Council of the European Union

Brussels, 6 November 2026
(OR. en, de)

15497/26

Interinstitutional File:
2026/0268 (COD)

MI 1143
COMPET 1317
FIN 1575
SOC 721
ENER 740
COH 172
CODEC 2089
INST 414
PARLNAT 205
PARLNAT

COVER NOTE

From:	The Bundesrat
date of receipt:	5 November 2026
To:	The President of the Council of the European Union
Subject:	Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) [doc. 12967/26 - COM (2026) 599 final] - Reasoned opinion on the application of the Principles of Subsidiarity and Proportionality

Der Präsident
des Bundesrates

An den
Rat der Europäischen Union
Rue de la Loi, 175
1048 Brüssel
Belgien

Berlin, 16.10.2026

Verfahren nach dem Protokoll (Nr. 2) zum Vertrag über die Europäische Union und zum Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union betreffend die Anwendung der Grundsätze der Subsidiarität und der Verhältnismäßigkeit

Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über erschwinglichen Wohnraum)
COM(2026) 599 final; Ratsdok. 12967/26

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundesrat hat in seiner 1069. Sitzung am 16. Oktober 2026 die aus der Anlage ersichtliche Subsidiaritätsstellungnahme beschlossen.

Mit freundlichen Grüßen



Bundesrat **Drucksache 542/26 (Beschluss)**

16.10.26

Beschluss
des Bundesrates

Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum (Verordnung über erschwinglichen Wohnraum)

COM(2026) 599 final; Ratsdok. 12967/26

Der Bundesrat hat in seiner 1069. Sitzung am 16. Oktober 2026 gemäß Artikel 12 Buchstabe b EUV die folgende Stellungnahme beschlossen:

1. Der Bundesrat ist der Auffassung, dass der Verordnungsvorschlag nicht mit den Grundsätzen der Subsidiarität nach Artikel 5 Absatz 3 EUV und der Verhältnismäßigkeit nach Artikel 5 Absatz 4 EUV vereinbar ist.

2. Die EU verfügt nicht über die Kompetenz zum Erlass der geplanten Regelungen; insbesondere lässt sich diese nicht aus der allgemeinen Binnenmarktregel (Artikel 114 AEUV) ableiten. Zwar betont die EU, dass der Vorschlag nicht auf die Harmonisierung der Wohnraumpolitik der Mitgliedstaaten abziele und das Subsidiaritätsprinzip achte. Tatsächlich führt er durch Festlegung einheitlicher Anforderungen an wohnraumschützende Maßnahmen zu einer weitreichenden Regulierung des Wohnungsmarktes und beschränkt damit die Regelungskompetenzen der Mitgliedstaaten im Bereich der Wohnraumpolitik erheblich. Bei dem Verordnungsvorschlag handelt es sich daher nicht nur um ein der Rechtssicherheit dienendes Verfahrensinstrument, sondern um einen Eingriff in den Wohnungsmarkt. Die Zuständigkeit für den Wohnungsmarkt und für die Regelung wohnraumbezogener Maßnahmen fällt jedoch in den Bereich der nationalen Wohnungspolitik und obliegt daher ausschließlich den Mitgliedstaaten.

3. Es besteht kein Regelungsbedürfnis für einen einheitlichen Rahmen zur Gewährleistung der Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum. In Deutschland bestehen bereits bewährte Systeme zur rechtssicheren Bestimmung von Gebieten mit Wohnraumknappheit und zur Festlegung wohnraumschützender Maßnahmen. Dies sind insbesondere die Wohnraumschutz- und Zweckentfremdungsgesetze der Länder, die Regelungen zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften enthalten und dem Schutz von Wohnraum dienen. Die nationalen Regelungen tragen der Vielfalt der Wohnungsmärkte Rechnung, die sich auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene erheblich unterscheiden können.

4. Der Verordnungsvorschlag geht über das zur Erreichung der Ziele erforderliche Maß hinaus und schafft zusätzliche Bürokratie. Neben der aufwändigen Bewertung eines angespannten Wohnungsmarktes anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs sind erhebliche negative Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen auf die Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren darzulegen und mildere Alternativen zu der möglichen Beschränkung zu prüfen. Die im Verordnungsvorschlag vorgesehenen umfangreichen Datenerhebungs-, Nachweis- und Monitoringanforderungen erhöhen den Verwaltungs- und Bürokratieaufwand bei den zuständigen Behörden deutlich, ohne gegenüber dem bestehenden nationalen Schutzregime einen erkennbaren Mehrwert zu schaffen. Dies kann insbesondere kleinere Kommunen erheblich belasten und dazu führen, dass diese die Anforderungen in der Praxis nicht erfüllen können und daher vollständig auf einen Wohnraumschutz verzichten.

5. Während die Wohnraumschutz- und Zweckentfremdungsgesetze der Länder auch Hauptwohnungen vor unzulässiger Kurzzeitvermietung schützen, nimmt der Verordnungsvorschlag Hauptwohnsitze ausdrücklich von Beschränkungen aus. Damit würde der Schutz dieses Wohnraums entfallen, wodurch die Wirksamkeit bestehender nationaler Schutzregelungen erheblich beeinträchtigt und der Wohnraumschutz insgesamt deutlich geschwächt würde.

6. Der Verordnungsvorschlag setzt voraus, dass die Verordnung (EU) 2024/1028 in Gebieten, in denen Maßnahmen ergriffen werden sollen, angewendet und durchgesetzt wird. Die Zulässigkeit wohnraumschützender Maßnahmen wird damit an das Vorhandensein eines funktionsfähigen Registrierungs- und Vollzugssystems für Kurzzeitvermietungen geknüpft. Dies kann insbesondere in Kommunen, in denen entsprechende Registrierungsverfahren noch nicht etabliert sind, erheblichen zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwand verursachen. Für kleinere Gemeinden besteht das Risiko, dass sie aus Kostengründen auf wohnraumschützende Maßnahmen vollständig

verzichten.

7. Der Bundesrat hält die in Artikel 5 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 6 des Verordnungsvorschlags vorgesehene Bindung wohnraumbezogener Schutzmaßnahmen an unionsweit einheitliche Kaufpreis-Einkommen-Schwellen für unvereinbar mit dem Subsidiaritätsprinzip nach Artikel 5 Absatz 3 EUV. Die Schwellenwerte bilden materielle Voraussetzungen dafür, ob die zuständigen nationalen, regionalen und lokalen Behörden die vom Verordnungsvorschlag erfassten Beschränkungen überhaupt erlassen dürfen.

8. Die in Artikel 6 des Verordnungsvorschlags vorgesehenen verbindlichen Kaufpreis-Einkommen-Schwellen können Schutzmaßnahmen auch dann ausschließen, wenn anhand anderer geeigneter örtlicher Indikatoren eine erhebliche Knappheit an erschwinglichem Wohnraum nachgewiesen werden kann. Das Verhältnis von Kaufpreisen zum verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen bildet insbesondere die Versorgung mit erschwinglichem Mietwohnraum nicht in jedem Fall hinreichend ab. Auch unterhalb eines Verhältnisses von acht oder bei einem nicht weiter gestiegenen Verhältnis zwischen acht und unter zehn kann erheblicher Handlungsbedarf bestehen.

9. Selbst bei unterstellter Unionszuständigkeit ist nicht hinreichend begründet, weshalb gerade die abschließende Festlegung dieser materiellen Voraussetzungen auf Unionsebene erforderlich ist. Die zuständigen nationalen, regionalen und lokalen Stellen können Wohnraumknappheit anhand objektiver und überprüfbarer Indikatoren feststellen, die den jeweiligen örtlichen Verhältnissen Rechnung tragen. Das von der Kommission angeführte Ziel größerer Rechtssicherheit erklärt nicht, weshalb solche Nachweise ausgeschlossen werden müssen und unionweit verbindliche Kaufpreis-Einkommen-Schwellen demgegenüber einen zusätzlichen Nutzen bieten. Zudem fehlt im Verordnungsvorschlag eine nachvollziehbare Herleitung der konkreten Schwellenwerte von acht beziehungsweise zehn. Der Verweis auf eine statistische Analyse in Nummer 3 des Anhangs des Verordnungsvorschlags erläutert nicht, weshalb gerade diese Werte die maßgeblichen Grenzen für die Zulässigkeit der erfassten Schutzmaßnahmen bilden sollen.