

EU-Kurzzeitvermietungsverordnung: Was Sie jetzt wissen sollten

FAQ für Gastgeberinnen, Gastgeber, Agenturen und Tourismusorganisationen

Berlin, Februar 2026. Bis zum 20. Mai 2026 muss die EU-Verordnung zur Kurzzeitvermietung in Deutschland und den anderen Mitgliedstaaten der EU umgesetzt sein. Aber was heißt das ganz konkret für Gastgeber und Agenturen? Es kursieren eine ganze Reihe von Mythen. Vor allem Gastgeber sorgen sich, ob sie künftig noch ohne Registrierungsnummer vermieten dürfen. Der Deutsche Ferienhausverband möchte im Folgenden Hilfestellung bei der Einordnung bieten und Antworten auf die wichtigsten Fragen liefern.

Warum eine EU-Kurzzeitvermietungsverordnung?

Eine Studie des Deutschen Ferienhausverbands hat ergeben: 82 Prozent aller Gastgeber in Deutschland sind privat, haben also Unterkünfte mit weniger als zehn Betten. Diese werden in den amtlichen Beherbergungsstatistiken nicht erfasst. Das ergibt ein riesiges schwarzes Loch. Tourismuszahlen und wirtschaftliche Effekte werden unterschätzt, der Einfluss von Ferienwohnungen auf Dauerwohnen oft überschätzt, Regulierungen erfolgen aus dem Bauch heraus, statt faktenbasiert. Ein detailliertes Bild über die Verteilung von Beherbergungsunterkünften in einzelnen Städten und Kommunen sowie über deren wirtschaftliche Effekte gibt es bisher nicht.

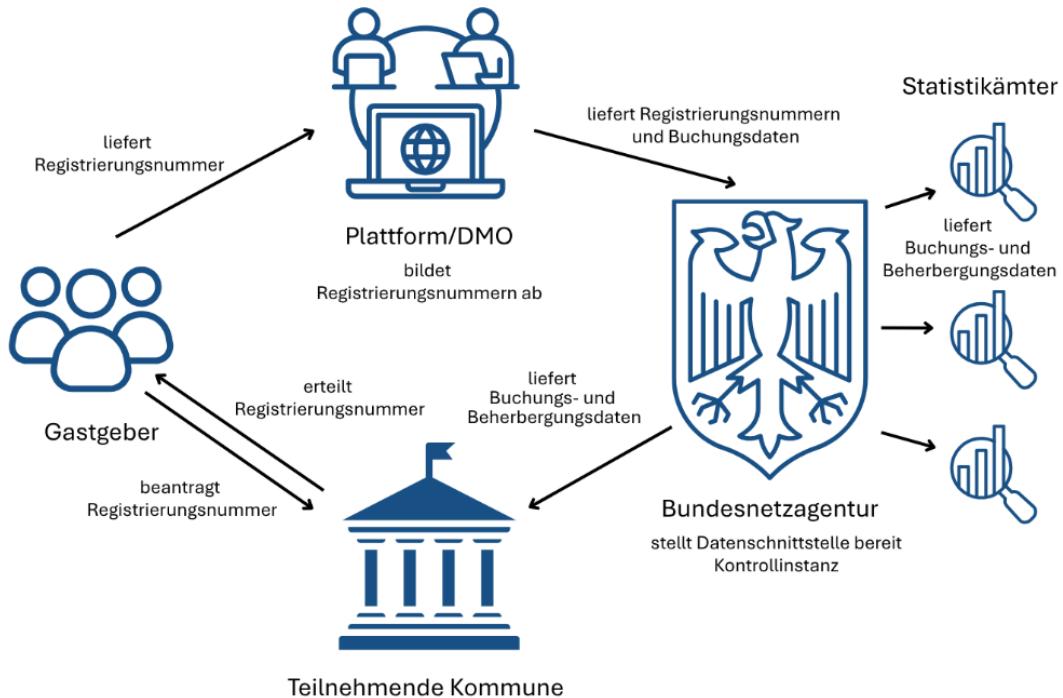
Die EU-Verordnung soll diese Lücke schließen und für Transparenz sorgen. Sie schafft erstmals einen einheitlichen Rahmen für die systematische Erfassung und Weitergabe relevanter Zahlen zur Anzahl und Nutzung von Ferienunterkünften, wodurch wirtschaftliche und gesellschaftliche Effekte der Kurzzeitvermietung sichtbar werden.

So entsteht eine belastbare Datengrundlage für eine faktenbasierte Einschätzung der Situation und – wenn nötig – für eine passgenaue Regulierung, deren Effekte überprüft werden können. Zudem lassen sich anhand der Zahlen Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und zur Besucherlenkung ableiten.

Die Inhalte dieses Dokuments dürfen unter Angabe der Quelle „Deutscher Ferienhausverband“ zitiert und weitergegeben werden.

Wie funktioniert die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung?

Datenaustauschmodell der KVDG – vorausgesetzt es gibt ein Registrierungsverfahren



Quelle: Deutscher Ferienhausverband e. V.

Wer hat welche Aufgabe?

Gastgeber müssen sich in Kommunen, die sich am Registrierungsverfahren beteiligen, bzw. dieses bereits eingeführt haben, einmalig online anmelden. Sie erhalten dann umgehend eine Registrierungsnummer, die sie in Inseraten bei Kurzzeitvermietungsplattformen angeben müssen. Gibt es in der entsprechenden Kommunen kein Registrierungsverfahren, sind Sie als Gastgeber von dieser Verpflichtung ausgenommen. Für Kommunen, die in der Vergangenheit eine Zweckentfremdungssatzung erlassen haben, ist ein EU-konformes Registrierungsverfahren obligatorisch.

Das Registrierungsverfahren muss den Vorgaben der EU-Verordnung entsprechen: Es muss digital sein, gratis oder kostengünstig und die Registrierungsnummer muss umgehend vergeben werden. Die Vergabe darf nicht an ein Genehmigungsverfahren gekoppelt sein.

Die Inhalte dieses Dokuments dürfen unter Angabe der Quelle „Deutscher Ferienhausverband“ zitiert und weitergegeben werden.

Kurzzeitvermietungsplattformen müssen unabhängig davon alle Buchungsdaten monatlich an eine zentrale Stelle melden. Dazu muss jeder Mitgliedstaat einen Datenübergabepunkt schaffen. In Deutschland übernimmt das die Bundesnetzagentur.

Die Bundesnetzagentur ist die zentrale Stelle für den Datenaustausch. Sie gibt die Daten an teilnehmende Kommunen und Statistikämter weiter. Sie führt außerdem ein Register über Kommunen mit Registrierungsverfahren und verhängt Sanktionen bei Verstößen. Wichtig zu wissen: Nur Kommunen, die sich am Registrierungsverfahren beteiligen, haben Zugriff auf die Daten, die die Bundesnetzagentur von den Plattformen einsammelt.

FAQ zur Kurzzeitvermietungsverordnung

Muss jeder Gastgeber ab dem 20. Mai eine Registrierungsnummer haben?

Nein. Die Pflicht, eine Registrierungsnummer in Inseraten anzugeben, gilt ausschließlich für Kommunen, die ein EU-konformes Registrierungsverfahren bereitstellen.

Meine Kommune hat kein Registrierungsverfahren, kann ich künftig nicht mehr über Kurzzeitvermietungsplattformen vermieten?

Wenn Ihre Kommune kein Registrierungsverfahren vorsieht, können Sie ganz normal weitervermieten. Sie benötigen dann keine Registrierungsnummer.

Werden die Plattformen Inserate ohne Registrierungsnummer entfernen?

Nur, wenn Sie in einer Kommune vermieten, die ein EU-konformes Registrierungsverfahren vorsieht. Die Plattform wird Sie daran erinnern, Ihre Angaben zu vervollständigen.

Wie erfahre ich, ob ich mich registrieren muss?

Entweder fragen Sie bei Ihrer Kommune nach, informieren sich auf den Seiten der Verwaltung oder schauen Sie auf der Seite der Bundesnetzagentur nach (diese wird zum 20. Mai freigeschaltet werden).

Die Inhalte dieses Dokuments dürfen unter Angabe der Quelle „Deutscher Ferienhausverband“ zitiert und weitergegeben werden.

Welche Daten muss ich bei der Registrierung angeben?

Private Gastgeber: Name, Anschrift, Kontaktdaten, ggf. Identifikationsnummer

Agenturen, gewerbliche Gastgeber und andere juristische Personen: Name, Anschrift, Kontaktdaten, gesetzlicher Vertreter, Handelsregisternummer

Zusätzlich müssen Angaben über die **Unterkunft** gemacht werden:

Die genaue Anschrift inklusive weiterer notwendiger Informationen zur genauen Identifizierung, z. B. Briefkastennummer oder die Etage, auf der sich die Einheit befindet. Die Art der Unterkunft (z. B. Wohnung, Apartment, Haus), ob es sich um einen Haupt- oder Zweitwohnsitz handelt und in welchem Umfang die Wohnung für die Kurzzeitvermietung genutzt wird, sowie die Höchstzahl der verfügbaren Schlafgelegenheiten.

Eine vollständige Liste findet sich in Artikel 5 der [Verordnung](#)

Kann die Kommune darüber hinaus weitere Unterlagen und Angaben einfordern?

Das kann sie, beispielsweise zur Einhaltung von Hygiene- oder Brandschutzbereichen. Dies muss sich aber in einem verhältnismäßigen und gerechtfertigten Umfang bewegen. Das heißt, die Kommune darf die Registrierung nicht dadurch verhindern, indem sie unangemessen hohe Anforderungen an die Registrierung knüpft. Was das genau bedeutet, wird sich erst in der Praxis klarer definieren lassen.

Welche Daten meldet die Plattform über meine Unterkunft?

Die Anzahl der vermieteten Nächte, die Anzahl der Gäste, die Wohnsitzländer der Gäste, die genaue Anschrift der Einheit, die Registrierungsnummer und die URL-Adresse des Inserats.

Werden die Daten überprüft?

Ja, die Plattformen sind verpflichtet, die Daten stichprobenartig zu überprüfen. Auch Kommunen mit Registrierungsverfahren werden Kontrollen durchführen.

Die Inhalte dieses Dokuments dürfen unter Angabe der Quelle „Deutscher Ferienhausverband“ zitiert und weitergegeben werden.

Was wird die Registrierung kosten?

Das ist noch nicht absehbar und liegt in der Hand der jeweiligen Kommune. Die EU-Verordnung schreibt aber vor, dass diese entweder gratis ist oder nur eine geringfügige Gebühr erhoben wird.

Muss ich die Registrierung jährlich wiederholen?

Nein. Sie sind aber verpflichtet, den Eintrag aktuell zu halten, beispielsweise, wenn sich Ihre Kontaktdaten ändern oder die Unterkunft den Besitzer wechselt.

Muss jede Kommune ab dem 20. Mai ein Registrierungsverfahren eingerichtet haben?

Nein. Die EU-Verordnung sieht ausdrücklich vor, dass Kommunen selbst entscheiden können, ob und ab wann sie eine Registrierung von Gastgebern einrichten wollen. Sieht eine Kommune keinen Handlungsbedarf, kann sie selbstverständlich auf eine Registrierung verzichten.

Aber Achtung: Wenn es bereits eine Zweckentfremdungssatzung gibt, muss ein Registrierungsverfahren eingerichtet werden.

Meine Kommune hat eine Zweckentfremdungssatzung. Was bedeutet das?

Die EU-Verordnung sieht vor, dass nur die Kommunen, die ein konformes, digitales Registrierungsverfahren haben, Zugriff auf die von den Plattformen gelieferten Daten bekommen, um die Einhaltung eines Zweckentfremdungsverbots zu überprüfen. Es ist also davon auszugehen, dass Ihre Kommune schnellstmöglich ein Registrierungsverfahren einrichten wird.

Welche Kommunen dürfen eine Registrierung für Gastgeber einrichten?

Grundsätzlich erlaubt die EU-Verordnung allen Kommunen diese Möglichkeit. Es kann aber sein, dass Landesgesetze weitere Einschränkungen machen, wie z. B. die Kopplung an eine Zweckentfremdungssatzung. Da die meisten Bundesländer ihre Gesetzgebung derzeit noch nicht angepasst haben, lässt sich dazu noch keine allgemeine Aussage treffen.

Die Inhalte dieses Dokuments dürfen unter Angabe der Quelle „Deutscher Ferienhausverband“ zitiert und weitergegeben werden.

Meine Kommune hat ein Registrierungsverfahren, aber es ist nicht online bzw. es ist an ein Genehmigungsverfahren geknüpft. Was bedeutet das?

Die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung sieht vor, dass alle Registrierungsverfahren ab dem 20. Mai 2026 den Vorgaben der EU entsprechen müssen. Das heißt, sie müssen online, gratis oder kostengünstig sein, und die Registrierungsnummer muss umgehend und ohne Kopplung an ein Genehmigungsverfahren erfolgen. Ist das nicht der Fall, muss die Kommune ihr Verfahren anpassen.

Meine Kommune sieht vor, dass die Kurzzeitvermietung genehmigt wird, ist das rechtens?

Die Kommune kann ein Genehmigungsverfahren verlangen. Dieses darf aber nicht an das Registrierungsverfahren gekoppelt sein. Es kann aber in einem zweiten Schritt erfolgen.

Wenn ich eine Registrierungsnummer habe, heißt das, dass meine Vermietung genehmigt ist?

Die Registrierung besagt lediglich, dass ein Gastgeber registriert ist und seiner Transparenzpflicht nachkommt. Allerdings kann eine Registrierungsnummer Vertrauen bei Gästen schaffen, denn diese ist ein Indikator für eine legale Vermietung.

Was sollte ich als Gastgeberin/Gastgeber jetzt tun?

Vor allem: Ruhe bewahren! Für die meisten Vermieter wird sich erst einmal oder sogar auf lange Sicht nichts ändern. Informieren Sie sich darüber, ob Ihre Kommune eine Registrierung vorsieht oder plant. Die Kommunen, aber auch die Plattformen und Ihre lokale Tourismusorganisation werden Sie darüber auf dem Laufenden halten.

Was sollte ich als Agentur/Tourismusorganisation jetzt tun?

Auch hier gilt: Ruhe bewahren. Informieren Sie Ihre Gastgeberinnen und Gastgeber über die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung, beispielsweise durch Weitergabe dieses Dokuments. Halten Sie sich auf dem Laufenden über die DFV-Webseite www.deutscher-ferienhausverband.de, die Seite der Bundesnetzagentur, die Ihrer Landesregierung und die Kommunikationskanäle Ihrer Kommune(n) und Tourismusorganisationen. Auch die Plattformen werden Sie zeitnah über Entwicklungen informieren.

Die Inhalte dieses Dokuments dürfen unter Angabe der Quelle „Deutscher Ferienhausverband“ zitiert und weitergegeben werden.



Sie haben weitere Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns: info(AT)deutscher-ferienhausverband.de

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin 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 European Holiday Home Association (EHHA). Info: www.deutscher-ferienhausverband.de

Die Inhalte dieses Dokuments dürfen unter Angabe der Quelle „Deutscher Ferienhausverband“ zitiert und weitergegeben werden.