



Deutscher
Ferienhausverband

Deutscher Ferienhausverband
Europaplatz 2
10557 Berlin
Lobbyregister R003873

Berlin, 31.10.2025

Stellungnahme Deutscher Ferienhausverband zur öffentlichen Anhörung im Tourismusausschuss „Plattformen der Ferienwohnungsökonomie und die Umsetzung der EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung 2024/10128“ am 12. November 2025

Es freut uns sehr, dass der Tourismusausschuss sich in dieser Anhörung mit der Ferienwohnungswirtschaft beschäftigt. Die Kurzzeitvermietung ist von hoher Bedeutung für den Deutschlandtourismus: Beinahe jede zweite touristische Übernachtung findet in einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung statt. Gesamt reden wir über 307 Millionen Übernachtungen im Jahr. Aber nur 57 Millionen davon – nämlich die gewerblichen Anbieter mit mindestens zehn Betten – werden in der amtlichen Beherbergungsstatistik erfasst. **250 Millionen Übernachtungen in privaten Ferienwohnungen schlagen statistisch nicht zu Buche.**

Zum Vergleich: Destatis nennt für das Jahr 2023 457 Millionen touristische Übernachtungen in Deutschland. De facto waren es aber mehr als 700 Millionen.

In Deutschland fehlen vollständige, regelmäßige Erhebungen über Umfang und wirtschaftliche Bedeutung der Kurzzeitvermietung. Den politisch Handelnden stehen somit keine ausreichenden und aktuellen Daten für ihre Entscheidungen zur Verfügung.

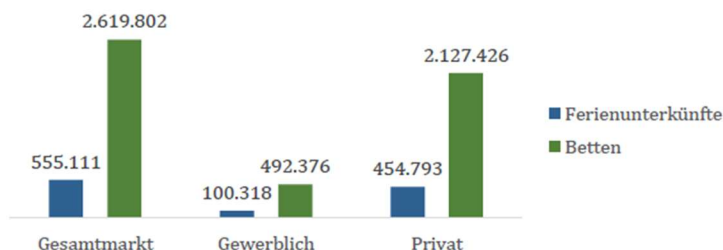
Folgen fehlender Transparenz auf dem Kurzzeitvermietungsmarkt

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

Der Deutsche Ferienhausverband hat 2024 eine Studie veröffentlicht, um den Gesamtmarkt (privat und gewerblich) zu untersuchen:

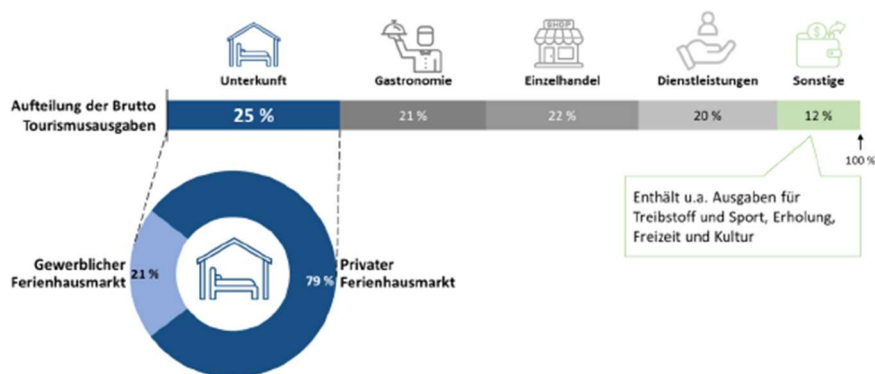
Der Deutsche Ferienhausmarkt in Zahlen¹

- Rund **555.000 Ferienhäuser und -wohnungen** mit insgesamt **2,6 Millionen Betten**, **500.000 Betten** mehr als in der Hotellerie.
- **82 % der Betten** werden von privaten Gastgebern angeboten.



Quelle: Marktgröße: Statistisches Bundesamt, Datenspenden, Analyse Statista Q

- Jährlich **307 Millionen Übernachtungen**, davon **250 Millionen bei privaten Gastgebern**.
- **44 % aller touristischen Übernachtungen** in Deutschland entfallen auf Ferienhäuser oder Ferienwohnungen.
- **Bruttoumsatz: 28,6 Milliarden Euro pro Jahr**, davon 7,3 Milliarden Euro direkt für Beherbergung; **die restlichen 75 % fließen in die lokale Wirtschaft**: Gastronomie (21%), Einzelhandel (22%), Dienstleistungen, Transport, Freizeitwirtschaft, Kultur und Gesundheit profitieren von den Ferienwohnungsgästen.



Quelle: Volkswirtschaftliche Effekte: Statistisches Bundesamt, Datenspenden, Analyse Statista Q

- Der Ferienhausmarkt schafft das Äquivalent von rund **280.000 Vollzeitstellen**.
- Der Fiskus profitiert durch **5,2 Milliarden Euro Steuereinnahmen** allein aus Umsatzsteuer, Lohn- und Einkommenssteuer. Hinzu kommen Gewerbesteuern, Tourismusabgaben, Kurtaxen und Bettensteuern.

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

- Der überwiegende Anteil Ferienwohnungen befindet sich nicht in Städten, sondern im ländlichen Raum. Sie schaffen und erhalten dort Arbeitsplätze und Infrastruktur
-

Positive Aspekte der Kurzzeitvermietung

Die Kurzzeitvermietung erweitert das Beherbergungsangebot und spricht insbesondere **Familien, Individualreisende, Kleingruppen, Workationer und Reisende mit Haustieren** an, die dort für sie maßgeschneiderte Angebote vorfinden. Die Angebote sind flexibel, kostengünstig und erhöhen die Attraktivität touristischer Destinationen.

Ferienunterkünfte fördern eine **dezentrale touristische Entwicklung**, erschließen neue Reiseziele, entlasten stark frequentierte Orte und können urban zu **Aufwertung von Randlagen, verbesserter Infrastruktur und Belebung der Wirtschaft** beitragen. Sie unterstützen eine nachhaltige touristischen Entwicklung, die den Charakter und das Stadtbild einer Gemeinde erhält.

Kurzzeitvermietung ermöglicht niedrighschwelliges Unternehmertum und sichert Altersvorsorge oder die Finanzierung der eigenen Immobilie.

Eine restriktive Regulierung kann Leerstand begünstigen („Rolladensiedlungen“), während ausgewogene Kurzzeitvermietung lokale Betriebe stärkt und kommunale Einnahmen sichert. Sie schafft Einkommen und Arbeitsplätze, erhält historische Bausubstanz und bietet kurzfristig Unterkünfte bei Nachfragespitzen oder Krisensituationen (z. B. Ukraine-Krieg, COVID-19).

Vielfalt und Stärke der Anbieterlandschaft

Während die öffentliche Diskussion sich meist auf die großen Online-Plattformen beschränkt, ist die Anbieterlandschaft weit **vielfältiger und wesentlich durch KMUs** (Agenturen, Vermittlungsplattformen, IT- und andere Dienstleister) **geprägt**.

Diese Diversität ist eine Stärke: Sie ermöglicht flexible, dezentrale Angebote und stärkt regionale Wirtschaftskreisläufe. Gleichzeitig macht sie die Branche empfindlich gegenüber Regulierung, bürokratischen Auflagen und Compliance-Kosten, die insbesondere KMUs überproportional belasten.

Digitale Plattformen sind entscheidende Enabler: Sie machen Buchungen bequem und sicher, sorgen für Preis- und Angebotstransparenz, erhöhen Professionalität und Qualität und eröffnen auch kleineren Anbietern Zugang zu nationalen und internationalen Märkten. 95 % aller Kurzzeitvermietungsangebote sind online verfügbar.

Die Branche bietet Lösungen von Selbstvermarktung mit Softwareunterstützung bis zu Full-Service-Modellen, bei denen Verwaltung, Management und Vermarktung ausgelagert werden. Diese Vielfalt erlaubt es Gastgebern und Gästen, für nahezu jede Anforderung passende Lösungen zu finden.

Herausforderung Markttransparenz und Datenverlässlichkeit: Die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung

Die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung (EU-KV-VO) soll zukünftig 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 gewährleistet. Die Umsetzung in den Mitgliedsstaaten soll bis Mai 2026 erfolgen.

Vorteile:

- Verlässliche, umfassende Daten zu Bestand, Nutzung und Einnahmen.
- Rechtssicherer Zugriff auf Daten für Kommunen und Statistikämter.
- Entlastung für Unternehmen: einheitlicher Datenübergabepunkt, Übersicht über Kommunen mit Registrierungspflicht, klarer Rechtsrahmen.
- Grundlage für faire, verhältnismäßige Regulierung. Unverhältnismäßige Regulierungen kommen auf den Prüfstand

Herausforderung Föderalismus.

Die Zuständigkeit für Registrierungsverfahren liegt bei den Ländern. Ohne ein bundesweit einheitliches Registrierungssystem drohen erheblicher Mehraufwand und fehlende Datenkompatibilität.

Warum ein bundesweit einheitliches Registrierungsverfahren?

- Vermeidet 16 unterschiedliche Systeme und Formate von Registrierungsnummern.
- Spart Zeit, Kosten und Ressourcen bei Unternehmen und Verwaltungen
- Geringere Bürokratie und einfachere Kontrolle fehlerhafter Daten
- Datenkompatibilität

Wichtig: Registrierungsverfahren sollten nicht an Zweckentfremdungssatzungen gebunden sein, sondern auch unabhängig davon eingerichtet werden können. Viele Kommunen benötigen oder wünschen keine solche Regulierung, die mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden ist; eine flexible Ausgestaltung erhöht die Akzeptanz und Teilnahmebereitschaft von Kommunen.

Technische Umsetzung: Eine frühzeitige Bereitstellung der Schnittstelle und eine klare Dokumentation sind entscheidend. Erfahrungen aus dem Plattformensteuertransparenzgesetz zeigen: Eine verzögert bereitgestellte Schnittstelle und Rechtsunsicherheiten führen zu Problemen bei der Umsetzung insbesondere für KMUs.

Kurzzeitvermietung und Dauerwohnen

Ferienunterkünfte werden zwar oft als Ursache für Wohnungsmangel und steigende Mieten

genannt, sind jedoch nur ein Faktor unter vielen. In Großstädten ist der geringe Anteil von Ferienwohnungen am Gesamtbestand ein Grund, warum selbst eine rigorose Regulierung der Kurzzeitvermietung kaum einen senkenden Effekt auf Mieten oder den verfügbaren Wohnraum hat. Das bedeutet nicht, dass man Ferienwohnungen nicht sinnvoll regulieren kann – und bei Fehlentwicklungen auch sollte. Um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam anzugehen, bedarf es aber eines umfassenden Ansatzes, der alle Faktoren berücksichtigt, die Wohnraumverfügbarkeit und Mietentwicklung beeinflussen. Zudem ist es unverzichtbar, dass eine Regulierung von Kurzzeitvermietung evidenzbasiert erfolgt.

Eine Studie des Fraunhofer IAO im Auftrag von Airbnb zeigt: Kurzzeitvermietungen in den sieben größten Städten machen nur 0,36 % des Wohnungsbestands aus². Mietpreise werden primär durch makroökonomische, demografische Faktoren, Lebensstiländerungen und Strukturwandel beeinflusst. Die besorgniserregende Lage auf dem Wohnungsmarkt wird vor allem durch den starken Anstieg der Baukosten, steigende Grundstückspreise, langwierige Genehmigungsverfahren, den Rückgang von Sozialwohnungen und spekulative Immobiliengeschäfte geprägt.

In Tourismusorten ist der Anteil der Ferienwohnungen höher. Hier muss jedoch angemessen berücksichtigt werden, welche bedeutende wirtschaftliche Rolle der Ferienwohnungstourismus spielt. Eine unverhältnismäßige Beschränkung von Kurzzeitvermietung zöge massive negative Effekte auf Wirtschaft und Gesellschaft nach sich.

Um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wirksam anzugehen, bedarf es eines umfassenden Ansatzes, der über Kurzzeitvermietung und Home-Sharing hinausgeht und alle Faktoren berücksichtigt, die Wohnraumverfügbarkeit und Mietentwicklung beeinflussen.

Effektive Maßnahmen liegen in der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, Kostensenkung beim Neubau, Förderung bezahlbaren Wohnraums durch Mitarbeiterwohnungen und sozialen Wohnungsbau und der Bekämpfung von Leerstand und Spekulation.

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit rund 75 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

² Tourismus und Stadtentwicklung, Berlin 2025 <https://www.iao.fraunhofer.de/de/presseservice/aktuelles/airbnb-vermietungen-haben-keinen-signifikanten-einfluss-auf-den-deutschen-wohnungsmarkt.html>