Unterhaching, 27.10.2026

Stellungnahme des Verband Internet Reisevertrieb e.V.
zum Affordable Housing Act (COM(2026) 599)

Der VIR lehnt den Affordable Housing Act (AHA) ab und fordert die Bundesregierung auf, den Vorschlag in den Ratsverhandlungen zurückzuweisen. Eine EU-weite Regelungslücke und ein erheblicher Beitrag der Kurzzeitvermietung zur Wohnungsnot sind nicht belegt. Vor Auswertung der Daten aus der Verordnung (EU) 2024/1028 wäre der AHA verfrüht; er würde Beschränkungen ohne belastbare Grundlage legitimieren.

Der Verband Internet Reisevertrieb e.V. (VIR) vertritt die Unternehmen des digitalen Reisevertriebs in Deutschland. Unsere Mitglieder vermitteln Unterkünfte aller Art, darunter Ferienwohnungen und private Kurzzeitvermietungen.

Wir teilen das Ziel, Wohnraum bezahlbar und verfügbar zu halten. Kurzzeitvermietung ist jedoch in den meisten Wohnungsmärkten nicht die Hauptursache von Wohnungsknappheit. Die Ursache liegt vor allem im zu geringen Angebot. Das erkennt die Kommission in Erwägungsgrund 25 selbst an.

1. Grundsätzliche Bewertung

Vorrang für die Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028. Die STR-Verordnung gilt seit Mai 2026. Registrierung, Datenerhebung und Datenaustausch laufen in vielen Mitgliedstaaten gerade erst an. Erst diese Daten ermöglichen eine faktenbasierte Beurteilung, ob und wo Kurzzeitvermietung Wohnraum entzieht. Ein AHA vor ihrer Auswertung würde Beschränkungen ohne belastbare Datengrundlage ermöglichen.

Wohnungspolitik liegt bei Mitgliedstaaten, Ländern und Kommunen. Eine konkrete Regelungslücke ist nicht nachgewiesen. Art. 114 AEUV trägt den Eingriff in diesen Zuständigkeitsbereich nicht; die Dienstleistungsrichtlinie erlaubt bereits verhältnismäßige, sachlich gerechtfertigte Beschränkungen. Der AHA ist daher weder erforderlich noch binnenmarktschonend.

Rechtssicherheit. Für Beschränkungen im Anwendungsbereich des AHA gilt die Dienstleistungsrichtlinie nicht mehr (Art. 3 Abs. 1). Die gefestigte Rechtsprechung dazu, insbesondere das Urteil Cali Apartments (C-724/18 und C-727/18), lässt sich nicht ohne Weiteres übertragen. Neue Begriffe wie „nachteiliger Effekt“ müssen erst gerichtlich ausgelegt werden. Kurzfristig entsteht damit mehr Rechtsunsicherheit, nicht weniger.

Ermächtigung ohne Begrenzung. Als Schutzrahmen dargestellt, erleichtert der Entwurf Beschränkungen und entzieht sie zugleich der externen Kontrolle nach der Dienstleistungsrichtlinie. Damit ermächtigt er, ohne wirksam zu begrenzen. Die folgenden Forderungen mindern das Ungleichgewicht, ersetzen aber keinen Nachweis der Erforderlichkeit eines neuen EU-Rechtsakts.

2. Forderungen im Einzelnen

Sollte dennoch am AHA festgehalten werden, sind aus unserer Sicht folgende Punkte zwingend notwendig:

2.1. Externe Kontrolle erhalten (Art. 3 Abs. 1)

Der Entwurf streicht die Notifizierungspflicht nach Art. 15 Abs. 7 der Dienstleistungsrichtlinie. Damit prüft niemand mehr vorab, ob eine Beschränkung binnenmarktkonform ist. Betroffenen bleibt nur die Klage im Nachhinein.

Vorschlag: Beschränkungen nach Art. 5 Abs. 1 sind der Kommission vor Inkrafttreten zu melden. Die Kommission erhält eine Frist von drei Monaten für Einwände. Die Meldung kann über das bestehende Binnenmarkt-Informationssystem (IMI) laufen, das bereits für Notifizierungen nach der Dienstleistungsrichtlinie genutzt wird, sodass kein neuer Verwaltungsaufwand entsteht.

2.2. Ursachennachweis schärfen (Art. 6 und Art. 9)

Art. 6 legt fest, wann ein Gebiet unter Wohnungsstress steht: Preis-Einkommens-Verhältnis ab 8, Anstieg über zehn Jahre, keine Entspannung in drei Jahren. Das ist ein Marktindikator, kein Ursachennachweis. Art. 9 Abs. 2 verlangt zwar einen „nachteiligen Effekt" der Kurzzeitvermietung über drei Jahre. Er nennt aber keine Methode und keine Erheblichkeitsschwelle.

Vorschlag:

1. Der Effekt muss **erheblich** sein und für die **konkret betroffene Form** der Kurzzeitvermietung belegt werden.
2. Die Daten nach der Verordnung (EU) 2024/1028 sind **verpflichtend** heranzuziehen, nicht nur „wo angemessen" (Art. 6 Abs. 2).
3. Die Kommission legt per Durchführungsrechtsakt eine einheitliche Methode für den Kausalitätsnachweis fest.

2.3. Verhältnismäßigkeit mit echter Abwägung (Art. 10)

Art. 10 Abs. 1 lit. d verlangt, Beschränkungen nach Umfang, Häufigkeit oder kommerziellem Charakter zuzuschneiden, weil solche Vermietungen „wahrscheinlicher" Wohnraum entziehen. Das ersetzt den Nachweis durch eine Vermutung. Eine Abwägung mit Tourismus, lokaler Wertschöpfung, Eigentumsrechten und Wettbewerb ist nicht vorgesehen.

Vorschlag: Beschränkt werden dürfen nur Angebotsformen, deren Beitrag zum Wohnungsdruck nach 2.2 belegt ist. Die Behörde muss den Nutzen der Maßnahme gegen ihre wirtschaftlichen Folgen abwägen und diese Abwägung veröffentlichen.

Ausdrücklich unterstützt der VIR **Art. 10 Abs. 1 lit. e**: Beschränken darf nur, wer die Verordnung (EU) 2024/1028 selbst anwendet und durchsetzt. Diese Bedingung muss im weiteren Verfahren erhalten bleiben.

2.4. Angebotsmaßnahmen verbindlich machen (Erwägungsgrund 25)

Erwägungsgrund 25 stellt fest, dass Beschränkungen allein die strukturellen Ursachen nicht lösen, und verlangt ergänzende Maßnahmen zur Ausweitung des Angebots. In den Artikeln findet sich diese Pflicht nicht wieder.

Vorschlag: Eine Behörde darf Maßnahmen nach Art. 5 nur erlassen, wenn sie zugleich darlegt, welche Angebotsmaßnahmen sie umgesetzt oder verbindlich geplant hat. Beispiele sind schnellere Baugenehmigungen, Nachverdichtung, Umnutzung, Aktivierung von Leerstand oder Förderung von sozialem Wohnraum.

2.5. Befristung und kürzere Überprüfung (Art. 12)

Erwägungsgrund 25 räumt selbst ein, dass Beschränkungen nur kurzfristig und zeitlich begrenzt wirken. Art. 13 Abs. 2 lit. c verlangt zwar die Angabe einer Laufzeit, setzt aber keine Höchstdauer. Art. 12 sieht nur eine Überprüfung alle fünf Jahre vor.

Vorschlag:

1. Maßnahmen gelten höchstens drei Jahre und laufen danach automatisch aus, sofern sie nicht nach erneuter Prüfung verlängert werden.
2. Die Ergebnisse jeder Überprüfung werden veröffentlicht.
3. Bei Kontingenten und Obergrenzen werden Genehmigungen regelmäßig neu vergeben, damit bestehende Anbieter den Markt nicht dauerhaft verschließen.

2.6. Keine Privilegierung von Altmaßnahmen (Art. 14)

Nach Art. 14 gilt die Verordnung nicht für Maßnahmen, die vor ihrem Anwendungsbeginn erlassen wurden. Das hat zwei Folgen. Unverändert fortgeltende Altmaßnahmen müssen die neuen Nachweise nicht erbringen. Nur wer sie ändert oder verlängert, fällt unter die Verordnung (Art. 14 Satz 2). Unbefristete Altregelungen bleiben so dauerhaft außerhalb des neuen Rahmens. Zugleich entsteht ein Anreiz, bis zum Stichtag noch schnell Beschränkungen zu erlassen.

Vorschlag: Auch Altmaßnahmen müssen innerhalb von 24 Monaten nach Anwendungsbeginn an Art. 6 bis 10 gemessen und andernfalls aufgehoben werden.

2.7. Verfahrensrechte der Betroffenen stärken (Art. 11 und Art. 13)

Art. 13 verlangt die Veröffentlichung einer Maßnahme vor ihrem Inkrafttreten, nennt aber keine Mindestfrist. Theoretisch reicht ein Tag. Art. 11 garantiert gerichtlichen Rechtsschutz, sieht aber keine ausdrückliche Anhörung vor dem Erlass vor.

Vorschlag: Maßnahmen werden mindestens sechs Monate vor Inkrafttreten veröffentlicht. Betroffene Gastgeber, Plattformen und Verbände erhalten vorher Gelegenheit zur Stellungnahme.

2.8. Private Gelegenheitsvermieter schützen (Art. 5)

Art. 5 Abs. 2 nimmt die Hauptwohnung von Beschränkungen aus. Das begrüßt der VIR ausdrücklich. Gelegentlich vermietete Nebenwohnungen, etwa eine selbst genutzte Ferienwohnung, sind dagegen nicht geschützt.

Vorschlag: Die Ausnahme für die Hauptwohnung ist ein wichtiger Mindestschutz. Sie sollte durch einen angemessenen Schutz gelegentlich vermieteter Nebenwohnungen ergänzt werden. Damit ließen sich private und gelegentliche Vermietung von professionellem, kommerziellem Betrieb besser unterscheiden, ohne lokale Steuerungsmöglichkeiten auszuschließen.

3. Fazit

Der VIR fordert die Bundesregierung auf, den AHA in den Ratsverhandlungen abzulehnen. Solange weder eine EU-weite Regelungslücke noch ein erheblicher ursächlicher Beitrag belegt ist und die Daten aus der Verordnung (EU) 2024/1028 nicht ausgewertet sind, ist der Vorschlag zurückzuweisen. Sollte der Rat ihn weiterverfolgen, sind mindestens fünf Sicherungen nötig: externe Kontrolle, datenbasierter Ursachennachweis, echte Abwägung, verbindliche Angebotsmaßnahmen und eine Befristung, die auch Altregelungen erfasst.

Für Fragen und Gespräche steht der Verband Ihnen gerne zur Verfügung.