



Datendrehscheibe für Kurzzeitvermietungen gegen Wohnraummangel: Der Staat baut ein digitales Marktregister für Airbnb & Co.

Ute Pappelbaum

Seit dem 20. Mai 2026 fungiert die Bundesnetzagentur offiziell als zentrale digitale Datendrehscheibe für Kurzzeitvermietungen in Deutschland. Grundlage ist die EU-Verordnung 2024/1028, die Plattformen wie Airbnb oder Booking.com verpflichtet, Buchungsdaten standardisiert und automatisiert an staatliche Stellen zu übermitteln. Damit entsteht erstmals ein europaweit harmonisiertes Kontroll- und Informationssystem für einen Markt, der bislang weitgehend fragmentiert reguliert wurde.

Warum die EU Kurzzeitvermietungen stärker kontrollieren will

Der politische Kern des Projekts liegt weniger in der Digitalisierung selbst als in der Verschiebung der Markttransparenz. Kurzzeitvermietungen waren bislang ein Geschäftsfeld mit hoher Informationsasymmetrie: Plattformen verfügten über präzise Daten zu Auslastung, Vermietungsdauer und Anbieterstruktur, während Kommunen oft nur Schätzungen hatten. Genau diese Asymmetrie wird nun systematisch reduziert. Der Staat baut faktisch ein digitales Marktregister für temporären Wohnraum auf.

Ökonomisch verändert das die Steuerungsfähigkeit der Kommunen erheblich. Wohnungsmärkte reagieren sensibel auf die Verlagerung von Wohnraum in touristische

Nutzung. Gerade in angespannten Städten entzieht die Kurzzeitvermietung dem regulären Mietmarkt Angebot, erhöht die Knappheit und verstärkt den Preisdruck. Bislang blieb diese Entwicklung politisch oft schwer quantifizierbar. Künftig erhalten Behörden belastbare Daten über Umfang, Dauer und regionale Konzentration der Vermietungen. Damit wird aus einem vermuteten Problem ein messbares Marktphänomen.

Plattformregulierung: Wie Airbnb und Booking.com Teil staatlicher Aufsicht werden

Die eigentliche ordnungspolitische Spannung liegt jedoch tiefer. Die EU verfolgt mit der Verordnung offiziell zwei Ziele gleichzeitig: Bürokratieabbau für Plattformen und bessere Durchsetzung nationaler Wohnraumschutzregeln.

Diese Kombination ist bemerkenswert. Denn sie zeigt den grundlegenden Wandel digitaler Regulierung in Europa: Plattformen werden nicht mehr primär als Innovationsmotoren betrachtet, sondern zunehmend als regulierungsrelevante Infrastrukturen. Der Staat zwingt sie in eine intermediäre Rolle zwischen Markt und Verwaltung.

Dabei entsteht ein neues Modell kooperativer Plattformaufsicht. Die Behörden greifen nicht direkt in das Marktgeschehen ein, sondern standardisieren zunächst die Datenbasis. Regulierung beginnt damit nicht mehr beim Verbot, sondern bei der Informationsarchitektur. Wer Daten kontrolliert, kontrolliert langfristig auch die Eingriffsmöglichkeiten.

Technische Probleme zeigen die Schwächen europäischer Digitalpolitik

Gleichzeitig offenbart das Projekt die typischen Schwächen europäischer Digitalpolitik. Die EU-seitigen technischen Verzögerungen beim Prototypen der Datendrehscheibe haben den Plattformen nur wenige Monate für die operative Umsetzung gelassen. Dass das Bundeswirtschaftsministerium nun Fristen verlängern und Übergangsregelungen schaffen muss, illustriert ein strukturelles Problem europäischer Verwaltungsdigitalisierung: regulatorische Ambition und technische Umsetzungsfähigkeit laufen oft nicht synchron.

Kommunen entscheiden selbst über Teilnahme am Datenaustausch

Hinzu kommt ein föderaler Zielkonflikt. Die Datendrehscheibe funktioniert nur, wenn Länder und Kommunen eigene digitale Registrierungsverfahren schaffen und aktiv am Datenaustausch teilnehmen. Das System ist deshalb kein zentraler Durchgriff, sondern ein „Opt-in“-Modell. Genau darin liegt ein Risiko: Deutschland erzeugt erneut eine Infrastruktur, deren Wirkung regional stark divergieren dürfte. Kommunen mit digitaler Verwaltungskapazität werden Markttransparenz gewinnen, andere bleiben faktisch blind. Die Regulierungskraft hängt damit weniger vom EU-Recht als von kommunaler Verwaltungsmodernisierung ab.

Was die neue Regulierung für Plattformen und Investoren bedeutet

Für Plattformen bedeutet die neue Struktur ebenfalls eine Verschiebung. Kurzfristig profitieren sie tatsächlich von standardisierten Schnittstellen und geringeren Einzelanfragen der Behörden. Langfristig steigt jedoch ihre regulatorische Einbindung erheblich. Aus neutralen Vermittlern werden Datenlieferanten öffentlicher Marktaufsicht. Das verändert auch Investitionserwartungen: Plattformmärkte mit hoher regulatorischer Transparenz entwickeln tendenziell geringere Arbitragepotenziale und höhere Compliance-Kosten.

Die Datendrehscheibe könnte zum Vorbild für weitere Plattformmärkte werden

Besonders relevant ist die Signalwirkung für andere Plattformmärkte. Das Modell der digitalen Datendrehscheibe könnte zum Blaupause-Prinzip europäischer Plattformregulierung werden — zunächst bei Kurzzeitvermietungen, später möglicherweise im Mobilitäts-, Handels- oder Dienstleistungssektor. Der Staat schafft keine klassischen Verbote, sondern institutionalisierte Datenzugänge. Regulierung wird damit infrastrukturell.

Europas Plattformökonomie gerät unter dauerhafte Datenaufsicht

Die eigentliche Zäsur liegt deshalb nicht im Wohnungsmarkt, sondern im Verhältnis zwischen Staat und Plattformökonomie. Europa etabliert schrittweise ein Modell, in dem digitale Märkte nur noch unter permanenter Datenaufsicht operieren. Die Bundesnetzagentur wird damit nicht nur technische Schnittstelle, sondern Teil einer neuen regulatorischen Architektur: Der Staat versucht nicht mehr, Plattformen nachträglich zu kontrollieren — er integriert sie direkt in seine Informationssysteme.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949897/Daten-gegen-Wohnraummangel-Der-Staat-baut-ein-digitales-Marktregister-fuer-Airbnb--Co/>