

**S**tefan Wolf ist stolz auf seine Stadt. Das muss er auch. Schließlich ist er Oberbürgermeister von Weimar, der Stadt in Thüringen, die jeder Bewunderer von Goethe, Schiller und Herder mindestens einmal im Leben besucht haben muss. Neben Kultur-Historie und Bauhaus-Architektur hat Weimar aber auch viel Erfreuliches aus der Gegenwart zu bieten: Die wirtschaftliche Entwicklung ist positiv, die Arbeitslosenzahlen sinken.

Betrug die Arbeitslosenquote im Jahr 2005 noch 18,8 Prozent, unterschritt sie 2011 erstmals die Zehnprozentmarke. Die Übernachtungszahlen haben im vergangenen Jahr einen neuen Rekord erreicht – und die Stadt wächst kontinuierlich.

VON SUSANNE OSADNIK

Nicht in der Fläche, wohl aber an Einwohnern. Bis zum Jahr 2030 soll die viergrößte Stadt Thüringens rund 70.000 Einwohner zählen, 5000 mehr als heute. Eine Entwicklung gegen den Entvölkerungstrend im Lande: Thüringen wird laut Prognose bis dahin 17 Prozent seiner Bevölkerung einbüßen.

Weimars Politiker wollen sich ins Zeug legen, damit die Kultur-Enklave für den künftigen Ansturm gewappnet ist – wenn er kommt. Immerhin „stehen wir doch vor der Herausforderung, Bürgern und Neubürgern attraktive Wohnformen anzubieten und Räume für den Ausbau des Wirtschaftsstandortes bereitzustellen“, so Oberbürgermeister Wolf.

Zu den Neubürgern zählen seit Jahren immer mehr Senioren, die es in die traditionelle Dichter- und Denkerstadt mit ihrem umfassenden Kulturangebot zieht. „Die Leute kommen aus dem halben Bundesgebiet, von Frankfurt bis Konstanz“, sagt Immobilienmakler Jürgen Wolter von Engel & Völkers. „Alle wollen natürlich ins Zentrum, aber da ist altersgerechtes Wohnen noch Mangelware.“

Inzwischen sollen 20 Prozent der Gesamtbevölkerung Weimars schon 65 Jahre alt sein. Wohnen in Weimar ist aber

# Residieren wie Goethe in Weimar

Mit neuen Ideen wollte Thüringens Kulturmetropole das Wohnen in der Stadt attraktiver machen. Das ist gelungen. So gut sogar, dass der begehrte Wohnraum bereits knapp wird



Im Zentrum der beliebten Kulturstadt wurden viele historische Häuser mit einem großen finanziellen Aufwand liebevoll restauriert

nicht nur aufgrund der älteren Bevölkerung zum Dauer-Diskussionsthema geworden. Nach zweijähriger Beratung verabschiedete der Stadtrat im vergangenen Herbst das neue Stadtentwicklungskonzept „Weimar 2030“. Das Ziel: In den kommenden Jahren den Wohnungsbestand durch Sanierung, Wohnraumverdichtung und Neubau zu erhöhen.

„Bis 2030 brauchen wir in Weimar über 2500 Wohnungen. Die Weimarerer

Wohnstätte plant Investitionen von 29 Millionen Euro bis 2020 für Neubauten. Das reicht gerade mal für zehn Prozent des Bedarfs, also 218 Wohnungen“, sagt Kommunalpolitiker Martin Kranz. Die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes wird weiter durch große Wohnungsbaugesellschaften und deren umfangreiche Investitionen bestimmt.

So ist die Weimarer Wohnstätte mit 6500 Wohneinheiten der größte Woh-

nungsanbieter in der Innenstadt, die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft (GWG) Weimar der zweite große Player. In den vergangenen zwei Jahren hat allein die GWG mehr als zehn Millionen Euro in die Sanierung und Modernisierung des Bestandes von mehr als 4500 Wohnungen investiert. In diesem Jahr will die GWG neu bauen: 13 hochwertige Wohnungen in der Innenstadt, die WWS baut für 2,3 Millionen Euro vier Stadt-

häuser in der Wilhelm-Bode-Straße. Qualitativ hochwertiger Wohnraum, der händeringend gesucht wird, aber wohl kaum ausreicht, um den Bedarf zu decken. „Prinzipiell hätten wir in Weimar genug Wohnraum, allerdings haben wir den falschen“, sagt Carsten Meyer, thüringischer Landtagsabgeordneter der Grünen und einstiger Baudezernent der Stadt. „Wir brauchen mehr höherwertige Wohnungen und Einfamilienhäuser, für

diejenigen, die Eigentum schaffen möchten.“ Das wollen vor allem die Besserverdienenden – und sie sind dafür auch bereit, zwischen 2500 und 2800 Euro je Quadratmeter zu zahlen. So viel muss in der Spitze in der Parkvorstadt, in der Westvor- und Südstadt bezahlt werden. Die Parkvorstadt gehört zu den bevorzugten Wohngebieten, umschlossen vom Park an der Ilm, mit viel Grün, alten Villen und Einfamilienhäusern.

Die Westvorstadt steht hingegen für stattliche Bürgerhäuser aus der Gründerzeit und Jugendstilvillen, in der Südstadt dominieren Mehr- und Einfamilienhäuser, die von 1930 an entstanden sind. „Vor allem Bestandsimmobilien aus der Gründerzeit sind bei Kaufinteressenten heiß begehrt“, weiß Makler Wolter. Villen aus dieser Epoche können um 600.000 Euro kosten, einfache Einfamilienhäuser gibt es laut Wolter ab 170.000 Euro, dann allerdings eher in der Nordvorstadt, jenem Areal nördlich der Innenstadt, das sich aber auch aufgrund seiner Nähe zur City zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt hat. Laut einer Untersuchung des Immobilienendienstleisters Bulwien Gesa wurden 2011 im Durchschnitt 1700 Euro je Quadratmeter im Neubau gezahlt – zehn Jahre zuvor lag der Durchschnittspreis noch bei 1533 Euro. Im Wiederverkauf brachte eine Eigentumswohnung in Weimar 2011 durchschnittlich 1300 Euro je Quadratmeter, keine große Steigerung gegenüber dem Jahr 2001, wo der Durchschnittspreis bei 1278 Euro lag. Für eine Neubauwohnung muss im Erstbezug mit einer Durchschnittsmiete von 6,50 Euro gerechnet werden (2001: 5,62 Euro), im Bestand werden durchschnittlich sechs Euro Miete (2001: 5,11 Euro) gezahlt. Im gesamten Stadtgebiet steigen die Mieten, in der Ritter- und der Wagnergasse bezahlt man derzeit schon 8,50 Euro je Quadratmeter. Der Preisspiegel von Immobilienscout 24 machte allein in der Parkvorstadt einen Mietanstieg von 15,4 Prozent aus. Was Politiker aufhorchen lässt.