

Anfrage Im Gemeinderat vom 04.03.2026

Ihre folgenden Fragen aus der Gemeinderatssitzung am 04.03.2026 zu Ferienwohnungen in Naumburg (Saale) möchten wir Ihnen gerne wie folgt beantworten:

1. Ist bei der Umnutzung von Wohnraum zu Zwecken der Fremdbeherbergung bzw. Kurzzeitvermietung eine Meldung oder Genehmigung bei der Stadt erforderlich?
2. Wie viele Umnutzungen in Fewo hat es in den letzten drei Jahren gegeben?
3. Wie viel Wohnraum ist insgesamt in Naumburg vorhanden?

Zu 1.: Ja, für die Umnutzung von Wohnraum zu Zwecken der Fremdbeherbergung bzw. Kurzzeitvermietung sind mehrere Anmeldungen / Genehmigungen notwendig. Eine Ferienwohnung muss bauordnungsrechtlichen mit Hilfe eines Bauantrages beantragt werden. Darüber hinaus muss eine Meldung im Bereich Stadtmarketing erfolgen. Dies dient insbesondere der korrekten Abführung des Gästebeitrags und es muss eine Anmeldung des Gewerbes erfolgen. Leider erleben wir häufig, dass trotz Erinnerungen und Hilfestellungen die Betreiber der Ferienwohnungen nicht alle Genehmigungen einholen, daher stimmen auch nicht alle Meldezahlen überein. Das verwaltungsinterne Handeln wird hierzu regelmäßig abgestimmt.

Zu 2.: In den letzten drei Jahren wurden in Naumburg (Saale) insgesamt 58 Wohnungen, davon zwei nur befristet, zwei einzelne Räume eines Gebäudes und fünf ganze Häuser in Ferienwohnungen (bauordnungsrechtlich) umgenutzt. In diesem Zeitraum wurden ebenfalls sieben Bauanträge für Ferienwohnungen abgelehnt und es wurden zwei Anträge für jeweils eine Ferienwohnung zurückgezogen. Die Anlehnung erfolgte u.a. aufgrund nachweisbarer störender Häufung von Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten. Dort sind derartige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Zur Vervollständigung: Gemäß der Anmeldedaten im Sinne des Gästebeitrags existieren in der Naumburger Kernstadt 158 Ferienwohnungen mit 554 Betten. In Bad Kösen sind es 31 Wohnen (108 Betten) und in den anderen Ortsteilen weitere 60 Einheiten mit 255 Betten. Hinzu kommen noch Angebote in Hotels, Pensionen und auf Campingplätzen. Aus stadtplanerischer Sicht ist diese Anzahl ausreichend.

Die Stadtverwaltung Naumburg (Saale) bemerkt ebenfalls die Zunahme der beantragten Nutzungsänderungen von Wohnungen in Ferienwohnungen. Aufgrund der steigenden Anzahl dieser Anträge hat die Stadtverwaltung bereits zusätzliche Überlegungen zu entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten angestellt. Ziel wäre es, eine städtebauliche Fehlentwicklung bzw. einen Überschuss an Ferienwohnungen zu verhindern bzw. zu lenken. Bislang gibt es in Sachsen-Anhalt kein Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum wie in vielen anderen Ländern.

Ein solches Verbot beruht in Metropoleregionen stets auf dem Planungsansatz den Mietmarkt nicht weiter zu verknappen und ausreichend Wohnung für die lokale Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der durchaus vorhandenen Leerstände ist dieser Tatbestand in unserem Bundesland nicht gegeben. Dennoch verdrängen Ferienwohnungen gerade in innerstädtischen Lagen normale Wohnungsbestände und es kommt zu einer nicht gewollten Segregation von Nutzungen. Es könnte künftig z. B. ein entsprechendes Konzept sowie ein darauf aufbauender schlichter Bebauungsplan für die Naumburger Kernstadt in Erwägung gezogen werden.

Zu 3. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (2016) wurde der Wohnungsbestand mit ca. 16.000 Einheiten in Naumburg (Saale) angegeben. Falls Sie diesbezüglich genauere Informationen benötigen, müssten wir uns um konkrete Daten (z. B. erfasst durch den Zensus) bemühen. Unsere Stadtverwaltung verfügt über keine abgeschlossene Statistikstelle, daher werden derartige Daten nicht permanent nachgehalten.