

# Kooperationsvereinbarung

„Endlich ein ZUHAUSE!“  
Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit  
in Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Arbeit,  
Gesundheit und Soziales  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**LEG**  
*gewohnt gut.*

 **VIVAWEST**  
Wohnen, wo das Herz schlägt.

**VONOVIA**



# Kooperationsvereinbarung

„Endlich ein ZUHAUSE!“  
Landesinitiative gegen Wohnungslosigkeit  
in Nordrhein-Westfalen

zwischen

dem Land Nordrhein-Westfalen vertreten durch das  
**Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales**  
(im Folgenden Land)

dem **VdW Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen**

**LEG IMMOBILIEN AG**, Düsseldorf

**Vivawest Wohnen GmbH**, Gelsenkirchen

**Vonovia SE**, Bochum

# Präambel

## Jeder wohnungslose Mensch ist einer zu viel!

Die Landesregierung sowie die Unternehmen und Verbände der Wohnungswirtschaft verbindet das gemeinsame Ziel, Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen zu bekämpfen. Der individuelle und geschützte Wohnraum ist ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Deshalb sind auch besondere Anstrengungen notwendig, um Wohnungsverluste zu verhindern und Wohnungslosigkeit zu beseitigen. Jeder wohnungslose Mensch ist einer zu viel!

### Prävention

Das beste Mittel gegen Wohnungslosigkeit ist, sie erst gar nicht entstehen zu lassen. Ein wichtiger Schwerpunkt dieser Vereinbarung ist daher die Prävention. Vermieterinnen und Vermieter sind die ersten, die bei Zahlungsschwierigkeiten oder bei Nachbarschaftsproblemen aktiv werden, und sie erfahren vor anderen, wenn Mieterinnen und Mieter Unterstützung benötigen, um ihre Mieterpflichten zu erfüllen. Gelingt es mit vereinten Kräften, Probleme, die ein Mietverhältnis gefährden, zu identifizieren und Gegenmaßnahmen einzuleiten, lassen sich Kündigungen und Räumungsverfahren verhindern. Kooperationen mit den Kommunen und den Trägern der freien Wohlfahrtspflege tragen dazu bei, dass Prävention gelingt. Bereits seit 25 Jahren gibt es z. B. dazu innerhalb des VdW Rheinland Westfalen den Treffpunkt Sozialarbeit. Der Treffpunkt dient als Forum zum Austausch und der Zusammenarbeit der Sozialarbeiter aus dem Unternehmen, die insbesondere für die Unterstützung von Mieterinnen und Mietern in Notsituationen, bei Anzeichen einer Überschuldung oder bei Behördengängen da sind. Die Sozialarbeit in den Unternehmen und Genossenschaften konnte in den vergangenen Jahren bereits gute Erfolge bei der Stabilisierung von Mietverhältnissen vorweisen.

### Wohnungsversorgung

Am 30.06.2017 wurden in Nordrhein-Westfalen 32.286 akut wohnungslose Menschen gezählt. Sie waren in Notunterkünften der Städte und Gemeinden untergebracht oder befanden sich in Einrichtungen der Wohlfahrtspflege. Ein Teil von ihnen lebte unversorgt auf der Straße. Der zweite Schwerpunkt dieser Vereinbarung gilt daher der

dauerhaften Wohnungsversorgung. Wir wollen erreichen, dass wohnungslose Bürgerinnen und Bürger in Nordrhein-Westfalen besseren Zugang zu Wohnraum erhalten. Zugangshürden müssen beseitigt werden, damit sie in der Konkurrenz mit anderen wohnungssuchenden Haushalten die Chance haben, ihre Notlage zu beenden, die von Ausgrenzung und Mangel gekennzeichnet ist.

### Aktionsprogramm des Landes „Hilfen in Wohnungsnotfällen“

Mit unseren Bestrebungen müssen wir nicht bei Null anfangen. Bereits seit 1996 unterstützt die Landesregierung die Bemühungen lokaler Akteure bei der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen. Mit der Förderung von Modellprojekten aus dem Aktionsprogramm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ werden Kommunen, Träger der freien Wohlfahrtspflege und private Träger dabei unterstützt, die Wohnungsnotfallhilfen weiterzuentwickeln. Ohne kooperierende Wohnungsunternehmen und ihre Bereitschaft, die Ziele der Modellprojekte zu unterstützen, hätten sich viele gute Ideen nicht realisieren lassen.

Von den in vielen Regionen des Landes gemeinsam durchgeführten Modellvorhaben haben alle Beteiligten profitiert: Viele von Wohnungslosigkeit bedrohte und betroffene Menschen erhielten persönliche Hilfe und konnten mit Wohnraum versorgt werden. Den Wohnungsunternehmen standen Partnerinnen und Partner zur Seite, die sich mit ihnen um Mieterinnen und Mieter, um Mietzahlungen, die Instandhaltung der Wohnungen und funktionierende Nachbarschaften kümmerten. Nicht zuletzt konnten sich die beteiligten Kommunen auf Prävention konzentrieren und damit Unterbringungskapazitäten reduzieren.

Unter den schwierigen Bedingungen, die derzeit am Wohnungsmarkt herrschen, ist es Zeit, die Erkenntnisse aus den gemeinsam durchgeführten Modellprojekten in die Fläche zu tragen und erfolgreiche Strategien zu verstetigen. Diese Vereinbarung soll den Rahmen abstecken, in dem gemeinsam und mit den lokalen Kooperationspartnerinnen und -partnern gehandelt wird. Interessierte Unternehmen und Verbände der Wohnungswirtschaft werden eingeladen, sich dieser Kooperationsvereinbarung anzuschließen.

# Vereinbarungen

Das Land vereinbart sich wie folgt in einem ersten Schritt mit dem VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen als Vertreter der zahlreichen in dem Feld engagierten kommunalen, kirchlichen, industrieverbundenen und privaten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, der LEG IMMOBILIEN AG, der Vivawest Wohnen GmbH und Vonovia SE:

## 1. Prävention von Wohnungsverlusten

### **Engere Kooperation in den lokalen Hilfesystemen**

Die Prävention von Wohnungsverlusten gelingt nur, wenn viele Akteure zusammenwirken. Treten Probleme mit Mieterhaushalten auf, die zu einer Wohnungskündigung führen können, müssen Wohnungsunternehmen nötigenfalls rechtliche Schritte einleiten. Ziel der Wohnungswirtschaft ist es jedoch, Kündigungen und Räumungsverfahren zu vermeiden. Sie strebt deshalb eine noch engere Kooperation mit den kommunalen und freiverbandlichen Akteuren auf lokaler Ebene an.

Für die gegenseitige Information im Interesse gefährdeter Mieterhaushalte wollen beide Kooperationspartner praktikable und datenschutzrechtlich einwandfreie Lösungen finden, damit Interventionen frühzeitig greifen. Mietschuldnerinnen und -schuldner sollen Heilungsmöglichkeiten und die Chance erhalten, Rückstände aus eigener Kraft über Ratenzahlungen zu tilgen, die auch bei geringen Einkommen leistbar sind. Mit Risiken, die ihrer Bereitschaft entgegenstehen, ein Mietverhältnis fortzusetzen, sollen die Vermieter nicht allein gelassen werden.

Vor allem in den am stärksten von Wohnungslosigkeit betroffenen Regionen des Landes flankiert das Land die Bemühungen der Unternehmen, gefährdeten Haushalten den Verbleib in ihren Wohnungen zu ermöglichen. Über die örtlichen Beratungsstrukturen der Wohnungsnotfallhilfe werden der Wohnungswirtschaft vom Land zusätzlich finanzierte Ansprechpartner in 20 Kommunen und Kreisen zur Seite gestellt, die bei drohenden Kündigungen umgehend eingeschaltet werden können und die zeitnah und verlässlich Lösungen herbeiführen.

Auch bereits bestehende Kooperationen auf lokaler Ebene sind erwünscht und sollen bei Bedarf in die Vereinbarung einbezogen werden können.

## 2. Dauerhafte Wohnungsversorgung

### **Mehr Wohnraum für wohnungslose Menschen**

Nicht nur in den Ballungsräumen und in den Großstädten, sondern zunehmend auch in ländlicheren Regionen des Landes übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot. Als Bewerberinnen und Bewerber sind wohnungslose Menschen in der Konkurrenz am Wohnungsmarkt nahezu chancenlos. Gegenüber anderen Interessentinnen und Interessenten wie Studierenden und Auszubildenden, Senioren oder berufstätigen Singles ziehen sie in der Regel den Kürzeren. Um Wohnungslosigkeit zu bekämpfen, müssen in den lokalen und regionalen Wohnungsmärkten Wege gefunden werden, wohnungslose Menschen mit besonderer Dringlichkeit zu versorgen.

Die unterzeichnenden Unternehmen sind bereit, sich im Bereich der Versorgung wohnungsloser Menschen zu engagieren und geeignete Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Durch das neue Mietrecht (insbesondere die Ablösung des Gewerberechts durch das Mietrecht) werden die Handlungsmöglichkeiten von Vermietern bei problematischen Mietverhältnissen reduziert.

Vor allem Schulden, die zu einer negativen Bonitätsauskunft führen, erschweren den Zugang wohnungsloser Menschen zu Wohnraum. Dass Altschulden vorhanden sind, muss aber einem geregelten Mietverhältnis und zuverlässigen Mietzahlungen nicht grundsätzlich im Weg stehen. Deshalb werden Lösungen benötigt, damit Risiken der Wohnungsunternehmen nicht zum Ausschluss verschuldeter Menschen von der Wohnungsversorgung führen.

Die Kooperationspartner werden deshalb gemeinsam nach Wegen suchen, um auftretende Probleme im Interesse beider Seiten – der Vermieter und der Mieter – zu lösen.

Mit der Wohnraumversorgung ist es in einigen Fällen nicht getan. Wo im Einzelfall individuelle Unterstützungspakete erforderlich sind, um den dauerhaften Wohnungserhalt zu ermöglichen, sollen sie möglichst gemeinsam mit den lokalen Kooperationspartnerinnen und -partnern und mit den örtlichen und überörtlichen Trägern der Sozialhilfe geschnüpft werden. Auch dabei stehen der Wohnungswirtschaft die vom Land finanzierten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner zur Seite.

## Kommunikation und Dokumentation der Fortschritte

Die Vertragspartner werden sich regelmäßig und vertrauensvoll über die Fortschritte bei der Zielerreichung unterrichten und austauschen. Veröffentlichungen zu erfolgreichen Projekten und Beispiele gelungener Kooperationen sollen für die weitere Umsetzung dieser Vereinbarung in allen Regionen des Landes werben. Alle Hindernisse, die einer Umsetzung der Vereinbarung entgegenstehen, sollen identifiziert und Schritt für Schritt abgebaut werden.

Düsseldorf, den 25.06.2019

**Karl-Josef Laumann**  
Minister für Arbeit,  
Gesundheit und Soziales des Landes  
Nordrhein-Westfalen

**Alexander Rychter**  
Vorstand und Verbandsdirektor des  
VdW Rheinland Westfalen

**Lars von Lackum**  
CEO der LEG IMMOBILIEN AG

**Ulrich Bimberg**  
Präsident des  
VdW Rheinland Westfalen

**Dr. Ralf Brauksiepe**  
Geschäftsführer der  
Vivawest Wohnen GmbH

**Marion Sett**  
Vizepräsidentin des  
VdW Rheinland Westfalen

**Arnd Fittkau**  
Vorstand der Vonovia SE

**Uwe Eichner**  
stellvertretender Vizepräsident  
des VdW Rheinland Westfalen