



Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch

BIHK-Impuls

Auf einen Blick

Die Kurzzeitvermietung über Onlineplattformen wächst stetig und macht laut EUROSTAT rund ein Viertel der Touristenunterkünfte in der EU aus. In Deutschland umfasst der Ferienhausmarkt über 555.000 Unterkünfte mit 2,6 Mio. Betten; 82 % der Übernachtungen finden bei privaten Anbietern mit weniger als 10 Betten statt. Bayern nimmt bei der Anzahl der Unterkünfte im Ferienhausmarkt hinter Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein Platz 3 ein.

Mit dem Wachstum steigen auch Debatten zur Wohnraumverfügbarkeit. Zugleich erschwert ein Flickenteppich lokaler Regelungen in der EU eine effiziente Steuerung. Die EU-Verordnung 2024/1028 schafft einen harmonisierten Rahmen für den Datenaustausch in der Kurzzeitvermietung. Um fundierte Aussagen zum Kurzzeitvermietungsvolumen zu treffen sowie notwendige Steuerungsmaßnahmen abzuleiten und praxisgerecht umzusetzen, braucht es eine klare und bürokratiearme Umsetzung. Wir fordern:

- Transparenz schaffen und Eigenverantwortung stärken.
- Einheitliche digitale Prozesse und zentrale Registrierungsverfahren etablieren.
- Doppelte oder parallele Datenerhebungen konsequent unterbinden („Once-only“).
- Durchsetzung von rechtlichen Vorgaben für und auf Märkten, die auch von digitalen Plattformen bespielt werden, stärken.

Transparenz schaffen und Eigenverantwortung stärken

Die wirtschaftliche Bedeutung des Ferienhausmarktes ist aufgrund unvollständiger Daten nur schwer zu beziffern, z. B. werden privat vermietete Ferienunterkünfte in den amtlichen Statistiken aktuell nicht erfasst. Hier schaffen vollständige Daten die notwendige Transparenz, um fundierte Aussagen zum Wirtschaftsfaktor Ferienhausmarkt zu treffen. Dies kann eine Abfrage von Daten rechtfertigen, eine bürokratiearme Umsetzung muss allerdings im Mittelpunkt stehen. Die Kurzzeitvermietungs-Verordnung (KV-VO) ermöglicht Kommunen, belastbare Daten zu Gästezahlen, Übernachtungen und Auslastung abzurufen. Damit lassen sich Kurzzeitvermietungsvolumen und notwendige Steuerungsmaßnahmen objektiv beurteilen und unverhältnismäßige Regulierungen vermeiden.

Regionen und Kommunen können Kurzzeitvermietungen weiterhin selbst steuern und dabei die lokalen Bedürfnisse berücksichtigen. Sie können selbst entscheiden, ob sie Daten anfordern und sich somit an dem geschaffenen System zum Datenaustausch beteiligen wollen (so genannter **Opt-in-Ansatz**). Zusätzliche Bürokratie und administrativer Aufwand werden damit auf die Gemeinden begrenzt, in denen Daten benötigt und auch tatsächlich zur Regulierung eingesetzt werden. Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten erhalten so ein Instrument, politische Entscheidungen abzuleiten und durchzusetzen. Eine einheitliche Regulierung für Hotels und Vermieter von Ferienunterkünften ist grundsätzlich zu unterstützen, allerdings nur sinnvoll, wenn der Vollzug auch gewährleistet ist. Registrierungsverfahren sollten prioritär in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eingeführt, nach drei Jahren systematisch evaluiert und anschließend anhand erprobter Best-Practice-Modelle gezielt ausgeweitet werden.



Industrie- und Handelskammern
in Bayern

Einheitliche digitale Prozesse und zentrale Verfahren etablieren

Ein bundesweit einheitlicher Prozess sowie ein zentrales Registrierungsverfahren sind unerlässlich, um einen Flickenteppich aus unterschiedlichen Systemen zu vermeiden. Darüber hinaus wird ein klarer und belastbarer Rechtsrahmen für den Datenaustausch geschaffen. Als Best Practice Beispiel für ein zentrales Registrierungsverfahren auf Landesebene kann Nordrhein-Westfalen angeführt werden, welches die Anzeige der Kurzzeitvermietung und Vergabe einer Registrierungsnummer pro Wohneinheit unkompliziert, digital und automatisiert ermöglicht. Auf EU-Ebene wird derzeit ein Prototyp für die Umsetzung der sogenannten Single Digital Entry Points entwickelt. Da auch die technische Integration in den Unternehmen Zeit erfordert, ist es von entscheidender Bedeutung, dass diese Bestrebungen zügig abgeschlossen werden, sodass den Unternehmen ausreichend Vorlauf für die Umsetzung bleibt.

Once-only: Doppelte oder parallele Datenerhebungen unterbinden

Es existieren bereits mehrere Gesetze, auf deren Grundlage Daten digitaler Plattformen erhoben werden. Die **DAC7-Richtlinie aus dem Jahr 2021** verpflichtet die Betreiber digitaler Plattformen, den europäischen Steuerbehörden Informationen über Transaktionen ihrer registrierten Verkäufer offenzulegen. Sie wurde in Deutschland mit dem **Plattformen-Steuertransparenzgesetz (PStTG)** vom 20. Dezember 2022 umgesetzt. Das **Gesetz über digitale Dienste (Digital Services Act – DSA)**, das am 16. November 2022 in Kraft getreten ist, legt eine Reihe weiterer Meldepflichten für Online-Plattformen fest. Diese verschiedenen Vorschriften führen dazu, dass **Daten teilweise mehrfach erhoben und über verschiedene Systeme weitergeleitet werden**.

Durchsetzung rechtlicher Vorgaben stärken

Die **Durchsetzung von rechtlichen Vorgaben** für und auf Märkten, die auch von digitalen Plattformen bespielt werden, **ist zu stärken, um fairen und freien Wettbewerb auf einem Level Playing Field zu gewährleisten**. In der Praxis scheitert die Durchsetzung gegenüber digitalen Plattformen häufig an mangelnden Datenzugangs- sowie fehlenden Nachweis- und Zurechnungsmöglichkeiten. Daher erscheint eine Konsolidierung relevanter Daten bei der **Bundesnetzagentur als nationalem DSA-Koordinator** zur Stärkung der Durchsetzung sinnvoll.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die im Mai 2024 in Kraft getretene Verordnung (EU) 2024/1028 „über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ (KV-VO) soll einen einheitlichen Rahmen und zusätzliche Transparenz schaffen sowie belastbare Daten für politische Entscheidungen bereitstellen. Die KV-VO sieht eine datenschutzkonforme digitale Infrastruktur vor, über die Daten zu Kurzzeitvermietungen erhoben und ausgetauscht sowie die Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote geprüft werden können. Herzstück ist eine einheitliche digitale Zugangsstelle, die auf Ebene des jeweiligen Mitgliedstaates eingerichtet wird und über die die berechnete Behörde Zugriff auf die Buchungsdaten der Online-Plattformen (d. h. Zahl der Nächte und Gäste) erhält. Zweites zentrales Element ist ein **digitales Registrierungsverfahren**. Jeder Unterkunft wird eine individuelle Registrierungsnummer zugeteilt, die Gastgeber angeben müssen, wenn sie auf einer Online-Plattform ein Angebot einstellen. Diese Nummer ermöglicht Online-Plattformen und Behörden zu prüfen, ob die jeweilige Unterkunft rechtmäßig zur Kurzzeitvermietung angeboten wird. **Die Regelung gilt für private und gewerblich vermietete Unterkünfte**. Neben großen Plattformanbietern müssen ggf. auch DMOs, Tourismusorganisationen und KMU Daten melden, wenn sie Ferien-Unterkünfte vermitteln.

Die **ationale Umsetzung** in den Mitgliedsstaaten muss bis zum **20.05.2026** erfolgen. In Deutschland soll dies über das Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) geschehen. Als **einheitliche digitale Zugangsstelle wird die Bundesnetzagentur** agieren. Über eine digitale Service-Plattform können Unternehmen ihre Buchungsdaten übermitteln, ohne wie bisher mit einer Vielzahl staatlicher Stellen und unterschiedlichen technischen Anforderungen konfrontiert zu werden. Über die einheitliche digitale Zugangsstelle können außerdem dazu berechnete Landes- und Kommunalbehörden Daten abrufen, um Regelungen zur Steuerung von Kurzzeitvermietungen passgenau zu konzipieren. Darüber hinaus soll die Bundesnetzagentur auch mit der Aufgabe betraut werden, die in der Kurzzeit-Vermietungsverordnung definierten Pflichten der Onlineplattformen, wie z. B. Stichprobenkontrollen der Vermietungsinserate, zu kontrollieren und durchzusetzen.

Während die Einrichtung der einheitlichen digitalen Zugangsstelle in der Zuständigkeit des Bundes liegt und bei der Bundesnetzagentur erfolgen soll, fällt die Einführung eines digitalen Registrierungsverfahrens aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit dem Zweckentfremdungsrecht in die Gesetzgebungskompetenz der Länder (Art. 70 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG)). In Bayern wird durch die **Reform des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG)** ab dem 01.04.2026 Gemeinden die Einführung eines Registrierungsverfahrens im Rahmen einer Zweckentfremdungssatzung ermöglicht. Aktuell betrifft dies in Bayern acht von rund 2.000 Kommunen.