

Pressemitteilung vom 19.02.2026

Haus & Grund Württemberg unterstützt die Forderungen der Landesbauministerin

Razavi wehrt sich gegen die geplante Mietrechtsreform

„Vermieten muss sich lohnen, sonst macht es keiner mehr“, sagt Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg. Und in Baden-Württemberg haben private Vermieter einen besonders hohen Stellenwert: fast 80 Prozent der Mietwohnungen im Ländle befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Wohnungseigentümergemeinschaften – so äußert es Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen in einem Schreiben an Stefanie Hubig, Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz.

Private Vermieter: „Sie schließen die Lücke, die der Staat nicht schließen kann.“

Private Vermieter sind die größte Akteursgruppe am Markt und können durch ihre Investitionsbereitschaft ausreichend bezahlbaren Wohnraum schaffen. „Sie füllen die Lücke, die der Staat nicht schließen kann“, sagt Nothacker. Dafür brauchen sie aber Planungs- und Investitionssicherheit. Bleiben Investitionen privater Vermieter aus, verlagert sich der Handlungsdruck auf Länder und Kommunen, die heute ohnehin schon unter großem Druck stehen.

Hubig hatte Mitte Januar die Vorhaben zu einer neuen Mietrechtsreform angekündigt und dabei folgende Punkte aufgeführt:

1. Stärkung der Mietpreisbremse

Die bestehenden Regelungen zur Mietpreisbremse sollen verlängert und verschärft werden. Ausnahmen werden eingeschränkt, Transparenzpflichten für Vermieter erweitert.

2. Begrenzung von Indexmieten

Die Möglichkeiten zur Vereinbarung von Indexmieten sollen stärker reguliert werden, um sprunghafte Mietsteigerungen infolge hoher Inflationsraten zu vermeiden.

3. Erweiterung des Kündigungsschutzes

Der Schutz vor missbräuchlichen Eigenbedarfskündigungen soll verbessert und entsprechende Nachweispflichten verschärft werden.

4. Transparenz bei Nebenkosten

Mieterinnen und Mieter sollen einen besseren Überblick über Betriebskosten erhalten. Abrechnungen müssen künftig klarer und nachvollziehbarer gestaltet sein.

Mit diesen Maßnahmen verfolgte die Bundesregierung das Ziel, soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt zu stärken und das Vertrauen in einen fairen Interessenausgleich zu sichern.

„Der nun vorgelegte Entwurf einer Mietrechtsreform setzt nicht die richtigen Anreize, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und vor allem die dringend notwendigen Investitionen zur Vergrößerung des Angebots nachhaltig zu fördern“, so Razavi. Viel mehr beobachte sie, dass die Zahl der Mieter in den letzten fünf Jahren um fast drei Millionen gestiegen sei.

„Gleichzeitig erleben wir die geringsten privaten Investitionen seit Jahren im Bereich des Wohnungsbaus.“ Genau diese gegenläufige Entwicklung verschärfe den Druck auf den Wohnungsmärkten. Razavi fordert deshalb ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern auf dem Wohnungsmarkt.

Eingriffe in Privateigentum bremsen Investitionen aus

„Wir betrachten die Linie des Bundes im Mietrecht mit Sorge“, sagt Nothacker. „Die geplante Mietrechtsreform und die Mietpreisbremse stehen für immer mehr Eingriffe, verunsichern private Vermieter und bremsen Investitionen. Damit wird der Wohnungsmangel nicht gelöst, sondern eher verschärft. Es ist deshalb gut, dass sich Bauministerin Razavi klar gegen die Reformvorhaben der Bundesjustizministerin stellt und die Interessen privater Eigentümer verteidigt.“

Die Verschärfung des Mietrechts ist aber nicht die einzige Belastung für Vermieter, die zurzeit im Raum steht. Die SPD plant, dass eine Abgabe für das Gesundheitssystem künftig unter anderem auch aus Mieterträgen generiert werden kann. Dazu kommt in Baden-Württemberg die Grundsteuerreform, die mit ihrem besonderen Modell für besonders viel Ungerechtigkeit sorgt und das Wohnen unnötig verteuert. Das hat zur Folge: *„Wer eine weitere Wohnung als Vorsorge erwerben wollte, lässt es bleiben. Und wer heute – als junger Mensch, als Selbstständiger, als Normalverdiener – erstmals überlegt, zu vermieten, fragt sich, warum er sich das Risiko antun soll, wenn mir die Politik am Ende immer wieder in die Tasche greift? Genau dort entsteht der größte Schaden: bei den zukünftigen privaten Vermietern, die wir für Erhalt, Modernisierung und Neubau dringend brauchen“*, sagt Nothacker.

Wodurch könnte Wohnen wieder bezahlbar werden?

Damit Wohnen im Land bezahlbar bleibt, braucht es vor allem mehr Angebot – also weiter konsequent Bauvorschriften abbauen und schneller genehmigen. Ebenso entscheidend ist jedoch, dass das Mietrecht wieder verlässlich und investitionsfreundlich wird. Statt immer neuer Eingriffe wie der Mietpreisbremse und weiterer Mietrechtsverschärfungen braucht es

Regeln, die private Vermieter nicht unter Generalverdacht stellen, sondern Modernisierung, Instandhaltung und Neubau ermöglichen.

Gleichzeitig muss die Politik aufhören, Wohnen durch zusätzliche Lasten zu verteuern. Die Grundsteuer muss fairer werden und darf nicht zu einer dauerhaften Kostensteigerung führen. Neue Abgaben auf Mieteinkünfte wären fatal, da sie die private Vorsorge bestrafen und Investitionen abwürgen würden. Bei der energetischen Sanierung gilt: Nur mit Planungssicherheit, realistischen Vorgaben und verlässlicher Förderung kann saniert werden, ohne dass die Kosten das Wohnen insgesamt verteuern.