

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 14.09.2026	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Bauaufsichtsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0212 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 521010 Kostenstelle: 063-002-1000 Kostenträger: 5210-11 Investitionsnummer: Sachkonto: 5101170		

Betreff: Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung)

Vorlage vom: 04.09.2026

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung) wird beschlossen.

Anlagen: Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☐ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☐ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 04.09.2026

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt verfügt seit dem 01.10.2021 über eine Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken. Die Satzung wurde auf Grundlage des § 12a Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) erlassen und dient dem Schutz von Wohnraum vor einer zweckfremden Nutzung als Ferienwohnung oder zur gewerblichen Fremdenbeherbergung.

Nach § 12a Abs. 1 HWOAufG darf die Geltungsdauer einer Ferienwohnungssatzung fünf Jahre nicht überschreiten. Die derzeit geltende Satzung tritt daher am 30. September 2026 außer Kraft.

Um den Schutz des Wohnraumbestandes weiterhin sicherzustellen, ist ein Neuerlass der Satzung erforderlich. Die bisherige Satzung wird übernommen und bleibt somit unverändert.

Bei der Anwendung sowie Umsetzung der Satzung spielt naturgemäß die Recherche im Internet eine zentrale Rolle. Auf den einschlägigen Plattformen (beispielsweise Airbnb, booking.com, fewo-direkt, hometogo.de) werden seit dem 01.10.2021 entsprechende Angebote gesichtet. Anhand der recherchierten Daten werden die Eigentümer/ innen bzw. die Anbieter/ innen der Kurzzeit-Mietobjekte ermittelt.

Gleichzeitig wird über das Baugenehmigungsverfahren „g²vb“ nach bereits erteilten Baugenehmigungen über die Nutzung eines Beherbergungsbetriebes oder von Hotels recherchiert. Sollte zudem keine Baugenehmigungen hierzu erteilt worden sein, handelt es sich um eine ungenehmigte Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung. Ist dies der Fall, werden die Eigentümer/innen bzw. die Anbieter/innen angeschrieben und innerhalb einer angemessenen Frist von vier Wochen angehört.

Weiterhin kommen nachfolgende Lösungsansätze und –wege anhand der Ferienwohnungssatzung für die Eigentümer/innen bzw. die Anbieter/innen in Frage und werden mit den Betroffenen kommuniziert:

1. Die Angebotsanzeige wird aus dem Internet entfernt, sodass es zu keinem weiteren Angebot der Ferienwohnung kommt. Stattdessen erfolgt eine langfristige Vermietung und der „verlorene“ Wohnraum wird zurückgewonnen. Hierbei werden die Mietverträge als Nachweis verlangt.
2. Es wird ein Antrag nach der Ferienwohnungssatzung gestellt. Die Eigentümer/ innen bzw. die Anbieter/ innen schaffen entweder Ersatzwohnraum oder lösen diesen durch Entrichtung einer einmaligen bzw. monatlichen Ausgleichszahlung ab, sodass der Wohnraum dauerhaft als Ferienwohnung vermietet werden darf. In diesem Fall kommt hinzu, dass ein Antrag auf Nutzungsänderung zu gewerblichen Zwecken gestellt werden muss.
3. Es wird ein Antrag nach Ferienwohnungssatzung ohne Ausgleich gestellt. Dies ist in den Fällen möglich, in denen lediglich ein Zimmer des vom Hauptnutzenden weiterhin als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums oder bei urlaubs- oder berufsbedingter Abwesenheit des Hauptnutzenden angeboten werden soll. Der Zeitraum der Vermietungen darf in diesen Fällen pro Kalenderjahr insgesamt nicht mehr als acht Wochen überschreiten.

4. Es wird ein Antrag über eine Einzelfallgenehmigung nach Ferienwohnungssatzung gestellt. Diese kann in Fällen erfolgen, in denen vorrangig öffentliche Belange oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigeninteresse des/der Verfügungsberechtigten oder der/des Nutzungsberechtigten das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Allerdings besteht hierbei die Gefahr, dass mit jeder „Ausnahme“ die nach § 2 Abs. 3 Ferienwohnungssatzung zugelassen wird, aufgrund der Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zugleich auch Maßstäbe für andere Fälle gesetzt werden.

Aktuell gibt es in Darmstadt über 1.000 Angebote für Ferienwohnungen. Angesichts der weiterhin angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt zeigt dies, dass dringend benötigter Wohnraum dem regulären Mietmarkt entzogen wird. Das Problem der Wohnungsknappheit in Darmstadt besteht damit weiterhin in 2026 fort.

Die Voraussetzungen für den erneuten Erlass einer Ferienwohnungssatzung liegen weiterhin vor. Die ausreichende Versorgung der Darmstädter Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist nach wie vor besonders gefährdet.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen zugleich die Wirksamkeit und die Grenzen der Ferienwohnungssatzung. Seit ihrem Inkrafttreten wurden mit Stand vom 01.08.2026 insgesamt 161 Wohneinheiten ermittelt, die ohne die erforderliche Genehmigung als Ferienwohnungen genutzt wurden. Davon konnten bereits 86 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 6.178,67 Quadratmetern einer dauerhaften Wohnnutzung wieder zugeführt werden. Aktuell sind 75 Fälle in Bearbeitung und es kommen regelmäßig neue Fälle hinzu.

Ziel des weiteren Vollzugs ist es, auch die übrigen betroffenen Wohneinheiten perspektivisch wieder für den regulären Wohnungsmarkt verfügbar zu machen, soweit keine rechtlichen oder tatsächlichen Gründe entgegenstehen und keine Genehmigung erteilt werden kann. Der quantitative Beitrag zur Entlastung des Darmstädter Wohnungsmarktes bleibt insgesamt begrenzt; das zusätzlich erschließbare Potenzial dürfte nach Abschluss der bereits bekannten Fälle weitgehend ausgeschöpft sein. Gleichwohl ist die Satzung weiterhin erforderlich, um neue Zweckentfremdungen zu verhindern und den vorhandenen Wohnraum dauerhaft zu schützen.

Durch den Beschluss der Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung) entstehen keine zusätzlichen Folgekosten. Der weitere Vollzug wird mit vorhandenem Personal und vorhandenen Mitteln erfolgen.

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat VI

Hanno Benz
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Paul Georg Wandrey
Stadtrat