

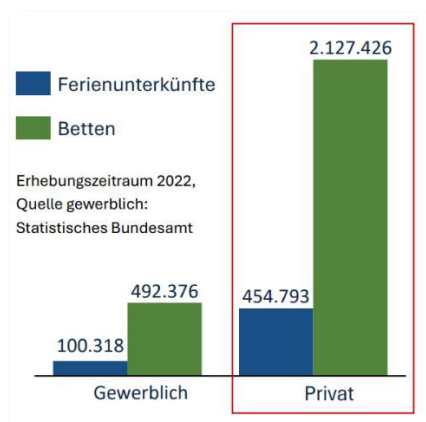
EU-Kurzzeitvermietungsverordnung für mehr Transparenz auf dem Ferienhausmarkt

Die EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung¹ (kurz: KV-VO) markiert einen bedeutenden Meilenstein für mehr Transparenz auf dem wachsenden Markt der Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Sie ist im Mai 2024 in Kraft getreten und soll ab Mai 2026 durch das Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz (kurz: KVDG) in Deutschland umgesetzt werden.

Mehr Transparenz und faire Regulierungen durch fundierte Datenbasis

In Deutschland werden rund 82 Prozent der Ferienunterkünfte von privaten Gastgebern vermietet. Dieses Angebot wird von den statistischen Bundes- und Landesämtern nicht erfasst, da diese lediglich Beherbergungsbetriebe mit mindestens zehn (in manchen Bundesländern auch acht) Betten berücksichtigen. Das erschwert politische Entscheidungsprozesse erheblich. Der Ferienhausmarkt als bedeutender Wirtschaftsfaktor wird zudem um ein Vielfaches unterschätzt: Laut einer Studie des Deutschen Ferienhausverbands, der größten Branchenvertretung für die Kurzzeitvermietung in Deutschland, generiert der Ferienhaustourismus 29 Milliarden Euro Umsatz pro Jahr.

250 Millionen Übernachtungen finden allein in privaten Ferienunterkünften statt, die in keiner Statistik auftauchen. Mindestens 75 Prozent der Gästerausgaben verbleiben in den Regionen. Ein detailliertes Bild über die Verteilung von Beherbergungsunterkünften in einzelnen Städten und Kommunen sowie über deren wirtschaftliche Effekte gibt es allerdings bisher nicht.



Aus der Studie:

Der Ferienhausmarkt in Deutschland, 2024

Download:

www.deutscher-ferienhausverband.de/marktstudie-2024

¹ Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und Weitergabe von Daten im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften

Mit der KV-VO sollen diese Lücken nun geschlossen und belastbare Daten über die Anzahl, Verteilung und Nutzung von Ferienunterkünften erfasst und bereitgestellt werden. Die KV-VO schafft damit erstmals einen einheitlichen Rahmen für die systematische Erhebung und Weitergabe relevanter Informationen. Der Deutsche Ferienhausverband begrüßt diesen Ansatz: Faire und verhältnismäßige Entscheidungen können nur anhand einer soliden Datengrundlage getroffen werden, die auch regionale touristische Besonderheiten berücksichtigt. Viel zu oft wurden bisher Regulierungen auf Basis von Bauchgefühl und Schätzungen getroffen. Diese kommen durch die neue Verordnung auf den Prüfstand.

Digitales Registrierungsverfahren ist Herzstück der KV-VO

Zentrales Element der Verordnung ist ein digitales Registrierungsverfahren. Demnach müssen Gastgeberinnen und Gastgeber ihre Ferienunterkünfte bei der zuständigen Kommune registrieren. Im Zuge dieser Registrierung erhalten sie eine Registrierungsnummer, die verpflichtend in jeder Online-Anzeige angegeben werden muss. Des Weiteren sind Plattformen und Tourismusmarketing-Organisationen (DMO), die Buchungen vermitteln, gemäß der EU-Verordnung verpflichtet, monatlich Buchungs- und Belegungsdaten an die Bundesnetzagentur zu übermitteln. Sie bilden zudem die Registrierungsnummern ab und führen Stichproben durch.

Wichtig zu wissen:

Es besteht **keine allgemeine Verpflichtung für Kommunen**, ein Registrierungsverfahren einzuführen, es sei denn, **es gilt bereits eine Zweckentfremdungssatzung**. Allerdings ist ein EU-konformes Registrierungsverfahren die Voraussetzung dafür, dass Kommunen bei **der Bundesnetzagentur die Daten der Plattformen für ihr Gebiet abrufen können**. Gastgeber- und Nutzungsdaten werden über die Registrierungsnummer miteinander verbunden, die Kommune verfügt dann über umfassende und rechtssichere Daten über den Kurzzeitvermietungsmarkt vor Ort. Diese Informationen bieten eine wertvolle Grundlage für politische Entscheidungen und helfen, Entwicklungen angemessen und passgenau zu regulieren.

Die Rollen von Gastgebern, Plattformen, Kommunen und Bundesnetzagentur

Die Aufgabe der Gastgeberinnen und Gastgeber:

Die Verantwortung für die Registrierung liegt bei den jeweiligen Vermietern. Sie müssen die Unterkunft mit folgenden Angaben registrieren:

- Adresse
- Unterkunftsart, Bettenanzahl
- Eigentumsverhältnisse

Ohne gültige Registrierungsnummer laufen sie Gefahr, dass sie von der Vermarktung über die Plattformen und Tourismusmarketing-Organisationen ausgeschlossen werden.

Die Aufgabe der Kommunen:

Für einen reibungslosen Ablauf stellen die Kommunen ein **digitales Registrierungsverfahren** bereit, das **schnell, einfach, kostenfrei oder kostengünstig** ist. Die Registrierungsnummer ist **umgehend** zu erteilen. Wichtig ist, dass die Registrierung nicht an ein Genehmigungsverfahren gekoppelt ist. Dieses kann aber in einem zweiten Schritt erfolgen.

Die Aufgabe der Plattformen/DMO

Die Plattformen müssen die technischen Voraussetzungen schaffen, die Registrierungsnummern in den Inseraten zu hinterlegen. Sie müssen Stichproben durchführen und nicht VO-konforme Inserate von der Plattform nehmen. Zudem müssen Sie u. a. folgende Daten einmal monatlich an die Bundesnetzagentur melden:

- Registrierungsnummer
- Link zum Inserat
- Buchungszeiträume
- Belegung
- Preis

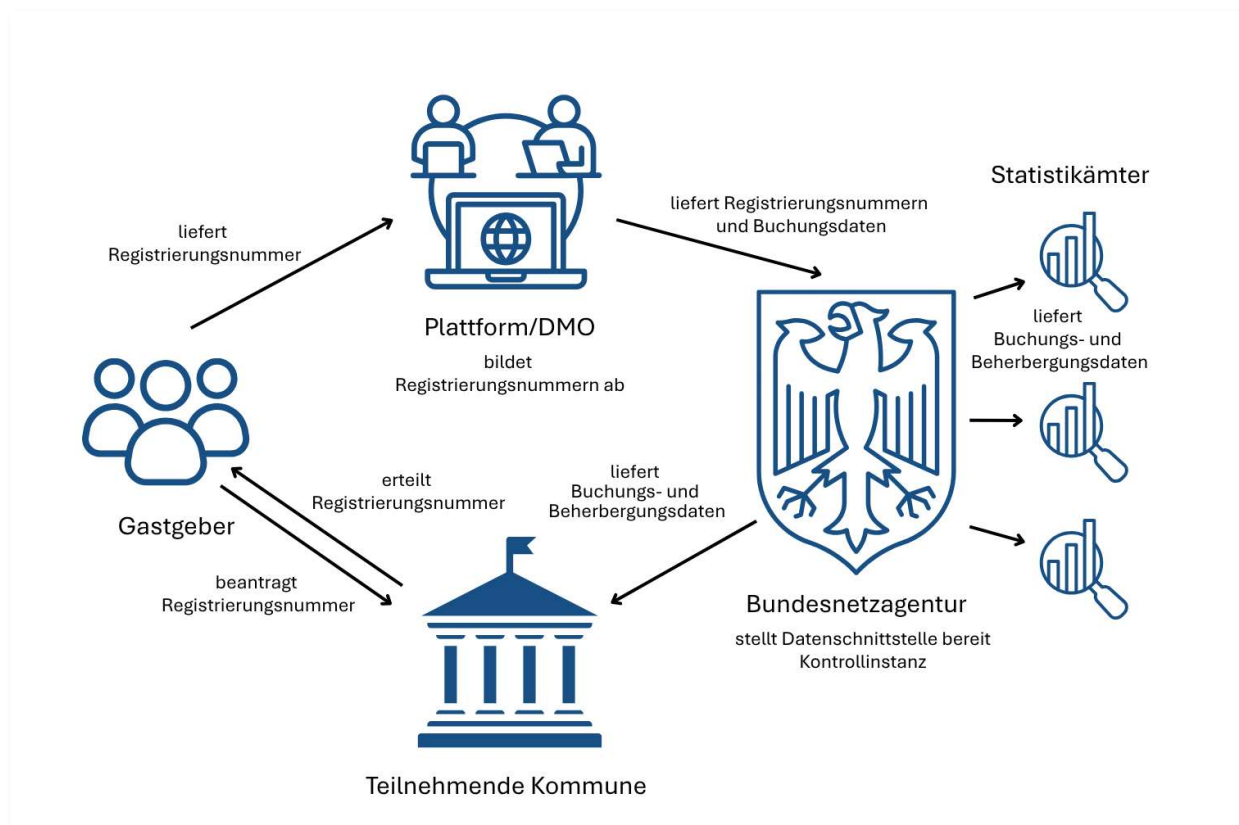
Die Aufgabe der Bundesnetzagentur gemäß Entwurf eines KVDG²:

² KVDG: Kurzzeitvermietungs-Datenaustausch-Gesetz zur Umsetzung der EU-Verordnung in Deutschland, derzeit noch in Entwurffassung

Die Bundesnetzagentur stellt eine bundesweite Datenschnittstelle zur Verfügung (Single Data Entry Point), koordiniert den Datenfluss und übergibt die Daten an die Statistikämter und Kommunen mit Registrierungsverfahren. Zudem benennt sie Zuständigkeiten und Pflichten auf Basis der KV-VO und mögliche Sanktionen bei Nichterfüllung der Pflichten. Auch eine zentrale Webseite soll eingerichtet werden mit einer Übersicht der Länder und Kommunen, die sich am Registrierungsverfahren beteiligen.

Datenaustauschmodell gemäß KVDG

Quelle: Deutscher Ferienhausverband e. V.



Freiwilligkeit der Kommunen und deren Auswirkungen

Bemerkenswert ist, dass die KV-VO keine Pflicht zur Einführung eines Registrierungsverfahrens für die Kommunen vorsieht. Entscheidet sich eine Kommune gegen das Verfahren, bleiben ihr die von den Plattformen gemeldeten Daten jedoch verschlossen. Dadurch setzt die KV-VO einen Anreiz für Kommunen, sich aktiv an der Umsetzung zu beteiligen. Ausnahme: **Kommunen mit einer bestehenden Zweckentfremdungsregelung**, wie dies beispielsweise in Berlin, Regensburg oder Lüneburg bereits der Fall ist, **müssen ein VO-konformes digitales Registrierungsverfahren aufsetzen**, da die Verordnung die

Auskunftspflicht von Plattformen auf solche Kommunen begrenzt, die über ein solches Registrierungsverfahren verfügen.

Gefahr eines Flickenteppichs und die Rolle der Länder

Da die Regulierungskompetenz bei den Ländern liegt, droht bei einer dezentralen Umsetzung des Registrierungsverfahrens ein Flickenteppich aus unterschiedlichen Systemen.

Im Zuge der Umsetzung bedeutet dies:

- 16 unterschiedliche Formate von Registrierungsnummern und damit hoher bürokratischer Aufwand und erschwerte Überprüfung
- 16 unterschiedliche Prozesse und technische Implikationen für Plattformen und DMO erheblicher Verwaltungsaufwand für die Kommunen
- erheblicher Mehraufwand in puncto Zeit, Kosten und Personal für alle Beteiligten
- geringere Datenkompatibilität bei Austausch und Weiternutzung

Ein solches Nebeneinander widerspricht dem Ziel der KV-VO, möglichst ressourcenschonend Transparenz auf dem Ferienhausmarkt zu schaffen. **Ein bundesweites, gemeinsames Verfahren könnte dieses Szenario verhindern.**

Vorteile eines gemeinsamen Verfahrens

Das „Einer-für-alle-Prinzip“ (EfA) bietet mit dem Onlinezugangsgesetz eine klare Lösung: Es räumt die Möglichkeit ein, dass ein Bundesland ein System entwickelt, das auf die anderen Länder ausgerollt wird. Ein solches Verfahren reduziert Kosten, spart Ressourcen, minimiert den Bürokratieaufwand und senkt die Gefahr für technische Komplikationen. Für Gastgeber und Plattformen bedeutet dies klare und einheitliche Prozesse. Kommunen können sich unkompliziert anschließen und damit auf Daten zugreifen, die wiederum bei politischen und stadtplanerischen Entscheidungsprozessen unterstützen.

Die Länder in der Verantwortung

Die Länder sind das Zünglein an der Waage für eine erfolgreiche Umsetzung des Registrierungsverfahrens. Damit diese gelingen kann, ist eine Abstimmung zwischen den Bau-, Tourismus- und Digitalisierungsressorts sinnvoll. Eine Länderarbeitsgruppe unter der Leitung von Nordrhein-Westfalen wurde eingerichtet, um die Umsetzung auf den Weg zu bringen. Erfahrungen aus bestehenden Online-Registrierungsverfahren in NRW und Hamburg könnten demnach systematisch ausgewertet und als Grundlage für die Weiterentwicklung eines

bundesweiten Verfahrens genutzt werden. Die Länder sollten darin allen voran die Chance sehen, mehr über die **wirtschaftliche Kraft des Ferienhaustourismus auf Landesebene zu erfahren und eine datenbasierte Politikgestaltung voranzutreiben.**

Ein Fazit: Gemeinsames Handeln für eine effiziente Umsetzung

Die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung bietet die Möglichkeit, den Ferienhausmarkt endlich auf eine belastbare Datengrundlage zu stellen. Diese ist Voraussetzung für faire, transparente und zielgerichtete Regulierungen. **Entscheidend für eine erfolgreiche Adaption ist die Einrichtung eines bundesweit einheitlichen, digitalen und leicht zugänglichen Registrierungsverfahrens.** Die Länder haben hier die Schlüsselrolle inne, die Grundlage für eine praktikable, bürokratiearme Umsetzung zu schaffen. Kommunen sollten entsprechend frühzeitig darüber informiert werden, dass sie freiwillig am Verfahren teilnehmen können und welchen Mehrwert der Datenzugriff für ihre Steuerungs- und Kontrollaufgaben bietet. Denn eine der wesentlichen Kernfragen wird sein: Wie viele Kommunen werden sich aktiv am Registrierungsverfahren beteiligen? Diese Beteiligung ist ausschlaggebend, damit überhaupt flächendeckend mehr Transparenz geschaffen werden kann.

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Ziel des Verbands ist es, die Interessen der Ferienimmobilienbranche gegenüber Wirtschaft und Politik zu vertreten und Urlaubern durch die Entwicklung einheitlicher Qualitätsstandards Hilfestellung bei der Online-Buchung von Feriendomizilen an die Hand zu geben. Der Deutsche Ferienhausverband engagiert sich im Aktionsbündnis Tourismusvielfalt, im Deutschen Tourismusverband sowie im europäischen Dachverband EHHA (European Holiday Home Association).

Info: www.deutscher-ferienhausverband.de

Kontaktdaten:

Michelle Schwefel, Geschäftsstellenleiterin des Deutschen Ferienhausverbands

E-Mail: info@deutscher-ferienhausverband.de

Mobil: 01 51 – 68 13 90 93