

## Anlage 2 – Begründung

# Thematische Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet SA EFM101 „Altstadt“

---

### Konkretisierung der Sanierungsziele

Zur Sicherung der Sanierungsziele (intensiver Schutz der dauerhaften Wohnfunktion), im Geltungsbereich Altstadt, werden die Sanierungsziele in den folgenden genannten Punkten fortgeschrieben bzw. konkretisiert.

1. Schutz und Erhalt der dauerhaften Wohnfunktion der Altstadt als grundlegendes Sanierungsziel durch Erhaltung der Nutzungseinheiten als langfristiger Wohnraum und der Vorrang der Errichtung von Wohnungen im innerstädtischen Gebiet
2. Erhalt der Wohn- und Lebensqualität
  - 2.1 Erhalt einer funktionsfähigen Nachbarschaft
  - 2.2 Erhalt der Nachtruhe
  - 2.3 Erhalt sicherer und sauberer Gemeinschaftsflächen
3. Erhalt des alltagsorientierten Gewerbes mit Quartiersfunktion, insbesondere in den Erdgeschosszonen der Altstadt, als Bestandteil eines attraktiven Wohnstandortes. Hierzu gehören Einzelhandel, Läden, personen- und unternehmensbezogene Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, Kreativ- und Mediengewerbe, immobilien- und grundstücksbezogene Gewerbe etc.

### Kurzprofil Sachverhalt

Der Zuwachs an zentralörtlichen Aufgaben löst in Erfurt einen erheblichen Bedarf an neuen Wohnflächen und erhöhte Anforderungen an den heutigen Wohnraumbestand aus. Wesentliche Ziele sind hier Qualität und in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen Quantität.

Die Altstadt ist ein Ort des Wohnens. Nachdem die Wohnnutzung innerhalb des Juri-Gagarin-Rings weitgehend verloren gegangen war, sollte sie als Sanierungsziel wieder zielgerichtet entwickelt werden.

Auf Grundlage der aktuellen Bestandsaufnahme (siehe Untersuchungsergebnisse) wird zunehmend deutlich, dass das Wohnen in der Innenstadt geschützt und gestärkt werden muss. Es besteht öffentliches Interesse das dauerhafte Wohnen in der Erfurter Altstadt, im Sinne des Wohles der Allgemeinheit, zu fördern.

Entsprechend den Sanierungszielen im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt (EFM 101), soll zum Schutz der Wohnfunktion, die Umwandlung von dauerhaften Wohnraum zu Ferienwohnungen und anderen Kurzzeitwohnformen, außer in Ausnahmefällen, ausgeschlossen werden. Sofern ein Bebauungsplan andere Festsetzungen trifft, gelten selbsterklärend die Aussagen des Bebauungsplanes.

## Anlage 2 – Begründung

Selbiges betrifft den Erhalt des lebendigen Einzelhandels in der Erfurter Innenstadt, als ein wesentlicher Faktor für eine gute Infrastruktur und hohen Wohn- sowie Lebensqualität. Zum Erhalt der Gewerbefunktion soll entsprechend den Sanierungszielen die Umwandlung von gewerblichen Nutzungen zu Ferienwohnungen und anderen Kurzzeitwohnformen, außer in Ausnahmefällen, ausgeschlossen werden. Sofern ein Bebauungsplan andere Festsetzungen trifft, gelten auch hier die Aussagen des Bebauungsplanes.

### Einführung

Der Rat der Stadt Erfurt hat die Sanierungssatzung „Altstadt“, Beschluss-Nr. 041/92, am 18.03.1992 beschlossen. Die Satzung ist am 24.06.1992 im Amtsblatt der Stadt Erfurt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Teilaufhebung der Sanierungssatzung im Teilbereich "Anger" erhielt am 27.02.2015, mit rechtsverbindlicher Satzung TAS001, Rechtskraft. Mit Beschluss Nr. 0314/21 vom 09.06.2021, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 15 am 20.08.2021 wurde der Durchführungszeitraum für den verbleibenden Geltungsbereich bis zum 31.12.2030 verlängert. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt und § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kommt zur Anwendung.

Beim Sanierungsgebiet „Altstadt“ (EFM101) handelt es sich um die historische Altstadt mit ihrer gewachsenen Quartiersstruktur, den Gassen, Straßen und Plätzen sowie um die Fläche des Petersberges mit der Zitadelle.



Abb. 1: Geltungsbereich Sanierungsgebiet Altstadt (Quelle: Eigene Darstellung Stadtverwaltung Erfurt)

Die Sanierungsziele wurden im „Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt“ EFM 047, (ortsübliche Bekanntmachung am 11.03.1994 im Amtsblatt der Stadt Erfurt) definiert und in Teilbereichen durch diverse Bebauungspläne konkretisiert.

Sanierungsziele sind gemäß dem genannten Rahmenplan der Erhalt und die Entwicklung der Altstadt in ihrer städtebaulichen Gestalt und Eigenart sowie der Schutz der Altstadt als Flächendenkmal. Die Art der Gestaltung folgt dabei der Charakteristik der Stadtgebiete und der vorhandenen baulichen Merkmale des Einzelgebäudes.

## Anlage 2 – Begründung

Eines der wichtigsten Sanierungsziele ist zudem die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung innerhalb der Altstadt. Diesbezüglich ist die vorhandene Wohnnutzung zu stabilisieren und die Wohnqualität zu sichern. Die Wohngebäude im Gebiet der Altstadt befanden sich zum Zeitpunkt des Erlasses der Sanierungssatzung zu einem großen Teil in einem desolaten Zustand. Viele Wohnungen waren nicht mehr bewohnbar.

Im Laufe des Gesamtsanierungsverfahrens wurden mit großem Aufwand und unter Einsatz erheblicher Mengen an Städtebaufördermitteln der Wohnraumbestand saniert und Baulücken entsprechend den Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplanes „Erweiterte Altstadt“ mit neuen, zeitgemäßen Gebäuden gefüllt. Dies führte dazu, dass sich die Altstadt wieder zu einer beliebten Wohngegend entwickeln konnte.

Die Einwohnerzahl wuchs seither von 14.000 auf knapp 20.000, also um etwa 30 % (vgl. Stadtverwaltung Erfurt (Hg.) 2024). Während sich das Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage um das Jahr 2000 weitgehend im Gleichgewicht befand, ist mittlerweile eine erneute Marktanspannung auf dem Erfurter Wohnungsmarkt festzustellen.

Ein weiteres wesentliches Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im innerstädtischen Bereich. Insbesondere sind die für das Gebiet prägenden kleinteiligen Strukturen des Handels und der Dienstleistungen zu erhalten und zu fördern, da sie maßgeblich zur funktionalen Vielfalt und zum charakteristischen Erscheinungsbild der Erfurter Innenstadt beitragen. Durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird die städtische Urbanität gestärkt und die Lebens- sowie Aufenthaltsqualitäten im Quartier nachhaltig unterstützt. Das Nutzungskonzept im „Städtebaulichen Rahmenplan Erweiterte Altstadt Erfurt“ lässt das Miteinander von Wohnen und Arbeiten klar erkennen, wobei unterschiedliche prozentuale Anteile von Wohnen und Gewerbe in den verschiedenen Bereichen der Innenstadt, je nach Gebietstypik, vorgesehen sind. Entsprechend des Rahmenplans sollen u. a. belebte Erdgeschosszonen mit ihren typischen Schaufensteranlagen erhalten bleiben, um attraktivere und kommunikativere Straßenräume zu fördern. Dabei ist es essenziell, dass Störungen auf das Wohnen bzw. störende Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft durch die gewerblichen Nutzungen so gering wie möglich gehalten werden. Selbsterklärend dürfen im Sanierungsgebiet keine städtebaulichen Misstände entstehen, wozu u. a. Lärmbelästigung gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 f) BauGB zählt.

### Anlass

Aufgrund der aktuell angespannten Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Erfurt, dem perspektivisch weiter zunehmenden Wohnraumbedarf und der deutlichen Zunahme von Ferienwohnungen, ist es unabdingbar, dass der vorhandene Wohnraum entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt und geschützt wird.

Wohnungen sollen nicht dauerhaft dem Wohnungsmarkt entzogen und in Ferienwohnungen oder andere Kurzzeitwohnformen, wie Monteurwohnungen, umgewandelt werden.

## Anlage 2 – Begründung

Sie sollen langfristig vermietet werden oder der Eigennutzung dienen. Eine wechselnde Vermietung für kürzere Zeiträume von max. insgesamt 90 Tagen im Jahr widerspricht dem dauerhaften Charakter der Wohnnutzung nicht.

Den ausschlaggebenden Impuls für die Untersuchung des Sachverhaltes ‚Ferienwohnungen‘ im Bereich Altstadt gab der Stadtratsbeschluss vom 17.03.2021 ‚Konzept zur Registrierungspflicht für Ferienwohnungen‘ (Drucksache Nr. 0022/21 vom 18.01.2021). Bereits 2022 wurde die Verwaltung vom Stadtrat beauftragt, restriktiv mit Nutzungsänderungsanträgen von Wohnraum in Ferienwohnungen umzugehen.

Die aktuellen Nutzungsänderungen von dauerhaften Wohnformen in Ferienwohnungen oder andere Kurzzeitwohnformen haben jedoch bereits eine negative Vorbildwirkung auf andere Teilbereiche der baulichen Gesamtanlage Altstadt zur Folge. Zunehmend gestaltet sich die Ablehnung solcher Anträge schwierig, da die aktuellen Sanierungsziele für diese neu aufkommende Problematik nicht mehr konkret genug sind.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Sanierungsziele spielte die Verdrängung von Wohnraum durch Ferienwohnungen oder andere Kurzzeitwohnformen keine Rolle, es wurden andere Schwerpunkte anhand der damaligen Situation vor Ort ausgearbeitet.

Derzeit gehen immer mehr Anträge auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Umnutzung von Wohnen oder Gewerbe in Ferienwohnungen im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie Bauanträge im Bauamt (wöchentlich) ein, wobei sich die Stadtverwaltung wegen der fehlenden Rechtsgrundlage in einer Form der Handlungsunfähigkeit und somit einem Verlust der Kontrolle wiederfindet.

### Untersuchungsdesign

Die Untersuchung war in zwei Bausteine gegliedert. Zunächst wurde der Umfang von Ferienwohnungen im Gebiet Altstadt ermittelt, wobei ein überschlägiger Abgleich mit vorhandenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen durchgeführt wurde. Es erfolgte eine intensive Recherche über vorhandene Ferienwohnungen und Ferienhäuser in der Erfurter Altstadt, mithilfe diverser Internetplattformen (siehe Quellenverzeichnis ‚Portalrecherche‘). Die Suchergebnisse wurden nach Ferienwohnungen und Ferienhäusern im Bereich Altstadt (Umkreis Innenstadt 1 km) gefiltert. Anschließend wurden die Ergebnisse in einer Exceltabelle zusammengefasst und kartiert (siehe Abb. 2).

Im zweiten Schritt (Baustein 2) wurden Experteninterviews mit betroffenen Ämtern (Bauamt, Stadtkämmerei) sowie der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH geführt, um zum einen die Datenlage anhand primärer Quellen zu vervollständigen und zum anderen erste Kommunikationsprozesse für ein verbessertes integriertes Handeln zwischen den Fachämtern und weiteren betroffenen Akteuren zu erzielen. Das Bauamt stellte die aktuell in Feststellung befindlichen Vorhaben zur Verfügung und rundete die Untersuchung ab. Ein erster positiver Effekt wurde durch die Kooperation mit den beteiligten Ämtern erzielt. Die Stadtkämmerei, Abt. Steuern, weist künftig ihre Antragsteller auf die Notwendigkeit weiterer Anträge hin. Viele Betroffene waren sich nicht bewusst, dass neben der Anmeldung des Gewerbes auch weitere Genehmigungen erforderlich sind, was bislang zu einer unvollständigen Antragstellung führte. Durch diese Maßnahme kann eine erste erhöhte Kontrolle über die Anzahl der Ferienwohnungen erreicht werden.

## Anlage 2 – Begründung

Letztlich ist bei der Beurteilung der Ergebnisse zu beachten, dass die Bewertung der Verdrängung von Wohnraum durch Ferienwohnungen oder Ferienhäuser aus Sicht verschiedener Fachämter und weiterer Akteure keineswegs einheitlich, sondern sehr ambivalent ist. Zum Beispiel ist das Angebot an Ferienwohnungen ein Teil des Wirtschaftsfaktors Tourismus.

Da diverse, zum Teil konträre Interessen und Positionen zum Thema bestehen, sollte ein umfangreicher Abstimmungsprozess angestoßen werden. Zudem ist die beschriebene Untersuchung keineswegs abgeschlossen, vielmehr wird diese immer wieder durch neu gewonnene Erkenntnisse ergänzt.

## Untersuchungsergebnisse

Einer groben Schätzung und Analyse von Ferienwohnungs-Portalen zufolge gibt es inzwischen rund 650 Vermieter, die etwa 1.000 Wohnungen dauerhaft an Touristen im gesamtstädtischen Gebiet vermieten (vgl. Wetzel; Thüringer Allgemeine (Hg.) 2025). In der Gesamtstadt Erfurt stieg die Zahl der Angebote von Ferienunterkünften bereits im Jahr 2023 um sechs Prozent (vgl. AirDNA 2024, zit. n. Straub; MDR Thüringen (Hg.) 2024). Besonders gehäuft sind Ferienwohnungen in der Altstadt, genauer im Andreasviertel zu finden.



Abb. 2: Konzentration Ferienwohnungen in der Altstadt (Eigene Darstellung nach Portalrecherche)

## Anlage 2 – Begründung

Nach überschlägiger Bestandsaufnahme, mithilfe diverser Portale, sind ca. 190 Ferienwohnungen in der Innenstadt und rund 160 im Geltungsbereich des Sanierungssatzungsgebietes Altstadt registriert.

Davon befinden sich aktuell im Feststellungsverfahren der Bauaufsicht der Stadtverwaltung Erfurt 18 illegal betriebene Ferienwohnungen im Altstadtbereich (Anhörungsverfahren der Gesamtstadt: 60 Vermieter, die zusammen rund 200 Ferienwohnungen anbieten). Dabei ist die Tendenz steigend (vgl. Stadtverwaltung Erfurt (Hg.) 2025).

In Summe der durchgeführten Untersuchung geben die Ergebnisse Anlass zum Handeln. In Anbetracht weiterer illegaler Ferienwohnungen in der Landeshauptstadt Erfurt ist der Arbeitsaufwand für die Stadtverwaltung Erfurt ein wichtiger zu betrachtender Faktor für die schnelle Verhinderung der Verdrängung von Wohnraum durch Ferienwohnungen. Das dafür erforderliche Personal steht derzeit nicht ausreichend zu Verfügung.

### Konkretisierung

#### **1. Schutz und Erhalt der dauerhaften Wohnfunktion der Altstadt als grundlegendes Sanierungsziel durch Erhaltung der Nutzungseinheiten als langfristiger Wohnraum und der Vorrang der Errichtung von Wohnungen im innerstädtischen Gebiet**

Durch den Zuwachs an zentralörtlichen Aufgaben erhöht sich der Bedarf in der Landeshauptstadt Erfurt an neuen Wohnflächen erheblich. Auch durch Zuzug, nicht zuletzt durch Wirtschaftsansiedlungen am Erfurter Kreuz, steigt der Wohnraumbedarf (vgl. AirDNA 2024, zit. n. Straub; MDR Thüringen (Hg.) 2024).

Dies untermauert zudem die Belegungsquote von 99,5 Prozent der Wohnungen in Erfurt am Jahresende 2024 (vgl. ebd.). Ein gesunder Wohnungsmarkt zeichnet sich hingegen durch eine Leerstandsquote von etwa drei Prozent aus.

Im Hinblick auf den Schutz und den Erhalt der dauerhaften Wohnfunktion der Altstadt ist ebenfalls die aktuelle Haushaltsprognose relevant. Für die Vorausberechnung der Wohnungsnachfrage ist weniger die absolute Einwohnerzahl als vielmehr die Entwicklung der Haushalte ausschlaggebend. Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt aus dem Jahr 2025 wurde die Haushaltsentwicklung für Erfurt fortgeschrieben. Den Berechnungen zufolge bleibt die Anzahl der Haushalte im Zeitraum von 2025 bis 2045 trotz eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs nahezu konstant. Während im Jahr 2025 von 116.339 auszugehen ist, steigt die Zahl bis 2045 geringfügig auf 116.345 an. Diese Entwicklung ist insbesondere auf den fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess zurückzuführen. Die durchschnittliche Haushaltgröße sinkt bis 2045 auf 1,77 Personen je Haushalt. Die nahezu gleichbleibende Haushaltszahl bei gleichzeitig rückläufiger Bevölkerungszahl verdeutlicht, dass der Bedarf an Wohnraum strukturell bestehen bleibt. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich erforderlich, die dauerhafte Wohnfunktion der Altstadt als Sanierungsziel zu sichern und zu stärken. Der Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung des Wohnraumbestandes tragen dazu bei, die Altstadt langfristig als lebendige und sozial stabilen Wohnstandort zu sichern und einer Verdrängung der Wohnnutzung zugunsten von Ferienwohnungen entgegenzuwirken (vgl. Timourou Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose (Hg.) 2025).

## Anlage 2 – Begründung

Von Seiten der Wohnungsfertigstellungen ist aktuell keine hinreichende Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Erfurt wird derzeit maßgeblich durch hohe Baukosten, eine rückläufige Neubautätigkeit, gestiegene Finanzierungskosten sowie die allgemeine Inflation belastet. Diese Faktoren verstärken die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen der Landeshauptstadt.

Besonders deutlich treten die Auswirkungen in der Erfurter Altstadt hervor, die unter anderem aufgrund ihrer Attraktivität als Wohnstandort in besonderem Maße betroffen ist. Größere Leerstände sind unwahrscheinlich und freie Wohnungen werden schnell belegt. Vor allem sind mehr Zuzüge als freie Wohnungen in der Innenstadt Mitte/West gemäß der Wohnraumbedarfsprognose 2025 zu erwarten (vgl. ebd.: 31).

Eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der Innenstadt erweist sich als schwierig. Dies ist nicht allein auf die stark begrenzten Flächen für Neubautätigkeiten zurückzuführen, sondern auch auf die komplexen räumlichen und funktionalen Rahmenbedingungen.

Zwar besteht ein eingeschränktes Potenzial zur Schließung bestehender Baulücken, zur Sanierung veralteter Gebäude – nur in seltenen Ausnahmefällen verbunden mit Abriss und anschließendem Neubau – sowie zur Aktivierung von Dachgeschossflächen. Allerdings sind Aufstockungen in der Altstadt nicht erlaubnisfähig und Hinterlandbebauungen werden nur in Ausnahmesituationen genehmigt, sodass diese Maßnahmen nicht zur Entlastung des innerstädtischen Wohnraumes beitragen können. Dabei steht die bauliche Verdichtung in einem deutlichen Zielkonflikt mit der Schaffung ausreichender Grün- und Erholungsräume sowie notwendiger Versickerungsflächen. Diese Strukturen sind zentral, um die Wohn- und Lebensqualität langfristig zu sichern.

Zugleich stellen sie ein wesentliches Sanierungsziel dar, damit die Altstadt lebenswert bleibt. Die oben beschriebenen externen Faktoren, wie hohe Baupreise, verstärken die bestehende Problematik zusätzlich und tragen zu einer weiteren Verschärfung der Situation in der Innenstadt bei.

Ein weiterer relevanter Aspekt ist, dass sich Erfurt in den letzten Jahren zu einem immer attraktiveren Ziel für Touristen entwickelt hat. Die historische Altstadt, zahlreiche kulturelle Veranstaltungen sowie die gute Erreichbarkeit durch die Verkehrsinfrastruktur haben dazu beigetragen, dass die imagedrängte Innenstadt zunehmend als Ziel für Städtereisen und Kurzurlauber gewinnt.

Durch ihre hohe touristische Anziehungskraft und den gestiegenen Bekanntheitsgrad, bspw. durch die BUGA im Jahr 2021 und den Erhalt des UNESCO-Welterbe-Status 2023, werden in der Stadt stetig Übernachtungen gesucht.

Parallel zu diesem Anstieg hat sich das Übernachtungsverhalten der Reisenden verändert. Besonders auffällig ist der zunehmende Anteil an Ferienwohnungen im Übernachtungsangebot. Immer mehr Urlauber und Geschäftsreisende bevorzugen anstelle klassischer Hotels private Unterkünfte. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Zum einen bieten Ferienwohnungen eine größere Flexibilität und Unabhängigkeit, insbesondere für Familien oder Gruppen, die die Privatsphäre eines eigenen Zuhauses bevorzugen.

## Anlage 2 – Begründung

Zum anderen sind Ferienwohnungen oft günstiger als Hotelzimmer, besonders bei längeren Aufenthalten. Zudem finden Reisende die authentischere Atmosphäre von Privatunterkünften ansprechend, welche oft in zentraler Lage und mit individueller Ausstattung, bspw. mit eigener Küche, angeboten werden. Diese Entwicklung hat jedoch negative Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung.

Problematisch ist insbesondere der hohe Flächenverbrauch pro Übernachtungsgast. Während ein Hotelzimmer eine vergleichsweise kompakte Unterkunft bietet, benötigen Ferienwohnungen oft größere Flächen, die ansonsten für dauerhafte Wohnnutzung zur Verfügung stünden. Besonders in den zentralen und beliebten Stadtteilen von Erfurt, wie der Innenstadt, verlieren immer mehr Wohnungen ihren Status als dauerhaften Wohnraum.

Hinzu kommt, dass sich die Vermietung von Ferienwohnungen in der Erfurter Altstadt mittlerweile zu einem äußerst lukrativen Geschäft entwickelt hat. Der Grund dafür liegt in den deutlich höheren Einnahmen, die mit der Kurzzeitvermietung erzielt werden können. Die erzielten Einnahmen übersteigen häufig das Vielfache der durchschnittlichen Mieten. Somit ist die Rentabilität der Ferienwohnungsvermietung wesentlich höher als bei einer langfristigen Vermietung von Wohnungen an dauerhafte Mieter.

Dieser wirtschaftliche Anreiz hat dazu geführt, dass immer mehr Immobilienbesitzer auf die kurzfristige Vermietung von Ferienwohnungen setzen, statt die Immobilien für den regulären Wohnungsmarkt bereitzustellen.

Dies hat nicht nur Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, sondern auch auf die Kaufpreise von Immobilien. Käufer sind bereit höhere Preise zu zahlen, um von den höheren Renditen der Ferienvermietung zu profitieren. Die Aussicht auf lukrativere Einkünfte steigert zudem die Nachfrage nach geeigneten Immobilien.

Insbesondere in beliebten touristischen Gegenden, wie der Erfurter Altstadt, werden zunehmend kurzfristige Vermietungsobjekte gesucht, was die Preise weiter nach oben treibt. Da immer mehr Wohnungen in die Ferienvermietung überführt werden, verknappen sich die verfügbaren Immobilien für den dauerhaften Wohngebrauch. Diese Verknappung führt ebenfalls zu einer Preissteigerung, da das Angebot sinkt und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt. Die Kaufpreissteigerung macht es wiederum für viele Erfurter schwerer, sich Immobilien zu leisten, was die soziale Spaltung verstärken kann.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass einerseits die wachsende Zahl an Touristen ein Indikator für den Erfolg der Stadt als touristisches Ziel darstellt. Andererseits führt die verstärkte Vermietung von Wohnraum an Touristen zu einer Verdrängung der für die Innenstadt städtebaulich vorgesehenen Wohnfunktion.

Es kommt zu einer Verknappung von bezahlbarem Wohnraum für die ansässige Bevölkerung. Der damit verbundene höhere Flächenverbrauch pro Übernachtungsgast und die steigenden Immobilienpreise verschärfen die Problematik auf dem Wohnungsmarkt und gefährden die soziale Durchmischung der Stadt.

Ein Grund für Erfurts Beliebtheit bei Touristen ist jedoch die belebte Innenstadt.

## **Anlage 2 – Begründung**

Wenn in der Altstadt weniger Menschen wohnen, wird die Altstadt nur noch zur touristischen Kulisse (vgl. Stadtverwaltung Erfurt (Hg.) 2025). Zu viele Ferienwohnungen drängen Einwohner und damit Teile des öffentlichen Lebens aus der Innenstadt und verringern parallel die Tourismusakzeptanz bei der Erfurter Bevölkerung. Folgerichtig ist auch die gesunde Mischung aus Bewohnern und Touristen für ein lebenswertes Erfurt zu berücksichtigen (ebd.).

Umso bedeutender ist der Schutz des vorhandenen Wohnraumbestandes und die Konzentration auf die Sicherung der Wohnungsversorgung im Sanierungsgebiet Altstadt. Aufgrund der oben angeführten Argumentation soll das dauerhafte Wohnen in der Innenstadt zunehmend gestärkt werden. Es besteht öffentliches Interesse das dauerhafte Wohnen mit entsprechender attraktiver Wohn- und Lebensqualität in der Erfurter Altstadt, im Sinne des Wohles der Allgemeinheit, zu fördern.

Zum Schutz der Wohnfunktion soll entsprechend den Sanierungszielen die Umwandlung von langfristigem Wohnraum zu Ferienwohnungen und anderen Kurzzeitwohnformen, außer in Ausnahmefällen, ausgeschlossen werden.

### **2. Erhalt der Wohn- und Lebensqualität**

#### **2.1 Erhalt einer funktionsfähigen Nachbarschaft**

#### **2.2 Erhalt der Nachtruhe**

#### **2.3 Erhalt sicherer und sauberer Gemeinschaftsflächen**

Neben dem bestehenden Mangel an dauerhaft verfügbarem Wohnraum führt die zunehmende Nutzung von Wohnungen als Ferienunterkünfte zu weiteren Herausforderungen für die städtebauliche Entwicklung in der Erfurter Altstadt. Durch die Zweckentfremdung von Wohnraum werden nicht nur Kapazitäten für eine dauerhafte Wohnnutzung entzogen, sondern auch die Voraussetzungen für eine stabile Nachbarschaftsstruktur geschwächt.

Aufgrund der hohen Fluktuation von Kurzzeitnutzungen lassen sich nachbarschaftliche Bindungen nur eingeschränkt entwickeln. Dies steht im Widerspruch zum Ziel einer nachhaltigen Wohnstandortentwicklung, die auf Kontinuität, Verlässlichkeit und soziale Stabilität angewiesen ist. Ferienwohnungen bewegen sich im Spannungsfeld zwischen gewerblicher und wohnungswirtschaftlicher Nutzung. Ihre schwer vorhersehbare Dynamik kann die verträgliche Nutzungsmischung in Wohnquartieren beeinträchtigen.

Dies meint genauer das unkalkulierbare Nutzerverhalten der ständig wechselnden Feriengäste, was sich unter anderem in erhöhtem Lärmaufkommen oder zusätzlicher Müllproduktion äußern kann.

Diese Faktoren können die Wohn- sowie Lebensqualität der übrigen Bewohnerschaft spürbar mindern. Bereits jetzt spiegeln uns Vermieter im Antragsverfahren wieder, dass sie trotz des angespannten Wohnungsmarktes, zum Beispiel aufgrund von fehlender Wohnruhe, keine dauerhaften Mieter für ihre Wohnungen finden und vermieten notgedrungen an Feriengäste / Touristen – ein Teufelskreis.

## Anlage 2 – Begründung

Zudem berichten Mieter von zunehmenden Personenverkehr, wie bspw. durch Putzpersonal, und vermehrten Diebstählen im Flur. Diese Probleme treten selbsterklärend nicht bei allen Ferienwohnungen auf, jedoch sind dies nicht zu verachtende bzw. wiederkehrende Herausforderungen. Sie bilden zentrale Argumente, die im Rahmen der Antragsprüfung regelmäßig diskutiert werden.

Ziel des Sanierungsgebietes ist jedoch die Behebung städtebaulicher Missstände gemäß §136 BauGB und die Aufwertung des Gebietes. Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen dazu beitragen, die Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnbedingungen zu erfüllen.

Darüber hinaus verstärkt die wachsende Zahl von Ferienwohnungen diese beschriebenen negativen Auswirkungen auf das vorhandene Wohnen. Daraus erwächst das Risiko einer schrittweisen Verdrängung der Wohnfunktion und einer Beeinträchtigung der angestrebten städtebaulichen Ordnung.

Dabei ist und bleibt die erweiterte Altstadt ein Ort des Wohnens, wobei die Wohndichte in der Innenstadt aufgrund der attraktiven Lage und weiterer harter sowie weicher Standortfaktoren im Stadtgebiet hervorsticht und weiter zu fördern ist. Eine vitale Innenstadt, gute Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität sowie das Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeitangebot untermauern die Attraktivität des Wohnstandortes Altstadt.

**3. Erhalt des alltagsorientierten Gewerbes mit Quartiersfunktion, insbesondere in den Erdgeschosszonen der Altstadt, als Bestandteil eines attraktiven Wohnstandortes. Hierzu gehören Einzelhandel, Läden, personen- und unternehmensbezogene Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, Kreativ- und Mediengewerbe, immobilien- und grundstücksbezogene Gewerbe etc.**

In Bezug auf die vorhandene Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen bergen Ferienwohnungen eine weitere Gefahr für die Erfurter Innenstadt. Bspw. befinden sich in den Erdgeschossbereichen vorwiegend Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten usw. Die unterschiedlichen Gewerbeeinheiten dienen dabei der Versorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohnerschaft. Letztlich bestehen enge Wechselwirkungen zwischen einem attraktiven Einzelhandel und einer vitalen Innenstadt (vgl. Hedde 2016: 2).

Selbsterklärend kann ein lebendiger Einzelhandel einen großen wirtschaftlichen und sozialen Mehrwert bringen und zu einem gut funktionierenden Tourismus beitragen.

Die Aktivierung und Belebung der Erdgeschosse, als Begegnungszone, sind wesentliche Faktoren für das Entstehen von urbanem Lebensgefühl und dabei stark von der Nutzung abhängig. Unterschiedliche Gewerbeformen haben verschiedene Auswirkungen auf das städtische Umfeld und die Qualität der Quartiere.

Nutzungen wie Einzelhandelsgeschäfte tragen wesentlich zur Belebung von Stadtgebieten bei, da sie Passantenströme erzeugen, Aufenthaltsqualität schaffen und soziale Begegnungen fördern.

## Anlage 2 – Begründung

Begegnungszonen durch gewerbliche Nutzungen, wie bspw. Läden, unterstützen somit eine gesunde Nachbarschaftsbildung (siehe Sanierungsziel 2) im Quartier. Zudem tragen sie zur städtischen Identität bei.

Im Gegensatz dazu entfalten bestimmte Gewerbeformen, wie bspw. die Vermietung von Ferienwohnungen, diese Belebungs effekte nicht. Sie haben als Gewerbeform andere Funktionen. Ferienwohnungen dienen in erster Linie der kurzfristigen Unterbringung von Gästen und erzeugen keine regelmäßigen Frequenzen vor Ort. Der kontinuierliche Impuls, den gewerbliche Nutzungen wie der Einzelhandel für städtische Strukturen liefern, fehlt für die ansässige Bevölkerung. Sie beleben die Erdgeschosszonen nicht auf solch verträgliche Weise, was wiederum mit verschlechterten Sicherheitsaspekten der Innenstadt einhergeht. Aktiv genutzte Erdgeschosse tragen zur sozialen Sicherheit bei, indem sie Sichtbarkeit und Präsenz im öffentlichen Raum erhöhen und damit potenzielle Risikosituationen reduzieren.

Die Ladengeschäfte in den Erdgeschossen haben des Weiteren eine geschichtliche und optische Bedeutung für die historische Altstadt, weswegen ebendiese die Stadtgestalt, durch bspw. Schaufenster und Ladeneingangstür, prägen und somit zu erhalten sind. Die vorhandenen Schaufenster haben neben den klassischen Funktionen wie der Produktpräsentation und dem Anziehen von Aufmerksamkeit einen weiteren Nutzen: sie leisten bspw. einen positiven Beitrag zur gefühlten sozialen Sicherheit, nicht nur durch die Belebung der Gehwegbereiche, sondern auch aufgrund der sichtbaren Belebung hinter der Fensterscheibe. Zudem können Schaufenster die Aufenthaltsqualität in der Stadt verbessern und dazu beitragen, den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten.

Ferienwohnungen können also nicht nur eine dauerhafte Wohnnutzung sowie die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigen, sondern auch die gewerbliche Nutzungsvielfalt und den Gebietscharakter.

In der Stadtplanung ist daher wichtig, Gewerbeformen differenziert zu bewerten, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Stadtgestalt, die Nutzungsmischung sowie die Wohn- und Lebensbedingungen urbaner Räume haben.

### Fazit / Resümee

Die zu verzeichnende Zunahme von Ferienwohnungen in der Altstadt birgt die Gefahr der schleichenden Veränderung des Gebietscharakters, insbesondere in diesem touristisch attraktiven Bereich. Anhand der aktuellen Bestandsaufnahme wird deutlich, dass eine negative Entwicklung bzw. Tendenz zu spüren ist. Der Verdrängung von Wohnraum ist entgegenzuwirken und der langfristige Erhalt der Wohn- und Lebensqualität anzustreben.

Die im Sanierungsverfahren beabsichtigte räumliche Nähe von Wohnen und Arbeitsstätten erzeugt Urbanität und belebt die Innenstadt. Auch dadurch soll eine nachhaltige urbane und zukunftsfähige Stadtentwicklung erreicht werden.

## Anlage 2 – Begründung

Zum Schutz der Wohnfunktion soll entsprechend den Sanierungszielen die Umwandlung von dauerhaften Wohnraum zu Ferienwohnungen und anderen Kurzzeitwohnformen, außer in Ausnahmefällen, ausgeschlossen werden. Sofern ein Bebauungsplan andere Festsetzungen trifft, gelten selbsterklärend die Aussagen des Bebauungsplanes.

Selbiges betrifft den Erhalt des lebendigen Einzelhandels in der Erfurter Innenstadt, als ein wesentlicher Faktor für eine gute Infrastruktur und hohen Wohn- sowie Lebensqualität.

Zum Erhalt der Gewerbefunktion soll entsprechend den Sanierungszielen die Umwandlung von gewerblichen Nutzungen zu Ferienwohnungen und anderen Kurzzeitwohnformen, außer in Ausnahmefällen, ausgeschlossen werden. Sofern ein Bebauungsplan andere Festsetzungen trifft, gelten auch hier die Aussagen des Bebauungsplanes.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die **Beurteilung** des verträglichen Einfügens einer **Ferienwohnung** im innerstädtischen Gebiet **einzelfallabhängig** ist. Dabei finden alle oben beschriebenen Belange im Zuge des Genehmigungsverfahrens Berücksichtigung. Der Abwägungsprozess ist folgerichtig von den maßgeblichen Faktoren Verdrängung von Wohnraum, Minderung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Beeinträchtigung lebendiger Erdgeschosszonen abhängig. In jedem Falle sind Einzelfallprüfungen von Nöten und das integrierte Handeln zwischen den beteiligten Ämtern, in Bezug auf die Informationsoptimierung über die Beantragung von Genehmigungen diverser Fachbehörden, zu verbessern.

Abschließend ist zu betonen, dass es einer leistungsfähigen Infrastruktur und genügend bezahlbarer Wohnungen bedarf (vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (Hg.) 2023), um in Zukunft in unserer Stadt Erfurt gut zu leben.

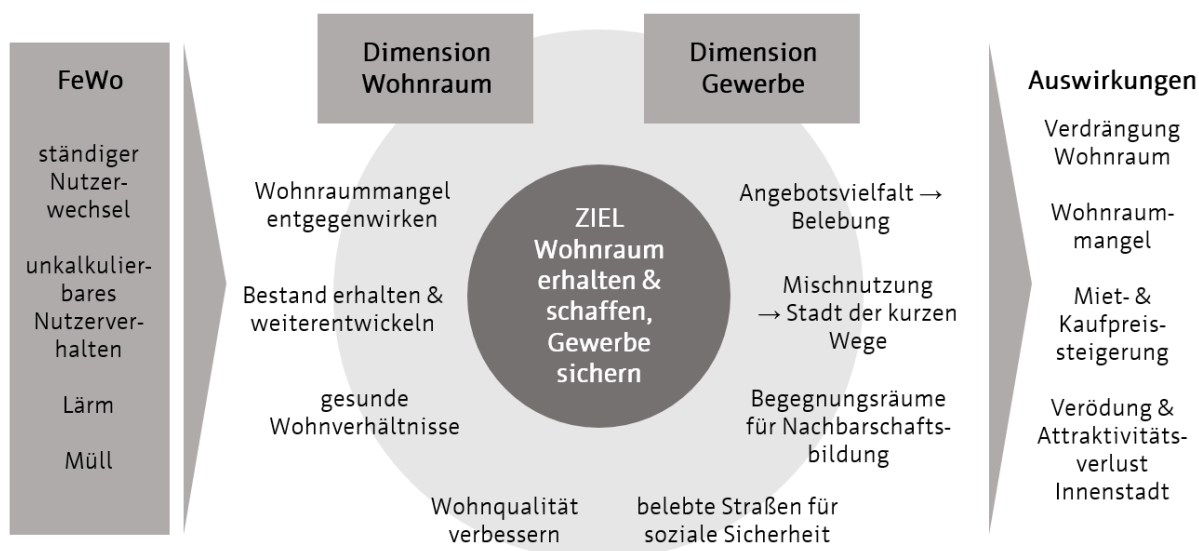


Abb. 3: Auswirkungen von Ferienwohnungen auf die Sanierungsziele (Eigene Darstellung)

gez. Köhler, 25.02.2026

## Anlage 2 – Begründung

### Quellenverzeichnis

#### Material

AirDNA (Hg.) 2025: Market Overview: Erfurt.

Verfügbar: <<https://www.airdna.co/>> (Zugriff: 2025-01-23).

AirDNA 2024; MDR Thüringen (Hg.); Straub, David: FERIENWOHNUNGEN. Kampf ums Wohnen: Wie verschärfen Airbnb und Co. den Wohnungsmangel in Thüringer Städten? In: MDR Thüringen, online Zeitungsartikel, 30.03.2024.

Verfügbar: <<https://www.mdr.de/nachrichten/thueringen/mitte-thueringen/erfurt/airbnb-ferienwohnung-verbieten-weimar-jena-100.html>> (Zugriff: 2025-01-23).

Hedde, Boris; IFH – Institut für Handelsforschung Köln (Hg.) 2016: Vitale Innenstädte 2016. Wie Innenstadtbesucher die Attraktivität von Stadtzentren bewerten. 121 Städte im Fokus. Präsentation im Hauptausschuss am 13.03.2017.

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (Hg.) 2023: Nachhaltige Städte und Gemeinden. Artikel vom 17. August 2023.

Verfügbar: <<https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte-der-bundesregierung/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltige-staedte-gemeinden-1006538>> (Zugriff: 2025-01-23).

Stadtverwaltung Erfurt (Hg.) 2024: Stadtteil – Altstadt. Verfügbar:

<<https://www.erfurt.de/ef/de/rathaus/daten/bevoelkerung/stadtteile/111557.html>> (Zugriff: 2025-01-15).

Stadtverwaltung Erfurt (Hg.) 2025: Zugunsten von dauerhaftem Wohnraum von Erfurt:

Ungenehmigte Ferienwohnungen werden überprüft. Verfügbar:

<<https://www.erfurt.de/ef/de/service/aktuelles/pm/2025/151716.html>> (Zugriff: 2025-07-10).

Thüringer Allgemeine (Hg.); Wetzels, Holger: Wohnen in Erfurt. Touristen raus, Mieter rein: Stadt Erfurt geht gegen illegale Ferienwohnungen vor. In: Thüringer Allgemeine, online Zeitungsartikel, 25.06.2025. Verfügbar: <<https://www.thueringer-allgemeine.de/lokales/erfurt/article409354102/touristen-raus-mieter-rein-stadt-erfurt-geht-gegen-illegale-ferienwohnungen-vor.html>> (Zugriff: 2025-07-10).

Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte (Hg.) 2025: Wohnraumbedarfsprognose 2025. Der Stadt Erfurt. Zwischenstand vom 04.11.2025.

#### Portalrecherche

Airbnb Ireland UC, private unlimited company 2025: Verfügbar: <<https://www.airbnb.de>> (Zugriff: 2025: 2025-01-23).

Booking.com B.V. 2025: Verfügbar: <<https://www.booking.com/>> (Zugriff: 2025: 2025-01-15).

CHECK24 Vergleichsportal GmbH 2025: Verfügbar: <<https://www.check24.de>> (Zugriff: 2025: 2025-01-15).

EVE Tourist-Information in Erfurt 2025: Verfügbar: <[erfurt-touristinformation.de](http://erfurt-touristinformation.de)> (Zugriff: 2025: 2025-01-23).

FeWo-direkt 2025: Verfügbar: <[Fewo-direkt.de](http://fewo-direkt.de)> (Zugriff: 2025: 2025-01-15).

Google Ireland Limited 2025: <[Google.de](http://Google.de)> (Zugriff: 2025: 2025-01-23).