

Affordable Housing Act

Die EU-Kommission plant zum 07.07.2026 den Entwurf für eine Regulierung für bezahlbaren Wohnraum zu veröffentlichen, die einseitig die Kurzzeitvermietung ins Visier nimmt:

Bisher bekannte Inhalte:

- Es soll ein EU-weiter Kriterienkatalog erstellt werden, nach dem die Mitgliedsstaaten Kommunen/Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt identifizieren können. In solchen Gebieten könnte die Kurzzeitvermietung stärker reguliert werden.
- Regulierung von Kurzzeitvermietung soll auf Basis der Unterscheidung von gewerblichen und nicht gewerblichen Anbietern abgestuft werden. Dabei liegt die diskutierte Schwelle sehr niedrig (mehr als zwei Einheiten oder Vermietung über mehr als 90 bzw. 60 Tage/Jahr). Damit würden die meisten Privatvermieter in Deutschland als gewerblich gelten. Gewerbliche Anbieter sollen erheblich strikter reguliert werden können. Beispielsweise durch Tagesobergrenzen, Beschränkung der Anzahl von Angeboten, bis hin zu kompletten Verboten in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Darüber hinaus sollen diese auch strikteren Regulierungen beispielsweise in Bezug auf Brandschutz oder Hygiene unterworfen werden.

Kritikpunkte:

Bau- und Wohnungspolitik obliegen nach dem Subsidiaritätsprinzip den Mitgliedsstaaten bzw. den Bundesländern und Kommunen. Dies ist angesichts der Komplexität und der unterschiedlichen Bedingungen sinnvoll. Eine Einmischung der EU wird hier nichts verbessern, aber vieles schlechter machen und für einen unnötigen Bürokratieaufwuchs sorgen, der durch keine positiven Effekte auf den Wohnungsmärkten aufgewogen wird.

Bürokratieaufwuchs: Doppelte und unverhältnismäßige Regulierung:

Deutschland verfügt bereits über Kriterien zur Ermittlung von Gebieten mit angespanntem Wohnraum. Eine Einstufung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erfolgt durch die Kommune unter Berücksichtigung und Abwägung lokaler Gegebenheiten.

Die Beschränkung von Kurzzeitvermietung lässt sich für solche Gebiete bereits jetzt in 13 Bundesländern durch Zweckentfremdungssatzungen durchsetzen, die drei restlichen Bundesländer können jederzeit die gesetzliche Grundlage schaffen, haben sich bislang aber dagegen entschieden.

Eine zusätzliche Regulierung auf EU-Ebene würde zu einem unnötigen Bürokratieaufwuchs führen, der Unternehmen, private Gastgeberinnen und Gastgeber, aber auch die Verwaltungen belastet. Es würden parallel zwei Kriterienkataloge existieren, um dasselbe Problem zu adressieren.

Eine Ablösung der nationalen Regelungen durch eine EU-weite Regulierung wäre ebenfalls nicht sinnvoll. Kriterien und ihre Gewichtung unterscheiden sich erheblich zwischen den Mitgliedsstaaten und sind von mannigfachen Faktoren abhängig. Aus gutem Grund gilt das Subsidiaritätsprinzip: Die Bewertung und Abwägung kann nur sinnvoll vor Ort geschehen, ein Tourismusort wird u.U. zu einer

anderen Bewertung kommen als eine Universitätsstadt oder eine Großstadt, selbst wenn sie in einem Bundesland liegen. Dasselbe gilt auch für eine etwaige Regulierung.

In die Erstellung dieser redundanten Kriterien wird viel Zeit und Energie gesteckt, die anderweitig besser verwendet werden könnte.

Unterscheidung gewerbliche und nicht-gewerbliche Gastgeber: Hunderttausende von Privatvermietern betroffen

Die EU-Kommission wollte bereits im Vorfeld der EU-KV-VO eine Unterscheidung zwischen privaten und gewerblichen Anbietern definieren, hat darauf aber verzichtet, nachdem sie zu der Überzeugung gekommen ist, dass diese zu unterschiedlich, zu komplex und damit nicht zielführend wäre, da die Kriterien zwischen und selbst innerhalb eines Mitgliedsstaats je nach Anwendungszweck (z.B. steuerlich vs. Statistiken) stark voneinander abweichen.

Zu befürchten ist, dass der neuerliche Vorstoß nicht nur zu einer nicht sachgerechten und sachdienlichen Regulierung führen wird, sondern dass die Schwelle zudem sehr niedrig angesetzt werden soll. Ein Gesetzentwurf der Fraktion S&D aus dem April 2025 sieht beispielsweise vor, dass ein Gastgeber als gewerblich gilt, wenn er entweder mehr als zwei Objekte ODER länger als 60 bzw. 90 Tage im Jahr an Gäste vermietet. Das träfe auf einen Großteil des privaten Ferienwohnungsmarkts in Deutschland zu. Die betroffenen Gastgeber würden dann ebenso behandelt werden wie eine Immobiliengesellschaft mit mehreren hundert Wohnungen oder wie ein Hotelbetrieb. Das ist nicht nur unverhältnismäßig, es hätte auch zur Folge, dass viele Gastgeber die Vermietung aufgeben müssten, da Aufwand und Ertrag in keinem Verhältnis mehr stehen.

Gleichbehandlung Privatvermieter und Gewerbebetriebe

Die Forderung kommt immer wieder: Man solle auch private Ferienwohnungen wie Beherbergungsbetriebe regulieren. Das bedeutet aber, ungleiches gleich zu behandeln und damit neue Ungerechtigkeiten zu schaffen. Private Ferienwohnungen bewegen sich regulatorisch nicht im luftleeren Raum. Es müssen selbstverständlich die geltenden Brandschutzbestimmungen oder Bauvorschriften beachtet werden. Aber in einem verhältnismäßigen Rahmen entsprechend der Gefährdung. Eine einzelne Ferienwohnung ist dabei nicht wie ein Hotel mit mehreren Dutzend Zimmern und einem Frühstücksangebot zu behandeln, weil es kein Hotel ist und die Gastgeber keine Unternehmen sind (beispielsweise kein Recht auf Vorsteuerabzug oder z.B. Coronahilfen).

Hinzu kommt, dass, wenn man Privatvermieter künftig als gewerblich behandeln möchte, daraus sich auch weitere Fragen ergeben, beispielsweise bei der steuerlichen Behandlung. Ein solcher Eingriff in die Steuerhoheit der Mitgliedsstaaten ist nicht wünschenswert.

EU-Kurzzeitvermietungsverordnung wirken lassen

Die EU-Verordnung über Kurzzeitvermietungen (2024/1028) wird frühestens seit dem 20. Mai 2026 in den Mitgliedsstaaten angewandt. In Deutschland ist die erste Meldung für den September vorgesehen. Viele Länder und Kommunen benötigen darüber hinaus weitere Zeit für die Umsetzung

und planen die Implementierung bis zum Ende des Jahres oder später. Statt die EU-VO erst einmal wirken zu lassen und auf Basis der daraus erhobenen Daten zu Verteilung und Umfang der

Kurzzeitvermietung Entwicklungen zu analysieren, um passgenau und wirkungsvoll zu regulieren, bringt man blindlings eine neue Regulierung auf den Weg. Das gleicht dem Vorgehen bei DAC7, wo man ebenfalls VAT in a Digital Age draufgesattelt hat, bevor auch nur durch die Richtlinie gewonnene Daten vorlagen bzw. ausgewertet worden sind.

- Die Rechtsprechung des EuGH (Cali Apartments) hat zusammen mit den Schlussanträgen des Generalanwalts in der Rechtssache Smartflats den Regelungsumfang für Kurzzeitvermietungen (STR) untersucht und dabei betont, dass a) die Subsidiarität zu wahren ist und b) der Sektor bereits bürokratisch stark belastet ist und Regulierungen vereinfacht werden sollten. Der Affordable Housing Act droht aber im Gegenteil zu einem weiteren Aufwuchs von Bürokratie zu führen.

Schlussfolgerungen:

Wir empfehlen:

1. Einen angemessenen Zeitraum einräumen, dass die Verordnung 2024/1028 auch in der Praxis umgesetzt und Daten erhoben werden können. Eine Regulierung sollte auf Basis der gewonnenen Daten erfolgen.
2. Keine Überregulierung, keine Doppelregulierung, stattdessen Bürokratieabbau. Neue Regulierungen sollten strikt danach überprüft werden, ob sie geeignet und verhältnismäßig sind, das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu befördern. Nur solche Maßnahmen sollten in Erwägung gezogen werden.
3. Kein Aktionismus und kein Klassenkampf auf dem Rücken von Privatvermietern und KMUs: Die EU selbst hat in ihrem Bericht zu AHA festgestellt, dass andere Faktoren wie hohe Baukosten, langsame Genehmigungsverfahren, spekulativer Leerstand, fehlender sozialer Wohnungsbau, und Bürokratiekosten einen deutlich gewichtigeren Anteil an der Wohnraumkrise haben. Dennoch adressieren die bisherigen Bemühungen vor allem die Kurzzeitvermietung. Mit der Gefahr, dass im Ergebnis wenig positive Effekt für die Wohnungsmärkte stehen, dafür aber ein wichtiger Wirtschaftssektor zerstört wird.
4. Subsidiarität und Verhältnismäßigkeit wahren: Die Regulierung des Wohnungsmarktes fällt in erster Linie in die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten. Vorschriften für Kurzzeitvermietungen müssen an die lokalen Gegebenheiten angepasst werden und dürfen nicht durch pauschale EU-Definitionen auferlegt werden.
5. Bürokratie ab- statt aufbauen: Jede AHA-Maßnahme, die Kurzzeitvermietungen betrifft, muss anhand bestehender EU- und nationaler Vorschriften, der Rechtsprechung des EuGH sowie der Vereinfachungsagenda der Kommission geprüft werden und den Verwaltungsaufwand für Gastgeber verringern – statt ihn zu erhöhen.