dramatisiert – eine neue Situation, auf die es sich einzustellen gilt? Auch im nordrhein-westfälischen Landtag wird über die aktuelle Entwicklung lebhaft diskutiert. Angesichts täglich neuer Entwicklungen haben wir die wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen um Statements gebeten.



„Die zu uns strömenden Flüchtlinge suchen Schutz für sich und ihre Familien. Ihnen zu helfen, ist eine humanitäre und gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Nach der Erstaufnahme und Grundversorgung fängt die Integrationsarbeit erst an. Dazu gehört zuallererst die Wohnraumversorgung. Da reicht der Bestand nicht aus.

Mit zwei Förderprogrammen zur Erstellung von Wohnraum hat die Landesregierung frühzeitig reagiert. Ein Programm wendet sich an die Wohnungswirtschaft, ein Programm an die Kommunen. Für uns als Sozialdemokraten ist wichtig, dass die Qualität dieser Wohnungen das Niveau des mietpreisgebundenen Wohnungsneubaus erreicht. Das ist ein humanitäres Kriterium, aber auch ein wirtschaftliches, wenn es um nachhaltigen Wohnungsbau und mögliche Folgenutzungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt geht.

Es braucht jetzt gesamtgesellschaftliches Engagement und humanitären Unternehmergeist in einer außergewöhnlichen Zeit.“

**Reiner Breuer, Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Landtagsfraktion NRW**  
(Stand: 16. September 2015)

„Die dramatischen Bilder in den Nachrichten und die durch die Bundesregierung stetig nach oben korrigierten Zahlen von Flüchtlingen unterstreichen die Dramatik der Herausforderung für den Wohnungsmarkt. Allein in NRW werden in diesem Jahr 35.000 Wohnungen für die Flüchtlinge mit Bleibeperspektive benötigt. Eine Größenordnung, die das Ausmaß der Anstrengungen verdeutlicht, vor die das Land und insbesondere die Kommunen in NRW gestellt sind.

Die NRW.BANK hat bereits im Dezember 2014 ein Förderprogramm zur Erstellung von Flüchtlingsunterkünften und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Flüchtlinge aufgelegt. Von den für das Jahr 2015 zur Verfügung gestellten 50 Millionen Euro wurden bereits rund 40 Millionen abgerufen sowie die Mittel für das kommende Jahr aufgestockt. Parallel dazu hat das Land NRW im Rahmen der Wohnraumförderung ein Programm geschaffen, um die Wohnungswirtschaft, kommunale Unternehmen und private Investoren bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Flüchtlinge zu unterstützen.

All diese Maßnahmen können jedoch nur wirksam werden, wenn der Bund endlich seiner Verantwortung gerecht wird und die Länder und Kommunen bei der Herausforderung der adäquaten Unterbringung von Flüchtlingen unterstützt.“

**Arndt Klocke, Grüne Landtagsfraktion NRW** (Stand: 16. September 2015)







„Wir sind gefordert, in kurzer Zeit viele neue Flüchtlingsunterkünfte zu bauen, um der humanitären Herausforderung gerecht zu werden. Dazu müssen wir uns von allem bürokratischen Ballast befreien, der auch sonst Bauvorhaben in die Länge zieht. Wir benötigen eine befristete Aussetzung von Vorschriften des Bauplanungsrechts, des Umweltrechts und des Vergaberechts.“

Wo schnelles und unbürokratisches Handeln gefordert ist, steht besonders das Tariftreue- und Vergabegesetz NRW im Weg. Dieses sollte aus grundsätzlichen Erwägungen ersatzlos entfallen. Zudem fordern wir die degressive Abschreibung von Mietwohnungsneubauten wieder einzuführen, um eine Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes zu erreichen.“

**Holger Ellerbrock, FDP-Landtagsfraktion NRW** (Stand: 14. September 2015)

„Die Unterbringung von Flüchtlingen erfolgt aktuell in Turnhallen und anderen Provisorien. Daher ist es wichtig, tragfähige Konzepte zu entwickeln, um die Reserven des Wohnungsmarktes zu mobilisieren. Es gibt Städte, deren Wohnungsmarkt durch Abwanderung am Boden liegt.“

Wir erwarten, dass die Regierung ressortübergreifend über Anreize und Instrumente nachdenkt, diesen Wohnraum für den kurzfristigen Bedarf zu erschließen. Die CDU sieht große Versäumnisse der Landesregierung durch die Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus und der Wohnungsbauförderung. Auf Bundesebene wird zurzeit über Vereinfachungen nachgedacht, damit schnell Wohnraum geschaffen werden kann.

Es rächt sich, dass die Landesregierung in NRW so lange die Einreichung der Landesbauordnung verschleppt hat. Wir sehen hier höchsten Handlungsbedarf und haben unsererseits das Thema auf die Tagesordnung der kommenden Bauausschusssitzung gesetzt.“

**Wilhelm Hausmann, CDU-Landtagsfraktion NRW** (Stand: 15. September 2015)



„Flüchtlinge sind heute neu bei uns, morgen gehören sie zu uns. Sie in unserer Mitte unterzubringen, ist selbstverständlich. Abseits liegende Gewerbegebiete ohne jede Wohninfrastruktur sind dafür nicht geeignet. Wir haben bereits 2012 darauf hingewiesen, dass mit neuen Flüchtlingswellen zu rechnen ist und erforderlicher Wohnraum vorbereitet werden muss. Die aktuelle Notsituation ist ein Grund, aber kein Argument für Notunterkünfte, in denen dennoch Mindeststandards gelten müssen.“

Es müssen zusätzliche Sozialwohnungen geschaffen und Grundstücke in integrierten Lagen erschlossen werden, die für den Bau befestigter Flüchtlingsunterkünfte (zum Beispiel in modularer Bauweise) geeignet sind. Im Winter wird es nun auch erforderlich sein, die Beschlagnehmungsmöglichkeiten nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG) voll auszuschöpfen.“

**Oliver Bayer, Piratenfraktion im Landtag NRW** (Stand: 16. September 2015)

## FÖRDERANGEBOTE

## Mehr Flexibilität für die Wohnungswirtschaft

**Die neue „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL Flü) unterstützt Investitionen durch attraktive Förderdarlehen mit Tilgungsnachlässen.**

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer oder Erbbauberechtigte mit ausreichender Kreditwürdigkeit. „Wir wollen mit dem Landesprogramm gleichzeitig den Ansprüchen der Flüchtlinge gerecht werden und die Städte und Kommunen attraktiv weiterentwickeln“, erläutert Wohnungsbauminister Michael Groschek. Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK, fügt hinzu: „Das Programm bietet die Möglichkeit, Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen, der über eine reine Notunterkunft hinausgeht. Das verbessert die Lebenssituation der Menschen und ermöglicht Integration.“

**Neubau:** Der Neubau von Wohnraum für Flüchtlinge ist vergleichbar mit der klassischen Neubauförderung. Bei Investitionen in neu gebauten Wohnraum für Flüchtlinge gelten die Qualitätsanforderungen der Wohnraumförderung. Die Barrierefreiheit, der Standort und die Energiebilanz des Gebäudes sichern unter anderem eine langfristige Vermietbarkeit in der Folgenutzung.

**Umbau von Bestandsimmobilien:** Durch den Umbau in Form von Nutzungsänderung oder die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse kann ebenfalls neuer Wohnraum

entstehen. Hier müssen mindestens 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche investiert werden.

Diese Fördervariante kann in Anspruch genommen werden, wenn weniger als 650 Euro für die Herrichtung von Wohnraum investiert werden. Die Förderung erfolgt auf Darlehensbasis mit attraktiven Konditionen. Für den Neubau werden je nach Bedarfslage zwischen 1.100 Euro und 1.650 Euro und für den Umbau von Bestandsimmobilien zwischen 825 Euro und 1.240 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Bei der Herrichtung von Bestandsimmobilien werden 100 Prozent der Kosten finanziert. Das Darlehen ist mit sehr günstigen Darlehensbedingungen ausgestattet. Es 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 ist der hohe Tilgungsnachlass ein weiterer wichtiger Bestandteil der Förderung. Der Nachlass am Gesamtdarlehen kann je nach Fördervariante circa 25 Prozent betragen.

Als Gegenleistung verpflichtet sich der Darlehensnehmer, für einen wählbaren Zeitraum zwischen zehn und 25 Jahren den geförderten Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber zur Verfügung zu stellen. Sollte der Bedarf für die Zielgruppe entfallen, so bleibt die Förderung gesichert, da der Wohnraum für die Belegung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung weiter genutzt werden

kann. Die Mietpreisgrenzen liegen je nach Bedarfsregion zwischen 4,25 Euro und 6,25 Euro. Zur Abdeckung der Mehrkosten, die aus einer möglichen erhöhten Fluktuationsrate resultieren, kann ein Zuschlag zur Miete zugelassen werden. Auch Möblierungszuschläge und weitere Nebenleistungen (zum Beispiel für Sicherheitsdienst, Betreuung) sind möglich.

Die Förderanträge werden bei der zuständigen Bewilligungsbehörde beziehungsweise der Stadt- oder Kreisverwaltung gestellt. Weitere Informationen gibt es zusätzlich im Internet unter: [www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung](http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung) oder [www.nrwbank.de/fluechtlinge](http://www.nrwbank.de/fluechtlinge)

Auch das bereits seit Dezember 2014 bestehende Programm NRW.BANK.Flüchtlingsunterkünfte unterstützt Kommunen bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Finanziert werden grundsätzlich alle Investitionen in den Erwerb und Bau von Flüchtlingsunterkünften sowie in Modernisierung und in die Ausstattung von Flüchtlingsunterkünften. Es werden 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten gefördert, maximal jedoch zwei Millionen Euro. Der aktuelle Zinssatz beträgt null Prozent mit einer zehnjährigen Zinsbindung.

■ **Alle weiteren Informationen zum Förderprogramm und zur Antragstellung unter:** [www.nrwbank.de/fluechtlinge](http://www.nrwbank.de/fluechtlinge)

## Förderprogramm für Wohnraum für Flüchtlinge in Rheinland-Pfalz

**A**m 30. Januar 2015 hat Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen das neue Wohnraumförderprogramm für den Bau von Flüchtlingsunterkünften vorgestellt. Integrationsministerin Irene Alt hatte einen Tag zuvor bereits unter der Überschrift „Willkommen in Rheinland-Pfalz“ in einer Regierungserklärung verschiedene Maßnahmen erläutert, die von der Landesregierung angesichts einer steigenden Zahl von Flüchtlingen ergriffen werden, so auch ein Kreditprogramm für Investitionen zur Instandsetzung, Modernisierung und Errichtung von Wohnraum.

Das Programm wird von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) abgewickelt. Den Kommunen können zweckgebundene Kommunalkredite zur Unterbringung von Flüchtlingen nutzen. Der Antrag kann bis zu hundert Prozent der Gesamtkosten umfassen. Der Kredit wird zu einem Zinssatz von null Prozent für die ersten drei Jahre mit einer Option zur Verlängerung ausgegeben, solange die Maßnahme der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dient. 20 Millionen Euro sind für diese zweckgebundenen Kommunalkredite vorgesehen. Darüber hinaus hat

die ISB im Auftrag des Finanzministeriums ein Darlehensprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ entwickelt. Das Programm richtet sich an kommunale Wohnungsbauunternehmen wie auch an sonstige private Investoren. Ferner wurde der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) gebeten, geeignete leerstehende Immobilien des Landes, die die Kommunen zur Unterbringung nutzen wollen, mietzinsfrei zu überlassen, sowie die Kommunen beim Ausbau der Infrastruktur durch feste Ansprechpartner zu unterstützen.



## „Die Bürokratie macht es uns sehr schwer“

**PRAXISBEISPIEL AACHENER SWG, KÖLN** >> Werner Dacol leitet Deutschlands größtes kirchliches Wohnungsunternehmen: 25.000 Wohnungen werden von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (SWG) bewirtschaftet. Der Löwenanteil der Bestände liegt dabei in den Metropolen Köln, Düsseldorf und Berlin. „Wir wurden nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet, um auch Flüchtlinge und Vertriebene in bezahlbarem Wohnraum unterzubringen. Das ist auch heute unser Selbstverständnis.“

In Berlin-Neukölln etwa hat das Wohnungsunternehmen im Jahr 2012 einen verfallenen und in Verruf geratenen Gebäudekomplex erworben, grundlegend modernisiert und dann in eine Wohnanlage für Roma umgewandelt. Als das Unternehmen mit Sitz in Köln jene 137 Wohnungen kaufte, waren diese matrattenweise vermietet. 400 Menschen lebten in beengten und unhygienischen Verhältnissen. Die seinerzeit mit meterhohem Müll zugestellten Höfe sind heute eine Grünanlage. 90 Roma-Familien leben heute noch in dem Gebäude unter weitaus besseren Verhältnissen und mit sozialer Betreuung. Damit hier keine Parallelgesellschaft verankert wird, achtet die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft bei

der Neuvermietung von Wohnungen auf eine gute soziale Mischung der Bewohner.

Dacol betont jedoch auch, dass Projekte wie dieses zu selten verwirklicht werden können: „Die Diskrepanz zwischen dem steigenden Bedarf und unserer Bautätigkeit ist leider groß“, sagt der Geschäftsführer. Als Gründe führt er Schwierigkeiten bei der Suche nach geeignetem Bauland und neuen Objekten an, aber auch die zwiespältigen Erfahrungen mit der Bürokratie.

Als die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft etwa kürzlich ein Kloster im Kölner Stadtteil Kalk zur Wohnanlage für Vertriebene und Kölner Bürger gleicherma-

ßen umbauen wollte, schritt der Denkmalschutz ein: Der Gebäudekomplex aus den 1920er-Jahren sei immerhin Baudenkmal, die fünf Quadratmeter großen Zellen müssten erhalten bleiben. Und parallel forderte der zuständige Baudezernent: Wenn schon Abriss oder Umbau, dann erst nach einer ordentlichen Ausschreibung unter Beteiligung mehrerer Büros.

„Der Wunsch, zur Bewältigung der Flüchtlingskrise beizutragen, scheitert an der Wirklichkeit“, sagt Dacol mit Blick auf die gemachten Erfahrungen. „Verschiedene Ebenen der Bürokratie behindern uns dabei, ein Projekt schnell und kostengünstig umzusetzen.“

### ERFTLAND KOMMUNALE WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH

## „Wir müssen sehr unterschiedliche Erwartungen erfüllen“

Für die Erftland Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH sind es derzeit bewegte Zeiten: Die Anteilseigner des kommunalen Wohnungsunternehmens sind die Städte Bedburg, Bergheim, Kerpen und Elsdorf sowie der Zweckverband für die Kreissparkasse Köln. „Nun ist die Stadt Bergheim an uns herangetreten“, sagt Christian Nielsen, Geschäftsführer der Erftland. Anstatt weiterhin auf Containerlösungen zu setzen, wollen die Stadtoberen lieber nachhaltig agieren und neue Sozialwohnungen entstehen lassen.

„Wir sehen uns in der sozialen Verantwortung und wollen die Aufgabe gerne annehmen“, so Nielsen. „Die Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge gibt uns die Möglichkeit dazu – dennoch stehen wir nun auch vor einer großen Herausforderung.“

In einer außerordentlichen Sitzung seines Aufsichtsrats will Nielsen mit allen Anteilseignern abstimmen, wie sie zu den Plänen stehen – denn die angedachten 100 Wohneinheiten sind für ein Unternehmen von der Größe der Erftland ein anspruchsvolles Projekt. „Wir müssen sicherstellen, dass unser bislang beschlossenes Bauprogramm parallel läuft und nicht beeinträchtigt wird“, so Nielsen. „Alles andere würde uns gegenüber den Bürgern der Kommunen in Erklärungsnot bringen.“ Zudem sind kaufmännische Fragen zu klären: Auch wenn bei einem solchen Projekt ein günstiger Pacht-/Mietzins für die Kommunen im Vordergrund steht, darf das kommunale Unternehmen kein Verlustgeschäft übernehmen; ansonsten droht durch das Finanzamt die Anwendung des sogenannten Instituts der verdeckten Gewinnausschüttung, für die der Geschäftsführer persönlich haftet. „Es ist eine Gratwanderung, bei der ich heute nur von Schätzungen

ausgehen kann: Was ist der angemessene Aufschlag für die stärkere Abnutzung durch erhöhte Fluktuation? Wie kann und sollte ich der Kommune unsere Zusatzleistungen in Rechnung stellen? Viele Kollegen stecken sicherlich im gleichen Zwiespalt.“

Nun ist die Erftland erst einmal auf der Suche nach mehreren Grundstücken, auf die sich die geplanten 100 Wohneinheiten verteilen lassen. In der kommenden Aufsichtsratssitzung will Nielsen seine Pläne dezidiert darlegen. „Wir hoffen auf grünes Licht und darauf, dass die Kommune über das KfW-Programm 208 die benötigten Eigenmittel beantragen und dann annähernd zinsfrei an uns weitergeben kann.“ Im besten Fall könnte die Erftland nach der kalten Jahreszeit mit den Baumaßnahmen beginnen und sie im Frühjahr 2017 abschließen.

## LEG IMMOBILIEN AG

**Individuelle Unterstützung für die Städte**

**Das Wohnungsunternehmen LEG vermittelte bereits verschiedenen Städten schnell und unbürokratisch Wohnraum für Flüchtlinge. Unter anderem sind es über 80 Wohnungen im Raum Dortmund, rund 70 sowohl im Raum Düsseldorf als auch im Raum Hamm und über 50 im Raum Iserlohn. Insgesamt hat die LEG bislang rund 450 Wohnungen bereitgestellt – und weitere folgen. Größtenteils vermietet das Unternehmen die Wohnungen an die jeweilige Stadt, die sich wiederum um die Belegung kümmert. In einigen Fällen sind aber auch die Flüchtlinge selbst die Mieter – je nach individueller Ausgangssituation und Möglichkeit.**

Die LEG integriert die Flüchtlinge behutsam in ihre bestehenden und gefestigten Nachbarschaften. Denn die Integration soll für alle Beteiligten harmonisch erfolgen. In vielen LEG-Siedlungen existieren im Rahmen des Quartiermanagements gut funktionierende Kooperationen mit Kommunen, sozialen Diensten und Wohnungsunternehmen. Nur durch ihr Zusammenspiel kann die Herausforderung einer gelungenen Integrationsleistung bewältigt werden.

Die bisherige Erfahrung der LEG zeigt: Erfolgreiche Integration benötigt Raum, Zeit, Ruhe und Respekt. Dabei ergänzt sich das Know-how der Kooperationspartner aus So-

zialarbeit, Sozialpädagogik und Wohnungswirtschaft ideal. Als zielführend hat sich vor allem die Betreuung der Hilfebedürftigen vor Ort durch persönliche Ansprechpartner erwiesen. Die Städte kümmern sich daher mit professionellen Teams um die Belange und Bedarfe der Flüchtlinge und betreuen sie sozialpädagogisch. Im Rahmen eines Integrationsplanes können die Flüchtlinge unter anderem Deutschkurse besuchen.

Das Augenmerk liegt bei der Unterstützung darauf, die Flüchtlinge zu integrieren und ihnen ein selbstständiges Leben in Deutschland zu ermöglichen. ▶

## BAUGESELLSCHAFT NETTETAL AG

**„Es funktioniert, weil alle an einem Strang ziehen“**

**A**ls schöne Seenstadt ist Nettetal ein beliebter Wohnort wie auch Ausflugsgebiet. Wie viele Kommunen, so trägt auch die Stadt am Niederrhein entsprechend der gängigen Verteilung ihren Teil zur Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen bei. Rund 150 Menschen im Jahr waren es bis 2014 etwa, für die die 42.000-Einwohner-Gemeinde Unterkünfte bereitstellen musste. Rund weitere 150 kamen in den ersten Monaten 2015 hinzu, im August mussten nochmals für 150 Menschen Unterbringungsmöglichkeiten innerhalb eines Wochenendes zur Verfügung gestellt werden. Für das Jahresende 2015 sind zudem rund 350 weitere Unterbringungen in Vorbereitung – eine große Aufgabe für eine kleine Stadt.

„Das funktioniert nur deshalb, weil dafür verschiedene Akteure – neben der Baugesellschaft der städtische Sozial- und Baubereich, der örtliche Flüchtlingsrat, Ehrenamtler, Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, Deutsches Rotes Kreuz und so weiter – in Nettetal an einem Strang ziehen“, sagt Sven Karth.

Karth ist kaufmännischer Vorstand der Baugesellschaft Nettetal – Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen AG. Das



Unternehmen hält einen Bestand von rund 1.000 Wohnungen und verwaltet 300 weitere. Man arbeitet besonders eng mit der Stadt zusammen, um eine gute und menschenwürdige Erstunterbringung zu gewährleisten: Sind anerkannte Flüchtlinge auf der Suche nach Wohnraum, dann setzt die Stadt auf örtliche Wohnungsunternehmen und auf private Anbieter, auf zentrale genauso wie auf dezentrale Unterbringung. Die Baugesellschaft bemüht sich um eine vernünftige Streuung der Menschen im Bestand. Einige Wohnungen in einem größeren Gebäude hat man an die Stadt generalvermietet und vereinbart, dass die nötige soziale Unterstützung und Betreuung der Bewohner durch die

Kommune gewährleistet wird. „Aufgrund der verstärkten Unterbringungsnachfrage befasst sich die Baugesellschaft über die Nutzung von Bestandsgebäuden hinaus aktuell auch mit Überlegungen hinsichtlich Neubau, öffentlicher Förderung und so weiter“, erläutert Karth, „aber auch Spenden und persönliches Zupacken spielen eine wichtige Rolle.“

Auch zwei größere Gebäude stellt das Wohnungsunternehmen für seine Kommune bereit: Als Notunterkünfte für Obdachlose konzipiert dienen sie jetzt auch als Erstunterkunft für Flüchtlinge.



DORTMUNDER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# Banlieues soll es in Dortmund nicht geben

**D**ortmunder Wohnungsunternehmen tun viel, um Flüchtlinge gut unterzubringen. Ebenso wichtig ist es ihnen, Fremdenfeindlichkeit grundsätzlich eine Absage zu erteilen. Unter dem Motto „Dortmund wohnt bunt“ bekennen sie sich in einer gemeinsamen Werbekampagne zu mehr Toleranz und Vielfalt: DOGEWO21, gws-Wohnen, LEG, Spar- und Bauverein Dortmund und VIVAWEST setzen mit der Aktion ein deutliches Zeichen für ein friedliches und tolerantes Miteinander.

Im Mittelpunkt der Kampagne steht seit dem 14. August dieses Jahres (bis Mitte September) die Plakatierung von 107 Großflächen mit vier unterschiedlichen Motiven, vorwiegend im Innenstadtbereich. Die Plakate zeigen Menschen unterschiedlichen Alters, ethnischer Herkunft und Hautfarbe, Glaubensrichtung und mit körperlichen Behinderungen – allesamt bilden sie eine bunte symbolische Menschenkette. Diese Idee findet sich auch im Logo der Kampagne, das unter einem symbolischen Dach Menschen zeigt, die einander an den Händen halten.

So vielfältig und unterschiedlich wie die gezeigten (Amateur-)Models sind auch die mehr als 100.000 Mieter, die in den zusammen rund 55.000 Wohnungen der fünf Unternehmen in Dortmund ihr Zuhause haben. Über die Großflächen hinaus werben die Unternehmen mit Aufklebern auf den Firmenfahrzeugen, Pins und Postkarten für „Dortmund wohnt bunt“. Zusätzlich wird



auch ein Bus – großflächig mit den Motiven, dem Logo und den Unternehmenslogos beklebt – in Dortmund unterwegs sein.

Die Dortmunder Wohnungsunternehmen möchten zudem aktiv einen Beitrag zur langfristigen Wohnraumversorgung der Flüchtlinge leisten; Modelle, die den französischen Vorstädten mit ihren Migrantengettos ähneln, stellen für sie aber keine annehmbare Lösung dar, betonten insbesondere Klaus Graniki (Geschäftsführer von DOGEWO21) und Franz-Bernd Große-Wilde (Vorstands-

vorsitzender der Dortmunder Spar- und Bauverein eG) in einem vielbeachteten Zeitungsinterview.

„Wir können nicht die massenhafte Erstunterbringung leisten, aber wir können im zweiten Schritt dafür sorgen, dass die Mischung in den Wohnquartieren stimmt und die langfristige Integration fördern“, so Große-Wilde.

Graniki betonte gegenüber den Ruhr Nachrichten: „In einem Eilverfahren könnten innerhalb der kommenden eineinhalb Jahre die ersten Neubauten entstehen.“ Wichtig dafür sei es aber, dass alle zuständigen Stellen Hand in Hand arbeiteten. Bund und Länder könnten Standards absenken, etwa die Energieeinsparverordnung bis zum Jahr 2020 auf das Niveau von 2009 zurückfahren. Auch der Verkauf öffentlicher Grundstücke und die Genehmigung von Bauvorhaben müssten deutlich beschleunigt und von bürokratischen Hürden befreit werden.

In jedem Fall will man die Vertriebenen in Dortmund nachhaltig integrieren: Sie sollen nicht zentral und geballt in Randbezirken untergebracht, sondern in gemischte Nachbarschaften eingebettet werden, damit Integration gelingen kann.



Johannes Hessel (gws-Wohnen), Franz-Bernd Große-Wilde (Spar- und Bauverein Dortmund), Thomas Schwarzenbacher (LEG), Martin Püschel (VIVAWEST) und Klaus Graniki (DOGEWO21) (v. l.)

GEBAG DUISBURGER BAUGESSELLSCHAFT MBH

## „Die üblichen Vorurteile haben sich samt und sonders als unbegründet erwiesen“

**Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH setzt verstärkt auf die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Duisburg. Leerstandsbekämpfung durch Flüchtlingsunterbringung – maßvoll und gezielt – gehen Hand in Hand.**

Bernd Wortmeyer, seit Herbst 2014 neuer GEBAG-Geschäftsführer, sieht das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Duisburg als natürlichen ersten Ansprechpartner für alle Themen rund ums Wohnen – und damit sowohl für die Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen im Duisburger Süden als auch für die Unterstützung bei der Unterbringung von Flüchtlingen. Man wolle Menschen helfen, dürfe aber auch die strategische Neuausrichtung der GEBAG nicht gefährden. „Die Kosten der Unterbringung bringen Duisburg an die Grenzen des Machbaren und darüber hinaus; unsere Angebote an die Stadt müssen also bezahlbar sein.“

Bei der GEBAG hat man genau abgewogen, wie sich das Unternehmen in Hinsicht auf die Unterbringung von Asylsuchenden positionieren sollte: Einig sind sich GEBAG und Stadt darin, dass die Unterbringung in Turnhallen, Containerdörfern oder gar Zeltstädten die schlechteste aller denkbaren Alternativen ist. Hier bietet sich vielmehr die Nutzung von Wohnungen aus dem Leerstandsportfolio der GEBAG an. Davon gibt es genug: Aufgrund der Probleme der vergangenen Jahre stehen über acht Prozent der GEBAG-Wohnungen leer.

Wichtig ist es ihm zu betonen, dass keine Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung genutzt werden, die technische Mängel aufweisen. Oft fehlt es aber lediglich an Kleinigkeiten, die mit wenig Aufwand vor dem Hintergrund eines konkret anstehenden Mietverhältnisses schnell erledigt werden können. Über diesen Weg stellt die GEBAG derzeit rund 250 Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung.

„Es ist noch nie zu größeren Problemen mit den anderen Mietern in den betroffenen Häusern oder mit der Nachbarschaft gekommen“, sagt Sabine Störch, Leiterin Bestandsbewirtschaftung der GEBAG. „Die Menschen haben Schlimmes erlebt und wollen einfach nur in Ruhe und Frieden leben.“

Natürlich gibt es aber erheblichen Betreuungsbedarf der Flüchtlinge, die sich plötzlich in einer völlig neuen Lebens- und Wohnkultur einfinden müssen und in der Regel kein ausreichendes Deutsch sprechen. Diese Betreuung organisiert die GEBAG in eigener Regie und rechnet die Kosten dafür als Nebenkosten mit der Stadt Duisburg ab. Erwähnenswert: Alle Wohnungen werden der Stadt Duisburg zur ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel überlassen.

Darüber hinaus investiert die GEBAG aber auch in geeignete Gebäude für eine zentrale Unterbringung. Rund 600 Personen können demnächst in ehemaligen Heimen, Hostels und Verwaltungsgebäuden übergangsweise leben. Die Aufwendungen für den Erwerb und Umbau müssen sich hier während der Vertragslaufzeit amortisieren. „Aber immerhin verbleiben die Mietkosten im Stadtkonzern“, so Wortmeyer, „und wir geben Mietpreisspekulanten weniger Raum.“

Einzig Zelte und Container sollen in der Regel nicht zum Angebot der GEBAG gehören. „Die GEBAG kann immer dann aktiv werden, wenn es eine wohnungswirtschaftliche Nachnutzungsmöglichkeit gibt, oder wenn eine Vermietung von ‚Spezialimmobilien‘ langfristig erfolgt“, erläutert Wortmeyer.

Auch im Bereich der Entwicklung von Wohnbauflächen arbeiten GEBAG und die Stadt Duisburg eng zusammen. Schon während der Entwicklung geeigneter und zur Verfügung stehender Grundstücke kann eine Zwischenlösung für die Unterbringung von Flüchtlingen geschaffen werden. So ist sichergestellt, dass auch die Wohnansprüche und -bedürfnisse der neuen Bewohner von Anfang an berücksichtigt werden können.

Idealerweise kann die Zwischennutzung bereits in Gebäuden erfolgen, die später für den endgültigen Nutzungszweck erweitert und ergänzt werden können. „Mit einer klugen Systembauweise ergeben sich viele und vor allem variable Lösungen“, so Wortmeyer dazu.

Erst mit diesen Ideen wird das Engagement der GEBAG bei der Flüchtlingsunterbringung letztlich rund.





HAMMER GEMEINNÜTZIGE BAUGESSELLSCHAFT MBH

# Von der Kaserne zur Flüchtlingsunterkunft

**Das ging schnell: Erst am Vormittag hatte Regierungspräsident Dr. Gerd Bollermann die umgebaute Kaserne in Hamm offiziell eröffnet – mit Segen von Pfarrer Bernd Mönkebücher, Leiter des Pastoralverbundes Hamm-Mitte-Osten. Gegen 15 Uhr fuhr dann schon der erste Bus mit Flüchtlingen vor der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Asylbewerber (ZUE) am Alten Uentropfer Weg vor.**

Bis zum Abend desselben Tages wurden rund 200 Flüchtlinge im Hammer Osten erwartet. Hamms Oberbürgermeister Thomas Hunsteger-Petermann rechnet derzeit



angesichts der steigenden Flüchtlingszahlen damit, dass die Einrichtung, die gegenwärtig bis zu 800 Personen aufnehmen kann, spätestens innerhalb der nächsten zwei Wochen voll belegt sein wird.

Daher ist es gut, dass sie so zügig entstehen konnte, und das ging letzten Endes nur mithilfe eines verlässlichen Partners: Für rund neun Millionen Euro – und damit weniger als die zuvor kalkulierten zehn Millionen Euro – hatte die Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft im Auftrag der Stadt die Gebäude der ehemaligen Newcastle Barracks sanieren lassen. Gedauert hat das lediglich viereinhalb Monate.

Die Zentrale Unterbringungseinrichtung ist eine Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen. Zuständig ist somit die Bezirksregierung Arnsberg. Betrieben wird die Einrichtung von den Malteser Werken Köln. Der Name der Einrichtung lautet deshalb auch „Malteser Betreuung Johannes“. So hieß der



Regierungspräsident Dr. Gerd Bollermann und Oberbürgermeister Thomas Hunsteger-Petermann bei der feierlichen Einweihung der ZUE

Fotos: 2008 Westfälischer Anzeiger, Hamm.

Standort im Hammer Osten schon früher, als er bis 2005 eine Aufnahmeeinrichtung war.

Der Hammer Geschäftsführer Thomas Jörrißen sagt: „Wir unterstützen unsere Kommune nach Kräften und haben dafür die richtige Aufgabenteilung gefunden. Unsere Expertise liegt im Bau und der Bewirtschaftung von Wohngebäuden, die soziale Betreuung übernehmen wiederum andere Partner. So trägt jeder seine Fachkenntnisse zum erfolgreichen Projekt bei.“

VIVAWEST WOHNEN GMBH

## Migration ist kein neues Thema

**V**IVAWEST ist tief in Nordrhein-Westfalen verwurzelt und hat über ihre Vorgängergesellschaften THS und Evonik Immobilien seit Jahrzehnten praktische Erfahrung mit der Integration von Migranten. „Die derzeitige Flüchtlingswelle erfordert die Solidarität der gesamten Gesellschaft, also auch die der Unternehmen“, so die VIVAWEST-Geschäftsführer Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen. Die VIVAWEST-Geschäftsführung hat deshalb Anfang September 2015 das Projekt- und Spendenvolumen der VIVAWEST Stiftung für 2015 um 100.000 Euro aufgestockt. Das zusätzliche Mittelvolumen dient als Soforthilfe für die Partner in den Kommunen, die Gelder für konkrete Hilfsmaßnahmen wie Unterkunftsausstattung, Sprachkurse oder andere Integrationsleistungen unbürokratisch beantragen können. Die VIVAWEST Stiftung hat bereits eine große

Spannbreite an Erfahrungen aus Projekten der Integration und Bildungsangeboten gesammelt und ist mit einer Reihe von Kooperationspartnern vernetzt. Insgesamt fördert die Stiftung Projekte mit Integrationsaspekten in einem Volumen von knapp 300.000 Euro in 23 VIVAWEST-Quartieren.

Als Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen und Partner der Kommunen kommt VIVAWEST auch ihrer Verantwortung bei der Unterbringung von Flüchtlingen nach, die das Erstaufnahmeverfahren durchlaufen haben und Asyl suchen. VIVAWEST sucht derzeit aktiv in ihren Beständen nach leerstehendem Wohnraum, der für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist. Das Unternehmen hat derzeit mit neun Kommunen Kooperationsvereinbarungen zur Vermietung von Wohnraum an Flüchtlinge abgeschlossen. Mit elf weiteren Städten laufen derzeit Abstimmungsgespräche.



Foto: Kirsten Neumann

Aktuell leben mehr als 900 asylsuchende Flüchtlinge in VIVAWEST-Wohnungen.

Je nach lokalen Gegebenheiten unterstützt das Unternehmen außerdem durch kostenfreie Gestellung von Lagerräumlichkeiten für Hilfsgüter, Sachspenden oder Finanzierung von Integrationsinitiativen, wie zum Beispiel der Auslandsgesellschaft in ausgewählten Quartieren.

VONOVIA

## Menschen aus 37 Nationen leben Tür an Tür

**S**aeideh lebt seit drei Jahren mit ihren beiden Kindern in der Dortmunder Butzstraße. 1998 floh die damals 23-Jährige aus dem Iran, kam mit einem Touristenvisum in die damalige Tschechoslowakei, die sie zu Fuß hinter sich ließ. Überquerte unbeobachtet im Morgenrauen die Grenze nach Deutschland. „Als ich plötzlich Autos mit deutschen Nummernschildern sah, wusste ich, dass ich es geschafft habe“, erzählt Saeideh, ihre dunklen Augen strahlen. „Ich wollte in ein Land, in dem ich in Ruhe leben kann.“ Wenn sie von ihrer Jugend im Iran erzählt, fallen Wörter wie „unfrei“, „Zwang“, auch „Angst“. Denn als Studentin schloss sie sich einer Gruppe an, die „Frauen suchen Freiheit“ hieß. Die Geheimpolizei beobachtete sie. Ihre Eltern wollten sie zum Bleiben überreden, aber für Saeideh stand fest: „Ich muss hier raus.“

In der Dortmunder BURIAD-Siedlung, zu der auch die Häuser in der Butzstraße gehören, leben Menschen aus 37 Nationen Tür an Tür, sie kommen aus Russland, Polen, der Türkei, aus Syrien, auch aus afrikanischen und weiteren europäischen Ländern. Darunter sind etliche Flüchtlingsfamilien, die erst vor kurzem nach Deutschland gekommen sind und noch Schwierigkeiten mit der Sprache haben. Da setzt Saeidehs Hilfe an: Sie übersetzt, begleitet Nachbarn zu Behörden, zu Lehrern, zum Arzt. „Nur so geht es“, sagt sie. „Wir müssen uns gegenseitig helfen.“ Auch ihre Schwester, deren Asylantrag noch läuft, hat sie in ihre Nähe geholt. Bei Vonovia, der große Teile der BURIAD-Siedlung gehören, habe sie auch als Asylbewerberin eine Wohnung bekommen. „Es gibt Vermieter, die anders reagiert haben“, sagt Saeideh.

Als größtes Wohnungsunternehmen in Deutschland beschäftigt sich die Vonovia SE intensiv mit dem Thema der Unterbringung von Flüchtlingen. Das Unternehmen hat bundesweit bereits hunderte Wohnungen an Menschen vermietet, die auf der Suche nach Schutz und einem



Foto: Florian Weisker

neuen Anfang nach Deutschland gekommen sind. „Da wir relativ preiswerte Apartments vermieten und Erfahrung mit der Unterbringung von Flüchtlingen haben, wenden sich die Kommunen an uns“, erläutert Arnd Fittkau, bei Vonovia zuständig für das Ruhrgebiet. „Zwischen uns und einzelnen Kommunen bestehen sogar Kooperationsverträge.“ Langfristig müsse aber auch neuer Wohnraum geschaffen werden, um dem steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. „Wir benötigen bezahlbaren Wohnraum – und zwar nicht in neuen Wohnsiedlungen in den Randgebieten, sondern in den Zentren“, fordert Fittkau. „Vonovia verfügt über das notwendige Kapital, das planerische und organisatorische Know-how und eigene Handwerker, um insbesondere durch Nachverdichtung schnell bezahlbare Wohnungen zu errichten.“ Aber dafür

müssten verschiedene Voraussetzungen geschaffen werden: Dazu gehöre der Abbau bürokratischer Hürden ebenso wie die Beschleunigung von Baugenehmigungen. „Beim Lärmschutz, den Energieeffizienz- und Stellplatzvorschriften brauchen wir ebenfalls Ausnahmen“, schlägt Fittkau vor. Ähnliche Forderungen haben auch die Verbände der Wohnungsbranche formuliert.

Saeideh führt in Dortmund inzwischen ein eigenes kleines Geschäft. Und obwohl die vergangenen 17 Jahre in vielerlei Hinsicht schwierig waren, sagt sie mit großem Nachdruck: „Nach Deutschland gekommen zu sein, war die beste Entscheidung meines Lebens.“



SWB MÜLHEIM

# Erfolgreiche Kooperation wird ausgebaut

**Die Stadt Mülheim an der Ruhr und die kommunale SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft setzen gemeinsam auf eine angemessene Unterbringung von Flüchtlingen. Da die städtischen Unterbringungsmöglichkeiten nicht mehr ausreichen, haben sie gemeinsam ein Konzept zur entsprechenden Unterbringung erarbeitet. Denn Mülheim hat den Anspruch, die asylsuchenden Menschen angemessen und menschenwürdig unterzubringen. Qualitäten der Unterbringung, wie sie in den 90er-Jahren häufig anzutreffen waren, sollen vermieden werden.**

Als Kooperationspartner stellen sich nun die Stadt Mülheim und die SWB mit ihren rund 8.500 Wohnungen gemeinsam dieser Herausforderung. SWB-Geschäftsführer Ulf Lennermann betont: „Wir sehen es als unsere gesellschaftliche und moralische Verpflichtung an, den Menschen, die aus ihrer Heimat flüchten mussten, ein angemessenes Zuhause zu bieten.“

Die erfolgreiche Kooperation zwischen der Stadt Mülheim und der SWB hatte ihren Anfang im Jahr 2014 mit der Anmietung von 42 Wohnungen zur zentralen Unterbringung von Asylsuchenden. Diese Wohnungen waren wegen einer ursprünglich geplanten Baumaßnahme bereits freigezogen. Eine sehr enge 24/7-Begleitung durch die Stadt Mülheim verhindert Eskalationen und fördert die Eingewöhnung.

Außerdem haben die Stadt Mülheim und die SWB einen Kontingentvertrag von bis zu 120 Wohnungen abgeschlossen. Die Besonderheit: Diese Wohnungen liegen gestreut in gewachsenen, nachbarschaftlichen Strukturen. Insbesondere Familien mit Kindern will man diese Unterbringungsform zugänglich machen. Damit das Willkommen auch herzlich und vorbehaltlos gelingt, sprechen Integrationslotsen der SWB die bereits dort wohnenden Mieter vorher an und helfen den asylsuchenden Neubewohnern zusammen mit der Stadt bei der Bewältigung des Wohn-

alltages. Und wenn alles passt, kann – wenn die formalen Erfordernisse vorliegen – ein eigener Mietvertrag mit der SWB abgeschlossen werden.

Da aber die Kapazitäten zur zentralen Erstunterbringung erschöpft sind, will die SWB an zwei weiteren Standorten spätestens zum Herbst 2015 zusätzlich 28 Wohnungen bereitstellen.



Foto: SWB Mülheim

GWL LIPPSTADT

# Flexible Grundrisse und nachhaltige Nutzung

Ende 2014 entwickelte die Stadt Lippstadt ein neues Unterbringungskonzept für die vermehrt nach Lippstadt zugewiesenen Asylbewerber und Flüchtlinge. Zentraler Bestandteil dieses Konzeptes ist unter anderem der Neubau einer Wohnanlage auf einem rund 4.200 Quadratmeter großen Grundstück am Rande der Kernstadt. Zuletzt waren auf dem Grundstück abbruchreife Wohncontainer aufgestellt. Errichtet werden die



Häuser durch die kommunale GWL Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH. Ziel der Baumaßnahme ist es, schnell angemessenen Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen, der in einer zweiten Nutzungsphase auch anderen Wohnungssuchenden angeboten werden kann.

Nach Vorlage des Unterbringungskonzeptes wurde nach einer kurzen, intensiven Planungs- und Baugenehmigungsphase im Mai 2015 mit dem Bau von zwei Vier- und zwei Sechs-Familienhäusern begonnen. Die Häuser sind nicht unterkellert, verfügen aber über ausreichende separate Wasch- und Trockenräume. Darüber hinaus sind Sozial- und Kommunikationsräume im Raumkonzept enthalten. Die Wohnhäuser zeichnen sich durch flexible Grundrisse aus, die sowohl die Unterbringung von Ein- und Zwei-Personenhaushalten als auch von Großfamilien



ermöglichen. Die Bezugsfertigkeit wird im Februar 2016 gegeben sein. Die Wohnanlage ist langfristig an die Stadt Lippstadt vermietet.

Mittlerweile ist das städtische Unterbringungskonzept fortgeschrieben worden. Die GWL beteiligt sich daran mit weiteren Neubauten unter anderem nach den Richtlinien zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü).

## Versorgung und Selbsthilfe Hand in Hand

**ALLBAU AG** >> Als kommunales Wohnungsunternehmen und größter Wohnungsanbieter in Essen war die Allbau AG schon in den 80er-Jahren erster Ansprechpartner, um der Stadt Essen bei der Bewältigung von Flüchtlingsströmen zu helfen. Diese Unterstützung musste gerade in den letzten Wochen (teilweise 35 bis 40 neue Flüchtlinge pro Tag) massiv gesteigert werden.

Dabei hilft das Ende 2012 von Allbau AG, dem Sozialamt der Stadt Essen und den flüchtlingsbetreuenden Wohlfahrtsverbänden Diakonie und Caritas entwickelte Programm „Wohnungen für Flüchtlinge“. Die Allbau AG stellt der Stadt Essen dabei zurzeit rund 100 unterschiedlichste Wohnungen in den verschiedensten Stadtteilen zur Verfügung, die diese für ein Jahr anmietet.

Zu Beginn führt einer der vier Sozialmanager der Allbau AG Gespräche mit den von der Stadt Essen vorgeschlagenen Personen (mit Bleiberecht), um Belegungen zu vermeiden, die zu sozialen Spannungen führen könnten. Ist die Auswahl abgeschlossen, werden Hilfeleistungen für einen guten Anfang in der Nachbarschaft realisiert: die Inneneinrichtung wird organisiert, am Tag des Einzugs sind Sozialmanager und der für das Quartier verantwortliche Hausmeister vor Ort, technische Gegebenheiten werden

mithilfe eines Dolmetschers erklärt, Nachbarn werden vorgestellt und sehr häufig auch mit in den Integrationsprozess eingebunden. Der betreuende Wohlfahrtsverband, der die Flüchtlinge ein Jahr lang betreut, erläutert zusammen mit dem Dolmetscher regelmäßig sehr detailliert Hausordnung, nachbarschaftliches Miteinander oder auch Förderangebote – ganz nach dem Grundsatz „So viel Versorgung wie nötig – so viel Selbsthilfe wie möglich“.

Wenn sich das Mietverhältnis – unabhängig von Sprachkenntnissen oder finanzieller Abhängigkeit – positiv entwickelt hat, können die Flüchtlinge nach zwölf Monaten mit der Allbau AG einen eigenen Mietvertrag eingehen.

Für Allbau-Vorstand Dirk Miklikowski ist klar: „Die Allbau AG wird auch in Zukunft nach dem Konzept der dezentralen Unter-



bringung zusätzliche Unterkünfte bereitstellen und sucht beispielsweise auch Grundstücke für Neubau, da nach unseren positiven Erfahrungen diese Form der Unterbringung die soziale Integration und eine stabile Nachbarschaft am besten ermöglicht.“







Fotos: Aufbaugemeinschaft Espekamp

AUFBAUGEMEINSCHAFT ESPELKAMP GMBH

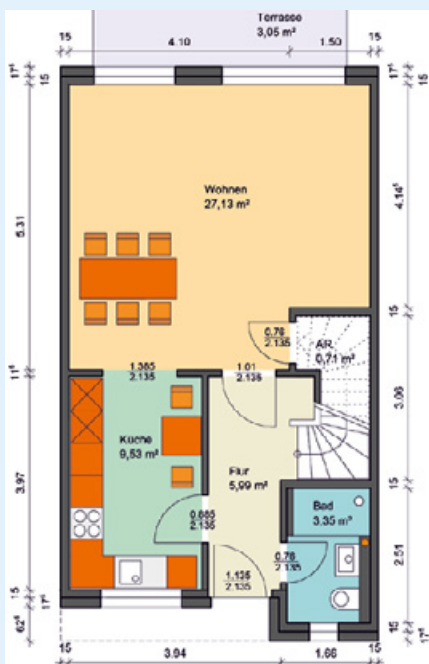
# Reihenhäuser für Flüchtlingsfamilien

Ein großer Teil der in Espekamp ankommenden Flüchtlinge wird bereits jetzt schon in Wohnungen der Aufbaugemeinschaft Espekamp GmbH untergebracht. Diese Form der dezentralen Unterbringung hat bisher dank des hohen persönlichen Einsatzes der zuständigen

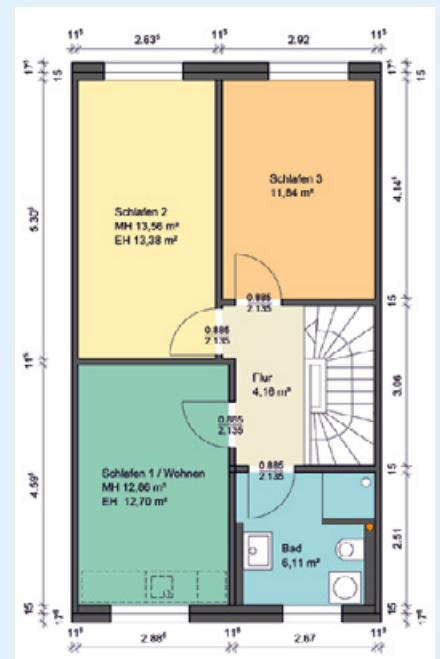
Mitarbeiter des Espekamper Sozialamtes gut funktioniert. Die untergebrachten Menschen werden sehr intensiv betreut – denkbaren Konflikten wird so von Beginn an entgegengewirkt.

Mittlerweile stößt diese sehr gelungene Form der Unterbringung aufgrund des steten Zuflusses von Flüchtlingen jedoch an ihre Grenzen. Die Aufbaugemeinschaft hat sich daher entschlossen, für die Stadt Espekamp neue Unterbringungsmöglichkeiten zu bauen, die einerseits für die Asylbewerber Lebensqualität versprechen und die andererseits auch langfristig weiter genutzt werden können, wenn es keine Asylbewerber mehr gibt. Baulich geeignet ist die Fläche am Thorner Weg, westlich des Graudenzer Weges.

Seit Mai dieses Jahres entstehen dort acht Reihenhäuser. Die Reihenhäuser werden in einer zweigeschossigen Zeile mit Flachdachkonstruktion erstellt. Für eine Dauer von acht Jahren hat die Stadt Espekamp diese Reihenhäuser angemietet. Aufgrund einer geschickten Planung können dort bis zu zwei Familien oder bis zu sechs Einzelpersonen je Haus untergebracht werden. Wenn die Stadt Espekamp diese Reihenhäuser nicht mehr benötigt, können die Häuser nach einer Renovierung ganz normal an junge



Reihenhaus Grundriss – Erdgeschoss



Reihenhaus Grundriss – Obergeschoss

Familien zu einer erschwinglichen Miete vermietet werden. Auch hier gehen Stadt und Aufbaugemeinschaft neue Wege und sind zuversichtlich, dass es auch dort – wie woanders in Espekamp auch – ein gutes Miteinander mit den vorhandenen Anwohnern geben wird.



**VORPRODUZIERTE ELEMENTE****Serielle Lösung mit Vorbildcharakter**

**G**erade in Zeiten, in denen in sehr kurzer Zeit eine sehr große Menge Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss, rückt ein Lösungsansatz immer wieder in den Fokus: die Verwendung von vorproduzierten Bauelementen. Im Bereich des Betonbaus ist dieser Ansatz schier nicht mehr wegzudenken. Bei vorproduzierten Holzbauelementen sieht es zumindest in Nordrhein-Westfalen noch anders aus. Dabei sind die Vorteile gemeinhin bekannt: kostengünstiges, nachhaltiges und energieeffizientes Bauen.

So machte sich beispielsweise die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BGW) genau diese Vorteile zunutze. Allerdings nicht zuerst bei Wohnungsbauprojekten. Der ungebrochen große Bedarf an Kindertagesstätten bot seinerzeit die Initialzündung. Man entwickelte in Eigenregie eine modulare Kita mit vorproduzierter Holzrahmenbauweise in Passivhausstandard. Die BGW vertreibt sie nunmehr sehr erfolgreich und dies deutschlandweit. Realisierte Beispiele stehen bereits mehrfach in Bochum.

Auch die damit teils leidigen Erfahrungen im Baugenehmigungsverfahren zum Thema Brandschutz könnten perspektivisch mit der Einführung der Bauklassen nach Beispiel der Musterbauordnung im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung entfallen. „Bisher geht nur dann wenn alle Beteiligten es wollen! Denn sonst passieren solche Sachen wie: Hölzerne Kita in Bielefeld – Geneh-



Fotos: Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

mung erteilt. Hölzerne Kita in Gütersloh – Genehmigung nicht erteilt. Das A und O ist die Bauordnung, genauer, die Interpretation derselbigen“, so der Geschäftsführer der BGW Norbert Müller.

Für Müller sind nicht allein die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten von Holz als Baustoff im Innen- und Außenbereich eines Hauses von Bedeutung, geschweige denn die generell besonders guten bauphysikalischen Eigenschaften. „Für unsere Projekte am bedeutendsten ist: Durch den hohen Grad an

Vorfertigung kann ich mit Holz sehr schnell bauen und bei der von uns angestrebten und teils schon umgesetzten Serienfertigung ist es ein günstiger Baustoff. Wir kalkulieren momentan mit Kosten von rund 400.000 Euro pro Kita-Gruppe. Bei einem individuell geplanten monolithischen Gebäude kommen wir auf rund 500.000 bis 700.000 Euro pro Gruppe.“

Das soll allerdings erst der Anfang sein. Die laufenden Überlegungen zur Übertragung des entwickelten Systems auf den Wohnungsneubau schreiten zügig voran. Der akute Bedarf macht es nötig. Die angestrebte Serienfertigung ermöglicht dabei vor allem Vorteile im Bereich Kosten, Bauzeit und Qualitätssicherung. Auch die einmal entwickelte Planung bietet vor allem bei weiterer Verwendung enorme Synergieeffekte. Das Bauen mit Holzbaurahmenelementen kann dabei die Bauzeit im Wohnungsbau nochmals reduzieren. „Unsere Kita mit Teilvorfertigung benötigt eine Bauzeit von circa sieben Monaten. Bei einer Übertragung dieser Bauweise auf den Wohnungsbau sollten allerdings bei einer weiteren Vorfertigung Bauzeiten von fünf Monaten möglich sein“, so Tobias Kühn von der Abteilung Technisches Projektmanagement der BGW.





## RECHT

## Sicherer Rahmen für Flüchtlingsunterbringung

Viele Wohnungsunternehmen stellen sich ihrer sozialen Verantwortung und beschließen die Aufnahme von Flüchtlingen in ihren Wohnungsbeständen. Dieses freiwillige Engagement erfordert die Einkleidung in einen für die Wohnungsunternehmen rechtssicheren Rahmen.

Bei den Anforderungen, die an Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zu stellen sind, gelten die allgemeinen Mindeststandards, wobei insbesondere die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung einzuhalten sind.

Juristischen Personen des öffentlichen Rechts und anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege eröffnet § 549 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Möglichkeit, Personen mit dringendem Wohnungsbedarf Wohnraum unter Verzicht auf die Einhaltung der Vorschriften über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum zu vermieten, sofern bei Vertragsschluss der Mieter auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den eben

genannten Vorschriften hingewiesen wird. Kommunale Wohnungsunternehmen stellen keine Hauptmieter im Sinne dieser Norm dar, weil sie nicht dem öffentlichen Recht unterfallen.

Um hinsichtlich der finanziellen Risiken hinreichend abgesichert zu sein, bietet sich jedoch für die Wohnungsunternehmen an, durch die Einschaltung einer Person des öffentlichen Rechts oder eines Trägers der Wohlfahrtspflege als Haupt- beziehungsweise Zwischenmieter einen liquiden Hauptmieter zu erlangen. Der Hauptmieter schließt dann einen Mietvertrag mit einer Person mit dringendem Wohnbedarf, wobei in diesem Verhältnis die Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB einschlägig ist.

Bei dem Verhältnis zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Person des öffentlichen Rechts beziehungsweise des Trägers der Wohlfahrtspflege handelt es sich nicht um ein Wohnraumverhältnis, sodass insbesondere für die Regelung der Vertragsbeendigung flexible Lösungen zur Verfügung stehen. So kann die Vereinbarung beliebiger

Kündbarkeit erfolgen oder aber ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden.

Der Gesetzgeber hat mit Blick auf die Dringlichkeit der Flüchtlingsproblematik zudem verschiedene Gesetze angepasst, um kurzfristig Lösungen zur Verfügung zu stellen. Es erfolgte unter anderem eine Anpassung des § 246 Baugesetzbuch (BauGB). Von besonderer Relevanz ist insoweit § 246 Abs. 8 BauGB, der bis zum 31. Dezember 2019 gilt. Hiernach gilt § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB, der besagt, dass im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden kann, für die Nutzungsänderung, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, entsprechen.

Im Bereich des Vergaberechts ist im Zusammenhang mit der Unterbringung und Versorgung von Flüchtlingen unter Zugrundelegung der derzeitigen Situation außerdem regelmäßig von einem unvorhergesehen Ereignis und besonders dringenden und zwingenden Gründen auszugehen.



**BILANZ- UND STEUERWISSEN****Steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen**

Aufgrund der aktuellen politischen Situation weltweit findet in Deutschland ein hoher Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern statt. Bund und Länder haben am 18. Juni 2015 eine Reihe von Maßnahmen beschlossen, um auf nationaler Ebene die hohen Flüchtlingszahlen besser zu bewältigen.

Die Wohnungswirtschaft hat eine Sechspunkte-Strategie zur schnellen und soliden Unterbringung sowie Integration entwickelt. Neben dem Bau von Unterkünften sind Integrationsprogramme mit strukturierten Hilfs- und Begleitangeboten wichtig.

Wohnungsunternehmen sehen ihre soziale Verantwortung und helfen bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

**I. Bilanzrecht  
Ausweisfragen**

In der Regel sind Wohnungen und Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ zu aktivieren. Wohncontainer, die bewegliche Wirtschaftsgüter darstellen, sind unter „Andere Anlagen“ zu erfassen. Ob Wohncontainer Gebäude oder bewegliche Wirtschaftsgüter sind, ist anhand der Verbindung der Wohncontainer mit dem Grund und Boden zu beurteilen (vergleiche Bundesfinanzhof (BFH) vom 28. September 2000, III R 26/99, BStBl Teil II 2001, 137).

**Wirtschaftliche Zuordnung**

Die Frage der wirtschaftlichen Zuordnung stellt sich bei langfristigen Miet-, Pacht- und Leasingverträgen.

§ 246 Abs. 1 Satz 2 Handelsgesetzbuch (HGB) und § 39 Abs. 2 Abgabenordnung (AO) sind annähernd inhaltlich gleich, sodass für die wirtschaftliche Zuordnung von einer Einheitlichkeit in Handels- und Steuerbilanz auszugehen ist.

Ein Wirtschaftsgut ist für bilanzielle Zwecke grundsätzlich dem zivilrechtlichen Eigentümer zuzurechnen (§ 39 Abs. 1 AO). Wirtschaftlicher Eigentümer ist derjenige, der den zivilrechtlichen Eigentümer bei der gewählten Gestaltung dauernd von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen

kann. Für die Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Nach dem Leasingerlass zu Teilamortisationsverträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter vom 23. Dezember 1991 (IV B 2 – S 2170 – 115/91, BStBl Teil I 1992, 13) ergeben sich folgende Kriterien, die für eine Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums beim Vermieter sprechen:

- Kein Spezialleasing
- Grundmietzeit nicht länger als 90 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
- Grundmietzeit nicht kürzer als 40 Prozent der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer
- Kaufpreis der Kaufoption nicht geringer als der steuerliche Restbuchwert des Gebäudes
- Anschlussmiete der Mietverlängerungsoption nicht geringer als 75 Prozent der ortsüblichen Miete
- Mieter/Leasingnehmer trägt keine besonderen (Eigentümer-)Risiken, unter anderem die Gefahr des Untergangs der Immobilie

Würde wirtschaftliches Eigentum auf den Mieter übergehen, hätte der Vermieter den Gebäudeabgang (auf der Aktivseite) zu zeigen, eine Forderung (abgezinste Mietzahlungen) einzubuchen und jährlich die Forderung anzupassen (Minderung durch Zahlungseingang und Erhöhung durch Aufzinsung).

**Nutzungsdauer**

Handelsrechtlich sind die Anschaffungsbeziehungsweise Herstellungskosten der Wohnungen und Einrichtungen zur Flüchtlingsunterbringung grundsätzlich über die übliche Abschreibungsdauer zu verteilen. Bei besonderen Umständen (Belegung einer Wohnung mit hoher Personenzahl, spezielle Flüchtlingsunterbringungen, Wohncontainer) ist eine notwendige kürzere Abschreibungsdauer zu prüfen.

Steuerlich sind Gebäude, die Wohnzwecken dienen (Wohnbauten), gemäß § 7 Abs. 4

Satz 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) mit zwei Prozent (Fertigstellung nach dem 31. Dezember 1924) beziehungsweise 2,5 Prozent (Fertigstellung vor dem 1. Januar 1925) abzuschreiben. Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, sind mit einer dreiprozentigen Absetzung für Abnutzungen (AfA) zu belegen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 EStG). Allerdings dürften auch Flüchtlingsheime als Wohnbauten anzusehen sein (siehe § 181 Abs. 9 Bewertungsgesetz (BewG)). Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG besteht die Möglichkeit, über eine kürzere Nutzungsdauer abzuschreiben. Dazu sind wirtschaftliche oder technische Gründe zu dokumentieren.

Wohncontainer dürften einer kürzeren als der 50-jährigen Nutzungsdauer unterliegen. Für Wohncontainer, die bewegliche Wirtschaftsgüter darstellen, nennen die AfA-Tabellen (Bundesministerium für Finanzen (BMF), 15. Dezember 2000, IV D 2 – S 1551 – 188/00) eine zehnjährige Nutzungsdauer.

**Baubetreuung**

Als Baubetreuer würde das Wohnungsunternehmen im fremden Namen und für fremde Rechnung handeln. Das Wohnungsunternehmen als Dienstleister erfasst in der Gewinn- und Verlustrechnung Betreuungsgebühren.

Werden vom Wohnungsunternehmen Bauleistungen zur Errichtung, zum Umbau oder zur Modernisierung im eigenen Namen vergeben, hat das Wohnungsunternehmen bei Übergabe der Baumaßnahme die Bauleistung dem Dritten in Rechnung zu stellen und einen entsprechenden Umsatz zu erfassen (bis zur Abrechnung „unfertige Leistungen“ aktivieren).

**II. Steuerrecht – Körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Fragen  
EK 02-Abgeltungssteuer**

Der Übergang wirtschaftlichen Eigentums (vergleiche I. Bilanzrecht) kann ertragsteuerlich nachteilig sein, wenn das Wohnungsunternehmen zur Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 Körperschaftsteuergesetz (KStG) optiert (Herstellung der körperschaftsteuerlichen Ausschüttungsbelastung bei Verwendung von steuerli-



chem Eigenkapital EK 02) und damit die EK 02-Abgeltungssteuer (§ 38 Abs. 5 KStG) nicht gezahlt hat.

Kapitalgesellschaften und vollsteuerpflichtige Genossenschaften müssen – zur Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage – bis einschließlich 2019 bestimmte Voraussetzungen erfüllen (§ 34 Abs. 14 KStG). Eine Voraussetzung ist, dass in jedem Jahr wohnungswirtschaftliche Umsatzerlöse überwiegen müssen.

Erbringt das Wohnungsunternehmen zum Beispiel auf einem fremden Grundstück für einen Dritten eine Bauleistung und würde diese in dem entsprechenden Jahr höher sein als die wohnungswirtschaftlichen Umsatzerlöse des Unternehmens, wäre die Option hinfällig und die EK 02-Abgeltungssteuer müsste gezahlt werden.

**Verdeckte Gewinnausschüttung**

Eine verdeckte Gewinnausschüttung gemäß § 8 Abs. 3 KStG läge dann vor, wenn die Unterbringung von Flüchtlingen im Interesse eines Anteilseigners erfolgt und nachteilig für das Wohnungsunternehmen ist. Das Wohnungsunternehmen sollte seine Entscheidung zur Unterbringung von Flüchtlingen anhand einer wirtschaftlichen Planungsrechnung dokumentieren.

**Erweiterte Gewerbesteuerkürzung**

Für die Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung dürfen vom Wohnungsunternehmen keine schädlichen, insbesondere keine gewerblichen Tätigkeiten ausgeübt werden.

Ob aus einer Unterbringung von Flüchtlingen eine Gefährdung der erweiterten Gewer-

besteuerkürzung eintritt, ist vom konkreten Einzelfall abhängig.

Wenn die Vermietungstätigkeit über den Rahmen der reinen Vermögensverwaltung hinausgeht und/oder nicht übliche Sonderleistungen erbracht werden, nimmt die Vermietung einen gewerblichen Charakter mit der Konsequenz des Verlustes der erweiterten Gewerbesteuerkürzung an (15.7 Abs. 2 Einkommensteuer-Hinweise (EStH) 2013 „Gewerblicher Charakter der Vermietungstätigkeit“).

Bei der Vermietung möblierter Zimmer dürfen solche Nebentätigkeiten nicht ausgeübt werden, die der Organisation eines Beherbergungsbetriebes entsprechen (15.7. Abs. 2 EStH 2013 „Vermietung möblierter Zimmer“).

Auch Bauleistungen zur Errichtung einer Flüchtlingseinrichtung auf einem fremden Grundstück sowie eine Baubetreuungstätigkeit für Nicht-Wohnungsbauten sind schädlich für die Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung.

Grundsätzlich nicht schädlich ist die Vermietung von Räumlichkeiten an die Stadt (Anteilseigner), wenn die Stadt die Flüchtlingsunterbringung im hoheitlichen Bereich vornimmt (vergleiche Fachbuch für die Wohnungswirtschaft, Die Gewerbesteuer bei Wohnungsunternehmen, Hrsg. GdW, Harmonia Verlag 2002, Seite 89 ff.).

**Vermietungsgenossenschaften**

Vermietungsgenossenschaften sind unter bestimmten Voraussetzungen von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, § 3 Nr. 15 Gewerbesteuergesetz (GewStG)).

Grundsätzlich ist nur die Überlassung von Wohnungen an Mitglieder begünstigt. Nach dem BMF-Schreiben vom 22. November 1991 (BStBl. Teil I 1991, Seite 1014 ff.) können Genossenschaftsanteile steuerbegünstigt auch von Dritten (zum Beispiel Kommunen) gehalten werden, wenn der Miet- oder Nutzungsvertrag mit dem die Wohnung tatsächlich Nutzenden abgeschlossen ist (Billigkeitsregelung). Die Vermietung eines Wohngebäudes an eine Hausgemeinschaft ist steuerbegünstigt im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, wenn die einzelnen Wohnungsnutzer auch Genossenschaftsmitglieder sind.

In den Veranlagungszeiträumen 2014 bis 2018 verlieren Vermietungsgenossenschaften die Steuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG nicht, wenn sie Bürgerkriegsflüchtlinge und Asylbewerber vorübergehend in ihren Wohnungen unterbringen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Genossenschaft einen Miet- oder Nutzungsvertrag mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (zum Beispiel Kommune) abschließt, die gleichzeitig Genossenschaftsanteile erwirbt und hält. Eine Einweisungsverfügung nach dem Ordnungsbehördengesetz der Länder steht dabei einem Miet- oder Nutzungsvertrag gleich (vergleiche BMF-Schreiben vom 20. November 2014, BStBl Teil I 2014, Seite 1613).

Dienstleistungen und Betreuungsleistungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen sind nicht begünstigte Einnahmen (Anrechnung auf die sogenannte Zehn-Prozent-Einnahmengrenze) und im partiell steuerpflichtigen Bereich zu erfassen. Bei Überschreiten der Zehn-Prozent-Einnahmengrenze verliert die Genossenschaft den Status einer Vermietungsgenossenschaft und wird insgesamt steuerpflichtig.

**Umsatzsteuer**

Umsatzsteuerlich führt die Übergabe eines Mietgegenstandes vom Vermieter an den Mieter zu einer umsatzsteuerbaren und -pflichtigen Lieferung (vergleiche Abschn. 3.5 Abs. 5 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) und obige Hinweise zum wirtschaftlichen Eigentum). Dem Vermieter stünde der Vorsteuerabzug zu.

Bei einer geplanten Mietvertragsdauer von bis zu sechs Monaten wird von einem kurzfristigen Mietvertrag ausgegangen. Kurzfristige Mietverträge sind – im Gegensatz zu langfristigen Mietverträgen – umsatzsteuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 Satz 2 Umsatzsteuergesetz (UStG)) und unterliegen dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von sieben Prozent (§ 12 Abs. 2 Nr. 11 Satz 1 UStG). Eventuell erbrachte zusätzliche Dienstleistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen, unterliegen dagegen dem Regelsteuersatz von 19 Prozent (§ 12 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 UStG); zu weiteren Details siehe Abschnitt 12.16. Abs. 8 UStAE.

Es ist zu prüfen, ob zusätzlich erbrachte Dienstleistungen als Nebenleistung zur langbeziehungsweise kurzfristigen Vermietungs-

>>

Foto: martinuimmer – istockphoto.com



leistung oder als eigenständige, gesondert erbrachte Leistungen anzusehen sind. Eine einfache Standardmöblierung (zum Beispiel je Person ein Bett, ein Stuhl, ein Schrank/Schrankfach, ein Tisch je Zimmer, gegebenenfalls eine Gemeinschaftsküche) kann zum Beispiel noch als Nebenleistung zur Vermietung angesehen werden. Eventuell erbrachte Verpflegungsleistungen stellen dagegen eigenständige Leistungen dar, die dem Regelsteuersatz von 19 Prozent unterliegen. Erhebliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer Vermietung können auch zur vollständigen Umsatzsteuerpflicht des Vertrages führen (sogenannter „Vertrag besonderer Art“, vergleiche Verfügung des Bayerischen Landesamtes vom 11. Februar 2015).

Die umsatzsteuerliche Beurteilung der Vermietung von Wohncontainern ist im Einzelfall davon abhängig, ob es sich beim Wohncontainer um ein bewegliches Wirtschaftsgut oder um ein unbewegliches Wirtschaftsgut, das heißt ein mit Grund und Boden fest

verbundenes Gebäude, handelt. Eine nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) UStG umsatzsteuerfreie Grundstücksvermietung liegt regelmäßig nicht bei der Vermietung von Baulichkeiten vor, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und daher keine Bestandteile des Grundstücks sind (vergleiche BFH-Urteil vom 15. Dezember 1966, V 252/63, BStBl Teil III 1967, Seite 209).

Bei der Vermietung von Wohncontainern ist daher zu prüfen, ob eine umsatzsteuerfreie Grundstücksvermietung oder eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung eines beweglichen Wirtschaftsguts gegeben ist. Die Beurteilung hängt wesentlich davon ab, mit welchem Aufwand die Wohncontainer wieder entfernt werden können. Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 16. Januar 2003 (C-315/00) ist die Vermietung eines Gebäudes, das aus Fertigteilen errichtet wird, die so in das Erdreich eingelassen werden, dass sie weder leicht demontiert noch leicht versetzt werden

können, eine Grundstücksvermietung, auch wenn dieses Gebäude nach Beendigung des Mietvertrags entfernt und auf einem anderen Grundstück wieder verwendet werden soll. Anders der EuGH in seinem Urteil vom 3. Juli 1997 (C-60/96): Die Vermietung beweglicher Wohnräume, wie zum Beispiel die Vermietung von Wohnanhängern, Zelten, Mobilheimen und Freizeitunterkünften in Leichtbauweise, die mit dem Grundstück nicht fest verbunden sind, ist keine Grundstücksvermietung.

### III. Schlussbemerkung

Bei der Vermietung von Wohnraum an Flüchtlinge und Asylbewerber können sich verschiedene steuerliche Fragen ergeben. Insbesondere für Vermietungsgenossenschaften und bei Beanspruchung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung sind Besonderheiten zu beachten, die jedoch einer Flüchtlingsunterbringung nicht entscheidend entgegenstehen dürften. ▶

## FACHTAGUNG

# „Mehr Wohnraum für Flüchtlinge – Neue Strategien – Neue Wege“ am 23. Oktober 2015 in Bochum

**D**er Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge ist hoch. Ihre dauerhafte und erfolgreiche Integration hängt eng mit ihrer Unterbringung in den Wohnquartieren zusammen. Daher wollen die Partner im Bündnis für Wohnen NRW keine zentralen Wohnlager oder Containerstädte, sondern dezentrale Wohnquartiere auch für Flüchtlinge und Asylsuchende schaffen.



Das Bündnis für Wohnen lädt alle Interessierten am 23. Oktober 2015 zu einer Fachtagung nach Bochum ein. In den Räumlichkeiten des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden bestehende Fördermöglichkeiten vorgestellt. Darüber hinaus werden Lösungsansätze für die kurzfristige Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge vorgestellt. Fachkundige Referenten präsentieren verschiedene Möglichkeiten aus der Praxis.

Die Fach- und Praxisvorträge werden für eine hohe Anschaulichkeit der dargebotenen Themen bürden, der Diskussion der wohnungswirtschaftlichen Fachleute wird viel Raum geboten. Die bisher bestehenden Förderangebote sowie die Chancen, die etwa modulare Bauweisen bieten, werden diskutiert. Als Referenten konnte das Bündnis unter anderem Dr. Martin Kraushaar (Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen), Dr. Astrid Holz

(Architekturbüro Dr. Astrid Holz, Kiel) und Ministerialrat Frank-Christoph Gössel gewinnen. Praxisbeispiele und Erfahrungen aus der unternehmerischen Wirklichkeit stellen Vertreter verschiedener VdW-Mitgliedsunternehmen vor: Karl-Heinz Plischke und Oliver Klingenberg für die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH, Carsten Czaika für die Mülheimer Wohnungsbau eG, Frank Meier für die Viersener Aktien-Baugesellschaft AG. NRW-Bauminister Michael Groschek und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter werden Grußworte sprechen. Eine stringente Moderation gewährleistet Roswitha Sinz, Referentin für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik des VdW Rheinland Westfalen.

■ Ihre Anmeldung bis zum 14. Oktober 2015 ist online möglich unter [marion.schmidt@mbwsv.nrw.de](mailto:marion.schmidt@mbwsv.nrw.de)



**Obdachlos Pappkarton Waise Favelas  
Dreck Streetkids Gestank Lumpen  
Gasse Hunger Staub Missbrauch  
Banlieue Klebstoffschnüffler Gewalt  
Wellblech Chinchis Kälte Müll Betteln  
Townships Zuflucht Schlafplatz Zu-  
wendung Brot Decke Social Worker  
Hoffnung Schulbildung ... **Zuhause****



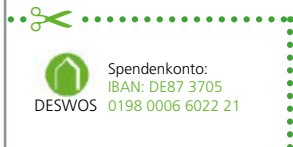
Über 150 Millionen Kinder in der Welt sind obdachlos oder wohnen unter unerträglichen Bedingungen.


Die DESWOS will Kindern und ihren Familien ein menschenwürdiges Zuhause geben.

Bitte helfen Sie uns dabei!



**DESWOS**



 Spendenkonto:  
IBAN: DE87 3705  
0198 0006 6022 21



[www.deswos.de](http://www.deswos.de)  
Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- Siedlungswesene.V.  
DESWOS-Spendenkonto:  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goldsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf, Tel.: 0211 16998-0, Fax: 0211 16998-50  
E-Mail: [info@vdw-rw.de](mailto:info@vdw-rw.de), <http://www.vdw-rw.de>

### Verantwortlich für den Inhalt:

Alexander Rychter

### Redaktion:

Andreas Winkler (AW, Leitung)  
Mirja Dorny (MD), Jürgen Gnewuch (JG), Frederik R. Kruska (FK), Friederike Schultze (FS),  
Roswitha Sinz (RS), Sebastian Tackenberg (ST), Lisa Wilczek (LW)

### Layout & Gestaltung:

Statement GmbH - Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Köln, Berlin  
<http://www.agentur-statement.de>

### Druck:

Krüger Druck und Verlag

### Auflage:

1.500 Exemplare

### Anzeigen:

Statement GmbH - Agentur für Marketing- und Designlösungen, Saarbrücken, Aline Fischer, Tel.: 0681 99281-10

Der Bezugspreis ist für die Mitglieder der Verbände im Mitgliedsbeitrag enthalten.

