



EG 20-01-26

über Herrn  
Oberbürgermeister Mende *sur Jan 21.1.*

Der Magistrat

über Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung  
und Wohnen

und  
Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

Stadträtin Dr. Patricia Becher

an die Stadtverordnetenversammlung

Januar 2026

**„Für mehr Wohnraum: Leerstandsgesetz in Wiesbaden umsetzen“**  
Beschluss 0043 vom 13. Februar 2025, (Antrags-Nr. 25-F-63-0013)

*Der Magistrat wird gebeten,*

- 1. auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes vorbereitend mit der Erarbeitung eines Satzungsentwurfes zur Bekämpfung des Leerstandes in Wiesbaden zu beginnen, so dass die Stadtverordnetenversammlung darüber zügig nach Inkrafttreten des Gesetzes (geplant ist November 2025) entscheiden kann.*

Der erste Entwurf eines Gesetzes gegen spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) wurde der LH Wiesbaden über den Hessischen Städtetag am 27.01.2025 zur Stellungnahme vorgelegt. Eine überarbeitete Fassung, die einige der von den Mitgliedsstädten eingebrachten Änderungen enthielt, wurde am 25.06.2025 von der Landesregierung in den Landtag eingebracht (Drucksache 21/2381 vom 10.07.2025). Zu dieser zweiten Entwurfsfassung hat die LH Wiesbaden im Rahmen einer Anhörung über den Hessischen Städtetag erneut Stellung bezogen. Der vorgenannte Gesetzentwurf wurde dem Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum in der 43. Plenarsitzung am 25. Juni 2025 überwiesen. Der Ausschuss hat daraufhin am 8. September 2025 eine öffentliche mündliche Anhörung durchgeführt. Daraus resultierte die Empfehlung an den Landtag, den vorgenannten Entwurf unverändert anzunehmen (Drucksache 21/2734 vom 18.09.2025). Der Gesetzentwurf wurde in zweiter Lesung am 01.10.2025 vom Hessischen Landtag beschlossen und am 13.11.2025 verabschiedet.

Um hessenweit eine rechtssichere und einheitliche Anwendung des Gesetzes zu ermöglichen, wurde von den Städten in Zusammenarbeit mit dem Hessischen Städtetag beschlossen, eine übertragbare Mustersatzung zu erarbeiten, sobald das Gesetz beschlossen wurde. Die LH Wiesbaden beteiligt sich an diesem Vorhaben verwaltungsseitig.

- 2. die notwendigen Ressourcen und finanziellen Mittel zur Überwachung der Einhaltung dieser Vorschrift zu erheben und den Stadtverordneten zu den Haushaltsverhandlungen zur Beschlussfassung vorzulegen.*

Verwaltungsseitig wurden für den Aufbau und den Vollzug des Beschlusses 0043 für den Haushalt 2026 entsprechende Stellenkontingente angemeldet.

3. *auf die Hessische Landesregierung dahingehend einzuwirken, dass sie sich der Initiative von bislang sechs Bundesländern zur nahtlosen Verlängerung der Mietpreisbremse anschließt, die andernfalls in Hessen spätestens im November 2025 ausläuft.*

Im Bundesrat wurde am 20. Dezember 2024 eine Gesetzesinitiative von sechs Ländern vorgestellt, die das Ziel verfolgt, die sogenannte Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 zu verlängern. Das Land Hessen hat sich im Februar 2025 der Länderinitiative angeschlossen.

*zu berichten,*

4. *a) wie sich die Zahl der Anträge auf Umwandlungen von Wohnraum in Ferienwohnungen und der Bestand an Ferienwohnungen in Wiesbaden über die letzten fünf Jahre entwickelt haben.*

Hierzu teilt Dezernat V/Amt 63 mit:

In der Statistik der Bauaufsicht werden Bauberatungen sowie Anträge zur Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen erst seit dem 4. Quartal 2024 erfasst. Daher können keine Zahlen für den gewünschten Zeitraum von fünf Jahren bereitgestellt werden. Im 4. Quartal 2024 hat die Bauaufsicht 15 Beratungen zum Thema „Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen“ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum wurden fünf Genehmigungen erteilt. Ob diese zuvor ebenfalls beraten wurden, wurde nicht erfasst.

In den ersten drei Quartalen 2025 wurden insgesamt 68 Beratungen durchgeführt und sechs Genehmigungen erteilt. Auch hier wurde nicht erfasst, ob diese zuvor in der Beratung waren.

- b) welche Möglichkeit zur Steuerung und Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen er durch die Einführung einer Satzung gem. §12a des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes nach dem Vorbild anderer Städte (wie Frankfurt) sieht.*

### **1. Regelungsgegenstand**

Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) vom 4. September 1974 (GVBl. I S. 395) hat durch die Änderung nach dem Gesetz vom 30. Juni 2017 (GVBl. S. 146) einen zusätzlichen § 12a Ferienwohnungen erhalten:

*(1) Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten können durch Satzung, deren Geltungsdauer fünf Jahre nicht überschreiten darf, bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit Genehmigung zur*

- 1. wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder*
- 2. Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen,*

*genutzt werden darf. Die Satzung muss Vorgaben enthalten, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung erteilt wird. Die Satzung kann Ausnahmen von der Genehmigungspflicht zulassen, insbesondere für die kurzzeitige Zwischennutzung der Wohnung bei Abwesenheit der Bewohnerin oder des Bewohners, die kurzzeitige Zwischennutzung*

*eines geringen Teils der selbstgenutzten Wohnung und den Bestandsschutz bereits genehmigter Ferienwohnungen.*

*(2) Angespannte Wohnungsmärkte liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.*

Ergänzend wurde als § 13 (1) Nr. 5 HWoAufG Bußgeldvorschriften die Überlassung von Wohnraum ohne erteilte Genehmigung in den Katalog ordnungswidrigen Handelns aufgenommen.

Ziel dieser Ergänzung war es, den Schutz des bestehenden Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten zu verbessern. Hintergrund war die Einführung des § 13a der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017, mit dem Ferienwohnungen in mehreren Baugebieten grundsätzlich zulässig wurden. Um der Gefahr einer Umwandlung regulären Wohnraums in Ferienwohnungen oder vergleichbare Nutzungsformen, die dann nicht mehr für reguläre Dauerwohnverhältnisse zur Verfügung stünden, entgegenzuwirken, sollte mit § 12a HWoAufG ein Instrument geschaffen werden, um diese Entwicklung zu begrenzen und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern.

Zum Berichtszeitpunkt haben folgende Städte und Gemeinden in Hessen Satzungen erlassen:

- Bad Nauheim
- Darmstadt
- Frankfurt
- Hofheim a. Ts.
- Maintal
- Neu-Isenburg

Das Gesetz stellt eine Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer kommunalen Satzung dar. Satzungsberechtigt sind Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten.

Eine Satzung kann sich gemäß § 12a Absatz 1 auf das gesamte Gemeindegebiet oder auf Teile davon erstrecken. Sie ist zeitlich auf maximal fünf Jahre zu befristen.

Die gesetzliche Grundlage bezieht sich auf die zweckentfremdende Nutzung von Wohnraum im o.g. Sinne. und nennt zwei separate Zweckentfremdungstatbestände, die jeweils auf einen Teil der vorgenannten Abgrenzungskriterien Bezug nehmen:

1. Entgeltliche Nutzung als Ferienwohnung:  
In der Begründung zur Einführung des Gesetzes wird hierzu wie folgt ausgeführt:  
*„Der Wohnraum geht dadurch verloren, dass Personen, die ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben, vorübergehend, d. h. nach Sinn und Zweck der Nutzung zeitlich bestimmt oder bestimmbar, in den Räumen leben. Hierunter fällt die wiederholte kurzfristige, nach Tagen oder Wochen messbare Überlassung an ständig wechselnde Feriengäste bei typischerweise Bezahlung nach Tagen oder Wochen.“*  
Hierbei wird also nicht abschließend auf die Kriterien (abgeschlossene) Wohnung und Abrechnungsmodalitäten (täglich/wöchentlich) abgestellt.
2. Nutzung für Zwecke der gewerblichen Fremdenbeherbergung; hierzu wird in der Begründung ausgeführt:  
*„Auch die Fremdenbeherbergung wird von der Norm erfasst, insbesondere bei Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung, Reinigung des Zimmers, bei in der Regel nur vorübergehender Überlassung und Bezahlung nach Tagen oder Wochen.“*

*Eine gewerbliche Zimmervermietung liegt insbesondere vor, wenn die Vermietung haupt- oder nebenberuflich betrieben wird oder auf eine daraus fließende Gewinnerzielung gerichtet ist.“*

Hier wird kein räumlicher Bezug genannt, sondern lediglich auf die nicht abschließenden Kriterien Gewerbsmäßigkeit, Abrechnungsmodalitäten und Servicedienstleistungen abgestellt. Darunter fallen also auch Vermietungstätigkeiten, die ganze Wohnungen in Schlafstellen (sog. „Monteurunterkünfte“ o. ä.) aufteilen, ohne die für einen Beherbergungsbetrieb charakteristischen Dienstleistungen zu erbringen.

Explizit ausgenommen von den o. g. Formen ist nach der Begründung

*„...die Überlassung von Wohnraum durch befristete Mietverträge an Personen, die ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, meist längeren Zeitraum verlagern, beispielsweise entsandte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Praktikantinnen und Praktikanten, Gaststudentinnen und -studenten etc. Auch unentgeltliche Wohnungstausche bleiben unberücksichtigt*

Unentgeltliche Überlassung wird nicht von der Regelung erfasst, auch wenn diese dem Schutzziel Sicherung des Wohnungsbestands ebenfalls abträglich ist; vermutlich wurde hierin keine ausreichende Marktrelevanz gesehen.

Verschiedene Ausnahmetatbestände können auf dem Satzungsweg von einer Genehmigungspflicht freigestellt werden. Die kurzzeitige Zwischennutzung der Wohnung bei Abwesenheit der Bewohnerin oder des Bewohners bezieht sich auf Modelle, die üblicherweise als „Homesharing“ oder „Homeswapping“ bezeichnet werden und auf einen, im engeren Sinne bilateralen, temporären Wohnungstausch während Urlaubs- oder beruflichen Abwesenheiten abstellen. Da dieses Modell im ursprünglichen Sinne unentgeltlich ausgelegt ist, erscheint eine Ausnahmeregelung nicht erforderlich. Vermutlich sollte damit Umgehungstatbeständen wie einer entgeltlichen Untervermietung vorgebeugt werden. Gleiches gilt für die kurzzeitige Zwischennutzung eines geringen Teils der selbstgenutzten Wohnung. Dieses Modell orientiert sich am ursprünglichen Gedanken des „Airbnb“, unterliegt jedoch in touristisch stark nachgefragten Regionen auch gewissen Professionalisierungstendenzen, insb. dem Erwerbsszweck. In beiden Fällen muss eine Satzung zur Abgrenzung zur Untervermietung im Sinne eines Dauerwohnverhältnisses klare Kriterien hinsichtlich der Höchstdauer der geforderten Kurzfristigkeit enthalten. Ebenfalls kann ein Bestandsschutz bereits genehmigter Ferienwohnungen auf dem Satzungsweg geregelt werden.

## **2. Regelungspraxis in hessischen Städten und Gemeinden**

### **2.1 Satzungsinhalte:**

Die Satzungen der vorgenannten Städte sind inhaltlich weitgehend vergleichbar. Die Tabelle 1 enthält einen Überblick über die Genehmigungspraxis zum § 12a HWOAufG.

Art der Nutzung	Dauer / Umfang	Voraussetzungen	Auflagen / Ausgleichspflichten
<b>Dauerhafte Nutzung von Wohnraum im Sinne des § 12a HWOAufG</b>	Auf Dauer angelegte Nutzung zu Ferienzwecken oder zur Fremdenbeherbergung	Antrag durch Verfügungsrechte; ggf. Zustimmung der Eigentümer	Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder einmalige Ausgleichszahlung i.H. der Errichtungskosten für Ersatzwohnraum; Versagung möglich bei überwiegendem öffentlichen Interesse (z. B. Lage, Kulturdenkmal).
<b>Vorübergehende Nutzung von Wohnraum im Sinne des § 12a HWOAufG</b>	Vorübergehende Nutzung zu Ferienzwecken oder zur Fremdenbeherbergung (z. B. bis zu 6 Monate über 3 Jahre)	Antrag durch Verfügungsrechte; ggf. Zustimmung der Eigentümer	Laufende Ausgleichszahlung i.H. der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum
<b>Kurzzeitige Zwischennutzung der gesamten Wohnung bei Abwesenheit</b>	6 bis max. 8 Wochen pro Kalenderjahr	Hauptwohnsitz, Antragstellung erforderlich; Abwesenheit urlaubs-, berufs- oder sonstig bedingt	Keine Ersatzwohnraum- oder Ausgleichspflicht; Einhaltung ist nachzuweisen
<b>Kurzzeitige Zwischennutzung eines geringen Teils der selbstgenutzten Wohnung</b>	Keine zeitliche Höchstgrenze, solange es sich nur um einen Teil der Wohnung handelt	Hauptwohnsitz; Überlassung nur einzelner Zimmer möglich	Keine Ersatzwohnraum- oder Ausgleichspflicht

Alle vorgenannten Gemeinden haben Satzungen für das gesamte Gemeindegebiet erlassen. Die Genehmigung dauerhafter Nutzungen im Sinne des § 12a Absatz 1 Nr. 1 und 2 HWOAufG wird im Regelfall nur dann erteilt, wenn das öffentliche Interesse am Erhalt des Wohnraums durch Nachweis der Schaffung von vergleichbarem Ersatzwohnraum im Geltungsbereich der Satzung erfolgt. Hilfsweise kann eine Ausgleichszahlung erhoben werden, die sich an den Kosten für eine Ersatzvornahme, d. h. den Errichtungskosten für Wohnraum, orientiert. Ist die Nutzungsintention nur vorübergehend, kann anstelle der Errichtungskosten eine Ausgleichszahlung in Höhe der ortsüblichen Miete treten. Die Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden und für die Schaffung neuen Wohnraums durch die Gemeinden zu verwenden.

## 2.2 Vollzugsregeln

Die Genehmigung erfolgt auf Antrag. Die Erteilung einer befristeten oder bedingten Genehmigung oder einer Genehmigung unter Auflagen ist möglich. Zur Überprüfung der Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen sehen die Satzungen ein Auskunfts- und Betretungsrecht vor. Die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen ist auch nach Erteilen der Genehmigung auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

Die Überlassung von Wohnraum ohne eine nach Satzung erforderliche Genehmigung ist ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 13 Absatz 2 HWOAufG mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

Der Vollzug von Satzungen im Bereich der zweckentfremdenden Ferien- und Beherbergungsnutzung von Wohnraum steht bisher vor der Herausforderung, dass ausländische Vermittlungsplattformen wie Airbnb oder Booking.com sich faktisch mit Verweis auf datenschutzrechtliche Normen ihres Betreiberlandes (z. B. Irland für europäische Aktivitäten von Airbnb) einer Auskunftspflicht verweigern konnten. Damit war ein Durchgriff auf die Verfügungsberechtigten von genehmigungswidrig zur Nutzung angebotenen Ferienwohnungen durch die Kommunen nur in sehr erschwerten Einzelfällen möglich.

Mit der Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften 2024/1028 wurde ein Regelwerk geschaffen, das einen standardisierten und datenschutzrechtlich konformen Datenaustausch zwischen Anbietern, Vermittlungsplattformen und nationalen Behörden ermöglichen soll. Die Verordnung ist am 20. Mai 2024 in Kraft getreten und muss bis 20.05.2026 verbindlich in allen Mitgliedstaaten der EU umgesetzt werden

Die Registrierungspflicht in Verbindung mit der Möglichkeit des Abrufs detaillierter Buchungsdaten zur Häufigkeit, Dauer der Nutzung und Personenzahl dürfte damit grundsätzlich ein wirkungsvolles und effizientes Registrierungssystem zur Überwachung der Pflichten aus einer Satzung nach § 12a HWoAufG ermöglichen.

Zwar ist davon auszugehen, dass nicht genehmigte Angebote ohne Angabe einer Registrierungsnummer nicht mehr auf den internationalen Buchungsplattformen inseriert werden; die Nutzung anderer Vertriebskanäle dürfte jedoch insbesondere bei Anbietern außerhalb eines touristischen Marktes (Schlafstellen, Unterkünfte für temporäre Arbeitsaufenthalte etc.) weiterhin ein schwer zu überwachendes und damit im Vollzug ressourcenintensives Marktsegment darstellen.

### Angebotssituation in Wiesbaden

Die Fallzahlen von Wohnungsangeboten für Kurzzeitvermietung werden im Amt 51 seit dem Jahr 2020 jährlich stichprobenartig mittels einer fiktiven Buchungsanfrage geprüft. Folgende Eckdaten wurden 2025 beobachtet:

Airbnb (Suchzeitraum 18.07.-20.07.2025; Datenabfrage 11.03.2025)

2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
155	80	62	32

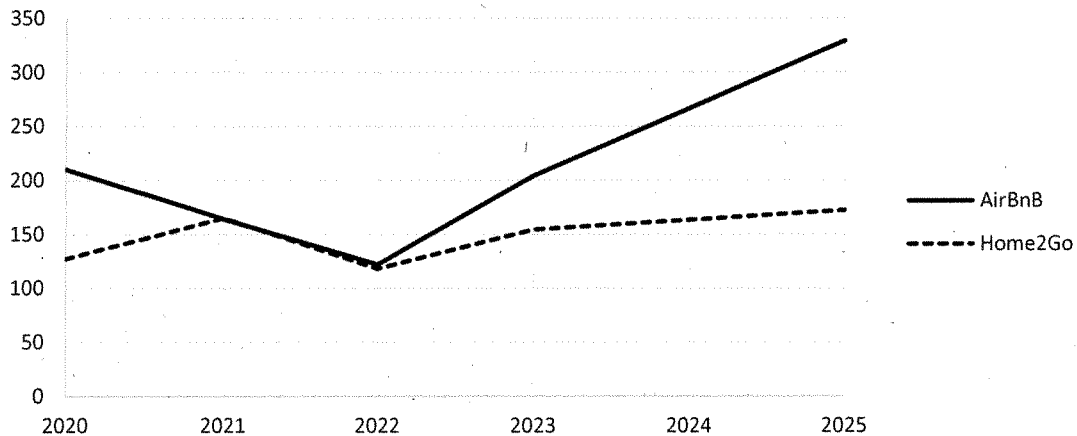
Home2 Go (Suchzeitraum 18.07.-20.07.2025; Datenabfrage 11.03.2025)

2 Personen 1 Schlafzimmer	3 Personen 2 Schlafzimmer	4 Personen 2+ Schlafzimmer	5 Personen 2+ Schlafzimmer
116	21	20	15

Booking.com (Suchzeitraum 9.1.-11.1.2026; Datenabfrage 18.09.2025)

2 Personen 1 Schlafzimmer	3 Personen 2 Schlafzimmer	4 Personen 2+ Schlafzimmer	5 Personen 3+ Schlafzimmer
70		55	25

Entwicklung der Fallzahlen stichtagsbezogener Angebote auf Vermietungsplattformen



Quelle: Eigene Auswertungen (510830)

Dezernat II führt hierzu ergänzend aus:

Da nicht unterschieden werden kann zwischen Dauerinseraten und solchen, die nur im aktiven Vermarktungsfall online gestellt werden, kann aus den Fallzahlen nicht auf die Größe des insgesamt für touristische Kurzzeitvermietungen eingesetzten Wohnungsbestands geschlossen werden. Airbnb erlaubt zudem keine Einschränkung des Suchgebiets auf das Stadtgebiet. Es können daher auch Angebote im Umland enthalten sein.

In Wiesbaden gibt es (als eine von vier Städten in Deutschland) seit 2021 ein Abführungsabkommen mit Airbnb für die Kurtaxe. Airbnb überweist dabei eine Globalbetrag an die LH Wiesbaden für eine Größenordnung von ca. 64.000 Personenübernachtungen pro Jahr.

Ein repräsentativer Überblick über Umfang, Ausprägung und örtliche Verteilung von Angeboten im Stadtgebiet, die unter die Genehmigungspflicht eines § 12a HWoAufG fallen würden, ist aktuell nicht möglich. Stichproben zeigen Angebote sowohl in Innenstadtlagen wie auch in Außenbezirken. Hinweise auf eine mögliche Beschränkung einer Satzung auf bestimmte Teile des Stadtgebiets ergeben sich daraus nicht. Qualitativ sind verschiedene Angebotsformen erkennbar, von einfachen Schlafstellen bis hin zu hochwertig möblierten Apartments.

**Dr. Patricia**  
**Becher**

Digital unterschrieben  
von Dr. Patricia Becher  
Datum: 2026.01.19  
17:22:36 +01'00'