



# Stellungnahme

## Zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete

**Berlin, Dezember 2024**

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
[info@hausundgrund.de](mailto:info@hausundgrund.de), [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)  
Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

Einen Gesetzentwurf an einem Freitagmittag zu versenden und bis zum darauffolgenden Montag eine qualifizierte Stellungnahme zu erwarten, wird aus Sicht von Haus & Grund Deutschland der Herausforderung nicht gerecht, bezahlbares Wohnen zu erhalten bzw. wieder zu ermöglichen. Daher beschränkt sich Haus & Grund Deutschland auf einige grundsätzliche Anmerkungen. Zudem möchten wir unserer Hoffnung und Erwartung Ausdruck verleihen, dass in der kommenden Legislaturperiode eine Verbändeanhörung zu einer Gesetzesinitiative nicht weiter zu einem nur reinen formalen Akt verkommt. Sie sollte vielmehr wieder dazu dienen, Argumente für und gegen einzelne Regelungen auszutauschen und zu erörtern.

### Zur Wohnungspolitik im Allgemeinen:

Bauen und Wohnen in Deutschland werden immer teurer, das Vermieten zu bürokratisch und immer häufiger unrentabel. Es sollte daher alles dafür getan werden, dass spürbare Entlastungen bei Eigentümern, Mietern, Vermietern und Bauherren ankommen.

Die Mietwohnungsmärkte werden sich erst beruhigen, wenn das (Miet-)Wohnungsangebot spürbar ausgeweitet wird. Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse sind gescheitert, denn sie schaffen keinen Wohnraum. Sie hebeln den Mietpreis als Knappheitsindikator aus. Die Folgen sind vor allem in den großen Städten zu beobachten: viel zu viele Interessenten für viel zu wenige Wohnungen. Keine Mietpreisbremse der Welt kann diesen Missstand beseitigen. Deshalb braucht es nicht mehr staatliche Regulierung, sondern bedarfsgerechte staatliche Unterstützung für betroffene Haushalte.

Gleiches gilt für die notwendige Energie- und Wärmewende. Die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung stellt für alle Bürger eine enorme finanzielle und organisatorische Herausforderung dar. Die Ampel-Koalition hat bisher keine befriedigende Antwort auf die Frage, was der Staat tun kann, damit die Bürger mit dieser Herausforderung nicht alleingelassen werden. Das Klein-Klein der vergangenen Jahre führt – trotz immenser Kosten – augenscheinlich nicht zum Ziel. Auch hier gilt es aus Sicht von Haus & Grund, den Preis als Knappheitsindikator wirken zu lassen. Dafür braucht es endlich einen echten CO<sub>2</sub>-Zertifikatehandel, gesellschaftlich abgedeckt durch ein echtes Klimageld für alle Bürger.



Es sind vor allem private Haushalte, die vor diesen Herausforderungen stehen: als Mieter ohnehin, aber ebenso als selbstnutzende Eigentümer und als Vermieter. Deutschland ist nicht nur ein Mieterland, sondern ebenso ein Vermieterland: Fast zwei Drittel aller Mietwohnungen werden von Privatpersonen vermietet – insgesamt 5,5 Millionen Menschen sorgen dafür, dass andere ein Zuhause haben. Sie sind es, die für ein soziales Miteinander auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Sie möchten, dass ihre Mieter auch in Zukunft in einer warmen Wohnung leben können. Deshalb sollte die Politik private Eigentümer stärker im Blick haben und als Partner zur Erreichung gemeinsamer Ziele ansehen.

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 936.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### **Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer**

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.