



## **Kapstadt regelt Airbnb: Wer zu viel vermietet, zahlt Gewerbesteuer**

Kapstadt will dem unkontrollierten Wachstum von Kurzzeitvermietungen einen Riegel vorschieben – mit einer neuen Satzung, die Tausende Eigentümer treffen könnte.

### **Neue Regel, alter Grundsatz**

Wer eine Wohnung oder ein Haus überwiegend als Ferienwohnung vermietet, soll künftig dieselben kommunalen Abgaben zahlen wie Hotels und Pensionen. Das ist im Grunde keine neue Forderung – nach der bestehenden Gebührenpolitik der Stadt ist das schon jetzt Pflicht. Das Problem: Viele Eigentümer tun so, als führten sie ein privates Nebeneinkommen, und zahlen weiterhin den günstigeren Wohnsteuersatz. Genau das will die Stadt mit einer neuen Satzung zur Kurzzeitvermietung unterbinden.

Der entscheidende Schwellenwert liegt bei 50 Prozent. Die Stadt berechnet dazu die sogenannten “Jährlichen Zimmernächte” – also die Zahl der Schlafzimmer multipliziert mit 365 Tagen. Werden mehr als die Hälfte dieser maximalen Kapazität für Kurzzeitvermietung genutzt, gilt das Objekt als Gewerbebetrieb. Ein Dreizimmerhausbesitzer, der ein Zimmer das ganze Jahr vermietet, liegt bei 33 Prozent und bleibt im privaten Bereich. Wer zwei Zimmer dauerhaft über Airbnb anbietet, überschreitet mit 66 Prozent die Grenze und zahlt künftig Gewerbetarife – die mehr als doppelt so hoch sind, wie der Wohntarif und keine Rabatte beinhalten.

### **Registrierungspflicht und Datenzugriff**

Neben der Steuerklassifizierung sieht die Satzung zwei weitere Neuerungen vor. Erstens müssen alle Kurzzeitvermieter ihre Immobilie bei der Stadt registrieren lassen und die ausgestellte Registrierungsnummer in ihren Online-Inseraten angeben. Zweitens darf die Stadt Belegungs- und Verfügbarkeitsdaten direkt bei Plattformen wie Airbnb und Booking.com anfragen, um den tatsächlichen Nutzungsstatus einer Immobilie zu ermitteln.

Bürgermeister Geordin Hill-Lewis brachte es auf den Punkt: “Ein Airbnb ist ein dezentralisiertes Hotel und muss daher dieselben Steuern und Abgaben zahlen wie ein Hotel.”

Die Stadt betont gleichzeitig, dass normale Eigenheimbesitzer nicht betroffen sind. Wer gelegentlich ein Zimmer vermietet oder das eigene Haus für ein paar Wochen im Jahr anbietet, bleibt im Wohnbereich. Auch klassische Langzeitvermietungen sind von der Regelung ausgenommen.

### **Ein Markt außer Kontrolle**

Der Hintergrund ist eindeutig: Kapstadt hat mit über 26.500 Airbnb-Inseraten mehr Angebote als Barcelona und Amsterdam zusammen – zwei der touristisch stärksten Städte der Welt. Gleichzeitig gibt es laut der Plattform Inside Airbnb in der gesamten Stadt weniger als 2.000 Langzeitmietobjekte. Allein 2025 stiegen die Mieten für Einzimmerwohnungen in der Innenstadt um fast 30 Prozent.

In beliebten Stadtteilen wie Sea Point sollen laut einer Studie der Universität Waterloo rund 26 Prozent aller Wohneinheiten als Kurzzeitunterkünfte genutzt werden. Viele Eigentümergeinschaften in diesen Lagen haben Airbnb-Vermietungen längst per Hausordnung verboten, weil Lärm und Sicherheitsbedenken den Alltag der Dauerbewohner belasten.

Jens Horber vom Wohnrechtsaktivisten Ndifuna Ukwazi sagt, das Problem verstärke sich selbst: Je mehr Kurzzeitvermietungen es in einem Viertel gibt, desto mehr Neubauten werden speziell darauf ausgerichtet – und desto weniger bezahlbarer Wohnraum entsteht.

### **Nationaler Rahmen fehlt noch**

Auf Bundesebene bewegt sich ebenfalls etwas. Tourismusministerin Patricia de Lille hatte im Januar 2026 eingeräumt, dass das ungebremste Wachstum des Kurzzeitmarktes direkt zu den gestiegenen Mietpreisen in Kapstadt beiträgt. Im März lud sie die Öffentlichkeit ein, einen freiwilligen Verhaltenskodex für Plattformen wie Airbnb und Booking.com zu kommentieren – ein erster Schritt, aber noch keine verbindliche Regelung.

Die Branche selbst, vertreten durch den Verband Sastra (South African Short Term Rental Association), erwartet eine Übergangsfrist bis zum 1. Juli 2027, bevor die neue Satzung vollständig durchgesetzt wird. Airbnb hat sich bisher zurückhaltend positioniert und betont, man wolle “Teil der Lösung” sein.

Wann genau das Bürgerschaftsverfahren zur neuen Satzung startet, hat Kapstadt noch nicht bekanntgegeben. Die Umsetzung ist für die Zeit vor dem 1. Juli 2027 geplant.

Quellen: City of Cape Town (offizielle Pressemitteilungen, Februar und April 2026), Inside Airbnb, Bloomberg (5. Februar 2026), Financial Mail (9. April 2026), CapeTownData.com, Daily Investor (12. Februar 2026), STBB Attorneys (12. Februar 2026), CapeTalk (Interview Jens Horber, Ndifuna Ukwazi)