

## **“Plattformen der Ferienwohnungsökonomie und die Umsetzung der EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung”**

Stellungnahme von Airbnb zur Anhörung des Ausschusses für Tourismus am 12.11.2025 im Deutschen Bundestag

Airbnb wurde im Jahr 2007 gegründet, als die beiden ersten Gastgeberinnen drei Gäste bei sich zuhause in San Francisco übernachten ließen. Seitdem ist die Community auf über fünf Millionen Gastgeberinnen angewachsen, die mehr als zwei Milliarden Gäste in fast jedem Land der Erde willkommen hießen.

2024 verzeichnete der deutsche Tourismus erstmals seit der Corona-Pandemie wieder ein Wachstum gegenüber 2019.<sup>1</sup> Auch die Übernachtungen über Online-Plattformen nahmen zu. Laut Eurostat wurden 2024 60,4 Millionen Übernachtungen über die vier großen Plattformen (Airbnb, Booking.com, TripAdvisor und Expedia) gebucht.<sup>2</sup> Immer mehr Menschen zieht es in ländliche Regionen.<sup>3</sup> Besonders Familien und jüngere Generationen bevorzugen individuelle und naturnahe Unterkünfte, die sie zunehmend über digitale Plattformen buchen.<sup>4</sup> Dabei rückt das Bedürfnis nach nachhaltigen und umweltschonenden Reisen stärker in den Mittelpunkt.

Airbnbs Ziel ist ein ausgewogener Rechtsrahmen, der den Tourismus als wirtschaftliche Kraft stärkt, den Wohnungsmarkt schützt und nachhaltiges Reisen fördert. Daher begrüßen wir die neue EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung ausdrücklich, da sie erstmals einheitliche Vorgaben für Registrierungssysteme und zum Datenaustausch zwischen allen Plattformen und Behörden schafft. Wir möchten mit politischen Entscheidungsträgern auf allen Ebenen zusammenarbeiten, um die Vorgaben der EU-Verordnung erfolgreich umzusetzen. Wir freuen uns, dass sich der Ausschuss für Tourismus mit Plattformen der Ferienwohnungsökonomie und der Umsetzung der EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung befasst und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

### **Kurzzeitvermietung als Wirtschaftsmotor für den ländlichen Raum**

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Digitale Plattformen wie Airbnb leisten einen wichtigen Beitrag zur Entzerrung des Tourismus und zur wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere in ländlichen Räumen und städtischen Randgebieten. Durch die dezentrale Verfügbarkeit von Unterkünften werden weniger frequentierte Regionen in den touristischen Wertschöpfungsprozess eingebunden und damit neue wirtschaftliche Impulse jenseits der klassischen Tourismuszentren geschaffen.

---

<sup>1</sup> Siehe DRV Studie “Der Deutsche Reisemarkt”, Stand Februar 2025: [https://www.driv.de/public/Downloads\\_2025/Zahlen\\_und\\_Fakten\\_2025.pdf](https://www.driv.de/public/Downloads_2025/Zahlen_und_Fakten_2025.pdf)

<sup>2</sup> Siehe Eurostat Daten, Stand: Oktober 2025: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tour\\_ce\\_oan3\\_custom\\_18678310/default/table](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tour_ce_oan3_custom_18678310/default/table)

<sup>3</sup> Siehe Studie von Oxford Economics zu Mehrwerten der Kurzzeitvermietung, Stand: Dezember 2024: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/12/Harnessing-the-Short-Term-Rental-Advantage-in-Europe-Oxford-Economics-December-2024-web.pdf>

<sup>4</sup> Siehe Studie von Verian zu Familienfreundlichem Reisen: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/07/Verian-study-on-family-travel-VD-.pdf>

Laut einer Studie von Oxford Economics entfielen rund 70 Prozent aller Übernachtungen im Jahr 2023 in Deutschland über Plattformen wie Airbnb auf kleine bis mittelgroße Städte und ländliche Regionen.<sup>5</sup> Ein wesentlicher Anteil der wirtschaftlichen Effekte entsteht durch Ausgaben der Gäste im lokalen Umfeld. Im Durchschnitt geben Reisende, die über Airbnb in Deutschland übernachten, rund 131 Euro pro Tag aus. Etwa 27 Prozent der Ausgaben entfallen auf die Unterkunft selbst, rund 31 Prozent auf den Einzelhandel und lokale Dienstleistungen, etwa 23 Prozent auf gastronomische Betriebe sowie 18 Prozent auf Freizeit- und Transportangebote.<sup>6</sup>

Die damit verbundenen Ausgaben der Gäste beliefen sich auf insgesamt rund 8,2 Milliarden Euro, wovon etwa 1,9 Milliarden Euro direkt den Gastgebenden zugutekommen. Insgesamt trug dies rund 11,4 Milliarden Euro zur nationalen Wertschöpfung bei und unterstützte mehr als 130.000 Arbeitsplätze.<sup>7</sup> Dies zeigt das wirtschaftliche Potenzial der Kurzzeitvermietung für Regionen abseits etablierter touristischer Hotspots.

### **Airbnb hat keinen signifikanten Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnraum in Deutschland**

Airbnb ist sich den Herausforderungen des deutschen Wohnungsmarktes bewusst, stadtverträglicher Tourismus liegt uns sehr am Herzen. Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)<sup>8</sup> im Auftrag von Airbnb zeigt, dass über Airbnb vermietete Unterkünfte einen sehr geringen Anteil des deutschen Wohnungsbestands ausmachen und daher keinen signifikanten Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnraum im urbanen und ländlichen Raum in Deutschland haben. Die Studie betont, dass der Wohnraummangel vor allem strukturelle Ursachen hat.

Der Großteil der Gastgebenden auf Airbnb in Deutschland teilt gelegentlich das selbstbewohnte Zuhause. 76 Prozent der gesamten Unterkünfte auf Airbnb wurden im Jahr 2023 nur gelegentlich (unter 90/Tage im Jahr) vermietet. Hierbei handelt es sich um Inserate von Homesharern, die ihr selbstbewohntes Zuhause gelegentlich teilen, etwa wenn sie selbst nicht zuhause sind und dem Langzeitwohnungsmarkt keinen Wohnraum entziehen. Die Mehrheit der Gastgebenden (etwa 70 Prozent) bietet nur eine Unterkunft über Airbnb an. Knapp 16 Prozent bieten zwei Unterkünfte und knapp 15 Prozent drei oder mehr Unterkünfte an.

Gesamte Unterkünfte, die im Jahr 2023 über Airbnb vermietet wurden, machen deutschlandweit 0,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus. In den sieben größten deutschen Städten beträgt der Anteil im Durchschnitt 0,36 Prozent, in Berlin sind es 0,35 Prozent. Dies inkludiert auch Unterkünfte von Homesharern, die ihre eigene, selbst bewohnte Wohnung gelegentlich vermieten.

---

<sup>5</sup> Siehe Studie von Oxford Economics zu Mehrwerten der Kurzzeitvermietung, Stand: Dezember 2024: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/12/Harnessing-the-Short-Term-Rental-Advantage-in-Europe-Oxford-Economics-December-2024-web.pdf>

<sup>6</sup> Siehe Studie "Tourismus und Stadtentwicklung - Auswirkungen von Airbnb auf deutsche Wohnungsmärkte" des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO),

[https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/10/1357-Tourismus-und-Stadtentwicklung\\_st-final-2.pdf](https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/10/1357-Tourismus-und-Stadtentwicklung_st-final-2.pdf)

<sup>7</sup> Siehe Studie von Oxford Economics zu Mehrwerten der Kurzzeitvermietung, Stand: Dezember 2024:

<https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/12/Harnessing-the-Short-Term-Rental-Advantage-in-Europe-Oxford-Economics-December-2024-web.pdf>

<sup>8</sup> Siehe Studie "Tourismus und Stadtentwicklung - Auswirkungen von Airbnb auf deutsche Wohnungsmärkte" des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO),

[https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/10/1357-Tourismus-und-Stadtentwicklung\\_st-final-2.pdf](https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/10/1357-Tourismus-und-Stadtentwicklung_st-final-2.pdf)

Betrachtet man lediglich jene gesamten Unterkünfte, die 2023 mehr als 90 Tage<sup>9</sup> über Airbnb vermietet wurden, ist festzustellen, dass diese Anzahl zu gering ist, um signifikanten Einfluss auf Wohnraum im urbanen und ländlichen Raum in Deutschland zu haben. Ihr Anteil macht deutschlandweit 0,07 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus, in den sieben größten deutschen Städten im Durchschnitt 0,15 Prozent und in Berlin 0,23 Prozent.

## **Entwicklungen und Geschäftsmodelle der Online-Plattformen im Bereich der Ferienwohnungsökonomie**

Seit Gründung hat Airbnb die Art und Weise, wie Menschen reisen, nachhaltig verändert. Das Reisen über Airbnb steht dabei für weit mehr als nur eine Unterkunft. Es verbindet Menschen, eröffnet neue Perspektiven auf Kulturen und Lebensweisen und trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort bei. Neben Unterkünften bietet Airbnb weltweit auch eine Vielzahl an Services und Entdeckungen, die Reisenden authentische Einblicke in lokale Lebensweisen bieten, von handwerklichen Workshops bis zu kulinarischen Erlebnissen. Diese Angebote stammen von Menschen, die Gästen ihr Zuhause mit Leidenschaft und Fachkenntnis näherbringen.

Eine prominente Entwicklung der letzten Jahre auf Airbnb ist der starke Anstieg von Familienreisen, vor allem in ländliche Regionen. 2024 verzeichnete Airbnb hierzulande einen neuen Rekord, die Buchungen von Familien stiegen zwischen 2019 und 2024 um mehr als 250 Prozent.<sup>10</sup> Eine aktuelle Umfrage von Verian zeigt, dass Familien zunehmend nach bezahlbaren, familienfreundlichen Unterkünften abseits der Großstädte suchen. Ländliche Bergregionen und Küstenorte sind dabei besonders beliebt, darunter Fehmarn, die Sächsische Schweiz sowie das Moseltal. Entscheidende Kriterien sind familiengerechte Ausstattung, mehr Platz und ein günstigeres Preis-Leistungs-Verhältnis. Familien können in Deutschland im Durchschnitt rund 14 Prozent sparen, wenn sie eine Unterkunft über Airbnb statt eines Hotels wählen.<sup>11</sup>

## **Airbnb liegt Nachhaltigkeit sehr am Herzen**

Als globale Reiseplattform hat Airbnb das Ziel, Tourismus nachhaltiger zu gestalten und Umweltinitiativen für lokale Nachbarschaften zu unterstützen. Das 2023 eingeführte *Climate Contribution Tool* ermöglicht es Gästen in Deutschland, bei der Buchung eines Aufenthalts freiwillig einen Beitrag zu Klimaschutzprojekten zu leisten. Über 130.000 Gäste haben diese Möglichkeit bereits genutzt. Airbnb hat in den letzten zwei Jahren Klimabeiträge in Höhe von 500.000 € vollständig für Klimaschutzprojekte in Deutschland wie Pina Earth (Waldschutz) und MoorFutures® (Moorrenaturierung) gespendet.

2024 startete gemeinsam mit der Stiftung *Die grüne Stadt* das Programm "Coole Orte". Ziel ist es, urbane Räume durch Begrünungsprojekte für Einwohner:innen sowie Gäste klimaresilienter und

---

<sup>9</sup> Aus Sicht von Airbnb sind Nächtigungsgrenzwerte nicht hilfreich, um die tatsächliche Nutzung einer Unterkunft zu bestimmen. Grenzwerte erfassen alle Arten der Nutzung einer Unterkunft, so z.B. auch Homesharing, das keinen Wohnraum entzieht, sondern vorhandenen Wohnraum besser nutzt. Sie dienen daher nur der Illustration.

<sup>10</sup> Siehe Studie von Verian zu Familienfreundlichem Reisen:

<https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/07/Verian-study-on-family-travel-VD-.pdf>

<sup>11</sup> Siehe Studie von Verian zu Familienfreundlichem Reisen:

<https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/07/Verian-study-on-family-travel-VD-.pdf>

lebenswerter zu gestalten. Das Begrünungsprojekt „StattGarten am Großneumarkt“ vom Quartiersmanagement Neustadt in Hamburg erhielt ein Preisgeld von 250.000 Euro zur klimaresilienten Begrünung des Platzes am Großneumarkt. Airbnb möchte diese Initiative in anderen deutschen Städten fortsetzen.

Im Bereich Wohnen unterstützt Airbnb die nachhaltige Transformation. So arbeitet Airbnb eng mit Gastgebernden zusammen, um Energieeffizienz zu fördern. Gemeinsam mit dem Verein Futouris, der sich für nachhaltigen Tourismus einsetzt, wurde ein Energiesparleitfaden für Gastgebernde und deren Gäste entwickelt und diesen mit Gastgebernden in über zehn europäischen Ländern geteilt. In Kürze startet eine Kooperation mit einem Ökoenergieanbieter, um Gastgebernde deutschlandweit dabei zu unterstützen, auf 100 Prozent erneuerbaren Strom umzustellen.

Das veränderte Reiseverhalten der letzten Jahre zeigt: Reisende wollen ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltiger unterwegs sein. Airbnb versteht diese Entwicklung als gemeinsame Chance, den Tourismus in Deutschland verantwortungsvoll und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

### **Mehr Transparenz durch die EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung**

Im Mai 2024 trat die geltende *Verordnung (EU) 2024/1028 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. April 2024 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften und zur Änderung der Verordnung (EU) 2018/1724*<sup>12</sup> in Kraft. Sie soll den Informationsfluss zwischen Plattformen und Behörden verbessern, um eine faktenbasierte und verhältnismäßige Regulierung von Kurzzeitvermietungen zu ermöglichen. Die EU-Verordnung ist in den Mitgliedstaaten ab dem 20. Mai 2026 anwendbar.

In Deutschland werden auf Bundesebene mittels des Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetzes (KDVG) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der EU-Verordnung in Deutschland geschaffen. Ein erster Entwurf erschien im November 2024, ein zweiter Entwurf wurde im September 2025 veröffentlicht. Das Gesetz plant eine zentrale digitale Zugangsstelle bei der Bundesnetzagentur, über die touristische Online-Plattformen Buchungsdaten für Unterkünfte übermitteln. Landes- und Kommunalbehörden erhalten so Zugriff auf relevante Daten, um Kurzzeitvermietung zielgerichtet und verhältnismäßig zu regulieren und bestehende Vorschriften besser durchzusetzen.

Voraussetzung ist, dass die Länder digitale Registrierungssysteme im Einklang mit der EU-Verordnung betreiben – aktuell betreiben nur Hamburg und Nordrhein-Westfalen digitale Systeme. Selbst diese entsprechen aber nicht allen Anforderungen der neuen EU-Verordnung und werden daher in Vorbereitung auf Mai 2026 anzupassen sein. Papierbasierte Registrierungssysteme gibt es in Berlin und Baden-Württemberg, diese müssen digitalisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst werden. Eine weitere Voraussetzung der wirksamen Anwendbarkeit der EU-Verordnung ist darüber hinaus, dass die lokalen Regelungen, die mittels der Registrierungssysteme umgesetzt werden, ebenfalls im Einklang mit EU-Recht stehen.

---

<sup>12</sup> Siehe Amtsblatt der Europäischen Union, [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L\\_202401028](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401028)

Airbnb sieht die EU-Verordnung als wichtigen Wendepunkt für die gesamte Branche. Mit den neuen Regeln entsteht erstmals ein europäischer Rahmen mit einheitlichen Vorgaben zum Datenaustausch zwischen allen Plattformen und Behörden. Die damit verbundene Verwaltungsdigitalisierung und Datentransparenz sind entscheidende Grundlagen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus in Deutschland.