

ZUSAMMENLEBEN IN BORKEN



Wohnraumkonzept für Flüchtlinge und Asylsuchende

- Entwurf -

... der richtige Weg





Titel	Wohnraumkonzept für Flüchtlinge und Asylsuchende in Borken
Kontext:	Säule aus dem Integrationskonzept
Stand	19.09.2016
Version	1.0
Verfasser	Stadtverwaltung Borken
Verantwortlich	Vorstand B / Fachbereich 50



Die Versorgung von Flüchtlingen und Asylsuchende mit Wohnraum im Gebiet der Stadt Borken

Einleitung:

Das massive Anwachsen der weltweiten Flüchtlingsströme hat auch die Stadt Borken vor große Herausforderungen gestellt. Wer hätte je gedacht, dass innerhalb weniger Wochen und Monate viele hundert Flüchtlinge im Stadtgebiet untergebracht und versorgt werden müssen?

Es ist gelungen, in einem möglichst dezentralen Ansatz alle uns zugeordneten Flüchtlinge unterzubringen und damit die drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden. Mit fortschreitender Zeitdauer stellt sich insbesondere für die Flüchtlinge mit Bleibeperspektive die Frage, wie im Rahmen einer gelingenden Integration eine angemessene Wohnraumversorgung sichergestellt werden kann.

Dieses Konzept dient dem Ziel, die Frage der Wohnraumversorgung als eine zentrale Säule unseres Integrationskonzeptes zu klären und die weiteren Aktivitäten zu beschreiben.

I. Ausgangslage

1. Statistik

In der Bevölkerung der Stadt Borken sind in der letzten Zeit wesentliche Veränderungen eingetreten. Nachdem die Einwohnerzahl in den letzten Jahren bis 2014 relativ stabil bei knapp unter 41.500 Personen lag, ist sie aktuell auf ca. 42.200 Personen angestiegen. Die Stadt Borken hat somit innerhalb weniger Monate eine Steigerung der Einwohnerzahl um über 1,6 % zu verzeichnen. Der Hauptgrund hierfür sind die hohen Zuweisungen von asylbegehrenden Ausländern und Flüchtlingen.

So ist der Anteil von Ausländern an der Bevölkerung von 2.311 Personen (Stand 31.12.2014) auf 3.246 Personen (Stand 31.12.2015) um über 40% gestiegen, was zu einem ganz überwiegenden Teil auf Flüchtlinge und Asylbewerber zurückzuführen ist.

Aktuell stellt sich die Situation in Borken zum Stand 01.09.2016 wie folgt dar:

Anzahl Flüchtlinge insgesamt (Rechtskreise AsylbIG und SGB II seit 01.01.2015)

Größe BG Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	8 Pers.	Summe
Anzahl BG	333	42	23	33	22	10	3	2	468
Gesamt Personen	333	84	69	132	110	60	21	16	825

* BG = Bedarfsgemeinschaft



2. derzeitige Unterbringung

Von Beginn der Flüchtlingskrise an wurde seitens der Stadt Borken geplant, die Flüchtlinge und Asylsuchende in einem dezentralen Konzept zu versorgen und die Inanspruchnahme von öffentlichen Einrichtungen und Sammelunterkünften möglichst zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurden vorhandene städtische Immobilien für die Unterbringung genutzt bzw. Immobilien für diesen Zweck erworben. In Teilen wurden von dem zu betreuenden Personenkreis mit städtischer Unterstützung auch eigenständig Wohnungen angemietet.

Insgesamt sind die Flüchtlinge derzeit wie folgt untergebracht:

Bewohner in städtischen Immobilien

Anzahl Personen in BG	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	8 Pers.	Summe
Hohe Bleibewahrs.									
Syrien, Iran, Irak, Eritrea, Afghanistan, Somalia	195	24	13	17	7	3	2	1	425
Alle anderen Länder	72	7	3	5	6	3	0	1	171
Summe BG:	267	31	16	22	13	6	2	2	359
Summe Pers.:	267	62	48	88	65	36	14	16	596

Bewohner von privaten Mietwohnungen im Rechtskreis AsylbLG

Größe BG Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	8 Pers.	Summe
Anzahl BG	28	4	1	5	2	1	1	0	42
Gesamt Personen	28	8	3	20	10	6	7	0	82

Bewohner in privaten Wohnungen im Rechtskreis SGB II

Größe BG Personen	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	8 Pers.	Summe
Anzahl BG	38	7	6	6	7	3	0	0	67
Gesamt Personen	38	14	18	24	35	18	0	0	147

Bei den städtischen Immobilien handelt es sich im Regelfall um ältere Wohnhäuser, die sich bereits im städtischen Besitz befinden oder in den vergangenen Monaten erworben wurden.



3. Kapazitäten in städtischen Immobilien

Die Stadt Borken verfügt derzeit über 30 Immobilien, in denen aktuell Flüchtlinge untergebracht sind. Im Regelfall handelt es sich um ältere Wohnhäuser, die sich entweder bereits im städtischen Besitz befanden oder zu Unterbringungszwecken in den vergangenen Monaten erworben wurden. Es ist derzeit lediglich eine Sammelunterkunft in Betrieb (Butenwall). Weitere drei Objekte befinden sich bereits im städtischen Eigentum und müssen noch für Wohnzwecke hergerichtet werden.

Die Immobilie Rotterdam ist derzeit nicht berücksichtigt und dient derzeit als Reserve (s.a. Ausführungen weiter unten).

Insgesamt verfügen wir damit über eine Kapazität zur Unterbringung von 820 Personen. Derzeit sind 596 Plätze belegt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass weitere 60 Zuweisungen für die nächsten Wochen angekündigt sind, verfügen wir dann noch über freie Kapazitäten (unter Berücksichtigung der drei zusätzliche Objekte -s.o.-) von ca. 160 Plätzen.

4. Ausblick

Für die weitere Planung ist entscheidend, in welchem Maß auch in näherer Zukunft Zuweisungen von Flüchtlingen erfolgen werden. Seriös ist diese Zahl nicht abzuschätzen. Es lässt sich allerdings feststellen, dass die Zahl der Flüchtlinge im Jahr 2016 deutlich gesunken ist. Inwieweit durch besondere Ereignisse die Flüchtlingsströme wieder anschwellen und damit erneut in massiven Umfang kommunale Zuweisungen erfolgen, ist nicht kalkulierbar.



II. wohnungswirtschaftliche Aspekte bei der Unterbringung von Flüchtlingen / Asylsuchende

1. rechtliche Rahmenbedingungen

a. Anspruch auf Wohnraum

Mit der Ankunft als Flüchtling besteht ein Anspruch auf Unterbringung auf Grundlage des Asylbewerberleistungsgesetzes bzw. auf Grundlage des Ordnungsbehördengesetzes NRW. Vorrangiges Ziel war und ist es, Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Mit Anerkennung der Flüchtlingseigenschaft besteht im Regelfall ein eigener Leistungsanspruch nach dem SGB II. Dieser Anspruch beinhaltet die Übernahme der Kosten für eine nach Größe und Miete angemessene Wohnung, die die anspruchsberechtigte Person / Bedarfsgemeinschaft auf dem freien Wohnungsmarkt anmieten kann.

b. Residenzpflicht

Zur Beantwortung der Frage nach dem notwendigen Wohnraum ist von entscheidender Bedeutung, inwieweit über gesetzliche Regelungen ein Verbleib in einem Land oder einer Stadt geregelt wird.

Nach dem überwiegend am 06.08.2016 in Kraft getretenen Integrationsgesetz müssen Asylbewerber in den ersten drei Jahren in dem Bundesland bleiben, dem sie nach ihrer Ankunft zugewiesen wurden. Dies gilt rückwirkend ab dem 1. Januar 2016.

Die Länder können auf Grundlage des Integrationsgesetzes des Bundes die formalen Voraussetzungen dafür schaffen, Schutzberechtigten in diesen drei Jahren einen konkreten Wohnsitz zuweisen. Sie können den Flüchtlingen außerdem verbieten, in Ballungsräume zu ziehen.

Ob, wann und wie das Land NRW die Residenzpflicht umsetzen wird, ist derzeit noch nicht bekannt. Insofern können Flüchtlinge derzeit auch während der ersten drei Jahre nach der Zuweisung und Anerkennung in Nordrhein-Westfalen den Wohnort noch frei wählen.

2. Bleibewahrscheinlichkeit

Von entscheidender Bedeutung für die Kalkulation des benötigten Wohnraum ist die Frage, inwieweit Flüchtlinge mit und ohne Bleibeperspektive planen, kurz- und mittelfristig in Borken bleiben zu wollen.

In Befragungen eines Großteils der erwachsenen Borkener Flüchtlinge haben etwa 60% der Befragten angegeben, dass sie nach Anerkennung als Flüchtling in Borken verbleiben wollen.

Bei abgelehnten Flüchtlingen gilt die Residenzpflicht in Borken. Hier stellt sich die Frage,



wie sich Deutschland gegenüber den abgelehnten Flüchtlingen positioniert. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass zwangsweise Rückführungen sehr aufwändig und häufig nicht erfolgreich sind. Inwieweit die aufgelegten Programme zur freiwilligen Rückkehr wirksam sind, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

3. Familiennachzug

Eine weitere wichtige Einflussgröße ist die Frage, inwieweit Flüchtlinge mit einer Bleibeperspektive einen Familiennachzug planen. Aus den o.g. Befragungen wissen wir, dass etwa 40% einen Familiennachzug planen (rechnerisch 2,7 Personen pro befragten Flüchtling).

Ob und inwieweit dies für welche Personenkreise seitens der Bundesregierung ermöglicht wird, ist nicht abschätzbar.

4. Der Borkener Wohnungsmarkt

a. Mietwohnangebote

Die Stadtverwaltung Borken beobachtet laufend den aktuellen Wohnungsmarkt, in dem die hier verfügbaren Mietwohnangebote gesammelt werden. Die Darstellung ist nicht repräsentativ, deckt aber die öffentlichen Mietwohnangebote zu einem Großteil ab. Aus der nachfolgend aufgeführten Tabelle (Zeitraum 01.01.16 – 30.07.16) kann die Übersicht der öffentlichen Mietwohnangebote entnommen werden. Die Auswertung gibt nicht das abschließende Mietwohnangebot im Stadtgebiet Borken wieder. Gerade im ländlichen Raum wird ein nicht zu unterschätzender Anteil der Mietwohnungen ausschließlich aufgrund persönlicher Kontakte in Vereinen, Nachbarschaften usw. vergeben. Eine Erfassung dieser Angebote ist nicht bzw. nur zu einem Teil möglich.



Größe	Zimmer (Anzahl Personen)	Potentielle Bedarfsgemeinschaften aus dem Rechtskreis AsylbLG *	Anzahl Wohnungsangebote (ohne Angemessenheitskriterien), in Klammern Wiederholungsangebote
50 qm	2 (1)	191 (126)	33 (27)
65 qm	3 (2)	24 (16)	34 (46)
80 qm	4 (3)	13 (9)	56 (114)
95 qm	5 (4)	16 (11)	39 (49)
110 qm	6 (5)	6 (4)	30 (33)
> 125 qm	> 6 (> 5)	6 (4)	27 (37)

* die Zahl in Klammern gibt die Bedarfsgemeinschaften mit hoher Bleibeperspektive an

Die Übersicht zeigt, dass insbesondere in den kleinen Wohnungen mutmaßlich ein Bedarf besteht, der aktuell im Mietwohnungsmarkt nicht gedeckt werden kann.

Auf der anderen Seite zeigt sich auch, dass ab der Größenordnung von 80 qm (3 Personen) der Borkener Wohnungsmarkt deutlich entspannter ist, wobei sich im unteren Preissegment die Wohnungsangebote auch deutlich verringern.

Legt man die in den städtischen Unterkünften vorhandenen Familienkonstellationen zu Grunde, kann man feststellen, dass der Wohnungsmarkt durchaus Unterkünfte für Bedarfsgemeinschaften mit vier oder mehr Personen hergibt.

b. Aktivitäten im Wohnungsbau der Stadt Borken

Für die Beurteilung des Wohnungsmarktes sind die Aktivitäten im Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 30.07.2016 wurden für insgesamt 335 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern Anträge gestellt bzw. genehmigt. Hinzu kommen Einfamilien- und Doppelhäuser, mit denen weitere 149 Wohneinheiten geschaffen wurden.

Anträge im Wohnungsbau nach Eingang

(01.01.2015 – 30.07.16)

	2015	2016
Einfamilienhäuser	58	51
Doppelhäuser	22	18
Summe Wohneinheiten	80	69

**Mehrfamilienhäuser**

Anzahl Wohnungen	2015		2016	
	Anzahl	WE	Anzahl	WE
2	21	42	9	18
3	4	12	1	3
4	3	12	3	12
5	4	20	1	5
6	12	72	2	12
8	3	24	0	0
9	1	9	1	0
18	1	18	1	18
19	0		0	19
39	1	39	0	0
Summe:	50	248	18	87

Dem gegenüberzustellen sind Abrissgenehmigungen für insgesamt 26 Objekte (WE nicht bekannt).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass angesichts einer nicht wachsenden Bevölkerung (bzw. nur aufgrund der Zuwanderung – s.o.) ein massiver Ausbau von Wohnraum in den letzten Jahren zu verzeichnen ist. Auch wenn Flüchtlinge und Asylbewerber nicht sofort Wohnungen in neuen Einfamilien- oder Doppelhäusern nutzen, werden jedoch oftmals anderweitig Wohnungen frei, sobald Personen in diese neu geschaffenen Häuser einziehen.



III. Zusammenfassung / Rückschlüsse / weiteres Vorgehen / Handlungsleitlinie

1. Zusammenfassung und Rückschlüsse

Aus den Erkenntnissen aus den Gliederungspunkten I und II ergeben sich folgende Erkenntnisse und Rückschlüsse:

- a) Derzeit sind alle unterzubringenden Flüchtlinge und Asylsuchende versorgt und Obdachlosigkeit vermieden. Es besteht noch eine angemessene Reserve, die regelmäßig überprüft werden muss.
- b) Die Zahl der jetzt und mittelfristig im Stadtgebiet zu versorgenden Flüchtlinge unterliegt derart vielen Unwägbarkeiten, dass eine seriöse Hochrechnung nicht annähernd möglich ist. Damit ist nachfolgend auch eine seriöse Planung für die Unterbringung dieses Personenkreis nicht möglich.
- c) Der Wohnungsmarkt in Borken reicht nicht aus, um allen potentiellen Flüchtlingen mit Bleibeperspektive kurzfristig eine eigene abgeschlossene Wohnung anzubieten.
- d) Der Wohnungsmarkt in Borken befindet sich derzeit bereits massiv im Aufbau. Es ist davon auszugehen, dass durch Umzüge innerhalb des Stadtgebietes in kleinere und moderne Wohnungen an anderer Stelle Wohnraum frei wird.
- e) Der Mietwohnungsmarkt ist besonders eng bei kleineren und bezahlbaren Wohnraum. Dies gilt bereits unabhängig von der Zahl der Flüchtlinge und Asylsuchende.
- f) Bei größeren Wohnungen ist der Markt deutlich weniger angespannt. Eine Anmietung von Wohnraum in angemessenen Umfang durch Flüchtlinge / Asylsuchende würde den Markt zunächst weniger stark belasten.

2. Eckpunkte / Leitlinien für das weitere Vorgehen zur wohnwirtschaftlichen Versorgung der Flüchtlinge

- a) Die vorhandenen städtischen Immobilien werden auch weiterhin für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchende genutzt, selbst wenn ein Rechtskreiswechsel in das SGB II erfolgt ist und damit eine Bleibeperspektive für einen befristeten Zeitraum besteht.
- b) Gleichzeitig wird die Belegung so entzerrt, dass insbesondere bei SGB II Anspruchsberechtigten ein selbständiges Wohnen möglich wird.
- c) Größere, geeignete Bedarfsgemeinschaften im SGB II werden bei der Anmietung von größeren Wohnungen unterstützt. Damit wird der allgemeine Mietwohnungsmarkt nicht belastet und Raum in den eigenen Immobilien geschaffen.
- d) Bei der Unterbringung in angemessene Wohnungen werden die



Integrationsbemühungen der Wohnungssuchenden berücksichtigt.

- e) Die städtischen Immobilien werden so bewirtschaftet, dass immer mindestens 150 Reserveplätze zur Verfügung stehen.
- f) Die Sammelunterkunft am Butenwall wird aufgegeben, sobald die Belegungszahlen dieses erlauben. Die Immobilie Rotterdam wird als Standort für eine Notunterkunft vorgehalten, falls kurzfristig eine große Anzahl an Personen untergebracht werden muss (Vermeidung von Obdachlosigkeit). Zukünftig wird soweit wie möglich auf die Einrichtung von Sammelunterkünften verzichtet.
- g) Um den Mangel an kleinen, barrierefreien Wohnraum zu beheben, werden geeignete städtische Grundstücke dem Markt unter folgenden Bedingungen angeboten:
 - Es müssen überwiegend barrierefreie Wohnungen bis max. 65 m² entstehen.
 - Mindestens 50 % der Wohnungen sind Sozialwohnungen.
 - Es erfolgt eine Vermietung an Borkener Bürgerinnen und Bürger.
 - Potentielle Investoren geben unter Verpflichtung zur Einhaltung dieser Bedingungen ein Kaufangebot ab.
 - Die Grundstücke verteilen sich idealerweise über das gesamte Stadtgebiet.
- h) Bei allen Aktivitäten (Anmietung von Wohnungen, Angebot an Baugrundstücken, etc) wird darauf geachtet, dass eine angemessene Verteilung über das gesamte Stadtgebiet erfolgt.
- i) Diese Eckpunkte, die bisherigen Annahmen und das weitere Vorgehen werden regelmäßig überprüft und ggfls. auch kurzfristig angepasst.