



## Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-64/2024/XIX
Federführende Abteilung:	1 Hauptamt, Einwohnerservice, Sicherheit und Ordnung
Sachbearbeiter:	Köhler, Sebastian
Datum:	18.04.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	27.05.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	10.07.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	28.10.2024	beschließend

### **Betreff:**

**Antrag der Fraktionen von FDP und SPD vom 16.06.2023 zur Prüfung einer Ferienwohnungssatzung**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den beigefügten Entwurf einer Ferienwohnungssatzung der Stadt Steinbach (Taunus).

### **Begründung:**

Mit einer Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) im Jahr 2017 hat der Hessische Landtag den Kommunen die Möglichkeit gegeben, mittels eigener Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit besonderer Genehmigung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung genutzt werden darf. In vielen Metropolregionen und touristischen Hotspots werden, trotz Wohnraumknappheit, Wohnungen seit Jahren zur dauerhaften Ferienwohnungsvermietung zweckentfremdet. So auch im Rhein-Main-Gebiet und in zunehmender Zahl in Steinbach (Taunus).

Diverse Städte in Hessen (Frankfurt/Main, Offenbach/Main, Maintal, Neu-Isenburg, Darmstadt, Marburg) haben bereits von der Ferienwohnungssatzung Gebrauch gemacht.

Mit Antrag der Fraktionen von FDP und SPD vom 16.06.2023 sollte die Einführung einer Ferienwohnungssatzung für die Stadt Steinbach (Taunus) geprüft werden.

Ziel der Satzung ist es zu verhindern, dass Wohnraum durch Umnutzung zu Ferienwohnungen verloren geht. In den letzten Jahren hat die Zahl der Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung standen, weil sie zu Ferienwohnungszwecken vermietet wurden, stark zugenommen. Auch die Stadt Steinbach (Taunus) ist hierbei betroffen.

Auf Internetplattformen wie Airbnb gibt es hier mehrere Angebote für Ferienwohnungen in Steinbach (Taunus). Die meisten Angebote für Kurzzeitübernachtungen in Steinbach (Taunus) im Internet betonen die Nähe zu Frankfurt am Main. Es ist davon auszugehen, dass Anbieter aus Frankfurt infolge der dortigen Satzung inzwischen auch nach Steinbach (Taunus) ausgewichen sind. Bei einer Internet-Recherche wurden alleine über den Anbieter Airbnb 10 Wohnungen in Steinbach (Taunus) gefunden. Die Dunkelziffer bei Angeboten die nur mit Frankfurt und nicht mit Steinbach (Taunus) als Standort werben, dürfte noch höher sein.

Dadurch werden dem knappen Wohnungsmarkt in Steinbach (Taunus) Wohnungen entzogen. Statistiken bestätigen, dass Ferienwohnungen auch für Anstiege bei Neuvermietungen von Wohnungen sorgen.

Die Ferienwohnungssatzung soll Regelungslücken schließen und klare Bedingungen für eine entsprechende Umnutzung von Wohnraum formulieren, um damit Klarheit und Sicherheit für alle Beteiligten zu schaffen.

Demgegenüber steht ein erhöhter Verwaltungsaufwand.

Unabhängig zur Satzung ist die dauerhafte vollflächige Nutzung einer genehmigten Wohnung zu gewerblichen Zwecken als Ferienwohnung ohne Baugenehmigung baurechtswidrig, und zwar unabhängig davon, ob die Bereitstellung gewerblich erfolgt oder nicht und ob die Wohnung komplett oder zimmerweise vermietet wird. Aufgrund dieser baurechtswidrigen Nutzung kann die Bauaufsicht schon heute ohne weitere Satzungen durch bauaufsichtliche Anordnungen (insbesondere Nutzungsuntersagung) tätig werden. Die Anordnungen können erforderlichenfalls durch Verwaltungszwang (z.B. Zwangsgelder, Versiegelung) durchgesetzt werden. Ein Verstoß gegen derartige Anordnungen ist zudem bußgeldbewehrt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ggfls. Mehreinnahmen durch Bußgelder.

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

gez.  
Sebastian Köhler  
Amtsleiter