

Titel der Drucksache:

Information zu den Ergebnissen der Studie  
Zweckentfremdung von Wohnraum in Erfurt

Drucksache

**0251/26**

öffentlich

| Beratungsfolge   | Datum      | Behandlung       |
|--|------------|------------------|
| Dienstberatung OB  | 30.03.2026 | nicht öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr | 30.04.2026 | öffentlich       |

## Informationen aus der Verwaltung

Die Landeshauptstadt Erfurt erfreut sich immer größerer Beliebtheit als touristisches Ausflugsziel. Durch den zunehmenden Bekanntheitsgrad steigt die touristische Anziehungskraft der Stadt und damit auch die Übernachtungszahlen. Die Hotels in Erfurt verfügen nicht über eine ausreichende Anzahl von Betten, um den Bedarf zu befriedigen. Zusätzlich haben sich die Vorlieben der Reisenden verändert, es werden zunehmend Ferienwohnungen nachgefragt. Die Vermietung von Ferienwohnungen in der Erfurter Altstadt bzw. der Gesamtstadt hat sich somit auf der einen Seite zu einem äußerst lukrativen Geschäft und auf der anderen Seite zu einem manifesten Problem für den Wohnungsmarkt entwickelt. Denn erstens werden dem Wohnungsmarkt dadurch dringend benötigte Wohnungen entzogen und zweitens treiben die im Bereich der Ferienvermietung deutlich höheren erzielbaren Renditen auch die Immobilienpreise in die Höhe.

Bereits 2022 wurde die Verwaltung daher vom Stadtrat beauftragt, restriktiv mit Nutzungsänderungsanträgen von Wohnraum in Ferienwohnungen umzugehen.

Erfurt hat einen angespannten Wohnungsmarkt. Durch den Zuwachs an zentralörtlichen Aufgaben erhöht sich der Bedarf in Erfurt an neuen Wohnflächen erheblich. Zuzug, hohe Baupreise, geringe Neubautätigkeiten, gestiegene Zinsen und die Inflation wirken sich negativ auf den Wohnungsmarkt in Erfurt aus, wodurch die Thematik weiter in den Vordergrund aktueller Herausforderungen der Stadt rückt.

Folgerichtig sollte bei der Untersuchung der Zweckentfremdung von Wohnraum in Ferienwohnungen sowie der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen, wie Läden im Erdgeschoss, zu Ferienwohnungen ein Gesamteindruck und Stimmungsbild der aktuellen Wohnraumsituation und Anzahl an Ferienwohnungen sowie anderen Kurzzeitwohnformen in Erfurt entstehen. Die Ergebnisse sollen schlussendlich dazu dienen, die Landesregierung wiederholt aufzufordern, eine

Verordnung auf Basis des Artikels 6 Mietrechtsverbesserungsgesetz zu beschließen. Damit soll die Landeshauptstadt Erfurt in die Lage versetzt werden, ein Zweckentfremdungsverbot aufzustellen. Des Weiteren dienen die Aussagen dazu, das Sanierungsziel „Stärkung des dauerhaften Wohnens“ und „Schutz der Gewerbefunktion als Bestandteil eines attraktiven Wohnstandortes“ in den vorhandenen Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Erfurt durch Konkretisierung dieser Sanierungsziele weiterhin zu erreichen.

Ein weiteres neues Instrument, welches bezüglich der Übersicht und Kontrolle von Ferienwohnungen zukünftig hilfreich sein kann, ist die EU-Kurzzeitvermietungsverordnung. Dazu liegt mittlerweile eine Bundestags-Drucksache zum Entwurf eines Gesetzes zur Durchführung einer Verordnung der Europäischen Union zum Datenaustausch bei Kurzzeitvermietungen sowie zur Durchsetzung von Diskriminierungsverboten der Europäischen Union vor.

Der Entwurf wurde dem Bundestag zugeleitet, aber noch nicht beraten. Es ist offen, ob und vor allem wann das Gesetz beschlossen wird. Mit dem Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) soll insbesondere eine einheitliche digitale Zugangsstelle i.S.d. Art.10 der EU-Kurzzeitvermietungsverordnung bei der Bundesnetzagentur eingerichtet werden.

Ob ein Registrierungsverfahren im Sinne der EU-Kurzzeitvermietungsverordnung eingeführt wird und welche Behörden zuständig sind, ist im Übrigen Sache der Länder, vgl. etwa die Gesetzesbegründung zu Art. 1 Nr. 1 b KVDG:

*„Je nach den landesrechtlichen Regelungen können Genehmigungs- und Registrierungsverfahren auf Ebene des Landes oder auf Ebene der Kommunen betrieben werden. [...] Damit bleibt es auch Sache der Länder zu entscheiden, ob Daten von Online-Plattformen benötigt und daher im Lichte des Erwägungsgrundes 4 der Kurzzeitvermietungs-VO Registrierungsverfahren nach Maßgabe des Artikels 4 der Kurzzeitvermietungs-VO eingeführt werden und ob diese Verfahren im Rahmen des insoweit nach Artikel 4 Absatz 1 der Kurzzeitvermietungs-VO eröffneten Spielraumes auf der Ebene des Landes oder auf der Ebene der Kommunen betrieben werden. Die Durchführung und Durchsetzung der Kurzzeitvermietungs-VO bezogen auf die Registrierungsverfahren und auf die diesbezüglichen Pflichten der Gastgeber richten sich somit nach den jeweiligen landesrechtlichen Regelungen.“*(DS 21/3484, S. 25)

Das bedeutet, dass auch hier Regelungen des Freistaats zur Einführung eines Registrierungsverfahrens und zu den Zuständigkeiten benötigt werden.

Die Verwaltung hat auch dahingehend Kontakt zum Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur aufgenommen und die Erforderlichkeit der Schaffung einer rechtlichen Grundlage auf Landesebene begründet.

Die nun vorliegende Studie zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Erfurt beinhaltet qualifizierte Zahlen zum Ausmaß der Zweckentfremdung von Wohnungen durch Ferienwohnungen sowie die Verdrängung von Gewerbe (Läden) durch Ferienwohnungen in der Innenstadt von Erfurt und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt. Ebenso beinhaltet die Studie ein methodisches Instrumentarium, mit dem die Zweckentfremdung von Wohnraum in Erfurt künftig kontinuierlich erfasst und ausgewertet werden kann.

Die Studie wird den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klimaschutz, Umwelt und Verkehr in der Sitzung am 30.04.2026 durch Empirica vorgestellt.

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Studie zur Zweckentfremdung von Wohnraum in Erfurt

---

11.02.2026, gez.Bohm

Datum, Unterschrift

---