

Die Stadt Weimar möchte ein neues Baugebiet „Im Merketale II“ ausweisen, um dort 200 bis 400 Wohneinheiten errichten zu können<sup>1</sup>. An dieser Stelle wird die Fragestellung untersucht: besteht ein entsprechender Bedarf?

Dazu wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung betrachtet, dann die zur Verfügung stehenden Wohnungen und den Zubau, soweit er bereits geplant, im Bau oder erkennbar entwickelt wird.

Die Zugrunde liegenden Daten finden sich in den Statistischen Jahrbüchern bzw. Monatsberichten der Stadt Weimar (Amt für Statistik und Wahlen)<sup>2</sup> sowie beim Bundesamt für Statistik<sup>3</sup> und beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)<sup>4</sup>.

Die Stadt Weimar weist ein geringes Bevölkerungswachstum auf: 0,38% p.a. in den letzten 5 Jahren. Es schwankt pro Jahr zwischen -0,55% (2018) und +1,96% (2019); größere Schwankungen sind auf Flüchtlingsbewegungen zurückzuführen. Allgemein ist zu erwarten, dass der im Jahr 2022 erfolgte Zustrom von Ukrainern wieder vollständig abwandert (die Zahlen sind noch nicht öffentlich einsehbar).

Zusammen mit dem unmittelbaren Umland kann man von Nullwachstum sprechen. Im Weimarer Land, Ilmkreis, Saale-Holzland sind z.T. starke Abwärtstrends zu beobachten. In Land Thüringen wird eine Abnahme von bis zu 0,5 Mio Einwohnern bis 2060 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung) erwartet.

Das Weimarer Wohnungsmarktkonzept 2019-2023<sup>5</sup> stellt die Daten zum Wohnbau zusammen und beziffert den Bedarf an Zubau. Hier wird eine „optimistische“ Prognose angestellt:

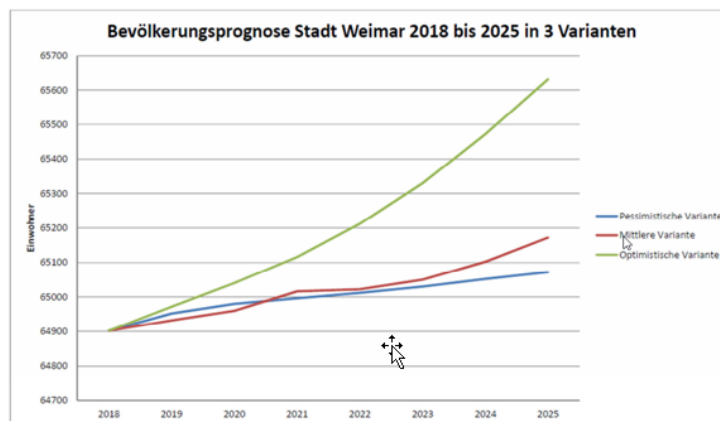


Abb.1: Wohnungsmarktkonzept: durch die Wahl der Skala wirkt eine Seitwärtsbewegung wie ein starkes Wachstum

Selbst diese Prognose geht von einem moderaten Wachstum von ca. 400 Personen zwischen 2022 und 2025 aus. Konkret wird dort von einem demographisch bedingten Bedarf von zusätzlichen 70 Wohnungen 2019 bis 2023 gesprochen. Ein zusätzlicher Bedarf von 530 Wohnungen (!) dient nach den Plänen im städtischen Bericht der Erhöhung des Leerstands! Auch wenn der dahinter liegende Wunsch edel sein mag (ein hoher Leerstand würde den Mietmarkt entspannen und die Mieten senken), so ist doch erkennbar das Gegenteil der Fall:

<sup>1</sup> offizielle Angaben dazu schwanken derzeit noch stark. Orientierende, öffentlich bekannte Untersuchungen explorieren die Möglichkeiten von 400 WE auf bis zu 17,3 ha

<sup>2</sup> <https://stadt.weimar.de/ueber-weimar/statistik/jahrbuecher/> und <https://stadt.weimar.de/ueber-weimar/statistik/monatsberichte/>

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Home/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Home/_inhalt.html)

<sup>4</sup> BBSR 2020 (Daten 2018), Fachbeiträge

<sup>5</sup> Stadtverwaltung Weimar: Wohnungsmarktkonzept Weimar 2019-23 (01/2019)

Neubauten werden aktuell mit oberhalb von 12 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete vermietet und entspannen den Markt keinesfalls. Das Konzept selbst konstatiert dies sogar (Erhöhung des Leerstands bei gleichzeitig steigenden Mieten)<sup>6</sup>. Zudem kann schon aus ökologischen Gründen ein hoher Leerstand kein angestrebtes Ziel sein!

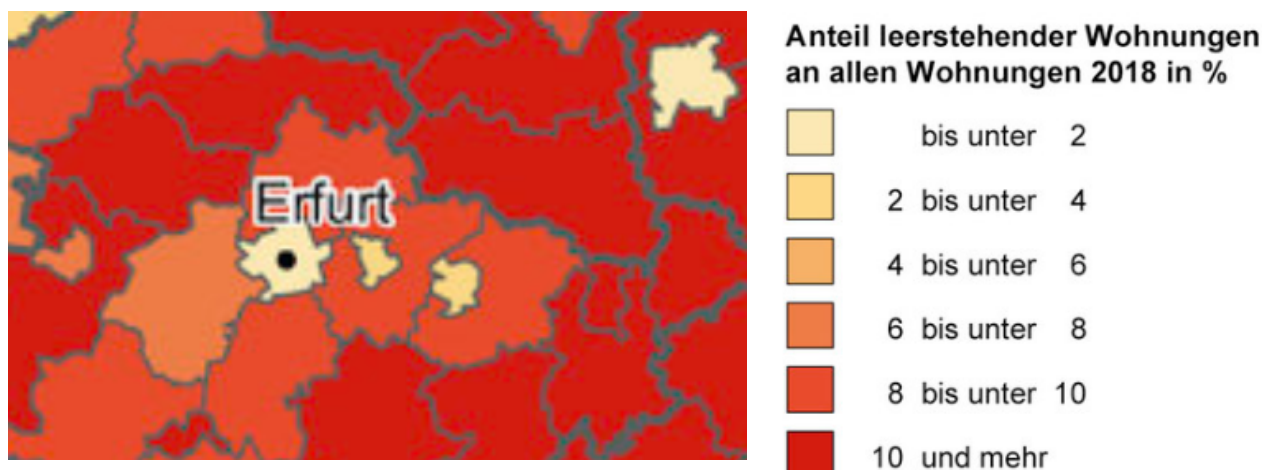


Abb. 2: Leerstandsstatistik BBSR<sup>7</sup>

Das genannte Konzept benennt auch die zum Erstellungszeitpunkt bekannten Vorhaben wie Lützendorfer Straße (150 WE), Schlachthof/Kirschberg (500 WE), Baumschulenweg (80), Tiefurt, Sackpfeife (110 WE) und Marcel Paul-Straße (100 WE) und (> 400 WE) andere – in Klammern die hier bekannten gerundeten Mindestzahlen der Wohneinheiten. Diese Gebiete sind heute im Bau bzw. im Stadium von Bebauungsplänen bzw. –entwürfen.

Aus der Zahl der Wohnungsfertigstellungen (und der geringen Zahl der Abrisse) der vergangenen Jahre ist der mittlere Zubau der letzten Jahre zu erkennen, anhand der vorliegenden Pläne von noch nicht bezogenen Wohnungen das künftige Angebot. In der Vergangenheit gab es jährliche Zuwächse zwischen 52 und 351 Wohnungen pro Jahr. Legt man die in Weimar typische Belegung von 1,89 Personen/Wohneinheit an, so verzeichnet man einen jährlichen Wohnungsüberschuss von knapp über 30 Wohneinheiten.

Ein Teil dieser Wohnungen wird vermutlich als Ferienwohnungen vermarktet (legal oder illegal), ein anderer Teil wird vermutlich als Zweit- oder Drittwohnung verwendet. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass dem Trend zum Singlehaushalt folgend mehr Wohnungen für weniger Menschen genutzt werden. Dies drückt sich auch bundesweit in dem stetig wachsenden Wohnflächenverbrauch pro Person aus (aktuell ca. 48 m<sup>2</sup> Wfl/P)<sup>8</sup>. Eine weitere Erklärung für das Verhältnis wäre ein zunehmender Leerstand, insbesondere in den weniger attraktiven Standorten der Stadt. In Weimar liegt der Leerstand zwischen 2 und 4 %.

Die dargestellten Zahlen finden sich in dem unten folgenden Diagramm wieder.

Es besteht demnach – insbesondere nach Fertigstellung des im Bau befindlichen Stadtviertels auf dem Schlachthofgelände mit ca. 500 z.T. noch nicht vermarkteten WE – eher ein deutliches Überangebot an Wohnungen in Weimar.

Durch den überproportionalen Zubau der letzten Jahre ist keine Entspannung des Mietmarktes entstanden. Die Mieten sind weiter stark gestiegen. Vielmehr sind im Neubau sehr hohe Mieten (> 12 €/m<sup>2</sup>) aufgerufen worden. In großen Teilen wurden die neuen Einheiten als Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser erworben. Es ist wahrscheinlicher, dass Pendler, Kultur-Rentner, und Zweitwohnungseigentümer die neuen Wohneinheiten nutzen, als dass dort Wohngeld-Berechtigte, Studenten oder Flüchtlinge unterkommen würden, die tatsächlich (bezahlbaren) Wohnraum benötigen.

<sup>6</sup> a.a.O. S. 42

<sup>7</sup> Genauer, aber weniger übersichtlich, kann der Leerstand im „Thüringen Viewer des Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation eingesehen werden.

<sup>8</sup> Umweltbundesamt: 47,7 m<sup>2</sup> in 2021 (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>)

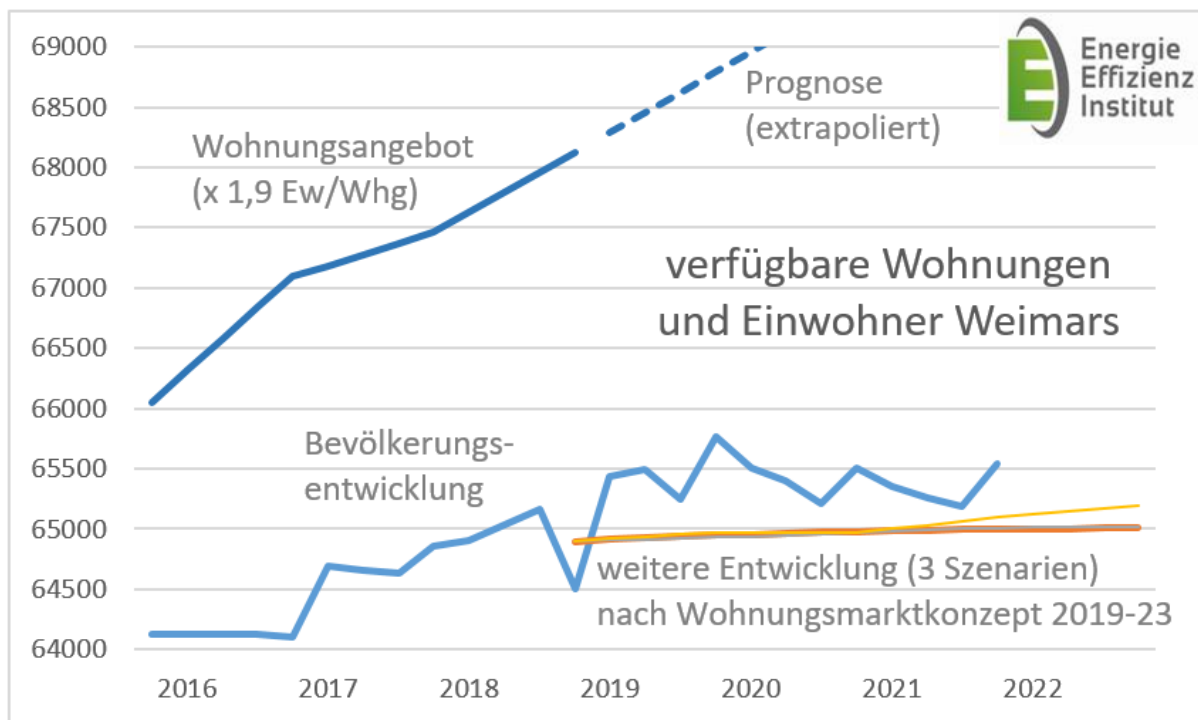


Abb. 3: Zusammenstellung der Zahlen und Prognosen: Neubau über Bedarf in Weimar

Aktuell wird überall in Deutschland eine stark rückläufige (Neu-)Bautätigkeit beobachtet. Die Baupreise sind mit Steigerungsraten von ca. 20-30% p.a. nicht mehr kalkulierbar<sup>9</sup>. Beobachter sprechen von 80% Stornierungen bei Bauverträgen. Die Bundesförderung BEG für kleinere Wohngebäude-Neubauten, über das in den letzten Jahren ein großer Teil der Wohnbaufinanzierung erfolgte, ist zusammengebrochen. In diesem Neubauprogramm werden nur noch größere Geschosswohnbauten und Nichtwohngebäude beantragt. Selbst wenn man der Auffassung ist, dass diese Tendenzen vorübergehender Natur sind, werden die Möglichkeiten für kleinere private Bauherren in Zeiten steigender Zinsen auch längerfristig äußerst gering sein. Auch im Geschosswohnungsbau gibt es (statt der gewünschten Ausweitung, insbesondere im geförderten Bereich) einen starken Rückgang<sup>10</sup>. Die Bautätigkeit wird aktuell durch entsprechende Förderprogramme vom Neubau weg in die Sanierung der sogenannten „Worst-Performance-Buildings“ (energetisch schlechteste Bestandsgebäude) gelenkt, um die Kapazitäten zielgerichtet zur Emissionsminderung zu nutzen.

Die konkrete Ausgestaltung des geplanten Baugebietes „Im Merketale II“ ist noch nicht öffentlich bekannt geworden, zuletzt wurde eine konkrete Vorgabe an die in den Planungen verwendete Anzahl von 400 Wohneinheiten bestritten<sup>11</sup>. Wiederholt wurde eine gewünschte Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau und ein Anteil von 20% sozial gebundenem Wohnraum genannt. Wie diese Vorgabe an die Entwickler des Areals zustande kam, ist allerdings nicht dokumentiert.

Preiswerter Wohnraum ist notwendig, sozial gebundener Wohnraum ermöglicht dieses Ziel, zumindest für eine gewisse Dauer. Er ist in Deutschland stark rückläufig und soll durch politische Maßnahmen wieder angeregt werden. Tatsächlich geschieht das faktisch nicht: die diesbezüglichen Ziele konnten bisher nicht erreicht werden. Die Bundesregierung selbst rechnet nicht mehr mit einer Erfüllung des von ihr gesetzten Ziels von 400.000 neuen Wohneinheiten, von denen ein möglichst hoher Teil preisgebunden sein sollte. Indes stellt sich die Frage, ob der

<sup>9</sup> Bereits vor der aktuell verschärften Teuerung gab es bereits im 10-Jahreszeitraum etwa eine Verdoppelung der Preise für Wohneigentum in Weimar (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bericht 2020, Kaufpreise), seitdem sind schätzungsweise noch einmal 50%-60% hinzugekommen

<sup>10</sup> in diesem Zusammenhang ist interessant, dass auch in Weimar in der jüngeren Vergangenheit einige Geschosswohnungsinvestoren ihre Investitionsbereitschaft zurückgezogen haben, teilweise in schon weitestgehend entwickelten Baugebieten

<sup>11</sup> Oberbürgermeister Peter Kleine in der Einwohnerversammlung OT Oberweimar/Ehringsdorf am 1.12.2022

Neubau unter den Maßgaben der Sozialbindung überhaupt möglich ist. Die Hauptgeschäftsführerin des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW), Ingeborg Esser stellt das grundsätzlich in Frage: Neu errichtete Geschossbauten verlangen eine Kaltmiete von oberhalb 16 €/m<sup>2</sup>, um kostendeckend zu sein<sup>12</sup>. Verantwortlich dafür seien die Baukosten, die auch weiter steigen werden.

Ein Teil des Baugebietes soll mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Diese, insbesondere freistehende Einfamilienhäuser, haben oft ein sehr ungünstiges Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zu beheiztem Gebäudevolumen. Der Zuwachs an personenbezogener Fläche (s.o.) hält ungebrochen an. Adressiert werden meist junge Familien. Eine spätere Umnutzung oder Aufteilung von Einfamilienhäusern in mehrere Wohneinheiten ist in der Regel nur schwer umsetzbar. Die Beobachtung, auch in Weimar zeigt: oft wohnen nach Auszug der Kindergeneration noch zwei, später mitunter auch nur noch eine Person in Gebäuden von 150 m<sup>2</sup> (teilweise noch deutlich mehr). Die zur als Ziel genannten besonderen Nachhaltigkeit gehörende Suffizienz bedingt, dass persönliche Bedürfnisse und Bedarfe mit gesellschaftlichen und ökologischen Grenzen in Einklang gebracht werden.

Nüchtern betrachtet wird das Baugebiet vermutlich eher für sehr wohlhabende Bauherren, für Spekulanten, für Auspendler in benachbarte Industriegebiete interessant sein als für junge Weimarer Familien, Studenten, Flüchtlinge oder Einwanderer<sup>13</sup>. Bei m<sup>2</sup>-Preisen von 5.000 € aufwärts<sup>14</sup> ist das kaum zu erwarten. Tatsächlich bestehende Bedarfe an bezahlbaren Wohnungen beispielsweise für studentisches Wohnen, werden hier kaum bedient werden können. Der teilweise bestehende Leerstand und die überall auftretenden Fehlbelegung könnte und sollte mit geeigneten Maßnahmen verringert werden<sup>15</sup>.

Angesichts von aktuell hohem Zubau, Leerständen, Fehlbelegung und teilweise sehr großen personenbezogenen Wohnflächen besteht eher ein Wohnraumverteilungsproblem als ein echter Wohnraummangel in Weimar. Das geplante Vorhaben Merketal II sollte daher und vor dem Hintergrund seit dem Stadtratsbeschluss zur Bebauung extrem veränderter Randbedingungen auf den Prüfstand gestellt werden.

Winfried Schöffel, Energie Effizienz Institut

5.12.2022

---

<sup>12</sup> Esser, GdW am 11.11.2022 auf der Tagung KfW-DEN-Forum

<sup>13</sup> in diesen Sektoren bestehen die Wohnungsengpässe

<sup>14</sup> derartige Preise werden im aktuellen Baugebiet „Kirschberg“ aufgerufen. Zur Vermietung steht dort offenbar nichts.

<sup>15</sup> Manche Kommunen betreiben hier offensive Politik mit Wohnraumbörsen, Sozialbegleitung und anderem