



Bundesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



## Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüßt das Ziel des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit

### Eingriffe ins Mietrecht werden allerdings abgelehnt!

**Berlin, 24.04.2024** – Das Bundeskabinett hat heute den Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP W) gebilligt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die privaten Haus- und Grundeigentümer begrüßen angesichts stetig steigender Zahlen von Wohnungs- und Obdachlosen in Deutschland die Initiative des Bundes für einen nationalen Aktionsplan grundsätzlich. Seit dem Start der Initiative im März 2023 standen die genannten 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.

Wir sehen vor allem positiv, 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 sehen die beteiligten Verbände nicht, inwieweit die Diskussion zur Mietpreisbremse dazu beiträgt, Wohnungslosigkeit zu verhindern. Vielmehr gilt es, die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau zu verbessern und die Handlungsfähigkeit der Wohnungsanbieter, die sich für die sozialen Belange von Wohnungs- und Obdachlosen einsetzen, zu stärken.

Mit der Billigung des NAP W durch das Bundeskabinett wird nunmehr seitens des Bundes bekräftigt, eine Änderung im Mietrecht vorzunehmen. Mietrechtliche Änderungen wurden erstmalig im Januar 2024 vom Bund in den NAP W als Maßnahme zur Reduzierung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit aufgenommen. Die Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben sich frühzeitig gegen eine Verschärfung des Mietrechts ausgesprochen. Statt Investitionsbremsen in Form von immer schärferen Mietrechtseingriffen helfen den Wohnungssuchenden nur neue bezahlbare Wohnungen, deren Bau wieder ermöglicht werden muss.

Erst vor wenigen Tagen wurde die Absicht der Regierung bekannt, die Mietpreisbremse zu verlängern. Es wird befürchtet, dass die Umsetzung weiterer mietrechtlicher Änderungen die Lage am Wohnungsmarkt weiter verschärfen wird und mit dem gemeinsamen Ziel des NAP W, die Wohnungs- und Obdachlosigkeit zu reduzieren, nicht vereinbar ist.

Zuletzt haben die Verbände Ende März 2024 in einer gemeinsamen Stellungnahme zum Referentenentwurf des NAP W deutlich gemacht, an welchen Punkten noch Verbesserungspotenzial herrscht. So wurde darauf hingewiesen, dass ein deutlich stärkeres Engagement des Bundes und der Länder zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus notwendig ist. Zudem fehlt bislang ein klares Umsetzungskonzept für den NAP W.



Bundesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Der vorhandene Maßnahmenkatalog ist weder priorisiert noch mit Zeit- und Kostenplänen hinterlegt. Unklar ist zudem, welche Wirkung die Einzelmaßnahmen mit Blick auf das Ziel 2030 entfalten können und welche personelle und finanzielle Unterstützung den Trägern der einzelnen Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

**Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:**

„Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft engagiert sich seit jeher intensiv auch auf sozialer Ebene gegen Wohnungslosigkeit. In den Kommunen bestehen dazu bundesweit zahlreiche Kooperationen mit sozialen Trägern, um den betroffenen Menschen langfristig günstigen Wohnraum sowie soziale Betreuungsangebote bereit zu stellen und durch geeignete Präventionsmaßnahmen Mieter vor Wohnungslosigkeit zu schützen. Es ist daher unverständlich, dass diejenigen, die für mehr Wohnungen in Deutschland sorgen und sich für Mieter in finanziellen Notlagen verantwortlich einsetzen, durch mietrechtliche Änderungen in ihrer Handlungsfähigkeit immer weiter eingeschränkt werden und damit das ohnehin sehr ambitionierte Ziel des NAP W, die Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 zu beseitigen, unnötig erschwert wird.“

**Dirk Salewski, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen:**

„Mietrecht auf dem Rücken der Schwächsten der Gesellschaft lösen zu wollen, passt nicht zur Wichtigkeit und dem Ziel des NAP W. Das ist kontraproduktiv. Was wir jetzt brauchen, sind klare Konzepte, wie wir schnell Wohnraum für von Obdachlosigkeit betroffene Menschen schaffen können und wie das bezahlt wird!“

**Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland:**

„Haus & Grund ist über viele seiner 860 Vereine bundesweit in der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit engagiert. Kooperation und Austausch mit den Behörden sorgen vielerorts dafür, dass es erst gar nicht zur Wohnungslosigkeit kommt, und dass Wohnraum zur Verfügung steht. Es ist überhaupt nicht nachzuvollziehen, warum das Bauministerium dieses Engagement nun durch die Ankündigung von Mietrechtsverschärfungen in dem NAP W gefährdet. Ein NAP W, in dem die privaten Eigentümer als größte Anbietergruppe von Mietwohnungen nur als Feigenblatt dienen sollen, ist dem Anliegen der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit keinesfalls dienlich.“

**Dr. Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA):**

„Viele ZIA-Mitglieder ob Familienstiftungen wie Becker & Kries, gewerbliche Wohnungsunternehmen, wie LEG und Vonovia SE oder kommunale und landeseigene Wohnungsunternehmen, sind bereits in Projekten und Initiativen zur Wohnungslosigkeit auf Bundes- und Länderebene aktiv: Beispielsweise bundesweit beim Housing-First-Ansatz, zur Prävention im Berliner Projekt ‚Social B&B‘ oder in eigenen Stiftungen wie der LEG-,Stiftung – Dein Zuhause hilft‘.“ Mattner betont: „Der ZIA setzt sich mit seinem gemeinsam mit dem Mieterbund formulierten Ethikkodex dafür ein, dass niemand seine Wohnung durch aufgelaufene Mietrückstände verliert. Unsere Mitglieder haben ein Härtefallmanagement, um Mieterinnen und Mietern in Notlagen zu helfen.“

## **Anhang: Stellungnahme zum Referentenentwurf NAP W in der Fassung vom 29.02.2024**

### **Über den GdW:**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

### **Über den BFW:**

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

### **Über Haus & Grund:**

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

### **Über den ZIA:**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.