



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Private Vermieter und Prävention – Ziele und Voraussetzungen

Matthias zu Eicken, Referent für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung

XII. Präventionstagung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V.

27.06.2019, Darmstadt

Private Eigentümer sind Rückgrat der Wohnraumversorgung, ...

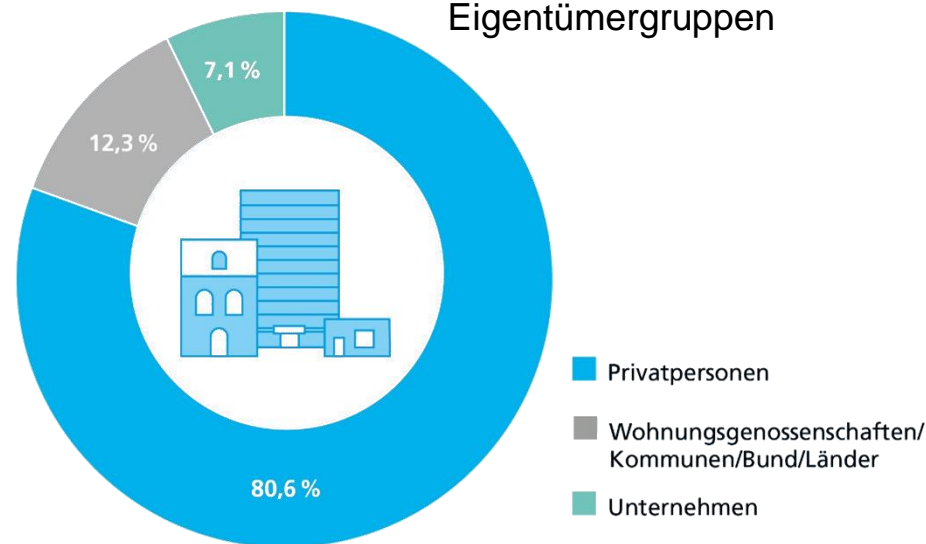
Private Eigentümer sind der Schlüssel zum Bestand:

80,6 Prozent der Wohnungen in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen

Private Eigentümer dominieren den Mietwohnungsmarkt:

66 Prozent der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt.

Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen



Quelle: Statistisches Bundesamt 2011/2015



... die sich aber in ihren Denkmustern und Handlungsweisen von unternehmerischen und institutionellen Akteuren unterscheiden.

Private Eigentümer und Vermieter haben kein Unternehmen im Rücken:

- **Private Eigentümer sind semi-professionelle Bestandhalter**, ihre Verwaltung und Bewirtschaftung folgt nicht immer strikt unternehmerischen Abläufen und Strukturen.
- **Private Vermieter sind semi-professionelle Anbieter am Markt**, für die die Vermietung in der Regel neben dem Hauptberuf erfolgt.



Einzeleigentümer bilden eine heterogene Gruppe, die aber Anknüpfungspunkte für Prävention und Zusammenarbeit bietet.

Die privaten Vermieter sind daran interessiert, ...

... ihren Wohnraum langfristig zu vermieten,

einvernehmlich mit ihren Mietern zu leben

und stabile Einnahmen zu erzielen.



Prävention von Wohnungslosigkeit ist daher im Interesse privater Vermieter, ...

... weil sie eben kein Unternehmen im Rücken haben und deren Prozessen folgen:

- Situationen abseits eines normal ablaufenden, stabilen Mietverhältnisses sind keine Routine
 - Kündigungs- und Räumungsverfahren sind langwierig und teuer. Daher werden sie gerne vermieden.
 - Private Eigentümer sind auf die Einkünfte durch Vermietung angewiesen: Sie sind ihr Einkommen, ihre Alterssicherung oder Kreditrate.
- Beratung und Unterstützung notwendig, aber auch Offenheit für Optionen

Wer ist Haus & Grund?



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland.

900.000 Mitglieder in über 900 Ortsvereinen und 22 Landesverbänden

Die Vielfalt unserer Mitglieder spiegelt sich auch in der Vielfalt unserer Vereine und Landesverbände.

Wir funktionieren von unten nach oben – jeder Verein ist eigenständig tätig.





Die Möglichkeiten der Zusammenarbeit sind vielfältig, ...

Prävention

- Bildung örtlicher Kooperationsnetzwerke zwischen lokalen Haus & Grund-Vereinen, Wohnungslosenhilfen und Kommunen

Kooperation

- Unterstützung von Wohnungslosenhilfen in Fragen von Vermietung und Bewirtschaftung und beim Zugang zu Wohnraum

Belegungsrechte

- Eine gesicherte Belegung und Mieteinnahmen sind zentrales Argument für den Vermieter.



... aber abhängig von den Stärken und Schwächen beider Partner.

Die Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit mit einem Haus & Grund-Verein hängen von vielen Faktoren ab:

Handelnde
Personen

Größe des Vereins

Problembewusst
sein

Ehrenamt oder
Hauptamt

Leistungs-
spektrum

Service-
Gesellschaften



Einige Modelle der Vermietung an Sozialträger wurden zuletzt durch Mietrechtsänderungen torpediert.

Vermietung an Sozialträger zur Unterbringung von Personen mit dringendem Wohnungsbedarf sind nicht mehr über das Gewerberaummietrecht möglich.

Die Überlassung von Räumen an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen unterliegt

- Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten
- Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Beschränkung der Befristungsmöglichkeiten



Prävention kann nur gelingen, wenn wir die Hilfe vor den Datenschutz stellen.

Zahlungsverzug schafft eine Kündigungsvoraussetzung und damit die Gefahr, dass ein Mieter seine Wohnung und ein Vermieter seinen langjährigen Mieter verliert.

- Es gibt aber keine Rechtsgrundlage, die einen Informationsaustausch zwischen Sozialträger und Vermieter datenschutzrechtlich legitimiert.



Sozial- und Datenschutzrecht müssen vor Wohnungsverlust schützen.

Um den Mieter vor einem Wohnungsverlust zu bewahren, ist vor einer Kündigungsvoraussetzung umfassender anzusetzen:

1. Rechtsgrundlage für Kommunikation zwischen Vermieter und sozialen Trägern zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit schaffen.
2. Information über die Zahlung wohnungsbezogener Transferleistungen an Vermieter zulassen.
3. Antragsrecht für Vermieter auf Direktzahlung wohnungsbezogener Transferleistungen einführen.