

*Besonderheiten der Unterbringung von
Flüchtlingen in Wohnungsgenossenschaften*

Univ.- Prof. Dr. Theresia Theurl
*Institut für Genossenschaftswesen
Universität Münster*

1 Motive

2 Grundlagen

3 Umsetzung

1 Motive

2 Grundlagen

3 Umsetzung

Warum man sich nicht nicht damit beschäftigen kann ...

28. August 2015

Gemeinnützige Wohnstätten eG verweigert Wohnraum für Flüchtlinge

In einer kurzfristig angesetzten Pressekonferenz hat die Stadt Wolfenbüttel am heutigen Freitagvormittag ihre Wut und ihr Unverständnis über das Verhalten der Gemeinnützige Wohnstätten eG im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylbewerbern zum Ausdruck gebracht. Die Stadt wirft der Genossenschaft vor, ihr freistehende Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zu verweigern. Nachdem die Stadt nach langen Verhandlungen kürzlich drohte, an die Öffentlichkeit zu gehen, falls die Gemeinnützige Wohnstätten eG innerhalb einer gesetzten Frist keine freistehenden Wohnungen zur Verfügung stelle, entschied diese, keinen Wohnraum für Flüchtlinge zu vermieten.

- ▶ Stadt sucht Wohnraum für Flüchtlinge
- ▶ Verhandlungen mit Genossenschaft
- ▶ Argumente:
 - ▶ Leerstandsquote
 - ▶ Recherche bei Immobilienscout
 - ▶ Satzung erlaubt Nicht-Mitgliedergeschäft
- ▶ Drohung mit Gang an die Öffentlichkeit
- ▶ Drohung mit polizeirechtlichen Maßnahmen

31. August 2015

Flüchtlingsunterbringung: Genossenschaft nimmt Stellung

Nach dem am Freitag öffentlich gemachten Vorwurf der Stadt Wolfenbüttel gegenüber der Wohnungsbaugenossenschaft Gemeinnützige Wohnstätten eG, keine Wohnungen für die hohe zu erwartende Zahl an Flüchtlingen zur Verfügung stellen zu wollen, gab es vielschichtige Kritik. Die Stadtverwaltung drohte, mit Polizeigewalt auf freie Wohnungen zuzugreifen, um darin Flüchtlinge unterzubringen. Die Genossenschaft zeigt sich nun in einer schriftlichen Stellungnahme enttäuscht über die Vorgehensweise der Stadt. Der Vorstand kündigt an, die Handlungsweise der Stadt einer rechtlichen Überprüfung zu unterziehen.

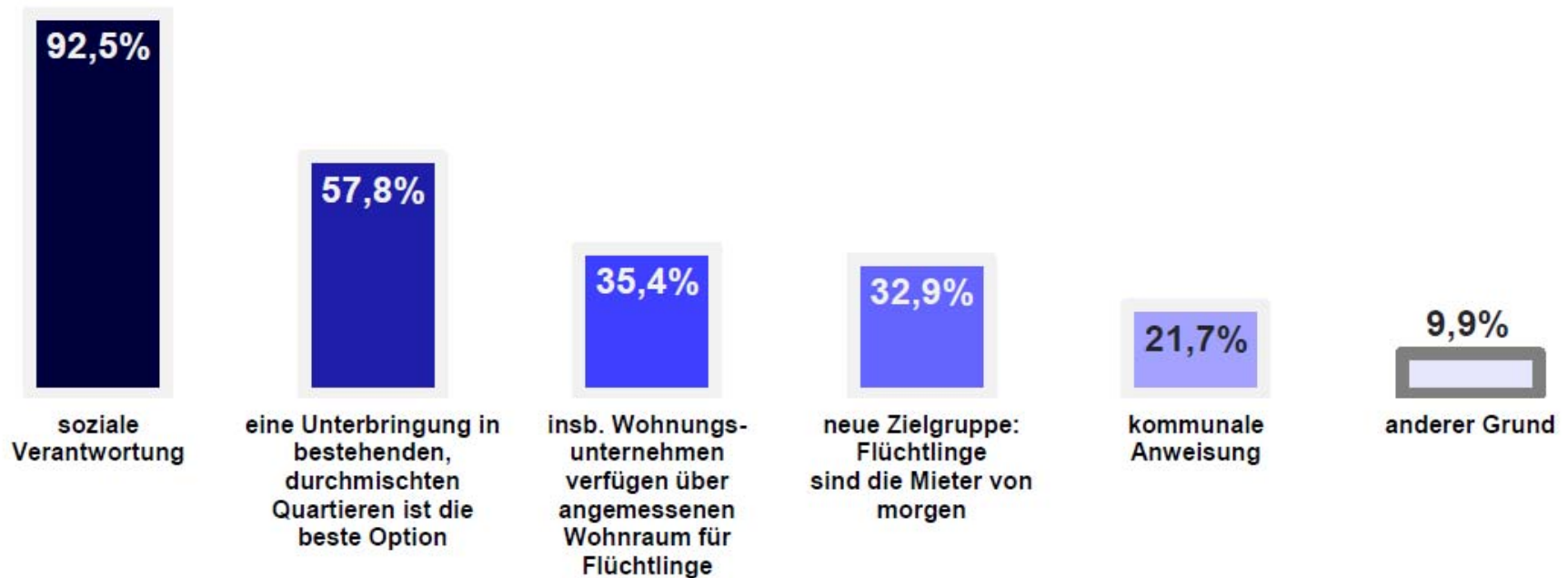
→ Unverschuldet und ungewollt:
Hoher Kommunikationsaufwand, Gefahr negativer Außenwahrnehmung

Warum ist es ein Thema für Wohnungsgenossenschaften?

- ▶ Wohnungsgenossenschaften sind lokal verankert und übernehmen Verantwortung in der Region / Kommune
- ▶ Wohnungsgenossenschaften übernehmen soziale Verantwortung
- ▶ Historische Gründe: Wohnungsgenossenschaften haben in der Nachkriegszeit Flüchtlinge aufgenommen (Gründung: Ostland Hannover 1950)
- ▶ Reduktion von Leerstand
- ▶ Erschließung neuer (junger) Mitgliedergruppen
- ▶ Positiver Einfluss auf das Image in der Kommune und Gesellschaft

Gründe für Engagement in der Flüchtlingsunterbringung

Befragung über alle GdW-Mitgliedsunternehmen



Wohnungsunternehmen übernehmen Verantwortung und sehen wirtschaftliche Möglichkeiten

Quelle: GdW (2015): GdW-Gremienumfrage, Unterbringung von Flüchtlingen, n=325

Prof. Dr. Theresia Theurl

1 Motive

2 Grundlagen

3 Umsetzung

Besonderheiten der Wohnungsgenossenschaften

Mitgliedschaft	<ul style="list-style-type: none">▶ Mitgliedschaft nötig für Vermietung<ul style="list-style-type: none">→ finanzielle Belastung→ längerfristige Bindung▶ Nicht-Mitgliedergeschäft möglich, aber nicht üblich▶ Gewerbliche Vermietung?
Langfristigkeit und Wohnkultur	<ul style="list-style-type: none">▶ Wohnen in Genossenschaften ist eher langfristig orientiert<ul style="list-style-type: none">→ passende Auswahl von Flüchtlingen▶ Wohnen in Genossenschaften ist mehr als Mieten
Struktur	<ul style="list-style-type: none">▶ Wohnungsgenossenschaften haben eine bestimmte Mieter- und Mitgliederstruktur<ul style="list-style-type: none">→ Fit muss stimmen

Zielsetzungen bei der Flüchtlingsunterbringung

Wirtschaftlich: Nutzung des Wohnraums

- ▶ Verringerung von Leerstand
- ▶ Neubau, der sich rechnen muss
- ▶ Integration in bestehende Mieterstrukturen
- ▶ Externe Effekte beachten

Image: Wahrnehmung in der Region

- ▶ Stärkung des positiven Images in der Region
- ▶ Kommunikationsaufgabe

Kooperation: Zusammenarbeit mit der Kommune

- ▶ Verbesserung der Zusammenarbeit mit der Kommune in der Zukunft (Bauland etc.)
- ▶ ggf. bessere Mitsprache bei der Auswahl der Flüchtlinge (Fit im Quartier)

Analyse Rahmenbedingungen I

Wirtschaftliche Stärke der Region

Strukturstarke Region

- ▶ Alternative Vermietung leicht möglich
- ▶ Bevorzugte Zielgebiete (Arbeitssuche)
- ▶ Tendenziell höhere Opportunitätskosten

→ Tendenziell geringe wirtschaftliche Anreize für ein Engagement

Strukturschwache Region

- ▶ Tendenziell höherer Leerstand
- ▶ Region mit geringerer Attraktivität für Flüchtlinge

→ Tendenziell höhere wirtschaftliche Anreize für ein Engagement

Analyse Rahmenbedingungen II

Aktivität der Kommunen

Aktive Kommune

- ▶ Kommunale Wohnungsgesellschaft
- ▶ Gebäudeverfügbarkeit (z.B. leere Kasernen)
- ▶ Bautechnische Kompetenz
- ▶ Hohes Engagement der Kommune

→ Tendenziell geringere Handlungsnotwendigkeit, aber Handlungsoptionen

Passive Kommune

- ▶ Keine kommunale Wohnungsgesellschaft
- ▶ Keine Gebäude leicht verfügbar
- ▶ Geringe Baukompetenz
- ▶ Geringes Engagement

→ Tendenziell höhere Handlungsnotwendigkeit

- Gebäude
- Baukompetenz

→ Höherer Druck auf Wohnungsgenossenschaft

Analyse Rahmenbedingungen III

Kompetenzen der Wohnungsgenossenschaft

- ▶ Welche Wohnoptionen können geboten werden (Bestand, Zwischennutzung, Neubau)
- ▶ Bestehen Erfahrungen in der Vermietung an Ausländer / Menschen mit Migrationshintergrund?
- ▶ Bestehen Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit sozialen Diensten?
- ▶ Kommunikation mit den Bestandsmitgliedern
- ▶ Kompetenzen im Bereich der Konfliktbewältigung?
- ▶ Können die rechtlichen Fragestellungen abgedeckt werden?
- ▶ Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Kommune?

1

Motive

2

Grundlagen

3

Umsetzung

Lösungsmöglichkeiten I

Vermietung dezentral im Bestand

- ▶ überall möglich
- ▶ schnelle Verfügbarkeit aber geringere Volumen
- ▶ gute Integration (zumindest) möglich
- ▶ Reaktion der Mieter antizipieren und begleiten

Zwischennutzung

- ▶ gebunden an entsprechende Bestände/Projekte
- ▶ komplexere Planung nötig
- ▶ Finanzierung nötig
- ▶ Höhere Volumen möglich
- ▶ zeitlicher Vorlauf nötig
- ▶ Integration ins Quartier begleiten

Neubau

- ▶ Hoher Zeit- und Planungsaufwand
- ▶ Kooperation mit der Kommune
- ▶ Wirtschaftlichkeit ist zu klären
- ▶ Nachnutzung
- ▶ Neubauanforderungen prüfen
- ▶ Integration ins Quartier begleiten

Lösungsmöglichkeiten II

Vermietung an die Kommune → Untervermietung

- ▶ Reduktion von Bonitätsrisiken
- ▶ Klärung steuerlicher und rechtlicher Aspekte der gewerblichen Vermietung
- ▶ Zu organisieren:
 - Auswahl der Flüchtlinge (Fit im Quartier)
 - Kommunikation mit den Flüchtlingen (Hausordnung, Wohnverhalten)
 - Sanktionierung

Direkte Vermietung an Flüchtlinge

- ▶ Mitgliedschaft: Zahlung des Geschäftsanteils durch Kommune (oder durch private Organisationen)
 - Sonderleistung für Flüchtlinge
 - Besserstellung von Flüchtlingen?
 - Kommunikation der Mitgliedschaft
- ▶ Langfristige Orientierung
- ▶ Gute Integrationsmöglichkeit
- Sehr herausfordernde Option

Vorgehen

1

Entscheidung über Engagement in der Flüchtlingsunterbringung:

- ▶ Zielsetzung
- ▶ Analyse der Vor- und Nachteile
- ▶ Eignung der Wohnungsgenossenschaft
- ▶ Managementimplikationen

2

Planungsprozess:

- ▶ Kontaktaufnahme Kommune
- ▶ Entscheidung über Lösungsvarianten
- ▶ Identifikation von Objekten
- ▶ Management der Unterbringung:
 - Möblierung
 - Kommunikation Mitglieder und Flüchtlinge
 - Kooperation mit Sozialdiensten

3

Kommunikation:

- ▶ Kommunikation mit den Mitgliedern
- ▶ Kommunikation mit den Flüchtlingen
- ▶ Kommunikation mit der Öffentlichkeit

Kommunikation

Kommunikation mit den Mitgliedern

- ▶ Einbindung der Mitglieder
- ▶ Gute Mitgliederkommunikation vorteilhaft für reibungslose Integration
- ▶ Sensibilisierung der Mitarbeiter für Beschwerden und ihr Management
- ▶ Gemeinschaftsaktionen
- ▶ Identifikation engagierter Mitglieder
 - Betreuung
 - Unterrichte
 - Freizeitgestaltungen

Kommunikation mit den Flüchtlingen

- ▶ Kommunikation über Wohnverhalten
 - Hausordnung
 - Wohnverhalten (Lüften, Ruhezeiten, ...)
 - Übersetzungen bei Verbänden erhältlich
- ▶ Organisation der Kommunikation auch über andere Mitglieder
- ▶ Kommunikation über Genossenschaft