

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18 WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
18/1616**

A01



# **Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen e.V.**

zum Antrag

**Wohnungslosigkeit überwinden – Housing First in Nordrhein-Westfalen auf  
dem Weg zum 2030-Ziel**

Antrag der Fraktion der CDU und der Faktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,  
Drucksache 18/8432

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales am  
01. Juli 2024**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

### **Ausgangslage**

Der Verband der Wohnungswirtschaft sind seit Beginn der Landesinitiative „ENDLICH ein Zuhause“ im Jahr 2019 Partner des Landes Nordrhein-Westfalen im Kampf gegen Wohnungslosigkeit. Seine Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften tragen mit der Vermittlung von 5.686 wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen in 3.180 Wohnungen (16. Quartalsabfrage zum 31.März 2024) erheblich zum Erfolg dieser Landesinitiative bei.

Auch im Bereich der Prävention von Wohnraumverlust begrüßt der VdW Rheinland Westfalen die Aufmerksamkeit aller relevanter Akteure, die etwa niedrigschwellige Beratung bei und Übernahme von Mietschulden sowie Aktivierung der betroffenen Mieterinnen und Mieter leisten können, um Mietverhältnisse zu erhalten. Hier fehlen allerdings weiterhin datenschutzrechtliche Klarstellungen, um sich anhäufende Mietschulden frühzeitig entsprechend melden zu können.

Die im Rahmen dieser erfolgreichen Zusammenarbeit mit den lokalen „Kümmerer-Projekten“ gemachten Erfahrungen zeigen die Heterogenität der Gruppe wohnungsloser Personen und die Notwendigkeit der gesamtgesellschaftlichen Anstrengung auf. Um einer kleinen, besonders belastenden Gruppe wohnungsloser Menschen helfen zu können, sind erste privatwirtschaftliche, kirchliche und kommunale Wohnungsunternehmen aktiv, die dem Housing First-Ansatz gegenüber offen sind und für die nachhaltige Integration von Wohnungs- und Obdachlosen mit komplexen Problemlagen Pionierarbeit leisten. Hierbei ist Housing First als ein spezieller Baustein gesehen, um zum Erreichen des Ziels der Überwindung von Wohnungslosigkeit bis zum Jahr 2030 ein Beitrag zu leisten.

## Bewertung

Da es sich bei Housing First um ein Instrument der Wohnraumvermittlung handelt, können die Mitglieder des VdW Rheinland Westfalen diesen Beitrag aber unter dem hohen Druck der Wohnungsmärkte leisten. Dieser schränkt die Handlungsmöglichkeiten erheblich ein, da die Nachfrage aufgrund einer wachsenden Bevölkerung gerade in den Ballungsgebieten steigt.

Gleichzeitig stehen zur Schaffung von möglichst klimaneutralen und barrierefreien Wohnungen im Bestand außergewöhnlich hohe Investitionen an, die bei aktueller Zinslage und besonders der Entwicklung der Baukosten Neubau und damit das Angebot im nötigen Umfang verhindern. So wird die Frage zur Verteilung von Wohnraum für viele gesellschaftliche Gruppen bis hin in die Mitte der Gesellschaft zur existenziellen Frage. Deshalb kann die Versorgung der besonders vulnerablen Gruppe von Wohnungslosen nicht isoliert ohne Beantwortung zentraler wohnungspolitischer Fragen geleistet werden. Eine gezielte finanzielle Förderung zur Schaffung von Wohnraum für Housing First-Kooperationen (vergleichbar der Housing First Förderung des Landschaftsverband Westfalen-Lippe) erscheint daher notwendig und sinnvoll, um den dem Ansatz in die Breite zu verhelfen.

Die Initiative des Landtages zur Implementierung Housing First aus Sicht des VdW Rheinland Westfalens richtig und wichtig und stärkt einen wichtigen Baustein zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit und letztlich Armut in Nordrhein-Westfalen. Dabei ist festzuhalten, dass Wohnungsgeber entgegen ihrer üblichen Prozesse in der Vermietung erheblich in Vorleistung treten gegenüber Personen, die mit ihren komplexen Problemlagen nur sehr selten einen eigenen Mietvertrag bekommen, da sie ein hohes wirtschaftliches Risiko und potenziell Störungen der Nachbarschaft darstellen. Daher ist es unerlässlich für Wohnungsgeber Sicherheiten zu garantieren, um prinzipiengemäß Mietverträge vorbehaltlos mit betroffenen Menschen mit komplexen Problemlagen schließen zu können.

Dazu zählen wie bei den bereits etablierten Kümmerer-Projekten eine langfristige Perspektive der Zusammenarbeit auf Basis strukturelle Basisfinanzierung. Darüber

hinaus sind finanzielle Absicherung gegenüber Mietausfällen und eventuellen Schäden Wohnraum wichtige Instrumente. Grundsätzlich sind transparente und vertrauensvolle Prozesse zum Gelingen auf der Arbeitsebene wichtig. Ebenso ist das Etablieren fester Ansprechpersonen bei möglichen Problemen im Mietverhältnis sowie die langfristig abgesicherte Vorhaltung sozialer Betreuung für die Housing First-Klienten wichtiger Bestandteil.

Darüber hinaus begrüßt der VdW Rheinland Westfalen die Aktivitäten zu Housing First und die Ansätze zur Vernetzung und dem Dialog zur Weiterentwicklung und Implementierung dieses Ansatzes als ein Baustein im Kampf gegen Wohnungslosigkeit und Ergänzung zur Landesinitiative „ENDLICH ein Zuhause“.

### **Empfehlung**

Der VdW Rheinland Westfalen kann sich den Empfehlungen des Antrags in weiten Teilen anschließen und empfiehlt zum Abbau von Hemmnissen an der Schnittstelle und Sozialarbeit:

- Absicherungen wie Garantieerklärungen oder Fonds gegenüber Mietzahlungsausfällen. So schaffen beispielsweise die kommunalen Regelungen im Kreis Herford nötige Sicherheiten.
- Absicherungen wie Garantieerklärungen oder Fonds bei Schäden an den vermieteten Wohnungen. Erfahrungen etwa aus dem Fonds im Land Berlin zeigen, dass diese finanziellen nur in einzelnen, dafür gravierenden Fällen abgerufen werden müssen.
- Ein verbindliches Betreuungsangebot für die Mieterinnen und Mieter von mindestens einem Jahr nach Vertragsabschluss. Hier wären Verlängerungsoptionen bei besonders betreuungsintensiven Mietverhältnissen sinnvoll.
- Die Aufsetzung einer speziellen Förderung bei der Schaffung von Wohnraum für Housing First bei Neubau oder Modernisierung.

## **VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieterhaushalt in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,15 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben sie im Jahr 2023 etwa 1.850 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 33 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2023 im Durchschnitt 6,35 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7 Euro/qm (2022).

2023 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 3,9 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

## **Kontakt**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf  
0211-16998-10  
info@vdw-rw.de