

Deutscher Ferienhausverband
Europaplatz 2
10557 Berlin

Deutscher Tourismusverband
Schillstr. 9
10785 Berlin

Verband Internet Reisevertrieb
Leonhardsweg 2
82008 Unterhaching

Berlin, 16.12.2025

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Zweckentfremdungsgesetzes

Bedeutung Kurzzeitvermietung in Bayern

Bayern, mit seinem vielfältigen und attraktiven Angebot, erfreut sich bei Touristinnen und Touristen großer Beliebtheit. Die Tourismuswirtschaft fungiert als wesentlicher Wirtschaftsmotor, stärkt die lokale Gastronomie und den Einzelhandel und entfaltet ökonomische Impulse weit über die unmittelbar touristischen Betriebe hinaus. Touristisch genutzte Infrastruktur sowie durch den Tourismus gestützte lokale Angebote tragen zur Lebensqualität vor Ort bei. Gerade in strukturschwachen Regionen schafft insbesondere der naturnahe Tourismus Arbeitsplätze und trägt spürbar zur regionalen Wertschöpfung bei.

Die Kurzzeitvermietung leistet hierbei einen bedeutenden Beitrag. Bayern zählt zu den beliebtesten deutschen Reisezielen für den Urlaub in Ferienwohnung oder Ferienhaus. Die weit überwiegende Zahl der Ferienwohnungen befindet sich dabei nicht in Städten, sondern im ländlichen Raum. Wir verstehen die Kurzzeitvermietung als unverzichtbare Ergänzung zu klassischen Beherbergungsbetrieben. Sie bedient spezifische Zielgruppen und Bedürfnisse und erhöht damit die Vielfalt und Attraktivität des touristischen Gesamtangebots im Land. Besonders Familien, Urlauber mit Hund, Kleingruppen sowie Gäste, die Urlaub und Arbeit miteinander verbinden, profitieren von einem vielfältigen, auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen und häufig auch kostengünstigen Angebot.

Der Deutsche Ferienhausverband hat 2024 eine Studie veröffentlicht, um den Markt (privat und gewerblich) zu untersuchen und dabei auch den Kurzzeitvermietungsmarkt in Bayern evaluiert.

Der Kurzzeitvermietungsmarkt in Bayern in Zahlen¹

1. Fast 92.000 Ferienhäuser und -wohnungen mit insgesamt rund 423.000 Betten.

¹ Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und wirtschaftliche Bedeutung, 2024, DFV und Statista Q <https://www.deutscher-ferienhausverband.de/marktstudie-2024/>

2. 67.000 Ferienunterkünfte mit 308.000 Betten werden von **privaten Gastgeberinnen und Gastgebern** angeboten. Das entspricht einem Anteil von **73 %**.
3. Jährlich **48,8 Millionen Übernachtungen**, davon **43,3 Millionen bei privaten Gastgebern**. Diese werden in amtlichen Statistiken **nicht erfasst**.
4. **Bruttoumsatz: 4,81 Milliarden Euro pro Jahr**, durchschnittlich 25 % der Gästerausgaben werden für die Beherbergung aufgewandt; **die restlichen 75 % fließen in die lokale Wirtschaft**: Gastronomie (21%), Einzelhandel (22%), Dienstleistungen, Transport, Freizeitwirtschaft, Kultur und Gesundheit profitieren von den Ferienwohnungsgästen.
5. Die Urlaubsgäste geben durchschnittlich **98,56 Euro pro Kopf/Tag** aus.
6. Der Ferienhausmarkt in Bayern schafft das Äquivalent von rund **46.000 Vollzeitstellen**.
7. Der Fiskus profitiert durch **848 Millionen Euro Steuereinnahmen** allein aus Umsatzsteuer, Lohn- und Einkommenssteuer.

Fehlende Transparenz auf dem Kurzzeitvermietungsmarkt

In Deutschland fehlt eine vollständige, regelmäßige Erhebung über Umfang und wirtschaftliche Bedeutung der Kurzzeitvermietung, da die Privatvermietung (weniger als zehn Betten) statistisch nicht erfasst wird.

1. Wirtschaftliche Effekte und damit die Bedeutung des Sektors werden unterschätzt.
2. Infrastrukturbedarfe (Ladepunkte, ÖPNV, Müll, Gesundheit) lassen sich schwer planen.
3. Auswirkungen auf den Dauerwohnungsmarkt werden nicht empirisch erfasst und oft überschätzt.
4. Notwendigkeit und Effizienz von Regulierung können nicht belastbar beurteilt werden.
5. Fehlende Daten erhöhen das Risiko unverhältnismäßiger Regulierung.
6. Potenziale für Tourismusverträglichkeit und Besuchermanagement werden nicht voll ausgeschöpft.

Herausforderung Markttransparenz und Datenverlässlichkeit: Die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung (EU KV-VO)

Die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung (EU) 2024/1028 soll diese Datenlücken schließen und für mehr Transparenz auf dem Markt sorgen. Sie schafft die Grundlage für digitale Registrierungsverfahren und verpflichtet Plattformen zur Übermittlung von Buchungsdaten an eine zentrale Stelle. Über die Registrierungsnummer können Gastgeber- und Buchungsdaten verknüpft werden. Dies ermöglicht zukünftig eine präzise Übersicht, wo, wer, wie häufig, wie lang und zu welchem Preis eine Ferienwohnung an Gäste vermietet. Damit werden Transparenz, Datenqualität und ein verbindlicher Rechtsrahmen für den Datenaustausch gewährleistet. Die Umsetzung in den Mitgliedsstaaten soll bis Mai 2026 erfolgen.

Vorteile der EU KV-VO

1. Verlässliche, umfassende (und kostenlose) Daten zu Bestand, Nutzung und Einnahmen und damit umfassende Transparenz auf dem Kurzzeitvermietungsmarkt.
2. Rechtssicherer Zugriff auf Daten für Kommunen und Statistikämter.

3. Beseitigung der Diskrepanz zwischen amtlichen und tatsächlichen Beherbergungszahlen.
4. Entlastung für Unternehmen: einheitlicher Datenübergabepunkt, Übersicht über Kommunen mit Registrierungspflicht, klarer Rechtsrahmen.
5. Grundlage für faire, verhältnismäßige Regulierung. Unverhältnismäßige Regulierungen kommen auf den Prüfstand.
6. Registrierungspflicht minimiert Grau- und Schwarzvermietung, da Buchungen auf spezialisierten Kurzzeitvermietungs-Plattformen übermittelt werden (Steuergerechtigkeit).

Faire und verhältnismäßige Regulierung

Die EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung hat außerdem zum Ziel, unverhältnismäßige Regulierungen der Kurzzeitvermietung, die Marktteilnehmer benachteiligen oder den Wettbewerb verzerren könnten, zu verhindern. Nach Art. 6 Abs. 2 der EU STR-VO müssen nationale, regionale und lokale Vorschriften nichtdiskriminierend, verhältnismäßig und mit dem Unionsrecht vereinbar sein. Zudem bestimmt Art. 12 Abs. 2 der EU STR-VO, dass Plattformdaten nur übermittelt werden dürfen, wenn die zugrunde liegenden Regelungen dem Unionsrecht entsprechen.

Einheitliches Registrierungsverfahren

Die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung sieht vor, dass in den Mitgliedsstaaten eine harmonisierte Lösung für den Datenaustausch und die Registrierung von Kurzzeitvermietungsangeboten vorgesehen wird. Der Bund hat die Bundesnetzagentur damit beauftragt, den geforderten einheitlichen Datenübergabepunkt zu schaffen.

Für die Umsetzung der Registrierungsverfahren sind in Deutschland die Länder verantwortlich. Es ist im Sinne der EU KV-VO, wenn eine bundeseinheitliche Lösung angestrebt wird, um den Aufwand für Unternehmen und Kommunen zu minimieren sowie die Datenkompatibilität zu maximieren.

1. Ein einheitliches Registrierungsverfahren und Format für die Registrierungsnummern garantieren vollumfängliche Datenkompatibilität für den Austausch.
2. Die Kontrolle fehlerhafter Einträge wird erleichtert.
3. Unterschiedliche Formate von Registrierungsnummern erhöhen den Programmieraufwand für die Plattformen erheblich.
4. Eine einheitliche Lösung ist kostengünstiger in Anschaffung und Unterhalt.

Die Länder und Gemeinden in Deutschland sollten hinsichtlich der Registrierungsverfahren für die Kurzzeitvermietung von Wohnraum einen gemeinsamen Ansatz entwickeln, damit diese Verfahren möglichst schnell und einheitlich durchgeführt werden können (vgl. EG 10 Satz 1 EU STR-VO). In der EU-Verordnung heißt es, "Damit die zuständigen Behörden die benötigten Informationen und Daten erhalten, ohne die Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften und Gastgeberinnen und Gastgebern unverhältnismäßig zu belasten, muss ein gemeinsamer Ansatz für Registrierungsverfahren in den Mitgliedstaaten festgelegt werden, der auf Basisinformationen beschränkt ist, die die genaue Identifizierung der Einheit und des Gastgebers ermöglichen."

Nordrhein-Westfalen sieht seit 2022 ein zentrales Online-Registrierungsverfahren vor. Das Land stellt den Kommunen die dafür notwendige technische Lösung bereit und arbeitet

derzeit daran, das System an die EU-Verordnung anzupassen. Die Vorteile eines solchen Ansatzes liegen auf der Hand:

- ein landesweit einheitliches Verfahren mit konsistenter Systematik bei Registrierungsnummern,
- gewährleistete Datenkompatibilität,
- eine deutliche Erleichterung für Gemeinden bei Einführung und Betrieb des Registrierungsverfahrens,
- spürbar geringerer personeller und finanzieller Aufwand dank einer harmonisierten Lösung.

Umfassende Transparenz lässt sich nur erzielen, wenn möglichst viele Gemeinden – insbesondere Tourismuskommunen – ein Registrierungsverfahren einführen. Deshalb sollten die Hürden so niedrig wie möglich gehalten werden. Eigenentwickelte Systeme führen dagegen zu höheren Kosten, größerem administrativem Aufwand und eingeschränkter Datenkompatibilität. Zudem steigt für Unternehmen der Aufwand bei der technischen Umsetzung der Registrierungsfelder, bei stichprobenartigen Datenprüfungen sowie bei der Information der Gastgeberinnen und Gastgeber. Eine Standardisierung würde diese Hemmnisse deutlich reduzieren und die Bereitschaft der Gemeinden zur Implementierung erhöhen.

Minimierung bürokratischer Lasten – einheitliche Verfahren und Standards

Die EU KV-VO sorgt für weiteren bürokratischen Aufwand für die Unternehmen. Wir begrüßen und unterstützen diese trotzdem, da wir davon überzeugt sind, dass die Vorteile eines transparenteren Marktes den Aufwand aufwiegen. Nichtsdestotrotz sollte der Gesetzgeber Sorge tragen, diesen so gering wie möglich zu gestalten. Von der Meldepflicht sind keineswegs nur große Kurzzeitvermietungs-Plattformen betroffen, sondern auch kleine und mittelständische spezialisierte KV-Plattformen, Tourismusverbände und IT-Dienstleister, die die technische Umsetzung der VO vornehmen. Zur Einordnung: Ein mittelständisches Unternehmen bezifferte den Aufwand für die Umsetzung des Plattformensteuertransparenzgesetzes, das vergleichbare Meldepflichten vorsieht, mit rund 60.000 € bis dato.

Der Entwurf erlaubt bayerischen Gemeinden, eigene digitale Registrierungsverfahren für Kurzzeitvermietungen einzuführen, was jedoch ohne landesweit vorgegebene Standards zu einer Fragmentierung führen kann. Da die EU-Verordnung in Artikel 11 einen „gemeinsamen Ansatz“ fordert, sprechen wir uns für eine bundesweit einheitliche Struktur der Registrierungsnummern aus. Nur ein solcher Standard gewährleistet eine erfolgreiche Umsetzung der EU-Vorgaben und unterstützt Digitalisierung sowie Entbürokratisierung. Behörden, Wirtschaft und Bürgerinnen und Bürger profitieren gleichermaßen von klaren, einheitlichen digitalen Verfahren.

Plädoyer für eine bundeseinheitliche Lösung

Der Deutsche Ferienhausverband setzt sich für ein bundesweit harmonisiertes Registrierungsverfahren mit einem einheitlichen Standard für Registrierungsnummern ein

Warum ein bundesweit einheitliches Registrierungsverfahren?

1. Vermeidet 16 (oder mehr) unterschiedliche Systeme und Formate von Registrierungsnummern.

2. Spart Zeit, Kosten und Ressourcen bei Unternehmen und Verwaltungen
3. Geringere Bürokratie und einfachere Kontrolle fehlerhafter Daten
4. Datenkompatibilität und erleichterter Datenaustausch
5. Höhere Akzeptanz und Compliance durch Einheitlichkeit

Keine zwangsweise Kopplung von Registrierungsverfahren an Zweckentfremdungssatzungen

Der Gesetzentwurf bindet die Einrichtung eines Registrierungsverfahrens in den Kommunen an eine bestehende Zweckentfremdungssatzung. Wir halten diese Beschränkung für nachteilig.

Eine Regulierung von Kurzzeitvermietung soll evidenzbasiert erfolgen. Die notwendigen Daten werden erst durch die Datenaustausch und Registrierungsverfahren auf Basis der EU KV-VO gewonnen. Müssen die Kommunen erst eine Zweckentfremdungssatzung erlassen, bevor sie die Daten erheben können, hieße das, das Pferd vom Schwanz aufzuzäumen.

Eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen, ist mit hohem administrativem und personellem Aufwand verbunden. Eine Kommune sollte die Möglichkeit haben, ein Registrierungsverfahren einzurichten, bevor sie eine Zweckentfremdungssatzung erlässt, um daraus abzuleiten, ob eine Regulierung notwendig ist.

Die Kopplung eines Registrierungsverfahrens an eine Zweckentfremdungssatzung steht zudem der Absicht der EU KV-VO entgegen, für größtmögliche Transparenz zu sorgen. Kommunen, die die Voraussetzungen für eine Zweckentfremdungssatzung nicht erfüllen, sind gemäß Gesetzentwurf nicht in der Lage, Daten für statistische Zwecke zu erheben.

Wir regen deshalb an, auf diese Verknüpfung zu verzichten und vielmehr allen Kommunen zu ermöglichen, durch Registrierungsverfahren mehr Transparenz zu gewinnen.

Angemessene Umsetzungsfrist von sechs Monaten vorsehen

Wir hatten bereits erläutert, dass auch KMU von der Umsetzung der VO betroffen sind. Jedes neue Registrierungsverfahren bedeutet neuen, erheblichen Aufwand für die Unternehmen. Der Fachkräftemangel u.a. im IT-Bereich sorgt für Engpässe und beschränkt die Möglichkeiten der Unternehmen, eine Regulierung umgehend umzusetzen.

Wir regen an, bei Einführung eines digitalen Registrierungssystems eine **Übergangsfrist für Gastgebende und Plattformen von sechs Monaten** vorzusehen. Dies ermöglicht die technische Implementierung und Registriernummern Vergabe an Gastgebende.

Ausnahme von Plausibilitätskontrollen bei Registriernummern nicht EU-konform

Zu **Art. 2a Abs. 4 BayZwEWG-ÄndG**, der die „automatische und unverzügliche“ Vergabe der Registernummern regelt, enthält die Begründung auf S. 10 folgenden Satz: „Eine inhaltliche Überprüfung der Angaben des Gastgebers vor Vergabe der Registrierungsnummer – mit Ausnahme von Plausibilitätskontrollen – erfolgt nicht.“ **Der Satzteil „mit Ausnahme von Plausibilitätskontrollen“ sollte gestrichen werden.** Art. 6 Abs. 1 EU STR-VO sieht nur „nach“ der Vergabe der Registrierungsnummer eine Überprüfungsmöglichkeit durch Behörden vor (ebenso EG 14 Sätze 1 EU STR-VO). Stellt die Behörde nach der Überprüfung fest, dass „offensichtliche und ernsthafte Zweifel“

bezüglich der Informationen und Unterlagen bestehen, kann sie die Gültigkeit der Registrierungsnummern „aussetzen“ und weitere Anordnungen treffen, Art. 6 Abs. 4 EU STR-VO. Art. 6 EU STR-VO regelt die behördliche Überprüfung detailliert. Eine „Plausibilitätskontrolle“, deren Reichweite unbestimmt ist und bei der unklar ist, in welchen Fällen sie angewendet wird, verstößt gegen den abschließend formulierten Wortlaut des Art. 6 EU STR-VO und verhindert die in Art. 4 Abs. 3 lit. b EU STR-VO vorgesehene „automatische und unverzügliche Vergabe“ der Registrierungsnummern.

Unionsrechtswidrigkeit bei Definition von Ordnungswidrigkeiten

Die in **Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BayZwEWG-ÄndG** geregelten Ordnungswidrigkeiten beschränken sich (anders als die übrigen OWi-Tatbestände in Art. 4 BayZwEWG-ÄndG, §§ 30, 33 DDG-E und auch in § 7 Abs. 1 Nr. 4 ZwG M-V-ÄndG) nicht auf Verstöße gegen Art. 6-9 EU STR-VO. Art. 15 Abs. 1 und 3 EU STR-VO sieht jedoch lediglich für die Art. 6-9 EU STR-VO vor, dass Mitgliedstaaten Sanktionen festlegen. Art. 15 EU STR-VO ist seinem Wortlaut nach abschließend. **Die Festlegung der weitergehenden Ordnungswidrigkeiten in Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BayZwEWG-ÄndG ist daher unionsrechtswidrig und zu streichen.**

Einfluss der Kurzzeitvermietung auf den Wohnungsmarkt

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist eine gesellschaftliche Herausforderung, die gegebenenfalls auch regulatorische Maßnahmen erforderlich macht. Solche Maßnahmen sollten jedoch stets auf belastbarer Evidenz beruhen und sämtliche relevanten Faktoren angemessen berücksichtigen, um eine faire, verhältnismäßige und wirksame Regulierung sicherzustellen, deren Effekte zudem regelmäßig evaluiert werden.

Eine aktuelle Studie des Fraunhofer IAO im Auftrag von Airbnb 2023)², belegt, dass die Kurzzeitvermietung keinen signifikanten Einfluss auf die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums hat. Laut Studie machten sämtliche Airbnb-Unterkünfte lediglich 0,3 % des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland aus, in München sind es 0,54 %; Unterkünfte, die mehr als 90 Tage pro Jahr vermietet wurden, sogar nur 0,07 %. Unterkünfte mit mehr als 90 Tagen Vermietung machten lediglich 0,07 % des Bestands aus, in München waren es 0,17%. 76 % der Anbieter sind Homesharer und vermieten ihre Wohnung nur gelegentlich, sodass dem permanenten Mietmarkt kaum Kapazitäten entzogen werden.

In Tourismuskommunen fällt der Anteil an Ferienwohnungen höher aus; zugleich hat die Vermietung dort eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Die möglichen Folgen regulativer Eingriffe müssen daher sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

70% der Buchungen in 2023 in Deutschland über Airbnb fanden in ländlichen Regionen und in kleinen bis mittelgroßen Städten statt ([Oxford Economics](#)). Dies trägt zusätzlich zur Entzerrung des Tourismus außerhalb von Ballungsgebieten bei.

² <https://www.iao.fraunhofer.de/de/presseservice/aktuelles/airbnb-vermietungen-haben-keinen-signifikanten-einfluss-auf-den-deutschen-wohnungsmarkt.html>

Überdenken unverhältnismäßiger Genehmigungsvorgaben für Homesharer

Wir begrüßen ausdrücklich, dass Homesharing im Gesetzentwurf als legitime Form der Kurzzeitvermietung anerkannt wird. Die vorgesehene Begrenzung der genehmigungsfreien Vermietung der Hauptwohnung auf lediglich acht Wochen erscheint jedoch weder sachgerecht noch verhältnismäßig. Die gelegentliche Vermietung der selbst genutzten Hauptwohnung hat nachweislich keine relevanten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt; ein öffentliches Interesse, das eine derart enge Beschränkung rechtfertigen könnte, ist daher nicht erkennbar. Wer aus persönlichen oder geschäftlichen Gründen viel auf Reisen ist, könnte leicht mehr als 8 Wochen die Hauptwohnung kurzfristig untervermieten, ohne dass der Wohnraumbestand beeinträchtigt wird. Eine Streichung der 8-Wochengrenze begründet sich auch aus den neuen Regelungen der EU STR-VO: die Kontroll- und Transparenzfunktion der Genehmigungspflicht besteht wegen der durch die EU-STR VO eingeführten Registrierungspflichten und den Datentransfer seitens der Plattformen nicht mehr. Konnte man vor Einführung der EU KV-VO noch argumentieren, dass die Behörden nur mittels der Genehmigungspflicht ausreichende Transparenz über die Vermietungsaktivität erhielten, wird diese Transparenz nun durch das Registrierungsverfahren und das Teilen umfassender Aktivitätsdaten sichergestellt. Eine darüberhinausgehende Genehmigungspflicht für die gelegentliche Vermietung an Gäste ist nicht verhältnismäßig.

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit rund 80 Mitgliedern Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Zu unseren Mitgliedern zählen Vermieter, Agenturen, regional, deutschlandweit und international tätige Plattformen für die Vermittlung von Ferienwohnungen und -häusern, Meta-Suchmaschinen und Marktplätze für Ferienwohnungen und -häuser sowie Dienstleister für die Ferienhausbranche von Beratung über IT-Dienstleistungen bis Ausstattung.

Weitere Informationen unter www.deutscher-ferienhausverband.de

Über den Deutschen Tourismusverband e.V.

Der Deutsche Tourismusverband (DTV) ist der Dachverband der kommunalen, regionalen und landesweiten Tourismusorganisationen in Deutschland. Er positioniert den Tourismus als Leitökonomie, setzt sich für eine stabile öffentliche Finanzierung ein und engagiert sich für einen

nachhaltigen Qualitätstourismus. Seit 1902 vertritt der DTV die Interessen des öffentlich finanzierten Deutschlandtourismus gegenüber Politik und Behörden, belegt seine Bedeutung für Wirtschaft und Gesellschaft, fördert den Austausch und entwickelt Qualitätsstandards.

Weitere Informationen unter www.deutschtourismusverband.de

Über den Verband Internet Reisevertrieb e. V.

Der Verband Internet Reisevertrieb e.V. (VIR) ist seit über 20 Jahren die zentrale Stimme der digitalen Touristik in Deutschland. Seine mehr als 90 Mitgliedsunternehmen zählen zu den führenden Akteuren des digitalen Reisevertriebs – darunter etablierte Online-Reiseportale, Reiseveranstalter, Technologieanbieter und innovative Start-ups. Laut den FUR-Zahlen wurde 2024 bei 74 % der Reisen ab einer Übernachtung mindestens eine Reiseleistung digital gebucht. Der VIR vertritt die Interessen der Branche gegenüber Politik, Medien und VerbraucherInnen, fördert Innovationen und Nachwuchs und sensibilisiert die Touristik für die Zukunftsthemen der Digitalisierung.

Weitere Informationen unter www.v-i-r.de