

Dezernat VI
Stadtrat Paul Georg Wandrey

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Volt-Fraktion Darmstadt
E-Mail: office-darmstadt@volthessen.org

Fraktion Die Linke & Tierschutzpartei
E-Mail: info@linksfraktion-darmstadt.de

Stadtrat
Paul Georg Wandrey

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-4490 – 4496
Internet: www.darmstadt.de
E-Mail: dezernatVI@darmstadt.de
Leitweg-ID: 06411000-64283-32

Datum
27.10.2026

Ihre Große Anfrage vom 29.09.2026 betr. Kurzzeitvermietung von Wohnraum und Bilanz der Darmstädter Ferienwohnungssatzung

Sehr geehrter Herr Stadtverordneter Krampe,
sehr geehrte Frau Stadtverordnete Winter,

Ihre o. g. Große Anfrage vom 29.09.2026 beantworte ich wie folgt:

Frage 1:

Wie viele Anträge nach der Ferienwohnungssatzung wurden seit ihrem Inkrafttreten gestellt und wie viele davon genehmigt, abgelehnt, zurückgenommen oder noch nicht abschließend bearbeitet? Bitte die Genehmigungen nach folgenden Nutzungsformen differenzieren:

- a) Vermietung einzelner Zimmer,
- b) kurzzeitige Vermietung des weiterhin als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums,
- c) vorübergehende Vermietung einer vollständigen Wohnung,
- d) dauerhafte Nutzung einer vollständigen Wohnung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung.

Antwort:

Seit Inkrafttreten der Ferienwohnungssatzung wurden insgesamt 25 Genehmigungen erteilt. Die Genehmigungen verteilen sich wie folgt:

- a) Zwei Genehmigungen für die Vermietung einzelner Zimmer (§ 5 Abs. 1 Ziff. 1 Ferienwohnungssatzung) – 2024: Eine Genehmigung, - 2025: Eine Genehmigung
- b) 16 Genehmigungen für die kurzzeitige Vermietung des weiterhin als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums (§ 5 Abs. 1 Ziff. 2 Ferienwohnungssatzung) – 2023: Sechs Genehmigungen, - 2024: Vier Genehmigungen, - 2025: Drei Genehmigungen, - 2026: Drei Genehmigungen
- c) Keine Genehmigung für die vorübergehende Vermietung einer vollständigen Wohnung (§ 4 Abs. 3 Ferienwohnungssatzung)



- d) Sieben Genehmigungen für die dauerhafte Nutzung einer vollständigen Wohnung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung (§ 3 Ferienwohnungssatzung) – 2023: Eine Genehmigung, - 2024: Drei Genehmigungen, - 2025: Zwei Genehmigungen, - 2026: Eine Genehmigung

Frage 2:

Wie viele zuvor regulär zu Wohnzwecken genutzte Wohnungen werden derzeit mit Genehmigung vollständig oder überwiegend zur Kurzzeitvermietung oder Fremdenbeherbergung genutzt? Wie viel Ersatzwohnraum wurde im Gegenzug geschaffen und welche einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlungen wurden festgesetzt und vereinnahmt?

Antwort:

25 Genehmigungen wurden insgesamt ausgestellt (s. Frage 1). Davon wurden sieben Anträge nach § 3 Ferienwohnungssatzung genehmigt. Für alle sieben Genehmigungen nach § 3 der Ferienwohnungssatzung wurde jeweils Ersatzwohnraum nachgewiesen. Einmalige oder laufende Ausgleichszahlungen gibt es bislang nicht.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand hinsichtlich der Fortführung der Ferienwohnungssatzung über den 30. September 2026 hinaus? Wurde die bisherige Satzung evaluiert, welche wesentlichen Ergebnisse liegen vor und wann soll gegebenenfalls eine Nachfolgesatzung der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden?

Antwort:

Nach Rücksprache mit dem Rechtsamt war keine Verlängerung der bisherigen Ferienwohnungssatzung möglich. Stattdessen wurde ein Neuerlass der bisherigen Satzung beantragt. Eine entsprechende Magistratsvorlage ist bereits erstellt und wird der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2026 vorgelegt. Die Magistratsvorlage begründet den Neuerlass mit dem weiterhin bestehenden Wohnraummangel und mehr als 1.000 Ferienwohnungsangeboten in Darmstadt. Seit Inkrafttreten der Satzung wurden bis zum 1. August 2026 insgesamt 161 ungenehmigt als Ferienwohnungen genutzte Wohneinheiten ermittelt. 86 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 6.178,67 m² konnten dem regulären Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden; 75 Fälle waren zu diesem Zeitpunkt noch in Bearbeitung.

Frage 4:

Wie viele Personalstellen in Vollzeitäquivalenten stehen für den Vollzug der Ferienwohnungssatzung zur Verfügung und welcher Stellenanteil entfällt auf die Kontrolle von Kurzzeitvermietungen? Werden Vermittlungsplattformen systematisch kontrolliert und welche technischen Instrumente werden dabei eingesetzt?

Antwort:

Eine Stelle mit 0,5 Vollzeitäquivalenz steht sowohl für den Vollzug der Ferienwohnungssatzung als auch für die Kontrolle von Kurzzeitvermietungen zur Verfügung. Es wird auf den bekannten Plattformen im Internet nach ungenehmigten Ferienwohnungen recherchiert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Die Recherche erfolgt insbesondere auf Airbnb, Booking.com, FeWo-direkt und HomeToGo. Die dabei ermittelten Angebote werden mit den vorhandenen Baugenehmigungen abgeglichen; hierfür wird das System g²vb genutzt.

Frage 5:

Wie viele mögliche Verstöße gegen die Ferienwohnungssatzung wurden seit deren Inkrafttreten überprüft, wie viele ungenehmigte Nutzungen wurden dabei festgestellt und welche Maßnahmen wurden ergriffen? Wie viele Wohnungen konnten dadurch wieder einer regulären Wohnnutzung zugeführt werden?

Antwort:

Seit Inkrafttreten der Ferienwohnungssatzung wurden bis zum 1. August 2026 insgesamt 161 ungenehmigt als Ferienwohnungen genutzte Wohneinheiten ermittelt. 86 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 6.178,67 m² konnten wieder dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Als Maßnahme gegen die ungenehmigte Vermietung von Ferienwohnungen wurden die Anbieter angehört. In der Regel wurden die Anzeigen freiwillig herausgenommen und dauerhafte Vermietungen angestrebt. Im Nachhinein wurden entsprechend auch Mietverträge an uns übermittelt und somit konnten wir die Fälle abschließen. Die übrigen 75 Fälle waren zum genannten Stichtag noch in Bearbeitung.

Frage 6:

Welche Auswirkungen haben die seit dem 20. Mai 2026 geltenden europäischen und bundesrechtlichen Regelungen zum Datenaustausch bei Kurzzeitvermietungen auf Darmstadt? Insbesondere:

- a) Verfügt Darmstadt über ein mit den neuen Vorgaben kompatibles digitales Registrierungsverfahren?
- b) Wurde dieses bei der zuständigen Stelle beziehungsweise der Bundesnetzagentur gemeldet?
- c) Erhält die Stadt bereits Buchungs-, Belegungs- oder Angebotsdaten von Vermittlungsplattformen und, falls ja, in welchem Umfang?
- d) Wie werden diese Daten für den Vollzug der Ferienwohnungssatzung genutzt?
- e) Welche rechtlichen, personellen oder technischen Anpassungen sind noch erforderlich?

Antwort:

- a) Ein digitales Registrierungsverfahren, das den neuen Vorgaben entspricht, wird von der Stadt Darmstadt bislang nicht genutzt. Es wird geprüft, ob die Einführung eines solchen Verfahrens für die Stadt infrage kommt. Hier sind jedoch die nur sehr geringen Fallzahlen zu berücksichtigen.
- b) Ein digitales Registrierungsverfahren wurde bislang nicht bei der zuständigen Stelle beziehungsweise der Bundesnetzagentur gemeldet.
- c) Eine systematische Übermittlung von Buchungs- oder Belegungsdaten durch Vermittlungsplattformen an die Stadt erfolgt bislang nicht. Der Vollzug stützt sich derzeit auf eigene Recherchen nach öffentlich zugänglichen Angeboten auf Plattformen wie Airbnb, Booking.com, FeWo-direkt und HomeToGo.
- d) Die ermittelten Angebote werden mit den vorhandenen Baugenehmigungen abgeglichen. Bei Hinweisen auf eine ungenehmigte Nutzung werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.
- e) Welche rechtlichen, personellen oder technischen Anpassungen erforderlich sind, wird im Rahmen der Prüfung eines digitalen Registrierungsverfahrens und der neuen Vorgaben geklärt. Konkrete Anpassungen sind bislang noch nicht festgelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Paul Georg Wandrey
Stadtrat

Verteiler:

Büro der Stadtverordnetenversammlung und Gremiendienste

Büro des Herrn Oberbürgermeisters

Pressestelle ☒ zur Kenntnis

☐ zur Veröffentlichung

Dez. VI

Amt 63