

Pressemitteilung vom 10.02.2026

Landtagswahl 2026

Haus & Grund Württemberg fordert Kurswechsel in der Wohnungspolitik

Ohne private Eigentümer keine Wohnraumoffensive – Denn sie sind das Rückgrat des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg

Im Ländle der Häuslebauer zählt „Bauen und Wohnen“ zu den großen Themen bei der Landtagswahl 2026. Wichtig ist dabei zu wissen, dass private Vermieter eine zentrale Rolle auf dem Mietmarkt in Baden-Württemberg spielen: **Private Kleinvermieter stellen in Baden-Württemberg einen Großteil des Mietwohnraums bereit** – oft zu moderaten Mieten und mit hohem persönlichem Einsatz. **Wer sie schwächt, schwächt den Wohnungsmarkt insgesamt.** Doch genau das geschieht seit Jahren: immer neue Regulierungen, Abgaben und Sonderwege bremsen Investitionen und Modernisierungen aus.

„Wohnungspolitik muss Eigentümer endlich als Partner begreifen – nicht als Gegner“, sagt Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg. *„Wir machen deutlich, was unsere Mitglieder brauchen: keine Misstrauenskultur gegenüber Vermietern, sondern Respekt vor der Verantwortung, die private Eigentümer für ihre Mieterinnen und Mieter sowie für den Wohnungsbestand übernehmen. „Mit der Landtagswahl entscheidet sich, ob Eigentum in unserem Land künftig gestärkt oder weiter unter Druck gerät. Eingriffe in das Eigentumsrecht schaden dem Investitionsklima – wer mehr Wohnraum will muss privaten Investoren sicheren Boden bieten“, so Nothacker.* Um Wohnraum zu erhalten und Neubau zu fördern muss das Eigentum geschützt werden. Denn nur sicherer Boden erhält die Investitionsbereitschaft von Eigentümern. *„Vermieten muss sich auch in Zukunft lohnen, sonst macht es keiner mehr“,* so Nothacker.

Die Mietpreisbremse bremst das Investitionsklima aus

Da der Staat alleine nicht in der Lage ist, genügend Wohnraum bereitzustellen, ist er dringend auf private Investitionen bei der Erschaffung von neuem und der Instandhaltung von bestehendem Wohnraum angewiesen. Aber die Liste der Eingriffe ist lang: Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Umwandlungsverbot. **Doch keine dieser Maßnahmen schafft auch nur eine einzige neue Wohnung.** Im Gegenteil: Investitionen werden verhindert, das Angebot verknappt, der Druck steigt. Leerstände entstehen, weil Eigentümer keinen Sinn mehr darin sehen, ihren Wohnraum zu vermieten.

Vor allem eine erneute Verlängerung der Mietpreisbremse wäre ein wohnungspolitischer Fehler. Der Nutzen dieser Maßnahme ist nicht erwiesen. Denn vermeintlich hilft die Mietpreisbremse Menschen, die sich keinen teuren Wohnraum leisten können.

Fakt ist aber: *„Der alleinstehende, gutverdienende Arzt profitiert von der Maßnahme genauso wie der Pfleger, der mit einer fünfköpfigen Familie auf Wohnungssuche geht“,* so Nothacker.

Und meist bekommt in einem solchen Fall nicht die Familie die Wohnung. Faktisch hilft die Mietpreisbremse in solchen Fällen Wohnungssuchenden, die sich auch eine teurere Miete leisten könnten zu günstigen vier Wänden. **„Um Bedürftigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, braucht es gezielte Unterstützung für sie, keinen Eingriff in Eigentumsrechte“**, sagt Nothacker. Und fordert: **„Ohne nachweisbaren Nutzen gehört dieses Instrument abgeschafft. Was es braucht, ist ein geordnetes Auslaufen, klare rechtsstaatliche Kriterien und eine ehrliche Wirksamkeitsprüfung.“**

Klimaschutz darf Vermieter nicht überfordern

Klimaschutz ist wichtig und im Gebäudebestand notwendig, muss aber bezahlbar, planbar und ohne bürokratische Überforderung ablaufen. Ständig wechselnde Förderbedingungen, landeseigene Sonderwege wie das EWärmeG (Erneuerbare- Wärme-Gesetz) in Baden-Württemberg und die Unsicherheiten der künftigen kommunalen Wärmeplanung überfordern Eigentümer und verzögern Sanierungen. **„Wir brauchen Anreize statt Zwang, verlässliche Förderung und Technologieoffenheit. Klimaschutz darf nicht zur Sanierungspflicht durch die Hintertür werden“**, sagt Nothacker.

Ohne Bauland kein „Bau-Turbo“

Angespannte Wohnungsmärkte lassen sich nur durch eine Sache wirklich entspannen: **Mehr Angebote**. Deshalb ist der geplante **„Bau-Turbo“** richtig, darf aber nicht im Dickicht aus Quoten, Abgaben und Bürokratie stecken bleiben. Was es braucht, sind schnelle Genehmigungen, verbindliche Fristen und digitale Verfahren. Die Reform der Landesbauordnung muss deshalb weiter vorangetrieben werden. **Und ohne Bauland bleibt jede Wohnraumoffensive ein Papiertiger** – Kommunen müssen eine aktive Strategie dazu liefern.

Der Staat fördert die „Generation Miete“

Die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg ist aus dem Ruder gelaufen. Das Berechnungsmodell sorgt für eine sehr unfaire Besteuerung. Viele Städte im Bundesland zählen inzwischen zu den Spitzenreitern im bundesweiten Grundsteuerranking.

„Wohnen darf nicht zur kommunalen Einnahmequelle werden. Kommunen müssen Hebesätze so festlegen, dass es sich noch lohnt Wohnraum anzubieten“, so Nothacker.

Gleiches gilt für die **Grunderwerbsteuer: Sie ist das größte Hindernis für junge Menschen auf dem Weg ins Eigentum**. Inzwischen gelten die heute 25- bis 45- Jährigen unter anderem deshalb bereits als „Generation Miete“. Wer ihnen doch ermöglichen will in ihrem Leben zu Eigentum zu gelangen, muss Freibeträge einführen oder die Steuern senken.

Wohneigentum: Schlüssel zu Fairness und Altersvorsorge

Wohneigentum ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist Vermögensbildung, Altersvorsorge und Stabilität über Generationen hinweg. Doch hohe Erwerbsnebenkosten, strenge Kreditregeln und überzogene Bauauflagen versperren vielen jungen Familien den Weg. Wer gesellschaftliche Gerechtigkeit will, muss Eigentumsbildung erleichtern – nicht erschweren. Vor allem für Ersterwerber sollte die Eigentumsbildung gefördert werden.

„Ganz klar ist: Der Wohnungsmarkt entspannt sich nicht durch Preisregulierung und Verbote, sondern durch mehr Wohnraum“, so Nothacker.

Das muss sich ändern – unsere konkreten Forderungen zur Landtagswahl

- 1. Eine grundlegende Reform der Grundsteuer**
- 2. Grunderwerbsteuer senken / Freibeträge einführen**
- 3. Gezielte Landesprogramme für Ersterwerber und junge Familien (Zuschüsse, zinsgünstige Darlehen)**
- 4. Baurecht vereinfachen, überflüssige Auflagen streichen**
- 5. Mehr Bauland ausweisen – Angebot erhöhen, Preise dämpfen**
- 6. Wohneigentum als Altersvorsorge stärken (steuerliche Vorteile, Förderung altersgerechter Umbauten)**
- 7. Technologieoffene Energiepolitik (Abschaffung EWärmeG, Förderung statt Zwang).**