

THEMA DES MONATS

Fakten zur Flüchtlingswelle

Nur eine Herausforderung oder auch eine Chance für die Wohnungswirtschaft?

Knapp 500.000 Flüchtlinge stellten im Jahr 2015 einen Asylantrag in Deutschland. Nicht alle Asylsuchenden werden langfristig in Deutschland bleiben und eine Wohnung benötigen. Voraussichtlich wird nur etwa die Hälfte langfristig hier bleiben. Ein paar Fakten zur Einordnung der sog. Flüchtlingskrise.



Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Hamburg

476.649 Flüchtlinge stellten im Jahr 2015 einen Asylantrag in Deutschland. Zum Vergleich: Im Jahr 2005 zählte das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) lediglich 42.908 Anträge. Kurzfristig steht zwar die Frage der Erstunterbringung noch im Vordergrund. Schnellstmöglich muss es dann aber auch darum gehen, den Asylsuchenden mit Bleiberecht die Möglichkeit zu geben, eine reguläre Wohnung zu beziehen. Mit dieser Aufgabe steht auch die Wohnungswirtschaft fraglos vor einer großen Herausforderung. Deshalb sind Fakten notwendig, um gute Lösungen vorzubereiten.

schaft fraglos vor einer großen Herausforderung. Deshalb sind Fakten notwendig, um gute Lösungen vorzubereiten.

Nur ein Teil bleibt langfristig

Nicht alle Asylsuchenden werden langfristig in Deutschland bleiben und eine Wohnung benötigen. Lediglich 42,6% aller Flüchtlinge kommen aus Syrien und dem Irak - ihre Anträge werden im beschleunigten Verfahren behandelt und sie werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in Deutschland bleiben. 23,6% der Asylsuchenden kommen wiederum aus Serbien, Albanien und dem Kosovo. Diese Länder gelten mittlerweile als sichere Herkunftsstaaten, weshalb diese Menschen so gut wie keine Chance haben, in Deutschland zu bleiben. Insgesamt wird von den knapp 500.000

Asylsuchenden voraussichtlich nur etwa die Hälfte langfristig im Land bleiben.

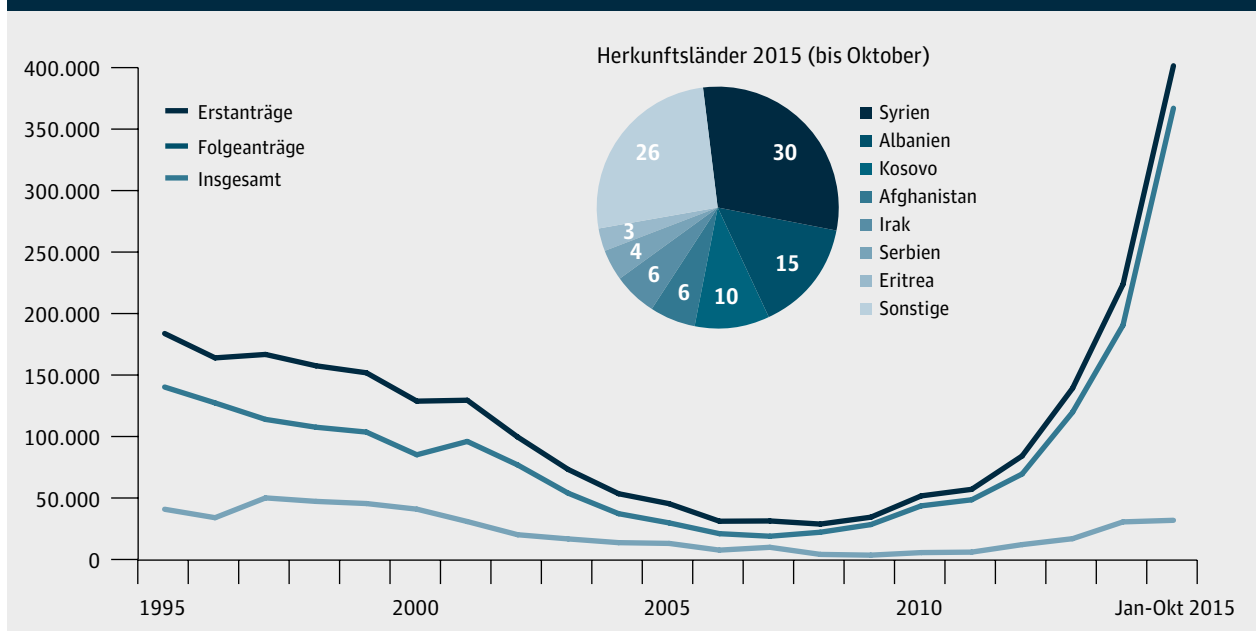
Jünger als deutsche Bevölkerung

Doch wer sind die Menschen, mit denen die Wohnungsunternehmen als neue Mieter und die bestehenden Mieter als neue Nachbarn rechnen müssen? Mit 71,1% ist der größte Anteil der Asylsuchenden jünger als 30 Jahre. Dabei sind die meisten Antragssteller unter 16 Jahre (26,5%) oder zwischen 18 und 25 Jahre alt (24,8%). Im Gegensatz dazu ist die deutsche Bevölkerung überwiegend zwischen 40 und 70 Jahre alt.

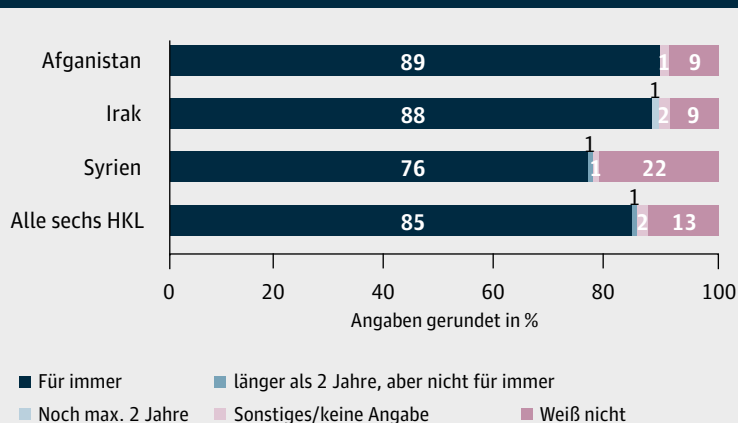
Über 50% haben 10 Jahre die Schule besucht

Eine Studie des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge hat sich mit den Flüchtlingen aus Her-

ENTWICKLUNG DER ASYLANTRAGSZAHLEN 1995-2015



BLEIBEABSICHTEN



Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, BAMF-Flüchtlingsstudie 2014

kunftsändern mit großer Bleibewahrscheinlichkeit (Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Sri Lanka, Syrien - siehe Grafik oben) befasst. Der Anteil der Flüchtlinge, die in ihrem Heimatland keine Schule besucht haben, liegt bei 16%. Mehr als die Hälfte der Flüchtlinge ist aber länger als zehn Jahre zur Schule gegangen. Eine Berufsausbildung zumindest begonnen haben 38% dieser Flüchtlinge. Der Anteil der Flüchtlinge, die weder eine Ausbildung begonnen noch eine Schule besucht haben, liegt bei rund 13%.

Der Anteil der höher Qualifizierten liegt bei 10%, wobei dieser Anteil bei den Flüchtlingen aus Afghanistan mit fast 13% am höchsten ist.

85% wollen in Deutschland bleiben

Von denjenigen, die ein Bleiberecht haben, möchten 85% gern für immer in Deutschland leben. Die anerkannten Asylbewerber kommen nach drei Monaten in den SBG-II-Rechtskreis. Das heißt: Sie erhalten die gleichen Leistungen wie Bedarfsgemeinschaften. Damit übernehmen die Kommunen die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. In der Befragung des BAMF zeigt sich auch, dass fast die Hälfte der anerkannten Flüchtlinge

und Asylanten inzwischen berufstätig ist oder in einer Ausbildung (9%). Von den Berufstätigen sind 27% geringfügig beschäftigt, etwas mehr als die Hälfte haben eine Vollzeitbeschäftigung.

Migranten in Deutschland – als Mieter unzufriedener

Zur Orientierung, wie sich die zukünftige Nachfrage der Flüchtlinge in Deutschland entwickeln wird, kann man Informationen über Migranten, die bereits in Deutschland wohnen, heranziehen: Studien von Analyse & Konzepte zeigen, dass sich migrantisch geprägte Haushalte sehr stark an traditionellen Werten orientieren.

Haushaltsgrößen und in der Folge die Belegungsdichte der Wohnungen liegen etwas höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt dabei 44,7 m² (Haushalte ohne Migrationshintergrund: 53,9 m²). Gleichzeitig liegt die durchschnittliche Miete mit 7,82 €/m² etwas höher als bei den anderen Haushalten (7,48 €/m²). Die Wohnzufriedenheit liegt bei Haushalten mit Migrationshintergrund deutlich niedriger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

WOHNKONZEPTE VON HAUSHALTEN MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

| Wohnkonzept | Mit Migrationshintergrund | Ohne Migrationshintergrund |
|---------------|---------------------------|----------------------------|
| Konventionell | 7,7% | 18,7% |
| Kommunikativ | 21,5% | 14,1% |
| Häuslich | 27,2% | 22,4% |
| Anspruchsvoll | 21,8% | 26,5% |
| Bescheiden | 13,1% | 14,2% |
| Funktional | 8,7% | 4,2% |

Quelle: Analyse & Konzepte

Deutlich angewachsen ist in den letzten Jahren die Gruppe der Eigentümer unter den Haushalten mit Migrationshintergrund. Sie lag 2010 bei fast 13%.

Wohnungsunternehmen und Flüchtlinge

Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben inzwischen Erfahrungen mit der Unterbringung von Flüchtlingen gesammelt, etwa durch die Belegung von Leerwohnungen. Diese Erfahrungen waren überwiegend positiv.

Gerade im Hinblick auf die zu erwartenden demografischen Veränderungen liegt hier eine große Chance. Denn wer die neuen Nachbarn heute gut integriert, bindet sie als Mieter für morgen. So kann sich die Unterbringung von Flüchtlingen langfristig auch wirtschaftlich auszahlen.

Räumliche und menschliche Integration

Für ihr weiteres Leben haben die Befragten der Flüchtlingsstudie des BAMF vor allem einen Wunsch: berufliche Integration (47% der Nennungen), gefolgt von dem Wunsch nach „persönlicher Erfüllung und einem guten Leben“ (26%).

Dafür spielen die Wohnsituation und die Integration in die Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Hier können Wohnungsunternehmen die Integration der Flüchtlinge unterstützen, indem sie eng mit den Kommunen und Wohlfahrtsverbänden zusammenarbeiten. Konkrete Maßnahmen helfen den neuen Mietern, sich leichter in die Nachbarschaft einzufügen. Dabei hat es sich bewährt, die Hausgemeinschaft auf die neuen Nachbarn vorzubereiten. Sie können kleine Aktionen im Stadtteil anregen, um eine Willkommenskultur in der Nachbarschaft zu schaffen. In diesem niedrigschwelligen Rahmen fällt es den neuen Nachbarn leichter, sich kennenzulernen. Zudem hat es sich bewährt, Hausordnung und Informationsschriften in verschiedenen Sprachen herauszugeben, sodass alle Mieter diese verstehen und sich auf allgemeingültige Regeln beziehen können. Außerdem können die Unternehmen die Integration der Flüchtlinge vereinfachen, indem sie Nachbarschaftstreffs und Sozialräume anbieten, in denen sich die Mieter treffen und gemeinsam etwas unternehmen können. Hier sind auch private Unterstützungsangebote und Patenschaften sinnvoll. ■

Weitere Informationen:
www.analyse-konzepte.de