

Wohnraum statt Ferienwohnung: DMB fordert Landesregierung zum Handeln auf

Airbnb & Co. entziehen dem Markt Wohnraum – neue EU-Regeln könnten das ändern, wenn das Land sie nutzt

In Stuttgart, Freiburg, Heidelberg und Konstanz ist es längst spürbar, in Tübingen und Karlsruhe wird es zunehmend zum Problem: Wohnungen verschwinden vom Mietmarkt, weil sie über Plattformen wie Airbnb, Booking.com oder FeWo-Direkt an Feriengäste vermietet werden – nicht gelegentlich, sondern professionell und dauerhaft. Die Folge: weniger Angebot, steigende Mieten, verdrängte Mieterinnen und Mieter. Der DMB Baden-Württemberg sieht ein strukturelles Problem, das dringend politisches Handeln erfordert – aber auch ein wirksames Werkzeug am Horizont.

Neue EU-Regeln seit Mai

Seit dem 20. Mai 2026 gilt unmittelbar die EU-Verordnung 2024/1028 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit kurzfristiger Vermietung von Unterkünften – die Kurzzeitvermietungs-Verordnung. Ergänzend dazu bringt der Bund das Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) auf den Weg. Gemeinsam schaffen die Regelwerke erstmals ein flächendeckendes digitales System, mit dem Kommunen Kurzzeitvermietungen erfassen und steuern können.

Im Kern geht es um eine Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen. Wer eine Wohnung kurzzeitig an Feriengäste vermieten will, muss sich künftig registrieren – die Daten laufen über eine einheitliche digitale Zugangsstelle bei der Bundesnetzagentur zusammen und stehen den Kommunen zur Verfügung.

Warum das für Mieterinnen und Mieter wichtig ist

Der DMB BW sieht in der Registrierungspflicht eine historische Chance, dem schleichenden Verlust von Mietwohnraum wirksam zu begegnen – in mehrfacher Hinsicht:

- **Transparenz für die Wohnungsmarktplanung:** Städte und Gemeinden erfahren erstmals verlässlich, wie

viele Wohnungen zur Verfügung stehen und wie viele stattdessen Gäste beherbergen. Das ist eine wichtige Grundlage für seriöse Wohnbauplanung.

- **Bessere Infrastrukturplanung:** Kommunen erhalten einen Überblick über Ferien- und Monteurswohnungen vor Ort und können Infrastruktur und touristische Angebote gezielter gestalten.
- **Mehr Steuerehrlichkeit und Einnahmen für die Kommunen:** Einkünfte aus Kurzzeitvermietung werden Finanzämtern häufig verschwiegen. Registrierte Vermietungen erhöhen die Steuerehrlichkeit – und die Kommunen profitieren direkt, sie erhalten 15 Prozent der vom Vermieter gezahlten Einkommensteuer.

Nach Einschätzung des DMB BW hat das Land bislang weder eine flächendeckende Strategie zur Nutzung der neuen EU-Instrumente vorgelegt noch die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, damit alle Kommunen am neuen Opt-in-System teilnehmen können. Das größte Hindernis: Nach dem baden-württembergischen Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG BW) dürfen bislang nur Kommunen ein Registrierungsverfahren einführen, die bereits eine Zweckentfremdungssatzung besitzen. Die EU-Verordnung kennt eine solche Einschränkung nicht. Der DMB BW hat sich deshalb mit einem Schreiben an Ministerin Theresa Schopper gewandt, die im Kabinett für Landesentwicklung und Wohnen zuständig ist, und konkrete Maßnahmen gefordert:

- Das ZwEWG BW oder eine ergänzende Rechtsverordnung soll so geändert werden, dass **alle** Kommunen im Land ein EU-konformes Registrierungsverfahren einführen können – unabhängig davon, ob sie eine Zweckentfremdungssatzung haben.
- Das Land soll eine klare rechtliche

Grundlage schaffen, die den Kommunen Rechtssicherheit bei der Anbindung an die digitale Zugangsstelle der Bundesnetzagentur gibt.

- Ein gemeinsames, standardisiertes digitales Registrierungsportal soll angeboten werden, damit kleinere Gemeinden nicht mit unverhältnismäßigem Verwaltungsaufwand belastet werden.
- Das Ministerium soll alle Kommunen aktiv über die Möglichkeiten informieren und vor allem Städte und Gemeinden mit Wohnungsmangel oder starkem Tourismus zur Einführung eines Registrierungsverfahrens ermutigen.
- Städtetag, Gemeindetag und Landkreistag Baden-Württemberg sollen als Partner gewonnen werden, um eine koordinierte, landesweite Umsetzung zu begleiten.

DMB: Instrumente nutzen

Der DMB BW fordert die Landesregierung auf, die neuen europäischen Instrumente aktiv zu nutzen und in der laufenden Legislaturperiode eine klare Strategie, einen konkreten Zeitplan und ein entsprechendes Landesgesetz auf den Weg zu bringen. „Wir sind überzeugt, dass ein konsequentes Registrierungssystem mit effektivem Datenaustausch den Wohnungsmarkt spürbar entlasten kann“, so der Verband. Entscheidend sei, dass das Land jetzt handle – und nicht warte, bis der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter steige.

Für die Menschen ist die Auseinandersetzung kein abstraktes Verwaltungsthema. Jede Wohnung, die dauerhaft dem Mietmarkt entzogen und an Feriengäste vermietet wird, fehlt im Angebot – und treibt die Mieten der anderen Wohnungen weiter nach oben. Der DMB BW und seine 35 Mietervereine mit über 150.000 Mitgliedshaushalten werden das Thema weiter kritisch begleiten und darüber berichten. ■

Einladung zur Jahreshauptversammlung

DMB-Mieterverein Weinheim und Umgebung e.V.

Der DMB-Mieterverein Weinheim lädt alle Mitglieder zur Jahreshauptversammlung 2026 am **Donnerstag, den 19. November, 19.00 Uhr**, im Chinarestaurant Dynasty, Schlehdornweg 2, 69469 Weinheim, herzlich ein.

Anträge an die Jahreshauptversammlung müssen bis spätestens 9. November 2026 schriftlich in der Geschäftsstelle des Mietervereins Weinheim, Hauptstraße 43, 69469 Weinheim, eingegangen sein.

Tagesordnung:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1. Begrüßung | 6. Aussprache zu TOP 3-5 |
| 2. Anträge zur Tagesordnung | 7. Entlastung des Vorstandes |
| 3. Bericht des Vorstandes | 8. Anträge |
| 4. Kassenbericht | 9. Verschiedenes |
| 5. Revisionsbericht | |

Thomas Geißler,
1. Vorsitzender

Umwandlung in kleine Eigentumswohnungen geplant – Mieterinnen und Mieter wehren sich gegen Kündigungen

Mieterinnen und Mieter stören, wenn Immobilienentwickler von großen Profiten träumen. Das erleben gerade die Bewohner eines Mehrfamilienhauses in Radolfzell am Bodensee. Seit die Gesellschaft MAKRA Immobilien GmbH das Haus vor einigen Monaten gekauft hat, ist es mit dem Frieden vorbei. Die Firma verfolgt seit der Übernahme ein Ziel: Mieterinnen und Mieter zu verdrängen. Aus 18 familiengerechten Wohnungen soll annähernd die doppelte Anzahl Singlewohnungen entstehen. Die will MAKRA als Eigentumswohnungen teuer verkaufen.

MAKRA geht dabei streng nach dem ungeschriebenen Handbuch für Miethaie vor: Im ersten Schritt kündigte das Unternehmen den Mieterinnen und Mietern die Speicherräume, um unter dem Dach neue Wohnungen zu schaffen. Für die Betroffenen ist das zwar ärgerlich, aber diese Kündigung ist noch rechtmäßig. Als zweite Maßnahme flatterte eine Mieterhöhung ins Haus. Diese war zumindest in einem Fall unwirksam, weil der Mietspiegel nicht korrekt angewandt wurde.

Parallel zur Mieterhöhung erhielten einige Mieter eine umfangreiche Modernisierungsankündigung. Mit hohem Aufwand sollten der energetische Zustand des Gebäudes verbessert und der Wohnwert erhöht werden. Doch dabei hat sich MAKRA offensichtlich verrechnet. Nur kurze Zeit später erhielten alle langjährigen Bewohner eine Kündigung ihres Mietvertrags. Die Mietverhältnisse hinderten MAKRA an der angemessenen



Informieren auf einer Mieterversammlung über die Rechtslage: Rechtsanwältin Pia Kopp und Daniel Kynast sowie Winfried Kropp (Vors. Mieterbund Bodensee) (v.l.)

senen Verwertung des Grundstücks, lautete die Begründung. Nur wenn das Haus entmietet sei, könne die Sanierung zu wirtschaftlich tragbaren Bedingungen laufen.

Vorgeschoben sei diese Begründung, erläuterten der Vorsitzende des Mieterbunds Bodensee, Winfried Kropp, und die Rechtsanwältin Pia Kopp die Rechtslage und gaben Tipps, wie sich Betroffene gegen die Immobilienfirma zur Wehr setzen können. Neben der Rechtsberatung organisiert der Mieterbund politische Unterstützung: So kritisierte der Radolfzeller Oberbürgermeister Simon Gröger auf einem Pressegespräch die Immobilienfirma scharf. Auch die Landtagsabgeordnete Nese Erikli, seit Mai Staatssekretärin im Wissenschaftsministerium, und weitere Politiker sicherten den Mieterinnen und Mietern Unterstützung zu. Winfried Kropp, der auch Landesvorsitzender des Mieterbundes Baden-Württemberg ist, zeigt den Landespolitikern

auf, wie sie solche Spekulationen mit Wohnraum erschweren können: „Die Baurechtsämter müssen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kritisch überprüfen und gegebenenfalls auch verbieten können“, fordert er. Rechtlich möglich sei das schon lange. Doch die Landesregierung weigere sich seit Jahren, das wichtige Schutzinstrument in Kraft zu setzen. Dazu wäre – nach Vorbild Bayerns – eine Rechtsverordnung des Landes notwendig. Während der rechtlichen Auseinandersetzung hat MAKRA mit ersten Bauarbeiten begonnen. Dabei nahm es das Unternehmen mit Sicherheitsvorschriften nicht so genau: Bereits nach wenigen Tagen verhängte das Landratsamt Konstanz deswegen einen Baustopp. Ohnehin gibt es Zweifel an der Firma: Erst Anfang 2026 wurde das Unternehmen von der Rechtsform der UG in eine GmbH umgewandelt. Das Stammkapital beträgt nur 25.000 Euro, das gesetzliche Minimum für eine GmbH. ■