weimar
Kulturstadt Europas

Wohnungsmarktkonzept Weimar 2019 – 2023

weimar
Kulturstadt Europas

Stadtverwaltung Weimar

Stadtentwicklungsamt/ Stadtbaudirektor

01/ 2019

Titelseite: Neubebauung Schießhausareal, sanierter Wohnblock in Weimar-West, Wohnquartier „Eckermannhöfe“, Ersatzneubau Amselweg (Fotos: S. Herfurth)

Inhalt

Einführung **1**

1 Rahmenbedingungen **5**
1.1 Aktuelle Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland 6
1.2 Instrumente zur Regulierung der Mietpreisentwicklung 7
1.3 Agenda des Bundes für mehr bezahlbare Wohnungen – Der Wohngipfel 2018 8

2 Analyse **9**
2.1 Entwicklungen auf dem Thüringer Wohnungsmarkt 10
2.2 Entwicklung des Weimarer Wohnungsmarkts 23

3 Konzept **60**
3.1 Umsetzung/ Zielerreichung des Wohnungsmarktkonzepts 2014-2018 61
3.2 Aktuelle Herausforderungen für den Weimarer Wohnungsmarkt 67
3.3 Ziele, Strategien und Maßnahmen für den Zeitraum 2019-2023 68

Quellen **76**

Anhang

Einführung

Wohnungsbestand in der Otto-Braun-Straße (Foto: S. Herfurth)

Seit dem Jahr 2001 erstellt die Stadt Weimar regelmäßig Konzepte, die den lokalen Wohnungsmarkt analysieren, Handlungserfordernisse identifizieren und daraus entsprechende Ziele sowie geeignete Maßnahmen ableiten. Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktkonzept wird das Konzept aus dem Zeitraum 2014-2018 fortgeschrieben.

Als sektorales Fachkonzept orientiert sich das Wohnungsmarktkonzept an übergeordneten Planungen und Vorgaben und formt diese für den Wohnstandort Weimar weiter aus. Eine besondere Rolle spielen in diesem Zusammenhang die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ´Weimar 2030´ fixierten Ziele.

Im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** wird Weimar als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen (Ziel 2.2.7). Hinsichtlich der angestrebten Siedlungsentwicklung führt das Landesentwicklungsprogramm aus: „Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden“ (Grundsatz 2.4.1). In der Begründung zum Grundsatz 2.4.1 wird darauf verwiesen, dass das Vorhandensein von ausreichender Infrastruktur und die Orientierung an den Einzugsbereichen des Öffentlichen Personennahverkehrs diesen fördert bzw. stützt und zum Erhalt gewachsener Kulturräume beiträgt. Im Grundsatz 2.4.2 heißt es: „Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei besonderes Gewicht beigemessen.“

Gemäß **Regionalplan Mittelthüringen** wird angestrebt, durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz […] einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten (Grundsatz G 2-1). Ferner sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird (Grundsatz G 2-2). Mit Blick auf den Flächenverbrauch fordert der Regionalplan: „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen“ (Grundsatz G 2-3).

Im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept** ´Weimar 2030´ sind 10 Leitlinien für das Handlungsfeld Wohnen formuliert und mit zwei konkreten Maßnahmen untersetzt worden.

Ergänzend dazu enthält das Handlungsfeld ´Lernen, Freizeit und Gemeinschaft´ die Zielstellung, der Verdrängung bzw. räumlichen Konzentration von Einkommensschwächeren durch ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen entgegenzuwirken (vgl. ISEK Weimar 2030: S. C-37). Als mögliche Option wird das Vorhalten eines differenzierten Wohnungsangebotes (unterschiedliche Sanierungsstände, Ausstattungen und Wohnungsgrößen) v.a. seitens der größeren Wohnungsanbieter genannt.

Leitlinien im Handlungsfeld Wohnen gemäß ISEK Weimar 2030

1. Die Stellung Weimars als attraktiver Wohnstandort in der Region soll gesichert und ausgebaut werden.
2. Entsprechend der Nachfrageentwicklung ist ein hinreichendes und attraktives Angebot an Wohnraum und Wohnbauflächen vorzuhalten.
3. Innerhalb der Wohnquartiere wird eine Vielfalt an Wohnformen und Wohnqualitäten angestrebt.
4. Bei der Schaffung neuen Wohnraums sind die Bedarfe der künftigen Bewohner zu berücksichtigen. Der bereits bestehende Wohnraum soll nach Möglichkeit an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden.
5. Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist den Aspekten *Gewährleistung einer umweltfreundlichen Mobilität* und *Förderung einer energieeffizienten Bauweise* besondere Bedeutung beizumessen.
6. Durch Wohnbaustrukturen mit geringem Flächenverbrauch sollen die kompakte Siedlungsstruktur Weimars erhalten und kurze Wege gesichert werden. Moderne nutzungsspezifische Wohnformen (z.B. „Wohnbüro“, „Wohnladen“, „Senioren-WG“) sollen gefördert werden.
7. Die Innenstadt soll als attraktiver, lebendiger Wohnstandort gesichert werden.
8. Das Image der Großwohnsiedlungen soll aufgewertet und stärker vermittelt werden.
9. Bestehende und potenzielle Wohnstandorte nördlich der Bahnlinie sollen qualifiziert, entwickelt und vernetzt werden.
10. In den dörflich geprägten Ortsteilen sollen die dorftypischen Wohnqualitäten gesichert werden.

Strategische Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen gemäß ISEK Weimar 2030

1. Erstellung und Veröffentlichung eines Baulückenkatasters
2. Identifizierung, Ausweisung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktkonzept 2019-2023 sollen

- der Status quo des Weimarer Wohnungsmarktes sowie absehbare Trends und Herausforderungen dargestellt,
- darauf aufbauend Handlungserfordernisse und Ziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet sowie
- notwendige Strategien für die Weiterentwicklung des Weimarer Wohnungsmarktes aufgezeigt werden.

Bei der Darstellung von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wurde – wo dies möglich war – jeweils der Betrachtungszeitraum 2012-2017 gewählt. Für einige Merkmale mussten aufgrund der Datenverfügbarkeit geringfügig abweichende Zeiträume gewählt werden, die die zwischenzeitliche Entwicklung ebenfalls aussagekräftig wiedergeben.

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Wohnungsmarktkonzeptes wurden unter der Leitung der Beigeordneten für Bauen und Stadtentwicklung 2 Werkstattgespräche durchgeführt, deren Ergebnisse in das vorliegende Konzept eingeflossen sind.

Zu beiden Werkstattgesprächen waren jeweils Vertreter des Weimarer Stadtrates, der Weimarer Ortsteile, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Mietervereins Weimar, des Grundeigentümervereins Weimar, des Studierendenwerkes Thüringen, des für Weimar zuständigen Gutachterausschusses, des WohnStrategen e.V.[1], des Amtes für Familie und Soziales, des Stadtentwicklungsamtes sowie die Behinderten- und Seniorenbeauftragte der Stadt Weimar eingeladen.

Das 1. Werkstattgespräch fand am 16. August 2018 statt und diente dazu, die Entwicklungen der letzten Jahre zu reflektieren, die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt einzuschätzen sowie wesentliche Handlungsbedarfe zu identifizieren. Das 2. Werkstattgespräch wurde am 30. Oktober 2018 durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen der 1. Werkstatt wurden Strategien und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Weimarer Wohnungsmarktes diskutiert.

[1] Gemeinnütziger Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in Thüringen.

1 Rahmenbedingungen

Wohnungsneubau der Weimarer Wohnstätte am Dichterweg (Foto: S. Herfurth)

1.1 Aktuelle Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten in Deutschland

Die bereits im Wohnungsmarktkonzept 2014 - 2018 skizzierte hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsräumen bzw. prosperierenden Städten hält nach wie vor an. Folge dessen ist eine Verknappung des Wohnungsangebotes vor Ort, das sowohl durch ausreichenden Neubau als auch durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen kompensiert werden muss. Die hierfür notwendigen Investitionen bewegen sich im Spannungsfeld zwischen steigenden (Bau)Kosten einerseits und dem Bedarf an „bezahlbaren" Wohnungen andererseits. Für die Entwicklung der (Bau-)Kosten sind neben der hohen Nachfrage nach Wohnraum v.a. auch gestiegene Anforderungen an das Wohnen verantwortlich:

- Nachfrageüberschüsse bzw. Angebotsdefizite führen zu steigenden Baulandpreisen, insbesondere in Wachstumsregionen.
- Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare – Energien – Wärme - Gesetz (EEWärmeG) setzen mit Blick auf die Endlichkeit der Ressourcen und auf die politischen Klimaschutzziele hohe Standards für den Neubau von Wohngebäuden und für die energetische Modernisierung des Bestandes.
- Durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung wächst der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Zusammen mit dem Ziel, gemäß UN-Behindertenrechts-konvention die Inklusion auszubauen, gewinnt barrierefreies Wohnen an Bedeutung.
- Die einzelnen Lebenswelten (Arbeits-, Bildungs- und Freizeitbereich) werden bereits heute weitgehend von digitalen Systemen geprägt. Das Wohnen ist hiervon nicht ausgenommen. Die Digitalisierung des Wohnraums in Form von leistungsfähigen Internetanschlüssen, intelligenten Assistenz- und Steuerungssystemen etc. wird zunehmend selbstverständlich.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat zusammen mit den steigenden (Bau-)Kosten v.a. in den urbanen Räumen zu erheblichen Miet- und Kaufpreissteigerungen geführt. Forciert wurde diese Entwicklung zudem durch dauerhaft niedrige Zinsen am Kapitalmarkt und die zunehmende Bedeutung der Eigenvorsorge, die Wohnungen als Anlage- und Renditeobjekt bzw. für die Alterssicherung attraktiv machen. Gestiegene Lohn- und Materialkosten schlagen sich ebenfalls in der Kostenentwicklung nieder. In einigen deutschen Großstädten ist das Preisniveau in letzter Zeit derart angestiegen, dass es auch für Haushalte mittleren Einkommens zunehmend schwierig wird, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Den steigenden Miet- und Kaufpreisen steht eine zunehmende (Alters-)Armut gegenüber. Vor diesem Hintergrund wächst v.a. der Bedarf an Wohnraum, der auch für einkommensschwächere Haushalte „bezahlbar" ist.

Aus den oben skizzierten Rahmenbedingungen ergeben sich zwei wesentliche Herausforderungen für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft:

1. Ungeachtet der bereits gestiegenen Bautätigkeit hat die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Wohnungen in den Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt" weiterhin Priorität.
2. Gleichzeitig müssen Wege gefunden werden, den Zwiespalt zwischen steigenden (Bau-)Kosten und der Errichtung „bezahlbarer" Wohnungen zu überwinden.

1.2 Instrumente zur Regulierung der Mietpreisentwicklung

Mit dem „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz)“ vom 21. April 2015, besser bekannt unter dem Stichwort „Mietpreisbremse“, hat der Gesetzgeber auf die eingangs beschriebenen Entwicklungen reagiert. Die Regelung sieht im Kern vor, die Mietpreisentwicklung bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zu begrenzen. Gemäß § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darf die Miete bei Wiedervermietung maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubauten und umfassende Modernisierungen sind hiervon ausgenommen (§ 556f BGB). Das Gesetz gilt ausschließlich in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“. Die Länder werden im Rahmen des Gesetzes ermächtigt, für einen Zeitraum von 5 Jahren entsprechende Gebiete zu bestimmen. In § 556d BGB hat der Gesetzgeber vier mögliche Indikatoren zur Ermittlung von Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ definiert. Demnach kann die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Das Instrument der Mietpreisbremse wird in 12 Bundesländern bzw. mehr als 300 Kommunen angewendet (BBSR 2017). Im Freistaat Thüringen wurde die Mietpreisbremse im Jahr 2016 eingeführt und gilt seither ausschließlich in den Städten Erfurt und Jena. Für die Stadt Weimar wurden die vom Gesetzgeber definierten Indikatoren als nicht erfüllt angesehen.

Neben der Mietpreisbremse enthält das Bürgerliche Gesetzbuch seit 2013 mit der sog. „Kappungsgrenze“ ein weiteres Instrument zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen. Die Kappungsgrenze ist in § 558 Abs. 3 BGB geregelt und zielt auf die Mietpreisentwicklung in bestehenden Mietverhältnissen. Demnach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen. In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, werden die Länder ermächtigt, den o.g. Prozentsatz auf 15 vom Hundert zu reduzieren.

Von der Kappungsgrenze haben ebenfalls die meisten Bundesländer bereits Gebrauch gemacht. In vielen Fällen wird dieses Instrument in Kombination mit der Mietpreisbremse eingesetzt (z.B. Berlin, Hamburg und München inkl. Umland). Im Freistaat Thüringen wird die Einführung einer Kappungsgrenze bislang geprüft.

Die Wirksamkeit der bisher getroffenen Regelungen ist umstritten, insbesondere im Falle der Mietpreisbremse. Angesichts der anhaltenden Probleme auf den deutschen Wohnungsmärkten hat der Bundestag im November 2018 das Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen. Dieses ist zum 01.01.2019 in Kraft getreten und sieht u.a. mehr Auskunftspflichten für Vermietende, eine Verringerung der zulässigen Modernisierungsumlage und Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung vor.

1.3 Agenda des Bundes für mehr bezahlbare Wohnungen - Der Wohngipfel 2018

Im September 2018 fand im Bundeskanzleramt ein Wohngipfel statt, in dessen Rahmen Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum vereinbart worden sind. Zu diesem Maßnahmenpaket gehören u.a.

- 5 Mrd. Euro Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau bis 2021,
- die Einführung von Baukindergeld zur Förderung der Eigentumsbildung von Familien,
- die Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung (Sonder-AfA) für den Mietwohnungsbau,
- die Fortführung und Neuregelung der Wohnungsbauprämie,
- die Zusammenführung der unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung/ zum Klimaschutz im Gebäudeenergiegesetz,
- die Fortführung des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“,
- die Fortführung der Städtebauförderung,
- die Novellierung des Mietrechts (Mietrechtsanpassungsgesetz),
- eine Wohngeldreform,
- die Novellierung des Baugesetzbuches,
- die verbilligte Abgabe von Liegenschaften des Bundes für sozialen Wohnungsbau,
- die Unterstützung von Ländern und Kommunen bei der Gründung neuer Wohnbaugesellschaften und
- die Reform der Grundsteuer.

Ob sich diese Maßnahmen in der beabsichtigten Form umsetzen lassen und die intendierten Wirkungen entfalten, lässt sich erst in den kommenden Jahren nachvollziehen bzw. beurteilen.

2 Analyse

Gemeinschaftliches Wohnprojekt „Ro70“ (Foto: S. Herfurth)

2.1 Entwicklungen auf dem Thüringer Wohnungsmarkt

Bevölkerungsentwicklung

Thüringen hat im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 trotz Zuwanderung von Flüchtlingen weiter an Einwohnern verloren. Lebten am 31.12.2012 noch ca. 2,17 Mio. Menschen im Freistaat, sank deren Zahl bis zum 31.12.2017 auf rund 2,15 Mio. Das ist ein Minus von ca. 20.000 Personen bzw. 4.000 Einwohnern pro Jahr. Hauptursache ist der negative natürliche Bevölkerungssaldo (Sterbeüberschuss).

Im letzten Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Weimar war in Thüringen ein Trend zur (Re-)Urbanisierung festgestellt worden, der v.a. in den Städten entlang der A4 zu steigenden Einwohnerzahlen und zu wachsenden Miet- und Kaufpreisen führt. Demgegenüber stand der Bevölkerungsrückgang in den peripheren ländlichen Regionen Thüringens. Im Zeitraum von 2012 bis 2017 hat sich diese Entwicklung fortgesetzt. Die kreisfreien Städte entlang der A4, Gera ausgenommen, haben weiter an Einwohnern gewonnen, während für die Landkreise fast ausnahmslos Bevölkerungsverluste festzustellen sind.

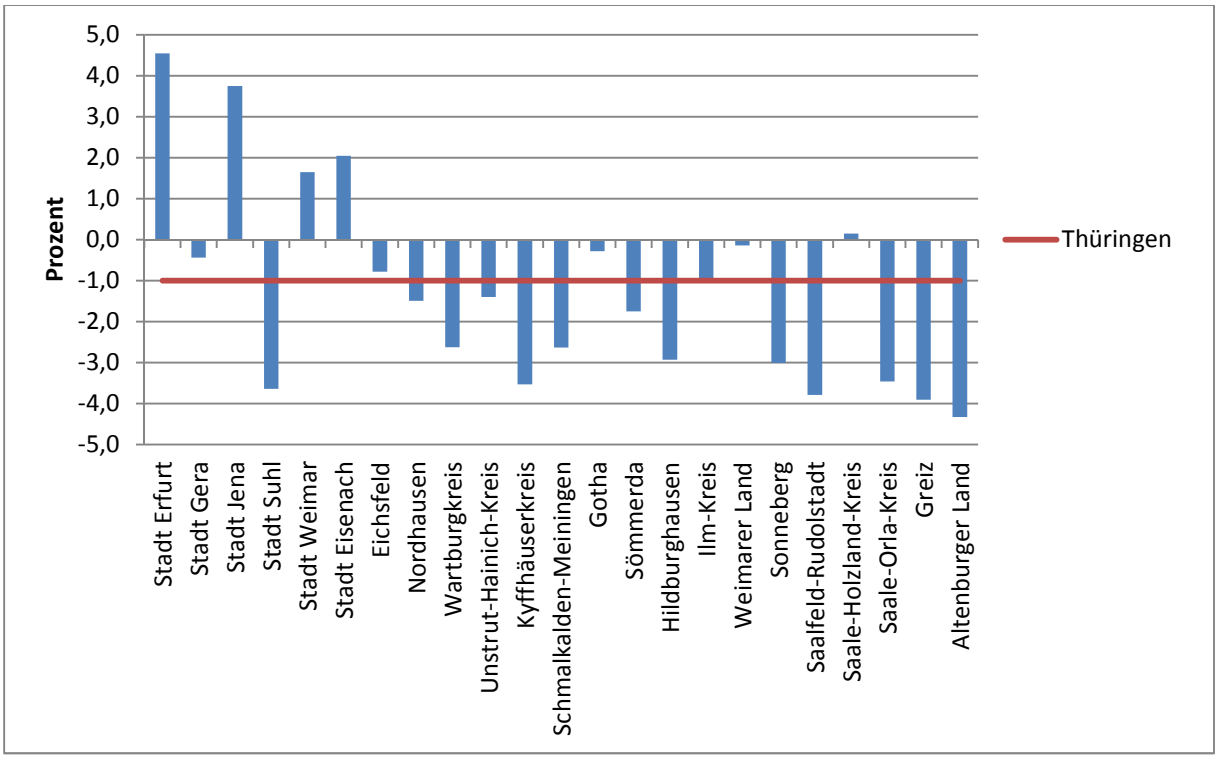


Abb.1: Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen 2012 - 2017 (Stichtag jeweils 30.06.)
(TLS 2018)

Laut der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2015 wird sich an dem o.g. Trend auch zukünftig nichts ändern. Die größeren Städte entlang der A4, Gera und Gotha ausgenommen, werden weiterhin eine vergleichsweise positive Bevölkerungsentwicklung erwarten können, während die ländlichen Regionen erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen müssen (vgl. Abb. 2).

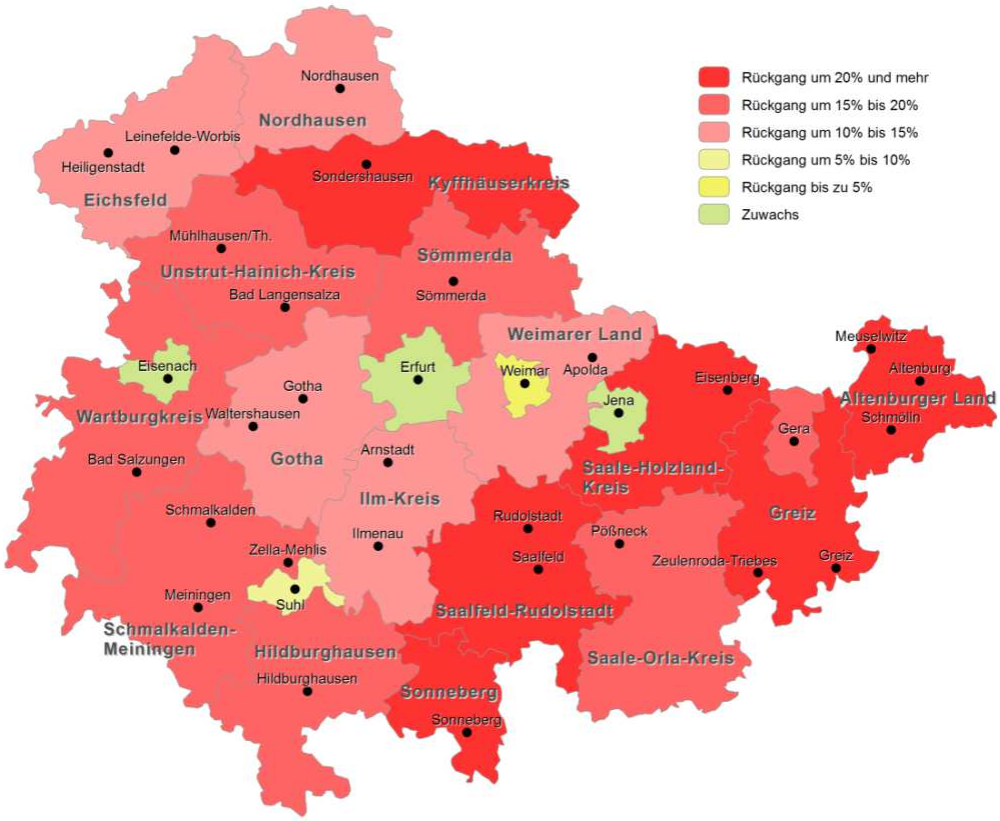


Abb. 2: Bevölkerungsprognose nach Kreisen bis 2035
(Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL): Demografiebericht 2016, Teil 1)

Für die Stadt Weimar werden bis 2035 geringfügige Verluste (-3,8 %) vorhergesagt, was angesichts des langen Prognosezeitraums als stabile Entwicklung eingestuft werden kann. Die reale Bevölkerungsentwicklung in Weimar hat die Landesprognose von 2015 allerdings bereits überholt, weshalb für Weimar eine aktuelle Prognose erstellt wurde (Abschnitt 2.2).

Haushaltsentwicklung

Die Anzahl der Haushalte ist in Thüringen - trotz Bevölkerungsrückgang - weiter angestiegen (+3.000 Haushalte zwischen 2012 und 2017). Dies hat v.a. soziodemographische Ursachen (zunehmende Anzahl an Singlehaushalten). Betrachtet man die Entwicklung nach Haushaltsgrößen, zeigt sich v.a. bei den Ein-Personenhaushalten (+7,5 %) ein Zuwachs. Auch bei den Haushalten mit 4 und mehr Personen ist ein leichter Anstieg zu erkennen, der sowohl auf die Entwicklung der Geburtenziffer als auch auf migrationsbedingte Aspekte zurückgeführt werden kann. Die mittleren Haushaltsgrößen (2- und 3-Personenhaushalte) waren demgegenüber durch Rückgänge gekennzeichnet.

Zukünftig ist v.a. in den Wachstumsregionen Thüringens von einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen auszugehen.

Entwicklung des Wohnungsbestands

Der Freistaat Thüringen verfügte Ende 2017 nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) über einen Wohnungsbestand von 1.181.304 Wohnungen. Im Vergleich zu 2012 bedeutet das einen Zuwachs um 16.547 Wohnungen (1,4 %).

Hinsichtlich der Wohnungsgröße dominieren in Thüringen Wohnungen mit 3 und 4 Räumen (ca. 51 %). Etwa 38 % entfallen auf große Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. Kleine Wohnungen (1 - 2 Räume) erreichen lediglich einen Anteil von 11 %.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung erhöhte sich seit 2012 um 0,5 m² und lag 2017 bei 82,0 m². Die Wohnfläche je Einwohner stieg im selben Zeitraum infolge des Bevölkerungsrückganges stärker (+1,3 m²) und erreichte 2017 einen Wert von 45,0 m².

	Thüringen	Erfurt	**Weimar**	Jena
Wohnungsbestand 2012 bis 2017	+1,4 %	+1,7 %	**+2,3 %**	+5,2 %
Wohnfläche je Wohnung	82,0 m²	72,3 m²	**75,7 m²**	69,9 m²
Wohnfläche je Einwohner	45,0 m²	39,5 m²	**41,6 m²**	39,4 m²
Anteil 1- u. 2-Raum-Wohnungen	11,0 %	16,0 %	**14,9 %**	25,2 %
Anteil 3- u. 4-Raum-Wohnungen	50,6 %	61,5 %	**57,8 %**	53,9 %
Anteil Wohnungen 5 u. mehr R.	38,4 %	22,5 %	**27,3 %**	20,9 %

Tab.1: Wohnungsbestand 2017 im Vergleich (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) (Thüringer Landesamt für Statistik 2018)

Aus der Tabelle 1 wird deutlich, dass der Wohnungsbestand in Weimar zwischen 2012 und 2017 prozentual stärker gewachsen ist als in Thüringen und in Erfurt. Das stärkste Wachstum konnte Jena verbuchen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße (Wohnfläche je Wohnung) liegt in den Städten erwartungsgemäß unter dem Durchschnittswert für ganz Thüringen. Gegenüber Jena und Erfurt gibt es in Weimar jedoch vergleichsweise große Wohnungen. Dies spiegeln auch die Anteile der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume wider. Der Anteil an großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen ist in Weimar höher als in Erfurt oder Jena. Die Wohnfläche je Wohnung ist nicht nur in Thüringen, sondern auch in den drei o.g. Städten seit 2012 gewachsen. Dies kann einerseits darauf zurückgeführt werden, dass neu errichtete Wohnungen heute im Durchschnitt größer sind, andererseits auf einen großzügigeren Neuzuschnitt von Wohnungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen.

Hinsichtlich der Wohnfläche je Einwohner sind – mit Ausnahme von Erfurt - seit 2012 ebenfalls Zuwächse zu verzeichnen. Landesweit resultiert der Zuwachs aus der Erhöhung des Wohnungsbestandes bei gleichzeitigem Bevölkerungsverlust. In den Städten mit Bevölkerungswachstum spiegelt der Anstieg der Wohnfläche je Einwohner die Wohnungsbautätigkeit. Lediglich in Erfurt hat sich die Wohnfläche je Einwohner seit 2012 verringert.

Leerstand

Das empirica-Institut hat für das Jahr 2016 bundesweit die marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen ermittelt[2]. Im Freistaat waren demnach v.a. Ost- und Nordthüringen von hohen Leerstandsquoten (>8 %) betroffen. Für die übrigen Landkreise wurden Leerstandsquoten zwischen 4 und 8 % ermittelt. In den Städten Erfurt, Weimar und Jena lag die Quote jeweils unter 4 %. Bis zum Jahr 2020 sind laut empirica an dieser Leerstandsverteilung keine nennenswerten Änderungen zu erwarten.

Die Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex für Thüringen korrespondieren in etwa mit den Erhebungen des Verbandes der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw)[3]. Demnach lag die durchschnittliche Leerstandsquote in Thüringen (bezogen auf die vtw-Mitgliedsunternehmen) zwischen 2012 und 2016 nahezu unverändert bei ca. 8 % - ebenfalls mit deutlichen regionalen Unterschieden. Im Jahr 2016 betrug die Leerstandsquote in den Städten Erfurt, Weimar und Jena im Durchschnitt 3,6 %. Im übrigen Thüringen lag der Wert bei fast 10 %.

Mietpreisentwicklung

Hinsichtlich der Mietpreisentwicklung ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen bestehenden Mietverträgen und Neuvertragsmieten (Erstvermietung oder Neuvermietung bei Mieterwechsel), da es in diesen Segmenten erhebliche Preisunterschiede gibt. Die Neuvertragsmieten bilden nur einen kleinen Teil des Wohnungsmarktes ab, weshalb immer auch die Bestandsmietenentwicklung berücksichtigt werden sollte. Bei den Neuvertragsmieten waren in den letzten Jahren v.a. in den größeren Städten Thüringens teilweise erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Bei den Bestandsmieten verlief die Entwicklung dagegen moderat.

Nach Angaben des Verbands der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) ist die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen zwischen 2012 und 2017 um ca. 7 % gestiegen. Dabei ist allerdings das vergleichsweise niedrige Ausgangsniveau zu beachten.

Ø Nettokaltmiete in Thüringen (vtw-Mitgliedsunternehmen)	
2012	4,60 €/ m²
2017	4,93 €/ m²
Veränderung	**+7,2 %**

Tab. 2: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (vtw-Marktmonitor 2017 und vtw-Mietenreport 2017)

[2] CBRE-empirica-Leerstandsindex
[3] Der vtw umfasst 215 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt 267.000 Wohnungen (23 % des Thüringer Wohnungsbestands). Laut Verband wohnt jeder 2. Thüringer Miethaushalt in einer vtw-Wohnung.

Regional sind deutliche Unterschiede bei den Mietniveaus festzustellen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2017 in Erfurt (5,17 €/ m²), Weimar (5,55 €/ m²) und Jena (5,61 €/ m²) deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Die drei Städte nehmen demnach nicht nur bei der demographischen Entwicklung sondern auch hinsichtlich des Mietpreisniveaus eine Sonderrolle in Thüringen ein. Laut vtw bewegte sich aber selbst in den großen Thüringer Städten die durchschnittliche Miethöhe deutlich unter dem bundesweiten Schnitt von 6,72/ m². Die Mietbelastung (Bruttokaltmiete im Verhältnis zum Haushaltseinkommen) lag in Thüringen für einen 2-Personen-Haushalt im Durchschnitt bei 20,4 %, für einen Drei-Personen-Haushalt bei 19,3 % (vtw: Daten und Fakten 2017).

Zu den Kosten, die für das Wohnen aufgewendet werden müssen, zählen neben der Miete und den Wohnungsnebenkosten u.a. Aufwendungen für die Energieversorgung und für Verkehrsleistungen. Die Abbildung 3 zeigt die Entwicklung ausgewählter Verbraucherpreisindizes in Thüringen seit 2010. Demnach ist für die Wohnungsnettomiete (Bestands- und Neuvertragsmieten ohne Nebenkosten) zwischen 2010 und 2017 eine Preissteigerung um etwa 6 % festzustellen. Bei den Wohnungsnebenkosten (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Müllabfuhr usw.), den Strompreisen und den Kosten für den Verkehr waren die Zuwächse noch höher. Die Mietpreisentwicklung hat demnach nicht allein zur allgemeinen Verteuerung des Wohnens geführt.

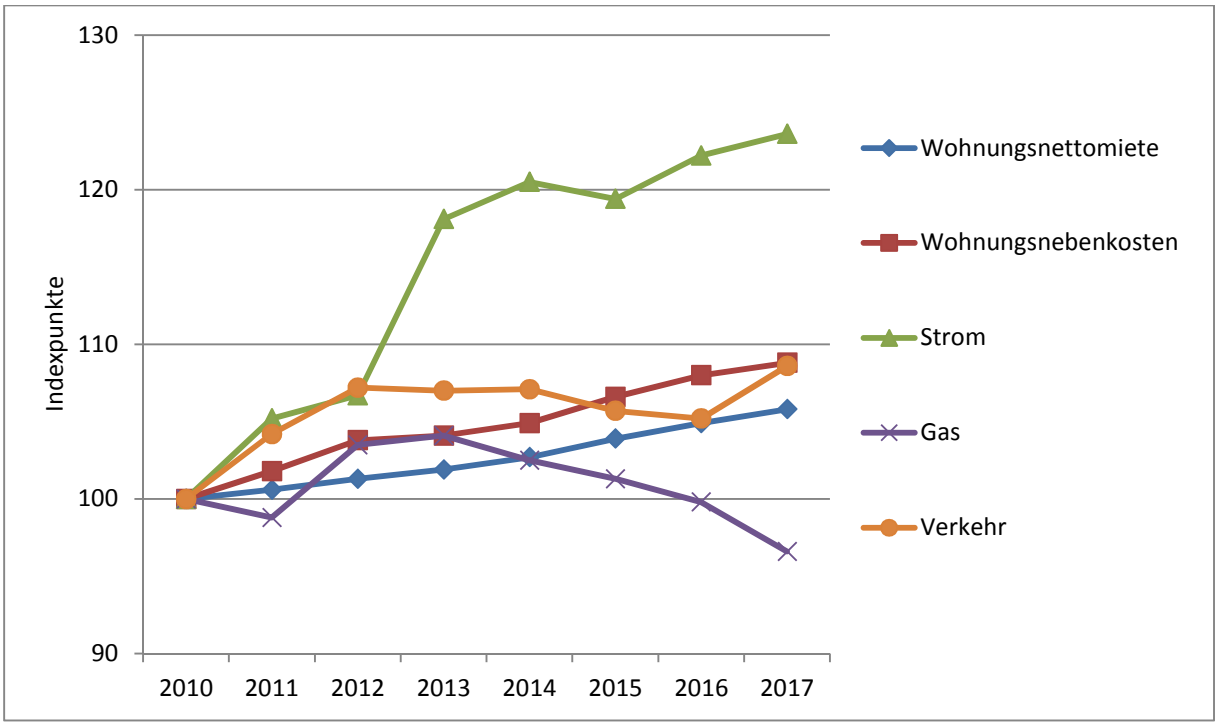


Abb. 3: Entwicklung ausgewählter Verbraucherpreisindizes (Jahresdurchschnittswerte; 2010 = 100) (Thüringer Landesamt für Statistik 2018)

Entwicklung der Kaufpreise

In dem von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen erstellten „Immobilienmarktbericht Thüringen 2018“ wird die Entwicklung der einzelnen Immobilienteilmärkte dargestellt. Hinsichtlich der Wohnimmobilien werden folgende Teilmärkte unterschieden: unbebaute Grundstücke (Bauplätze), bebaute Grundstücke (Wohnhäuser) und Wohneigentum.

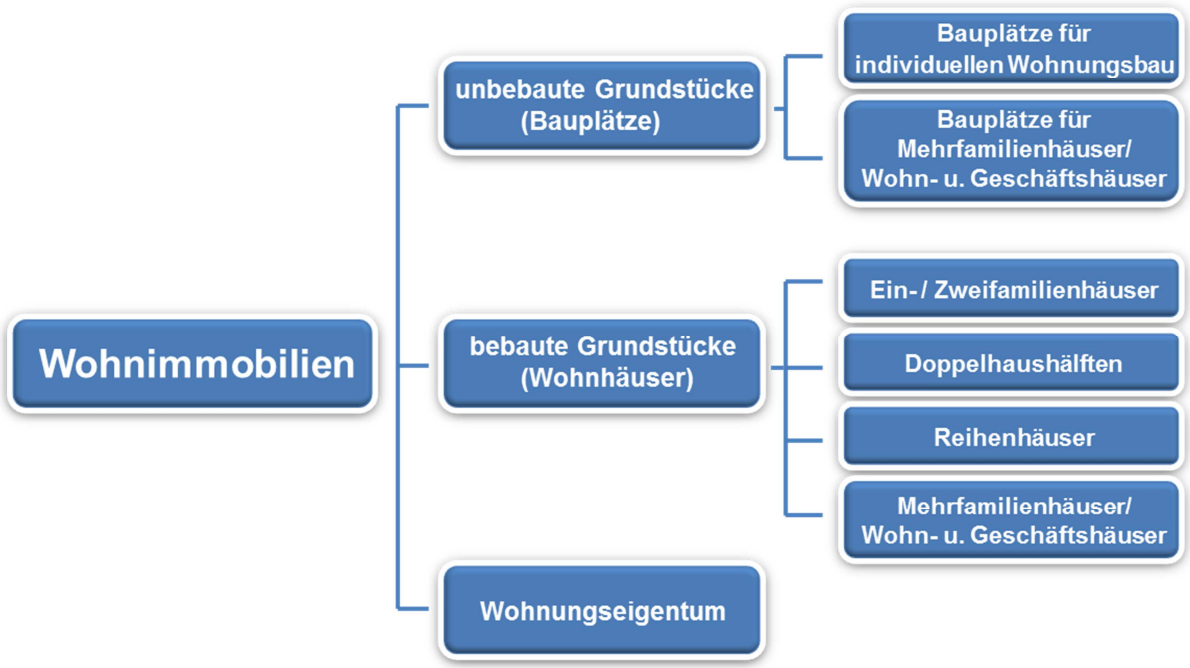


Abb.4: Untergliederung der Wohnimmobilien in Teilmärkte
(eigene, vereinfachte Darstellung)

Der Immobilienmarktbericht 2018 bezieht sich auf den Zeitraum von 2013 bis 2017 und widerspiegelt den generellen Bedeutungszuwachs von Wohnimmobilien – u.a. als Altersvorsorge, Kapitalanlage, Renditeobjekt etc. Bis 2015/ 2016 ist in den einzelnen Teilmärkten sowohl bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge als auch bei den Geldumsätzen ein mehr oder minder starkes Wachstum ablesbar. Danach bricht diese Entwicklung in einigen Teilmärkten ab bzw. sind deutliche Rückgange erkennbar. Ob dies bereits erste Anzeichen für ein Ende der Preissteigerungen sind, wie vom Immobilienverband Deutschland (IVD) im November 2018 für Thüringen prognostiziert, bleibt abzuwarten. Regional betrachtet bleiben die Preisunterschiede zwischen den Städten der Impulsregion und den anderen kreisfreien Städten sowie Landkreisen zumindest erheblich.

Die durchschnittlichen Kaufpreise von **Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau** (Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) haben sich in Thüringen zwischen 2012 und 2015 kaum verändert (44 bis 45 €/ m²). Ab dem Jahr 2016 ist ein deutlicher Rückgang erkennbar. 2017 sank der durchschnittliche Kaufpreis in Thüringen auf 35 €/ m², den niedrigsten Wert seit 2008. In den Städten Erfurt, Weimar und Jena reichte die Preisspanne im Jahr 2017 indes von 136 €/ m² (Weimar) bis 302 €/ m² (Jena) und hob sich damit um ein Vielfaches vom Thüringer Mittelwert ab. Aber auch zwischen den drei Städten sind deutliche Preisunterschiede ersichtlich.

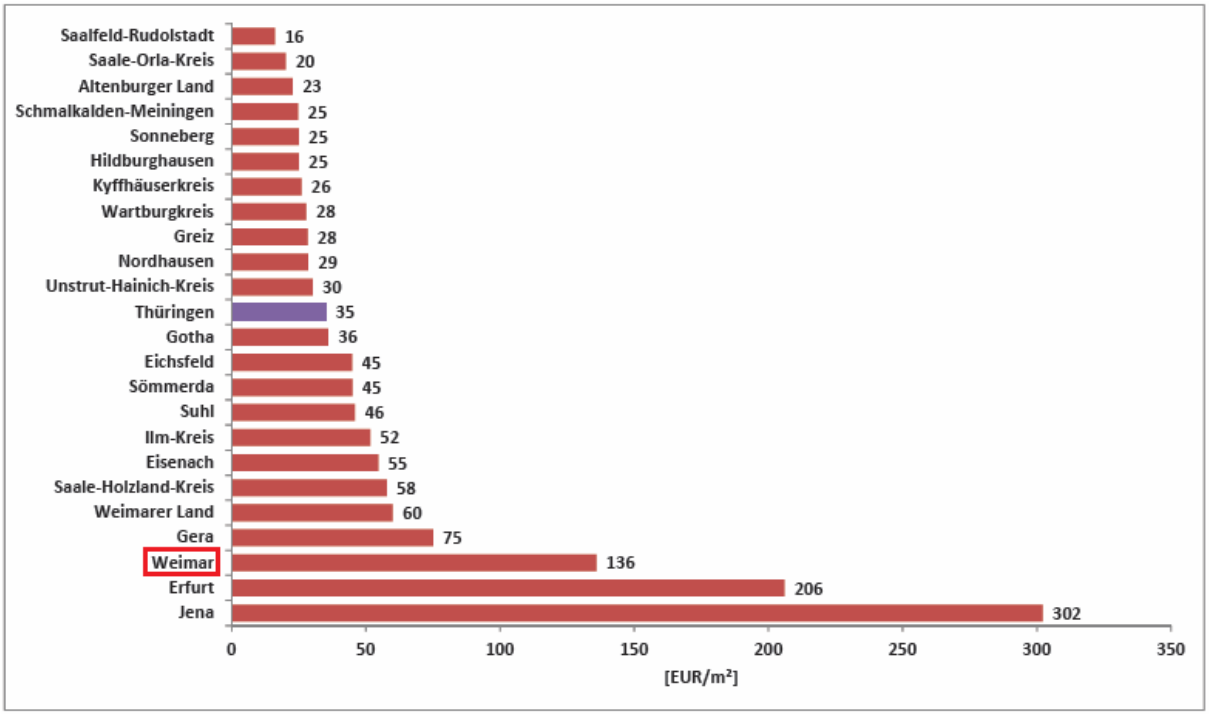


Abb.5: ∅ Kaufpreise Bauplätze für individuellen Wohnungsbau 2017

(Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen: Immobilienmarktbericht 2018)

Bei den **Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser** war die Preisentwicklung in Thüringen zwischen 2012 und 2017 überwiegend durch Rückgänge gekennzeichnet. Von 55 €/ m² im Jahr 2012 fiel der Durchschnittspreis bis 2014 auf 47 €/ m². Im Jahr 2015 folgte vorübergehend ein starker Anstieg auf 64 €/ m² (Höchstwert seit 2008). Danach setzte erneut ein deutlicher Rückgang ein. 2017 sank der Durchschnittspreis in Thüringen auf 47 €/ m². In den größeren Städten entlang der A4 übertrafen die durchschnittlichen Kaufpreise den landesweiten Wert um ein Vielfaches, aber auch hier wieder mit erheblichen Unterschieden zwischen den Städten.

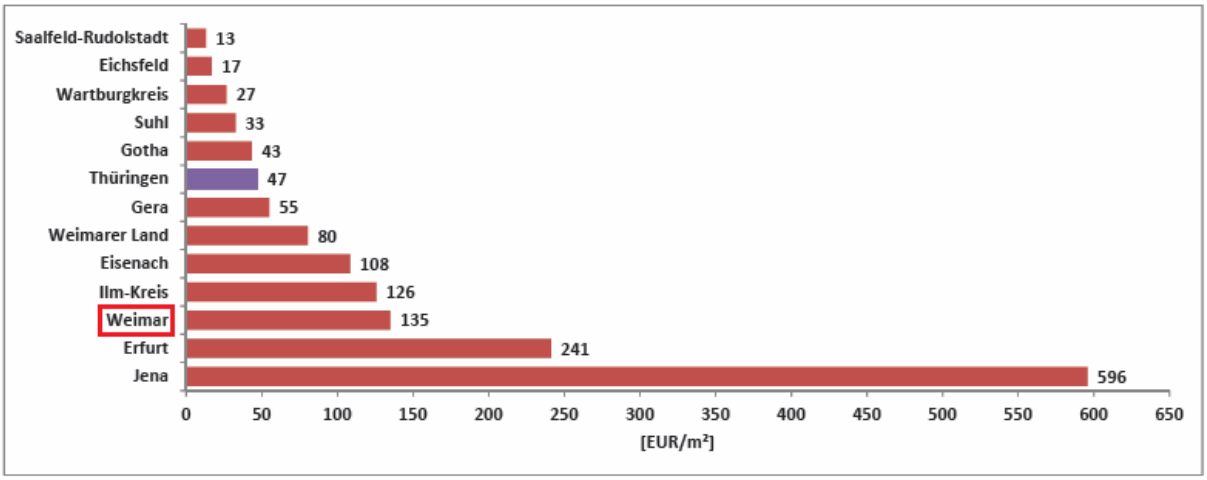


Abb.6: ∅ Kaufpreise Bauplätze für Mehrfamilienhäuser/ Wohn- u. Geschäftshäuser 2017

(Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen: Immobilienmarktbericht 2018)

Die Preise für **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind in Thüringen v.a. nach 2014 deutlich gestiegen. Im Jahr 2012 lag der Durchschnittspreis im Freistaat bei 70.000 Euro, im Jahr 2017 erreichte er 85.000 Euro (+21 %). Der Höchstwert von durchschnittlich 90.000 Euro wurde 2016 erreicht. Regional betrachtet sind die Preise entlang der Thüringer Städtekette sehr hoch und in den peripheren ländlichen Regionen unterdurchschnittlich.

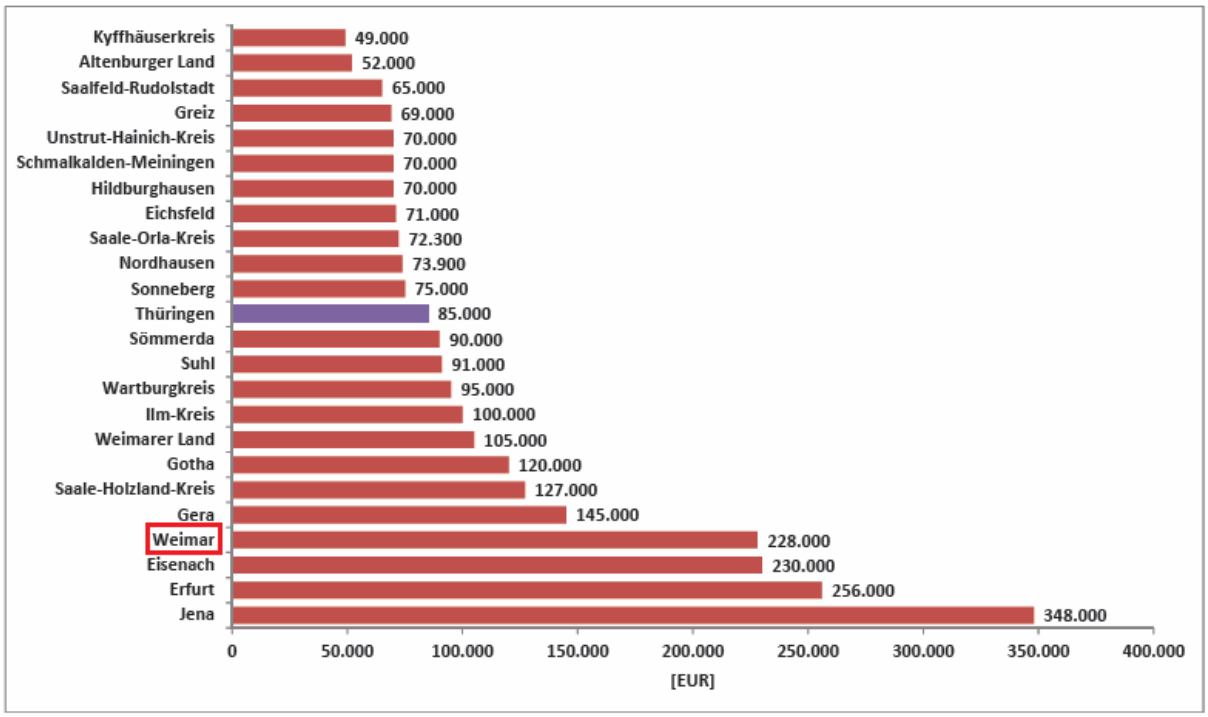


Abb.7: ∅ Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2017

(Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen: Immobilienmarktbericht 2018)

Bei den Mehrfamilienhäusern/ Wohn- und Geschäftshäusern sind die durchschnittlichen Kaufpreise zwischen 2012 und 2017 fast ausnahmslos gestiegen – von 135.000 Euro im Jahr 2012 auf 172.000 Euro im Jahr 2017 (+27 %). Erwartungsgemäß entfallen die Spitzenwerte wieder auf die drei großen Städte der Impulsregion.

Thüringen	172.000 €
Erfurt	685.000 €
Weimar	558.000 €
Jena	545.000 €

Tab.3: Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser/ Wohn- u. Geschäftshäuser 2017

(Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen: Immobilienmarktbericht 2018)

Beim **Wohnungseigentum** sind in Thüringen zwischen 2012 und 2017 mehr oder minder deutliche Preisanstiege festzustellen. Die Höhe der Preissteigerungen reicht von 90 €/ m² beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum bis zu Werten um die 600 €/ m² beim Erstverkauf aus Neubau oder Umwandlung. Jena hielt 2017 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.000 €/ m² für Wohnungseigentum den Spitzenwert. Auf die Städte Erfurt, Weimar und Jena entfielen 2017 mehr als ein Drittel aller in Thüringen geschlossenen Kaufverträge im Segment ´Wohnungseigentum´. Der in diesem Zusammenhang erwirtschaftete Geldumsatz verdeutlicht einmal mehr die regionalen Preisunterschiede: Die drei o.g. Städte hatten einen Anteil von 54 % am gesamten Geldumsatz in Thüringen.

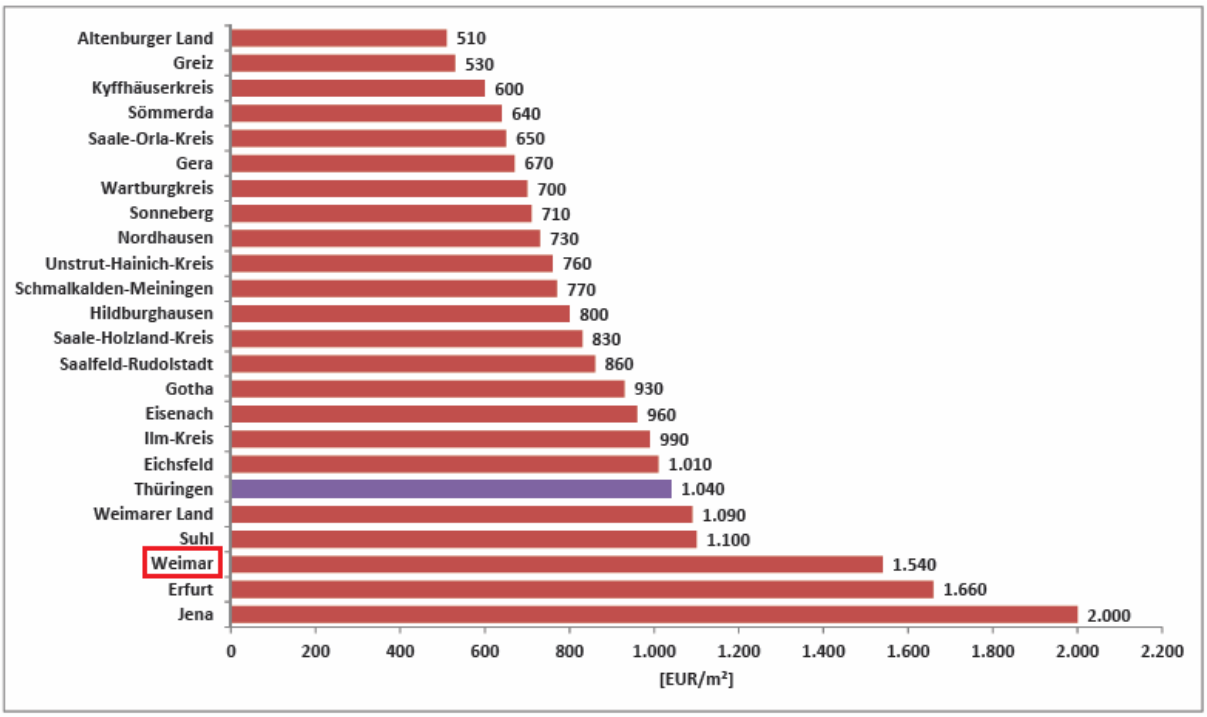


Abb.8: Kaufpreise Wohnungseigentum 2017

(Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen: Immobilienmarktbericht 2018)

Prognose der Wohnraumnachfrage

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat 2015 eine bundesweite Wohnungsmarktprognose erstellt. Demnach gibt es in Thüringen, mit Ausnahme des Landkreises Weimarer Land, bis 2030 keine nennenswerte Zunahme bei der Wohnflächennachfrage.

Der Neubaubedarf in Thüringen erreicht laut BBSR bis 2020 nur vergleichsweise geringe Werte und konzentriert sich auf Mittelthüringen (Landkreis Gotha, Ilm-Kreis, Landkreis Sömmerda und Landkreis Weimarer Land). Hier wird ein durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf zwischen 20 und 30 Wohnungen je 10.000 Einwohner erwartet. Für die Städte Erfurt, Weimar und Jena wird ein Wert zwischen 10 und 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner angegeben, was im Falle der Stadt Weimar einen jährlichen Neubaubedarf zwischen 65 und 130 Wohnungen bedeutet.

Hinsichtlich der Gebäudeart sieht das BBSR für Thüringen ausschließlich bei Ein- und Zweifamilienhäusern einen Neubaubedarf, bei Mehrfamilienhäusern hingegen nicht.

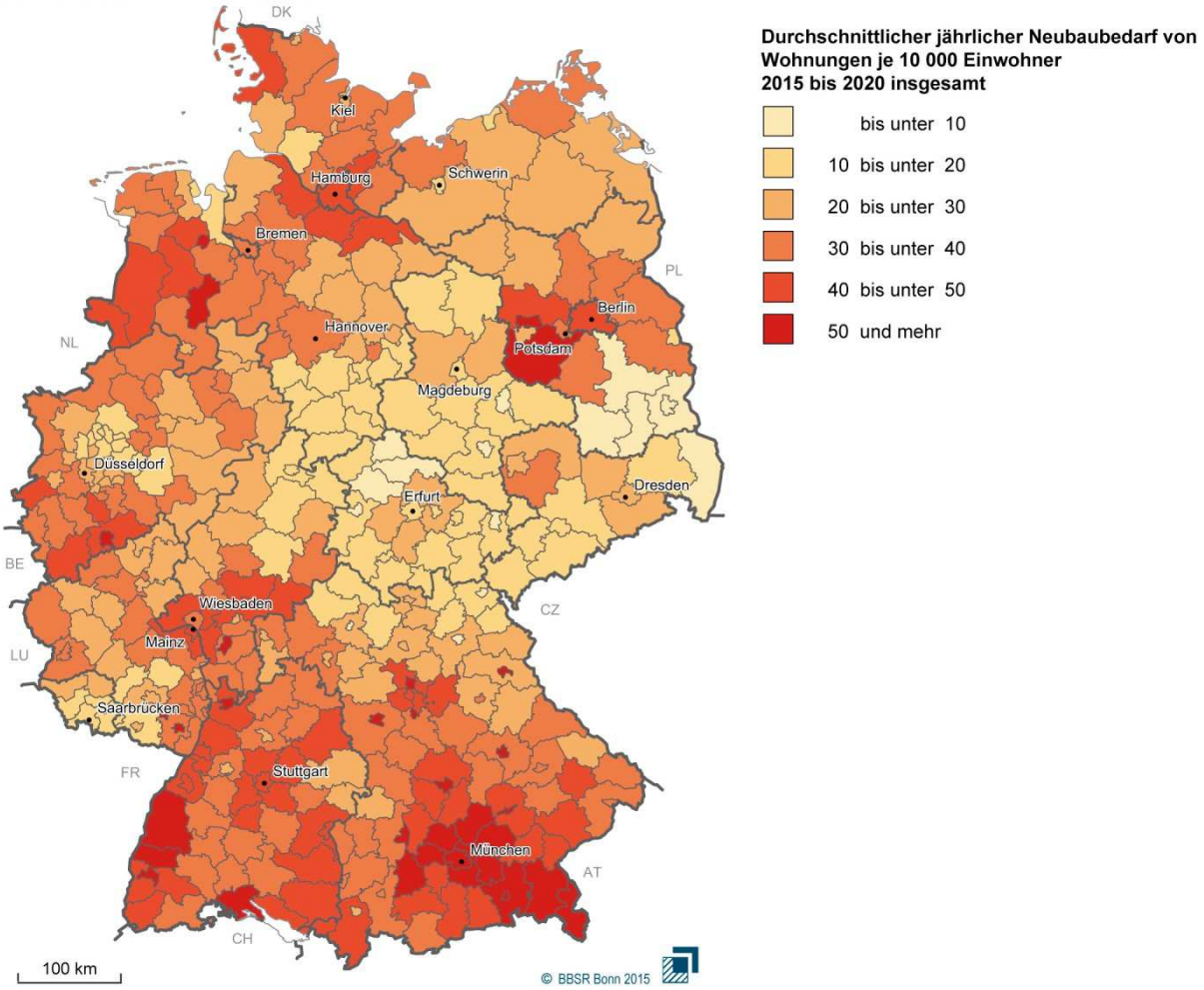


Abb. 9: Neubaubedarf an Wohnungen p.a. bis 2020 (Grafik bearbeitet)
(Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030)

Die zukünftige Wohnungsnachfrage hat erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien. Die Postbank stellt im „Wohnatlas 2017“ fest, dass Wohnimmobilien in Weimar und in Jena bis 2030 an Wert gewinnen werden. In allen anderen Thüringer Kommunen muss flächendeckend mit einem Wertverlust gerechnet werden.

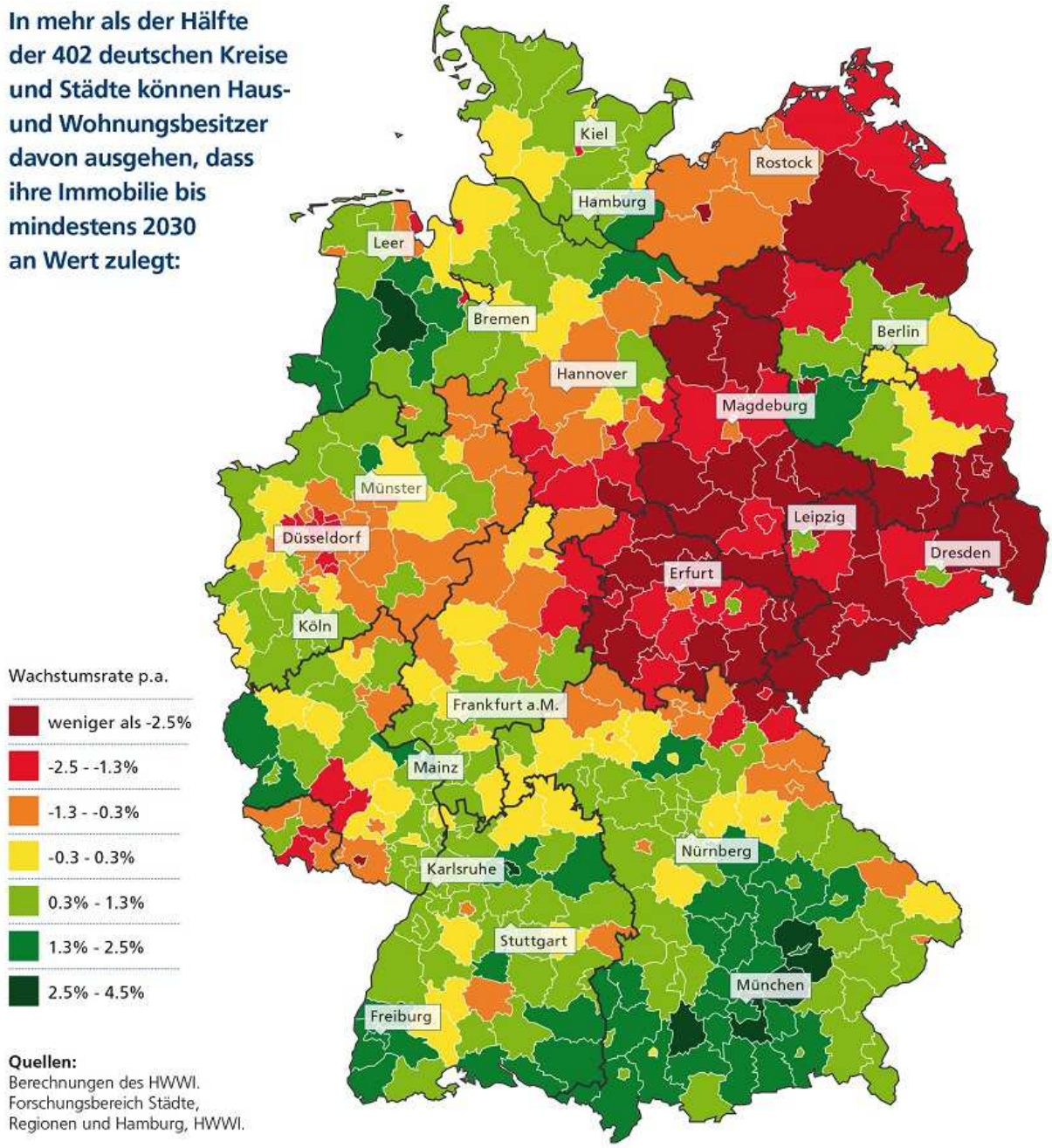


Abb. 10: Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen (Grafik bearbeitet)
(Postbank Wohnatlas 2017)

Herausforderungen für den Thüringer Wohnungsmarkt

Der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) hat sechs wesentliche Themenfelder identifiziert, die in den kommenden Jahren zu bewältigen sind.

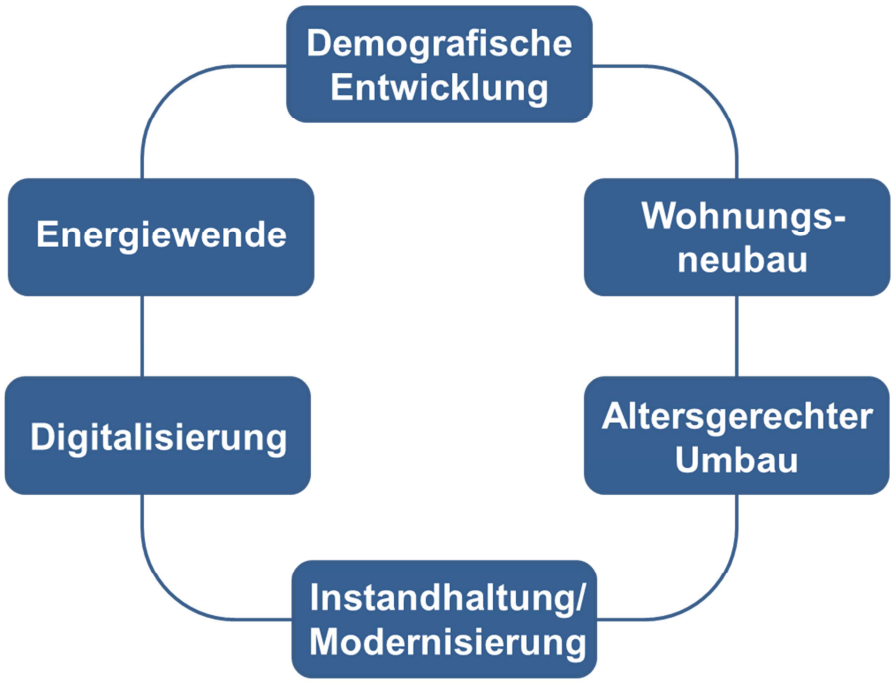


Abb. 11: Herausforderungen auf dem Thüringer Wohnungsmarkt (bearbeitet) (vtw 2017)

Hinsichtlich der demografischen Entwicklung vollziehen sich Wachstum (Städte im Zentrum Thüringens) und Schrumpfung (ländliche periphere Regionen) gleichzeitig. Während in einigen Städten ein großer Neubau- und Sanierungsbedarf herrscht, erwartet der vtw für den ländlichen Raum eine „2. Leerstandswelle“, der mit Rückbau begegnet werden muss.

Im gesamten Freistaat nimmt die Alterung der Bevölkerung zu, wenngleich regional in unterschiedlicher Intensität. Hieraus erwächst die Notwendigkeit, den Bestand altersgerecht umzubauen und vorhandene Barrieren zu reduzieren.

Ein Großteil der vtw-Wohnungen wurde bereits Anfang/ Mitte der 1990er Jahre umfassend modernisiert. Seitdem sind 20 bis 25 Jahre vergangen, sodass die Instandhaltung und Modernisierung wieder in den Fokus rückt. Mittlerweile steht die 2. Modernisierungswelle an.

Sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungsmaßnahmen sind die gesteckten Klimaschutzziele zu beachten. In der Energieeinsparverordnung (EnEV) und im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) werden Investoren und Eigentümern konkrete Vorgaben gemacht, um den Energiebedarf eines Gebäudes zu senken bzw. den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen.

Hinter dem Begriff der Digitalisierung verbergen sich nicht nur eine leistungsfähige, schnelle Internetverbindung und moderne Kommunikationsmedien. Es geht vielmehr um die Entwicklung einer intelligenten Steuerung der gesamten Haustechnik. Durch Digitalisierung

sind Betreuungs-, Dienstleistungs-, Gesundheitsüberwachungs- und Kommunikationssysteme realisierbar, die es z.B. älteren Menschen ermöglichen, länger selbstbestimmt im gewohnten Wohnumfeld zu leben. Die Digitalisierung des Wohnens ist nicht nur in Neubauten möglich, sondern auch im Bestand gut zu integrieren. Laut einer Studie, die 2016 in Zusammenarbeit mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. entstanden ist, nutzen die Wohnungsunternehmen in ihren Liegenschaften aktuell v.a. digitale Warnsysteme (Rauch-/ Brand- und Wassermelder) sowie Systeme zur Messung, Visualisierung und Abrechnung des Energieverbrauchs. In den kommenden Jahren planen die befragten Unternehmen zudem den Einsatz digitaler Systeme zur Heizungssteuerung und zur Steuerung des Raumklimas/ Schimmelvermeidung. Auch die digitale Einbindung externer Dienstleistungen (z.B. Lieferservice) wird nach Angaben der Befragten zunehmend eine Rolle spielen.

Wenngleich die o.g. Aufgaben regional mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen verbunden sein werden, bedeuten sie doch in finanzieller Hinsicht in aller Regel einen deutlichen Mehraufwand. Die eigentliche Herausforderung kann v.a. darin gesehen werden, die notwendigen Investitionen mit dem Ziel „bezahlbaren“ Wohnens in Einklang zu bringen.

2.2 Entwicklung des Weimarer Wohnungsmarkts

Einwohnerzahl

In der Stadt Weimar lebten zum 31.12.2017 insgesamt 64.855 Einwohner (Melderegister). Im Vergleich zum Jahr 2012 ist ein Anstieg um 967 Personen (1,5 %) zu verzeichnen. Der jährliche Zuwachs von durchschnittlich 193 Personen beruht allein auf Wanderungsgewinnen.

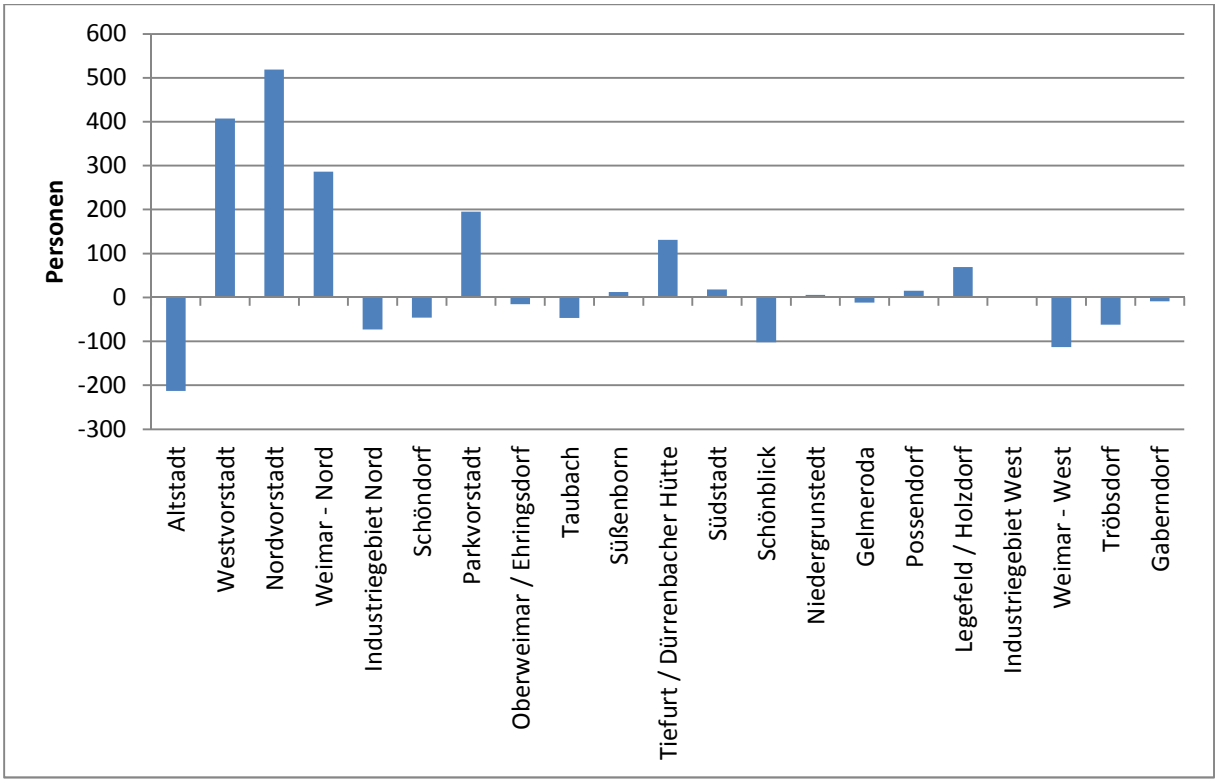


Abb.12: Bevölkerungsentwicklung in Weimar nach statistischen Bezirken 2012-2017 (Stadtverwaltung Weimar 2018: Melderegister)

Abbildung 12 stellt die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2012 und 2017 in den einzelnen statistischen Bezirken dar. Die größten Zuwächse entfielen demnach auf die Gründerzeitgebiete sowie auf Weimar-Nord. In den Gründerzeitgebieten vollzog sich der Zuwachs überwiegend innerhalb des Bestandes und steht im Zusammenhang mit der intensiven Sanierungstätigkeit. Zudem sind vereinzelt Neubauten entstanden und Lückenschließungen vorgenommen worden (z.B. Rathenauplatz und Schwanseestraße). In Weimar-Nord kann der Zuwachs u.a. auf den Wohnungsneubau an der Marcel-Paul-Straße und auf den Umbau ehemaliger Kasernen in der Lützendorfer Straße zu Wohngebäuden zurückgeführt werden. Neue Wohngebiete sind auch in der Parkvorstadt (Schießhausareal) und in Tiefurt (Am Steinberg) die Hauptgründe für den Bevölkerungsanstieg. In der Altstadt wird der Verlust v.a. darauf zurückgeführt, dass das Studierendenwohnheim Am Jakobsplan sanierungsbedingt freigezogen wurde. Ohne diesen Einmaleffekt hätte die Altstadt im genannten Zeitraum einen Zuwachs um rund 130 Personen verzeichnet. In den kommenden Jahren ist für die Altstadt, im Zusammenhang mit dem Wiederbezug des Studierendenwohnheims und der Fertigstellung der Bebauung am Teichplatz, wieder eine Bevölkerungszunahme zu erwarten. Von einem sanierungsbedingten, vorübergehenden Bevölkerungsrückgang ist auch in Weimar-West auszugehen. Im Industriegebiet Nord haben sich u.a. der

Rückbau von zwei Wohnblöcken nördlich der Ettersburger Straße und die Umnutzung des Wohnheims der Berufsschule in der Nordstraße auf die Einwohnerzahl ausgewirkt.

Altersstruktur der Bevölkerung

Der Alterungsprozess der Weimarer Bevölkerung hat sich erwartungsgemäß fortgesetzt. Das Durchschnittsalter stieg zwischen 2012 und 2017 von 43,8 auf 44,4 Jahre.

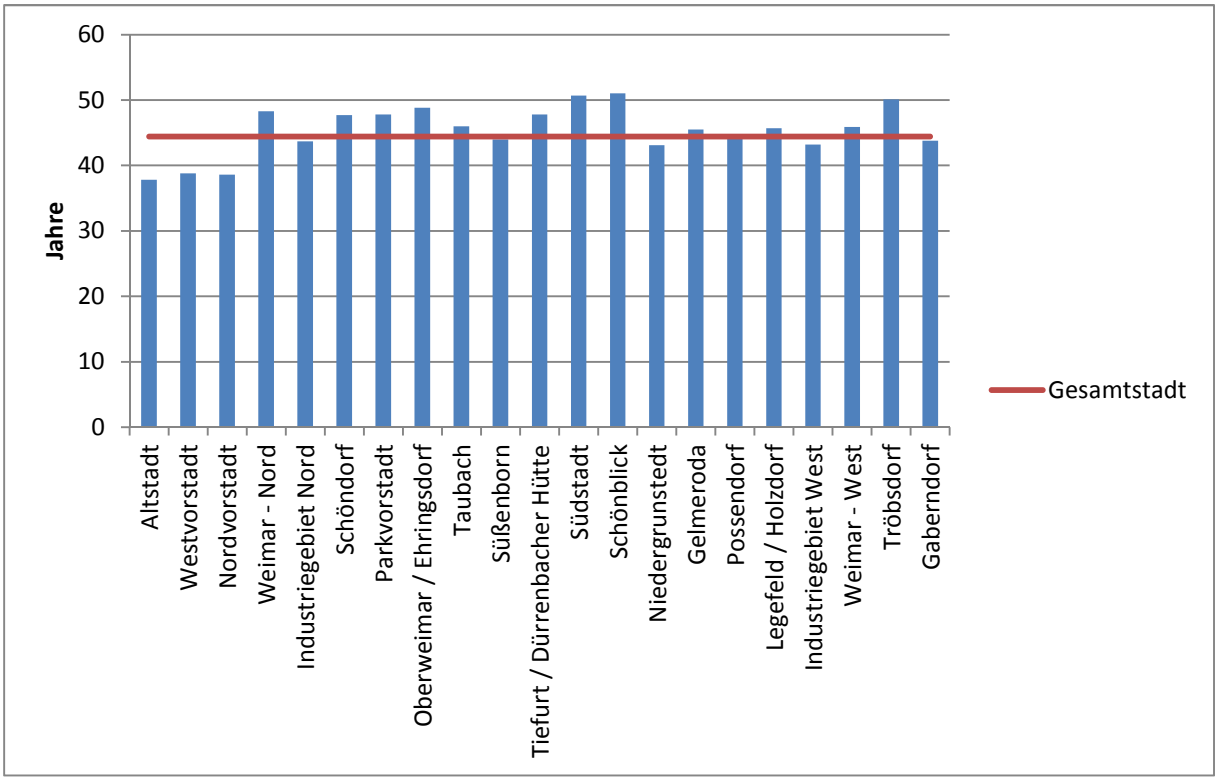


Abb.13: Durchschnittsalter 2017 nach statistischen Bezirken
(Stadtverwaltung Weimar 2018)

Mit einem Durchschnittsalter von über 50 Jahren zählen die statistischen Bezirke Südstadt, Schönblick und Tröbsdorf zu den „ältesten“ Stadtgebieten. Aber auch Weimar-Nord, Oberweimar-Ehringsdorf, die Parkvorstadt und Schöndorf liegen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Demgegenüber stehen die Altstadt, die Westvorstadt und die Nordvorstadt, die mit einem Durchschnittsalter zwischen 37,8 und 38,8 Jahren die „jüngsten“ Stadtgebiete bilden.

Die nachfolgende Abbildung 14 verdeutlicht die Entwicklung des Durchschnittsalters in den statistischen Bezirken zwischen 2012 und 2017. In den überwiegenden Fällen ist erwartungsgemäß eine Zunahme des Durchschnittsalters festzustellen. In der Altstadt wird der vergleichsweise starke Anstieg wiederum auf den Freizug des größten Weimarer Studierendenwohnheimes zu Sanierungszwecken und die Errichtung eines Senioren-wohnheims zurückgeführt, im Industriegebiet Nord u.a. auf den Umzug der Berufsschüler nach Schöndorf. Eine auffallend andere Entwicklung nahm Tiefurt/ Dürrenbacher Hütte. Hier ist eine starke Verjüngung zu beobachten, die aus dem Bezug des Neubaugebietes Am Steinberg (Zuzug junger Familien mit Kindern) resultiert. Angesichts der vergleichsweise

geringen Einwohnerzahl in diesem statistischen Bezirk ist die Auswirkung auf das Durchschnittsalter erheblich.

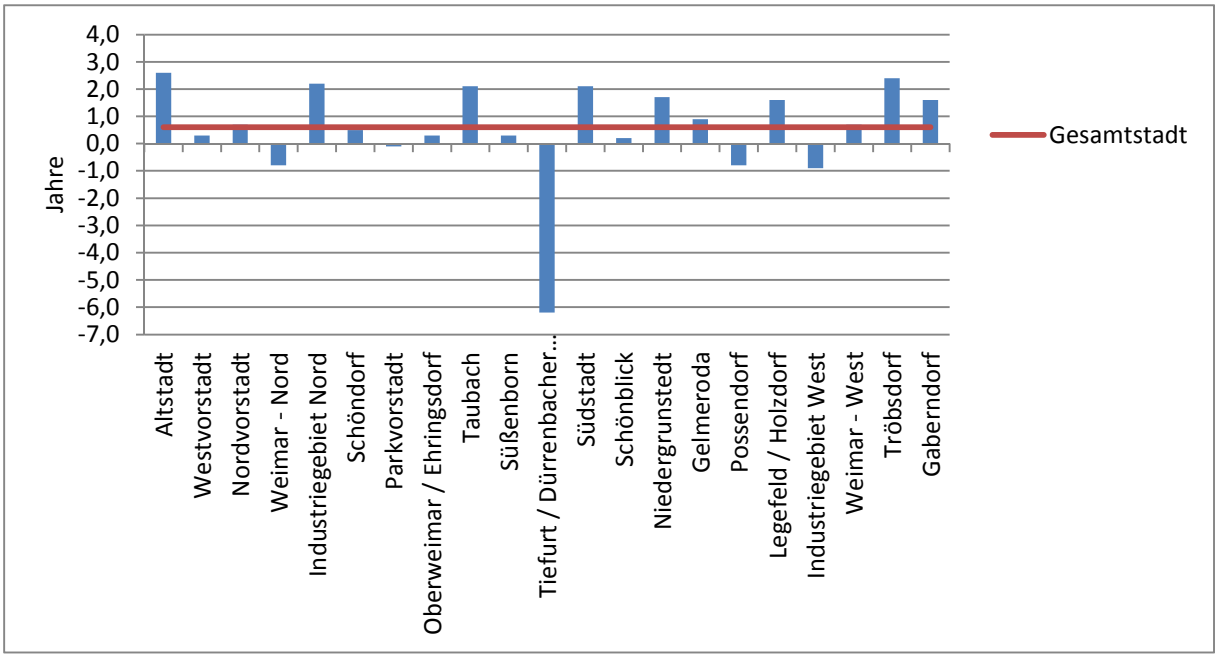


Abb.14: Veränderung des Durchschnittsalters 2012-2017 nach statistischen Bezirken (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Die Veränderungen bei den Anteilen einzelner Altersgruppen sind auf Ebene der Gesamtstadt geringfügig. Festzustellen ist u.a. eine leichte Erhöhung des Anteils an Kindern und Jugendlichen (0 bis unter 18 Jahre) sowie des Anteils der über 65 Jährigen. In den mittleren Altersgruppen 18 bis unter 30 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre sind die Anteile geringfügig zurückgegangen.

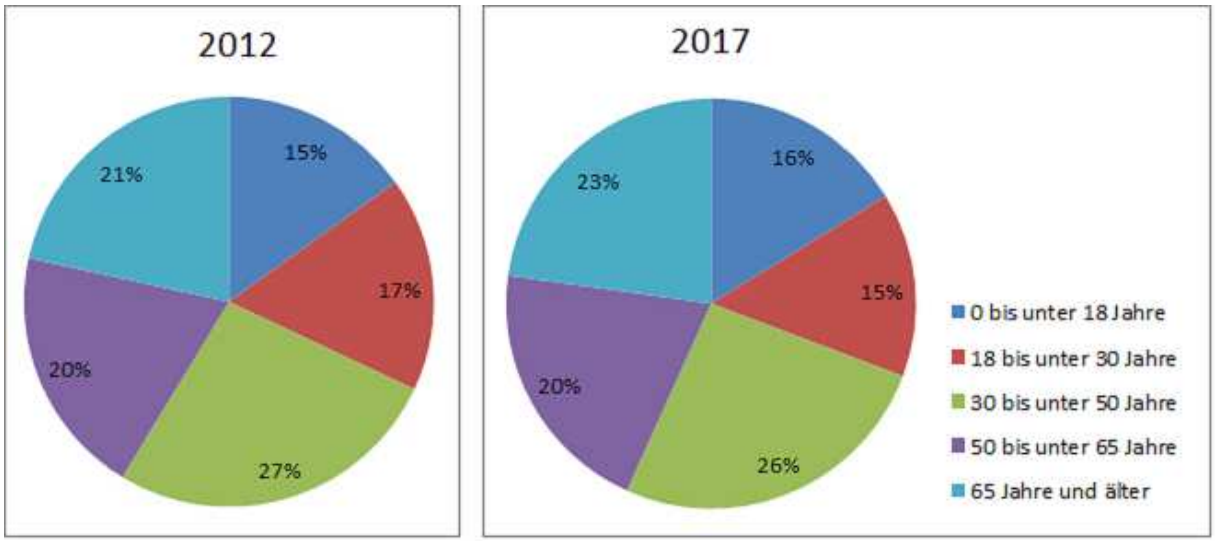


Abb.15: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen zwischen 2012 und 2017 (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Nachfolgend ist die Altersstruktur in den einzelnen statistischen Bezirken für das Jahr 2017 dargestellt. Hier sind teilweise deutliche Unterschiede zu erkennen.
Einen vergleichsweise hohen Anteil an der Altersgruppe 0 bis unter 18 Jahre haben mit jeweils 21 % Niedergrunstedt und Süßenborn. Im Industriegebiet Nord, im Schönblick und in Tröbsdorf liegt der Anteil lediglich bei 12-13 %.
Junge Erwachsene (18 bis unter 30 Jahre) bilden insbesondere in der Altstadt und in den angrenzenden Gründerzeitvierteln einen vergleichsweise hohen Anteil. In den ländlich geprägten Ortsteilen, aber auch in der Südstadt, ist der Anteil dieser Altersgruppe dagegen marginal.
Bei den 30 bis unter 50-Jährigen streuen die Anteile weniger stark. Allerdings ist auch hier ein vergleichsweise hoher Anteil (30-32 %) in den innerstädtischen Bezirken zu erkennen, während die Anteile in den Großwohnsiedlungen sowie in der Südstadt, in der Parkvorstadt und in Tröbsdorf deutlich geringer ausfallen (21-23 %).
In der Südstadt, im Schönblick, in Weimar-Nord und in Oberweimar-Ehringsdorf fällt der vergleichsweise hohe Anteil (30-34 %) an Personen auf, die 65 Jahre und älter sind. In der Altstadt und in den Gründerzeitvierteln erreichen die entsprechenden Anteile lediglich 11-15 %.
Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die unter 50-Jährigen v.a. in der Innenstadt (Altstadt, Westvorstadt, Nordvorstadt), im Industriegebiet Nord und in einigen Ortsteilen (u.a. Gaberndorf, Niedergrunstedt) die Mehrheit der Bevölkerung bilden. In der Südstadt, im Schönblick und in Tröbsdorf dominieren hingegen die Altersgruppen ab 50 Jahre aufwärts.

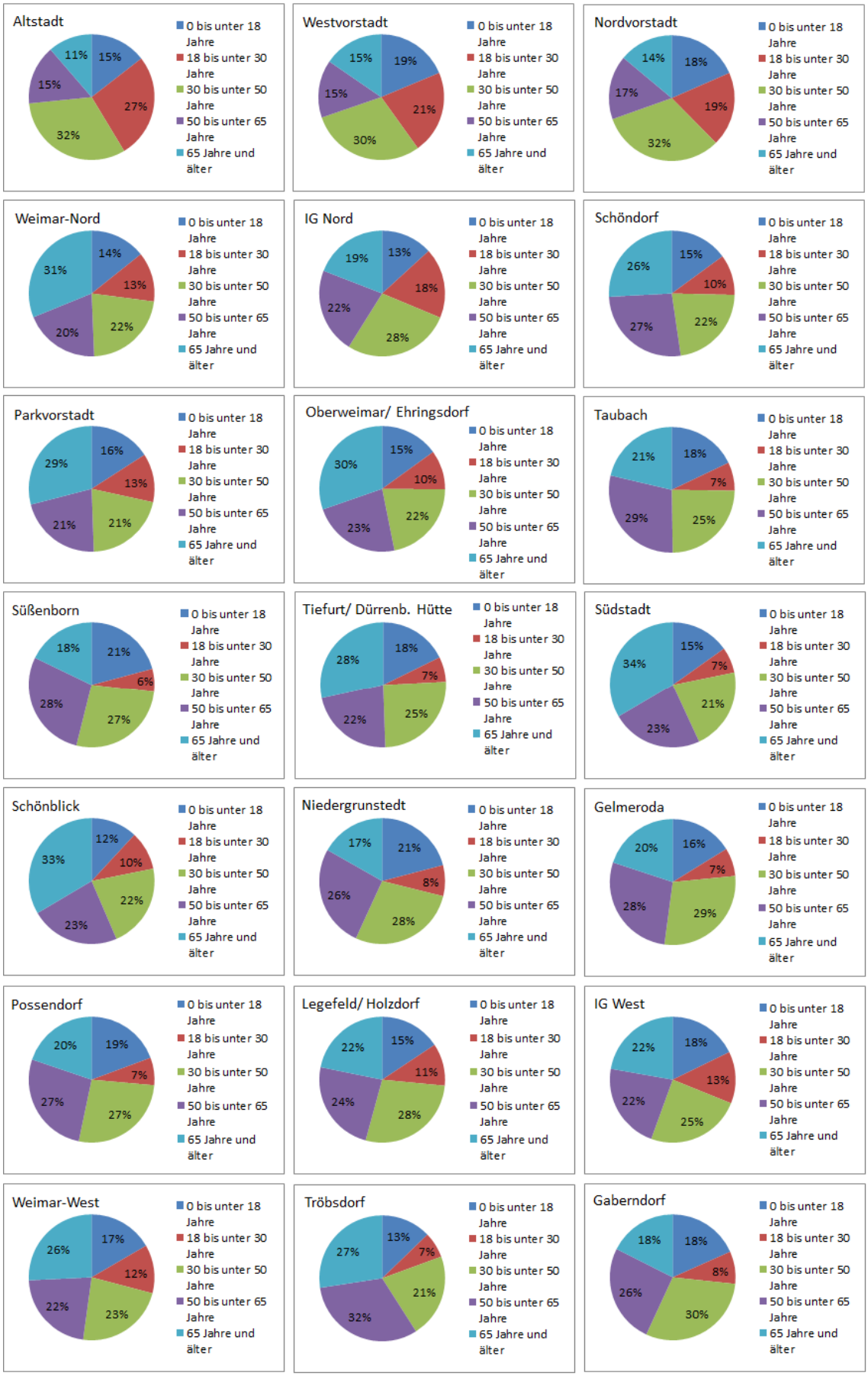


Abb.16: Anteil ausgewählter Altersgruppen 2017 in den statistischen Bezirken (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze

Bei der Auswertung der Wanderungen seit 2012 ist zu berücksichtigen, dass das Jahr 2015 infolge der Flüchtlingsbewegungen einen Sonderfall darstellt.

Der Wanderungssaldo war in den vergangenen Jahren ausnahmslos positiv und einziger Träger des Bevölkerungswachstums in Weimar. Betrachtet man die Wanderungsbewegungen nach Herkunfts- und Zielgebieten zeigt sich, dass Weimar v.a. aus dem Ausland und aus den anderen Thüringer Kreisen Wanderungsgewinne erzielt hat. Mit den meisten anderen Bundesländern war der Wanderungssaldo hingegen durchweg negativ.

Hinsichtlich der Altersverteilung ist festzustellen, dass der größte Teil der Wanderungsgewinne auf die Gruppe der 18-25 Jährigen entfällt. Im Jahresverlauf treten die höchsten Wanderungsgewinne im September/ Oktober auf. Der Zuzug ist demnach der Bildungswanderung zuzuschreiben, was auf die beiden Hochschulen und auf die umfangreichen Angebote im Berufsschulbereich zurückzuführen ist. Durchgängige Wanderungsgewinne sind auch bei den Altersgruppen der 50 bis unter 65 Jährigen sowie bei den Personen 65 Jahre und älter zu erkennen. Die – vom Umfang her deutlich geringeren - Wanderungsverluste konzentrieren sich auf die Gruppe der 25-30 Jährigen und auf die 30-50 Jährigen. In erstgenannter Altersgruppe wird dies vorrangig Personen betreffen, die nach Ausbildung/ Studium die Stadt Weimar wieder verlassen. Die Gruppe der 30-50 Jährigen umfasst dagegen v.a. jene Jahrgänge, in denen hauptsächlich Wohneigentum gebildet wird (Hausbau).

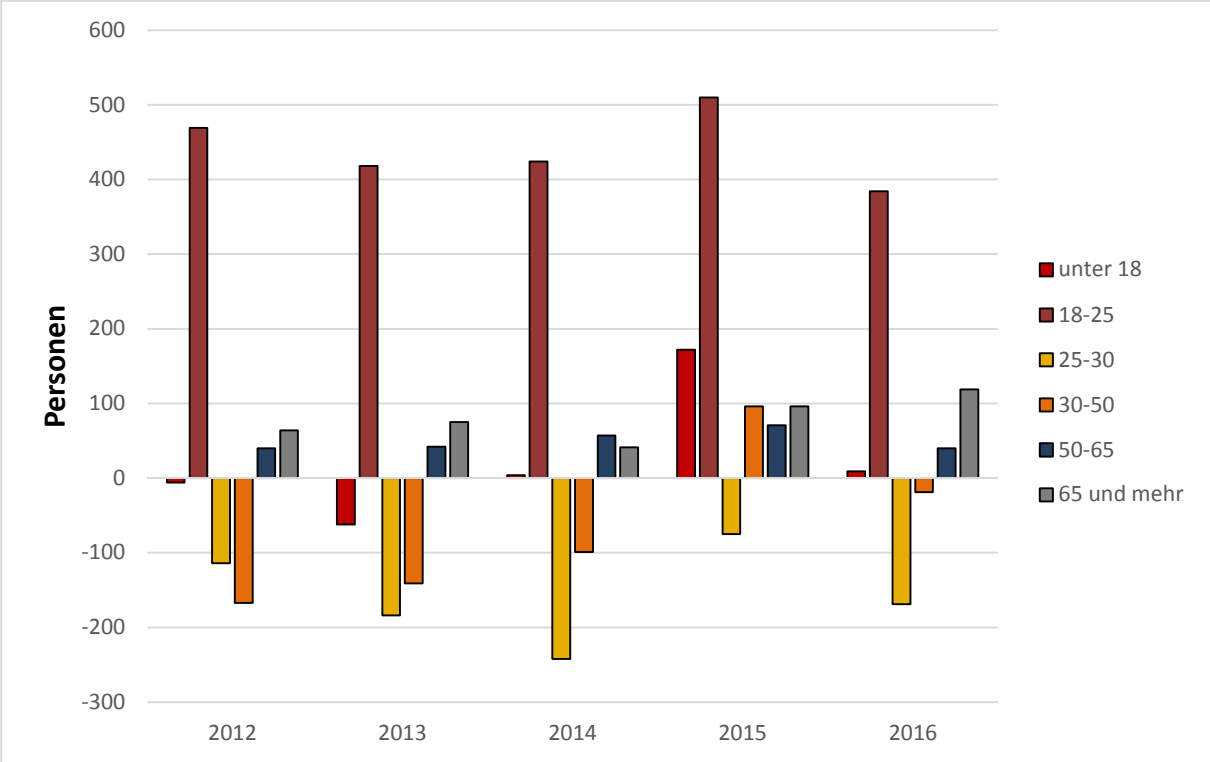


Abb.17: Wanderungssalden nach Altersgruppen 2012 - 2016
(Stadtverwaltung Weimar 2018)

Um der Frage nachzugehen, ob Personen der Altersgruppe 30-45 Jahre (Eigentumsbildende) in nennenswertem Umfang ins Umland ziehen, um dort Wohneigentum zu realisieren, werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt und dem umgebenden Landkreis betrachtet.

Im Zeitraum von 2012 bis 2017 waren die Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Weimar und dem umgebenden Landkreis relativ ausgeglichen. Insgesamt konnte die Stadt leichte Wanderungsgewinne (+55 Personen) erzielen. Mit Ausnahme der Jahre 2013 (-60 Personen) und 2015 (-40 Personen) war der Saldo aus Sicht der Stadt jeweils positiv. Aufgeschlüsselt nach Altersgruppen ist erkennbar, dass in den vergangenen Jahren v.a. bei den 0-6 Jährigen und bei den 30-45 Jährigen Wanderungsverluste gegenüber dem Umland hingenommen werden mussten. Dies deutet auf eine Abwanderung junger Familien hin. Gründe können ein unzureichendes Baulandangebot für Eigenheime und/ oder zu hohe Baulandpreise sein. Die Wanderungsverluste bei den 30-45 Jährigen waren 2013 vergleichsweise hoch und gingen danach wieder deutlich zurück. Diese Entwicklung kann u.a. auf das verbesserte Baulandangebot (Schießhausareal, Steinberg Tiefurt usw.) zurückgeführt werden.

Umzüge innerhalb der Stadt

Innerhalb der Stadt Weimar sind im Jahr 2017 insgesamt 4.787 Personen umgezogen, was einer Umzugsquote von 7,4 % entspricht. Dies ist eine vergleichsweise niedrige Quote. In Deutschland lag die durchschnittliche Umzugsquote laut dem Energiedienstleister Techem im Jahr 2017 bei 8,8 %. In den großen Ballungszentren wurde in den letzten Jahren ein erheblicher Rückgang der Umzugsquoten beobachtet, was u.a. auf die hohen Mietpreise und fehlende Wahlmöglichkeiten bei der Wohnraumversorgung zurückgeführt werden kann. In Berlin lag die Quote 2017 bei 5,9 %, in München bei 6,7 %. Die Weimarer Quote liegt ebenfalls deutlich unter dem Bundesschnitt und ist ein Indiz dafür, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist.

Bevölkerungsprognose

Die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBV) des Thüringer Landesamtes für Statistik prognostiziert für Weimar bis zum Jahr 2023 eine insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum bis Ende 2018 wird von einem geringfügigen Bevölkerungsanstieg (+0,6 % gegenüber dem Basisjahr 2014) ausgegangen, ab dem Jahr 2019 bis 2023 von einem ähnlich starken Bevölkerungsrückgang. Im Jahr 2023 wäre der 1. rBV zufolge die Einwohnerzahl in Weimar in etwa wieder so hoch, wie im Basisjahr 2014. Für den Zeitraum nach 2023 wird für Weimar ein leichter, aber anhaltender Bevölkerungsverlust vorhergesagt (bis 2035: -3,8 %).

Die kommunale Statistikstelle der Stadt Weimar hat im 2. Quartal 2018 eine Aktualisierung der städtischen Bevölkerungsprognose auf der Basis des Melderegisters vorgenommen. In diesem Zusammenhang wurden drei Varianten errechnet, die sich v.a. in den zugrunde liegenden Annahmen zu den Wanderungsbewegungen[4] unterscheiden. Eine „optimistische Variante“ geht davon aus, dass die Zuzüge in den kommenden Jahren höher ausfallen werden, als im Bezugszeitraum 2010 bis 2017. Die „mittlere Variante“ basiert auf der Annahme, dass sich die Wanderungsgewinne in etwa gleichem Maße fortsetzen. Eine „pessimistische Variante“ skizziert den Fall, dass Weimar in den kommenden Jahren weniger Zuzüge hat als im Zeitraum 2010 bis 2017.

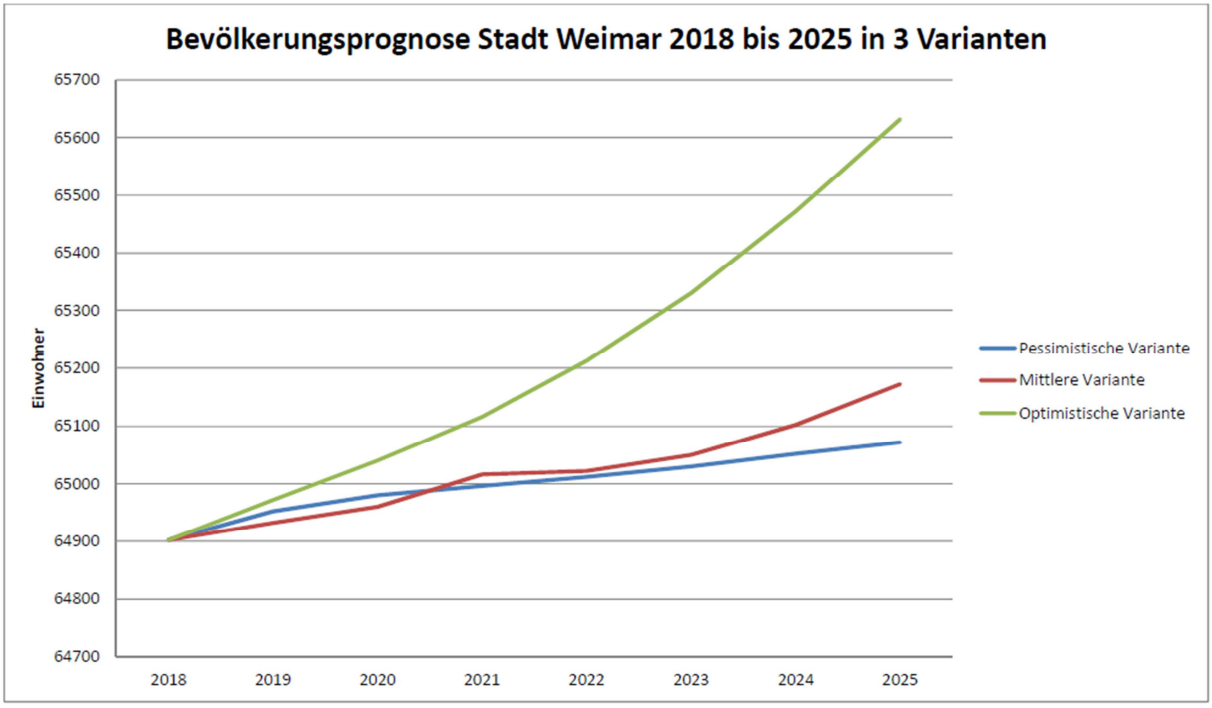


Abb.18: Bevölkerungsprognose Weimar
(Stadtverwaltung Weimar 2018, Basis 2010-2017 Melderegister)

In allen drei Varianten findet gegenüber 2018 eine Bevölkerungszunahme statt. In der „optimistischen Variante“ wird bis 2023 ein Anstieg um ca. 430 Personen erwartet. Die „mittlere Variante“ ergibt ein Wachstum von ca. 150 Personen. Der „pessimistischen Variante“ folgend, würde Weimar bis 2023 um lediglich etwa 130 Personen wachsen.

[4] Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten-/ Sterberate) und der Lebenserwartung vollziehen sich die Änderungen in aller Regel langfristig, sodass im Betrachtungszeitraum bis 2025 keine gravierenden Änderungen anzunehmen sind.

Die Abbildung 19 verdeutlicht die Abweichungen der städtischen Prognose zur 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS). Als Ausgangsjahr wurde jeweils 2018 festgelegt (=100 %). Die Abweichungen der städtischen Prognose (3 Varianten) und der 1. rBV des Landes resultieren aus der Verwendung unterschiedlicher Datenquellen und daher, dass die Prognosen zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt wurden (die Prognose des TLS stammt aus dem Jahr 2015, die kommunale Prognose aus dem Jahr 2018).

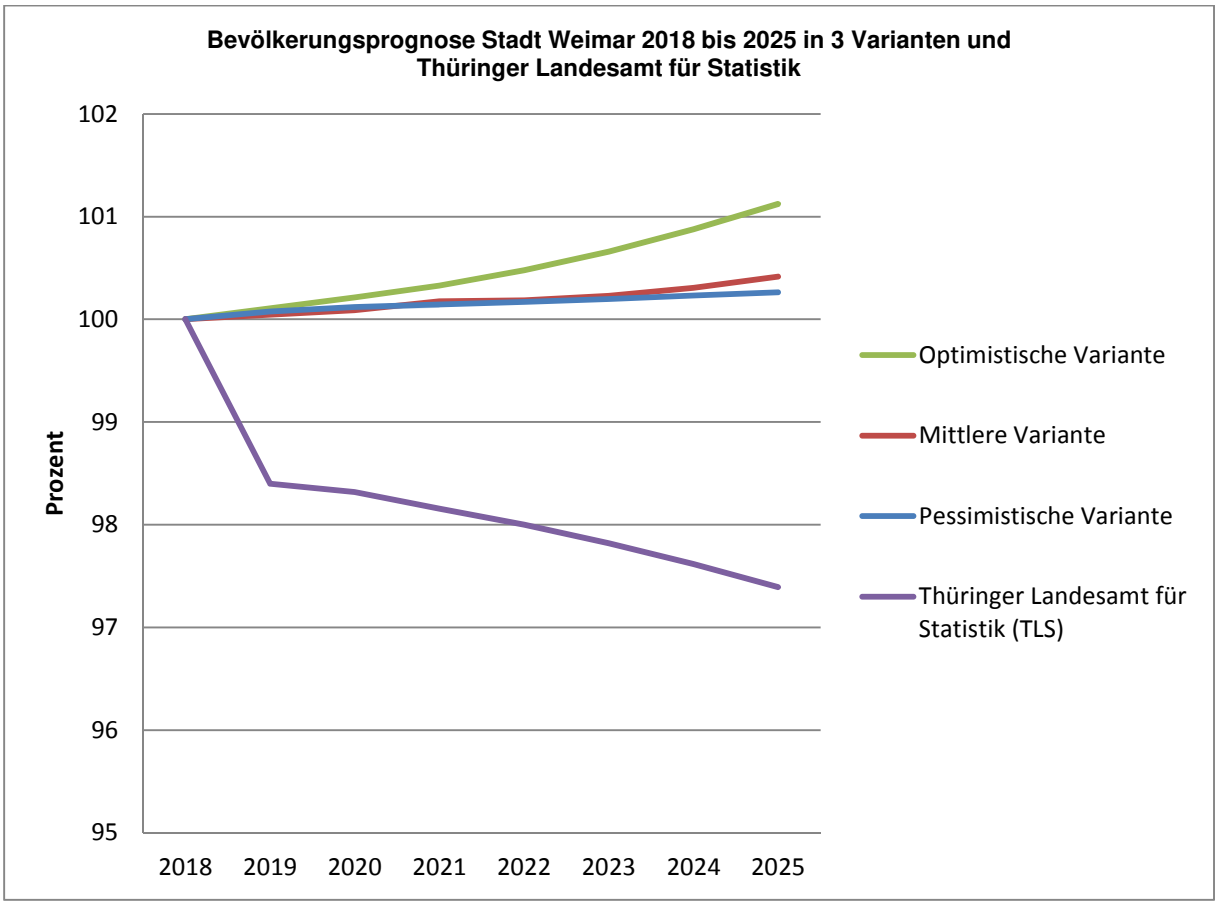


Abb.19: Bevölkerungsprognosen im Vergleich
(Stadtverwaltung Weimar 2018 und Thüringer Landesamt für Statistik 2015)

Die Bedeutung Weimars als Universitätsstadt und kulturelles Zentrum sowie das positive Image als Wohnstandort sprechen für eine weiterhin stabile bis wachsende Bevölkerungsentwicklung. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch die Lage Weimars innerhalb der Thüringer Städtekette. Zwischen den sog. „Schwarmstädten" Jena und Erfurt[5] gelegen, die jeweils nur wenige Kilometer entfernt sind, ist Weimar auch als Wohnort für Menschen attraktiv, die von außerhalb in die Region ziehen. Vor diesem Hintergrund wird der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2015 nicht gefolgt und stattdessen die Prognose der kommunalen Statistikstelle herangezogen. Die kommunale Statistikstelle empfiehlt, dem vorliegenden Wohnungsmarktkonzept die „mittlere Variante" zugrunde zu legen. Im Geltungszeitraum dieses Konzeptes (2023) ist daher mit einem geringfügigen Bevölkerungswachstum von ca. 150 Personen zu rechnen.

[5] Endbericht: „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt"

In Abbildung 20 ist die Bevölkerungsprognose („mittlere Variante“) nach Altersgruppen aufgeschlüsselt. Bei den Kindern und Jugendlichen (0-17 Jahre) und bei den jungen Erwachsenen (18-29 Jahre) sind keine deutlichen Veränderungen zu erwarten. In beiden Altersgruppen ist bis 2023 mit einem sehr geringfügigen Anstieg (<1 %) zu rechnen.

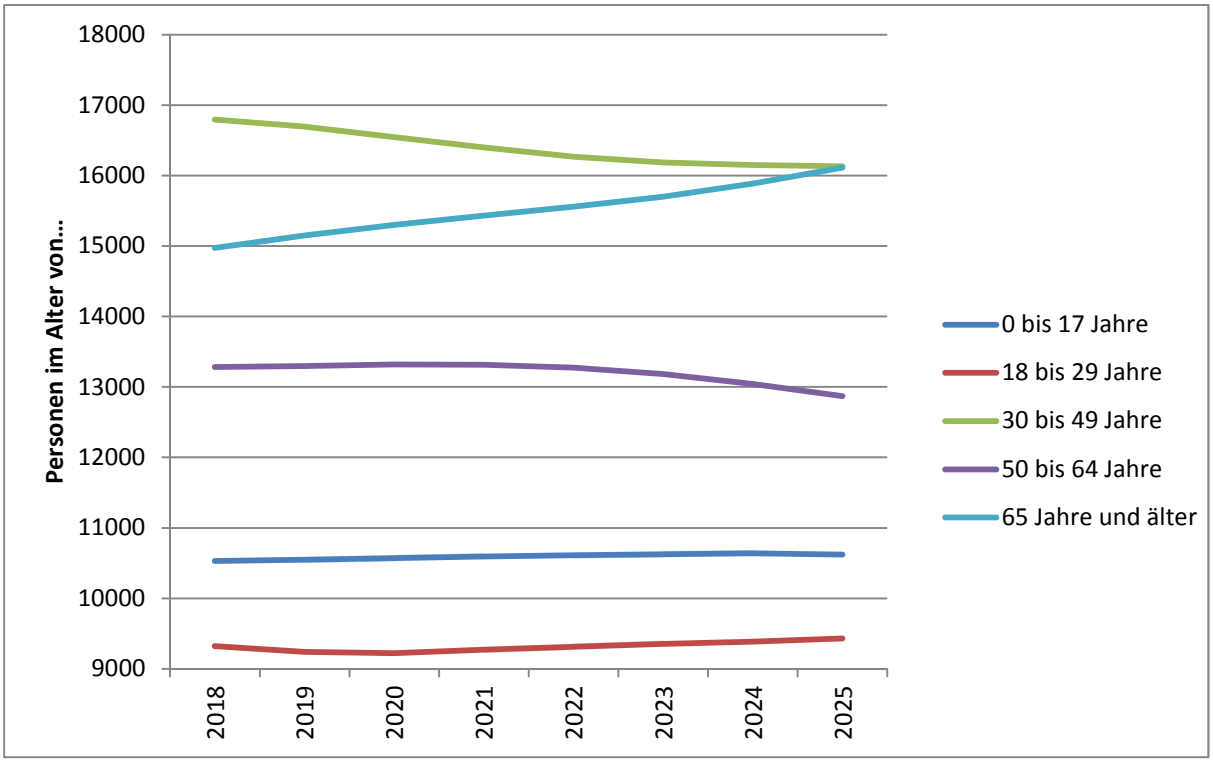


Abb.20: Bevölkerungsprognose der kommunalen Statistikstelle nach Altersgruppen (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Bei den 30 bis 49 Jährigen wird ein Rückgang um mehr als 600 Personen (-3,6 %) und bei den 50 bis 64 Jährigen eine Abnahme um ca. 100 Personen (-0,8 %) erwartet. In der Altersgruppe 65 Jahre und älter ist demgegenüber bis 2023 mit einem vergleichsweise deutlichen Zuwachs von mehr als 700 Personen (+4,8 %) zu rechnen.

Die Prognose nach Altersgruppen verdeutlicht das Fortschreiten des Alterungsprozesses in Weimar. Darauf muss auch auf dem Wohnungsmarkt mit seniorengerechten, „bezahlbaren“ Wohnungen reagiert werden.

Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung:

In Weimar ist die Einwohnerzahl seit 2012 gestiegen. Das Wachstum resultiert ausschließlich aus Wanderungsgewinnen, wobei v.a. Personen aus dem Ausland und aus anderen Thüringer Kreisen zuwandern. Anhand der Altersgruppen und der Entwicklung im Jahresverlauf ist erkennbar, dass Weimar v.a. von der Bildungswanderung profitiert (junge Menschen, die für Studium/ Berufsausbildung in die Stadt kommen).

Laut kommunaler Bevölkerungsprognose kann – entgegen den Vorausberechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik - von einem weiteren leichten Bevölkerungswachstum ausgegangen werden.

Der Alterungsprozess hat sich moderat fortgesetzt. Zukünftig ist v.a. mit einem Anstieg in der Altersgruppe 65 Jahre und älter zu rechnen. In Weimar-Nord, im Schönblick, in Ober-weimar/ Ehringsdorf und in der Südstadt ist das Durchschnittsalter vergleichsweise hoch.

Haushaltsentwicklung (Anzahl und Größe)

Für die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist letztlich nicht die Entwicklung der Einwohnerzahl, sondern die Anzahl der Haushalte das entscheidende Kriterium. Selbst in manchen schrumpfenden Regionen ist ein weiterer Zuwachs an Haushalten, der sich auf die Wohnungsnachfrage auswirkt, festzustellen. Hintergrund dieser Entwicklung sind sozio-demographische Veränderungen, die allgemein zu mehr und zu kleineren Haushalten führen. Zu diesen soziodemographischen Veränderungen zählen neben der Vereinzelung im Alter durch Wegfall des Partners auch der allgemeine Trend zur Singularisierung (Zunahme der Single-Haushalte) und veränderte Lebens- und Familienmodelle.

Auch in Weimar ist die Anzahl der Haushalte zwischen 2012 und 2017 weiter angestiegen. Zum 31.12.2017 gab es in Weimar 34.319 Haushalte. Gegenüber 2012 bedeutet das eine Zunahme um 500 Haushalte (+1,5 %).

Betrachtet man die einzelnen statistischen Bezirke, gab es die größten Zuwächse in Weimar-Nord, in der Nordvorstadt, in der Parkvorstadt und in Legefeld/ Holzdorf. In der Altstadt widerspiegelt der Rückgang der Haushaltszahl den sanierungsbedingten Freizug des Studierendenwohnheims, ebenso wie in Weimar-West die Sanierungstätigkeit an den Wohngebäuden.

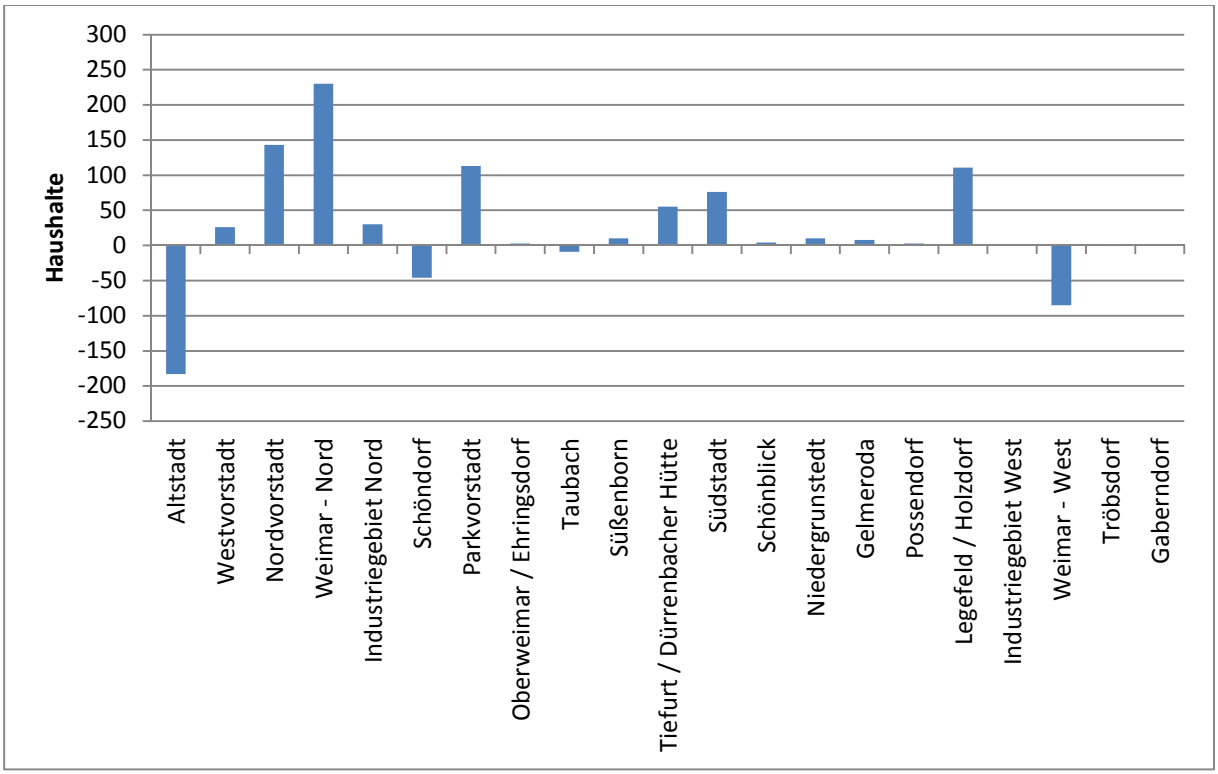


Abb.21: Entwicklung der Haushaltszahl nach statistischen Bezirken 2012-2017 (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Ein- und Zwei-Personenhaushalte sind mit fast 80 % die dominierenden Haushaltsgrößen in Weimar. Dieser Wert hat sich gegenüber 2012 nicht nennenswert verändert. Der hohe Anteil an kleinen Haushalten widerspiegelt die Alterung der Bevölkerung, die allgemeine Tendenz zu Single-Haushalten und die Tatsache, dass Weimar Universitätsstadt mit einer Vielzahl an studentischen Haushalten ist. Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Gruppen seit 2012 fällt auf, dass die Zahl der Ein-Personenhaushalte um fast 700 zugenommen hat,

gleichzeitig jedoch die Zahl der Zwei- und Drei-Personenhaushalte deutlich abgenommen hat. Die Zahl der Haushalte mit 4, 5 oder 6 Personen hat sich jeweils erhöht. Mit einem Zuwachs um fast 23 % stechen in dieser Entwicklung v.a. die Haushalte mit 5 Personen heraus.

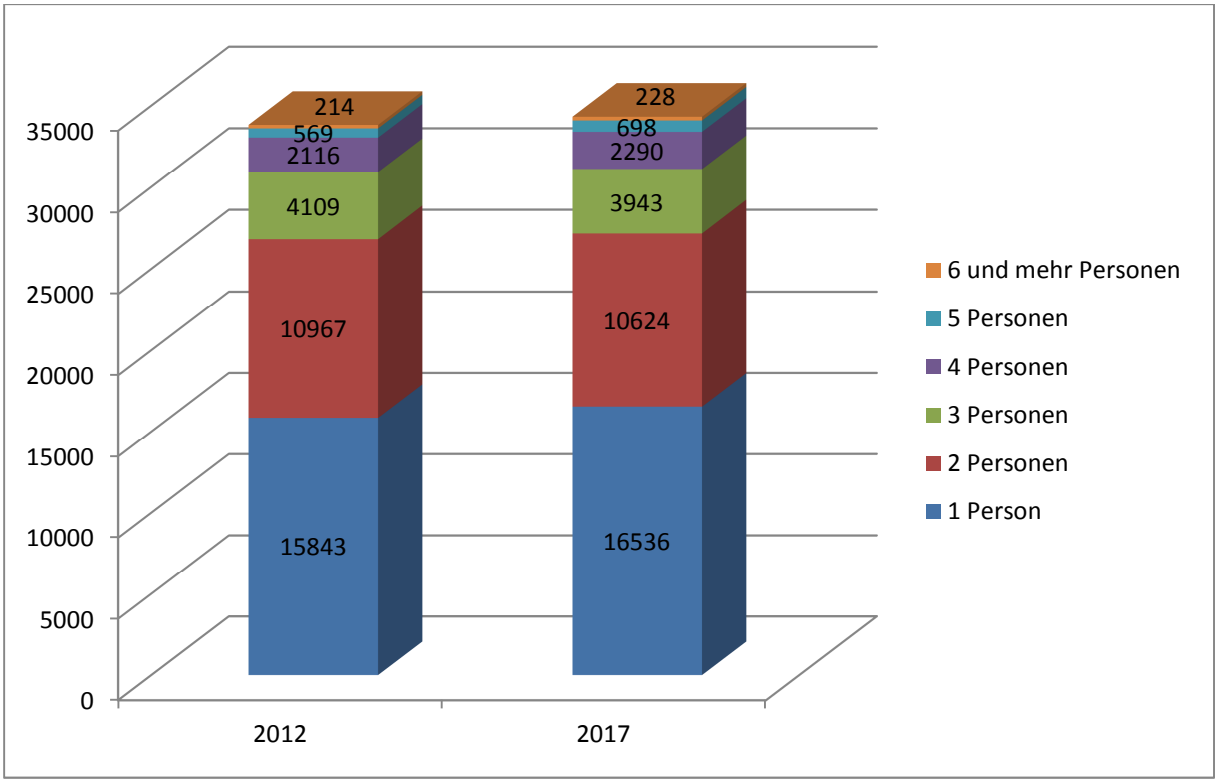


Abb.22: Haushalte in Weimar nach der Anzahl der darin lebenden Personen (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Betrachtet man die Haushaltsgrößen nach statistischen Bezirken, zeigt sich folgendes Bild.

- Die Altstadt hat mit 62 % den höchsten Anteil an Ein-Personenhaushalten. Ebenfalls hohe Werte von über 50 % erreichen die Quartiere mit hoher baulicher Dichte (Gründerzeitgebiete) und die Großwohnsiedlungen.
- Vergleichsweise viele Zwei-Personenhaushalte (jeweils über 40 %) gibt es in Possendorf, Taubach, Tröbsdorf und Süßenborn.
- Haushalte, die drei und mehr Personen umfassen, finden sich v.a. in den ländlich geprägten Ortsteilen (insbesondere in Niedergrunstedt, Possendorf, Süßenborn und Taubach). In der Altstadt und in den Gründerzeitgebieten erreichen die Haushalte mit drei und mehr Personen hingegen lediglich Anteile zwischen 15 und 19 %.

Die räumliche Verteilung der Haushaltsgröße entspricht damit dem Platzangebot innerhalb des Stadtgebietes. Im Zusammenhang mit den Daten zur Altersstruktur widerspiegeln diese Ergebnisse auch die Auswirkungen des demographischen Wandels und die Phasen des Familienzyklus[6].

[6] Der Familienzyklus ist ein Modell zur Erklärung des Verlaufs der Familienentwicklung. Grob werden vier Phasen unterschieden: 1 – jung, unverheiratet, 2 – verheiratet mit jungen Kindern, 3 – verheiratet mit älteren Kindern, 4 – verheiratet nach Auszug der Kinder.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2017 in Weimar bei 1,9 Personen je Haushalt (unverändert gegenüber dem Jahr 2012). Die folgende Abbildung zeigt die durchschnittliche Haushaltsgröße in den einzelnen statistischen Bezirken.

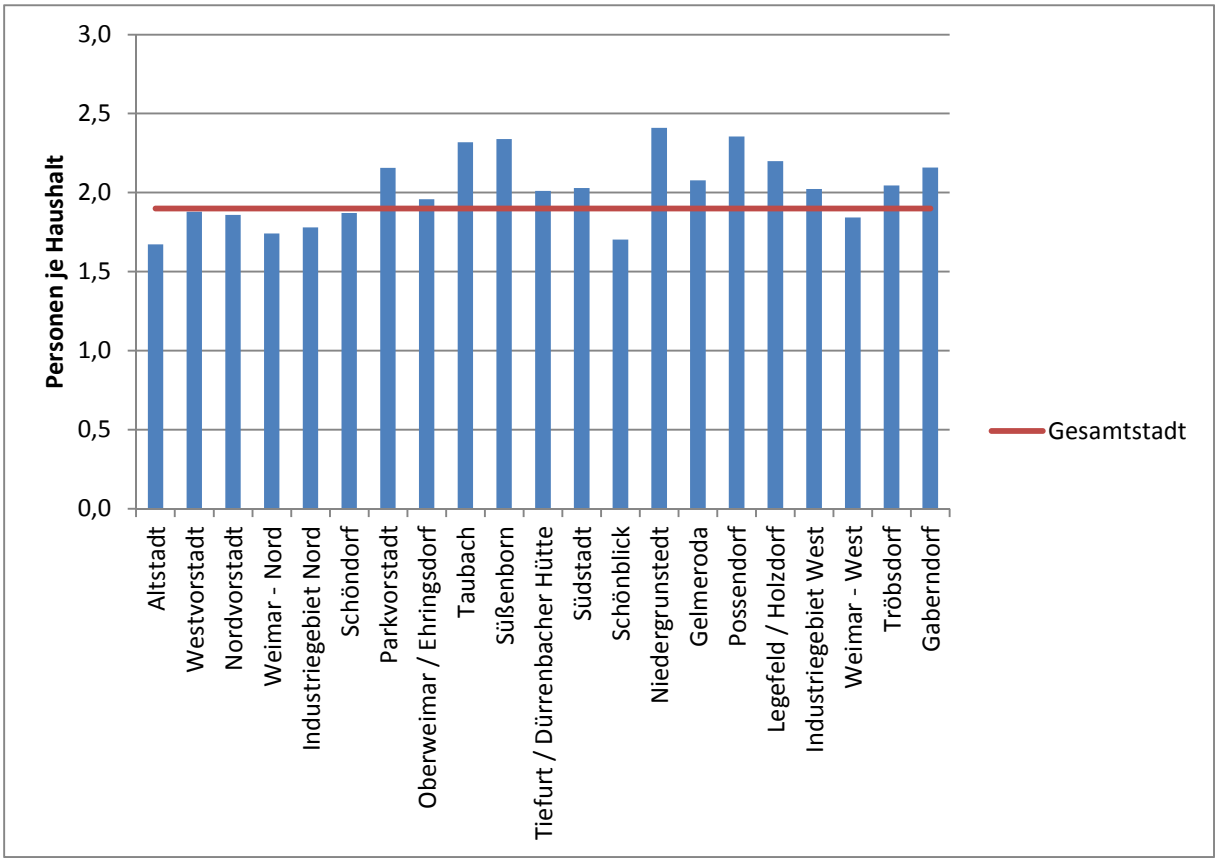


Abb.23: Haushaltsgröße nach statistischen Bezirken im Jahr 2017
(Stadtverwaltung Weimar 2018)

Haushaltsprognose

Aus der Bevölkerungsprognose (Stand: 2. Quartal 2018) hat die kommunale Statistikstelle eine Haushaltsprognose abgeleitet. Basis ist die „mittlere Variante“ der Bevölkerungsprognose. Im Geltungszeitraum des vorliegenden Konzeptes (bis 2023) ist demnach mit einem sehr geringfügigen Anstieg der Haushaltszahl zu rechnen (+75 Haushalte gegenüber 2017). Das entspricht einem Plus von durchschnittlich 15 Haushalten pro Jahr.

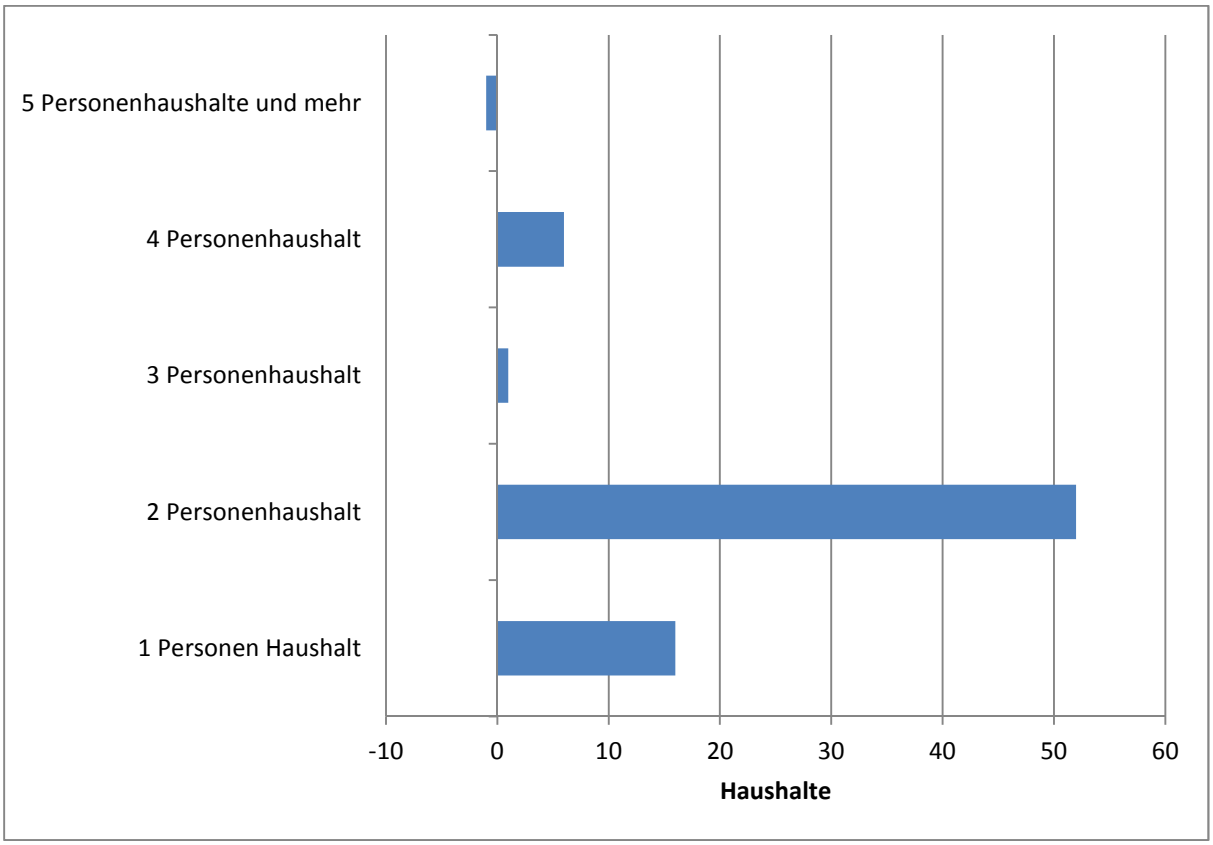


Abb.24: Prognose der Haushaltszahl nach Größe der Haushalte bis 2023
(Stadtverwaltung Weimar 2018)

Betrachtet man die Entwicklung nach Haushaltsgrößen, sind laut Prognose v.a. bei den Ein- und Zwei-Personenhaushalten Zuwächse zu erwarten, während bei den übrigen Haushaltsgrößen keine nennenswerten Veränderungen stattfinden.

Zusammenfassung Haushaltsentwicklung:

Die Zahl der Haushalte hat seit 2012 zugenommen. Erwartungsgemäß entfallen die Zuwächse v.a. auf jene statistischen Bezirke, in denen in nennenswertem Umfang Wohnbaumaßnahmen (Neubau/ Sanierung) stattgefunden haben.

In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren (leichten) Anstieg der Haushaltszahl zu rechnen, der vorrangig kleine Haushalte (1 bis 2 Personen) betrifft.

Zukünftig ist daher mit einer stärkeren Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu rechnen.

Entwicklung des Wohnungsbestands

In Weimar gab es laut Thüringer Landesamt für Statistik zum 31.12.2017 insgesamt 35.350 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Gegenüber dem Jahr 2012 bedeutet das einen Anstieg um 800 Wohnungen.

Abbildung 25 zeigt, dass die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zwischen 2014 und 2016 deutlich angestiegen ist. Im Jahr 2017 ist ein Rückgang bei den Baufertigstellungen festzustellen, der allerdings nur temporär ist. Angesichts der in Realisierung befindlichen Bauvorhaben ist in den kommenden Jahren wieder mit einer höheren Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Betrachtet man die fertiggestellten Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume, zeigt sich ein uneinheitliches Bild. Im Jahr 2017 fällt die hohe Zahl an Wohnungen mit 1 u. 2 Räumen auf. Dies ist auf die Fertigstellung des Apartmenthauses in der Schwanseestraße (49 WE) und auf die beendete Sanierung des studentischen Wohnheimes im Merketal (Haus I mit 144 WE) zurückzuführen.

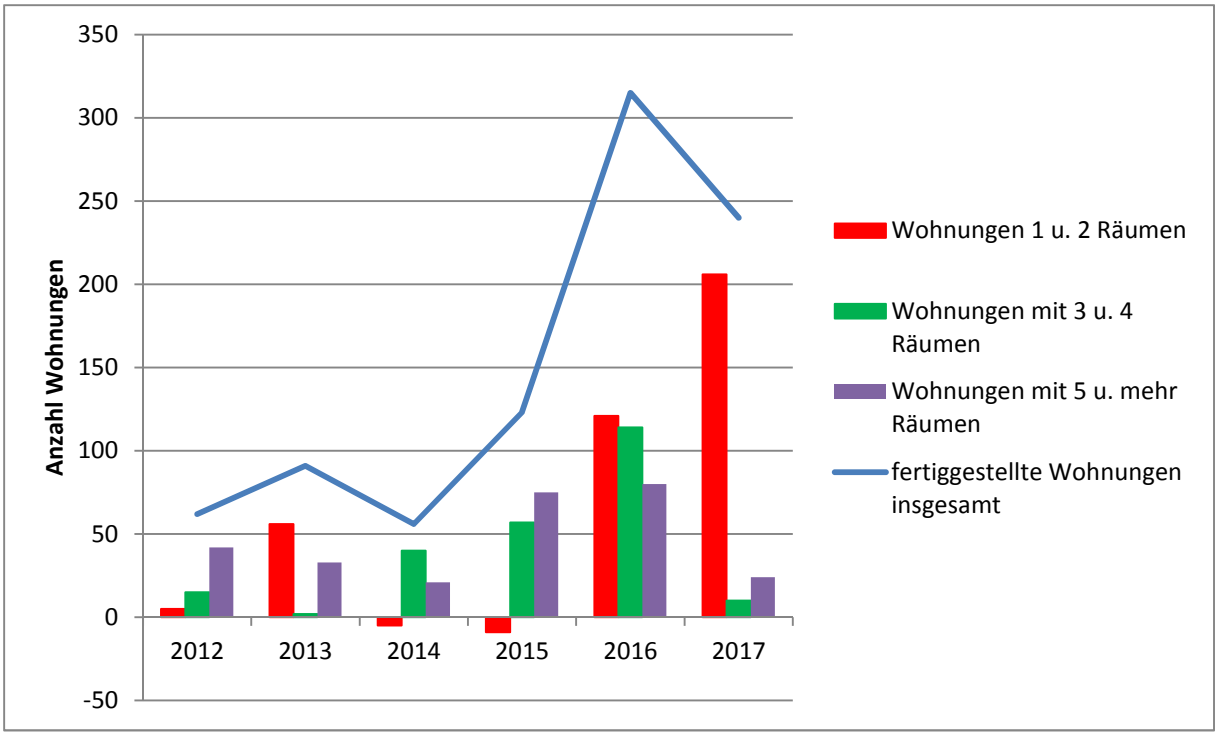


Abb.25: Fertiggestellte Wohnungen (einschl. Umbau) 2012-2017 (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur lässt sich der Weimarer Wohnungsmarkt grob in folgende Einheiten gliedern:

- mittelalterlich geprägte Altstadt,
- Gründerzeitgebiete (Westvorstadt und Nordvorstadt),
- Siedlungsbau der 1920er/ 30er Jahre (Heimfried, Siedlersfreud, Siedlung Schöndorf),
- Großwohnsiedlungen (Weimar-West, Weimar-Nord, Schöndorf-Waldstadt),
- Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise (z.B. Ettersburger Straße, Kirschbachtal),
- Einfamilienhaus- und Villengebiete in der Kernstadt (z.B. Parkvorstadt, Oberweimar),
- dörflich geprägte Wohnlagen (historisch gewachsene Ortslage und teilweise ergänzende Einfamilienhausgebiete).

Aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung und ihrer hohen baulichen Dichte haben v.a. die an die Altstadt angrenzenden Gründerzeitgebiete eine große Bedeutung für den Weimarer Wohnungsmarkt. Etwa 30 % der Wohnungen befinden sich in diesen Quartieren. Auch die Großwohnsiedlungen nehmen mit 26 % einen wesentlichen Anteil ein. Mehrgeschossige Wohngebäude mit hoher baulicher Dichte machen demnach mehr als die Hälfte des Weimarer Wohnungsbestandes aus.

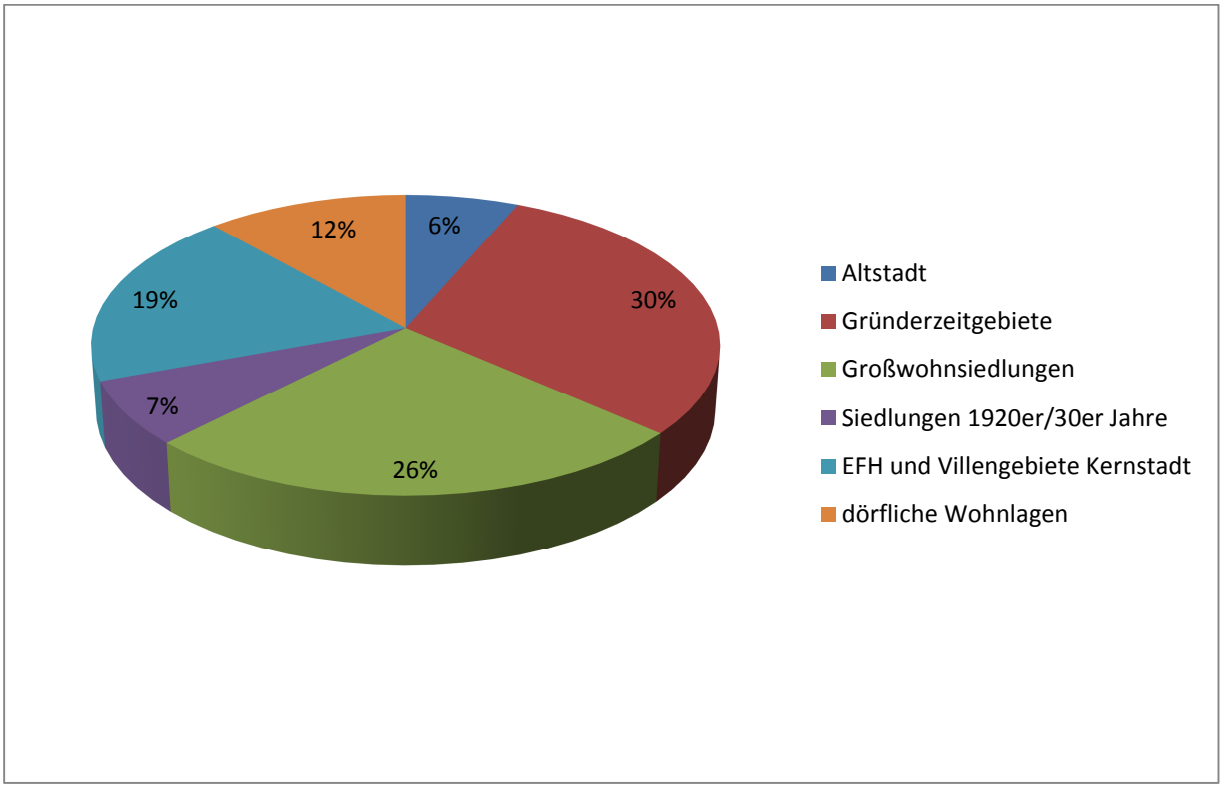


Abb.26: Verteilung des Wohnungsbestandes nach städtebaulichen Strukturmerkmalen (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Zwischen 2012 und 2016 wurden in fast allen statistischen Bezirken neue Wohngebäude errichtet. Die größten Zuwächse gab es in der Parkvorstadt (+43 Gebäude) und in der Südstadt (+25 Gebäude). Bei den Wohngebäuden hat erwartungsgemäß der Einfamilienhausbau zahlenmäßig große Auswirkungen, weshalb z.B. auch in Tiefurt/ Dürrenbacher Hütte oder in Gaberndorf der Zuwachs zweistellig ausfällt.

Bei der Anzahl der Wohnungen waren hingegen die stärksten Zuwächse an Standorten mit Mehrgeschossbauten zu verzeichnen. Weimar-Nord (Sanierung der ehemaligen Kasernen in der Lützendorfer Straße und Neubau an der Marcel-Paul-Straße) sticht hier mit einem Zuwachs von 132 Wohnungen heraus. Nennenswerte Zuwächse gab es auch in der Parkvorstadt (Schießhausareal und Leibnizallee), in der Südstadt (Lyonel-Feininger-Straße) und in der Nordvorstadt (u.a. Rathenauplatz).

Hinsichtlich der Eigentumsstruktur ist der Weimarer Wohnungsmarkt nach wie vor eher kleinteilig geprägt. Die Wohneigentumsquote beträgt rund 25 %, sodass der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes Mietwohnungen sind. Mit der Weimarer Wohnstätte GmbH (WWS) und der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. (GWG) existieren lediglich zwei größere Wohnungsunternehmen, deren Anteil in Summe etwa ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes und rund 40% des Mietwohnungsbestandes umfasst.

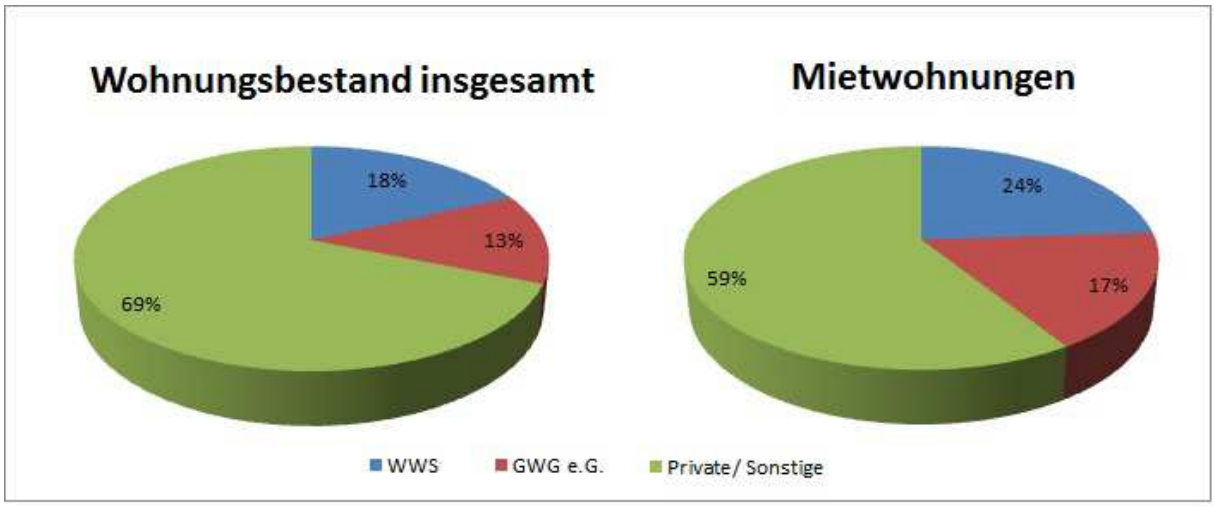


Abb.27: Eigentumsstruktur des Weimarer Wohnungsmarktes 2017
(Stadtverwaltung Weimar 2018)

Die Wohnfläche je Wohnung hat seit 2012 weiter zugenommen. Im Jahr 2012 lag die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung bei 75,4 m², im Jahr 2017 bei 75,7 m². In den einzelnen statistischen Bezirken sind dabei teilweise erhebliche Unterschiede festzustellen.

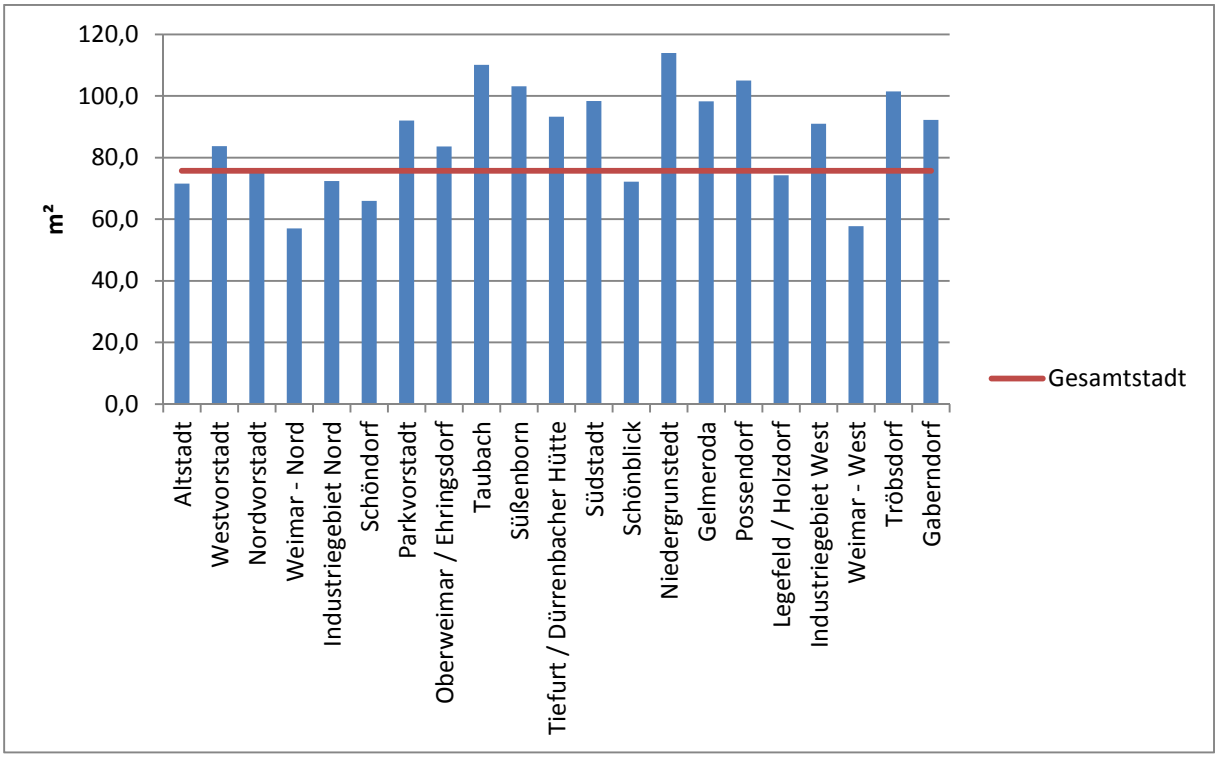


Abb.28: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung zum 31.12.2017 nach statistischen Bezirken
(Stadtverwaltung Weimar 2018)

Erwartungsgemäß sind große Wohnungen in den dörflichen Ortsteilen vorherrschend, während in der eng bebauten Altstadt kleine Wohnungen überwiegen. In den Gebieten mit

industriellem Wohnungsbau (Weimar-West, Weimar-Nord und Schöndorf-Waldstadt) ist die durchschnittliche Wohnungsgröße am geringsten. Durch Neubauprojekte haben sich v.a. in Tiefurt/ Dürrenbacher Hütte (Wohngebiet Am Steinberg) und in der Parkvorstadt (Schießhausareal, Leibnizallee) die durchschnittlichen Wohnungsgrößen erhöht.

Die Wohnfläche je Einwohner hat sich gegenüber 2012 um 0,4 m² erhöht, was auf die Errichtung größerer Wohnungen bzw. den Bau von Eigenheimen zurückzuführen ist. Zum 31.12.2017 standen jedem Einwohner im Durchschnitt 41,6 m² Wohnfläche zur Verfügung.

	2012*	2017	Entwicklung
Anzahl Wohngebäude	10.388	10.605	+ 217
davon Ein-/ Zweifamilienhäuser	6.758	6.939	+ 181
davon Mehrfamilienhäuser (inkl. Wohnheime)	3.630	3.666	+ 36
Anzahl Wohnungen	34.550	35.350	+ 800
Wohnfläche/ Wohnung [m²]	75,4	75,7	+ 0,3
Wohnfläche/ Einwohner [m²]	41,2	41,6	+ 0,4

* Zensusbedingt ergeben sich teilweise erhebliche Veränderungen zu den Angaben von 2011 im letzten Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Weimar

Tab.4: Kennziffern Weimarer Wohnungsmarkt 2012-2017
(Thüringer Landesamt für Statistik 2018)

Hinsichtlich der Anzahl der Wohnräume dominieren in Weimar 3- und 4-Raum-Wohnungen. Deren Anteile am gesamten Wohnungsbestand sind im Vergleich zu 2012 leicht zurückgegangen.

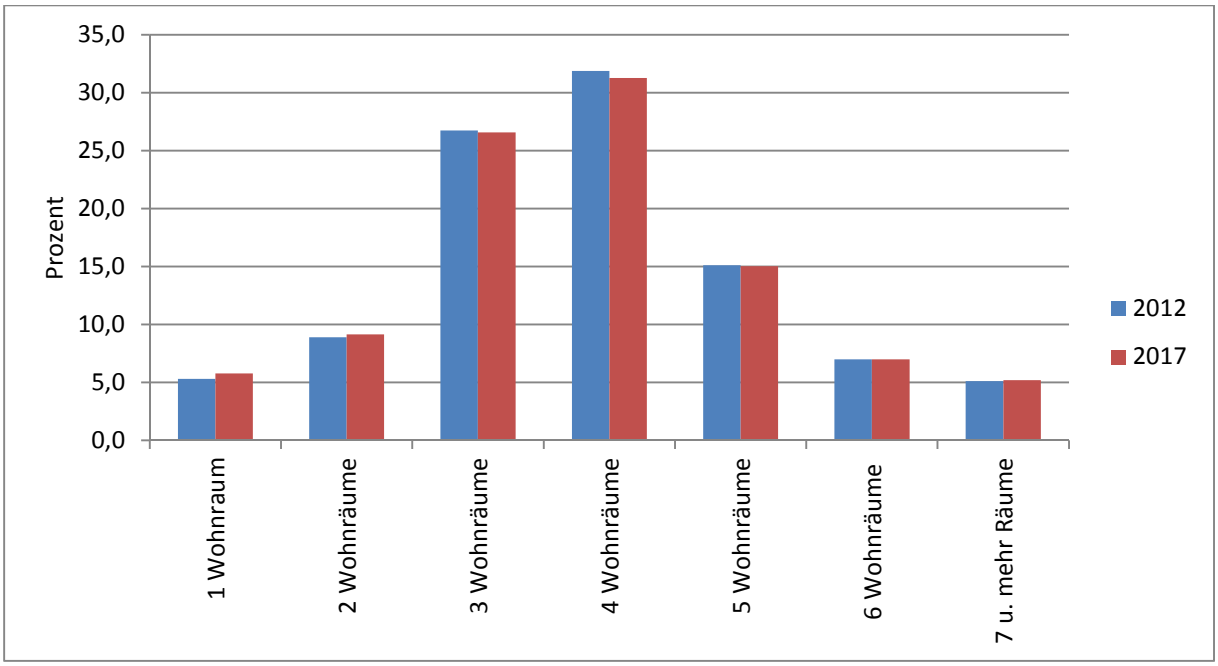


Abb.29: Wohnungen nach Anzahl der Wohnräume 2012 und 2017
(Thüringer Landesamt für Statistik 2018)

Demgegenüber gab es bei den 1- und 2-Raum-Wohnungen geringfügige Zuwächse, was u.a. auf die Fertigstellung eines Apartmenthauses in der Schwanseestraße zurückzuführen ist.

Kleine Wohnungen mit lediglich 1 bis 2 Wohnräumen konzentrieren sich erwartungsgemäß in den Großwohnsiedlungen. Hier liegen die Anteile am gesamten Wohnungsbestand im jeweiligen statistischen Bezirk zwischen 24 % (Schöndorf) und 35 % (Weimar-Nord). Schöndorf hat dabei einen vergleichsweise hohen Anteil an 1-Raum-Wohnungen (8 %), Weimar-Nord den höchsten Anteil an 2-Raum-Wohnungen (29 %) und Weimar-West anteilig die meisten 3-Raum-Wohnungen (42 %). In der Altstadt und in den angrenzenden Gründerzeitgebieten dominieren 3- und 4-Raum-Wohnungen, wobei gerade in den Gründerzeitvierteln auch 5-Raum-Wohnungen (jeweils ca. 20 %) einen nennenswerten Anteil am Wohnungsbestand ausmachen. Wenig überraschend ist wiederum die hohe Raumanzahl je Wohnung in den ländlich geprägten Ortsteilen. 1-Raum-Wohnungen gibt es hier kaum, dafür liegen die Anteile der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen zwischen 30 und 45 % (z.B. Niedergrunstedt, Possendorf, Gelmeroda, Tröbsdorf, Taubach). Auch in den Einfamilienhaus- und Villengebieten der Kernstadt sind die Wohnungen mit weniger als 3 Räumen ausnahmslos in der Minderheit. Auffallend ist der hohe Anteil an 1- und 2-Raum-Wohnungen in Legefeld/ Holzdorf, die u.a. aus den Neubauvorhaben in den 1990er Jahren resultieren (In den Weingärten/ Parkallee).

Zusammenfassung Entwicklung Wohnungsbestand:

Weimar ist hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nach wie vor als kleinteiliger Wohnungsmarkt mit zwei größeren Anbietern einzustufen. Der Anteil der Mietwohnungen (ca. 75%) übersteigt die Eigentumsquote (ca. 25 %) bei weitem. Die beiden größten Wohnungsunternehmen (WWS und GWG) haben am gesamten Wohnungsbestand einen Anteil von ca. einem Drittel, bezogen auf den Bestand an Mietwohnungen etwa 40 %.
Der Wohnungsbestand ist in den vergangenen Jahren infolge der gestiegenen Bautätigkeit deutlich gewachsen. Im Zuge der Bau- und Sanierungstätigkeit hat die durchschnittliche Wohnungsgröße zugenommen.
Wohnungen mit 3 und 4 Räumen bilden den größten Anteil im Wohnungsbestand. In den letzten Jahren ist v.a. der Anteil der kleinen Wohnungen gestiegen.

Leerstand in Weimar

Zur Leerstandsentwicklung in Weimar liegen keine eigenständigen Erhebungen vor. Daher wird auf die Angaben der beiden größten Weimarer Wohnungsunternehmen sowie auf externe Studien zum Immobilienmarkt zurückgegriffen. Betrachtet wird im Folgenden der marktaktive Leerstand. Wohnungen, die aufgrund ihres Zustandes nicht vermietbar sind bzw. aufgrund von Bau-/ Sanierungsmaßnahmen unbewohnt sind, werden nicht berücksichtigt.

Für die beiden größten Weimarer Wohnungsunternehmen (WWS und GWG) liegen Zahlen bis zum Jahr 2017 vor. Demnach hat sich die Leerstandsquote in den letzten Jahren nach Angaben von WWS und GWG etwas erhöht. Die Weimarer Wohnstätte GmbH (WWS) hatte Ende 2013 einen marktaktiven Leerstand von 1,5 %. Bis Ende 2017 stieg die Quote auf 2,9 %. Eine ähnliche Entwicklung ist bei der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.G. (GWG) zu beobachten. In 2012 lag die Leerstandsquote bei 1,2 % und stieg bis Ende 2017 auf 2,9 %. Die leichte Erhöhung ist auf die in Weimar insgesamt angestiegene Bautätigkeit sowie auf fertiggestellte Sanierungs- und Neubauvorhaben der beiden Wohnungsunternehmen zurückzuführen.

Das empirica-Institut[7] ermittelte für das Jahr 2016 bundesweit die Leerstandsquote für Geschosswohnungen. Diese lag in Weimar zum 31.12.2016 unter 2 % und widerspiegelt auch die zwischenzeitliche Situation der beiden großen Wohnungsunternehmen in Weimar.

Die TAG Immobilien AG ermittelte im „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017“ für Weimar insgesamt eine Leerstandsquote von 2 % (Stand: 2015). Dieser Wert ist angesichts der Tatsache, dass Leerstandsquoten von etwa 3 bis 5 % für eine angemessene Versorgung erforderlich sind, als gering einzustufen und Indiz für den Nachfrageüberschuss. Die o.g. Daten basieren allerdings auf dem Stand von 2015. Inzwischen haben die Bautätigkeit und die Zahl fertiggestellter Wohnungen zugenommen.

Zusammenfassung Leerstand:

Für die Leerstandsquote in Weimar kann ein Wert zwischen 2 und 3% angesetzt werden. Der Leerstand ist angesichts einer normalen Fluktuationsquote von 2-3% als niedrig einzustufen und widerspiegelt die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Weimar. Bei den großen Weimarer Wohnungsunternehmen hat die intensivierte Bautätigkeit in den letzten Jahren zu einer leichten Erhöhung der Leerstandsquote geführt.

[7] Endbericht: „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“

Mietpreisentwicklung in Weimar

Zur Darstellung der Mietpreisentwicklung in Weimar wird zunächst ebenfalls auf die Angaben der beiden größten Weimarer Wohnungsunternehmen zurückgegriffen, die etwa ein Drittel des gesamten Weimarer Wohnungsbestandes repräsentieren. Deren Daten umfassen sowohl die Preise in bestehenden Mietverträgen als auch bei Neuvermietung und geben daher ein recht umfassendes Bild.

Für den übrigen Wohnungsmarkt werden Marktanalysen Dritter genutzt, die sich allerdings ausschließlich auf die Preisentwicklung bei den Neuvertragsmieten beziehen und daher lediglich die Situation auf einem kleinen Teil des Weimarer Wohnungsmarktes wiedergeben.

Der Wohnungsbestand der Weimarer Wohnstätte GmbH (WWS) umfasst unterschiedlichste Wohnqualitäten in verschiedenen Wohnlagen, was sich in der Preisspanne (unter 5 €/ m² bis über 7,50 €/ m²) widerspiegelt (siehe Anhang). Bei jeder vierten Wohnung im Bestand der WWS lag der Mietpreis Ende 2017 bei max. 5 €/ m². Weitere fast 60 % der WWS-Wohnungen hatten ein Mietniveau zwischen 5,01-6,50 €/ m², lediglich 5 % der Wohnungen im WWS-Bestand lagen in der obersten Preiskategorie (>7,50 €/ m²).

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (GWG) gibt für ihren Wohnungsbestand eine Mietpreisspanne von 2,75 €/ m² bis 10,20 €/ m² an (siehe Anhang). Diese Bandbreite verdeutlicht die Angebotsvielfalt bei der größten Weimarer Wohnungsgenossenschaft. Die konkrete Höhe des Mietpreises richtet sich dabei nach Wohnlage und Wohnqualität (Ausstattung, Sanierungsgrad, Neubau). Laut Jahresbericht der GWG 2017 beträgt die Nettokaltmiete (Grundnutzungsgebühr) von etwa jeder 2. Wohnung bis 5 €/ m². Weitere 33 % des Wohnungsbestandes befinden sich mit einer Mietpreisspanne bis 6 €/ m² ebenfalls im preiswerten Segment. Lediglich 61 Wohnungen (1,4 %) weisen Mieten von mehr als 8 €/ m² auf.

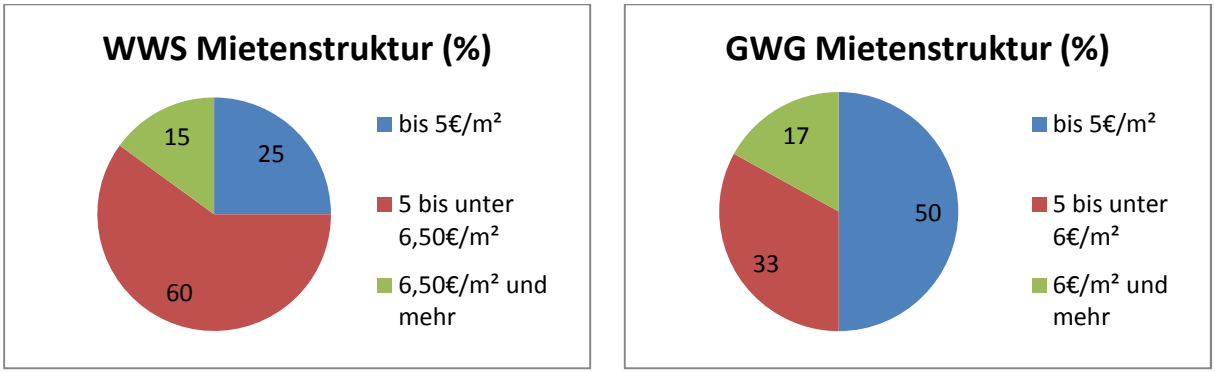


Abb.30: Mietpreise 2017 (Nettokaltmiete) bei WWS und GWG im Vergleich
(Quelle: WWS 2018, GWG 2018)

Vergleicht man die Mietpreise von WWS und GWG mit den Obergrenzen für die Gewährung von Kosten der Unterkunft (KdU) ist festzustellen, dass sich – bezogen auf die Kaltmiete pro Quadratmeter - jeweils über 80 % des Wohnungsbestandes von WWS und GWG innerhalb der definierten Obergrenzen bewegt (Anhang). Dies verdeutlicht die große Bedeutung der beiden Wohnungsunternehmen bei der Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Bei den Neuvertragsmieten liegen die Preise in aller Regel über dem Niveau der Bestandsmieten. Die preisliche Abkoppelung der Neuvertragsmieten ist ein generelles Problem, das gegenwärtig in allen Wachstumsregionen beobachtet werden kann.

Gemäß „Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau Thüringen“ lag die durchschnittliche Angebotsmiete in Weimar im Jahr 2016 bei 7,05 €/ m². Gegenüber dem Jahr 2012 (6,65 €/ m²) war eine Zunahme um 0,4 €/ m² bzw. 6 % zu verzeichnen.
Das empirica-Institut[8] gibt für die kreisfreie Stadt Weimar im Jahr 2016 eine Mietpreisspanne von 6 bis unter 7 €/ m² an.

Die TAG Immobilien AG ermittelte im „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017“ für das 1. Halbjahr 2017 eine durchschnittliche Miete (Neuvertragsmiete) von 7,00 €/ m² in Weimar. Dieser Wert entspricht in etwa dem für Erfurt angegebenen durchschnittlichen Mietniveau (7,02 €/ m²), liegt aber deutlich unter dem Durchschnittswert von Jena (8,57 €/ m²).
Im Jahr 2012 betrug die Durchschnittsmiete in Weimar dem Bericht zufolge 6,57 €/ m², sodass bis 2017 eine Zunahme um 6,6 % zu verzeichnen ist (Erfurt: +10,5 %, Jena: +0,6 %). Interessant ist, dass die von der TAG Immobilien AG ermittelten Mietpreise in Weimar gegenüber dem 1. Halbjahr 2016 nicht weiter gestiegen sind, während dies in allen anderen untersuchten Thüringer Städten der Fall war.

Im „Wohnimmobilienmarktbericht Thüringen“ der Hypovereinsbank (Stand: 02/2018) wird nach Wohnlagen unterschieden. Anstelle eines Durchschnittswertes werden je Wohnlage Preisspannen angegeben. In der Gesamtstadt reicht die Mietpreisspanne von 5,25 bis 10 €/ m². In der Lagekategorie „einfach“ (z.B. Weimar-West und Weimar-Nord) liegen die Mietpreise (Neuvertragsmiete) bei 5,25 bis 6,25 €/ m². In diesen Gebieten, in denen v.a. WWS und GWG über Wohnungen verfügen, liegen demnach auch die Neuvertragsmieten überwiegend innerhalb der Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft. Für „mittlere“ Lagen (z.B. Heimfried und Schönblick) sind 6 bis 7,75 €/ m² aufzuwenden. In „guten“ und „sehr guten“ Lagen (z.B. Altstadt, Gründerzeitviertel, Südstadt) reicht die Spanne von 7,50 bis 10 €/ m².

Der Preisanstieg bei den Mieten wird bei der Miet- bzw. Wohnkostenbelastung der Haushalte deutlich. Während bei den bestehenden Mietverhältnissen von einer moderaten Entwicklung der Belastung ausgegangen werden kann, die teilweise durch die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und die steigende Kaufkraft ausgeglichen wird, ist bei den Neuvertragsmieten von einer spürbaren Erhöhung der Kostenbelastung für die privaten Haushalte auszugehen.

Das empirica-Institut hat – bezogen auf Neuvertragsmieten - für das Jahr 2016 bundesweit die „Mietbelastung der Wohnbevölkerung“ (Nettokaltmiete einer ortsüblichen Wohnung im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen) ermittelt. Die Stadt Weimar erreicht danach einen Indexwert von 100 bis <120 (Bundesrepublik =100) und liegt damit bei den Neuvertragsmieten über dem Bundesdurchschnitt. Erfurt befindet sich laut empirica in der gleichen Indexspanne, für Jena wurde ein Index von über 120 angegeben.

Die TAG Immobilien AG ermittelte für die Neuvertragsmieten eine „Wohnkosten-belastungsquote“ (Wohnkosten inkl. Nebenkosten im Verhältnis zum verfügbaren Haushalts-einkommen). In Weimar lag die Wohnkostenbelastungsquote im Jahr 2017 demnach bei 24,9 % (Erfurt: 21,6 %, Jena: 26,6 %) und damit im ostdeutschen Vergleich recht hoch.

[8] Empirica 2017: „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“

Gegenüber dem Jahr 2006 lässt sich laut der Autoren allerdings kein nennenswerter Anstieg der Wohnkostenbelastungsquote in Weimar feststellen (+1 %-Punkt), was auf die gleichzeitig gestiegene Kaufkraft zurückgeführt werden kann.

Zusammenfassung Mietpreisentwicklung:

In den vergangenen Jahren hat es v.a. bei den Neuvertragsmieten deutliche Preissteigerungen gegeben (zwischen 6 und 7 % seit 2012). Bei den Bestandsmieten war demgegenüber keine überzogene Preisentwicklung erkennbar.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft bieten den überwiegenden Teil ihrer Wohnungen zu Preisen im unteren bzw. mittleren Segment an und haben große Bedeutung bei der Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Exkurs: Studentisches Wohnen in Weimar

Laut der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes lebten im Jahr 2016 insgesamt 12 % der Studierenden in einem Wohnheim. Zwei Drittel der Studierenden – und damit der weitaus größte Teil – versorgte sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum, davon 30 % innerhalb einer Wohngemeinschaft. Jeder fünfte Studierende lebte bei den Eltern.

Die nach Bundesländern und Hochschulstandorten aufgegliederte statistische Übersicht des Deutschen Studentenwerks von 2016 zeigt, dass der Hochschulort Weimar eine Unterbringungsquote von mehr als 22 % aufweist. Dies ist der zweithöchste Wert in Thüringen (Ilmenau 24 %) und übersteigt den bundesdeutschen Durchschnitt von 12 % deutlich.

Nach Angaben des Studierendenwerkes Thüringen gibt es in Weimar 12 Studentenwohnheime mit 1.120 Plätzen. Sanierungsbedingt stehen gegenwärtig lediglich 800 Plätze zur Verfügung. Die Preisspanne (Warmmiete) für ein Wohnheimzimmer/ Apartment in Weimar reicht von 103 € bis 294 €. Der Durchschnittspreis beträgt nach Angaben des Studierendenwerkes 190 € inkl. Nebenkosten.

Seitens des Studierendenwerkes ist eine kontinuierliche Sanierung der Wohnheime in Weimar durchgeführt worden. Im September 2017 konnte Haus I in der Merketalstraße fertiggestellt werden. Das zugehörige Haus II wird für eine Sanierung vorbereitet. Das Wohnheim Am Jakobsplan 1 befindet sich gegenwärtig in Sanierung und soll nach Abschluss der Maßnahme über rund 350 Wohnplätze verfügen. Drei Apartments sollen behindertengerecht ausgestattet und alle Geschosse barrierefrei erreichbar sein. Zudem ist die Errichtung eines neuen studentischen Wohngebäudes mit 45 Plätzen an der Leibnizallee sowie studentisches Wohnen an der Eduard-Rosenthal-Straße vorgesehen.

Auf dem freien Wohnungsmarkt in Weimar lag die durchschnittliche Miete für ein unmöbliertes WG-Zimmer (mittleres Segment) nach Angaben des empirica-Instituts[9] im Sommersemester 2018 bei 280 €. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bundesweiten Standardpreis von 372 €. Im Vergleich zum Sommersemester 2015 (250 €) ist in Weimar allerdings ein Anstieg der durchschnittlichen WG-Miete um 12 % festzustellen.

Erwähnenswert ist, dass auch auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt ein Angebot für studentisches Wohnen realisiert wurde. Im Jahr 2017 entstand in der Schwanseestraße ein Wohngebäude mit 49 möblierten Apartments.

Zu Beginn des Wintersemesters 2018/2019 hat sich gezeigt, dass die Wohnraumversorgung ausländischer Studierender aufgrund von sanierungsbedingten Engpässen bei Wohnheimplätzen und aufgrund verschärfter gesetzlicher Vorschriften (Visa, Aufenthaltsgenehmigungen, Wohnungsnachweise etc.) schwieriger geworden ist. Im Zusammenwirken von Hochschulen, Studierendenwerk, Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen wird eine zeitnahe Lösung dieses Problems angestrebt.

[9] empirica-Preisdatenbank: Newsletter zu den WG-Mieten im Sommersemester 2015 und 2018

Entwicklung der Kaufpreise

Zur Darstellung der Kaufpreisentwicklung wird der „Immobilienmarktbericht 2018“ des für die Stadt Weimar zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. Der Immobilienmarkt wird darin in einzelne Marktsegmente gegliedert, um ein möglichst detailliertes Bild zu erhalten.

Im Folgenden wird zunächst die Preisentwicklung bei den unbebauten Wohnbauflächen betrachtet. Dabei wird in Flächen für individuellen Wohnungsbau (Ein-, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) und in Flächen für Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau unterschieden. Tabelle 5 verdeutlicht, dass in beiden Marktsegmenten die Preise zwischen 2013 und 2017 deutlich gestiegen sind.

Laut Gutachterausschuss war bei den **Flächen für den individuellen Wohnungsbau** zwischen 2013 und 2015 ein Anstieg der Verkaufszahlen festzustellen, dem ein ebenso starker Rückgang bis 2017 folgte. Der Rückgang nach 2015 wird einerseits auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer und andererseits auf die vollständige Auslastung der neuen Baugebiete (Am Steinberg und Schießhausareal) zurückgeführt. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Jahr 2017 deutlich über dem Niveau von 2013. Gegenüber dem Jahr 2015, als der durchschnittliche Kaufpreis auf fast 179 €/ m² stieg, ist in den Jahren 2016 und 2017 allerdings ein leichter Preisrückgang feststellbar. Im Immobilienmarktbericht 2018 heißt es hierzu: „In den Jahren 2014 und 2015 wurden in der kreisfreien Stadt Weimar ein Großteil der Bauplätze in den Wohngebieten Tiefurt und „Schießhaus“ veräußert. Ab dem Jahr 2016 waren im Hochpreissegment keine bzw. nur noch wenige Bauplätze vorhanden, was zu einer leichten Senkung des durchschnittlichen Kaufpreises führte.“

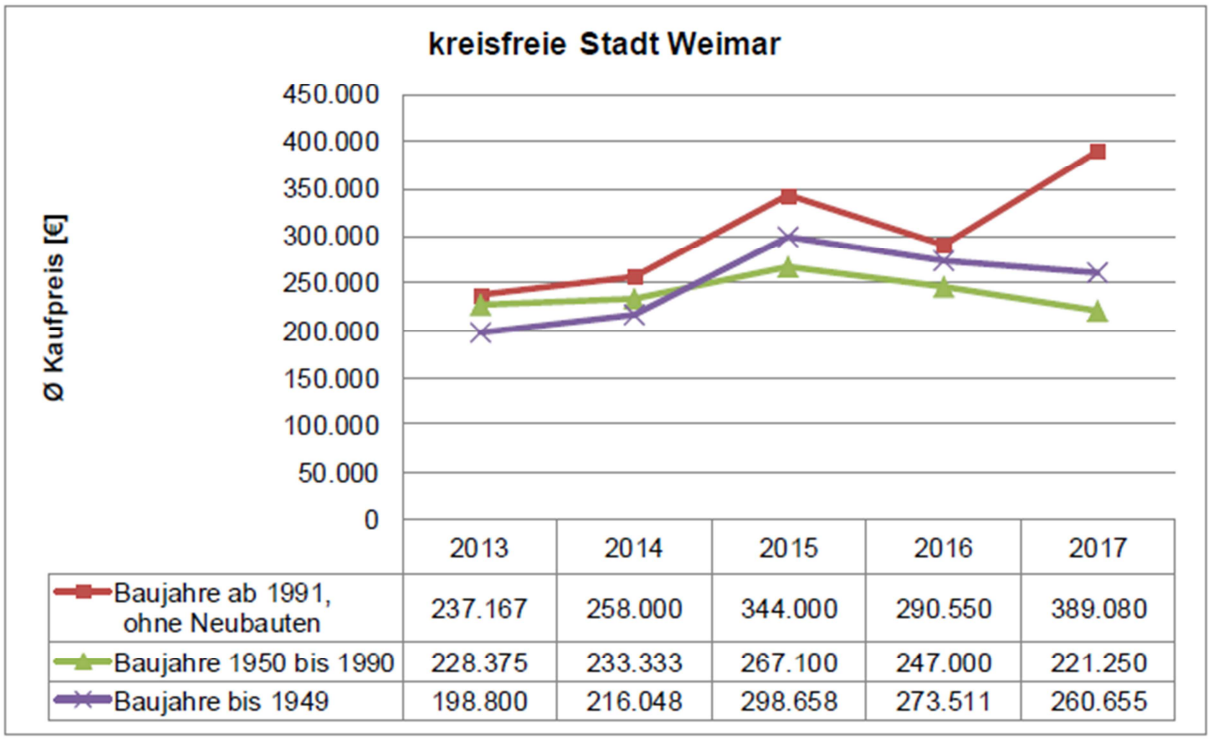
Bei den **Flächen für den Mehrfamilienhausbau** weist der Gutachterausschuss auf eine sehr geringe Fallzahl im Betrachtungszeitraum hin, vor deren Hintergrund die Daten zu werten sind. Der durchschnittliche Kaufpreis ist in diesem Marktsegment zwischen 2013 und 2017 ebenfalls deutlich gestiegen. Allerdings gilt auch hier, dass der Preis zwischenzeitlich noch höher war (2015: 312,36 €/ m²) und danach zurückging.

Ø bereinigter Kaufpreis	2013	2017	Veränderung	
Flächen individueller Wohnungsbau	103,89 €/ m²	139,16 €/ m²	+35,27 €/ m²	+34 %
Flächen MFH/ Geschoss-wohnungsbau	135,85 €/ m²	208,04 €/ m²	+72,19 €/ m²	+53 %

Tab.5: Kaufpreisentwicklung für Wohnbauflächen in der Stadt Weimar 2013-2017
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des LKR Sömmerda, des LKR Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar: Immobilienmarktbericht 2018)

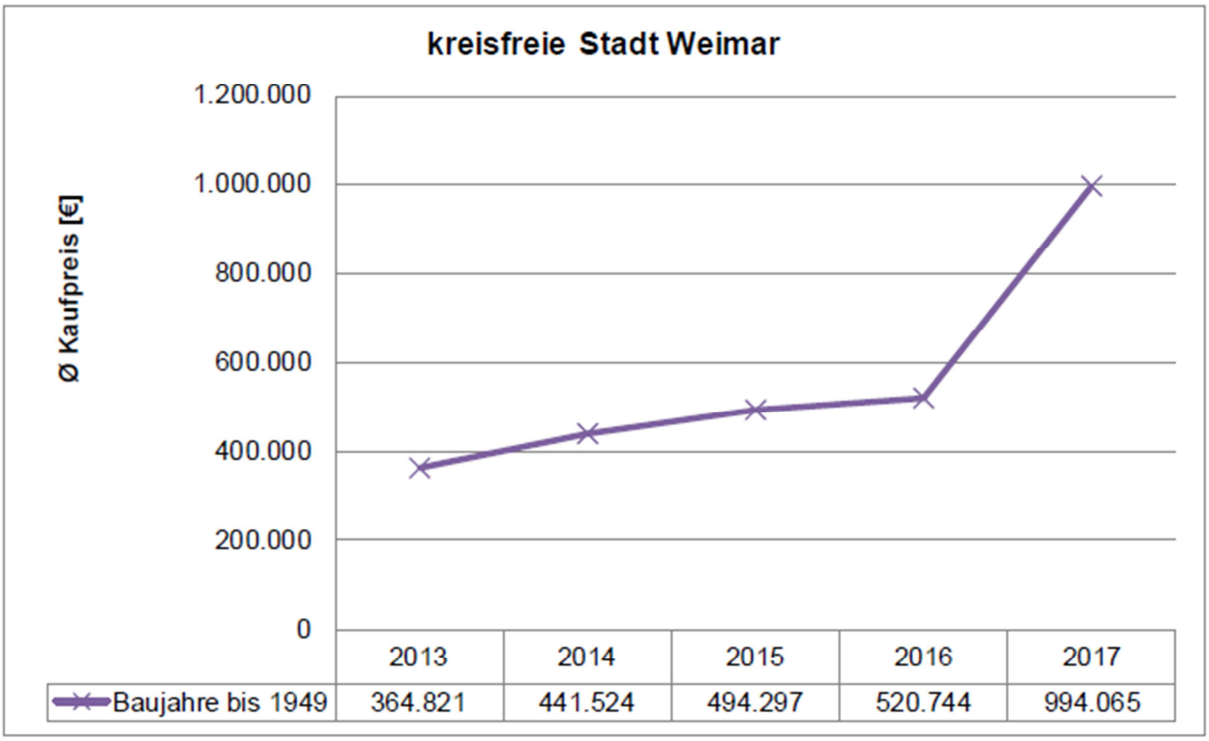
Bei den bebauten Wohngrundstücken wird im Folgenden die Kaufpreisentwicklung von Ein-/ Zweifamilienhäusern, von Mehrfamilienhäusern und von Eigentumswohnungen betrachtet.

Für **Ein-/Zweifamilienhäuser** ist bei den unterschiedlichen Baualtersklassen bis zum Jahr 2016 eine in etwa ähnliche Preisentwicklung zu beobachten. Einem mehr oder minder starken Preisanstieg bis 2015 folgte im Jahr 2016 ein Preisrückgang. Im Jahr 2017 setzte sich die rückläufige Preisentwicklung bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, fort. Bei den Nachwendebauten (ohne Neubau) war demgegenüber ein neuerlicher Preisanstieg festzustellen. Für Ein-/Zweifamilienhäuser, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, ist im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Preisrückgang erkennbar.



	2013	2014	2015	2016	2017
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	237.167	258.000	344.000	290.550	389.080
Baujahre 1950 bis 1990	228.375	233.333	267.100	247.000	221.250
Baujahre bis 1949	198.800	216.048	298.658	273.511	260.655

Abb.31: Durchschnittlicher Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualtersklassen (Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des LKR Sömmerda, des LKR Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar: Immobilienmarktbericht 2018)

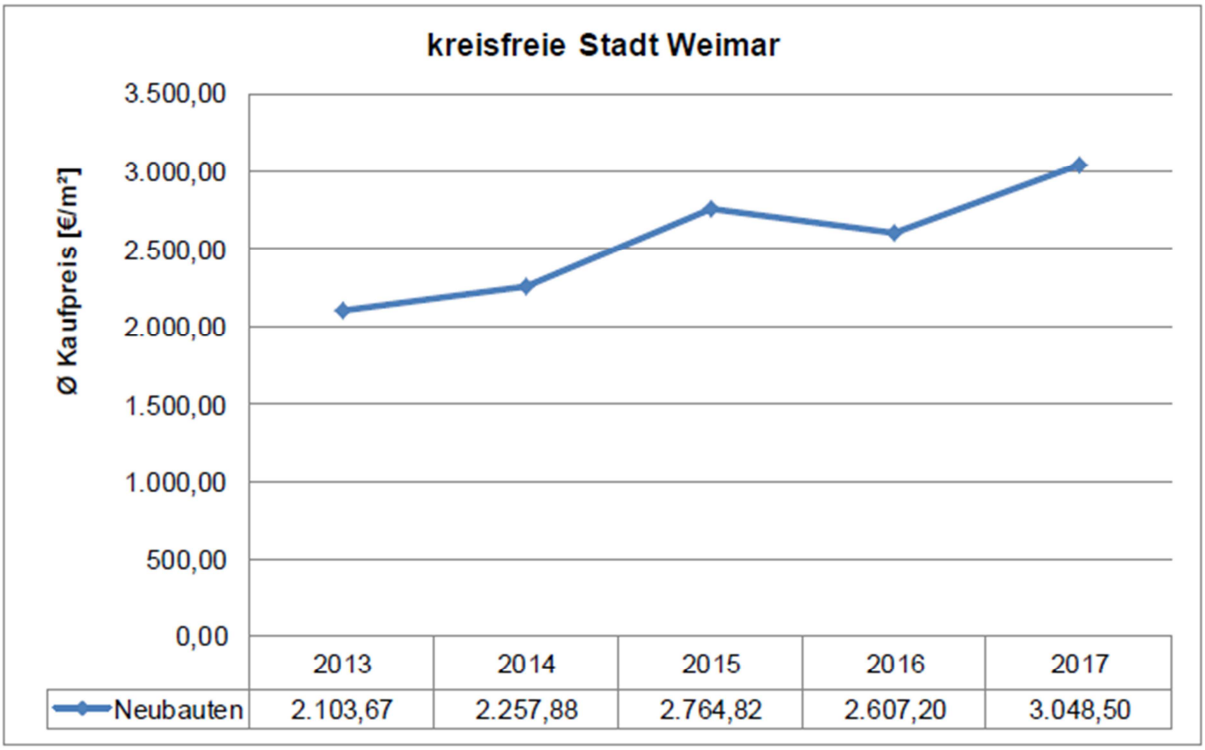


	2013	2014	2015	2016	2017
Baujahre bis 1949	364.821	441.524	494.297	520.744	994.065

Abb.32: Durchschnittlicher Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser nach Baualtersklassen (Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des LKR Sömmerda, des LKR Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar: Immobilienmarktbericht 2018)

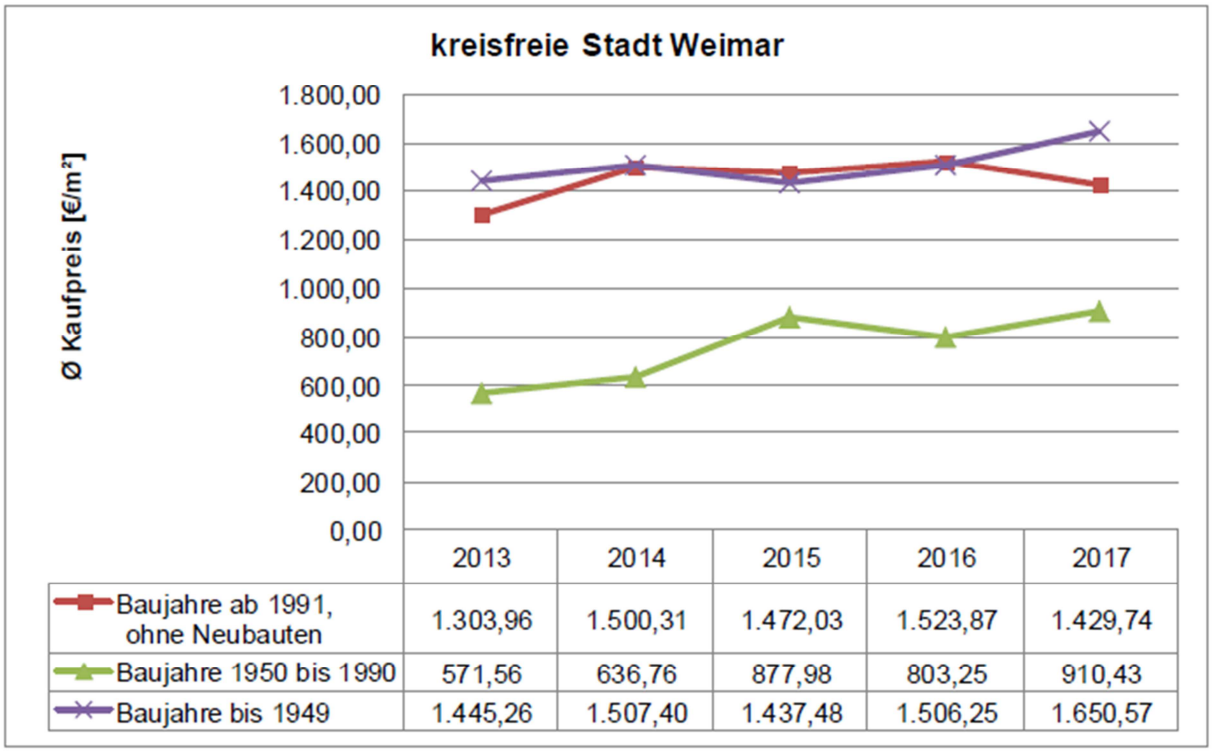
Bei **Mehrfamilienhäusern** konnte aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen lediglich die Preisentwicklung für Gebäude mit Baujahr bis 1949 dargestellt werden (Abb. 32). Der Preisanstieg in dieser Baualtersklasse wird auf hochwertige Sanierungen zurückgeführt.

Auch im Marktsegment der **Eigentumswohnungen** sind zwischen 2013 und 2017 Preisanstiege zu beobachten, die in den Baualtersklassen unterschiedlich stark ausfallen.



	2013	2014	2015	2016	2017
Neubauten	2.103,67	2.257,88	2.764,82	2.607,20	3.048,50

Abb.33: Durchschnittlicher Kaufpreis für neu errichtete Eigentumswohnungen (Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des LKR Sömmerda, des LKR Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar: Immobilienmarktbericht 2018)



	2013	2014	2015	2016	2017
Baujahre ab 1991, ohne Neubauten	1.303,96	1.500,31	1.472,03	1.523,87	1.429,74
Baujahre 1950 bis 1990	571,56	636,76	877,98	803,25	910,43
Baujahre bis 1949	1.445,26	1.507,40	1.437,48	1.506,25	1.650,57

Abb.34: Durchschnittlicher Kaufpreis beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen (Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des LKR Sömmerda, des LKR Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar: Immobilienmarktbericht 2018)

Zusammenfassung Kaufpreisentwicklung:

Weimar zählt zu den Thüringer Städten, in denen die Kaufpreise für Wohnimmobilien vergleichsweise hoch sind. Die größten Preisanstiege sind bei den Wohnbauflächen sowie beim Wohnungsneubau zu verzeichnen. Bei Bestandsobjekten ist die Preisentwicklung in der Regel vom Baualter abhängig.

In einigen Marktsegmenten (Wohnbauflächen und Ein-/ Zweifamilienhäuser) ist seit 2015 eine „Beruhigung“ der Preisentwicklung festzustellen. Von einer Trendwende kann in diesem Zusammenhang allerdings noch nicht gesprochen werden.

Beschäftigung, Arbeitsmarkt und Kaufkraftentwicklung

In Weimar lag die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort[10] zum 30.06.2017 bei 22.963 Personen. Dies bedeutet gegenüber 2012 einen Anstieg um 1.877 Personen (+8,9 %). Der Zuwachs fand v.a. im Bereich der Teilzeitbeschäftigung statt.

	2012	2017	Veränderung
Erfurt	73.713	82.419	+11,8 %
Weimar	**21.086**	**22.963**	**+8,9 %**
Jena	37.740	40.810	+8,1 %
Weimarer Land	33.450	34.215	+2,3 %
Thüringen	844.262	856.836	+1,5 %

Tab.6: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zum 30.06. (Thüringer Landesamt für Statistik 2018)

Auf dem Arbeitsmarkt widerspiegelt sich die positive Beschäftigungsentwicklung. In Weimar konnte die Arbeitslosenquote im Betrachtungszeitraum deutlich reduziert werden. Der Rückgang war ähnlich hoch wie in Erfurt und im Landkreis Weimarer Land. Die Quote lag im Jahr 2017 allerdings nach wie vor über dem Thüringer Durchschnitt.

	2012	2017	Veränderung [Prozentpunkte]
Erfurt	9,6 %	6,8 %	-2,8
Weimar	**9,4 %**	**6,5 %**	**-2,9**
Jena	6,9 %	6,1 %	-0,8
Weimarer Land	7,5 %	4,5 %	-3,0
Thüringen	8,5 %	6,1 %	-2,4

Tab.7: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt (alle zivilen Erwerbspersonen) (Thüringer Landesamt für Statistik 2018)

Die Gesamtkaufkraft[11] pro Kopf hat sich gemäß dem „IHK-Einzelhandelsatlas 2017“ in Thüringen in den vergangenen Jahren stets erhöht. Die kreisfreie Stadt Weimar erreichte 2016 einen Wert von 19.347 Euro pro Kopf und Jahr und steht damit an dritter Stelle im IHK-Kammerbezirk, hinter Erfurt und Eisenach. Im Jahr 2011 lag die Pro-Kopf-Kaufkraft in Weimar noch bei 17.411 Euro (IHK Handelsatlas 2011). Die zunehmende Gesamtkaufkraft kann die Miet-/ Kaufpreissteigerungen zumindest teilweise auffangen und wirkt dämpfend auf die steigende Wohnkostenbelastung.

Zusammenfassung Beschäftigung, Arbeitsmarkt und Kaufkraftentwicklung:

Die betrachteten Kennziffern verweisen insgesamt auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Weimar. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich zurückgegangen, die Zahl der SV-pflichtig Beschäftigten hat nennenswert zugenommen. Dies hatte auch positive Auswirkungen auf die Kaufkraftentwicklung.

[10] Erwerbstätige, die in Weimar wohnen und arbeiten zuzüglich der Erwerbstätigen, die in Weimar wohnen und zur Arbeit auspendeln.
[11] Die Gesamtkaufkraft beschreibt die Summe der Nettoeinkünfte der privaten Haushalte und beinhaltet u.a. auch die Aufwendungen für Wohnen.

Soziale Wohnraumversorgung in Weimar

Bei der Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum kann grundsätzlich zwischen der sog. Objektförderung und der Subjektförderung unterschieden werden.

Die **Objektförderung** zielt auf die Schaffung von Sozialwohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet werden und eine Mietpreis-/ Belegungsbindung haben. In der Stadt Weimar gibt es 408 Sozialwohnungen (Stand 08/2018), die sich vorrangig in Weimar-Nord und in Schöndorf befinden. Die Gesamtzahl hat sich seit 2012 nicht nennenswert verändert. Bis zum Jahr 2026 fallen allerdings einige Sozialwohnungen aus der Bindung heraus, sodass sich deren Bestand sukzessive verringert. Neben den mit einer Mietpreis-/ Belegungsbindung versehenen Sozialwohnungen leisten auch preisgünstige Wohnungen ohne Bindung einen wesentlichen Beitrag bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Legt man die Richtwerte zur Gewährung von Leistungen für die Unterkunft sowie die Thüringer Förderrichtlinie zum sozialen Wohnungsbau zugrunde, kann für die Stadt Weimar eine Kaltmiete von unter 6 €/ m² als angemessen bzw. preisgünstig eingestuft werden. Die Weimarer Wohnstätte und die GWG Weimar haben in Summe mehr als 5.000 Wohnungen im Bestand, deren Kaltmiete max. 6 €/ m² beträgt (Anhang).

Die **Subjektförderung** zielt auf eine Unterstützung der Personen bzw. Haushalte. Eine Subjektförderung erfolgt u.a. auf der Grundlage des Wohngeldgesetzes und des Sozialgesetzbuches (SGB) und beinhaltet Leistungen für Haushalte, die sich aufgrund zu geringen Einkommens nicht selbstständig mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Hierzu zählen beispielsweise das Wohngeld und Leistungen für die Unterkunft. Auf welche dieser Leistungen im Einzelfall ein Anspruch besteht, hängt von den jeweiligen sozialen Umständen der Bezugsberechtigten (Alter, Erwerbsfähigkeit, Einkommen, Aufenthaltsstatus usw.) ab. Teilweise besteht Anspruch auf mehrere Leistungen. Aufgrund dieser Überschneidungen und aufgrund der Tatsache, dass nicht alle Berechtigten die ihnen zustehenden Leistungen geltend machen, ist es generell schwierig, den Umfang bedürftiger Haushalte exakt zu ermitteln. Im Folgenden wird daher exemplarisch die Entwicklung beim Wohngeld und bei den Transferleistungen nach SGB II und SGB XII dargestellt, um einen Überblick über den Bedarf an Unterstützungsleistungen zu erhalten.

Wohngeld wird auf der Grundlage des Wohngeldgesetzes gewährt. Antragsberechtigt ist grundsätzlich jeder Haushalt, der bestimmte Kriterien erfüllt. Wesentliche Faktoren bei der Feststellung des Bezugsrechtes sind die Anzahl der im Haushalt lebenden Familienmitglieder, die Höhe des Gesamteinkommens sowie die Höhe der Miete/ Belastung. Nach dem Wohngeldgesetz kann für Mietwohnungen ein sog. Mietzuschuss und für Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum ein sog. Lastenzuschuss gewährt werden. Nicht zum Kreis der Wohngeldberechtigten gehören u.a. Transferleistungsempfänger nach SGB II und SGB XII, da diese gesonderte Wohnkostenzuschüsse erhalten.
In Weimar ist die Anzahl der Haushalte mit Wohngeld (ohne wohngeldrechtliche Teilhaushalte) seit 2012 deutlich zurückgegangen. Bezogen im Jahr 2012 noch 1.271 Haushalte Wohngeld, so ist deren Zahl bis 2017 auf 939 gesunken (-26 %). Im Jahr 2016 gab es infolge der Wohngeldreform einen zwischenzeitlichen Anstieg bei den Wohngeldhaushalten, der sich allerdings im Jahr 2017 nicht fortsetzte. Kleinräumig betrachtet, ist der Anteil der Wohngeldhaushalte v.a. in den Großwohnsiedlungen vergleichsweise hoch, gefolgt von der Westvorstadt und Legefeld/ Holzdorf (vgl. Abb. 35).

In nahezu allen statistischen Bezirken ist die Zahl der Haushalte mit Wohngeld zurückgegangen, ausgenommen Legefeld/ Holzdorf und Süßenborn.

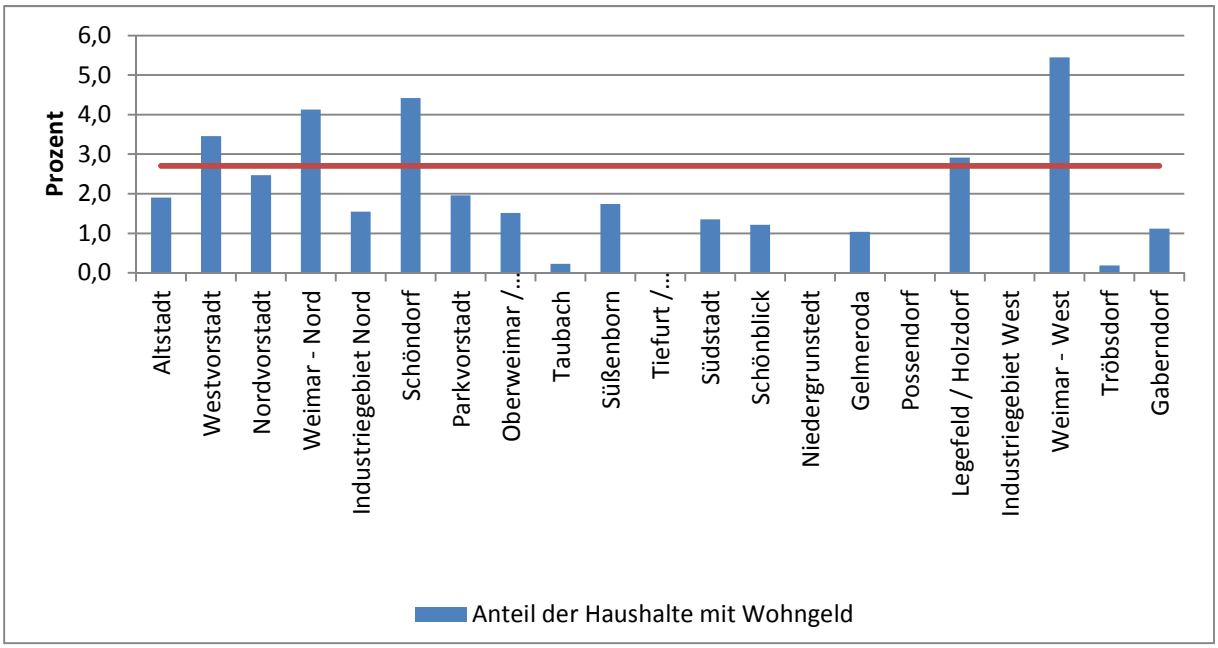


Abb.35: Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Haushalten im jeweiligen statistischen Bezirk 2017 (Stadtverwaltung Weimar 2018)

In Abbildung 36 sind die Wohngeldempfänger nach sozialen Merkmalen aufgeschlüsselt. Danach wird deutlich, dass v.a. Personen aus der Gruppe der Rentner auf Wohngeld angewiesen sind.

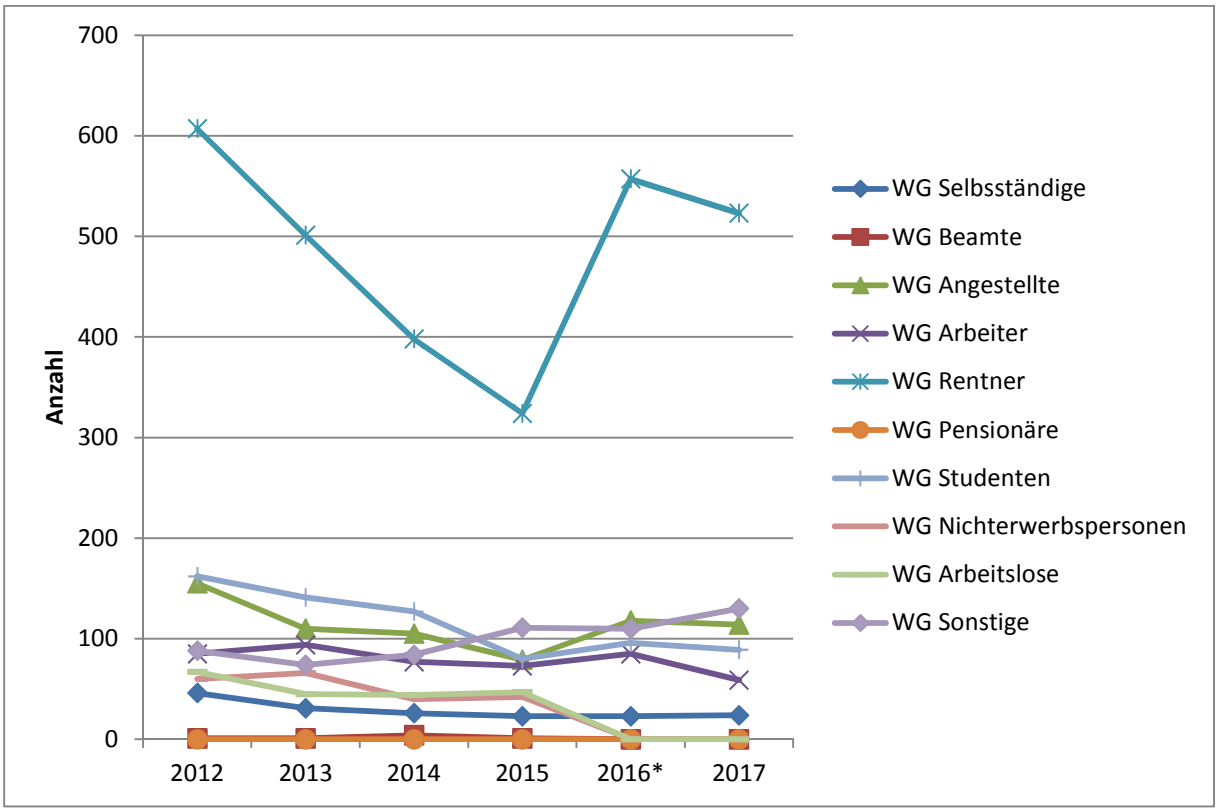


Abb.36: Wohngeldempfangende in Weimar nach sozialen Merkmalen 2012-2017 (* Wohngeldreform) (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) erhalten erwerbsfähige Personen, die arbeitslos sind und ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können. Familienmitglieder bzw. Partner, die mit Leistungsberechtigten in einem gemeinsamen Haushalt leben, bilden eine Bedarfsgemeinschaft. Leistungen nach SGB II (ugs. Hartz IV) umfassen neben der sog. Grundsicherung u.a. auch Leistungen für die Unterkunft.
In Weimar ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften insgesamt zwischen 2012 und 2016 zurückgegangen (-15 %). Im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung ist v.a. die Zahl jener Bedarfsgemeinschaften relevant, die Anspruch auf Leistungen für die Unterkunft haben. Deren Zahl ging im o.g. Zeitraum von 3.853 auf 3.227 zurück (-16 %). Vergleichsweise viele Bedarfsgemeinschaften, die neben der Grundsicherung Anspruch auf Leistungen für die Unterkunft haben, gibt es in Weimar-West, gefolgt von den anderen Großwohnsiedlungen und den Gründerzeitgebieten.

In fast allen Bezirken ist die Zahl im Betrachtungszeitraum zurückgegangen.

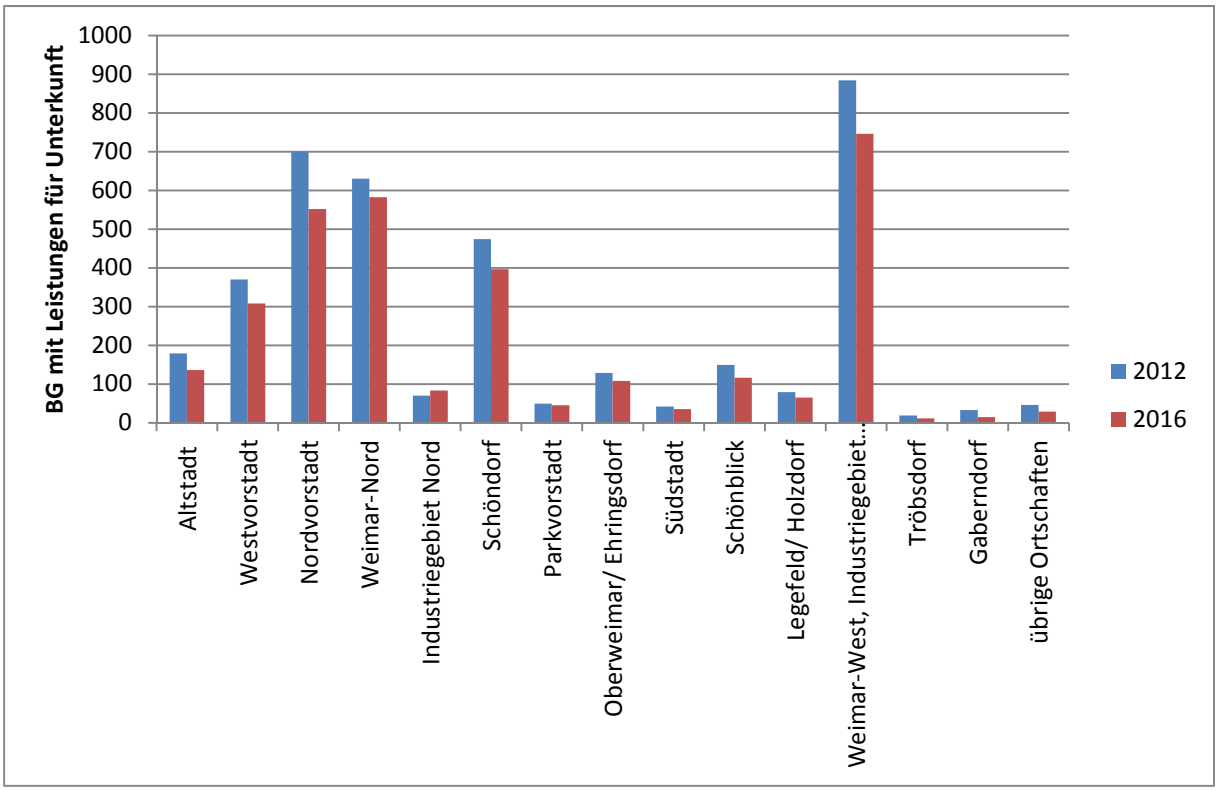


Abb.37: Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen für die Unterkunft nach statist. Bezirken 2012 u. 2016 (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Sozialhilfeleistungen werden nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) gewährt und richten sich an Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können. Die Leistungen nach SGB XII umfassen u.a. Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Letztgenannte Leistungen beziehen sich auf Personen, die die Altersgrenze der Erwerbsfähigkeit überschritten haben sowie auf Personen, die dauerhaft voll erwerbsunfähig sind.

Die Zahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII (3. Kapitel) ist von 323 im Jahr 2012 auf 396 im Jahr 2016 gestiegen (+23 %). Aufgrund des geringen Gesamtumfanges ist eine kleinräumige Aufschlüsselung nicht sinnvoll. Eine Auswertung nach Altersgruppen zeigt, dass der größte Teil der Empfänger in der Altersgruppe 25-50 Jahre liegt und dass die Zahl der Empfänger im Betrachtungszeitraum v.a. bei den über 50 Jährigen gestiegen ist.

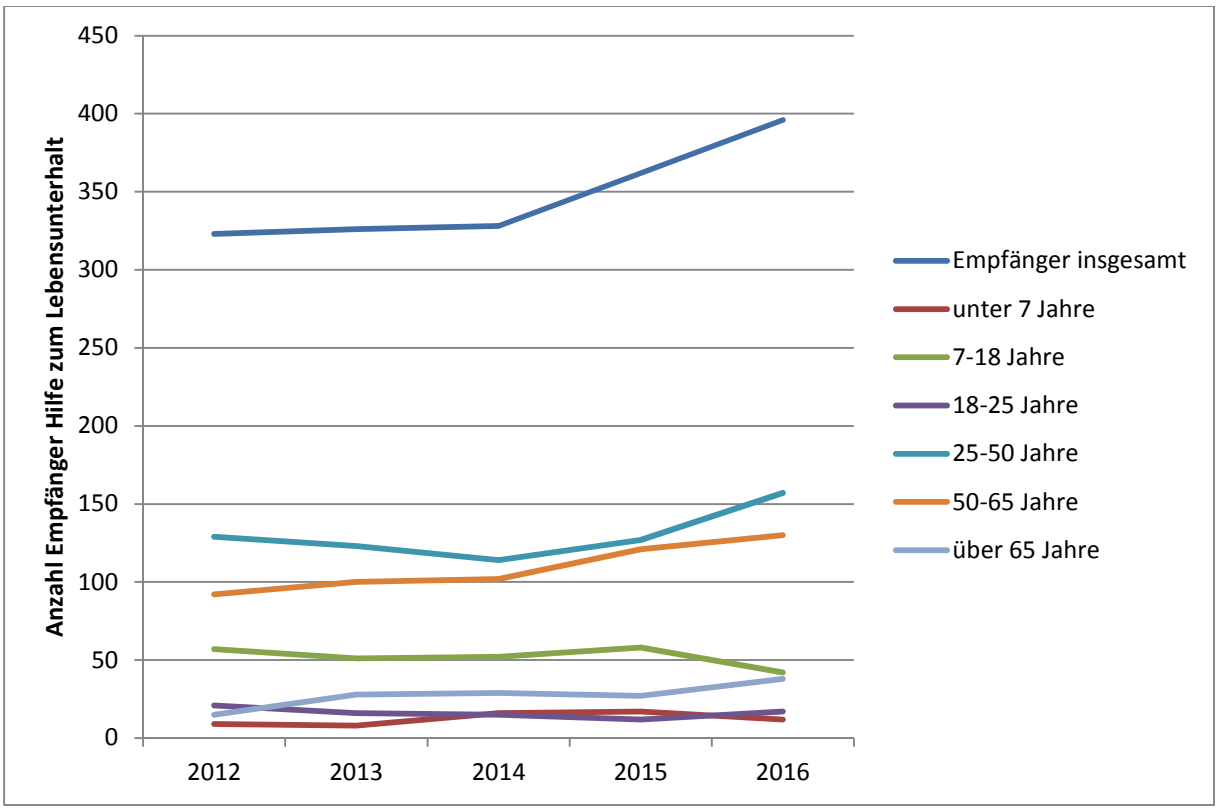


Abb.38: Anzahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt 2012 bis 2016 (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß SGB XII (4. Kapitel) ist von 541 im Jahr 2012 auf 618 im Jahr 2016 gestiegen (+14 %). Dabei lag die Anzahl der Empfänger, die Grundsicherung wegen voller Erwerbsminderung erhielten, im Betrachtungszeitraum durchweg über der Zahl der Empfänger, die Grundsicherung im Alter erhielten. Für das Jahr 2016 sind jeweils geringfügige Rückgänge erkennbar. Aufgrund des geringen Gesamtumfanges wurde von einer kleinräumigen Auswertung abgesehen.

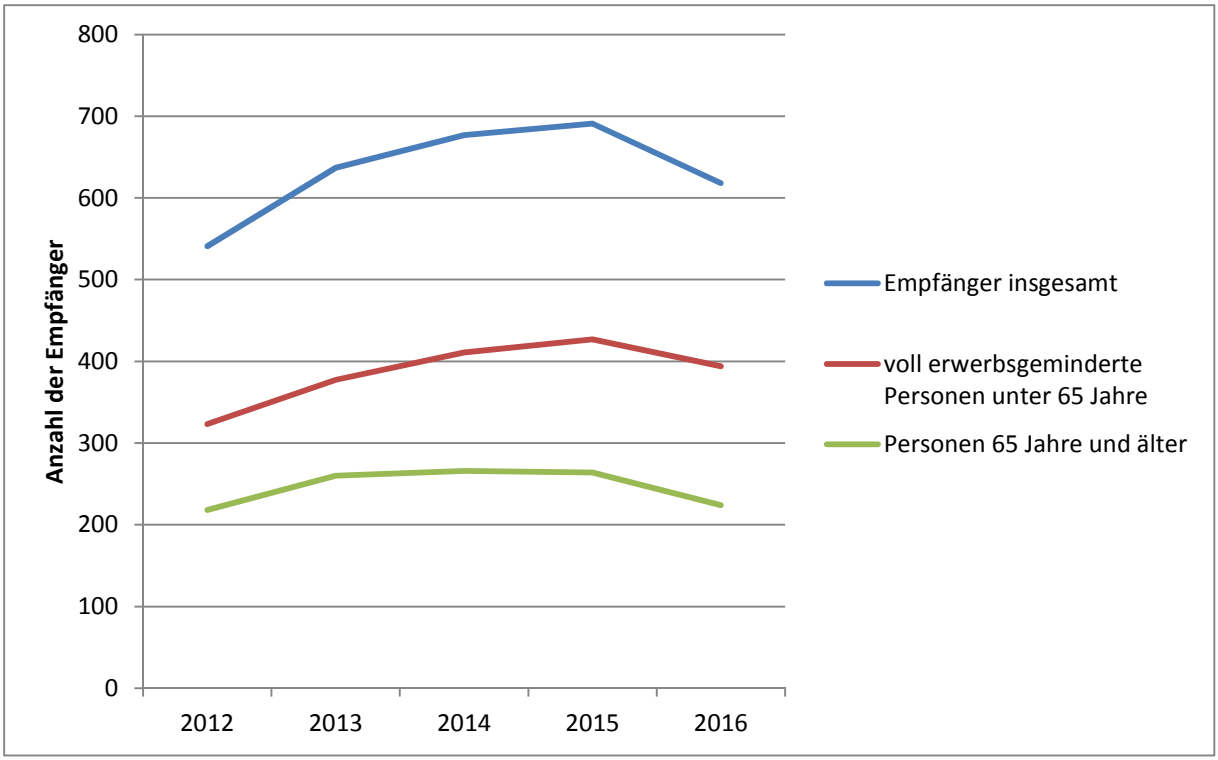


Abb.39: Anzahl der Empfänger Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung 2012 bis 2016 (Stadtverwaltung Weimar 2018)

Zusammenfassung und Fazit Soziale Wohnraumversorgung:

Für den Beobachtungszeitraum können sowohl Rückgänge bei den Empfängern von Wohngeld als auch bei den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, die Anspruch auf Leistungen für die Unterkunft haben, festgestellt werden. Dieser grundsätzlich positiven Entwicklung steht eine wachsende Zahl an Empfängern von Sozialhilfe nach SGB XII gegenüber, allerdings bislang auf deutlich geringerem Niveau. Die Rückgänge bei den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten können u.a. auf die gute wirtschaftliche Entwicklung und auf die sinkende Arbeitslosigkeit zurückgeführt werden. Darüber hinaus sind wanderungsbedingte und gesetzlich bedingte Veränderungen[12] zu berücksichtigen. Ungeachtet der o.g. Ergebnisse muss die generelle Armutsgefährdung angesichts des hohen Niveaus von Leiharbeit und Teilzeitbeschäftigung bei vergleichsweise geringen Löhnen weiterhin als hoch bewertet werden. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der Rentner, die zunehmend aus Personen mit gebrochener Erwerbsbiographie und daraus resultierend unzureichender Rente gebildet wird. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die Zahl derer, die auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind, steigen wird.

Vor dem o.g. Hintergrund ist ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen (Sozialwohnungen eingeschlossen) erforderlich, das einkommensschwachen Haushalten zugänglich ist.

Aktuell gibt es in Weimar mehr als 5.000 Wohnungen, deren Mietpreis (Kaltmiete) max. 6 €/ m² beträgt und damit als angemessen bzw. preisgünstig eingestuft werden kann. Die Existenz dieser preisgünstigen Wohnungen allein sichert allerdings nicht deren Verfügbarkeit für die bedürftigen Haushalte (Stichwort Fehlbelegung).

Im Sinne einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung sollten sich der preisgünstige Wohnraum und die darin lebenden einkommensschwachen Haushalte nicht auf einige wenige Stadtteile konzentrieren. Das Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) hat im Mai 2018 eine Studie zur Segregation in deutschen Städten vorgelegt. Demnach ist die Segregation auch in Weimar stark ausgeprägt. Nach Ansicht der Autoren haben folgende Faktoren die Segregation in Weimar begünstigt:

- Architekturhistorische Besonderheiten: Großwohnsiedlungen, die heute Schwerpunkt für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte sind, wurden in Weimar ausschließlich in städtischen Randlagen errichtet.
- Hochwertige Sanierungen in der Innenstadt und in den angrenzenden Vierteln haben zu Verdrängungsprozessen geführt.
- Einkommensungleichheiten haben in Verbindung mit unterschiedlichen Wohnqualitäten selektive Wanderungsprozesse ausgelöst.
- Durch das Herausfallen von Wohnungen aus der Belegungsbindung ist das Wohnungsangebot für einkommensschwache Haushalte geringer geworden. Sozialwohnungen beschränken sich heute oftmals auf die Großwohnsiedlungen.

Zu den Empfehlungen der Studie zählen u.a. eine gleichmäßigere Verteilung von preisgünstigen/ belegungsgebundenen Wohnungen im Stadtgebiet. Damit kann ein Beitrag geleistet werden, der sozialen Entmischung langfristig entgegenzuwirken.

[12] Z.B. Fortzug von Leistungsberechtigten aus Weimar oder Änderung der Leistungsart durch Erreichen der Altersgrenze usw.

Abschätzung des Neubaubedarfs

Aus der Haushaltsprognose der kommunalen Statistikstelle lässt sich der demographisch bedingte (rein quantitative) Zusatzbedarf an Wohnungen bis zum Jahr 2023 ableiten. Unter der Voraussetzung, dass keine nennenswerten Wohnungsabgänge stattfinden, korrespondiert der quantitative Zusatzbedarf mit der zu erwartenden Haushaltszunahme. Laut Haushaltsprognose wird die Zahl der Haushalte bis 2023 marginal zunehmen. Der rein quantitative Zusatzbedarf kann mit ca. 70 Wohnungen angegeben werden.

Um den Weimarer Wohnungsmarkt spürbar zu entspannen, ist es allerdings nicht ausreichend, lediglich den quantitativen Zusatzbedarf auszugleichen. Es bedarf darüber hinaus Wohnungsbau, um einen kalkulierbaren Angebotsüberhang zu erreichen. Gegenwärtig kann für die marktaktive Leerstandsquote in Weimar ein Wert von etwa 2,5 % (885 Wohnungen) angesetzt werden, der als „niedrig“ einzustufen ist. Eine „natürliche“ bzw. „normale“ Leerstandsquote ist gegeben, wenn der Wert zwischen 3 und 5 % liegt. Von einem „moderaten“ bzw. „entspannten“ Wohnungsmarkt kann bei einer Leerstandsquote zwischen 5 und 7 % gesprochen werden. Eine Quote von über 7 % bedeutet „hohen“ Leerstand[13]. Vor diesem Hintergrund sollte dauerhaft ein Leerstand angestrebt werden, der über der notwendigen Fluktuationsquote liegt, jedoch kein städtebaulich kritisches Niveau erreicht. Der o.g. Leerstandsklassifizierung folgend erscheint es sinnvoll, eine marktaktive Quote von etwa 4 % anzustreben.

Demographisch bedingter Zusatzbedarf	70 Wohnungen
Anhebung der Leerstandsquote auf ca. 4 %	530 Wohnungen
Gesamtbedarf	**600 Wohnungen**

Tab.8: Abschätzung des Neubaubedarfs bis 2023

Neben dem aus der Haushaltsentwicklung resultierenden Zusatzbedarf von ca. 70 Wohnungen werden etwa 530 weitere Wohnungen benötigt, um die marktaktive Leerstandsquote auf ein Niveau von annähernd 4 % zu heben. Insgesamt kann der Neubaubedarf mit ca. 600 Wohnungen quantifiziert werden.
Berücksichtigt man die bereits in Planung befindlichen bzw. begonnenen Neubauprojekte (u.a. Baumschulenweg, Eduard-Rosenthal-Straße, Lützendorfer Straße, Marcel-Paul-Straße, usw.), wären grundsätzlich keine weiteren Neubauprojekte zur Bedarfsdeckung notwendig (vgl. Tabellen 10 und 11).

Hinzu kommt, dass in den kommenden Jahren alterungsbedingt zahlreiche Wohnungen frei werden, die nach Modernisierung/ Umbau wieder am Markt zur Verfügung stehen. Wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren alterungsbedingt frei werden, lässt sich anhand der durchschnittlichen Lebenserwartung, in Verbindung mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße abschätzen. In Thüringen hat ein heute 80-jähriger Mann eine durchschnittliche Lebenserwartung von 87,6 Jahren, eine 80-jährige Frau von 89,1 Jahren. Statistisch betrachtet, fällt demnach die Altersgruppe der heute 85 Jährigen und Älteren als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt bis 2023 weg. Von Relevanz für den freien Wohnungsmarkt sind dabei ausschließlich jene Personen, die nicht in einem Alters-/ Pflegeheim wohnen.

[13] Helmholtz Zentrum für Umweltforschung (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung

Zur Abschätzung der alterungsbedingt frei werdenden Wohnungen werden zwei Varianten berechnet. Variante 1 basiert auf der für die Stadt Weimar ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt. Variante 2 berücksichtigt, dass Personen in dieser Altersgruppe oftmals keinen Lebenspartner mehr haben und allein wohnen. Hierfür wird ein durchschnittlicher Wert von 1,5 Personen je Haushalt angesetzt.

	Anzahl der Personen 85 Jahre und älter (ohne Heimbewohner)	**Anzahl der Wohnungen bei einer Ø HH-Größe von…**	
		1,9 Personen	1,5 Personen
Altstadt	52	27	35
Westvorstadt	180	95	120
Nordvorstadt	131	69	87
Weimar-Nord	217	114	145
IG Nord	20	11	13
Schöndorf	107	56	71
Parkvortsadt	85	45	57
Oberweimar/ Ehringsdorf	186	98	124
Taubach	9	5	6
Süßenborn	3	2	2
Tiefurt/ Dürrenbacher Hütte	40	21	27
Südstadt	118	62	79
Schönblick	149	78	99
Niedergrunstedt	8	4	5
Gelmeroda	4	2	3
Possendorf	2	1	1
Legefeld/ Holzdorf	16	8	11
IG West	2	1	1
Weimar-West	122	64	81
Tröbsdorf	10	5	7
Gaberndorf	21	11	14
Gesamtstadt	**1482**	**780**	**988**

Tab.9: Abschätzung der alterungsbedingt frei werdenden Wohnungen (Basisjahr: 2017)

Tabelle 9 zeigt, dass es in Weimar Ende 2017 fast 1.500 Personen gab, die 85 Jahre oder älter waren und nicht in einem Heim lebten. Der o.g. Annahme folgend, dass Personen dieser Altersgruppe bis 2023 auf der Nachfrageseite wegfallen, werden in diesem Zeitraum zwischen 780 und 988 Wohnungen alterungsbedingt frei. Schwerpunkte mit jeweils mehr als 100 Wohnungen bilden die Westvorstadt, Weimar-Nord und Oberweimar-Ehringsdorf. Der Bezirk Schönblick erreicht mit 99 Wohnungen ebenfalls fast den dreistelligen Bereich.

Zusammenfassung Abschätzung des Neubaubedarfs:

Für den Neubaubedarf wurde bis 2023 ein Umfang von ca. 600 Wohneinheiten abgeschätzt (inklusive des qualitativen Zusatzbedarfs). Diesem Bedarf stehen die bereits begonnenen bzw. in Planung befindlichen Wohnbauvorhaben sowie die altersbedingt frei werdenden Wohnungen gegenüber. Beides ist bei der Neubautätigkeit zu berücksichtigen.

3 Konzept

Geschosswohnungsbau an der Leibnizallee (Foto: S. Herfurth)

3.1 Umsetzung/ Zielerreichung des Wohnungsmarktkonzepts 2014-2018

Zielerreichung bei den „quantitativen" Zielen

Von den 14 im Wohnungsmarktkonzept 2014-2018 benannten Vorhaben konnten mit Ausnahme von 2 Vorhaben bisher alle umgesetzt bzw. begonnen werden. Von den genannten ca. 1.000 Wohneinheiten sind bisher ca. 350 Wohnungen fertiggestellt worden. Für weitere ca. 200 Wohnungen hat der Bau begonnen. Noch nicht begonnen wurde der Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Schlachthofgelände an der Eduard-Rosenthal-Straße und im Bereich Hinter der Badestube. Im Bereich des ehemaligen Schlachthofes, der immerhin für etwa ein Drittel der 1.000 neuen Wohnungen steht, hat Mitte 2018 ein Eigentumswechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer will auf dem Areal in größerem Umfang als bisher geplant Wohnungsbau realisieren. Im Falle der Badestube sind noch Fragen der Erschließung zu klären. Danach erfolgen zeitnah die Erschließungsarbeiten sowie die Abgabe der Grundstücke durch die Stadt an Bauinteressenten.

Vorhaben	statistischer Bezirk	Gebäudetyp	Anzahl WE*	Umsetzungsstand 11/2018
E.-Rosenthal-Straße	Nordvorstadt	MFH	ca.290 (ca. 400)	Baugenehmigung (B-Planänderung)
Lützendorfer Straße	Nordstadt	EZFH/ MFH	ca.150	1. BA im Bau
Über der großen Sackpfeife	Südstadt	MFH	ca.110	1. BA realisiert (50 WE)
Baumschulenweg	Oberweimar/ Ehringsdorf	EZFH/ MFH	ca.80	im Bau
Auf den Bergäckern	Legefeld	EZFH	ca.60	1. BA im Bau 2. BA Erschließung
neues bauen am horn	Parkvorstadt	EZFH/MFH	ca.50	realisiert
Schießhaus/ Schützengarten	Parkvorstadt	EZFH	ca.40	realisiert
Jakobsvorstadt	Altstadt	MFH/ EZFH	ca.40	realisiert
Steinberg	Tiefurt	EZFH	ca.40	realisiert
Marcel-Paul-Straße	Nordstadt	MFH	ca.35	realisiert
Brühl	Altstadt	MFH	ca.35	realisiert
Rathenauplatz	Nordvorstadt	MFH	ca.35	realisiert
Hinter der Badestube	Altstadt	MFH	ca.20	Vorbereitung der Erschließung
Wilhelm-Bode-Straße	Südstadt	MFH	ca.15	realisiert
Summe			**ca.1.000 (1.110)**	
*** vorläufige Schätzung bei optimaler Auslastung des Standortes**				

Tab.10: Wohnbauvorhaben laut Wohnungsmarktkonzept 2014-2018

(EZFH = Ein-/ Zweifamilienhäuser; MFH = Mehrfamilienhäuser)

Unabhängig von den im Wohnungsmarktkonzept 2014-2018 genannten Vorhaben sind seit 2014 Wohnungen in nennenswertem Umfang neu entstanden. Dazu gehören u.a. die Eckermannhöfe in der Breitscheidstraße, ein Apartmenthaus in der Schwanseestraße, Wohnungsneubau in der Lyonel-Feininger-Straße und am Dichterweg sowie neue Seniorenwohnungen am Hospitalgraben. Mehr als 300 weitere Wohnungen sind gegenwärtig im Bau. Dazu zählen u.a. der Neubau am Teichplatz, das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Ro 70“, die Neubauten in der Albert-Kuntz-Straße, der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Marcel-Paul-Straße, sowie ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Ehringsdorf. Die folgende Übersicht zeigt, dass der Schwerpunkt der Vorhaben auf dem Geschosswohnungsbau liegt.

Lage	Vorhaben	Umfang	MFH	EZFH	Stand 11/2018
Altstadt	Teichplatz	28 WE	X		im Bau (FS: 2019)
sonstige Kernstadt	Südlich der Marcel-Paul-Straße	(100WE)	X		im B-Planverfahren
	Marcel-Paul-Straße/ Bonhoefferstraße (betreutes Wohnen)	92 WE	X		im Bau
	Wohnprojekt „Ro 70“	76 WE	X		im Bau (FS: 2019)
	Schwanseestraße 35 (Studentenwohnen)	49 WE	X		realisiert
	Eckermannhöfe	39 WE	X		realisiert
	Hospitalgraben (betreutes Wohnen)	26 WE	X		realisiert
	Rosenthalstraße 80	25 WE	X		realisiert
	Trierer/ Ecke Henßstraße	20 WE	X		im Bau (FS: 2019)
	Lyonel-Feininger-Straße	15 WE		X	realisiert
	Belvederer Allee	7 WE	X		Planung
Ortsteile	Gaberndorf	42 WE	X	X	im Bau
	Albert-Kuntz-Straße	31 WE	X		im Bau
	Brauerei Ehringsdorf	25 WE			Planung
	Tröbsdorf (Am Birkenhof)	21 WE	X		Planung
	Waldschlösschen	18 WE		X	B-Plan rechtskräftig
	Dichterweg	14 WE	X		realisiert
	Wohnprojekt „Ziegelhof“ Ehringsdorf	14 WE	X		im Bau
	Dürrenbacher Hütte	7 WE		X	im Bau
	Wohnprojekt „Baumhaus“ Oberweimar	7 WE	X		realisiert
	Schöndorf Dorfstraße	7 WE	X		Planung
Summe	**21 Vorhaben**	**663 WE**	**17**	**4**	

Tab.11: Zusätzliche Wohnbauvorhaben seit 2014 ab einer Größe von 7 WE seit 2014

(EZFH = Ein-/ Zweifamilienhäuser; MFH = Mehrfamilienhäuser, FS = Fertigstellung)

Zielerreichung bei den „qualitativen" Zielen

Ziel: Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte entgegenwirken

Im Wohnungsmarktkonzept 2014-2018 waren diesbezüglich die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels, die Bereitstellung von Wohnbauland und die Bereitstellung von Wohnraum unterschiedlicher Sanierungsstände vorgesehen.

Ein qualifizierter Mietspiegel konnte in den vergangenen fünf Jahren aus finanziellen Gründen nicht auf den Weg gebracht werden. Insofern verfügt die Stadt derzeit über keinen aktuellen Mietspiegel. Aus den zuletzt in diesem Zusammenhang geführten Abstimmungen geht allerdings hervor, dass eine Aktualisierung des einfachen Mietspiegels bzw. die Erstellung und Fortschreibung einer Mietpreissammlung ggfs. als ausreichend erachtet wird, wenn sich alle Partner einvernehmlich darauf einigen.

Die angestrebte Bereitstellung von Wohnbauland konnte indes umgesetzt werden. Im Geltungszeitraum des letzten Wohnungsmarktkonzeptes sind die Bebauungsplanverfahren für die Wohnbaustandorte Am Anger/Hinter der Schäferei, Am Steinberge, Am Waldschlößchen, Lützendorfer Straße/Ettersburger Straße, Nördlich der Vollersrodaer Straße, Östlich des Baumschulenweges und Über der großen Sackpfeife erfolgreich abgeschlossen worden. Die Lützendorfer Straße steht dabei für Wohnbauland im mittleren Marktsegment.

Das 2013 für Weimar erstellte Baulandkataster hat große Nachfrage erfahren. Auf 19 Flurstücken, die ursprünglich im Kataster enthalten waren, sind 121 Wohnungen entstanden bzw. im Entstehen (Stand: 06/2018).

Die Weimarer Wohnstätte und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Mietpreise, u.a. durch Vorhaltung von Wohnungen mit unterschiedlichen Sanierungsständen. Nach Angaben des Verbands der Thüringer Wohnungswirtschaft lag die durchschnittliche Kaltmiete der Weimarer Mitgliedsunternehmen im Jahr 2017 bei 5,55€ pro m². Über 80% des Bestandes von WWS und GWG weisen Mietpreise auf, die den Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) entsprechen.

Ungeachtet der o.g. Ergebnisse haben die Werkstattgespräche zum Wohnungsmarktkonzept gezeigt, dass weiterhin Anstrengungen notwendig sind, um eine Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte zu verhindern. Hier besteht auch in den kommenden Jahren erheblicher Handlungsbedarf.

Ziel: Sozialer Entmischung in den Wohnquartieren vorbeugen

Laut Wohnungsmarktkonzept 2014-2018 waren zur Erreichung dieses Zieles u.a. die Lenkung von Investitionen in Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf, die Inwertsetzung von Nichtwohngebäuden für eine Wohnnutzung, die Unterstützung von Bauherrengemeinschaften und die Verbesserung des Images der Großwohnsiedlung vorgesehen.

In den Großwohnsiedlungen Weimar-West, Weimar-Nord und Schöndorf wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen getätigt, um die Wohnqualität zu verbessern. Durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen z.B. an Schulgebäuden und Sporthallen konnten diese Quartiere erheblich aufgewertet werden. Die modernen Sporthallen werden

auch von Sportvereinen intensiv genutzt und tragen dazu bei, dass der Austausch zwischen den Stadtteilen gefördert wird. Weitere umfangreiche Investitionen (u.a. der Bau eines neuen Ärztezentrums und die Sanierung/ Ergänzung von Wohngebäuden in Weimar-West sowie der Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit mehreren Einzelhandelsbetrieben in Weimar-Nord) befinden sich aktuell in der Umsetzung.

Das Ziel, ungenutzte Nichtwohngebäude für eine Wohnnutzung zu gewinnen, konnte erreicht werden. Ein ehemaliges Gewerbeobjekt in Oberweimar, das ehemalige Krankenhaus in der Eduard-Rosenthal-Straße und das benachbarte ehemalige Schwesternwohnheim wurden bzw. werden zum Wohnen umgenutzt.

Auch hinsichtlich des gemeinschaftlichen Wohnens/ Bauherrengemeinschaften hat sich in Weimar seit 2014 einiges getan. Mit dem „Baumhaus“ in Oberweimar, der „Ro 70“ in der Eduard-Rosenthal-Straße und dem „Ziegelhof“ in Ehringsdorf sind gemeinschaftliche Wohnprojekte in nennenswertem Umfang hinzugekommen. Weimar ist die Stadt mit den meisten gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Thüringen .Die „Ro 70“ ist mit fast 80 Wohneinheiten und bis zu 200 Bewohnern das größte derartige Vorhaben im Freistaat.

In den Programmgebieten der Sozialen Stadt ist die Quartiersentwicklung verstetigt worden. Im September 2016 hat der Stadtrat einstimmig den Grundsatzbeschluss zur Einbindung der Mehrgenerationshäuser in Weimar-West und Schöndorf in die örtliche Sozialplanung und Sozialraumentwicklung gefasst. Damit wurde die Basis für eine erfolgreiche Beteiligung am Förderprogramm „Mehrgenerationenhäuser“ gelegt. In Weimar-West, Weimar-Nord und in Schöndorf gibt es zudem ein aktives Quartiersmanagement, das die Quartiersentwicklung mit zahlreichen Projekten begleitet und das Image dieser Großwohnsiedlungen positiv zu beeinflussen sucht.
In Schöndorf wurde ein Beirat etabliert, der sich monatlich mit aktuellen Projekten und Handlungserfordernissen befasst.
In Weimar-West ist 2018 das 40-jährige Jubiläum des Stadtteils gefeiert worden. In zahlreichen Veranstaltungen konnte der Stadtteil seine Qualitäten und sein modernes Erscheinungsbild einer breiten Öffentlichkeit präsentieren. Im November 2018 wurde analog zum bestehenden Beirat für das Soziale - Stadt-Gebiet Schöndorf-Waldstadt auch ein Beirat für Weimar-West gegründet.

In den Werkstattgesprächen wurde darauf hingewiesen, dass trotz der o.g. Erfolge nach wie vor Entmischungstendenzen in den Wohnquartieren beobachtet werden und die Großwohnsiedlungen in der Außenwahrnehmung Defizite haben. Die Bemühungen in Bezug auf eine ausgewogenere soziale Mischung in den Wohnquartieren und eine Verbesserung des Images der Großwohnsiedlungen müssen in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

Ziel: Mehr altengerechte Wohnungen im Bestand und im Neubau

Das Wohnungsmarktkonzept 2014-2018 nennt zur Erreichung dieses Ziels Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sowie die Minimierung von Barrieren beim Neubau.

Wesentliche Erfolge konnten beim Abbau von Barrieren erzielt werden. Dies wurde u.a. durch umfangreiche Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen im Bestand erreicht. Beispielhaft sind die Sanierungsarbeiten der Wohnstätte in der Kaunaser Straße in Weimar-West, in der Carl-Gärtig-Straße in Schöndorf sowie die Baumaßnahmen am Dichterweg und in der Eduard-Rosenthal-Straße zu nennen. Aktuell führt die Wohnstätte in der Moskauer Straße weitere Sanierungs- und Umbauarbeiten durch. Etwa 100 Wohnungen werden im Zuge dieser Baumaßnahmen künftig über einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar sein, zudem werden mehrere behindertengerechte Wohnungen entstehen. Die GWG hat entsprechende Maßnahmen u.a. in der Moskauer Straße und in der William-Shakespeare-Straße vorgenommen. Die Stiftung Wohnen Plus stockt gegenwärtig ihren altersgerechten Wohnungsbestand in Weimar-Nord auf.
Neben den o.g. Maßnahmen, die regelmäßig auch eine Umgestaltung des direkten Wohnumfeldes beinhalten, ist barrierefreies Bauen bei größeren Neubauvorhaben (z.B. WWS-Neubauten Über der großen Sackpfeife) inzwischen der Normalfall. Viele Elemente des barrierefreien Bauens gehören heute zu einer zeitgemäßen Ausstattung und steigern letztlich die Wohnqualität für alle Nutzergruppen. Auch auf ein barrierefreies Wohnumfeld wird bei Bau- und Sanierungsvorhaben verstärkt geachtet.
Durch die o.g. Maßnahmen wurde ein wesentlicher Beitrag geleistet, den Wohnungsbestand alters- und behindertengerecht weiterzuentwickeln. Fortschritte sind auch bei der Beteiligung erzielt worden. Der kommunale Behindertenbeirat und die Beauftragte für die Belange der Menschen mit Behinderungen werden in die Planungs- und Umsetzungsprozesse der Wohnungsunternehmen einbezogen.

Ziel: Wohnumfeld aufwerten und stärken

Gemäß Wohnungsmarktkonzept 2014-2018 sind hierfür neben städtebaulichen Maßnahmen an Gehwegen und Plätzen auch die Fortführung der Sozialen-Stadt-Gebiete, die Arbeit der Mehrgenerationenhäuser/ Quartiersmanager und das Projekt „Naht-Stelle“ von Bedeutung. Für den Bereich nördlich der Bahn wurde die Erstellung eines Rahmenplans auf die Agenda gesetzt.

Fortschritte wurden bei der städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes erzielt. Beispielhaft sind die Instandsetzung von Gehwegen und die Neugestaltung von Innenhöfen in Weimar-West, die barrierefreie Gestaltung des Bahnübergangs Röhrstraße oder die Schaffung neuer Wegeverbindungen in Schöndorf zu nennen. Begonnen wurde mit dem barrierefreien Umbau von ÖPNV-Haltestellen. Zudem sind zahlreiche Kindergärten und Schulen seit 2014 saniert worden. In Weimar-West entstand ein neuer Schulcampus, an mehreren anderen Standorten neue Schul- und Vereinssporthallen. Der Kindergarten Holzwürmchen in der Eduard-Rosenthal-Straße steht beispielhaft für die Neuerrichtung von Kindergärten in Weimar.

Für die Bereiche nördlich der Bahn wurde 2015 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, an dessen Umsetzung seither gearbeitet wird (u.a. Entwicklung des Gebietes nördlich der

Lützendorfer Straße sowie Ordnung/ Entwicklung des Bereiches südlich der Marcel-Paul-Straße).

Die Arbeit in den Soziale-Stadt-Gebieten ist fortgesetzt worden. Die in Weimar-West und Weimar-Schöndorf bestehenden Mehrgenerationenhäuser bieten seit Jahren ein umfangreiches Angebot in den Bereichen Kultur, Bildung, Freizeitgestaltung, und Nachbarschaftshilfe an und bereichern damit das (Zusammen-)Leben in den genannten Stadtteilen.

Etabliert hat sich die 2013 gegründete „Naht-Stelle“. Sie bietet Beratungs- und Unterstützungsleistungen in Weimar-West, in Weimar-Nord, in Schöndorf und in der Altstadt an.

Ziel: Standortgerechte Bebauung und zeitgemäße Bauformen anstreben

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauvorhaben wurde jeweils darauf geachtet, eine standortgerechte Bebauung zu erzielen. An der Lützendorfer Straße beispielsweise ist in Richtung Ettersberg eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, während zur Stadt hin Geschosswohnungsbau möglich ist. Auch auf der Sackpfeife, an der Albert-Kuntz-Straße oder am Baumschulenweg wurde darauf geachtet, die Flächen einerseits optimal zu nutzen und andererseits dem gebauten Umfeld gerecht zu werden.

In den letzten Jahren sind zahlreiche Wohngebäude neu entstanden, die den heutigen Anforderungen entsprechen und zeitgemäßes Bauen widerspiegeln. Beispielhaft seien die Neubauten am Schießhaus, in der Leibnizallee, am Rathenauplatz und an der Rudolf-Breitscheid-Straße genannt.

Ziel: Klimagerechtes Bauen und schrittweisen Umbau des Wohnungsbestandes fördern

Das Wohnungsmarktkonzept 2014-2018 verwies zur Erreichung dieses Ziels insbesondere auf die gesetzlichen Vorgaben (u.a. EnEV) sowie auf die schrittweise Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt. Der Stadtplanung kommt demnach u.a. die Aufgabe zu, auf eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme zu achten (maßvolle Verdichtung, Freihaltung von Kaltluftleitbahnen und Innen- vor Außenentwicklung).

Im Zuge der von den Wohnungsunternehmen und privaten Investoren durchgeführten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist der energetische Standard des Wohnungsbestandes in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert worden. Bei Neubauten, die im Zeitraum 2014-2018 realisiert wurden, waren die vorgegebene Standards generell zu beachten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die intensive Wohnbau- und Sanierungstätigkeit zur Erreichung der o.g. Zielstellung beigetragen hat.

Die für die Weimarer Kernstadt wichtigen Kaltluftleitbahnen sind von Bebauung freigehalten worden. Darüber hinaus konnte in den letzten Jahren die Innenentwicklung gestärkt werden, u.a. durch Lückenschlüsse im Bestand (Baulandkataster der Stadt) und durch die Inwertsetzung ehemaliger Brachflächen (z.B. östlich des Baumschulenweges, Bereich Am Waldschlößchen, ehemaliges Kasernengelände nördlich der Lützendorfer Straße). Durch diese Maßnahmen konnte ein wesentlicher Beitrag geleistet werden, die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu minimieren.

3.2 Aktuelle Herausforderungen für den Weimarer Wohnungsmarkt

Aus den Analyseergebnissen (Kapitel 2) und dem Umsetzungsstand des Wohnungsmarktkonzeptes 2014-2018 lassen sich folgende aktuelle Herausforderungen für den Weimarer Wohnungsmarkt ableiten:

- Aufgrund der stabilen demographischen Entwicklung und einer weiter steigenden Haushaltszahl muss der Wohnungsneubau kontinuierlich fortgesetzt werden. Dabei genügt es nicht, lediglich den demographisch bedingten Zusatzbedarf auszugleichen. Zur Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt bedarf es eines darüber hinausgehenden und nachfrageorientierten Wohnungsneubaus.
  Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern anhaltend hoch ist. Die Wanderungsbewegungen zwischen Weimar und dem Umland lassen darauf schließen, dass die Stadt Weimar infolge unzureichender Angebote in diesem Segment und/ oder aufgrund zu hoher Kaufpreise junge Familien an das Umland verloren hat (vgl. Abschnitt 2.2). Vor diesem Hintergrund sollte das Baulandangebot für Eigenheime wieder stärker in den Fokus rücken.
  Nach Geschosswohnungen besteht ebenfalls eine hohe Nachfrage, die bei der weiteren Angebotsplanung zu berücksichtigen ist.
- In Weimar gibt es Bezirke mit einer nennenswerten Anzahl an hochaltrigen Personen (85 Jahre und älter) die nicht in einem Heim leben (v.a. Weimar-Nord, Oberweimar-Ehringsdorf, Westvorstadt und Schönblick). In diesen Quartieren ist in den kommenden Jahren damit zu rechnen, dass zahlreiche Wohnungen alterungsbedingt frei werden. Diese Entwicklungen sind bei der Wohnungsbautätigkeit zu berücksichtigen und mit nachhaltigen Sanierungs-/ Umbaukonzepten zu begleiten.
- Innerhalb des Stadtgebietes sind nicht nur hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung sondern auch hinsichtlich der Verteilung der Haushalte, die auf Unterstützungsleistungen bei der Wohnraumversorgung angewiesen sind, teilweise erhebliche Unterschiede erkennbar. Die räumliche Trennung von unterschiedlichen Alters- und Einkommensgruppen (Segregation) ist keine neue Erscheinung, steht jedoch einer ausgewogenen Stadtentwicklung entgegen. Daher ist es wichtig, Entmischungs- bzw. Segregationsprozesse frühzeitig zu erkennen und diesen gesamtheitlich zu begegnen. Konkrete Ansätze und Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt (z.B. Aufwertung von Stadtteilen mit Handlungsbedarf und gleichmäßigere Verteilung von belegungs- bzw. mietpreisgebundenen Wohnungen in der Gesamtstadt) können dazu einen wesentlichen Beitrag leisten. Darüber hinaus müssen die Ursachen für ungleiche Entwicklung bekämpft werden (Vorsorge in den Bereichen Familie, frühkindliche Bildung, Schule, Ausbildung und Beruf). Ein zentrales Instrument bildet die im Aufbau befindliche Präventionskette für Weimar.
- Auf dem Weimarer Wohnungsmarkt sind v.a. bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien aber auch bei den Neuvertragsmieten deutliche Preissteigerungen festzustellen. In den Werkstattgesprächen zum Wohnungsmarktkonzept bestand weitgehend Konsens darüber, dass v.a. Miethaushalte Unterstützungsbedarf haben und die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten konsequent genutzt werden müssen, um weiteren Mietpreissteigerungen entgegenzuwirken.
- Die zunehmende Alterung und veränderte Lebensmodelle haben Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum. Das Wohnungsangebot muss diesen Veränderungen gerecht werden. Weimar braucht v.a. mehr altersgerechten und barrierefreien Wohnraum sowie zunehmend Wohnungen für kleinere Haushalte.

3.3 Ziele, Strategien und Maßnahmen für den Zeitraum 2019-2023

Z-1: Das Wohnungsangebot soll weiter ausgebaut werden, um der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden, den Wohnungsmarkt zu entspannen und die Attraktivität des Wohnstandortes Weimar für Einheimische und Zuziehende zu stärken.

Zur Erreichung dieses Zieles ist neben dem Neubau von Wohnungen auch die Sanierung bzw. der Umbau von derzeit nicht marktfähigem Wohnraum erforderlich.
Bei der Umsetzung von Wohnbauvorhaben sind die zukünftige Haushaltsentwicklung (Anzahl und Größe), die fortschreitende Alterung (inklusive der alterungsbedingten Leerstandsentwicklung) und der aus den Bauvorhaben resultierende Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur zu berücksichtigen. Anzustreben ist ein kontinuierlicher – der Nachfrage entsprechender – Neubau.

Dem Anspruch einer nachhaltigen und flächensparenden Entwicklung folgend (Innen- vor Außenentwicklung), werden beim Wohnungsneubau folgende Prioritäten gesetzt:

1 Bebauung der Wohnbauflächen mit rechtskräftigem B-Plan	**ca. 920 WE***
• Altstadt, Hinter der Badestube	20 WE
• Gaberndorf, Hinter dem kleinen Anger/ Hinter der Schäferei	40 WE
• Legefeld, Vollersrodaer Straße, 2. BA	30 WE
• Nordstadt, Lützendorfer Straße, 2. und 3. BA	100 WE
• Nordvorstadt, Eduard-Rosenthal-Straße (B-Planänderung)	400 WE
• Oberweimar, Östlich des Baumschulenweges	80 WE
• Schöndorf, Westlich der Ernst-Busse-Straße	200 WE
• Südstadt, Über der großen Sackpfeife, 2. BA	50 WE
2 Bebauung der im B-Planverfahren befindlichen Flächen sowie geeigneter, städtebaulich integrierter Standorte/ Brachflächen	**> 200 WE***
• IG Nord, Landfried	N.N.
• Nordstadt, Marcel-Paul-Straße/ Bonhoefferstraße	90 WE
• Nordstadt, Südlich der Marcel-Paul-Straße (B-Planverfahren)	100 WE
• Tiefurt, Langer Weg (B-Planverfahren)	8 WE
• Fortschreibung des Baulandkatasters	
• Nutzung geeigneter (Brach-) Flächen in **integrierter** Lage	

Tab. 12: Prioritäten beim Wohnungsneubau

Die Realisierung der in Tabelle 12 dargestellten Agenda erfolgt durch das Zusammenwirken von Stadt, Behörden und Investoren. Der Stadtverwaltung kommt hierbei v.a. die Aufgabe zu, im Bedarfsfall die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die in ihrer Verantwortung liegenden Genehmigungsprozesse zügig durchzuführen und den Investoren beratend zur Seite zu stehen.

Neben den o.g. Standorten enthält der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weimar weitere Flächen, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

• Ehringsdorf, An der Trift[14]	ca. 3 ha
• Oberweimar, Merketal	ca. 9 ha
• Schöndorf, Untere Trift[15]	ca. 5 ha
• Tröbsdorf, Über dem Dorfe II	ca. 3,5 ha

Tab. 13: Im FNP dargestellte Wohnbauflächen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ´Weimar 2030´ sind darüber hinaus 3 Untersuchungsräume benannt, die im Hinblick auf eine perspektivische Wohnbauentwicklung geprüft wurden:

• Oberweimar, Lindenberg
• Schönblick, Böckelsberg
• Tröbsdorf, unbebaute Flächen an den Ortsrändern

Tab. 14: Untersuchungsräume ´Wohnen´ gemäß ISEK

Im Untersuchungsraum Tröbsdorf befinden sich zahlreiche (Dauer-)Kleingärten, die angesichts ihres hohen ökologischen und sozialen Wertes nicht in Wohnbauflächen umgewandelt werden sollen. Perspektivisch verbleiben demnach der Böckelsberg und ggfs. der Lindenberg als Entwicklungsflächen. Am Lindenberg stehen v.a. die Belange der Raumordnung (Festlegung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft) einer Nutzung als Wohnbaufläche entgegen. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans Mittelthüringen soll darauf hingewirkt werden, die Festlegung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft aufzuheben.

Z-2 In den ländlich geprägten Ortsteilen Weimars sollen die Qualitäten des dörflichen Wohnens erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Zur Bewahrung der dörflichen Wohnqualitäten bedarf es aus städtebaulicher Sicht v.a. einer standortgerechten und maßstäblichen Bebauung. Sofern Flächenpotenziale gegeben sind, ist eine maßvolle Verdichtung und/ oder Erweiterung anzustreben.

Um die aus den Ortsteilen erwachsenden Bedarfe an Wohnbauflächen zu berücksichtigen, sollen alle ländlich geprägten Ortsteile hinsichtlich ihrer Potenziale für eine städtebaulich verträgliche Verdichtung (bebaubare Flächen innerhalb des Bestandes) sowie hinsichtlich der Möglichkeiten für eine städtebaulich verträgliche Arrondierung überprüft werden. Die ermittelten Potenziale sollen einer Wohnnutzung zugänglich gemacht werden.

[14] In Abhängigkeit von der angrenzenden Bergbautätigkeit
[15] In Abhängigkeit vom Ausbau des Entwässerungsnetzes

Z-3 Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen[16] soll in seinem Umfang gesichert und gleichmäßiger über das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. Im Sinne einer bedarfsgerechten Belegung soll die Erweiterung von Belegungsrechten geprüft werden.

Angesichts der großen Bedeutung der Weimarer Wohnstätte bei der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum gilt es, das kommunale Wohnungsunternehmen in seiner sozialen Verantwortung und in seiner Handlungsfähigkeit zu stärken.

Daneben sollen zur Erreichung dieses Zieles folgende Strategien beitragen und in konkreten Projekten angewendet werden.

- Die Weimarer Wohnstätte soll bei Neubau- und Sanierungsvorhaben die Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderprogramme des Landes[17], die in der Regel mit Mietpreis- und Belegungsbindungen verbunden sind, prüfen. Um eine gleichmäßigere Verteilung preiswerter Wohnungen im Stadtgebiet zu erreichen, soll die Inanspruchnahme von Fördergeldern insbesondere bei Bau- und Sanierungsvorhaben außerhalb der Großwohnsiedlungen in Betracht gezogen werden. Die Prüfung bzw. Nutzung von Wohnungsbauförderung durch die GWG und weitere Wohnungsunternehmen wird ausdrücklich begrüßt.
  In einigen Stadtteilen ist in den kommenden Jahren durch altersbedingte Abgänge mit dem Freiwerden zahlreicher Wohnungen zu rechnen. Oftmals handelt es sich um Wohnungen von sog. Erstbeziehern. Wohnungsgröße, Raumaufteilung und Ausstattung entsprechen in der Regel nicht mehr den heutigen Anforderungen. Durch den Umbau von Wohnquartieren bzw. von Wohnungen (Neuzuschnitt, moderne Ausstattung) und den Rückbau von Barrieren können diese Bestandsquartiere zukunftsfähig gestaltet werden. Hierzu bedarf es abgestimmter, quartiersbezogener Sanierungsprogramme. Die Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung kann gerade auch bei solchen Sanierungsprogrammen dazu beitragen, neue Mietpreis-/ Belegungsbindungen zu schaffen.
- Die Weimarer Wohnstätte hat gute Erfahrungen damit gemacht, in einem Quartier Wohnungen unterschiedlicher Sanierungsstände vorzuhalten. Diese Strategie soll beibehalten und die Sanierungstätigkeit mit Augenmaß und unter Ausnutzung der Fördermöglichkeiten fortgesetzt werden.
- Das Instrument der Wohnberechtigungsscheine (WBS) soll wirksamer eingesetzt werden und mehr Bedeutung erhalten. Hierfür bedarf es einer besseren Information der Öffentlichkeit (Wer hat Anspruch auf einen WBS?), der Schaffung niedrigschwelliger Möglichkeiten zur Beantragung von WBS sowie dem Abbau des oftmals negativen und nicht zutreffenden Image von WBS.
- Bei der Gewährung von Unterstützungsleistungen zur Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte sollen die zur Verfügung stehenden Ermessensspielräume konsequent ausgeschöpft werden. Darüber hinaus soll auf die Überarbeitung

[16] Als „preisgünstig“ wird in Anlehnung an die Richtwerte zur Gewährung von Leistungen für die Unterkunft sowie an die Thüringer Förderrichtlinie für sozialen Wohnungsbau eine Kaltmiete von weniger als 6 €/ m² angesehen.

[17] Die Programme des Freistaats Thüringen und der Thüringer Aufbaubank umfassen u.a. die Förderung von sozialen Wohnungsbau (Innenstadtstabilisierungsprogramm), die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen sowie Maßnahmen zur Barrierereduzierung. Alle genannten Förderrichtlinien sind 2018 fortgeschrieben worden und ab 01.01. 2019 in neuer Fassung gültig.

des Handlungsleitfadens zur Gewährung von Leistungen für die Unterkunft hingewirkt werden, um der Mietpreisentwicklung gerecht zu werden.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte können einen wichtigen Beitrag zur Schaffung oder Erhaltung preiswerten Wohnraums leisten. Entsprechende Initiativen sollen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten unterstützt und begleitet werden, sofern sie städtebaulich sinnvoll sind und der Erreichung des o.g. Zieles dienen.

Der Stadtrat der Stadt Weimar hat in seiner Sitzung am 05.12.2018 den Beschluss gefasst, sich bei der Vergabe kommunaler Grundstücke und Gebäude zukünftig stärker an Konzepten zu orientieren (Konzeptvergabe). Auch dieser Ansatz soll dazu dienen, den Preissteigerungen bei Wohnimmobilien entgegenzuwirken.

Z-4: Mit Blick auf die fortschreitende Alterung und die zunehmende Bedeutung inklusiven Wohnens soll die Anzahl an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen erhöht werden.

Der in den letzten Jahren begonnene Umbau des Wohnungsbestandes soll konsequent fortgesetzt werden. Um finanzielle Mehrbelastungen für die Miethaushalte zu minimieren, sollen die Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden. Bei Neubauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Wohngebäude, die darin befindlichen Wohnungen und das Wohnumfeld möglichst barrierearm hergestellt werden. Ein besonderes Augenmerk muss auch dem weiteren Abbau von Barrieren auf öffentlichen Flächen (Gehwege, Plätze) und an Bushaltestellen gelten. Konkrete Maßnahmen sollen unter Einbeziehung des kommunalen Behindertenbeirates/ der kommunalen Beauftragten geplant und umgesetzt werden.

Z-5 Die Großwohnsiedlungen Weimar-West, Weimar-Nord und Schöndorf-Waldstadt sollen weiter aufgewertet werden, um die Wohnqualität zu erhöhen, stabile Nachbarschaften zu bilden und lebendige Quartiere zu erhalten. Durch gezielte Investitionen soll die Durchmischung in diesen Stadtteilen befördert werden.

Die drei Großwohnsiedlungen stehen seit Jahren im Fokus der Weimarer Stadtentwicklung. Die vorhandene Infrastrukturausstattung (Kindergärten, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Nahversorgung) kann in diesen Quartieren bereits als gut bis sehr gut bewertet werden.

Um die Großwohnsiedlungen zukunftsfähig weiterzuentwickeln, bedarf es u.a. einer guten Anbindung an die Innenstadt und an benachbarte Quartiere. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der ÖPNV-Anbindung, die auch in den späten Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen attraktiv sein sollte.
Soweit möglich, sollen in den Großwohnsiedlungen durch hochwertige Sanierungs- und Neubaumaßnahmen auch Wohnungsangebote für einkommensstärkere Haushalte entstehen, um die Durchmischung zu befördern. Zudem soll geprüft werden, wie z.B. das Interesse von Studierenden oder von Initiatoren gemeinschaftlicher Wohnprojekte an den Großwohnsiedlungen gewonnen werden kann.

In allen drei Großwohnsiedlungen existiert ein funktionierendes Quartiersmanagement, in den Soziale-Stadt-Gebieten Weimar-West und Schöndorf-Waldstadt sind zudem Mehrgenerationenhäuser mit einem umfangreichen Angebot etabliert. Diese Angebote sollen

gestärkt und die Vernetzung zwischen Stadtverwaltung, Ortsteilbürgermeistern, Beiräten, Quartiersmanagement, Wohnungsunternehmen und Mehrgenerationenhäusern verstetigt werden. Noch stärker als bisher soll der Fokus auf die Arbeit am Image der Großwohnsiedlungen gerichtet werden. Die Aktivitäten zum 40-jährigen Jubiläum des Stadtteils Weimar-West sind hierfür beispielgebend.

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Großwohnsiedlungen sollen gemeinsam koordiniert und mit den Bürgern kommuniziert werden. Bei allen wesentlichen quartiersbezogenen Maßnahmen soll die Integrierte soziale Berichterstattung der Stadt Weimar berücksichtigt und eine Abstimmung mit den Zielen der Präventionskette erfolgen.

Z-6 Beim Umbau und der Erweiterung des Weimarer Wohnungsangebotes sollen energetische Aspekte eine wegweisende Rolle spielen.

Die bisher geltenden Regelungen zur Energieeinsparung und zum Ausbau erneuerbarer Energien (Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) wird der Bund nach aktuellem Kenntnisstand in einem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammenführen. Dieses Gesetz bildet zukünftig die energierechtlichen Vorgaben für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen sowie für die Nachrüstung von (Wohn-)Gebäuden ab.

Unabhängig von den o.g. gesetzlichen Vorgaben sollen bei der Neuerrichtung und bei der Sanierung von Wohngebäuden in Weimar auch weitergehende Möglichkeiten für innovative und zukunftsfeste energetische Maßnahmen geprüft werden. Dies umfasst sowohl die Energieversorgung der Gebäude als auch Maßnahmen zur Energieeinsparung.
Energetische Aspekte sind nicht nur hinsichtlich der Energieverbrauchsmenge sondern auch hinsichtlich der damit einhergehenden Kosten entscheidend. Soweit energetische Maßnahmen zu einer langfristigen Reduzierung der Energiekosten beitragen, dienen sie gleichsam dem Ziel, die Bezahlbarkeit des Wohnens zu gewährleisten.

Angesichts der Tatsache, dass die durch Neubau hinzukommenden Wohnungen nur einen geringen Anteil am gesamten Wohnungsmarkt bilden, liegen in der Modernisierung des Wohnungsbestandes die größten energetischen Potenziale. Dies erfordert eine konsequente Weiterentwicklung des Bestandes nach energetischen Aspekten. Gemäß dem Praxisleitfaden "Klimaschutz in Kommunen“ stellt die Erarbeitung quartiersbezogener Energiekonzepte eine wesentliche Basis bzw. Voraussetzung für den o.g. Prozess dar. Insofern ist in den kommenden Jahren zu prüfen, wie die energetische Erneuerung in betreffenden Quartieren integriert geplant und umgesetzt werden kann.

Der Wohnungsneubau darf in diesem Zusammenhang nicht außer Acht gelassen werden. Investoren soll daher gezielt eine Beratung angeboten bzw. empfohlen werden, um die Vorteile von Passiv- oder Plusenergiehäusern (geringe Energiekosten, hohe Unabhängigkeit usw.) stärker in den Fokus zu rücken.

Z-7 Der Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung und die Bildung eines Forums „Wohnen in Weimar“ sollen die Grundlage für einen regelmäßigen Austausch und eine sachgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes bilden.

In den Werkstattgesprächen zum Wohnungsmarktkonzept wurde deutlich, dass eine umfassende Wohnungsmarktbeobachtung und eine kontinuierliche Berichterstattung erforderlich sind, um fundierte Einschätzungen vornehmen zu können. Vor diesem Hintergrund soll schrittweise ein aussagekräftiges Monitoring aufgebaut werden. Umfang und Inhalte des Monitorings sind mit den beteiligten Partnern und Entscheidungsträgern abzustimmen. In diesem Zusammenhang soll auch der Aufbau einer regelmäßig fortzuschreibenden Mietpreissammlung geprüft werden.

Darüber hinaus soll ein Forum „Wohnen in Weimar“ gebildet werden, das sich mindestens einmal pro Jahr mit der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt befasst und Empfehlungen für die Weimarer Wohnungspolitik erarbeitet. Neben dem regelmäßigen Austausch der beteiligten Partner soll dieses Forum eine Plattform bieten, unter Einbeziehung auswärtiger Fachleute konkrete wohnungspolitische Strategien (Bodenpolitik, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Konzeptvergabe, Quoten usw.) zu diskutieren bzw. zu initiieren.

In Tabelle 15 sind die Ziele Z-1 bis Z-7, die zugehörigen Maßnahmen, die beteiligten Akteure und der angestrebte Umsetzungszeitraum zusammengefasst dargestellt.

Umsetzungskonzept

Ziel	Maßnahme	Akteure	Umsetzungszeitraum
Z-1	**Wohnungsangebot ausbauen***		
	Umsetzung der in Tabelle 12 benannten Wohnbauvorhaben	Stadt Wohnungsunternehmen private Investoren	Investorenabhängig
	Vorbereitende Untersuchungen und Beginn des Bebauungsplan-verfahrens für den Standort Merketal (siehe Tab. 13)	Stadt private Investoren	kurzfristig
	Aufhebung der Festlegung des Lindenbergs als Vorranggebiet für die Landwirtschaft im Regionalplan Mittelthüringen	Stadt Regionalplanung	mittelfristig
	***Die o.g. Maßnahmen haben Priorität bei der Bearbeitung/ Betreuung durch die Stadt.**		
Z-2	**Wohnqualitäten in den ländlichen Ortsteilen erhalten und weiterentwickeln**		
	Überprüfung der Ortsteile auf Potenziale für Wohnungsbau	Stadt	kurzfristig
	Schaffung der planungsrecht-lichen Voraussetzungen	Stadt	kontinuierlich
Z-3	**Angebot an preiswerten Wohnungen sichern und gleichmäßiger verteilen; zielgenauere Belegung anstreben**		
	Prüfung der Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung für Neubauten/ Sanierungen	WWS weitere Wohnungsuntern. (unter Beteiligung Stadt)	kontinuierlich
	Vorhaltung von Wohnungen mit unterschiedl. Sanierungsgrad	WWS	kontinuierlich
	Wohnberechtigungsschein als Instrument stärken	Stadt Wohnungsunternehmen	mittelfristig
	Ausschöpfung der Ermessens-spielräume bei KdU-Leistungen; Anpassung der Obergrenzen	Stadt	kontinuierlich mittelfristig
	Unterstützung gemeinschaft-licher Wohnprojekte	Stadt Wohnprojektgruppen	kontinuierlich
	Konzeptvergabe für kommunale Immobilien	Stadt	fallbezogen
Z-4	**Mehr altersgerechte und barrierefreie Wohnungen schaffen**		
	Barrierereduzierung im Bestand	Wohnungsunternehmen private Eigentümer Stadt (öffentl. Räume) (unter Beteiligung Behin-dertenbeirat/ Beauftragte)	kontinuierlich
	Barrierefreier Neubau	Wohnungsunternehmen private Investoren Stadt (öffentl. Räume) (unter Beteiligung Behin-dertenbeirat/ Beauftragte)	kontinuierlich

Ziel	Maßnahme	Akteure	Umsetzungszeitraum
Z-5	**Aufwertung der Großwohnsiedlungen fortsetzen**		
	ÖPNV-Anbindung optimieren	Stadtwirtschaft Stadt	mittelfristig
	Schaffung höherwertiger Wohnangebote	Wohnungsunternehmen private Investoren Stadt	mittelfristig
	Netzwerkarbeit Imagearbeit	Stadt Ortsteilbürgermeister Beiräte ´Soziale Stadt´ Wohnungsunternehmen Quartiersmanager Mehrgenerationenhäuser	kontinuierlich
Z-6	**Energetische Aspekte stärker berücksichtigen**		
	Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes	Wohnungsunternehmen private Investoren (unter Beteiligung Stadt)	kontinuierlich
	Innovative Energieversorgung und Energieeinsparung bei Neubauten	Wohnungsunternehmen private Eigentümer (unter Beteiligung Stadt)	mittelfristig
	Erarbeitung integrierter Ansätze zur energetischen Quartiers-erneuerung	Stadt Wohnungsunternehmen private Investoren	mittelfristig
Z-7	**Wohnungsmarktbeobachtung aufbauen und lokales Wohnforum bilden**		
	Aufbau einer Wohnungsmarkt-beobachtung/ Berichterstattung	Stadt weitere Partner	mittelfristig
	Aufbau einer Mietpreissammlung	Stadt weitere Partner	mittelfristig
	Bildung eines Forum „Wohnen in Weimar“	Stadt Wohnungsunternehmen weitere Partner	kurzfristig

Kurzfristig = bis Ende 2020 mittelfristig = bis Ende 2023

Tab. 15: Umsetzungskonzept

Quellen

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes am 12.07.2018

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2015): Wohnungsmarktprognose 2030

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017): Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzenverordnungen der Länder

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018): Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen. Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt

Deutsches Institut für Urbanistik (difu) (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030.

Deutsches Institut für Urbanistik (difu) (2018): Praxisleitfaden Klimaschutz in Kommunen

Deutsches Studentenwerk (2016): Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2016

Empirica Institut (2015 und 2017): Newsletter zum empirica-Preisspiegel „WG-Mieten“

Empirica Institut (2017): Notizen zur Mietpreisbremse. empirica paper Nr. 240

Empirica Institut (2017): Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt. Endbericht (im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau)

Empirica Institut (2018): CBRE- empirica-Leerstandsindex

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Sömmerda, des Landkreises Weimarer Land und der kreisfreien Stadt Weimar (2018): Immobilienmarktbericht 2018

Hypovereinsbank (2018): Wohnimmobilienmarktbericht Thüringen

IHK Erfurt (2011 und 2017): Einzelhandelsatlas

Middendorff, E. et al. (2017). Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Berlin: Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).

Postbank (2017): Wohnatlas 2017

Prognos AG (2017): Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Studie Wohnungsbautag 2017

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (2011): Regionalplan Mittelthüringen

SmartHome Initiative Deutschland e.V. (o.J.): Smart Home- und AAL-Technologien in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Studie in Zusammenarbeit mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Stadtverwaltung Weimar (2011): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weimar 2030

Stadtverwaltung Weimar (2013): Wohnungsmarktkonzept Weimar 2014-2018

Stadtverwaltung Weimar (2017 und 2018): Statistisches Jahrbuch

Stadtverwaltung Weimar (2017): Integrierte Berichterstattung der Stadt Weimar im Kontext der Kommunalen Präventionskette

TAG Immobilien AG (2017): Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland 2017

Thüringer Allgemeine vom 08.11.2018: Thüringer Wohnungsmarkt: Immobilienverband rechnet mit Ende des Preisanstiegs

Thüringer Landesamt für Statistik (2015): 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

Thüringer Landesamt für Statistik (2018): Statistische Daten Thüringen und Thüringer Kreise

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2016): Demographiebericht Thüringen 2016, Teile 1 und 2

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2017): Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) (2017): Die Wohnungswirtschaft Thüringen. Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen. (Vortrag anlässlich der “Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft am 17./18.05.2017 in Suhl”)

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) (2017): vtw-Marktmonitor

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) (2017): Daten und Fakten

Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Discussion Paper

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen (2018): Immobilienmarktbericht 2018 Thüringen

Anhang

Wohnungsneubau Über der großen Sackpfeife (Foto: S. Herfurth)

Wohnungsbestand der Weimarer Wohnstätte GmbH (WWS)

Die WWS hatte zum 31.12. 2017 einen Wohnungsbestand von 6.353 Wohneinheiten. Das sind 34 Wohnungen weniger als am 31.12.2012. Der Rückgang resultiert v.a. aus der Zusammenlegung von Wohnungen zu größeren Einheiten.

Fast 60% des Wohnungsbestandes befindet sich in den Wohngebieten Weimar-Nord (1.504 WE), Weimar-West (1.321 WE) und Schöndorf-Waldstadt (844 WE). In der Nordvorstadt verfügt die WWS über mehr als 900 Wohnungen.

Gegenüber dem Jahr 2012 hat sich der Bestand an 3-Raum-Wohnungen (- 41 WE) und 1-Raum-Wohnungen (– 33 WE) reduziert. Der Bestand an 4-Raum-Wohnungen (+36 WE) ist gewachsen. 2- und 3-Raum-Wohnungen bilden mit zusammen 77% nach wie vor den größten Anteil des Wohnungsbestandes der WWS.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der WWS-Wohnungen ist seit 2012 leicht angestiegen und erreichte mit ca.60,6 m² zum 31.12.2017 wieder die Größenordnung von 2006.

	2006	2012	*Entwicklung 2006 - 2012*	2017	*Entwicklung 2012 - 2017*
Wohnungsanzahl gesamt	**6.514**	**6.387**	***– 127***	**6.353**	***– 34***
voll saniert	3.735 [1)]	4.454	*+ 719*	**4.973**	***+ 519***
teilsaniert	770 [1)]	616	*– 154*	**498**	***– 118***
unsaniert	1.105 [1)]	1.303	*+ 198*	**796**	***– 507***
Neubau (ab 2002)	10 [1)]	14	*+ 4*	**86**	***+ 72***
Wohnungsanzahl nach Wohnräumen [2)]					
1	564	587	*+ 23*	**554**	***– 33***
2	2.455	2.476	*+ 21*	**2.482**	***+ 6***
3	2.566	2.442	*– 124*	**2.401**	***– 41***
4	728	696	*– 32*	**732**	***+ 36***
5 und mehr	201	186	*– 15*	**184**	***– 2***
durchschnittliche Wohnungsgröße (in m²)					
	60,59	59,80	– 0,79	**60,57**	**+ 0,77**

1) nur vermietete Wohnungen, ohne Leerstände; 2) ohne Küchen — Quelle: WWS 2013, 2018

Tab. A-1: Wohnungsbestand Weimarer Wohnstätte GmbH 2006, 2012, 2017

statistischer Bezirk	Wohnungen insgesamt		davon voll saniert[1)]		davon teilsaniert		davon unsaniert		Leerstand[2)]	
	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017	2012	2017
11 Altstadt	317	**310**	220	**243**	2	**2**	95	**65**	1	**7**
12 Westvorstadt	401	**389**	240	**290**	19	**25**	142	**74**	12	**24**
13 Nordvorstadt	909	**909**	760	**849**	27	**10**	122	**50**	13	**23**
21 Nordstadt	1.504	**1.504**	1490	**1.490**	9	**9**	5	**5**	18	**43**
22 IG Nord	27	**45** [3)]	9	**9**	12	**36**	6	**0**	1	**0**
23 Schöndorf	862	**844**	233	**300**	293	**338**	336	**206**	7	**22**
31 Parkvorstadt	218	**209**	193	**209**	16	**0**	9	**0**	1	**6**
32 Oberweimar	260	**256**	246	**254**	0	**0**	14	**2**	5	**11**
41 Südstadt	95	**108**	87	**102**	4	**4**	4	**2**	0	**2**
42 Schönblick	443	**440**	430	**436**	4	**4**	9	**0**	7	**8**
46 Legef./ Holzd.	18	**18**	18	**18**	0	**0**	0	**0**	1	**0**
52 Weststadt	1333	**1.321**	542	**859**	230	**70**	561	**392**	6	**37**

1) einschl. Neubau 2) ohne sanierungsbedingte Leerstände; 3) inkl. 24 WE Ettersburgerstr. 74-78 (Obdachlosenheim); Quelle: WWS 2013, 2018

Tab. A-2: Wohnungsbestand Weimarer Wohnstätte GmbH 2012 und 2017 nach statistischen Bezirken

Seit 2013 sind im Wohnungsbestand der WWS weitere 519 Wohnungen voll saniert worden. Die voll sanierten Wohnungen machen mittlerweile etwa 80% des Wohnungsbestandes der WWS aus, ca. 8% entfallen auf teilsanierte Wohnungen, etwa 12% sind als unsaniert einzustufen. 72 Wohnungen wurden zwischen Ende 2012 und Ende 2017 neu gebaut (nicht enthalten sind die Neubauten Über der großen Sackpfeife).

Der Leerstand betrug zum 31.12.2017 etwa 2,9 % (183 WE). Im Vergleich zu 2012 ist das ein Anstieg um 111 WE. Die meisten Wohnungen stehen in der Nordstadt (43 WE) und im Wohngebiet Weimar-West (37 WE) leer. In Schöndorf, in der Westvorstadt und in der Nordvorstadt stehen jeweils etwas mehr als 20 WE leer.

Baujahresklasse	Anzahl der vermieteten Wohnungen nach monatlicher Nettokaltmiete (€/m²)				
	bis 5,00	5,01 – 6,50	6,51 – 7,50	> 7,50	Summe
bis 1949	190	791	190	106	**1.277**
1950 - 1969	69	407	158	55	**689**
1970 - 1989	885	1.966	360	74	**3.285**
Wendebau	223	131	45	4	**403**
Neubau ab 1990	68	64	3	51	**186**
Summe	**1.435**	**3.359**	**756**	**290**	**5.840**
in %	24,6	57,5	12,9	5	**100**

Quelle: WWS 2018

Tab. A-3: Anzahl Wohnungen nach Nettokaltmieten (€/m² pro Monat) und Baujahresklasse

Bei ca. einem Viertel des Wohnungsbestandes der WWS beträgt die Nettokaltmiete max. 5 €/m^2. Der weitaus größte Teil der Wohnungen (57,5%) hat Quadratmeterpreise bis 6,50 €. In 82% der WWS-Wohnungen liegt die Nettokaltmiete damit in einer Größenordnung bis 6,50 €/m^2. Lediglich 5% der Wohnungen weisen eine Nettokaltmiete von über 7,50 €/m^2 auf.

In den kommenden Jahren beabsichtigt die WWS laut eigener Auskunft die bisherige Strategie der baulichen Tätigkeit mit folgenden Schwerpunkten weiterzuführen:

- Zielgruppenorientierte Bereitstellung eines breit gefächerten Angebotes an Wohnraum für alle sozialen Schichten der Bevölkerung zu marktgerechten Preisen
- Weiterentwicklung des Objektbestandes gemäß den Herausforderungen des demografischen Wandels (Barrierefreiheit; Veränderung der Haushaltsstrukturen; neue Wohnformen)
- Umsetzung von Konzepten zur Sanierung und Modernisierung von bisher leerstehenden Bestandsobjekten
- Neubau von 48 Wohnungen im II. Bauabschnitt der Paul-Klee-Straße
- Planmäßige Instandsetzung und Aufwertung von in den 90er Jahren sanierten Bestandsgebäuden

Die Unternehmensziele der WWS GmbH im Bereich Wohnen sind in der aktuellen Unternehmensplanung (gültig bis 2025) definiert. Dazu zählen:

- Erhalt und Bewirtschaftung eines Kernbestandes an Wohnungen in einer Größenordnung von ca. 6.400 WE
- Sanierung des noch nicht sanierten Bestandes an Wohn- und Gewerbeimmobilien im Altbaubestand bis zum Jahr 2022
- Schrittweise Sanierung der unsanierten Bestände in den großen Wohngebieten bis zum Jahr 2025
- Sicherung und Verbesserung der technischen Qualität und der Wohnqualität der teilsanierten und vollsanierten Bestände

Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar e.G. (GWG)

Im Jahr 2017 hatte die GWG einen Wohnungsbestand von insgesamt 4.532 Wohneinheiten. Das sind 26 Wohnungen mehr als am 31.12.2012.

Zwei Drittel der Wohnungen der GWG befinden sich in den Wohngebieten Weimar-West (1775 WE) und Weimar-Nord (1233 WE). In den Wohnquartieren Schönblick und Kirschbachtal hat die GWG zusammen ca. 700 Wohnungen.

Über 80% der Wohnungen sind 2- und 3-Raum-Wohnungen. Die 3-Raum-Wohnungen haben mit knapp 47% den größten Anteil, gefolgt von den 2-Raum-Wohnungen mit einem Anteil von 34%.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist im Vergleich zu 2012 leicht angestiegen und lag zum 31.12.2017 bei 58,6 m^2.

	2006	2012	*Entwicklung 2006 - 2012*	2017	*Entwicklung 2012 - 2017*
Wohnungsanzahl gesamt	**4.485**	**4.506**	***+ 21***	**4.532**	***+ 26***
voll saniert	2.107	2.494	*+ 387*	**2.928**	***+ 434***
teilsaniert	2.159	1.737	*– 422*	**1.551**	***– 186***
unsaniert	0	7	*+ 7*	**0**	***– 7***
Neubau (ab 2002)	219	268	*+ 49*	**53**[1)]	***+ 53***
Wohnungsanzahl nach Wohnräumen [2)]					
1	323	279	*– 44*	**250**	***– 29***
2	1.530	1.531	*+ 1*	**1.548**	***+ 17***
3	2.408	2.074	*– 334*	**2.114**	***+ 40***
4	200	590	*+ 390*	**586**	***– 4***
5	18	27	*+ 9*	**26**	***– 1***
6	1	0	*– 1*	**0**	***± 0***
7+	0	0	*± 0*	**3**	***+3***
Reihenhaus	5	5	*± 0*	**5**	***± 0***
durchschnittliche Wohnungsgröße (in m^2)					
	56,28	57,55	+ 1,27	**58,58**	**+ 1,03**

1) Neubau seit 2013 2) ohne Küchen Quelle: GWG 2013, 2018

Tab. A-4: Wohnungsbestand GWG Weimar e.G. 2006, 2012, 2017

statistischer Bezirk	Wohnungen insgesamt		davon					Leerstand	
			voll saniert		teilsaniert		Neubau seit 2013		
	2012	2017	2012	2017	2012	2017		2012	2017
12 Westvorstadt	150	**205**	54	**87**	65	**65**	**53**	5	**32**
13 Nordvorstadt	29	**29**	29	**29**	0	**0**	**0**	0	**0**
21 Nordstadt	1.255	**1.233**	887	**1.023**	199	**210**	**0**	0	**14**
22 IG Nord	242	**243**	242	**243**	0	**0**	**0**	0	**3**
31 Parkvorstadt	12	**12**	0	**0**	12	**12**	**0**	0	**0**
32 Oberweimar	338	**338**	334	**338**	0	**0**	**0**	2	**3**
42 Schönblick	703	**697**	223	**324**	409	**373**	**0**	3	**5**
52 Weststadt	1.777	**1.775**	725	**884**	1.052	**891**	**0**	46	**34**

Quelle: GWG 2013, 2018

Tab. A-5: Wohnungsbestand GWG Weimar e.G. 2012 und 2017 nach statistischen Bezirken

Fast zwei Drittel der Wohnungen der GWG sind vollsaniert, etwa ein Drittel teilsaniert. Über unsanierte Wohnungen verfügt die GWG nicht. Seit Ende 2012 sind 53 Wohnungen neu gebaut worden (der Großteil davon entfällt auf die Eckermann-Höfe).

Der strukturelle Leerstand im Wohnungsbestand der GWG lag am 31.12.2017 bei 2 % und damit im unteren Bereich der Mobilitätsreserve, welche gemeinhin mit 2-3 % angegeben wird. Die leerstehenden Wohnungen befinden sich überwiegend im Wohngebiet Weimar-West (34 WE) und in der Westvorstadt (32 WE). Der Leerstand in der Westvorstadt wird mit dem Zeitraum zwischen Baufertigstellung und Vermietungsbeginn der Wohnungen „Eckermannhöfe“ begründet. Die Vermietung der 39 Wohnungen begann am 01.11.2017 und war zum 31.12.2017 noch nicht abgeschlossen.

	Mietpreisspanne (€/m²)					
	vollsaniert[1)]		teilsaniert		Neubau seit 2013	
	von	bis	von	bis	von	bis
12 Westvorstadt	3,36	10,20	2,75	7,37	8,17	9,50
13 Nordvorstadt	4,50	7,60	-	-	-	-
21 Nordstadt	3,99	7,50	4,67	6,41	-	-
22 IG Nord	4,29	6,40	-	-	-	-
31 Parkvorstadt	-	-	4,19	6,20	-	-
32 Oberweimar	4,56	7,22	-	-	-	-
42 Schönblick	4,41	9,00	2,95	6,80	-	-
52 Weststadt	3,61	6,90	3,02	5,11	-	-

1) einschl. Neubauten vor 2013 Quelle: GWG 2018

Tab. A-6: Mietpreise für Wohnungen der GWG nach statistischen Bezirken

Die Mietpreise (Kaltmiete) für teilsanierte Wohnungen der GWG liegen zwischen 2,75 und 7,37 €/m². Vollsanierte Wohnungen werden ab 3,36 €/m² vermietet. Der Höchstsatz für eine vollsanierte Wohnung liegt bei 10,20 €/m². Für die seit 2013 neugebauten Wohnungen sind zwischen 8,17 und 9,50 €/m² zu bezahlen.

Die wesentlichsten Handlungsschwerpunkte wird die GWG Weimar e.G. nach eigener Auskunft bis zum Jahr 2023 auf die Fortführung der Sanierung der Wohnungen im Wohngebiet Weimar-West sowie auf den Anbau von Balkonen in Weimar-Nord und im Wohngebiet Kirschbachtal legen.