

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1619

A01



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 24.06.2024

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

Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,

Drucksache 18/8432

Anhörung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales am 1. Juli 2024

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 109.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 21. Mai 2024 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

I.

Viele der 860 Haus & Grund-Vereine bundesweit engagieren sich in der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit. Diese Kooperationen und der Austausch mit den Behörden und Trägern sorgen vielerorts dafür, dass es erst gar nicht zur Wohnungslosigkeit kommt, und dass Wohnraum zur Verfügung steht. Haus & Grund beteiligt sich in verschiedenen Städten konkret auch bei „Housing First“-Projekten bzw. bei Projekten, die ähnliche Ziele verfolgen. Exemplarisch nachfolgend eine Auswahl.

Haus & Grund Bremen e.V. hat mit der Wohnungshilfe Bremen e.V., Hoppenbank e.V. und den Ameos-Kliniken im Oktober 2021 das Kooperationsprojekt „Housing First“ zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit in Bremen am Tag der Wohnungslosen gegründet. Über 600 Menschen in Bremen haben „kein Dach über dem Kopf“. Mit dem Projekt „Housing First“ helfen in Bremen die Wohnungshilfe Bremen e.V. und Hoppenbank e.V. langfristig obdachlosen oder wohnungslosen Menschen in der Hansestadt mit Wohnraum und einer sozialpädagogischen Betreuung dauerhaft und effektiv. Gefördert wird dieses Anliegen von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport. Als Kooperationspartner stehen die Ameos-Kliniken Bremen und Haus & Grund Bremen zur Verfügung. Haus & Grund Bremen beteiligt sich an öffentlichen Veranstaltungen und nimmt an Podiumsdiskussionen teil. Im Verbandsmagazin wird bei Haus & Grund-Mitgliedern für die Kooperation geworben.

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V. kooperiert mit der Wohnbrücke, die Wohnungen für ausländische Mitbürger sucht, die eine Bleibeperspektive haben. Monatlich gibt es dazu einen Beitrag und Wohnungsgesuch in der Verbandszeitschrift. Diverse Male war die Vermittlung durch Haus & Grund-Mitglieder erfolgreich. Der Hamburger Verband gehört einem Arbeitskreis an, der aus der Stadtentwicklungsbehörde, der Sozialbehörde und Vertretern der Wohnungswirtschaft besteht. Im sich regelmäßig treffenden AK werden verschiedene Maßnahmen erörtert und auf den Weg gebracht (u.a. Flyer und Info-Material), um vordringlich Wohnungssuchende in Wohnungen zu bringen. Ziel ist es, Eigentümer zu mobilisieren und Aufklärung – auch über Vermieter Risiken – zu betreiben sowie behördliche Prozesse durch ein Umzugs- und Begleitteam zu optimieren. In diesem Kontext werden Haus & Grund-Mitglieder mehrfach durch Berichte in der Verbandszeitschrift und Mailings direkt angesprochen.

Haus & Grund Kiel e. V. arbeitet mit der Stadtmission Mensch zusammen, die mit dem Projekt „Wohn.Werft Kiel“ als Mittlerin zwischen Vermietern und wohnungslosen Klienten fungiert. Dazu werden in der Norddeutschen Hausbesitzer Zeitung Steckbriefe mit Wohnungsgesuchen wohnungsloser Menschen veröffentlicht. Über deren Erfolg wurde in einer Sonder-Magazinausgabe mit dem Titel „Ein Zuhause geben“ berichtet. Außerdem unterstützt Haus & Grund Kiel seine Mitglieder mit aufsuchender Mieter- sowie Schuldnerberatung, um mögliche Konflikte frühzeitig zu lösen.

Haus & Grund Stuttgart e.V. ist bei der Beschaffung von Wohnraum für sozial Benachteiligte und insbesondere auch Obdachlose in unterschiedlichen Formen aktiv. Es besteht eine Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen bei Wiedereingliederungsmaßnahmen. Die Stadt unterstützt hier private Vermieter mit Zuschüssen, bzw. Mietgarantien sowie Renovierungsgarantien. Es erfolgt ein direkter Austausch der Rechtsberater des Vereins mit der Stadtverwaltung bei Wohnungskündigungen und der Räumung von Wohnungen. Gemeinsam mit der Initiative „Housing first“ versucht Haus & Grund Stuttgart über die Haus & Grund-Mitglieder die Wiedereingliederung von bisher Obdachlosen in den ersten Wohnungsmarkt zu fördern. Dies wird nicht nur im Verbandsmagazin veröffentlicht, sondern auch speziell personenbezogene Bedarfsfälle in Abstimmung mit dem Sozialträger vorgestellt.

II.

Auch für Haus & Grund Deutschland ist die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit ein zentrales Anliegen. Der Zentralverband ist bestrebt, konstruktiv zur Lösung dieser Herausforderung beizutragen, weshalb seit Jahren mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zusammengearbeitet wird.

Zuletzt war Haus & Grund Deutschland bei der Erarbeitung eines Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit (NAP W) aktiv. Das Bundeskabinett hat am 24. April 2024 den Nationalen Aktionsplan gebilligt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die privaten Haus- und Grundeigentümer haben angesichts stetig steigender Zahlen von Wohnungs- und Obdachlosen in Deutschland die Initiative des Bundes für einen nationalen Aktionsplan grundsätzlich begrüßt. Seit dem Start der Initiative im März 2023 standen die beteiligten Verbände, aber auch Vertreter von Sozialverbänden, der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungslosenhilfe, von Kommunen und Ländern dem Bund bei der Erarbeitung des NAP W beratend zur Seite.

Positiv bewertet wurde, dass mit dem NAP W die Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland noch mehr Aufmerksamkeit bekommt und damit die Notwendigkeit erkannt wird, Menschen in Not und ohne Dach über dem Kopf oder ohne eigene Wohnung zu unterstützen und die Präventionsarbeit zu stärken, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Darüber hinaus bietet der NAP W eine gute nationale Plattform, um die verschiedenen Akteure auf den verschiedenen Ebenen miteinander zu vernetzen, die Zusammenarbeit zu intensivieren und durch den Austausch voneinander zu lernen.

Allerdings wurde kritisiert, dass mit dem NAP W zugleich mietrechtliche Verschärfungen angekündigt worden sind.

III.

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN unterstützt ebenfalls alle Aktivitäten, die die Wohnungslosigkeit bis 2030 überwinden können. Schon Im November 2015 hat Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN am „Akteursworkshop Wohnungswirtschaft“ im Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes NRW mitgewirkt. Bereits damals war der GISS e.V. seitens des Ministeriums beauftragt, den Aufbau und die Weiterentwicklung der öffentlich und freiverbandlich organisierten Hilfe zur Vermeidung und Behebung von Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen zu erarbeiten.

Am 4. Juli 2024 wird im Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen erneut ein Fachgespräch stattfinden, wie in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften die Housing-First-Projekte in NRW bedarfsgerecht umgesetzt werden können.

Über 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Deutschland gehören Privatpersonen. Zudem bieten sie zwei Drittel aller Mietwohnungen an. Von daher kann insbesondere diese Eigentümergruppe besonders einen Beitrag zur Überwindung der Wohnungslosigkeit leisten. Allerdings ist die Anzahl der Wohnungen, die private Eigentümer vermieten, sehr differenziert. Nach Zahlen der Vermieterbefragung 2023 von Haus & Grund Deutschland, vermieten 52,6 Prozent aller privaten Vermieter zwischen 1 und 2 Wohneinheiten. 22,5 Prozent vermieten 3 bis 5 Wohneinheiten. Bei 11,5 Prozent sind es 6 bis 10 Wohneinheiten. Gerade einmal 3,5 Prozent vermieten 11 bis 15 Wohneinheiten und 9,8 Prozent immerhin mehr als 15 Wohneinheiten. Daraus wird die heterogene Struktur der privaten Vermieter sehr deutlich. Hinzu kommen die unterschiedlichen Teilmärkte in NRW mit angespannten Wohnungsmärkten entlang der Rheinschiene und den großen Universitätsstädten und den eher entspannten Wohnungsmärkten in den ländlichen Regionen.

Bei dem größten Teil der privaten Vermieter, die wenige Wohneinheiten vermieten und womöglich auch noch finanzieren müssen, wird es schwierig sein, die Bereitstellung von Wohnraum für Housing-First-Projekte zu ermöglichen. In der Regel spielt die Solvenz des Mietinteressenten bei der Vermietung einer Wohnung eine entscheidende Rolle. Der Eingang von pünktlichen Mietzahlungen ist für private Vermieter sehr wichtig, vor allem bei laufenden Finanzierungen, um nicht selbst in finanziellen Schwierigkeiten zu geraten. Sowohl bei Zahlungsausfällen als auch bei Zahlungsverzug können vor allem Eigentümer mit wenigen Wohneinheiten keinen Ausgleich mit anderen Wohnungen vornehmen. Das können allenfalls Vermieter, mit mehr als 15 vermieteten Wohneinheiten, die durchaus mit Wohnungsgesellschaften mithalten dürften.

Die privaten Kleinvermieter haben im Gegensatz zu Wohnungsgesellschaften außerdem grundsätzlich einen unmittelbaren Kontakt zu den Mietern und sind an einem störungsfreien Mietverhältnis interessiert. Die Einhaltung des Hausfriedens mit anderen Bewohnern ist erforderlich. Auch soll mit der vermieteten Wohnung pfleglich umgegangen werden. Für private Kleinvermieter können die Vermietung von Wohnungen und Komplikationen während des Mietverhältnisses zu emotionalen Situationen führen. Von daher lassen sich bei der möglichen Vermietung an wohnungslose Menschen gewisse Vorbehalte feststellen.

Die im vorliegenden Antrag formulierte Beauftragung der Landesregierung, die Verbände der Wohnungswirtschaft einzubeziehen, um die Potentiale besser zu nutzen und private Vermieter zur Bereitstellung von Wohnraum zu motivieren, ist daher zwingend notwendig. Genauso wichtig ist es, die Stigmatisierung gegenüber wohnungs- und obdachlosen Menschen durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit zu bekämpfen, um nicht nur einen gesellschaftlich angemessenen Umgang zu fördern, sondern auch Hemmungen der Vermieter abzubauen, die Bereitschaft zeigen, Wohnraum von Housing-First Projekten bereitzustellen.

Sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, Maßnahmen im Bereich der Prävention von Wohnungsverlust zu verbessern, ist mit am Wichtigsten. Die Ursachen von Wohnungs- und Obdachlosigkeit müssen von Beginn an beseitigt werden. Die Ursachen sind hierbei sehr vielschichtig und unabhängig von Alter, Herkunft oder Geschlecht. Die Überprüfung von datenschutzrechtlichen Vorgaben, um eine frühzeitige Beratung im Falle von Mietschulden und Mietkonflikten für die Betroffenen zu ermöglichen, ist hierbei hilfreich. Schon heute wird das in Einzelfällen so praktiziert.

Ergänzend müsste die jetzige Regelung, wonach die monatliche Miete nicht verpflichtend an den Vermieter zu zahlen ist, umgestellt werden. Dies gibt auch in Fällen, in denen sozial schwache Mieter Wohnungen suchen, für die Eigentümer mehr Sicherheit. Nicht selten liegen in der Praxis Fälle vor, in dem ein Mieter die Mieten zwar als Bürgergeld bekommen hat, diese jedoch über Monate nicht an den Vermieter weitergeleitet hat. Eine solche Umstellung entmündigt auch nicht die Bürgergeldbezieher, sondern trägt zu deren sozialen Schutz bei.

IV.

Seitens Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) sagen wir zu, unsere 109.000 Mitglieder in NRW in unserem Verbandsmagazin über Housing-First-Projekte zu informieren, Vorbehalte abzubauen und private Eigentümer zu motivieren, Wohnraum für wohnungs- und obdachlose Menschen zur Verfügung zu stellen.

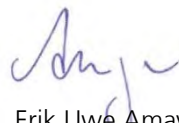
Die Wohnungslosigkeit zu überwinden, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an der wir uns als private Eigentümer beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.



RA Konrad Adenauer
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor