

# Positionen und Forderungen

zur Landtagswahl 2026

Deutscher Mieterbund  
Baden-Württemberg e.V.

## **Unsere acht Forderungen für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau und leistbare Mieten**

Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis und Recht aller Menschen. Die Wohnung ist Lebensmittelpunkt und Rückzugsort. Niemand kann auf eine Wohnung verzichten. Bezahlbarer Wohnraum ist Grundlage der sozialen Existenz für alle Menschen und eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine lebenswerte und zukunftsfähige Gesellschaft – auch in Baden-Württemberg. Gleichzeitig ist ausreichender und bezahlbarer Wohnraum die zentrale Grundlage für die Fachkräftegewinnung und -sicherung und damit für die Zukunft unserer Wirtschaft. Bezahlbarer Wohnraum ist damit das Fundament für wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und sozialen Zusammenhalt.

Wohnungspolitik muss den Zugang zu bezahlbarem und qualitativ angemessenem Wohnraum gewährleisten, die Wohnqualität sichern und soziale Segregation verhindern. Ziel muss eine leistbare und bedarfsgerechte Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen sein, insbesondere durch Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die aktive Gestaltung von Regeln am Wohnungsmarkt.

Wir fordern den Landtag von Baden-Württemberg und die künftige Landesregierung auf, konkrete Maßnahmen zu ergreifen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die Interessen der Mieterinnen und Mieter besser zu schützen und die Regeln am Wohnungsmarkt sozial ausgewogener zu gestalten. Dies angesichts einer, gerade auch durch die jüngste Studie des Pestel-Instituts bestätigten, Wohnungsbaulücke von nahezu 200.000 Wohnungen in Baden-Württemberg, steigenden Mieten und Wohnkosten, wachsender Bevölkerung und einer massiv zunehmenden Belastung der Menschen durch Wohnungsmangel.

Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg (DMB BW) ist die Dachorganisation für 35 Mietervereine mit über 160.000 Mieterhaushalten und vertritt damit rund 330.000 Mieterinnen und Mieter im Land. Als Experten für Wohnungspolitik und Mietrecht sind wir verlässlicher Partner und Ansprechpartner für Politik, Verwaltung und Gesellschaft in Baden-Württemberg.

Zur Landtagswahl 2026 stellt der DMB Baden-Württemberg an die für den Landtag kandidierenden Parteien acht Forderungen für eine wohnungspolitische Offensive, die Mieterverdrängung und einen unverhältnismäßigen Anstieg der Mietpreise verhindert und dafür bezahlbaren Wohnraum schafft.

# Positionen und Forderungen

## 1. Sozialwohnungsbestand sichern und ausbauen

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit Jahrzehnten dramatisch gesunken. Gab es im Jahre 2002 noch 137.000 preisgebunden Wohnungen, so sind es heute noch 54.000. Baden-Württemberg weist im Vergleich zu anderen Flächenländern einen deutlich unterdurchschnittlichen Bestand an Sozialwohnungen aus. Obwohl hier 14 Prozent aller Einwohner Deutschlands leben, stehen in Baden-Württemberg nur 5 Prozent aller Sozialwohnungen. Mit 54.000 Sozialwohnungen steht nur für jeden zehnten armen bzw. bedürftigen Haushalt eine Sozialwohnung zur Verfügung. Ziel muss es sein, den Bestand bis 2030 auf 75.000 Sozialwohnungen zu erhöhen.

### **Förderprogramme ausweiten:**

Mit der Föderalismusreform wurde den Bundesländern die Zuständigkeit für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus übertragen. Der Bund gibt aber weiterhin Fördermittel in beträchtlicher Höhe, so waren es 487 Millionen Euro im Jahr 2024. Dagegen lag der Landesanteil für die Wohnbauförderung zuletzt mit nur 274 Millionen Euro bei nur 37 Prozent. Dies ist völlig unzureichend. Deshalb ist das Wohnbauförderprogramm des Landes regelmäßig bereits im ersten Halbjahr ausgeschöpft. 2024 reichte es nur für Förderzusagen für 2.348 Sozialwohnungen. Bis zum Dezember 2024 lagen der L-Bank unbeschiedene Anträge im Volumen von 791 Millionen Euro vor. Wohnungsunternehmen warten bis zu einem Jahr und länger auf die Bewilligung, was zu einer inakzeptablen Verzögerung von Wohnbauprojekten führt, ein unhaltbarer Zustand. Deshalb müssen die Förderprogramme für sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau seitens des Landes dringend erhöht werden. Die künftige Landesregierung muss die Fördermittel mindestens im Verhältnis 1:1 zu den Bundesmitteln aufstocken, um die Förderung des dringend notwendigen Sozialwohnungsbaus zu sichern. Unser Nachbarland Bayern mit vergleichbarer Einwohnerzahl fördert bereits 1:1 und stellt damit Mittel von insgesamt 1,1 Milliarden Euro für den Wohnungsbau zur Verfügung. Das über Jahre notwendige Investitionsprogramm muss von der Schuldenbremse ausgenommen werden.

Um beim Wohnungsbau sozial verantwortlich Prioritäten zu setzen, sind die knappen Fördermittel auf den Mietwohnungsbau zu konzentrieren.

### **Bürokratieentlastung und Förderprogramme schneller umsetzen:**

Eine Vereinfachung der Verfahren bei Antragstellung, Bewilligung und Auszahlung bei Förderprogrammen des Landes und in ihrer Umsetzung durch die L-Bank sind herzustellen. Förderprogramme müssen schneller und zielgerichteter umgesetzt werden.

### **Förderprogramme zielgerichtet und auf lange Bindungszeiträume ausrichten:**

Die Wohnraumförderung des Landes muss unterschiedliche Voraussetzungen berücksichtigen und darf etwa den Bau auf Erbpachtgrundstücken nicht diskriminieren. Längere Bindungszeiten von 40 und mehr Jahren müssen zur Regel werden und dafür höhere Zuschüsse zum Tragen kommen.

## **2. Dem Rat der Experten folgen und eine Landes-Wohnungsbaugesellschaft gründen**

Vielen Kommunen fehlen oftmals die erforderlichen Ressourcen für den Betrieb eigener Wohnungsbaugesellschaften. Deshalb hatte ein von der Landesregierung bereits vor acht Jahren in Auftrag gegebenes Gutachten der Prognos AG die Wiedergründung einer Landes-Wohnungsbaugesellschaft empfohlen, nachdem die ehemals landeseigene Wohnungsgesellschaft 2012 an ein profitorientiertes Unternehmen verkauft wurde.

Auch der DMB BW fordert die Gründung dieser Landes-Wohnungsbaugesellschaft, die gezielt bezahlbaren Wohnraum dort schafft, wo kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen nicht bauen können oder solche Gesellschaften nicht vorhanden sind.

Weil der kommunale Grundstücksfond von den Kommunen offensichtlich nicht angenommen wird, sind die dafür vorgesehenen Mittel für die Gründung der Landes-Wohnungsbaugesellschaft einzusetzen.

Land und Landeswohnungsbaugesellschaft sollen Städte und Gemeinden sowie gemeinwohlorientierte Träger bei der Gründung von Wohnungsunternehmen beraten und unterstützen.

### **3. Erleichterung des Wohnungsneubaus**

Durch abgesenkte Baustandards analog dem „Hamburg-Standard“ wird der Neubau günstiger, ohne einen Verlust an Wohnkomfort.

Die Senkung der Stellplatzpflicht auf „Null“ in der Landesbauordnung ist dringend umzusetzen. Energetische Vorgaben in der Landeswohnraumförderung müssen sich auf effiziente energetische Maßnahmen begrenzen. Notwendig ist zudem eine deutliche Beschleunigung der Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren durch die Kommunen.

Steuererleichterungen für den Wohnungsbau müssen so ausgestaltet werden, dass sie allen Bauwilligen und nicht vorwiegend Besserverdienenden zugutekommen, z.B. durch den verminderten Mehrwertsteuersatz im sozialen Wohnungsbau. Sozialer Wohnungsbau muss zudem vollständig von der Grunderwerbssteuer befreit werden.

### **4. Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam verhindern**

Das bestehende Landesgesetz muss verbessert werden, damit die Kommunen Leerstand leichter beenden können. Die Landesregierung wirbt aktiv bei den Städten und Gemeinden für das Instrument Zweckentfremdungssatzung. Die Erschwernis im Landesgesetz ist zu beseitigen, dass Kommunen erst nachweisen müssen, dass der Wohnungsmangel nicht mit anderen Mitteln abgewendet werden kann. Wenn eine Kommune in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse aufgenommen wurde, gilt der Nachweis als erbracht.

### **5. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begrenzen**

Da die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in der Regel zur Mieterverdrängung führt, ist sie gesetzlich stärker zu begrenzen. Wir fordern den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 250 Baugesetzbuch, die Städte und Gemeinden ermächtigt, Umwandlungen zu genehmigen oder zu untersagen, um Verdrängung verhindern zu können. Auch muss die Landesregierung den gesetzlichen Spielraum nutzen und die Rechtsverordnung dahingehend ändern, dass die Kündigungssperrfrist für umgewandelte Wohnungen von 5 auf 10 Jahre verlängert wird.

## 6. Wohnen nicht weiter verteuern - Grundsteuer dringend korrigieren

Gemäß der Grundsteuerreform in Baden-Württemberg steigt der Anteil erheblich, den Eigentümer von Wohngrundstücken am Gesamtaufkommen der Grundsteuer bezahlen müssen.

Dagegen sinkt der Anteil von Eigentümern gewerblich genutzter Grundstücke am Steueraufkommen. Diese Verschiebung zu Lasten des Wohnens ist dringend zu korrigieren – etwa durch eine Erhöhung der Messzahl für Gewerbegrundstücke. Weil die Grundsteuer in der Regel über die Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt wird, steigen die jetzt schon hohen Wohnkosten für ca. 2,7 Millionen Mieterhaushalte in Baden-Württembergs Kommunen sonst noch weiter.

## 7. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und deshalb sozialverträglich umsetzen

Die Kosten für energetische Sanierungen und klimafreundliche Heizungen dürfen nicht einseitig auf die Mieter abgewälzt werden. Bislang tragen die Mieter über die Modernisierungsumlage allein die Kosten einer energetischen Modernisierung. Der DMB BW fordert, dass sich die Landesregierung auf Bundesebene für ein Drittmodell einsetzt, im Sinne einer Kostenaufteilung zwischen Vermietenden, Mietenden und öffentlicher Hand.

### **Stärkung der Rechte von Mieterinnen und Mietern bei energetischen Maßnahmen:**

Mieterinnen und Mieter müssen bei Modernisierungen und energetischen Maßnahmen stärker beteiligt werden. Die Landesregierung sollte Initiativen zur Stärkung der Mieterbeteiligung unterstützen.

## 8. Inflation der Mieten stoppen

Dazu ist die **Mietpreisbremse konsequent anzuwenden**. Angesichts von zunehmendem Wohnungsmangel in fast allen Regionen von Baden-Württemberg ist die Gebietskulisse von bislang 89 Kommunen auf weit mehr Kommunen auszuweiten. Sie bedarf in der Umsetzung in Baden-Württemberg auch einer Öffnungsklausel.

Städte und Gemeinden müssen auch innerhalb der fünfjährigen Laufzeit der Landesverordnung in die Gebietskulisse aufgenommen werden können, wenn sich die regionalen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt verändern.

Auf Bundesebene gilt es, sich für eine Verschärfung der Mietpreisbremse einzusetzen, insbesondere durch Streichung der Ausnahmen und Umgehungstatbestände sowie durch eine Anpassung des Neubau-Datums von Oktober 2014 auf 2024.

### **Mietpreiserhöhungen im Bestand sind wirksamer zu begrenzen:**

Die künftige Landesregierung muss sich im Bund dafür einsetzen, in Gebieten mit Wohnungsmangel die **Kappungsgrenze von 15 Prozent auf 6 Prozent** in drei Jahren zu senken, um den explosiven Anstieg der Mieten insbesondere in Ballungsräumen zu stoppen.

Gegen das Ausnutzen des Wohnungsmangels durch weit überhöhte Mieten muss die künftige Landesregierung auf Bundesebene auf eine **Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz** (Mietpreisüberhöhung) drängen, damit Mieter sich gegen überhöhte Mieten wehren können und Kommunen selbst verstärkt gegen überhöhte Mieten vorgehen können.