



Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Referat "Grundsatzfragen der Dienstleistungswirtschaft,
Abschluss Sofort- und Überbrückungshilfen"

Per E-Mail an: BUERO-VIIA2@bmwe.bund.de

Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.

Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Fon: 030/59 00 99 69-0

Fax: 030/59 00 99 69-9

www.hotellerie.de

office@hotellerie.de

Kopie:

Koordinator der Bundesregierung
für Maritime Wirtschaft und Tourismus
Herrn Dr. Christoph Ploß, MdB

per E-Mail an: koormt@bmwe.bund.de

Berlin, 8. Oktober 2026

Stellungnahme des Hotelverbands Deutschland (IHA) zum Vorschlag der Europäischen Kommission für einen Affordable Housing Act, COM(2026) 599 final

Am 9. September 2026 hat die Europäische Kommission ihren Vorschlag für eine Verordnung über einen Rahmen für Maßnahmen zur Sicherung von bezahlbarem und verfügbarem Wohnraum vorgelegt, den **Affordable Housing Act** (COM(2026) 599 final, Verfahren 2026/0268(COD)). Erstmals soll ein EU-Rechtsakt verbindlich regeln, wann eine Kommune ein **Gebiet unter Wohnungsdruck** ist und unter welchen Bedingungen sie Kurzzeitvermietungen oder den Erwerb von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Hauptwohnsitz beschränken darf.

Der Hotelverband Deutschland (IHA) begrüßt das Vorhaben im Grundsatz. Die Kommission benennt in Erwägungsgrund 3 offen, was die Hotellerie seit Jahren belegt. Wohnungen, die dauerhaft als touristische Unterkunft vermarktet werden, fehlen dem Wohnungsmarkt, und in manchen Gemeinden bietet ein erheblicher Teil der Anbieter gleich mehrere Objekte an. **Rechtssicherheit für Kommunen** ist richtig. Die IHA unterstützt dabei die Positionierung ihres europäischen Dachverbands [HOTREC](#) zum Affordable Housing Act und ergänzt sie um die Erfahrungen aus Deutschland.

Was der Vorschlag regelt

Kern des Entwurfs ist ein zweistufiges Verfahren. In der ersten Stufe prüft die zuständige Behörde nach Art. 6, ob das **Preis-Einkommens-Verhältnis** den Wert acht erreicht und in den letzten zehn Jahren gestiegen ist. Ab dem Wert zehn entfällt die Anstiegsprüfung. Gemessen wird, wie viele Jahre verfügbares Pro-Kopf-Einkommen der Kauf einer Wohnung durchschnittlicher Größe erfordert. Der [Anhang zum Vorschlag](#) stützt sich auf durchschnittliche Transaktionspreise auf NUTS-3-Ebene, also auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte, und auf das verfügbare Einkommen je Einwohner nach Eurostat auf NUTS-2-Ebene. Hinzu kommt eine qualitative Prognose zu Bevölkerung, Angebot und Nachfrage für die nächsten drei Jahre.

In der zweiten Stufe muss die Behörde nach Art. 9 Abs. 2 nachweisen, dass die Kurzzeitvermietung die Verfügbarkeit oder Bezahlbarkeit von Wohnraum **über mindestens drei Jahre erheblich beeinträchtigt** hat. Maßnahmen müssen nach Art. 10 auf Anbieter zielen, die nach Umfang, Häufigkeit oder gewerblichem Charakter Wohnraum entziehen. Die Vermietung der eigenen Hauptwohnung bleibt nach Art. 5 Abs. 2 von jeder Beschränkung auf Grundlage der Verordnung ausgenommen. Maßnahmen gelten höchstens fünf Jahre (Art. 12), werden veröffentlicht (Art. 13) und unterliegen nicht mehr der Notifizierungspflicht nach Art. 15 Abs. 7 der Dienstleistungsrichtlinie (Art. 3 Abs. 1). Bereits erlassene Maßnahmen wie die deutschen Zweckentfremdungssatzungen bleiben nach Art. 14 unberührt.

Die Schwelle ist nicht das Nadelöhr

Die IHA-Geschäftsstelle hat in einer **Modellrechnung** abgeschätzt, wie viele deutsche Kreise die erste Stufe erfüllen würden. Amtliche Kreiswerte nach der Kommissionsmethodik liegen bislang nicht öffentlich vor, die Rechnung beruht daher auf Zensus-, VGRdL-, Gutachterausschuss- und Marktdaten und ist als Schätzung zu lesen. Das Ergebnis ist dennoch eindeutig. Eine durchschnittliche deutsche Wohnung mit 94,4 Quadratmetern kostet beim mittleren Transaktionspreis von 2.400 Euro je Quadratmeter rund acht Jahreseinkommen je Einwohner. **Deutschland liegt im Mittel also genau auf der Schwelle.** Nach unserer Kernvariante überschreiten rund **170 bis 200 der 400 Kreise und kreisfreien Städte** den Wert acht, in ihnen leben mehr als die Hälfte der Haushalte. Den Wert zehn erreichen etwa 70 bis 120 Kreise.

Besonders deutlich fällt der Befund in den Destinationen aus, in denen die Hotellerie den Wettbewerb mit der gewerblichen Kurzzeitvermietung am stärksten spürt. Unter den zehn teuersten Kreisen des Postbank Wohnatlas 2026 finden sich neben München, Hamburg und Frankfurt die Ferienregionen Nordfriesland mit Sylt, Miesbach, Garmisch-Partenkirchen und der Landkreis Aurich mit Norderney und Juist. Nordfriesland weist mit 45,7 Prozent zugleich die höchste Einkommensbelastung beim Wohnungskauf in ganz Deutschland auf. Diese Regionen würden die Schwelle nach unserer Rechnung um das Zwei- bis Dreifache übertreffen.

Die Preisschwelle wird die Handlungsfähigkeit der Kommunen deshalb kaum begrenzen. Das eigentliche Nadelöhr liegt in der zweiten Stufe.

Wer nach Art. 9 Abs. 2 eine erhebliche Beeinträchtigung über drei Jahre belegen soll, braucht belastbare Daten, und wer nach Art. 10 Abs. 1 lit. e überhaupt Beschränkungen erlassen will, muss die Kurzzeitvermietungsverordnung im betroffenen Gebiet **anwenden und durchsetzen**, einschließlich Registrierung, Datenaustausch und Löschanordnungen gegenüber Plattformen.

Deutschlands Vollzugslücke wird zur Rechtsschranke

Genau hier liegt ein Schwachpunkt. Das Kurzzeitvermietungs-Datengesetz (KVDG) ist seit dem 18. Mai 2026 verkündet, die Plattformen melden seit dem 1. September 2026. Nach der Liste der Bundesnetzagentur mit Stand 1. Oktober 2026 sind jedoch erst **elf Gebiete in drei von sechzehn Ländern** an die Datendrehscheibe angeschlossen, neun Kommunen in Nordrhein-Westfalen, eine Kommune in Baden-Württemberg und Hamburg. Dreizehn Länder haben noch keine zuständige Stelle bestimmt. Eine Kommune in diesen Ländern könnte nach dem Affordable Housing Act keine neue Beschränkung der Kurzzeitvermietung aus Wohnraumgründen erlassen, selbst wenn ihr Preis-Einkommens-Verhältnis bei achtzehn läge.

Wie breit die Sorge inzwischen getragen wird, zeigt München. Am 11. September 2026, zwei Tage nach Vorlage des Kommissionsvorschlags, haben der [DMB Mieterverein München und die Kreisstelle München des DEHOGA Bayern](#) gemeinsam eine **Genehmigungspflicht** für Kurzzeitvermietungen gefordert, weil eine bloße Registrierung nicht genüge. Mieter- und Gastgeberseite stützen sich auf dieselben Befunde. Bezahlbare Wohnungen fallen aus dem Markt, Beschäftigte des Gastgewerbes finden in der Stadt keine

bezahlbare Wohnung mehr, und Hotels müssen Schutzauflagen für Gäste erfüllen, die für Kurzzeitvermieter nicht gelten. Die erste Stufe des Affordable Housing Act würde München nach unserer Modellrechnung mit einem Preis-Einkommens-Verhältnis von rund 20 mühelos nehmen. Ob eine neue Genehmigungspflicht auch die zweite Stufe besteht, hängt dagegen am Dreijahresnachweis und an Art. 10 Abs. 1 lit. e, denn die Registrierungspflicht soll in München nach Angaben des Mietervereins erst ab Oktober oder November 2026 gelten. Ob der Schritt als Änderung einer bestehenden Satzung unter Art. 14 fiele oder als neue Maßnahme alle Anforderungen erfüllen müsste, lässt der Entwurf offen. Was Mieter und Gastgewerbe vor Ort gemeinsam für dringend halten, stünde damit unter einem doppelten Vorbehalt.

Hinzu kommt eine Beweisfrage. Art. 9 Abs. 2 verlangt, dass die Behörde Daten nach der Verordnung (EU) 2024/1028 „berücksichtigt“, sagt aber nicht, welches Gewicht sie haben. Wenn Registrierungs- und Plattformdaten, die nach einem harmonisierten EU-Verfahren erhoben und geprüft wurden, vor Gericht erneut methodisch angegriffen werden können, sorgt dies für Unsicherheit. Diese Daten sollten deshalb als **ausreichender Nachweis** für Ort und Intensität der Kurzzeitvermietung gelten. Für die Übergangszeit, bis drei Jahre Plattformdaten vorliegen, **müssen zusätzlich amtliche Daten zulässig sein.**

Hauptwohnsitz als Schutzklausel, nicht als Freibrief

Art. 5 Abs. 2 nimmt die Vermietung der eigenen Hauptwohnung von jeder Beschränkung aus, die allein auf Wohnraumgründe gestützt wird. Erwägungsgrund 27 begründet das damit, dass solche Vermietungen dem Markt in der Regel keinen Wohnraum entziehen. Die Kommission beruft sich der Sache nach auf das **Urteil Cali Apartments**. Der Gerichtshof hat dort eine Regelung als verhältnismäßig gebilligt, die auf Zweitwohnungen zielte. Einen allgemeinen Grundsatz, dass Hauptwohnungen von wohnungspolitischen Beschränkungen frei bleiben müssen, hat er nicht aufgestellt. Der Vorschlag macht aus einer Einzelfallabwägung eine **gesetzliche Sperre**.

Das passt nicht zur eigenen Logik des Entwurfs. Bei Zweitwohnungen soll es nach Art. 10 Abs. 1 lit. d und Erwägungsgrund 26 auf Umfang, Häufigkeit und gewerblichen Charakter ankommen, bei Hauptwohnungen allein auf das rechtliche Etikett. Eine Wohnung, die als Hauptwohnsitz gemeldet ist, aber den größten Teil des Jahres an Gäste geht, entzieht dem Markt ebenso Wohnraum wie eine

Zweitwohnung. Gleiches gilt für Zimmer in Hauptwohnungen, die dauerhaft touristisch vermietet werden und damit für Studierende, Auszubildende und Saisonkräfte ausfallen. Hinzu kommt, dass Art. 4 Nr. 4 die Definition des Hauptwohnsitzes dem nationalen Recht überlässt. Ob die Ausnahme greift, hinge damit stärker von der Rechtslage im jeweiligen Mitgliedstaat ab als von der tatsächlichen Nutzung, und **Scheinhauptwohnsitze** ließen sich ohne verlässliche Registrierungsdaten kaum aufdecken.

Wir nehmen den Einwand ernst, dass gelegentliches Home-Sharing keinen Wohnraum entzieht und geschützt bleiben soll. Gerade deshalb sollte die Ausnahme an der Intensität der Tätigkeit ansetzen und nicht pauschal gelten. Eine vergleichende Auswertung von 21 europäischen Destinationen, auf die sich HOTREC stützt (Toposophy, August 2026), zeigt, dass Schwellen zur Unterscheidung professioneller und privater Gastgeber in 18 Destinationen gelten, mengenmäßige Begrenzungen und Hauptwohnsitzregeln in 15. Die Kriterien unterscheiden sich allerdings erheblich, und manche Schwellen liegen so hoch, dass auch Anbieter mehrerer Einheiten unter sie fallen. Gemeinsame, überprüfbare Kriterien auf EU-Ebene würden diese Fragmentierung verringern, ohne den Kommunen die Feinsteuerung zu nehmen.

Klare Abgrenzung zu anderen Gemeinwohlgründen

Nach Art. 2 Abs. 2 gilt die Verordnung nicht für Maßnahmen, die **ausschließlich** auf andere zwingende Gründe des Allgemeininteresses gestützt sind. Viele kommunale Regelungen verfolgen aber mehrere Ziele zugleich. In Deutschland sichern Gemeinden in Ferienorten mit Satzungen nach [§ 22 BauGB](#) die Fremdenverkehrsfunktion ihrer Gebiete und steuern damit auch Zweit- und Ferienwohnungen. Solche Satzungen dienen städtebaulichen Zielen, wirken aber zugleich auf den Wohnungsmarkt. Es muss klar sein, dass eine Regelung, die neben anderen Zielen auch Wohnraum schützt, insgesamt weiter nach der Dienstleistungsrichtlinie zu beurteilen ist und nicht den zusätzlichen Anforderungen der Art. 6 bis 10 unterfällt. Wer ein schlüssiges kommunales Regelwerk um ein Wohnraumziel ergänzt, darf es dadurch nicht schwerer verteidigen können.

Ebenso sollte Art. 14 ausdrücklich bestätigen, dass bestehende Regelungen wie die Zweckentfremdungssatzungen der Länder und Kommunen nicht allein deshalb in Frage stehen, weil die Verordnung in Kraft tritt. **Offen ist bislang auch, was für Änderungen oder**

Verlängerungen bestehender Satzungen nach Inkrafttreten gilt. Hier braucht es eine eindeutige Übergangsregel.

Wohnungsdruck trifft auch die Beschäftigten

Erwägungsgrund 1 stellt selbst fest, dass sich Beschäftigte in systemrelevanten Berufen und Saisonkräfte das Wohnen dort, wo sie arbeiten, nicht mehr leisten können. In der Prüfung nach Art. 6 Abs. 1 lit. c taucht dieser Befund aber nicht auf. Für die Hotellerie in Ferienregionen wie Nordfriesland, auf den Ostfriesischen Inseln oder im Alpenraum ist Mitarbeiterwohnraum eine der entscheidenden Standortfragen. Die Bewertung von Wohnungsnachfrage und -angebot sollte deshalb ausdrücklich auch den Wohnraumbedarf der für die örtliche Wirtschaft unverzichtbaren Beschäftigten einbeziehen, einschließlich der Saisonkräfte in Tourismus und Gastgewerbe, und dafür belastbare Arbeitsmarktkindikatoren zulassen. Ein eigener Branchentest entstünde dadurch nicht, wohl aber eine realistischere Bewertung des Wohnungsdrucks.

Level Playing Field

Der Vorschlag behandelt die Kurzzeitvermietung ausschließlich als Wohnraumfrage. Wohnraumschutz, fairer Wettbewerb, Gästesicherheit und Verbraucherschutz hängen aber eng zusammen. Hotels erfüllen umfangreiche Pflichten bei Brandschutz, Sicherheit, Haftung, Meldewesen, Steuern und Arbeitsbedingungen, gewerbliche Kurzzeitvermieter vielfach nur teilweise. Nach der von HOTREC herangezogenen Auswertung sind Anforderungen an Gesundheit, Sicherheit und Gästeschutz nur in 11 von 21 Destinationen nachgewiesen, Einkommen-, Umsatz- oder Mehrwertsteuerpflichten in 10 und eine Steuererhebung über die Plattformen in nur 2. Die europäischen Sozialpartner HOTREC und EFFAT haben im März 2026 gemeinsam gleiche Regeln für vergleichbare Beherbergungsangebote verlangt. Wien, Edinburgh und Rom zeigen, dass Wohnraumschutz und Wettbewerbsgleichheit zusammen gelingen können.

Der Affordable Housing Act allein kann dieses Gefälle nicht schließen. Er sollte aber zumindest Grundpflichten für alle Gastgeber zu Sicherheit, Haftung, Transparenz und Gästeschutz vorsehen, einschließlich der Vermietung aus der Hauptwohnung, mit weitergehenden Pflichten für gewerbliche Anbieter. Die Kommission sollte die übrigen Lücken bei Besteuerung, Sicherheit und Verantwortlichkeit im Rahmen der Affordable Housing Alliance und der

angekündigten Initiativen zu nachhaltigem Tourismus und digitaler Fairness weiter bearbeiten.

Transparenz statt Notifizierung

Plattformen kritisieren insbesondere den Wegfall der Notifizierungspflicht nach der Dienstleistungsrichtlinie. Wir teilen das Ziel der Transparenz, nicht aber das Mittel. Art. 13 verpflichtet jede Behörde, Bewertung, Gebietszuschnitt und Laufzeit vor Inkrafttreten zu veröffentlichen, und Art. 11 sichert den Rechtsschutz. Sinnvoller als ein bürokratisches Notifizierungsverfahren wäre ein zentrales, öffentlich zugängliches EU-Verzeichnis aller Maßnahmen, das die Kommission mit ihrer Datenbank Mapadomo verknüpfen könnte.

Forderungen der IHA

Die IHA bittet Europäisches Parlament, Rat und Bundesregierung, den Vorschlag im Gesetzgebungsverfahren in zehn Punkten nachzuschärfen. Konkrete Formulierungsvorschläge enthält die Anlage.

1. **Hauptwohnsitz-Ausnahme an die Intensität knüpfen.** Art. 5 Abs. 2 sollte nur gelegentliches Home-Sharing schützen und nicht mehr greifen, wenn Umfang, Häufigkeit oder gewerblicher Charakter objektive, nichtdiskriminierende Schwellen der zuständigen Behörde überschreiten.
2. **Hauptwohnsitz verlässlich bestimmen.** Art. 4 Nr. 4 braucht objektive und überprüfbare Kriterien, ergänzt um Leitlinien der Kommission zu gemeinsamen Mindestkriterien und zur Prüfung des gewöhnlichen Aufenthalts.
3. **Gewerblichkeit gemeinsam definieren.** Die Kommission sollte in einem neuen Art. 10 Abs. 3 Leitlinien mit gemeinsamen, überprüfbaren Kriterien zur Abgrenzung professioneller Gastgeber vorlegen, etwa nach Zahl der Objekte und Vermietungstagen. Aus Sicht des IHA sollten sie eine Orientierungsuntergrenze enthalten, an die Kommunen anknüpfen und die sie verschärfen können.
4. **Anwendungsbereich klar abgrenzen.** Art. 2 und Erwägungsgrund 15 sollten klarstellen, dass nur Maßnahmen erfasst sind, die ausschließlich dem Wohnraumschutz dienen, und dass Regelungen mit mehreren Zielen insgesamt nach der Dienstleistungsrichtlinie beurteilt werden.

5. **Bestehende Regelungen sichern.** Art. 14 sollte ausdrücklich bestätigen, dass bestehende Maßnahmen wirksam bleiben, und die Behandlung späterer Änderungen und Verlängerungen regeln.
6. **Beschäftigtenwohnen berücksichtigen.** Die Bewertung nach Art. 6 Abs. 1 lit. c sollte den Wohnraumbedarf unverzichtbarer Beschäftigter einschließlich der Saisonkräfte in Tourismus und Gastgewerbe einbeziehen.
7. **Beweiswert der Registrierungsdaten sichern.** Daten nach der Verordnung (EU) 2024/1028 sollten nach Art. 9 Abs. 2 als ausreichender Nachweis für Ort und Intensität der Kurzzeitvermietung gelten. Bis drei Jahre solcher Daten vorliegen, müssen amtliche Beherbergungs- und Melderegisterdaten sowie Erkenntnisse der Zweckentfremdungsbehörden anerkannt werden.
8. **Level Playing Field ergänzen.** Für alle Gastgeber sollten Grundpflichten zu Sicherheit, Haftung, Transparenz und Gästeschutz gelten, für gewerbliche Anbieter weitergehende Pflichten bis hin zu steuerlicher Transparenz, wie sie für Hotels selbstverständlich sind.
9. **Transparenz und demokratische Kontrolle sichern.** Die Schwellenwerte acht und zehn gehören in das ordentliche Gesetzgebungsverfahren und nicht in einen delegierten Rechtsakt nach Art. 6 Abs. 5. Die Kommission sollte die Preis-Einkommens-Werte aller NUTS-3-Regionen samt Wohnflächenannahmen veröffentlichen und ein zentrales EU-Verzeichnis aller Maßnahmen führen.
10. **KVDG jetzt vollziehen.** Bund und Länder müssen die Anbindung an die Datendrehscheibe der Bundesnetzagentur bis spätestens 31. März 2027 abschließen, wie der Hotelverband es bereits in seinen Forderungen an die Länder vom 31. August 2026 verlangt hat. Nur dann können deutsche Kommunen die Möglichkeiten des Affordable Housing Act überhaupt nutzen.

Der Affordable Housing Act beschreibt richtig, dass Wohnungen keine Hotelzimmer sein sollten. Er wird aber nur wirken, wenn für vergleichbare Angebote vergleichbare Regeln gelten und die Daten dort ankommen, wo entschieden wird. Die Schwelle von acht Jahreseinkommen haben viele deutsche Regionen längst überschritten, **die Schwelle zum Vollzug noch nicht.**

Gerne stehen wir für einen weiteren Austausch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Luthe
Hauptgeschäftsführer
Hotelverband Deutschland (IHA)
Lobbyregister R001248
EU-Transparenzregister 69817563153-14

Anlage – Änderungsvorschläge zum Kommissionsvorschlag

Die Spalte zum Kommissionsvorschlag gibt den Regelungsgehalt sinngemäß wieder, die Formulierungen sind Arbeitsübersetzungen des Hotelverbands Deutschland (IHA).

Vorschrift	Kommissionsvorschlag (sinngemäß)	Änderungsvorschlag
Art. 2 Abs. 1 und 2, Erwägungsgrund 15	Erfasst Maßnahmen, die durch den Wohnraumschutz gerechtfertigt sind. Ausgenommen sind Maßnahmen, die ausschließlich auf andere zwingende Gründe gestützt sind.	Erfasst nur Maßnahmen, die ausschließlich dem Wohnraumschutz dienen. Ausgenommen sind Maßnahmen, die ganz oder teilweise auf andere zwingende Gründe gestützt sind. Sie bleiben insgesamt nach der Richtlinie 2006/123/EG zu beurteilen.
Art. 4 Nr. 4	Hauptwohnsitz ist die Wohnung des gewöhnlichen Aufenthalts und Lebensmittelpunkts, näher bestimmt durch nationales Recht.	Ergänzung um „auf Grundlage objektiver und überprüfbarer Kriterien“. Die Kommission legt nach Anhörung der Mitgliedstaaten Leitlinien zu gemeinsamen Mindestkriterien und zur Prüfung des gewöhnlichen Aufenthalts vor.
Art. 5 Abs. 1 lit. a und Abs. 2, Erwägungsgrund 27	Beschränkungen aus Wohnraumgründen gelten nur für Unterkünfte, die nicht in der Hauptwohnung des Gastgebers angeboten werden.	Beschränkungen gelten nicht für Unterkünfte in der Hauptwohnung, es sei denn , die Tätigkeit überschreitet nach Umfang, Häufigkeit oder gewerblichem Charakter objektive und nichtdiskriminierende Kriterien der Behörde, etwa die Zahl der angebotenen Wohnungen oder die Vermietungshäufigkeit.
Art. 6 Abs. 1 lit. c	Prognose zu Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage.	Neue Ziffer zur Wohnungsnachfrage: „einschließlich des Wohnraumbedarfs der für die örtliche Wirtschaft unverzichtbaren Beschäftigten, insbesondere der Saisonkräfte in Tourismus und Gastgewerbe, auf Grundlage verfügbarer Arbeitsmarktindikatoren“. (IHA)
Art. 6 Abs. 5	Befugnis der Kommission, die Schwellenwerte und den Anhang durch delegierten Rechtsakt zu ändern.	Streichung der Befugnis für die Schwellenwerte nach Abs. 1 lit. a und Abs. 2. Änderungen der Schwellen nur im ordentlichen Gesetzgebungsverfahren. (IHA)
Art. 9 Abs. 2	Nachweis erheblicher Beeinträchtigung über drei Jahre. Daten nach VO (EU) 2024/1028 sind zu berücksichtigen, wo verfügbar.	Ergänzung: Diese Daten „gelten als ausreichender Nachweis für Ort und Intensität der Kurzzeitvermietung“. Bis drei Jahre solcher Daten vorliegen, sind amtliche Beherbergungs- und Melderegisterdaten sowie Erkenntnisse der Zweckentfremdungsbehörden zulässig. (Zweiter Satz IHA)
Art. 10 Abs. 3 (neu)	Keine Regelung.	Die Kommission legt nach Anhörung der Mitgliedstaaten Leitlinien mit gemeinsamen und überprüfbaren Kriterien zur Abgrenzung professioneller von nicht professionellen Gastgebern und zur Intensität der Kurzzeitvermietung vor. Aus Sicht des IHA mit einer Orientierungsuntergrenze.
Art. 13	Veröffentlichung jeder Maßnahme durch die zuständige Behörde.	Ergänzung: Die Kommission führt ein zentrales, öffentlich zugängliches Verzeichnis aller Maßnahmen und veröffentlicht die Preis-Einkommens-Werte aller NUTS-3-Regionen samt Annahmen. (IHA)
Art. 14	Die Verordnung gilt nicht für zuvor erlassene Maßnahmen. Behörden können diese nach der Verordnung überprüfen.	Ergänzung: Die Verordnung „stellt die Wirksamkeit solcher Maßnahmen nicht in Frage“. Klarstellung zur Behandlung späterer Änderungen und Verlängerungen.

Quellenübersicht (Abrufdatum aller Online-Quellen 29. September 2026)

Europäische Kommission, Vorschlag für eine Verordnung (Affordable Housing Act), COM(2026) 599 final, 9.9.2026, housing.ec.europa.eu

Europäische Kommission, Anhang zu COM(2026) 599, housing.ec.europa.eu

Europäische Kommission, Impact Assessment SWD(2026) 606, Ratsdokument ST 12967/26 ADD 3, data.consilium.europa.eu

Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften, [EUR-Lex](#)

EuGH, Urteil vom 22.9.2020, Cali Apartments, verb. Rs. C-724/18 und C-727/18, curia.europa.eu

Baugesetzbuch, § 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, dejure.org

Bundesnetzagentur, SDEP – verfügbare Areas, Stand 01.07.2026 (Projektunterlage SDEP_Areas.xlsx); IHA, Forderungen an die Länder zur Umsetzung des KVDG, 31.8.2026 (Projektunterlage)

Postbank Wohnatlas 2026 (HWWI), Kaufpreise, 16.4.2026, presseportal.de; Einkommensbelastung, 20.7.2026, presseportal.de

BBSR, Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze deutlich ausgeweitet, 18.2.2026, bbsr.bund.de

Zensus 2022, Wohnfläche je Wohnung, nach baulinks.de; AK OGA, Immobilienmarktbericht Deutschland 2025, nach [MIK Brandenburg](#); AK VGRdL, Einkommen 2024, nach [Bayerisches Landesamt für Statistik](#)

HOTREC, Position Paper on the proposed Affordable Housing Act (Fassung V1, dem IHA als Entwurf übermittelt), mit Verweis auf Toposophy, Refining the Short-Term Rental Regulatory Toolbox, August 2026

HOTREC, Policy Messages STR Toolbox; HOTREC/EFFAT, Joint Statement on the Commission's Short-Term Rental Initiative, März 2026 (Projektunterlagen); [RentalScaleUp](#), 17.9.2026, zur Reaktion der Plattformen

IHA-Modellrechnung zur Schwellenwertprüfung nach Art. 6 AHA, 29.9.2026 (separates Dokument mit Excel-Anlage)