

Wohnraum schützen, Tourismus gestalten

Kommunale Instrumente des KVDG



Handlungsempfehlung des Hotelverbands
Deutschland (IHA) zum Kurzzeitvermietung-
Datenaustausch-Gesetz (KVDG)

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Telefon 030 / 59 00 99 69-0
Telefax 030 / 59 00 99 69-9
E-Mail office@hotellerie.de
Web www.hotellerie.de

VERFASSER:

Tobias Warnecke
Hotelverband Deutschland (IHA) e.V.
E-Mail: warnecke@hotellerie.de

Diese Handlungsempfehlung wurde nach bestem Wissen und mit größter Sorgfalt erstellt. Wir weisen darauf hin, dass sie einzig der unverbindlichen Information dient. Es handelt sich um eine zusammenfassende Darstellung der fachlichen und rechtlichen Grundlagen. Wir erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und übernehmen für die inhaltliche Richtigkeit keine Haftung.

Berlin, im Februar 2026

I. Ausgangslage und Zielsetzung

Die private und gewerbliche Kurzzeitvermietung über Plattformen wie Airbnb, Booking und Expedia hat sich in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Segment des Beherbergungsmarktes entwickelt. Nach Eurostat stieg die Zahl der über diese Plattformen gebuchten Übernachtungen in der EU von 364 Mio. (2021) auf 854 Mio. (2024) an.¹

In Deutschland wurden laut amtlicher Statistik (Destatis) im Jahr 2024 über die vier großen Online-Plattformen Airbnb, Booking.com, TripAdvisor und Expedia insgesamt 60,4 Mio. Übernachtungen in Ferienwohnungen und -häusern in Deutschland gebucht. Damit verzeichneten die vier Online-Plattformen 22,6% mehr solcher Übernachtungen als im Jahr 2023.² Die klassischen Beherbergungsbetriebe in Deutschland haben im Jahr 2024 insgesamt 496,1 Mio. Gästeübernachtungen verzeichnet, was ein Plus von 1,9% im Vergleich zum Jahr 2023 entspricht.³ Damit machen private Kurzzeitvermietungen mindestens 12% aller Übernachtungen in Deutschland aus.

Parallel zu diesem Wachstum mehren sich die negativen Begleiterscheinungen: Verknappung und Verteuerung von Wohnraum, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, soziale Verdrängung in beliebten Stadtvierteln sowie Wettbewerbsverzerrungen zulasten der regulären Hotellerie, die sämtlichen gewerbe-, steuer-, bau- und sicherheitsrechtlichen Vorgaben unterliegt.

Die **EU-Verordnung (EU) 2024/1028** über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften reagiert hierauf mit einem europäischen Rahmen für Registrierungs- und Datenaustauschsysteme. Die Verordnung ist im Mai 2024 in Kraft getreten und muss **ab Mai 2026** durch das **Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz** (kurz: **KVDG**) in Deutschland umgesetzt werden.

Das KVDG verankert die einheitliche digitale Zugangsstelle auf Bundesebene bei der Bundesnetzagentur, ordnet die Durchsetzung der Plattformpflichten dem Digitale-Dienste-Gesetz (DDG) zu und stellt die statistische Nutzung der Plattformdaten sicher.

¹ Vgl. Eurostat (2025): „Kurzaufenthaltsunterkünfte, die über Online-Plattformen für die kollaborative Wirtschaft angeboten werden“, abrufbar unter:

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms&action=statepage&lang=de

² Vgl. www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_161_45.html

³ Vgl. www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_053_45412.html

II. Kurzbeschreibung des KVDG und seine Wirkungen

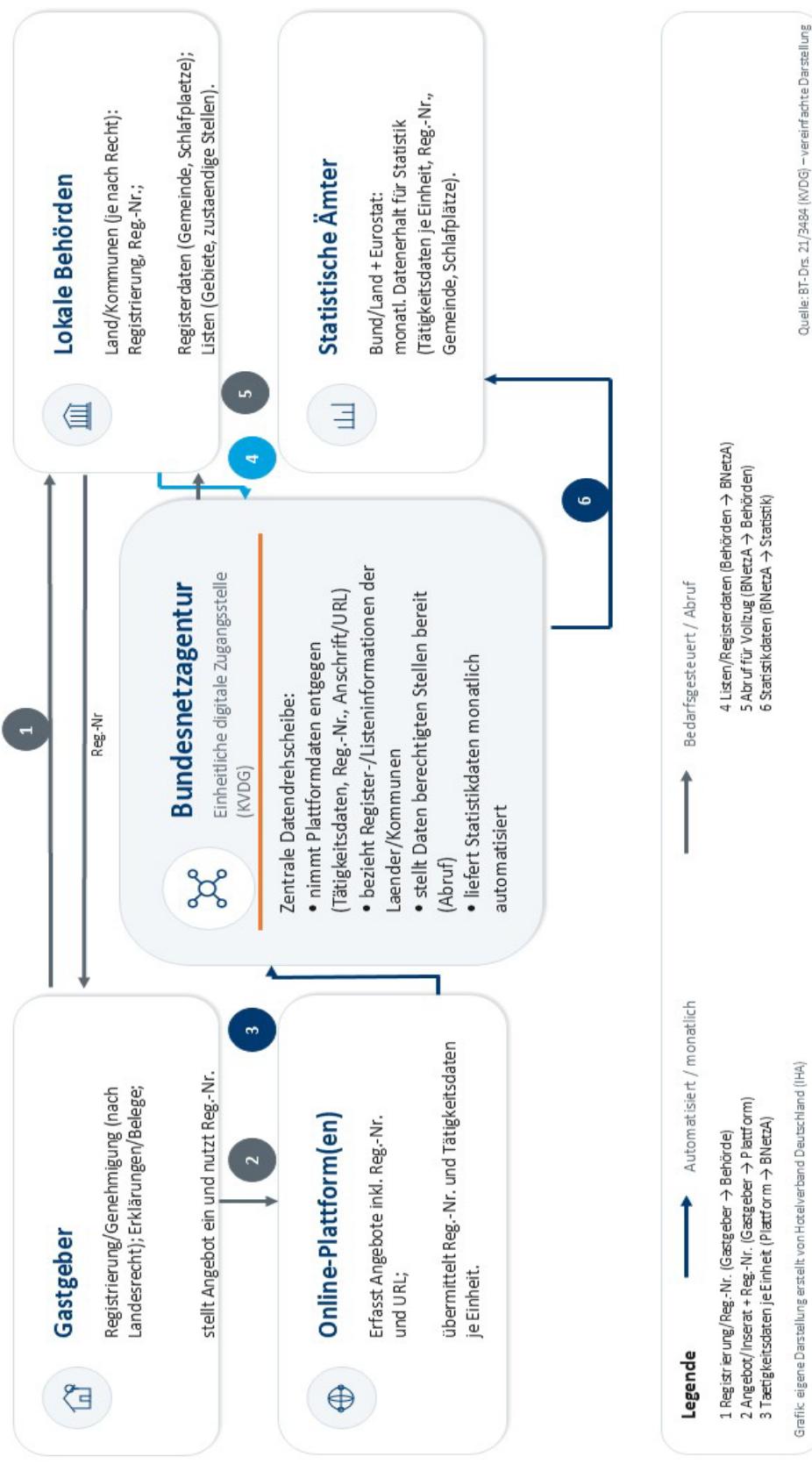
Der Referentenentwurf des KVDG ändert insbesondere das Digitale-Dienstes-Gesetz (DDG):

- **Einheitliche digitale Zugangsstelle & Nationaler Koordinator:** Die Bundesnetzagentur wird als einheitliche digitale Zugangsstelle i.S.d. Art. 10 der Verordnung (EU) 2024/1028 sowie als Nationaler Koordinator benannt. Sie betreibt die IT-Infrastruktur, über die Plattformen Tätigkeitsdaten, Registrierungsnummern, genaue Adressen der Einheiten und URLs der Angebote melden.
- **Aufgaben der Länder und Kommunen:** Die nach Landesrecht zuständigen Behörden (regelmäßig auf Landes- bzw. kommunaler Ebene) führen digitale Registrierungsverfahren ein, erfassen pro Einheit die Gemeinde und die Höchstzahl der Schlafgelegenheiten und übermitteln diese Daten über eine technische Schnittstelle an die Bundesnetzagentur.
- **Datenweitergabe:** Die Bundesnetzagentur stellt die in Art. 12 Abs. 4 der EU-Verordnung genannten aggregierten Daten monatlich automatisiert den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder sowie Eurostat zur Verfügung.
- **Kompetenzverteilung:** Die materiellen und formellen Anforderungen an den Zugang zu und die Erbringung von Dienstleistungen der Kurzzeitvermietung (Registrierungs- und Genehmigungspflichten, Zweckentfremdungsregelungen etc.) bleiben ausdrücklich Aufgabe der Länder und ihrer – häufig kommunalen – Behörden.

Damit schafft das KVDG keinen eigenen kommunalen Vollzugsrahmen für Wohnraumschutz, sondern eine **digitale Infrastruktur und Durchsetzungsarchitektur gegenüber den Plattformen**, auf die Kommunen aufbauen können.

KVDG – Datenaustauschmodell (vereinfachte Darstellung)

Datenflüsse zwischen Gastgebern, Plattformen, Bundesnetzagentur, lokalen Behörden und statistischen Ämtern



III. Bewertung des KVDG aus Sicht der Hotellerie

Der Hotelverband Deutschland (IHA) begrüßt den KVDG-Entwurf ausdrücklich als wichtigen Schritt zu mehr Transparenz und faireren Wettbewerbsbedingungen im Markt der privaten Kurzzeitvermietung.

Positiv zu bewerten sind insbesondere:

1. Konsolidierung im Digitale-Dienste-Gesetz (DDG)

Die Zusammenführung der Regelungen zur EU-Kurzzeitvermietungsverordnung, zur Geoblocking-VO und zur P2B-VO im DDG schafft einen klareren und effizienteren Rechtsrahmen für digitale Dienstleistungen und reduziert Schnittstellenprobleme zwischen verschiedenen Vorschriften.

2. Bundesnetzagentur als zentrale Durchsetzungsbehörde

Die Bundesnetzagentur erhält umfassende Befugnisse zur Durchsetzung der Pflichten der Plattformen und wird als zentraler Ansprechpartner für Unternehmen und Behörden etabliert. Dies stärkt die Durchsetzungskraft gegenüber global agierenden Plattformen.

3. Statistische Nutzung der Daten

Die elektronische Bereitstellung bestimmter Daten an Statistikämter und Eurostat ist ein wesentlicher Fortschritt für Wohnraumschutz, Tourismus- und Infrastrukturplanung sowie Markttransparenz.

Kritisch bleibt aus Branchensicht der **Opt-in-Ansatz** der EU-Verordnung: Eine EU-weit verpflichtende Registrierung aller Kurzzeitvermieter hätte Transparenz und Rechtsklarheit deutlich erhöht und Wettbewerbsverzerrungen zwischen Mitgliedstaaten reduziert.

Der Hotelverband fordert daher ergänzend:

- bundesweit harmonisierte **Standards für Registrierungsnummern und Datenformate**,
- eine **zügige, praxistaugliche Umsetzung** der einheitlichen digitalen Zugangsstelle,
- aktive Unterstützung der Kommunen durch Bund und Länder (Leitfäden, Vorlagen, Dialogformate) und ggf. Kopplung von Fördermitteln an die Einführung wirksamer Registrierungsverfahren.

IV. Rechtliche und praktische Handlungsmöglichkeiten der Kommunen

Das KVDG eröffnet in Verbindung mit Landesrecht (Zweckentfremdungs- und Wohnraumschutzgesetzen) **konkrete Handlungsoptionen für Städte und Gemeinden**, um Kurzzeitvermietung effektiv zu steuern und zu besteuern. Grundlage dafür ist ein **Registrierungssystem für Gastgeber von Kurzzeitvermietungen**.

Ein Registrierungsverfahren ist in Kommunen mit Zweckentfremdungssatzung zwingend erforderlich!

Alle anderen Kommunen können frei darüber entscheiden, ob sie ein EU-konformes Verfahren einrichten. Allerdings erhalten nur Kommunen mit konformen Registrierungsverfahren Zugriff auf die Plattformdaten.

1. Einführung oder Fortentwicklung kommunaler Registrierungssysteme

Auf Grundlage der jeweiligen Landesgesetze können Kommunen durch Satzung oder Verwaltungsvorschriften:

- **Registrierungspflicht** für Unterkünfte einführen, die kurzfristig vermietet werden (z.B. bei Vermietungen unter 3 Monaten),
- im **Registrierungsverfahren** mindestens erfassen:
 - Name, Kontaktdaten, ggf. Identifikationsnummer der Gastgeber
 - genaue Anschrift der Einheit,
 - Art der Unterkunft (z. B. Wohnung, Apartment, Haus)
 - Gemeinde/Zuständigkeitsbereich,
 - Höchstzahl der Schlafgelegenheiten,
 - Nutzungsart (Hauptwohnung, Nebenwohnung, reine Ferienwohnung, gewerblicher Betrieb),
 - Eine vollständige Liste der von Gastgebern vorzulegende Informationen findet sich in [Artikel 5 der Verordnung](#)
- **Registrierungsnummern** möglichst nach einem bundeseinheitlich kompatiblen Standard vergeben (Struktur, Prüfziffern), um Interoperabilität und Vergleichbarkeit sicherzustellen.

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 von den Gastgebern über das Registrierungsverfahren vorgelegten Informationen und Unterlagen sollten von den zuständigen Behörden somit **erst nach der Ausgabe einer Registrierungsnummer geprüft werden**. Es ist angezeigt, es Gastgebern zu ermöglichen, eingereichte Informationen oder Unterlagen, die eine zuständige Behörde für unvollständig oder unrichtig erachtet, innerhalb einer angemessenen, von den zuständigen Behörden festzulegenden Frist zu berichtigen.

Es ist Kommunen darüber hinaus möglich, weitere Informationen und Unterlagen von den Gastgebern anzufordern, die die Einhaltung von im nationalen Recht festgelegten Anforderungen bescheinigen, wie etwa **Gesundheits-, Sicherheits- und Verbraucherschutzanforderungen**. Dies muss sich aber in einem verhältnismäßigen und gerechtfertigten Umfang bewegen. Das heißt, die Kommune darf die Registrierung nicht dadurch verhindern, dass sie unangemessen hohe Anforderungen an die Registrierung knüpft.

Diese Registrierungssysteme sind technisch so auszustalten, dass sie sich ohne Medienbrüche an das Landesregister und die Schnittstelle der Bundesnetzagentur anbinden lassen.

2. Zweckentfremdungs- und Genehmigungsrecht konsequent nutzen

Dort, wo Landesrecht Zweckentfremdungsverbote oder Wohnraumschutzgesetze vorsieht, können Kommunen durch Satzung:

- Gebiete als **angespannter Wohnungsmarkt** ausweisen und die **Kurzzeitvermietung von ganzen Wohnungen genehmigungspflichtig** stellen,
- **Kontingente oder Quoten** definieren (z.B. maximal x % der Wohnungen eines Blocks oder Quartiers als genehmigte Kurzzeitvermietungen),
- **Verbotszonen** in besonders angespannten oder sensiblen Quartieren festlegen (Altstadt, Wohnquartiere mit hohem Verdrängungsdruck),
- zugleich Bestandsschutz- und Übergangsregelungen festlegen, um rechtssichere Umstellungsprozesse zu gewährleisten.

3. Anbindung an die einheitliche digitale Zugangsstelle und Datennutzung

Kommunale Behörden (z.B. Wohnungsamt, Stadtplanungsamt, Tourismusbehörde) sollten in Abstimmung mit dem Land:

- sicherstellen, dass **alle Registrierungs- und Genehmigungsdaten** (inkl. Gemeinde und Höchstzahl der Schlafgelegenheiten) in das landesweite System eingespeist werden, das an die Bundesnetzagentur angebunden ist,
- intern ein **Daten-Team** etablieren, das:
 - die von der einheitlichen digitalen Zugangsstelle bzw. vom Land bereitgestellten statistischen Daten regelmäßig auswertet,
 - diese mit kommunalen Daten (Melderegister, Bauaufsicht, Gewerberegister, Lärm- und Beschwerdedaten) verknüpft,
 - risikoorientiert „Hotspots“ mit hoher Dichte von Kurzzeitvermietungen und starkem Mietanstieg identifiziert.

Auf dieser Basis können Kontrollen, Genehmigungsentscheidungen und künftige Satzungsanpassungen datenbasiert priorisiert werden.

4. Vollzug: Anordnungen, Bußgelder und Plattformkooperation

Unter Ausnutzung der landesrechtlichen Ermächtigungen können Kommunen:

- bei festgestellter **illegaler oder nicht genehmigter Kurzzeitvermietung**:
 - Nutzungsuntersagungen erlassen,
 - Buß- und Zwangsgelder verhängen,
 - im Wiederholungsfall auch die Nutzung zu touristischen Zwecken vollständig untersagen,
- Fälle systematischer Rechtsverstöße **an die Bundesnetzagentur melden**, die auf Basis von DDG, KVDG und DSA gegenüber den Plattformen durchsetzungsstarke Maßnahmen ergreifen kann (einschließlich Bußgeldern und Anordnungen zur Sperrung rechtswidriger Angebote).
- mit den Plattformen standardisierte Abläufe vereinbaren, wonach Inserate ohne gültige Registrierungsnummer oder entgegen kommunalen Untersagungsverfügungen kurzfristig zu deaktivieren sind.

Damit wird der KVDG-Mechanismus – Verpflichtung der Plattformen zur Anzeige gültiger Registrierungsnummern und zum Datenaustausch – praktisch mit lokaler Wohnraumschutzdurchsetzung verknüpft.

5. Steuerliche Gleichbehandlung und Abgaben

Kommunen können im Rahmen ihrer Kompetenz:

- bestehende **Übernachtungssteuern, Kurabgaben oder Tourismusabgaben** ausdrücklich auf Plattform-Kurzzeitvermietungen erstrecken,
- die steuerliche Anmeldung an eine **Registrierungsnummer** koppeln, sodass nur registrierte und rechtmäßig genehmigte Einheiten steuerlich geführt werden,

6. Stadtentwicklungs- und Tourismuspolitik

Die durch KVDG und EU-Verordnung gewonnenen Daten eröffnen Kommunen neue Möglichkeiten:

- **Wohnraumschutz:** Identifikation von Quartieren, in denen sich Kurzzeitvermietungen besonders stark auf die Mieten auswirken, und entsprechend zielgenaue Ausgestaltung der Zweckentfremdungssatzungen.
- **Tourismus- und Infrastrukturplanung:** Anpassung von Verkehrs-, Lärm- und Sicherheitskonzepten in Quartieren mit hoher touristischer Dichte.
- **Integration in eine nachhaltige Sharing Economy:** Festlegung von Auflagen zur Wahrung der Lebensqualität der Anwohner.

V. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

1. **Wirksamer Wohnraumschutz und Mietendämpfung** entstehen erst dort, wo Länder und Kommunen die durch KVDG und EU-Verordnung geschaffenen Instrumente – Registrierung, Datenaustausch, Plattformpflichten – mit robusten Genehmigungssystemen verbinden und diese konsequent vollziehen.
2. **Level playing field** zwischen Hotellerie und Plattformökonomie rückt nur dann näher, wenn alle Anbieter von Kurzzeitvermietungen:
 - registriert sind,
 - Steuern korrekt entrichten,
 - bau-, sicherheits- und verbraucherschutzrechtliche Vorgaben einhalten.
3. Der Hotelverband Deutschland fordert Bund und Länder auf,
 - die Kommunen **aktiv zu ermutigen und zu befähigen**, Online-Registrierungs- und Genehmigungsregime aufzubauen,
 - bundeseinheitliche Standards für Registrierungsnummern und Datenschnittstellen zu setzen,
 - Bundesnetzagentur und lokale Vollzugsbehörden mit ausreichenden Ressourcen auszustatten und deren Bedarf turnusmäßig zu evaluieren.

4. Von den Kommunen wird erhofft, dass sie die beschriebenen **rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten voll ausschöpfen**, um:

- missbräuchliche und professionelle Kurzzeitvermietung zu Lasten des Wohnungsmarkts zurückzudrängen,
- gelegentliche, gesellschaftlich akzeptierte Formen des Teilens rechtssicher einzuhegen,
- und damit sowohl **Wohnraumschutz, soziale Stabilität und faire Wettbewerbsbedingungen** wie auch einen nachhaltigen Tourismus zu gewährleisten.

Nur ein solches Zusammenspiel von europäischem Rechtsrahmen, Bundesgesetzgebung, Landesrecht und entschlossenem kommunalen Vollzug wird verhindern, dass Kurzzeitvermietungen weiter zu Mietsteigerungen, Wohnraumverknappung und Wettbewerbsverzerrungen beitragen – und zugleich die Akzeptanz des Tourismus in der Bevölkerung sichern.