

# Bevölkerungsentwicklung und Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung in Weimar

Kurzstudie auf der Basis neuerer Prognosen

---



## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| Der Ausgangsbefund .....   | 2  |
| Verschiedene Ansichten über die künftige Entwicklung der Bevölkerung ..... | 4  |
| Stadt Weimar.....  | 4  |
| Land Thüringen.....  | 5  |
| Bundesrepublik.....  | 6  |
| Aktuelle Prognosen für Weimar .....  | 7  |
| Auswirkungen auf den Wohnungsbestand .....                                 | 9  |
| Wohnungspolitik bzw. Stadtentwicklung der Stadt Weimar .....               | 11 |
| Zusammenfassung und Fazit .....  | 14 |

Energie Effizienz Institut  
Autoren: Winfried Schöffel M.A., Dr.-Ing. Volker K. Drusche  
Freigabe: Weimar 13. Juni 2026

Prellerstraße 9  
99423 Weimar  
[www.ee-i.de](http://www.ee-i.de)

03643-49527-77

## Der Ausgangsbefund

In Weimar gibt es sehr divergierende Ansichten über die Bevölkerungsentwicklung und demzufolge darüber, welche Anforderungen künftig an den Wohnungsmarkt gestellt werden müssen. Sie reichen von der Forderung massiver Ausweitung der Bautätigkeit, um grassierender Wohnungsnot zu begegnen bis hin zur Forderung eines Moratoriums für Neubaupläne.

Sicher unstrittig ist, dass es im unteren Preissegment auf dem Mietmarkt eine ungestillte Nachfrage gibt. Günstige Wohnungen mit einem Mietpreis deutlich unter 10 Euro pro Quadratmeter<sup>1</sup> sind schwer zu bekommen, begehrt und schnell vermietet. Wohnungen in Neubauten oder sanierten Altbauten sind mit Vermietungszielen oberhalb 15 Euro je Quadratmeter jedoch nur schwer zu vermieten<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote liegt seit vielen Jahren bei 4 %<sup>3</sup>.

Kaufobjekte differenzieren ihren Preis nach wie vor hauptsächlich durch die Lage, inzwischen aber auch vermehrt durch die energetische Qualität. Nach unserer Recherche gibt es kein allzu großes Angebot<sup>4</sup>, es sind jedoch in allen Kategorien Wohnungen und Häuser verfügbar. Jährlich werden etwa 200 Wohnimmobilien veräußert. Der aktuelle Immobilienmarktbericht Thüringen<sup>5</sup> weist für 2025 etwas weniger Transaktionen aus, 2024 gab es hingegen etwas mehr.

In dieser Studie geht es weniger um Vermietbarkeit oder Immobilienpreise – den Markt - als vielmehr um die mittel- und langfristige Verfügbarkeit von ausreichendem Wohnraum in Weimar. Preise geben allenfalls zur aktuellen oder vergangenen Situation Auskunft und spiegeln eine ganze Reihe von Faktoren wider, die nichts oder wenig mit Mangel oder Überangebot von Wohnraum zu tun haben. Hier spielen z.B. der Zeitpunkt und die Menge des Angebots, der Aufwand für Bau oder Sanierung, die Lage und die Qualität der Immobilien sowie Konjunktur und subjektive Wahrnehmung eine größere Rolle.

Die Bevölkerungsentwicklung wird engmaschig statistisch erfasst. In den Monatsberichten der Stadt, die mit einer nur kleinen Verzögerung erscheinen, wird der Stand fortlaufend dokumentiert<sup>6</sup>. In die Jahrbücher der Stadt gehen die Werte zum 31.12. jeden Jahres ein, sie erscheinen jedoch mit einem recht großen Nachlauf<sup>7</sup>.

Die Wohnungsstatistik ist da deutlich grobmaschiger. Quellen sind die statistisch erfassten Baufertigstellungen, die Abgänge durch genehmigten Abriss und der repräsentative Zensus<sup>8</sup>. Der letzte Zensus stammt aus dem Jahre 2022. Im Zuge dieses Zensus wurde die amtliche Statistik des Wohnungsbestandes nach unten korrigiert. Sehr stabil ist das Verhältnis von Einwohnern zu Wohnungen. Es schwankt nur geringfügig zwischen 1,82 und 1,84 Einwohnern pro Wohnung<sup>9</sup>. Aus diesem Grund kann

---

<sup>1</sup> Kaltmieten liegen in Weimar gemäß aktuellem Mietspiegel im Mittel bei 9,66 €/m<sup>2</sup>, bei den Wohnungsunternehmen des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw, Daten und Fakten 2026) liegen die Bestandsmieten in Weimar 2025 bei 6,49 €/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Im Neubaugebiet Am Kirschberg stehen Wohnungen bei Vermietungszielen oberhalb 15 €/m<sup>2</sup> schon jahrelang leer.

<sup>3</sup> Angabe im letzten Wohnungsmarktbericht der Stadt Weimar 4 %, Angabe des vtw für die Mitgliedsunternehmen in den Jahren seit 2010 konstant um 4 % (vtw, Daten und Fakten 2026), im Weimarer Geschosswohnungsbau ca. 2 %

<sup>4</sup> Mit 3,1 Verkaufstransaktionen pro 1000 Einwohnern liegt Weimar zwischen Erfurt und Jena und deutlich über dem Umland (Weimarer Land 1,4, Sömmerda 0,8) im Mittel der letzten 5 Jahre, gemäß Thüringer Landesamt (s.u.).

<sup>5</sup> Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation: Gesamtmarkt Wohnungs- und Teileigentum. Mai 2026

<sup>6</sup> Letzter hier ausgewertete Monatsbericht ist vom April 2026

<sup>7</sup> Letztes verfügbares Jahrbuch beschreibt das Jahr 2023

<sup>8</sup> Diese Quellen werden nur mit größerem Nachlauf zur Verfügung gestellt

<sup>9</sup> Die Belegung ist etwas höher, weil in der Zahl „Einwohner/Wohnung“ der Leerstand mitberücksichtigt ist.

man mit sehr großer Näherung von der Bevölkerungszahl auf den Wohnungsbestand schließen. Dennoch gibt es Entwicklungen, die unabhängig von der Bevölkerungszahl die Nachfrage beeinflussen. Diese Faktoren sollten im Auge behalten werden; sie sind gesellschaftlich und politisch beeinflussbar und sollten nicht mit dem Wohnungsbedarf verwechselt werden.

Zwei in Frage kommende Faktoren sollten hier kurz angesprochen werden: den andernorts zu verzeichnenden Trend zu kleineren Haushalten gibt es in Weimar momentan offenbar nicht. Die 1-Personen-Haushalte machen ohnehin bereits den größten Teil der Haushalte aus, da hier viele Studenten und ältere Alleinstehende leben.

Zum anderen führen wachsende Ansprüche und der Umstand, dass Haushalte bei abnehmender Kopfzahl<sup>10</sup> in derselben Wohnung verbleiben dazu, dass die Wohnfläche pro Kopf stetig zunimmt. Auch die Verbreitung der Heimarbeit spielt eine Rolle. Das ist in Weimar nicht anders als im übrigen Land. Die Zahl liegt in Weimar aktuell bei 40,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Person. Dieser Trend qualitativer Zusatznachfrage ist allerdings in ökologischem Sinne absolut unerwünscht<sup>11</sup>.

Das letzte Wohnungsmarktkonzept, das die Stadt nach Beschlusslage im fünfjährigen Turnus herausgibt, beschreibt den Markt näher und zieht daraus Schlüsse. Das letzte stammt aus dem Jahr 2019 und ist damit veraltet<sup>12</sup>. Es wurde nicht plangemäß fortgeschrieben, ist also überfällig. Dies ist einer der Gründe dafür, dass sich das Energie Effizienz Institut mit der wichtigen Frage der Wohnungsverfügbarkeit in mittlerer und fernerer Zukunft beschäftigt hat.

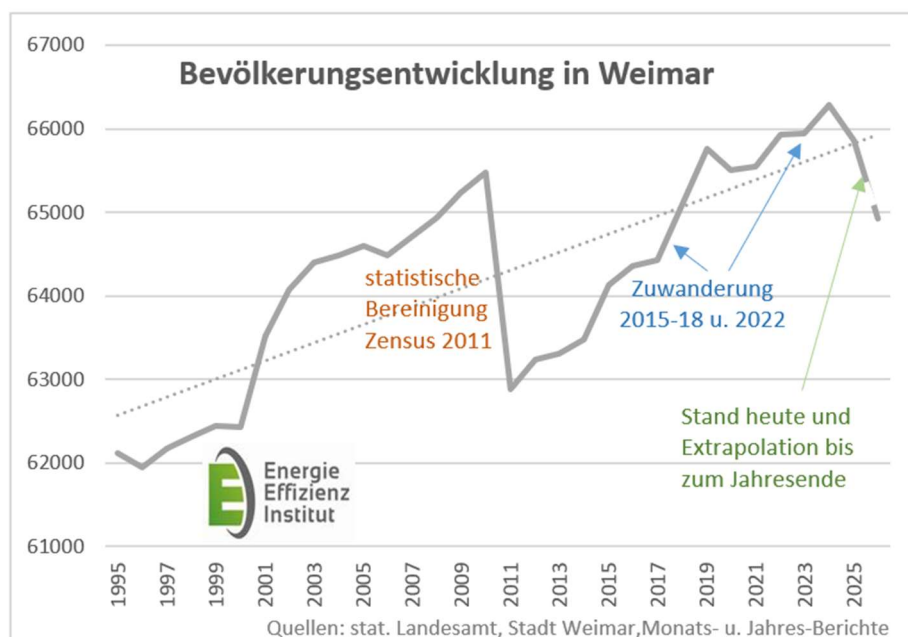


Abb. 1: die Entwicklung der Einwohnerzahl seit der Eingemeindung zahlreicher Vororte (1994) bis heute zeigt bis 2023 nach oben. Aktuell gibt es eine starke Abwärtsbewegung. Der heftige Ausschlag 2011 ist auf eine statistische Korrektur (Zensus) zurückzuführen (Menschen zogen weg, ohne sich abzumelden). Quelle: Landesamt für Statistik

<sup>10</sup> Dies geschieht durch Ableben eines Ehepartners, durch den Wegzug der Kinder, durch Scheidung u.ä. Wohnt der bzw. wohnen die Verbleibenden in einer günstigen Wohnung, ist ein Wechsel unwahrscheinlich, die Wohnung eigentlich zu groß.

<sup>11</sup> Zur Suffizienzproblematik s. diverse Veröffentlichungen des Umweltbundesamtes

<sup>12</sup> Wohnungsmarktkonzept Weimar 2019-2023, Weimar 1/2019

# Verschiedene Ansichten über die künftige Entwicklung der Bevölkerung

## Stadt Weimar

*„Am 31.01.2023 hat das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) veröffentlicht. Regionalisiert bedeutet, dass die Berechnungen für die kreisfreien Städte und Landkreise durchgeführt wurden, und sich das Ergebnis für Thüringen aus der Summe dieser ergibt.*

*Festgestellt wurde, dass sich die Bevölkerung der kreisfreien Städte und Landkreise Thüringens bis zum Jahr 2042 sehr unterschiedlich entwickeln wird.*

*Einzig für die kreisfreien Städte Weimar, Erfurt und Jena wird von 2021 bis 2042 ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen sein, das für Weimar mit von voraussichtlich 4,8 Prozent am höchsten ausfallen wird.“*

Diese Sätze stehen aktuell auf der Website der Stadt Weimar. Sie sollen die Notwendigkeit der weiteren Schaffung von Neubaugebieten begründen. Die als Quelle genannte 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) von 2023 weist für Weimar noch ein Wachstum von 4,8 % aus, während die umgebenden Landkreise in ihrer Einwohnerzahl schwinden. Auch wenn inzwischen die 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (4. rBv)<sup>13</sup> vorliegt, die von einem Rückgang der Weimarer Bevölkerung um über 6 % bis 2045 ausgeht, bleibt die Stadtspitze bei ihren Ausbauplänen. Sie geht von einem Wachstum – ungefähr entsprechend der Trendlinie in Abb. 1 - aus: in der Pipeline sind zahlreiche Wohngebiete<sup>14</sup>.

In der aktuellen Auslobung des Wettbewerbsverfahrens für das Wohngebiet „Im Merketale II“<sup>15</sup> nennt die Stadt als Quellen für ihre Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung nicht mehr die „3. regionale Bevölkerungsentwicklung“, sondern das BBSR<sup>16</sup> (leicht sinkende Bevölkerung) und die Wohnungsmarktprognose der Empirica AG<sup>17</sup> („moderat stagnierend“). Hier findet sich aber keine hinreichende Begründung für die Ableitung eines Neubaubedarfs aus den eher sinkenden Bevölkerungszahlen. Den Widerspruch löst auch die Stadtverwaltung nicht auf. Im Gegenteil: es wird hieraus ein Bedarf von 960 neuen Wohneinheiten im Zeitraum 2023 bis 2030 abgeleitet<sup>18</sup>.

Empirica nennt einen Neubaubedarf auch bei abnehmender Bevölkerung, ohne dies schlüssig zu begründen. Für Weimar ermittelt die Stadt daraus einen Bedarf von 0,75 Eigenheimen pro 1.000 Einwohner und Jahr und zusätzlich 2,75 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern pro 1.000 Einwohner und Jahr. Das entspricht einem jährlich für notwendig gehaltenen Zuwachs von 50 Eigenheimen und 180 Wohnungen. Die Stadt konstatiert, dass trotz deutlich unterschiedlicher Prognosen ein weiterer Neubaubedarf erforderlich ist<sup>19</sup>. Nach den Datenmodellen der herangezogenen Forschungsinstitute wären es höchstens 65 bis 130 Wohneinheiten pro Jahr.

---

<sup>13</sup> 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen, statistisches Landesamt, 30.03.2026

<sup>14</sup> Im Bau oder geplant sind größere Wohnbauprojekte wie Lützendorfer Straße, Ehringsdorf, Im Merketale II, Tröbsdorf (s. S. 11 f.)

<sup>15</sup> Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zum Wohngebiet „Im Merketale II“, 19.05.2026; Stadtratsbeschluss am 17.06.2026

<sup>16</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Bevölkerungsprognose 2045; Abrufbar unter [bbsr.bund.de](https://bbsr.bund.de) oder [publikationen.bbsr@bbr.bund.de](mailto:publikationen.bbsr@bbr.bund.de)

<sup>17</sup> Empirica Regionaldatenbank, abrufbar unter [empirica-regio/produkte/regionaldaten](https://empirica-regio/produkte/regionaldaten)

<sup>18</sup> Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zum Wohngebiet „Im Merketale II“, S. 8

<sup>19</sup> Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zum Wohngebiet „Im Merketale II“, 19.05.2026; Stadtratsbeschluss vom 17.06.2026, S. 8

Die neueren Daten zu Geburten und Sterbefällen, die in den o.g. Studien noch nicht Eingang fanden, lassen eine noch stärkere Rückläufigkeit befürchten. So beklagte auch der Oberbürgermeister in seiner Jahresansprache am 19.05.2026 die geringe Geburtenzahl.

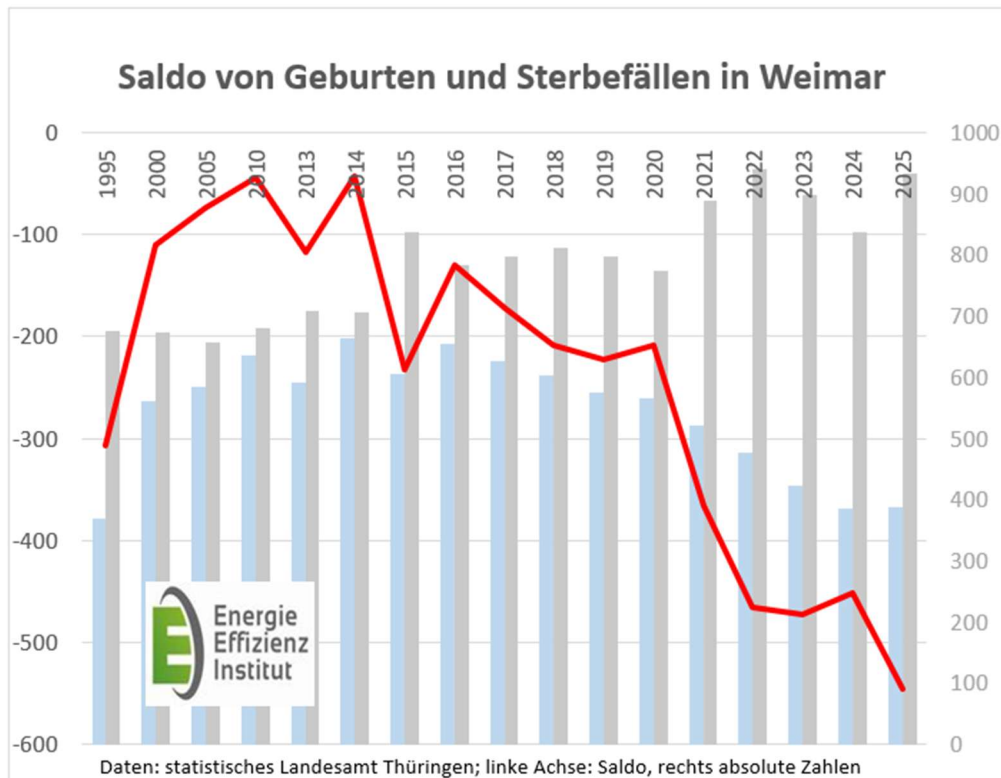


Abb.2: Der demografische Trend in Weimar weist nach unten (Daten aus dem statistischen Landesamt Thüringen), der Saldo ist schon mehr als 20 Jahre negativ

Aktuell steigen die Sterbezahlen deutlich an (von 850 in 2024 auf 923 in 2025), während die Geburten weiter gesunken sind<sup>20</sup>. Nennenswerte Zuwanderung, die das kompensieren könnte, ist nicht zu verzeichnen. Die Zuwanderungswellen von 2015 und 2022 sind vorbei, eine zunehmende Abwanderung in die Herkunftsländer ist wohl eher anzunehmen.

Die Bevölkerungs-„Pyramide“ zeigt die Altersverteilung - sie „steht Kopf“: die ältesten Jahrgänge sind die Stärksten. Die größte Gruppe bilden die über 75-jährigen, die zweitgrößte die 65-74-jährigen usw. Der Altersdurchschnitt in Weimar liegt über dem des Bundes. Die Stadt wird also von der Überalterung nicht verschont, sondern ist besonders betroffen. Das heißt für die Wohnungslage, dass mittel- und langfristig ein Überhang an Wohnungen und Wohnhäusern vorhanden sein wird.

## Land Thüringen

Im Bundesland spielen sich demografisch dramatische Entwicklungen ab. Nicht anders wird man die erwarteten Bevölkerungsrückgänge wohl bezeichnen können. Abb. 3 zeigt die in der 4. rBv erwarteten Rückgänge in allen Landkreisen und kreisfreien Städten. Letztere sind weit weniger betroffen, am wenigsten Weimar.

Nach der Prognose kommt Weimar also glimpflich weg, hat aber immer noch einen Verlust von gut 6 % bis zum Jahr 2045 zu verkraften. Im direkt angrenzenden bzw. umgebenden Weimarer Land liegt der Rückgang

<sup>20</sup> Zahlen aus der Jahresbilanz des Standesamtes Weimar und dem statistischen Landesamt, Stand 30.11.2025

schon bei 13 %. Mit zunehmendem Abstand zu den Städten wird der Bevölkerungsrückgang größer, in der Spitze knapp 22 %. Hier wird der Schwund von Jahr zu Jahr wohl schon im Straßenbild wahrnehmbar sein.

Kann sich Weimar von der allgemeinen Entwicklung langfristig vollständig abkoppeln und gegen den Trend wachsen? Oder wird mit zunehmendem Abstand auch ein Sog in die günstigeren Außenlagen erzeugt? Die erste Frage wird wohl verneint werden müssen. Denn der Trend ist stabil und großflächig. Selbst eine Sondersituation wie eine – in Weimar unwahrscheinliche - größere Gewerbeansiedlung oder eine neue Flüchtlingswelle würde wohl nur für kurze Zeit wirken.

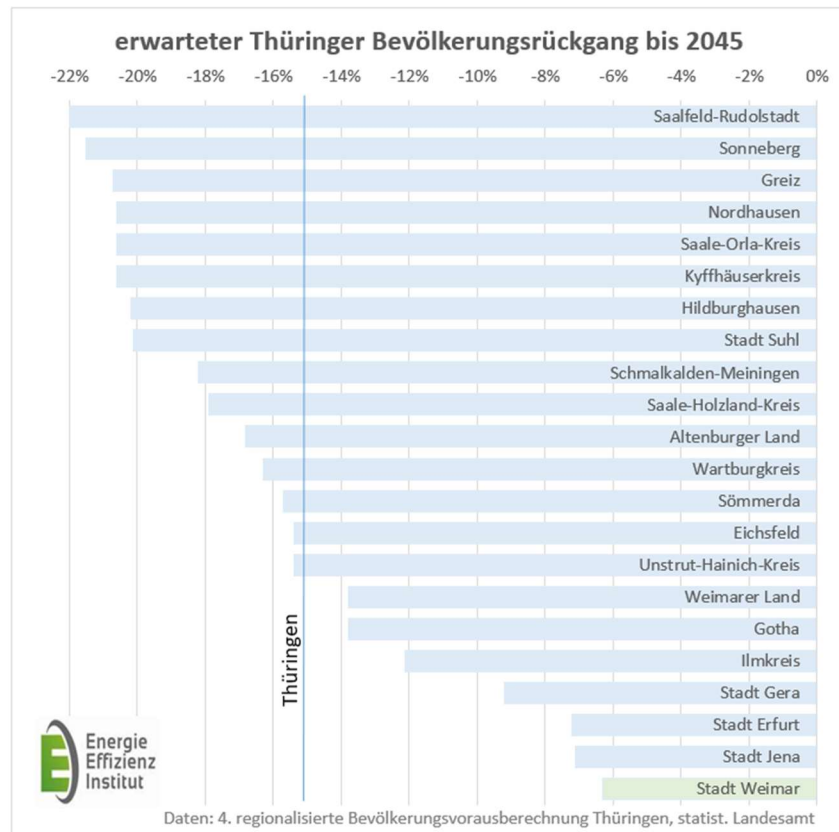


Abb. 3: Erwartete Bevölkerungsrückgänge der Thüringer Städte und Landkreise nach der 4.rBv 3/2026; Weimar erscheint „glimpflich“ im Vergleich, aber ebenfalls stark im Minus

## Bundesrepublik

In Deutschland wird allgemein ein großer Wohnungsmangel beklagt. Im politischen Raum werden unterschiedliche Zahlen genannt, teilweise extrem hoch. Die bundesweit tätigen Institute „Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung“ (BBSR) und das „Institut der deutschen Wirtschaft“ (IW), gehen von einem jährlichen Bedarf von 270.000 bis 320.000 Wohneinheiten<sup>21</sup> aus. Diese abstrakte Zahl gilt es zunächst zu präzisieren, die Aussage zu differenzieren: der Bedarf unterscheidet sich sehr stark in regionaler Hinsicht und in der Preiskategorie.

In der Deutschlandkarte des Pestel-Instituts für das Jahr 2022<sup>22</sup> sieht man die räumliche Verteilung sehr gut: echte Defizite / Wohnraummangel gibt es vor allem in den westlichen Bundesländern, im Osten nur punktuell. Weimar ist nicht betroffen (ausgeglichen). Bei stärkerer Auflösung wäre erkennbar, dass vor allem die Großstädte und Ballungsräume von Wohnungsnot betroffen sind. Hier trifft rasches Wachstum

<sup>21</sup> Pressemeldung des BBSR vom 20.03.2025 über dessen Wohnungsbedarfsprognose

<sup>22</sup> Günther, Matthias (2024): Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland. Hg. v. Verbändebündnis soziales Wohnen. Pestel Institut gGmbH. Hannover.

der Städte auf ein kaum wachsendes Angebot in den wichtigen Sektoren. Als solche Mangelsektoren können das Niedrigpreis-Segment, Singlewohnungen und barrierefreie Wohnungen, punktuell auch Wohnungen für größere Familien gelten.

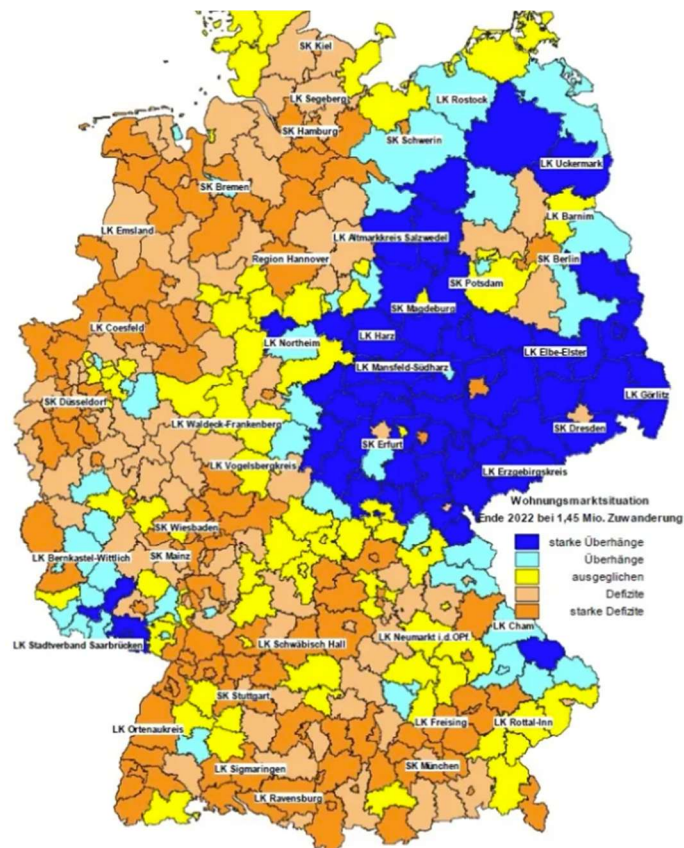


Abb. 4: Wohnungsmarktsituation in Deutschland 2022. Pestel Institut 2024: Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland, S. 25. Weimar erscheint hier als ausgeglichen (Angebot/Nachfrage).

Das zweite Differenzierungsmerkmal ist die Frage, welchen Preis man für das Wohnen bezahlen kann bzw. will. In dieser Studie soll dieses Marktthema nicht tiefer behandelt werden. An dieser Stelle sollte nur erwähnt werden, dass sich ein momentaner Mangel eher am unteren Markttrand befindet, es also an günstigen – oft als „bezahlbar“<sup>23</sup> bezeichneten Wohnungen mangelt. Dies hängt mit mehreren Faktoren zusammen, darunter der Schwund an sozial gebundenen Wohnungen und die Baupreise, die die Mietpreise mit sich in die Höhe ziehen.

In diesem Zusammenhang ein Hinweis: oft wird Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage nicht differenziert. Es kann sein, dass Wohnungen nachgefragt werden, für die es keinen Markt gibt<sup>24</sup>. Bedarf hingegen ist unabhängig vom Markt und daher tatsächlich zu beziffern.

### Aktuelle Prognosen für Weimar

Nachdem im März 2026 die 4. Bevölkerungsvorausberechnung des Landes herausgegeben wurde, sollte man die 3. Bevölkerungsvorausberechnung nicht mehr heranziehen. Letztere ging ja noch von leichtem Wachstum bis 2042 aus. Die im Sinne des Bevölkerungswachstums optimistischste Prognose gab der Oberbürgermeister in seinem Wahlkampf 2024 aus: er war der Ansicht, Weimar würde in den kommenden

<sup>23</sup> Als „bezahlbar“ gilt eine Miete, die nicht mehr als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmacht

<sup>24</sup> Das ist z.B. bei der Nachfrage nach Mietwohnungen unter 5 € Kaltmiete pro Quadratmeter der Fall: hier gibt es eine riesige Nachfrage, aber praktisch kein Angebot.

2 Jahrzehnten auf 70.000 Einwohner wachsen<sup>25</sup>. Allerdings lagen zu diesem Zeitpunkt bereits neuere Erkenntnisse vor, so dass im Stadtrat mehrere kritische Nachfragen gestellt wurden<sup>26</sup>.

Neuere Prognosen basieren auf den Ergebnissen des Zensus 2022 und reichen bis ins Jahr 2045. Am 25.06.2024 lagen die Ergebnisse des Zensus vor. Die amtliche Bevölkerungsfortschreibung musste daraufhin erheblich nach unten korrigiert werden<sup>27</sup>.

2024 und 2025 gab das BBSR auf dieser Basis ihre Bevölkerungsprognose für alle Städte und Landkreise heraus. Für Weimar wurde ein Rückgang von 3,4% von 2022 bis 2045 berechnet.

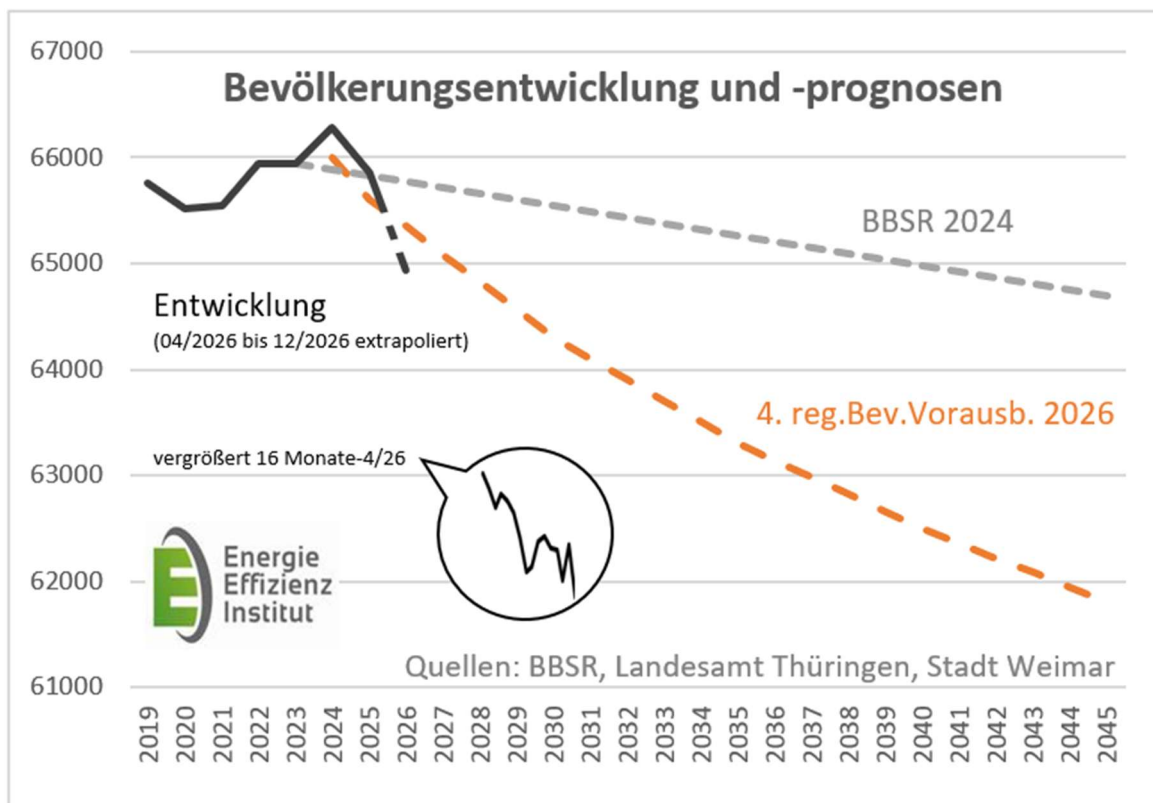


Abb. 5: neuere Bevölkerungsprognosen: BBSR 2024 (aktualisiert 2025) und 4. Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2026. Die tatsächliche Entwicklung aus der Stadtstatistik weist in jüngster Zeit sehr stark in Richtung Rückgang.

Im Februar brachte die Empirica AG ihre Prognose heraus<sup>28</sup>. Sie fußt auf dem Basisjahr 2024 bzw. auf der 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (2022) bzw. die Länderprognose. Eine eigene Erhebung erfolgt nicht<sup>29</sup>. Empirica ermittelt eigene 3 Szenarien, in denen die Bevölkerungszahl im Zieljahr (2045) um 8% voneinander abweichen. Die Aussagekraft ist insofern eingeschränkt.<sup>30</sup>

<sup>25</sup> Wahlflyer zur OB-Wahl im Mai 2024

<sup>26</sup> So am 4.09.2024 und am 6.03.2025

<sup>27</sup> Zum Stichtag 15.05.2022 lebten in Deutschland 1,4 Mio Menschen weniger als erwartet. Wesentlicher Grund war die unterlassene Abmeldung nicht mehr in Deutschland lebender Personen.

<sup>28</sup> Empirica Wohnungsmarktprognose 2026, Berlin/Bonn 2026 (veröffentlicht am 19.02.2026)

<sup>29</sup> Ebenda S. 17

<sup>30</sup> Aus unserer Sicht weiter einschränkend ist, dass die Zahlen der vergangenen Jahre nicht mit der amtlichen Statistik übereinstimmen: die Abweichung z.B. für das Jahr 2021 ist mit 626 Personen (1%) nicht unwesentlich

Die aktuellste Prognose ist die 4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Thüringen, die schon erwähnt wurde. Sie wurde erst im Mai 2026 veröffentlicht und repräsentiert die neueren Erkenntnisse.

## Auswirkungen auf den Wohnungsbestand

Das BBSR errechnete – basierend auf den o.g. Bevölkerungsentwicklungen, auch den Wohnungsbedarf der Kommunen. Die Prognose des Wohnungsbedarfs bezieht sich dabei auf den Zeitraum 2023 bis 2030. Für Weimar wird ein Bedarf von 17,7 Wohnungen je 10.000 Einwohnern pro Jahr genannt<sup>31</sup>. Damit ist Weimar zwar ein Gebiet mit Bedarf, aber inmitten einer Region praktisch ohne Zubaubedarf. Der wirkliche Bedarf liegt, vor allem in den Metropolregionen (s. Abb. 6).

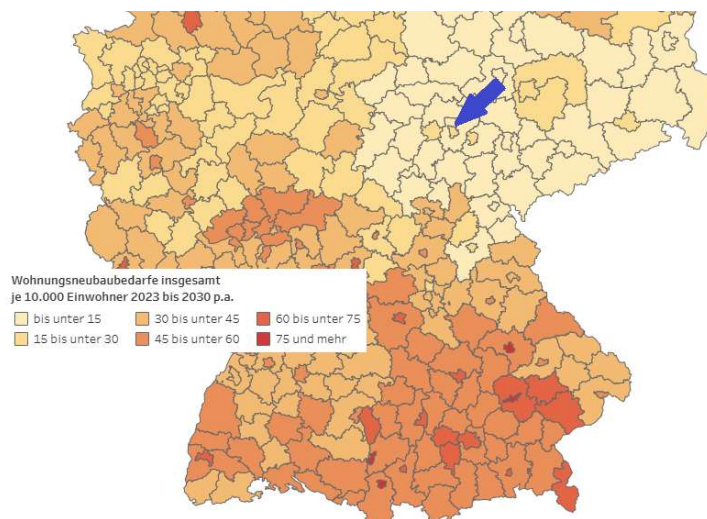


Abb. 6: erwartete Neubau-Bedarfe nach BBSR 2025, Basisjahr 2022, relativ geringer Bedarf in der Lage von Weimar (Quelle BBSR Version 2.0)

Auch Empirica prognostiziert die Entwicklung der Neubaunachfrage. Hier wird Wachstum extrapoliert, quantitative und qualitative Nachfrage hinzugerechnet. Erst ab 2041 sinkt nach den Prognosen die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf. In der Aussage folgt Empirica dabei der Prognose des BBSR von 2025.

Für langfristige Planungen, wie das im Falle der Stadtentwicklung geboten ist, sollte man die neuesten und verlässlichsten Daten verwenden. Die Stadtverwaltung vertraute bisher der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Nun ist die 4. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung vorgelegt worden, die auf der neueren Datengrundlage entwickelt wurde. Grundsätzlich folgt der tatsächliche Bedarf von Wohnungen der Entwicklung der Bevölkerung. Ein zusätzliches „qualitatives“ oder „quantitatives“ Wachstum in Form von mehr Wohnfläche pro Person, mehrere Wohnungen pro Haushalt, mehr private Ferienwohnungen oder mehr als 4% Leerstand wird hier nicht als wünschenswerte Strategie angenommen<sup>32</sup>. Eine Wohnraumprognose erfolgt seitens des Landes nicht.

Die folgende Abb. 7 zeigt eine solche Entwicklung. Bei bestehendem Verhältnis von Bevölkerung und Wohnraum wird der Bedarf entsprechend der Vorausberechnung des Landes extrapoliert (orange

<sup>31</sup> Wohnungsneubaubedarfprognose 2023 bis 2030, veröffentlicht am 9.04.2025

<sup>32</sup> Diese Aspekte werden mitunter als „qualitatives“ bzw. „quantitatives“ Wachstum mit in die Bedarfsprognosen eingerechnet. So auch bei den Prognosen des BBSR und der Empirica AG.

gestrichelte Linie). Sie geht aus vom Status Quo, dem aktuellen Wohnungsbestand, inklusive Leerstand, Fehlbelegungen usw. (schwarze Linie). Die Daten dazu stammen aus der offiziellen Stadt- bzw. Landes-Statistik. Sie wurde nach dem Zensus von 2022 – bei dem ein geringerer Wohnungsbestand als angenommen erkannt wurde – bereinigt.

Neben der Wohnraumbedarfslinie zeigen drei Szenarien, ergänzt um eine stadtplanerische Trendlinie, mögliche Entwicklungen.

Die abwärtsweisende Linie kontrastiert mit den Plänen der Stadt, die ca. 1.000 neue Wohnungen bauen möchte, teilweise als Einzelgebäude, aber auch in mehreren größeren Neubaugebieten, die dazu „auf der grünen Wiese“ neu erschlossen werden müssten (roter Pfeil).

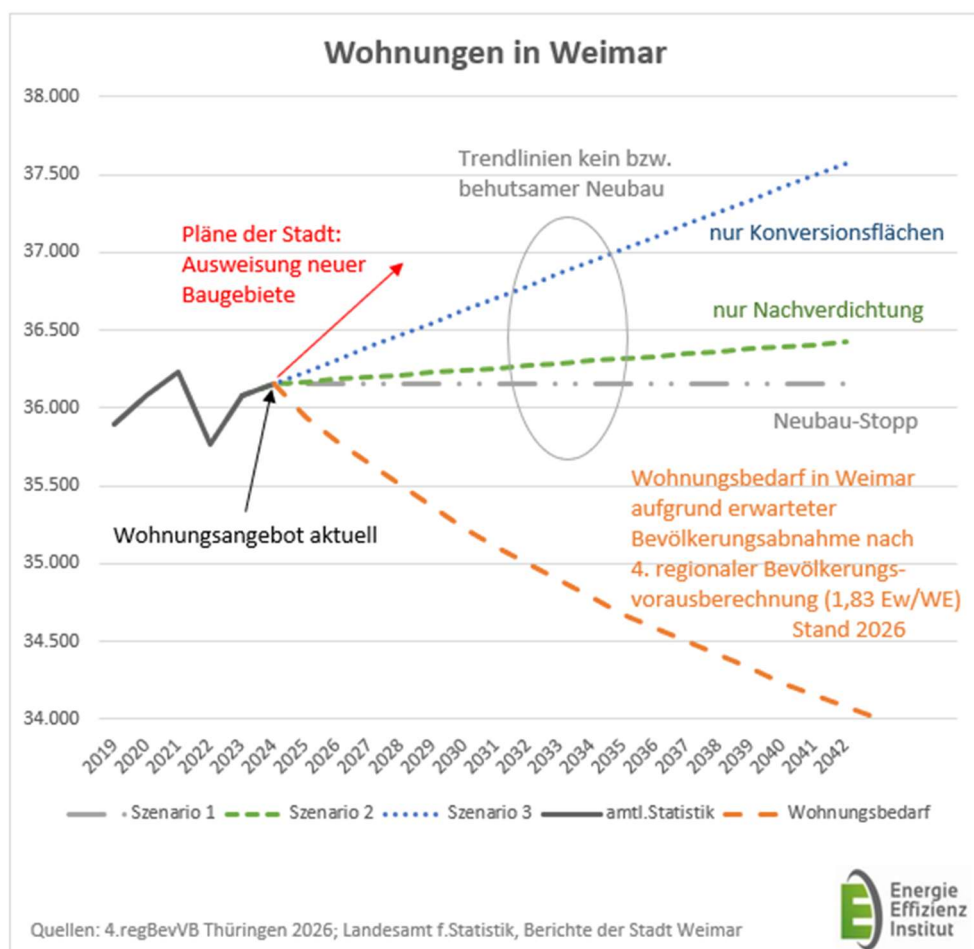


Abb. 7: Wohnungsbestand (soweit verfügbar) und -bedarf der Stadt Weimar für die kommenden 2 Jahrzehnte. Dargestellt wird die Bestandskurve bis 2024 (letzte verfügbare Statistische Werte), wobei die „Abwärtszacke“ eine amtliche statistische Bereinigung ist. Weiter wird dargestellt der aus der neuen Bevölkerungsberechnung erwartete Wohnungsbedarf und drei Szenarien für angepasste Neubautätigkeit: absoluter Baustopp (grau), Beschränkung auf Nachverdichtung (Baulücken, Ausbau) und Nutzung vorhandener Konversionsflächen (Brachen und ehem. Industrie-, Verkehrsflächen u.ä.). Schließlich wird die Bau-Tendenz bei Realisierung der städtischen Pläne in Rot dargestellt.

Wenn der Neubaubedarf aufgrund des Bevölkerungsrückgangs sinkt, bedeutet dies nicht, dass nicht mehr gebaut würde. Vielmehr gibt es eine Vielzahl privater oder öffentlicher Bauvorhaben, die ohnehin beantragt und genehmigt werden. Nur ein absoluter Neubau-Stopp, der als politisch unwahrscheinlich und schon aus rechtlichen Gründen als unmöglich gelten kann, würde die Zahl etwa gleich halten (grau liniertes Szenario). Nur Abrisse würden hier durch Ersatzbauwerke kompensiert werden. Bleibt nur noch

Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung, Baulückenschlüsse oder An- und Ausbau weiter erlaubt, so entwickelt sich das Wohnungsangebot etwa entsprechend der grünen Kurve.

Tatsächlich aber stehen zusätzlich noch eine Reihe weiterer Baufelder zur Verfügung. Es handelt sich dabei um Konversionsflächen, die teilweise bereits voll erschlossen und infrastrukturell angebunden sind. Im Wesentlichen sind dies Industriebrachen, extensiv genutztes Gelände mit Lagerflächen, ehemaliges Militärgelände und Ähnliches. Hier kann man das Potenzial sehen, das in der Kurve „blau“ gezeigt wird. Alle Szenarien führen künftig zu höheren Leerständen als gegenwärtig.

## Wohnungspolitik bzw. Stadtentwicklung der Stadt Weimar

In den letzten Jahren wurden laut dem statistischen Landesamt in Weimar über 1.000 Wohnungen gebaut. Es gab rege Bautätigkeit insbesondere in den Jahren vor 2019 und 2023, diese Jahre weisen den höchsten Zuwachs aus. Weimar liegt damit im Zubau deutlich vor allen anderen Kommunen in Thüringen. Abb. 8 zeigt den Vergleich relativen Zuwachses der umgebenden Städte und dem Landkreis.

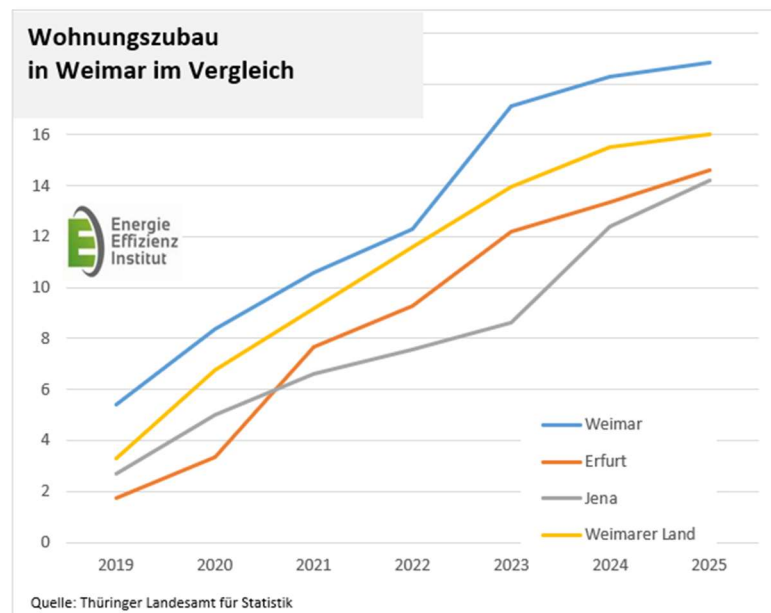


Abb. 8: pro Kopf hatte Weimar über die letzten Jahre den größten Zubau an Wohnungen. Da die Bevölkerung in dieser Zeit nicht wuchs, hat sich die Abdeckung deutlich verbessert

In der „Pipeline“ dieser und der folgenden Jahre sind jedoch noch deutlich mehr Wohnungen. Genannt werden soll an dieser Stelle für die gebauten und noch offenen Pläne, die sich auf über 2.000 geplante Wohnungen summieren, beispielhaft (nur die Projekte > 7 WE), ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- Am Schießhaus,
- Marcel-Paul-Straße (mehrere Bauabschnitte, teils noch offen),
- Kirschberg-Quartier,
- Lütendorfer Straße,
- Sackpfeife (Paul-Klee-Str.),
- Baumschulenweg,
- Tiefurter Steinberg,
- Legefild,
- Brauerei Ehringsdorf,
- Brühl,

- Jakobsvorstadt,
- Rathenauplatz,
- Hinter der Badestube,
- Bodestraße,
- Eckermannhöfe,
- Teichplatz,
- Rosenthalstraße 80 (ehem. Krankenhaus),
- Schwanseestraße,
- Hospitalgraben,
- Trierer Str./Henßstraße,
- Belvederer Allee,
- Gaberndorf,
- Albert Kuntzstraße,
- Tröbsdorf,
- Waldschlößchen,
- Dichterweg,
- Ziegelhof Ehringsdorf,
- Baumhaus Oberweimar,
- Schöndorf Dorfstr.,
- Legefild,
- Schöndorf Ernst Busse Str. ,
- Landfried,
- Tiefurt Langer Weg,
- Ehringsdorf An der Trift,
- Im Merketale II,
- Schöndorf Untere Trift,
- Tröbsdorf Über dem Dorfe II

sowie weitere „Untersuchungsflächen“ wie

- Böckelsberg,
- Tröbsdorf Ortsränder,
- Lindenberg

Die unsortierte und unvollständige Aufzählung zeigt: viel ist getan und noch einiges in der Planung. Vieles sind bauliche Abrundungen, nur wenige Projekte sind größere Neubaugebiete „auf der grünen Wiese“. Derzeit am stärksten vorangetrieben wird das 10,8 ha große Gebiet „Im Merketale II“ mit vorgesehenen 400 WE.

Mit der gezielten Neubaustrategie folgt die Stadt im Wesentlichen der Filter-Theorie<sup>33</sup>, die von einer „Umzugskette“ im Wohnungsmarkt ausgeht: Neue, teure Wohnungen werden von solventen Einwohnern gebaut bzw. angemietet, die freiwerdenden Wohnungen werden günstiger an eine mittlere Gesellschaftsschicht vermietet usw. bis zum unteren Rand der Bevölkerung. Die Sichtweise ist recht populär und lässt sich politisch gut „vermarkten“, da danach letztlich alle Zielgruppen vom Neubau profitieren. Diese Theorie ist nicht unumstritten und funktioniert in heutigen Märkten praktisch nicht mehr<sup>34</sup>. Zahlreiche veränderte Randbedingungen lassen den Markt nicht mehr „normal“ funktionieren<sup>35</sup>.

---

<sup>33</sup> Die Filtering-down-Theorie stammt von Richard Ratcliff 1949

<sup>34</sup> Z.B. zusammenfassend: Sub\urban Bd. 6 Nr. 2/3 Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik

<sup>35</sup> Sofern der Immobilien-/Wohnungsmarkt jemals „normal“ funktioniert hat: bei transaktionschwachen Gütern führen (im Gegensatz z.B. zu transaktionsstarken Aktien) Angebot und Nachfrage nicht zwangsläufig zu einer marktgerechten Preisbildung

Neubauwohnungen sind extrem teuer, Bestandswohnungen werden „gehörtet“, Neuvermietungen orientieren sich an Neubaumieten.

In den letzten Jahren hat sich die tatsächliche Neu-Bautätigkeit stark abgeschwächt, fast könnte man sagen: sie ist abgestürzt. Nur noch wenige Einheiten wurden in 2024 und 2025 gebaut<sup>36</sup>. Dies spricht für eine Sättigung des Marktes<sup>37</sup>, hängt aber sicher auch mit den stark gestiegenen Baupreisen zusammen. Für die Sättigung spricht auch, dass die gebauten Geschoss-Wohnungen zum Teil vergeblich zum Kauf oder zur Miete angeboten wurden<sup>38</sup>.

Bei der Einordnung der Bautätigkeit bzw. der Planung dazu sollte man die Segmente unterscheiden:

1. Schaffung von Wohneinheiten durch Sanierung (z.B. mit Dachausbau, Aufstockung, Anbau) und Aufteilen von Bestandsgebäuden
2. Lückenbebauung, Innenentwicklung
3. Einzelbauvorhaben auf privaten Grundstücken
4. Neubaugebiete auf Industriebrachen, ehemaligem Militärgelände u.ä. (Konversion)
5. Neubaugebiete „auf der grünen Wiese“

Die Kategorien unterscheiden sich sehr stark hinsichtlich ihres Planungsaufwandes, ihrer Umwelteinwirkung und ihrer Kosten. Im Wesentlichen steigen diese Aspekte von oben nach unten. Der Einfluss der Stadtentwicklung ist jedoch in der letztgenannten Kategorie am Größten. Während die Kategorien 1-3 fast vollständig auf privaten Entscheidungen beruhen, sind die Freiheitsgrade bei Kat. 4 und 5 sehr hoch. Vielleicht ist es so verständlich, dass der Fokus der Stadtverwaltung und des Stadtrats in die Richtung der Kategorie 5 geht. Hier können mit einem Male viele Wohneinheiten entstehen.

Die Nachteile gerade dieser Kategorie sind gewaltig. Bisher ungestörtes bzw. alternativ genutztes Gelände wird zu erheblichen Teilen versiegelt<sup>39</sup>, selbst bei fortschrittlichsten B-Plan-Festlegungen entstehen hohe Umweltlasten in Boden-, Wasser- und Lufthaushalt. Die öffentlich herzustellende Infrastruktur muss neu geschaffen werden, zahlreiche Auswirkungen auch auf die Umgebung und deren Bewohner müssen beachtet werden. Die Kosten können enorm ansteigen, insbesondere was die Erschließung angeht.

Insofern bedeutet die obige Auflistung eine eindeutige Wertigkeit in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht. In jeder Hinsicht ist ein Verzicht bei fehlendem Bedarf die beste Lösung, da unter Berücksichtigung aller Randbedingungen – ganzheitlich und im Lebenszyklus – das Bauen immer auch Nachteile bringt.

Auch wenn dies zur Grundausrüstung der Stadtplanung gehört (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung), wird es immer noch allzu oft missachtet. Vor dem Hintergrund einer schwindenden Bevölkerung verbietet sich demnach ein Neubaugebiet auf der grünen Wiese bzw. im Außenbereich von selbst. Es ist ein Widerspruch zu den Prinzipien der Nachhaltigkeit (Suffizienz, Effizienz, Konsistenz).

In Weimar bestehen einzelne Defizite im Wohnungsmarkt, denen mit aktiver Wohnraumpolitik entgegengewirkt werden kann. Zu nennen sind Fehlbelegungen und Leerstände, die aufgrund demografischer Entwicklungen entstehen: Kinder verlassen den Haushalt und ziehen fort,

---

<sup>36</sup> Nach 316 WE in 2023 folgten 2024 73, 2025 38 Wohneinheiten (stat. Landesamt)

<sup>37</sup> Zumindest gilt das für die Segmente, die gebaut werden. Nicht gebaut wurde sozial gebundener Wohnraum.

<sup>38</sup> Das gilt insbesondere für das Baugebiet „Am Kirschberg“.

<sup>39</sup> Bis 2030 soll der gesamte Flächenverbrauch in Deutschland stark reduziert werden (von 56 auf 30 ha/d), ab 2050 völlig unterbleiben

Haushaltsmitglieder versterben. Übrig bleiben Einzelpersonen, die viel zu große Wohnungen und Häuser bewohnen. Andere mieteten vor langer Zeit eine Wohnung, deren Miete kaum oder moderat erhöht wurde. Solche Wohnungen werden gern gehortet, weil ein Umzug in eine passendere, kleine Wohnung eine deutlich höhere Miete kosten würde. Ein aktives Wohnraum-Management kann gezielt solche Verhältnisse – die auch typisch für Weimar sind – auflösen helfen. Dies geschieht mit Tauschbörsen, Anreizen, Umzugshilfen u.v.m. Auf diese Weise kann – ganz ohne Baumaßnahmen – der vorhandene Wohnraum effektiver genutzt werden und (Neu-)bau wird vermieden. Motivierend wirken Zuschüsse zu Sanierungen (Wohnungszuschnitte, Modernisierung) und Belohnungen sowie administrative (Mietverträge) und praktische (Umzugs-)Hilfen. Solch ein Management bieten Städte wie Esslingen, aber auch Berlin, Hamburg, Leipzig, Görlitz oder Mannheim.

## Zusammenfassung und Fazit

Zu den größten Eingriffen des Menschen in die Natur gehört seine Bautätigkeit. Der Klimawandel wird im Wesentlichen damit vorangetrieben: 40% der Treibhausgasemissionen stammen aus dem Bau und dem Betrieb der Gebäude, 50% der der Natur entnommenen Rohstoffe werden durch das Bauen verbraucht, mehr als 60% aller Abfallmassen stammen aus dem Gebäudesektor. Politisch sind diese Dinge erkannt, es wird aber nicht ausreichend danach gehandelt. So gelten die Regeln und Übergänge vielfach als zu lasch und zu lange, um die Entwicklung des Klimas noch unter Kontrolle halten zu können. Insofern bedarf es der ständigen Überprüfung und Vergewisserung, dass geplante Eingriffe auch wirklich zwingend nötig, also unvermeidbar sind. Vermeidbare Umweltwirkungen sind verboten<sup>40</sup>.

Je länger der Planungshorizont ist, desto schwieriger ist die Abschätzung, ob Eingriffe in der einen oder anderen Art notwendig sind. In der Stadtplanung ist der Horizont naturgemäß recht lang, Planfestsetzungen und Genehmigungsprozesse dauern Jahre. Daher ist die Beobachtung von aktuellen und erwartbaren Entwicklungen und die Auswertung von Prognosen essentiell.

Die bundesdeutsche Diskussion zum Wohnungswesen wird beherrscht von der allgemeinen Meinung, es herrsche ein grassierender Wohnungsmangel und ein enormer Rückstau im Wohnungsbau. Das ist nicht ganz falsch, aber doch sehr eindimensional betrachtet. Die Lage differenziert sich sehr stark in regionaler und sektoraler Weise. Ein Mangel an *bezahlbarem* Wohnraum herrscht im Wesentlichen in Ballungsräumen, mit Ausnahme von Berlin und Leipzig ausschließlich in Westdeutschland. Oft wird in diesem Zusammenhang das Auslaufen der Sozialbindung und das Fehlen von Geschosswohnungs-Neubau mit Sozialbindung angeführt.

Die hier betrachtete Kleinstadt Weimar hat – zumal als Universitätsstadt - ebenfalls ein Problem mit günstigen Wohnungen. Doch was ist günstig? Dieser Begriff ist subjektiv. Greifbarer ist „bezahlbar“. Als „bezahlbar“ wird eine Miete bezeichnet, die nicht mehr als 30 % des verfügbaren Einkommens ausmacht. Tatsächlich liegt die Entwicklung der Bestandsmieten langfristig unter der allgemeinen Teuerung. Nur kurzfristig in einzelnen Jahren gibt es Sprünge. Problematisch können Angebotsmieten sein, die sich mitunter dynamischer entwickeln. Hierfür gibt es mehrere Gründe, die von regulatorischen Rahmenbedingungen, vor allem aber vom Markt abhängen.

Ein solcher Marktmechanismus ist das Hochziehen von Preisen durch Neubau. Neubau ist heute sehr teuer. Die Preisentwicklung im Bausektor verlief in den letzten Jahren explosionsartig steil nach oben, sie lag deutlich über der allgemeinen Teuerung. Zwangsläufig werden Neubaumieten zunächst zu

---

<sup>40</sup> U.a. durch das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-Gesetz).

kostendeckenden Preisen angeboten. Bevor die Wohnungen „unter Preis“ vermarktet werden, werden sie leer stehen gelassen oder zyklisch wieder angeboten. Sie prägen damit das Marktgeschehen, der Markt gewöhnt sich an hohe Preise. Dass vermeintliche oder echte Knappheit an bezahlbarem Wohnraum durch ein vermehrtes Angebot von Neubau bekämpft werden kann, ist ein Trugschluss. Die Knappheit von Wohnungen allgemein mag damit bekämpft werden können, die Nachfrage nach niedrigpreisigen Wohnungen jedoch keinesfalls.

In der aktuellen Lage der in Weimar wahrnehmbaren Knappheit an bezahlbarem Wohnraum hilft der vermehrte Neubau wenig bis nichts. Er kann – und die Erfahrung bestätigt das augenscheinlich – zu einer Hebung des gesamten Mietpreisniveaus führen. Die Mobilisierung vorhandener Bestandswohnungen ist dagegen eine sehr viel wirkungsvollere Strategie zur Erreichung des Ziels Reduzierung von Wohnraummangel.

Die Hortung bzw. Fehlbelegung größerer Wohnungen z.B. könnte durch städtische Maßnahmen aufgelöst werden. Mögliche Instrumente dazu wurden an anderer Stelle diskutiert und z.T. erfolgreich ausprobiert. Politisch brisant sind direkte politische Eingriffe in den Markt, um Mieten zu deckeln<sup>41</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich Investoren zurückziehen.

Die Stadt Weimar hat offenbar die sich seit längerem abzeichnenden, nun amtlich bestätigten Rückgänge ihrer Bevölkerung und den damit einhergehenden verminderten Wohnungsbedarf noch nicht rezipiert. Obwohl das Neubaugebiet „Am Kirschberg“ noch nicht voll belegt ist, das Neubaugebiet „Lützendorfer Straße“ noch zwei Bauabschnitte vor sich hat, das Baugebiet „Brauereigelände Ehringsdorf“ mit 65 Wohneinheiten im Bau ist, Konversionsflächen wie an der Marcel-Paul-Straße baureif zur Verfügung stehen, Bauträger sich aber zurückgezogen haben, werden weiterhin größere Neubaugebiete wie „Im Merketale II“ (400 WE), „Tröbsdorf“ usw. vorangetrieben. Erst in diesen Tagen soll der städtebauliche Wettbewerb für das Merketal beschlossen werden<sup>42</sup>. Ziel der Stadt sind für die nächsten Jahre jeweils 180 neue Wohneinheiten, deutlich mehr als die Berechnungen der Institute vorschlagen und besonders deutlich mehr als hier nachgewiesen.

Vor dem Hintergrund der gezeigten Erkenntnisse kann nur von der Weiterverfolgung dieser Vorhaben mit ihren an anderer Stelle dokumentierten negativen Umweltwirkungen abgeraten werden.

Thesen:

- 1. Die Bevölkerung von Weimar sinkt deutlich in den kommenden zwei Jahrzehnten.**
- 2. Die Versorgung mit Wohnraum in Weimar kann im Wesentlichen als gesichert angenommen werden.**
- 3. Der künftige Wohnraumbedarf kann durch Innenentwicklung wie Sanierung, Lückenbebauung, Aus- und Anbau, Ersatzneubau, Konversionsflächen und private Einzelbauvorhaben gedeckt werden.**
- 4. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen vermeidbar und erscheint nicht vertretbar.**

---

<sup>41</sup> Ein „Mietendeckel“ gilt – im Gegensatz zu Erfurt - in Weimar nicht

<sup>42</sup> Beschlussvorlage zum Stadtrat am 17.06.2026