



Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. · PF10 04 43 · 01074 Dresden

Sächsischer Landkreistag
Herrn André Jacob
Geschäftsführendes Präsidialmitglied
Käthe-Kollwitz-Ufer 88
01309 Dresden



Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e.V.

Gesetzlicher Prüfungsverband

Ihre Ansprechpartnerin
Mirjam Luserke
Telefon 0351 80701-20
Telefax 0351 80701-60
luserke@vswg.de

IV-IVA 1. April 2022

Möglichkeiten und Grenzen der Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften

Sehr geehrter Herr Jacob,

gern komme ich Ihrer Bitte nach, die „Nadelöhre“ und Lösungsansätze bei der Vermittlung von Genossenschaftswohnungen in unserem Verbandsgebiet an die Kommunen zur Unterbringung von ukrainischen Geflüchteten zu beschreiben.

Zum Hintergrund:

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. vertritt 208 Wohnungsgenossenschaften mit einem Wohnungsbestand von rund 300.000 Wohnungen hier in Sachsen. Von diesen Wohnungen stehen insgesamt 25.000 Wohnungen leer, davon sind wiederum rund 5.000 Wohnungen sofort oder zeitnah in einem vermietbaren Zustand. In der humanitären Katastrophe durch den Krieg Putins könnte dieser Fluch – Leerstand – der Wohnungswirtschaft in Sachsen bzw. Mitteldeutschland zum Segen für die ukrainischen Flüchtlinge werden. Unsere Wohnungsgenossenschaften sind private Vermieter und die Überlassung von Wohnraum grundsätzlich auch eine rein unternehmensinterne Entscheidung. Dennoch ist die Hilfsbereitschaft der sächsischen Wohnungsgenossenschaften immens. Rund 85 Prozent unserer Genossenschaften haben erklärt, bereits Flüchtlinge aufgenommen zu haben oder zeitnah aufnehmen zu wollen. Insgesamt sind sachsenweit bereits rund 250 Wohnungen zur Verfügung gestellt worden, weitere 900 werden zeitnah zur Verfügung gestellt. Hierbei gilt es insbesondere die regionalen Wohnungskapazitäten zu beachten und zu nutzen.

Für die Praxis zeigt sich, dass eine Vermietung direkt an Flüchtlinge oder an Wohlfahrtsorganisationen unkomplizierter zu laufen scheint, als die Vermietung an die Kommunen und kreisfreien Städte. Zu bemerken ist an dieser Stelle, dass wir auch Erfahrungsberichte haben, wo in den Kommunen durch die verantwortlich Handelnden pragmatische und zielorientierte – nämlich schnell Wohnraum den Flüchtlingen in unserem genossenschaftlichen Bestand zu verschaffen – Lösungen gefunden wurden. Dies scheint im Gesamtbild aber momentan eher die Ausnahme als die Regel zu sein.

...

Warum ist dies so?

1. Hemmnis vertragliche Gestaltung mit den Kommunen

1.1 Rechtliche Einordnung des Vertrages

Unsere Wohnungsgenossenschaften möchten bei der Gestaltung der Verträge mit den öffentlichen Trägern bestimmte Vertragsinhalte aufgenommen sehen. Dies scheitert aber meist an dem starren Festhalten der Kommunen an den Standardverträgen. Die kommunalen Dienstleistungsgesellschaften verwenden z. B. Verträge, die die Anwendung von Mietrecht und die Haftung für Schäden ausschließen, was seitens unserer Wohnungsgenossenschaften eine ganz wesentliche Risikoverschiebung in deren Richtung bedeutet und unter Beachtung des § 578 Abs. 3 BGB auch höchst fraglich erscheint.

Da wir uns mit unseren Genossenschaften im Bereich der privaten Vermietung und damit der Privatautonomie bewegen, sollten folgende Punkte zumindest in den mit den Kommunen geschlossenen Verträgen Berücksichtigung finden. Dabei haben sich folgende Vertragsinhalte bzw. -konstellationen bewährt:

Die Wohnungsgenossenschaften stellen Wohnraum zur Verfügung. Folglich sind Mietverträge gemäß den Regelungen § 535 ff. BGB abzuschließen. Soweit die Verträge nicht mit den Flüchtlingen direkt abgeschlossen werden, sind dies Gewerberaummietverträge.

Soweit Kommunen und soziale Träger die Wohnungen dann Personen mit dringendem Wohnbedarf überlassen, ist § 578 Abs. 3 BGB zu beachten. Dieser führt dazu, dass besondere Schutzvorschriften für die Nutzer greifen. § 578 Abs. 3 BGB ist jedoch nur anzuwenden, wenn die Überlassung an die Flüchtlinge entgeltlich, also ebenfalls als Mietvertrag erfolgt. Nur in diesem Fall soll die besondere Schutzbedürftigkeit bestehen.

Diese Unterscheidung ist beim Abschluss der Verträge zu beachten.

Alternativ sollte überlegt werden, ob man nicht Direktverträge zwischen Genossenschaft und Flüchtling unterstützt und hierbei auch die Übernahme der Beteiligungen an der Genossenschaft beachtet.

1.2 Belegungsrecht und Zweckbindung

Die Variante, dass die Kommune Wohnungen anmietet und die Wohnungen dann selbst belegt, wird zwar auch praktiziert, aber von unseren Genossenschaften als Hemmnis für die Vermietung beschrieben. Denn gerade für Genossenschaften ist die Frage, wer als Mitglied oder Mieter in die genossenschaftliche Gemeinschaft aufgenommen wird, ist von großer Bedeutung. Die Hausgemeinschaft und das friedliche Zusammenleben erfordern eine entsprechende Berücksichtigung von Wohninteressen und die gezielte Steuerung bei der Belegung, weshalb mindestens die vorherige Benennung von Namen, Anzahl und Familienbeziehungen der Bewohner erforderlich scheint. So können dann auch Briefkästen beschriftet, bei Problemen die Personen direkt benannt und auch Personen, die sich im Haus aufhalten, richtig zugeordnet werden.

1.3 Vertragsdauer

Soweit Gewerberaummietverträge ohne besonderen Schutz der Bewohner geschlossen werden können (keine Weitervermietung, sondern kostenlose Überlassung) können die Verträge befristet oder mit kurzer Kündigungsfrist geschlossen werden.

Soweit Schutzvorschriften greifen, sind auch die gesetzlichen Kündigungsfristen zu beachten. Eine taggenaue Beendigung bei „Zweckerreichung“ ist rechtlich mehr als bedenklich.

Soweit die Verträge mit den Flüchtlingen direkt abgeschlossen werden, findet das Wohnraummietrecht Anwendung.

1.4 Kostenschuldner

Es sollte im Vertrag auch klar formuliert sein, wer die Nutzungsgebühren und Betriebskosten trägt. Natürlich ist es schön, wenn sich die Kommune direkt um die Abwicklung kümmert.

1.5 Genossenschaftsanteile

Bitte beachten Sie auch die Besonderheiten unserer Wohnungsgenossenschaften. Unternehmenszweck ist die Förderung der Mitglieder durch die Zurverfügungstellung von Wohnraum. Es erfolgt daher vordringlich die Überlassung von Wohnraum an Mitglieder. Einige Wohnungsgenossenschaften haben Nichtmitgliedergeschäfte in ihrer Satzung sogar vollends ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass die Überlassung von Wohnraum nur an Mitglieder erfolgen kann. Die Kommunen müssten also Mitglied der Genossenschaft werden. Dies ist satzungsrechtlich auch zugelassen. Andere Wohnungsgenossenschaften haben Nichtmitgliedergeschäfte – also die Überlassung von Wohnraum an Nichtmitglieder – erlaubt. Vorstand und Aufsichtsrat müssten hier nur die Voraussetzungen festlegen. Ungeachtet dessen, müssen diese Genossenschaften aber auch beachten, dass sie maximal 10 Prozent Nichtmitgliedergeschäft betreiben können. Darüberhinausgehende Betätigungen sind steuerschädlich und würden erhebliche finanzielle Nachteile bringen. Daher ist selbst bei Zulassung von Nichtmitgliedergeschäften der Abschluss eines Mitgliedergeschäfts anzustreben.

Die Höhe der Geschäftsanteile ist jeweils in der Satzung der Genossenschaft bestimmt. Einige Genossenschaften haben Anteilshöhen niedriger als übliche Kautionen, andere sind ähnlich aufgestellt und wiederum ein Teil fordert die Zeichnung von Anteilen, die höher als eine Mietkaution ausfällt. Um die Zeichnung der Anteile kommen die Genossenschaften nicht herum. Es würde ein Satzungsverstoß vorliegen. Wir bitten daher auch die Möglichkeit der Übernahme von Geschäftsanteilen zu prüfen.

2. Hemmnis Kostenübernahme

Richtig ist, dass eine Kostenübernahme hinsichtlich Miete und Nebenkosten dem Grunde nach auf Basis des Asylbewerberleistungsgesetzes besteht. Offen ist noch der Anspruch der Höhe nach bzw. wann die Leistungen erfolgen. Hierbei ist oft ein Leerlauf von einigen Monaten zu befürchten. Diese Situation lähmt die Bereitschaft seitens unserer Genossenschaften, Verträge abzuschließen.

Der Bedarf für Unterkunft, Heizung und Hausrat sowie für Wohnungsinstandhaltung und Haushaltsenergie wird, soweit notwendig und angemessen, gesondert als Geld- oder Sachleistung erbracht (§ 3 Abs. 3 S. 2 Asylbewerberleistungsgesetz). Welche Kosten angemessen sind, richtet sich in der Regel nach den jeweiligen lokalen kommunalen Richtlinien und/oder Richtwerten. Damit besteht für unsere Unternehmen ein Risiko, dass je nach kommunalen Werten nur ein Teil der Kosten gedeckt wird. Bezüglich der Grundmiete, die in unseren Mitgliedsunternehmen bei durchschnittlich 5,20 pro qm liegt, dürfte dies kein

Problem sein. Allerdings in Bezug auf die dramatisch steigenden Betriebskosten bzw. Nebenkosten ein wichtiges Thema. Die Kostensteigerungen waren schon vor dem Ukrainekrieg immens, sind nun aber in Auswirkung der Sanktionen weiter angestiegen.

Erste Rückläufe einer Befragung bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften zeigen, dass die Fernwärme allein dieses Jahr im Durchschnitt bereits um 23 Prozent gestiegen ist. Extremfälle haben bereits Steigerungen bis zu 400 Prozent verbuchen müssen. Auch die Gaspreise sind im Schnitt bereits um über 30 Prozent gestiegen. Wir rechnen damit, dass sich die Kosten für Warmwasser und Heizung relativ kurzfristig von aktuell 1,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf 1,50 bis 2,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen werden. Je nach Versorgungsstruktur und Preismodell treten die Erhöhungen zeitnah oder erst zeitversetzt ein. Hier muss dringend eingewirkt werden, dass eine verbindliche Kostenübernahme für die Nebenkosten in auskömmlicher Höhe gewährleistet werden kann. Wird dies nicht schnell veranlasst, stellt sich dies als Hemmnis für eine Vermietung an die Kommunen dar, die unsere Unternehmen in Anbetracht der Liquiditätslücke durch die Vorleistungen nicht bereit sind zu tragen.

Unklar weiterhin ist die Kostenteilung zwischen Bund und Ländern. Da für die Kosten im Rahmen des Asylbewerberleistungsgesetzes die Länder und Kommunen zuständig sind, plädieren diese, dass die Geflüchteten in die Grundsicherung aufgenommen werden. Die Grundsicherung zahlt der Bund. Im Rahmen der Grundsicherung werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Welche Kosten angemessen sind, richtet sich auch hier nach den jeweiligen kommunalen Richtlinien, Richtwerte oder Satzungen nach § 22a SGB II.

Im Ergebnis bestehen für die Wohnungswirtschaft folgende wirtschaftliche Risiken:

- Leistungen aus dem Asylbewerberleistungsgesetz werden nicht oder verspätet gewährt (Mietschuldenrisiko)
- Heizkostenvorauszahlungen liegen deutlich unterhalb der tatsächlich durch die Versorger bzw. Stadtwerke in Rechnung gestellten Abschläge → Liquiditätsrisiko durch Vorfinanzierung der Heizkosten
- Nachzahlungsrisiko bei zu geringen Vorauszahlungen; wir rechnen derzeit mit Nachzahlungen zwischen 500 und 1.000 EUR pro Wohnung → Mietschuldenrisiko
- Sanierungsrisiko, falls – das würden wir uns alle wünschen – der Krieg bald ein Ende hat und die Geflüchteten wieder in ihre Heimat zurückkehren → dieses Risiko können wir in der Regel tragen
- Entsorgungsrisiko → wenn gespendeter Hausstand o. ä. in der Wohnung verbleibt und durch die Wohnungswirtschaft entsorgt werden muss → das Risiko wird vor Ort unterschiedlich bewertet; umso wichtiger ist, dass die ersten drei Punkte ohne Risiko erfolgen
- Schadensrisiko durch Wasserschäden o. ä.

In der Regel haben die Flüchtlinge keine in Deutschland gültige Haftpflichtversicherung. Einige Wohnungsunternehmen übernehmen diese auf eigene Rechnung. Wir prüfen derzeit Pauschalangebote über einen großen Versicherer. Die Kosten dürften sich dann im Rahmen von 20 bis 30 EUR pro Wohnung bewegen, die die Wohnungswirtschaft ggf. tragen kann. Eine Übernahme im Rahmen des Asylbewerberleistungsgesetzes sollte geprüft werden. Die einfachste Variante wäre die Vereinbarung einer leicht über der aktuellen Miete liegenden Miete (z. B. 5,40 EUR/qm anstatt 5,20 EUR/qm). Aus unserer Sicht sind die wirtschaftlichen Differenzen lösbar. Nach § 10a Abs. 1 des Sächsischen Flüchtlingsaufnahmegesetz erhalten die Landkreise und kreisfreien Städte für die Aufnahme und Unterbringungen eine Erstattungspauschale.

Mit dieser Pauschale werden alle notwendigen Ausgaben unter Einschluss der Ausgaben für personellen und sachlichen Verwaltungsaufwand, für Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz sowie für liegenschaftsbezogene Ausgaben und Aufwendungen im Rahmen der Unterbringung abgegolten. Der Freistaat gewährt somit eine monatliche Abschlagspauschale in Höhe von 875,78 Euro. Im Falle einer Anmietung einer Wohnung bewegen sich unserer Meinung nach die Kosten der Unterbringung im Vergleich mit dauerhaften Sammelunterkünften auf einem niedrigeren Niveau.

Hier eine Beispielrechnung auf Basis einer 6-monatigen Mietdauer:

Pos.	Kostenart	Kalkulation	Betrag in EUR pro Monat	Summe 6 Monate in EUR
1	Nettokaltniete	5,50 EUR/qm und Monat als Standardansatz (in DD und Leipzig 1,00 EUR Zuschlag) 60 qm im Durchschnitt	330,00	1.980,00
2	Zuschlag Entsorgungsrisiko nach Auszug/Kurzzeitmiete & Instandhaltungsbedarf/ erhöhter Aufwand Wohnungswirtschaft	1,00 EUR/qm und Monat 60 qm im Durchschnitt	60,00	360,00
3	Möblierung durch die Wohnungswirtschaft (optional)	3,00 EUR/qm und Monat 60qm im Durchschnitt	180,00	540,00
3	Kosten Heizung/Warmwasser	1,50 EUR/qm 60 qm Durchschnitt Aktuell 1-1,20 EUR zzgl. Energiepreissteigerungen	90,00	540,00
4	Kalte Betriebskosten	1,10 EUR/qm 60 qm Durchschnitt Istkosten	66,00	792,00
	Summe Wohnung		546,00	3.276,00
5	Genossenschaftsanteile	Im Schnitt 1.000 EUR pro Wohnung; diese werden nach Kündigung wieder ausgezahlt!		1.000,00
	Gesamtsumme dezentrale Unterbringung			4.276,00
	Abschlagspauschale Kommunen	875,78 EUR/Person je Monat Durchschnittliche Belegung 2,5 Personen	2.189,45	13.136,70
	Überschuss Kommune bei dezentraler Unterbringung	Abschlagspauschale Kommune abzgl. Kosten dezentrale Unterbringung		8.860,70

3. Erfahrungsbericht

Zusammenfassend zu den oben benannten Punkten möchten wir Ihnen anhand eines Erfahrungsberichtes die „Nadelöhre“ aufzeigen. Gleichwohl möchten wir betonen, dass es Landkreise gibt, welche die Situation vorbildlich und pragmatisch lösen.

Im konkreten Fall von heute haben wir durch ein Mitgliedsunternehmen erfahren, dass vor Ort seit 14 Tagen versucht wird, mit den zuständigen behördlichen Stellen Kontakt aufzunehmen, um Klarheit über die Modalitäten der Unterbringung von ukrainischen Kriegsflüchtlingen in genossenschaftlichen Wohnungen zu erhalten. Bisher ohne Erfolg.

Die Genossenschaft selbst erreichen täglich Anrufe verschiedener Stellen mit der Bitte um eine mögliche Bereitstellung von Wohnraum. Wie die Wohnungsgenossenschaft von Betroffenen vor Ort erfahren hat, ist nach der Registrierung (Personenangaben per E-Mail) die Kontaktaufnahme durch die Ausländerbehörde das Problem. Im Klartext: Ein Termin durch das LRA zur Registrierung (Erlangung Aufenthaltstitel) konnte u. a. seit dem 11.03.2022 nicht benannt werden.

Grundsätzlich geht es uns um eine schnelle und unbürokratische Lösung um den Flüchtlingen zu helfen und sie nicht wochen- oder monatelang in Turnhallen oder anderweitigen Gemeinschaftsunterkünften bzw. vorübergehend in Familiennotunterkünften zu beherbergen. Wir sind generell der Auffassung, dass den Flüchtlingen die gegenwärtig schon vor Ort sind, ein geregelter und schneller Übergang von ihrer jetzigen Unterkunft (in Gastfamilien) in dauerhaften Wohnraum ermöglicht werden muss.

4. Schlussfolgerung

Aktuell haben wir eine Situation, die von allen viel abverlangt, auch von den Landkreisen. Das ist uns bewusst. Gleichzeitig sind pragmatische Lösungen das Gebot der Stunde. Unser Wunsch wäre es, die Bereitschaft der Wohnungsgenossenschaften mit den Herausforderungen der Unterbringung bei den Landkreisen sinnvoll zu verknüpfen.

Unseres Erachtens braucht es jetzt ein beherztes und abgestimmtes Handeln aller Beteiligten. Dabei sehen wir die Verbände als wichtigen Multiplikator, um Wege und Lösungen zu erarbeiten, die anschließend durch die jeweiligen Mitglieder (Landkreise bzw. Wohnungsgenossenschaften) übernommen werden können. Dies schließt einheitliche Ansätze bei Miethöhen, Musterverträgen und Ähnliches ein.

Grundsätzlich würden wir es für sinnvoll erachten, zeitnah eine durch die Staatskanzlei organisierte Abstimmungsrunde zwischen Ihnen, den beiden wohnungswirtschaftlichen Verbänden, dem VSWG e.V. und dem vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., dem Sächsischen Städte- und Gemeindetag e.V. sowie dem Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung, dem Sächsischen Staatsministerium des Innern und der Staatskanzlei, die dieses Schreiben jeweils in Kopie erhalten, zu organisieren.

Je geschlossener wir gemeinsam vorgehen, desto mehr können wir den Menschen, die vor Krieg und Zerstörung fliehen, helfen.

Mit freundlichen Grüßen



Mirjam Luserke
Vorstand