WOHNSTADT JENA

STADTUMBAU UND KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

HERAUSGEGEGBEN VON DER STADT JENA
– FACHDIENST STADTENTWICKUNG

JENA, NOVEMBER 2019

BEARBEITUNG: Beatrice Diez
Martina Macková
Tobias Jacobs

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610552

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung – Team Controlling und Statistik
Fachdienst Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung
Fachdienst Soziales
Fachdienst Jugend und Bildung
Team Integrierte Sozialplanung
Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft

TEILNEHMER DER AG WOHNEN:

- Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
- Dezernat für Familie, Bildung und Soziales
- Carl-Zeiss-Siedlung GmbH /Ernst-Abbe-Siedlung GmbH
- Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung – Team Controlling und Statistik
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- Jenaer Baugenossenschaft eG
- Jenaer Bündnis für Familie
- jenawohnen GmbH
- Haus & Grund e. V.
- Mieterverein Jena e. V.
- Örtliche Wohnungsgenossenschaft
- Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH
- Studierendenwerk Thüringen
- Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
- Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG
- Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG
- Wohnungsgenossenschaft "Unter der Lobdeburg" eG
- wohndienstjena GmbH
- Kommunale Immobilien Jena
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

0 EINLEITUNG

Im Jahr 2001 entstand mit dem **Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnen** ein Analyse- und Steuerungsinstrument, um vor allem die Probleme des Stadtumbaus zu lösen. Um die Wirkungsweise dieses Konzeptes zu evaluieren wurde 2004 ein **Monitoring** eingerichtet, das seitdem jährlich aktualisiert sowie um weitere thematische Expertisen ergänzt wurde.

Die mit dem Monitoring gewonnenen Informationen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation einerseits und der zu erwartenden Entwicklungstrends andererseits können für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtplanung, von den weiteren Teilnehmern der AG Wohnungswirtschaft als auch der Kommunalpolitik genutzt werden. Insgesamt kann das Monitoring einen fundierten Beitrag zur wohnungspolitischen Debatte in der Stadt leisten.

Das Monitoring ist nach dem **Bausteinprinzip** aufgebaut, das heißt einzelne Themenkomplexe können je nach Entwicklungsdynamik unterschiedlich angepasst und fortentwickelt werden, ohne gleichzeitig das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen. Damit bleibt das aktuelle Gesamtkonzept stets erhalten und es wird eine optimale Lesbarkeit und Überschaubarkeit gewährleistet.

Das Monitoring enthält vier übergeordnete Kapitel mit folgenden thematischen Bereichen:

- Einleitung und Überblick
- Analysen
- zukünftige Entwicklungen
- Stadtteilübersichten

mit weiterer Differenzierung nach

- Wohnungsnachfrage
- Angebot
- Marktsegmenten und Zielgruppen

und vergleichenden Darstellungen in Bezug auf:

- kleinräumige Kategorien in Jena
- Jena im regionalen Kontext
- überregionale Städtevergleiche

wobei in jedem Bereich sowohl

- quantitative Analysen als auch
- qualitative Aussagen

unternommen werden.

Mit dem Bausteinprinzip ist eine spezifische **Formatierung** verbunden: Jedes Kapitel steht für sich und kann einzeln weiter bearbeitet werden. Die aktualisierten Kapitel werden ausgetauscht bzw. durch neu erstellte ergänzt. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der Kapitel zu finden. Dies hat zur Folge, dass die Nummerierung der Seiten und Abbildungen in jedem Kapitel wieder mit 1 beginnt. In der Kopfzeile und im Inhaltsverzeichnis wird auch der Umfang des jeweiligen Kapitels dokumentiert.

Mit dem Monitoring 2015 wurde zur besseren Lesbarkeit und Veranschaulichung das Layout von Text, Grafiken und Tabellen umfassend überarbeitet. Der "eilige Leser" findet in jedem Kapitel eine vorangestellte Zusammenfassung sowie methodische Erläuterungen, Definitionen oder Hintergrundinformationen in eigenen Informationsboxen. In den Folgejahren kamen weitere Übersichten und vergleichende Darstellungen in den bestehenden oder als eigene Kapitel hinzu.

0.1 INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSTAND

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
0	**Einleitung und Überblick**		
0	Einleitung	November 2019	1
0.1	Inhaltsübersicht und Änderungsstand	November 2019	2
0.2	Übersichtskarten Gebietsgliederungen		
	Planungsräume und statistische Bezirke	Dezember 2017	1
	Stadtumbau- und Sanierungsgebiete	Dezember 2017	1
0.3	Der Jenaer Wohnungsmarkt im Überblick	November 2019	2
0.4	Ziele der Stadtentwicklung	November 2019	8
A	**Analysen**		
1.0	Einleitung: Analysen zum Wohnungsmarkt Jena	November 2019	2
1.1	Wohnungsnachfrage	November 2019	15
1.2	Wohnungsangebot und Leerstand	November 2019	10
1.3	Mieten und Preise	November 2019	17
1.4	Arbeitsmarkt	November 2019	5
1.5	Einkommen und Wohnkaufkraft	November 2019	8
1.6	Jena im Vergleich	November 2019	11
2.0	Marktsegmente und Zielgruppen	November 2019	1
2.1	Wohnsituation Jenaer Haushalte	Dezember 2017	18
2.2	Senioren-Wohnen	November 2019	7
2.3	Studentisches Wohnen	November 2019	6
2.4	Familien-Wohnen	November 2019	6
2.5	Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen	November 2019	6
2.6	Wohnbauflächenangebot	Oktober 2018	20

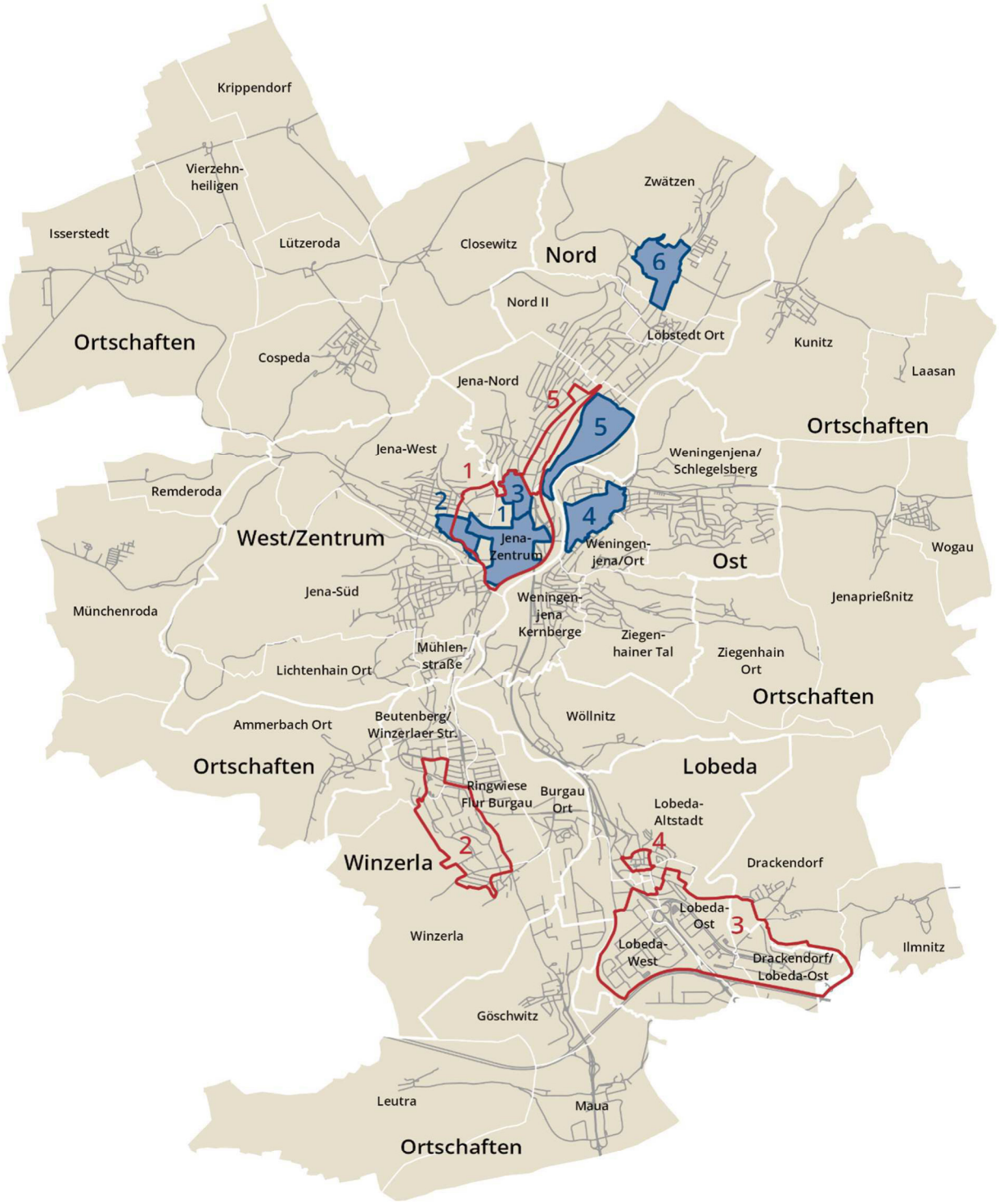
Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
B	**Zukünftige Entwicklungen**		
0	Einleitung	November 2019	1
1	Quantitative Trends der Wohnungsnachfrage	November 2019	
1.1	Bevölkerungsprognose	November 2019	20
1.2	Haushaltsprognose	November 2019	7
1.3	Evaluierung der Prognosen	Entfällt	
2	Qualitative Trends der Wohnungsnachfrage	Dezember 2017	13
3	Wohnungsmarktsegmente	November 2014	3
3.1	Städtisches Wohnen	November 2014	2
3.2	Stadtteil-Wohnen	November 2014	4
3.3	Preiswertes Wohnen	November 2014	4
3.4	Suburbanes Wohnen	November 2014	2
4	Zielgruppen-Trends	In Bearbeitung	
5	Wohnbauflächenbilanz	Oktober 2016	10
C	**Stadtteilübersichten**		
	Stadtteilübersichten	November 2019	44

0.2 ÜBERSICHTSKARTEN GEBIETSGLIEDERUNGEN

PLANUNGSRÄUME UND STATISTISCHE BEZIRKE

Kartographische Grundlage: Stadt Jena
Darstellung: Timourou

STADTUMBAU- UND SANIERUNGSGEBIETE



Kartographische Grundlage: Stadt Jena
Darstellung: Timourou

0.3 DER JENAER WOHNUNGSMARKT IM ÜBERBLICK

Mit diesem Abschnitt wird anhand **zentraler Eckwerte** ein erster Überblick über die Entwicklungstrends auf dem Jenaer Wohnungsmarkt sowie den Zusammenhängen zwischen einzelnen Faktoren gegeben, welche in den folgenden Kapiteln in Teil A in Form von Grafiken und Tabellen ausführlicher analysiert und qualitativ bewertet.

Für Jena sind nach wie vor steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch, was im ostdeutschen Kontext durchaus positiv zu bewerten ist. Allerdings zeigen die **demografischen Indikatoren** in den letzten drei Jahren eine Verlangsamung des Wachstumsprozesses in Jena. Dabei ist zu beachten, dass die typischen Entwicklungsprozesse und -trends in Jena insbesondere zwischen 2015 und 2017 stark durch den Zuzug Geflüchteter überlagert waren. Dies spiegelt sich vor allem in den Wanderungszahlen, der Einwohnerentwicklung sowie dem Migrantenanteil direkt wider. Als Sekundäreffekt führte dieser Zuzug zum vorübergehenden Anstieg der Geburtenrate, dadurch zu einer Zunahme der Kinder und Familienhaushalte und somit zur Verlangsamung des fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozesses.

Trotz der rückläufigen Studentenzahlen deuten die Analysen des Einzugsbereichs im Kapitel A 2.3 auf eine Stabilisierung der Studentenzahlen aus den neuen Bundesländern und zugleich eine starke Zunahme der Studenten aus dem Ausland hin und verdeutlichen somit nicht nur die regionale, sondern auch die wachsende überregionale Bedeutung Jenas als **Studienstandort**.

Die Zunahme der Beschäftigten (am Arbeitsort) bei zugleich rückläufigen Arbeitslosenzahlen und geringer Arbeitslosenquote verweist auf eine gute Stellung des Jenaer **Arbeitsmarktes,** begünstigt durch die regionalen Pendlerverflechtungen, aber auch durch die Arbeitsmigration aus der Region sowie aus dem Ausland.

Aufgrund dieser Entwicklungen stellt Jena einen, für ostdeutsche Verhältnisse eher untypischen, angespannten Wohnungsmarkt dar, trotz einer regen, aber rückläufigen **Neubautätigkeit** sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im kleinteiligen Segment. Damit verbunden ist ein Anstieg der **Angebotsmieten**, der sich aktuell jedoch verlangsamt.

ABB. 1 DER JENAER WOHNUNGSMARKT IM ÜBERBLICK

Indikatoren	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015-2018
Wohnungsnachfrage					
Einwohner mit Hauptwohnsitz	107.048	107.983	108.722	109.000	1,8%
Geburten	1.139	1.137	1.149	1.117	-1,9%
Sterbefälle	1.074	957	1.061	1.069	-0,5%
Natürlicher Saldo	65	180	88	48	-26,2%
Zuzüge über die Stadgrenze	8.324	7.919	7.457	7.185	-13,7%
Wegzüge über die Stadgrenze	7.094	7.150	6.867	6.968	-1,8%
Saldo Außenwanderungen	1.230	769	590	217	-82,4%
Privathaushalte	60.427	61.012	61.463	61.052	1,0%
Anteil 1-Personen-Haushalte	51,6%	51,6%	52,0%	52,0%	-
Anteil Haushalte mit Kindern	16,8%	17,2%	17,2%	17,5%	-
Wohnhaushalte	55.225	55.793	56.189	55.798	1,0%
Studenten insgesamt	22.278	22.120	21.836	21.773	-2,3%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	53.849	54.359	55.192	56.542	5,0%
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	3.760	3.567	3.302	3.119	-17,0%
Arbeitslosenquote* (Jahresdurchschnitt)	6,9%	6,6%	6,1%	5,6%	-
Migranten	12.105	13.364	14.374	15.272	26,2%
Ausländer	8.008	9.195	10.060	10.866	35,7%
Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand (Anzahl WE)	58.167	58.633	59.013	59.474	2,2%
Baufertigstellungen insg. (Anzahl WE)	522	819	494	533	2,1%
Neubau in EZFH (Anzahl WE)	127	94	64	74	-41,7%
Neubau in MFH (Anzahl WE)	313	357	227	241	-23,0%
Bestandsmiete (laufende Verträge > 1 Jahr) (€/m²)	5,40	5,54	5,64	5,73	6,1%
Neuvermietungsmiete (< 1 Jahr) (€/m²)	5,99	6,26	6,26	6,45	7,7%
Angebotsmiete (€/m²)**	7,72	7,80	8,01	8,01	3,7%

* bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

** Mittelwert Nettokaltmiete (€/m²) standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena; TLS; Daten der Wohnungsunternehmen; ImmobilienScout24; Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen: Timourou

0.4 ZIELE DER STADTENTWICKLUNG JENA

Die Stadt Jena verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit dem Planungshorizont 2030+, welches mit Beschluss des Stadtrates am 14.02.2018 bestätigt wurde. Diese Konzept stellt ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept der Stadt Jena dar und wird dem kommunalen Handeln als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs.6 Nr.11 BauGB in allen Bereichen zugrunde gelegt.[1] In diesem Konzept sind die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung verankert.

0.4.1 AUSGANGSLAGE DER WEITEREN STADTENTWICKLUNG

Jena ist neben der Landeshauptstadt Erfurt und der Stadt Gera eines von drei Oberzentren im Freistaat Thüringen. Der Bereich entlang der Städtekette Gotha-Erfurt-Weimar-Jena zählt im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel - Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten“ zu den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. Damit übernimmt Jena eine wesentliche Funktion als Wachstumsmotor für das gesamte Land.

Jena bildet einen Ankerpunkt der Daseinsvorsorge für den umgebenden Funktionsraum. Durch enge räumliche Verflechtungen und interkommunale Kooperationen soll Verantwortung gemeinsam getragen werden. Der Regionalplan Ostthüringen empfiehlt mit dem Ziel der Sicherung der oberzentralen Funktionen für Jena explizit:

- Wahrnehmung der Scharnierfunktion zwischen den Planungsregionen Ostthüringen und Mittelthüringen unter Mitwirkung in der Impuls-Region Erfurt-Weimar-Jena
- Weiterentwicklung als Standort der Wissenschaft und innovativen Forschung
- Weiterer Ausbau der Universität Jena als Stadtuniversität, des Universitätsklinikums und der Fachhochschule Jena
- Fortführung des Ausbaus innovativer Technologiestandorte im Rahmen von JenArea21
- Wahrung der Bedeutung und Ausstrahlung der Kulturlandschaft des Mittleren Saaletales durch interkommunale Kooperation
- Verbesserung der Bedingungen für den Kultur- und Bildungstourismus sowie gemeinsam mit den Städten Weimar und Erfurt für den Städtetourismus.

Die Stadt Jena ist hinsichtlich der Konzepte, Pläne und Akteure umfassend und gut aufgestellt, um die heutigen und zukünftigen Anforderungen lösungsorientiert und innovativ anzugehen und passfähige Lösungsstrategien zu entwickeln. Der wirtschaftliche Erfolg der Stadt basiert auf der engen Verzahnung von Hochschulen, Wissenschaft und Unternehmen sowie den weitreichenden Akteursverflechtungen innerhalb der Stadt.

Nahe gelegene Natur- und Landschaftsräume sowie vielfältige Kultur- und Bildungsangebote zählen zu den weiteren Vorzügen, die eine hohe Lebensqualität in Jena sichern. Infolge dieser Qualitäten und Stärken ist in Jena ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, das von jungen Menschen und internationalen Fachkräften getragen wird.

Das weitere Bevölkerungswachstum ist in hohem Maße von zukünftigen Zuzugsraten und damit von den Standortqualitäten von Wissenschaft, Wirtschaft und der Stadt abhängig. Hier ist eine weitere bundesweite bis internationale Profilierung unerlässlich, die durch Stadtmarketing unterstützt und durch eine offene, tolerante und mehrsprachige Bürgerschaft getragen wird.

[1] Detaillierte Ausführungen zur Integrierten Stadtentwicklung sind im Band 13 der Schriften zur Stadtentwicklung Jena auffindbar (Redaktion: complan Kommunalberatung Berlin/Potsdam und Stadt Jena)

Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen sind Flächenwachstum und damit auch das Bevölkerungswachstum der Stadt begrenzt. Die anhaltende Wachstumsdynamik führt verbunden mit begrenzten Flächenressourcen zu Konkurrenzen zwischen Nutzungen und Nutzern. Daher zählen die ressourceneffiziente und ausgewogene Entwicklung, Nachnutzung und Mobilisierung vorhandener Flächen und Gebäude zu den Kernaufgaben der Stadt.

Zugleich sind im Kontext von Verdichtung und Neubautätigkeiten die stadtklimatischen und naturräumlichen Auswirkungen sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und durch begleitende und gleichgewichtige Entfaltung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen zu kompensieren - im Interesse der städtischen Lebensqualität und der Erhaltung des Einzigartigkeit des mittleren Saaletals. Den Klimaveränderungen als globalem Trend ist auf lokaler Ebene durch Anpassung, Vorsorge und Schutz von Flächen, Flora und Fauna zu begegnen.

Mit dem Eichplatzareal, dem Inselplatz, der Bachstraße und dem Engelplatz verfügt Jena über wichtige zentrale Potenzialflächen im Kernstadtbereich, die in naher Zukunft bebaut werden und damit das Gesicht der Stadt verändern werden. Zudem verfügt Jena über weitere innerstädtische Lagen, die für eine Revitalisierung und Nachverdichtung mobilisiert werden können, um zukünftige Flächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe und Versorgung zu sichern.

Neben der Stärkung der Kernstadt ist eine zunehmende Stadtteilorientierung gefragt, die eine stärkere Mischung von Kultur-, Bildungs- und Betreuungs-, Begegnungs- und Versorgungsangeboten auf Quartiersebene und zugleich die hohen Ansprüche an Freiraumqualitäten sichern.

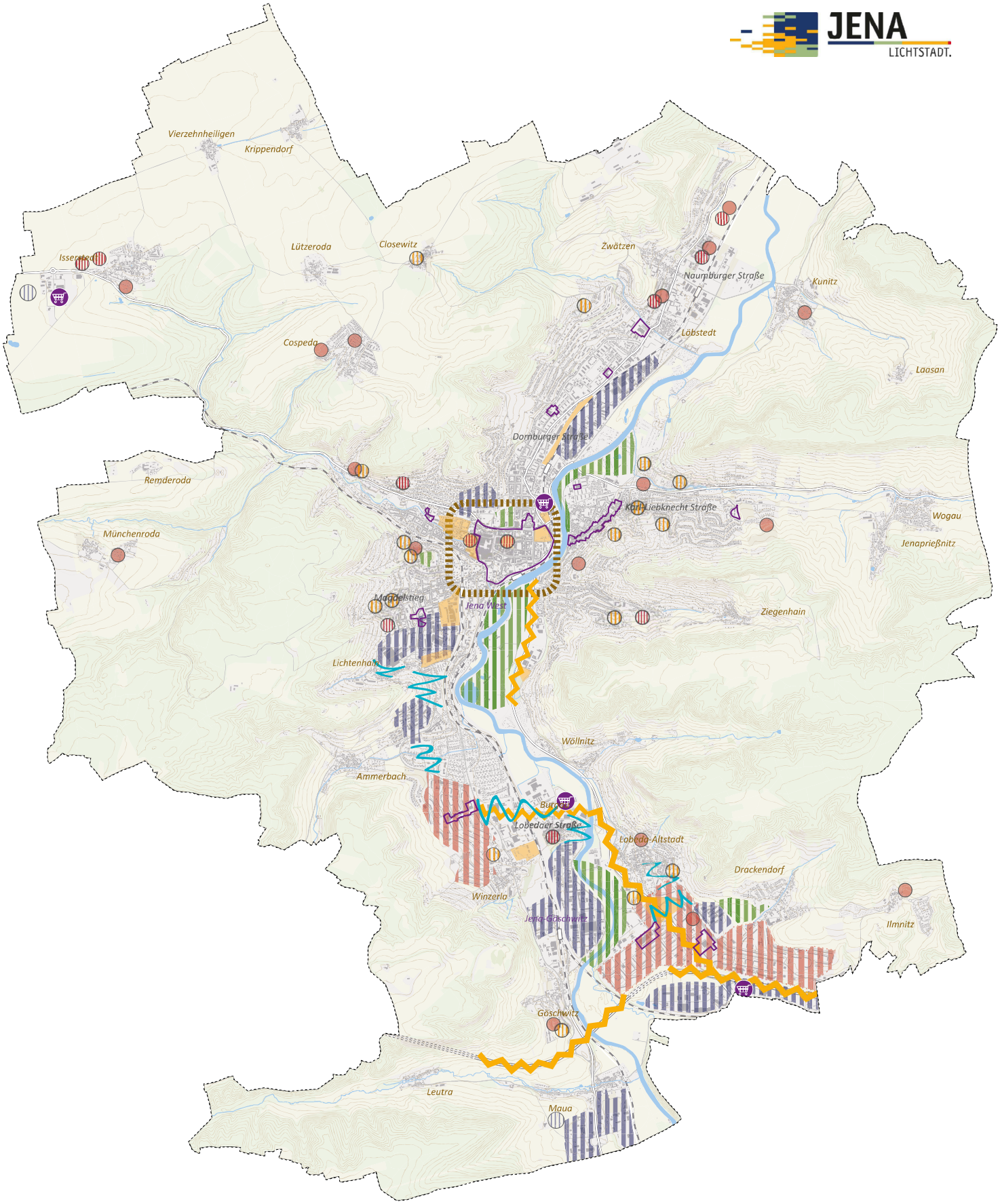
Als zukünftige Aufgabe mit gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung ist zudem die Profilierung im Gesundheitsbereich gesetzt. Jena verfügt mit dem Uniklinikum in Lobeda über einen Gesundheitscampus, an dem sich Fachkompetenz und moderne Medizintechnik bündeln.

Ein weiterer thematischer und räumlicher Schwerpunkt liegt im Bereich Sport, der als positiver Imageträger für die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und Handlungsbedarfe - Zusammenfassende Bewertung Stadt nach außen und nach innen dienen kann. Räumlich sind Sportanlagen, Stadion und Sportgymnasium in Jena in der Saaleaue konzentriert.

Darüber hinaus unterliegt der Verkehrsbereich einem tiefgreifenden Wandel, der Auswirkungen auf die Angebotsformen, Infrastrukturbedarfe und letztlich die Raum- und Lebensqualitäten entfaltet. Die Mobilitätswende bietet Potenziale, um das Gesamtverkehrssystem innerhalb der Stadt und in der Region zu optimieren. Die Handlungsoptionen reichen von der intermodalen Verknüpfung der Verkehrsmittel, der intelligenten Steuerung des fließenden und ruhenden Verkehrs bis hin zur Intensivierung der Nahverkehrsangebote nach Wegfall des Schienenfernverkehrs. Damit einhergehend werden die interkommunale Zusammenarbeit und Kooperationen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen zukünftig noch an Bedeutung gewinnen.

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Stärken, Schwächen sowie Chancen und Risiken der Entwicklung der Stadt gebündelt und zusammenfassend aufgeführt.

Stärken	Schwächen
> Dynamische, innovative, junge, lebendige Stadt > Kooperationen zwischen Hochschulen, Wissenschaft und Wirtschaft > Profilierter und weltweit vernetzter Technologiestandort > Vernetzte und vielfältige Bildungs- und Betreuungslandschaft > Urbane, dichte, nutzungsgemischte Kernstadt mit kurzen Wegen und intensive, lineare Stadtstrukturen > (Fast) flächendeckendes Nahverkehrsnetz, passfähig zur Stadtstruktur > Vielfalt und Qualität an kulturellen Einrichtungen, Spielstätten und Angeboten > Grüne Stadtkanten, Einbettung in Landschaftsraum, Saale, bedeutende Artenvorkommen > Bürgerschaftliches und soziales Engagement	> Räumlich begrenzte Ausdehnungsmöglichkeiten > Langgestreckter Siedlungsraum in Tallage verbunden mit einer starken Überwärmung, vermindertem Luftaustausch und geringen Windgeschwindigkeiten > Wegfall der Fernbahnanbindung > Verkehrsachsen mit erheblichem Flächenanteil, Lärm- und Luftbelastung und stadträumlichen Barrierewirkungen > Sanierungsbedarfe im Verkehrsnetz > Unzureichende Freiraumvernetzung und lückenhafte Wegeverbindungen in der Saaleaue > Wenige stadtteilbezogene kulturelle Angebote und wenige mehrsprachige Angebote und Vermarktungsaktivitäten
Chancen	**Risiken**
> Regionale, überregionale und internationale Zusammenarbeit > Kultur, Bildung und Sport als Image- und Standortfaktoren sowie als Impulsgeber für Wirtschaft, Wissenschaft und Tourismus > Förderung von Mehrsprachigkeit als Basis für Toleranz und Offenheit > Nutzungsmöglichkeiten neuer Informationssysteme und -technologien > Entwicklung, Nachnutzung und Mobilisierung von ungenutzten und untergenutzten Flächen und Gebäuden, Intensivierung von Nutzung und Mischung > Sicherung der Fern- und Naherreichbarkeit und Optimierung der innerstädtischen Verkehrsangebote > Sicherung und Entwicklung von Freiräumen als Erholungsräume und soziale Treffpunkte durch qualitätsvolle, zeitgemäße und vielseitig nutzbare öffentliche Räume > Erhalt des wertvollen Naturraumes und der Artenvorkommen und zugleich Weiterentwicklung für Erholung und Bildung > Neue Nutzungsarten für die Kulturlandschaft führen zu deren Bewahrung und Weiterentwicklung	> Zunehmende Interessenskonflikte zwischen Siedlungs-, Verkehrsentwicklung, Natur- und Artenschutz sowie Klimaanpassung > Konkurrenzdruck zwischen Nutzungen und Nutzern um Flächen > Rückgang der Studierendenzahlen > Führungs- und Fachkräftemangel > Zunehmende Verkehrsbelastungen und verkehrsbedingte Flächenverbräuche und entsprechenden Luftschadstoff - und Lärmbelastungen



Räumliche Bestandsbewertung

Schwerpunkträume

- Stadtzentrum
- Wohnen
- Wirtschaft/Wissenschaft
- Naherholung/Freizeit/Sport
- Versorgungsstandorte (Einzelhandel) gem. Zentrenkonzept

Stadträumliche Defizite und Potenziale

- Brach-, Potenzial- und Revitalisierungsflächen
- Entwicklungsfläche Wohnen* bis 2022
- Entwicklungsfläche Wohnen* bis 2030
- Vorbehalts- und Potenzialfläche Wohnen
- Vorbehalts- und Potenzialfläche Gewerbe
- Barrierewirkung, Luft- und Lärmbelastung
- Nicht-integrierte Einzelhandelsstandorte
- Stadträumliche Brüche

Jena.2030+
Stand: Dezember 2017

500m 1500m 2500m

Bearbeitung: complan Kommunalberatung

Kartengrundlage: Städtische topographische Karte der Stadt Jena

*planungsrechtlich gesicherte Standorte

0.4.2 LEITZIELE DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept baut auf dem durch die Stadtverwaltung und die Eigenbetriebe der Stadt Jena entwickelten Leitbild auf, das als übergeordneter strategischer Rahmen für das ISEK dient. Dieses Leitbild bildet die Grundlage für die Formulierung von Leitzielen der Stadtentwicklung (Strategisches Leitbild der Stadt Jena, verabschiedet im Mai 2014).

Aus diesen Formulierungen sind drei Handlungsfelder der Stadt abgeleitet, die mit strategischen Zielen und weitgehend messbaren Indikatoren untersetzt sind. Die Handlungsfelder betreffen den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Jena, die Lebensqualität sowie die Rolle der Stadtverwaltung und städtischer Unternehmen.

Während die beiden ersten Handlungsfelder eine gesamtstädtische Wirkung entfalten und gleichermaßen von den Entscheidungen zahlreicher Akteure und Partner abhängen, richtet sich der dritte Punkt an die Stadtverwaltung sowie die städtischen Unternehmen, die wiederum die Handlungsfähigkeit der Stadt sichern.

Jena als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

- Bedarfsgerechte Standortentwicklung für Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe
- Stetiges, qualitatives Wachstum im Bereich Wirtschaft und Arbeit
- Nachhaltige Entwicklung der Infrastruktur
- Überregionale Einbindung und Standortkooperation

Jena als attraktiver und weltoffener Ort zum Leben mit Chancen für alle

- Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Jena ist eine weltoffene Stadt
- Jena ist sozial und familienfreundlich
- Hohe Angebotsstandards in den Bereichen Bildung, Kultur und Sport

Städtische Verwaltung und Unternehmen als moderne, bürgerorientierte Dienstleister

- Dauerhafte Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt
- Effiziente u. effektive Prozesse entsprechend der Grundsätze des neuen Steuerungsmodells
- Umsetzung einer hohen Dienstleistungsqualität

Mit diesen übergeordneten Zielstellungen ist definiert, was die handelnden Akteure aus Verwaltung und Eigenbetrieben verfolgen. Die jeweiligen Bereiche haben sich darüber hinaus weitere Leitbilder und Zielstellungen u.a. im Rahmen der Fachkonzepte gesetzt, die die o.g. Ziele konkretisieren und ergänzen. Das Leitbild sowie die formulierten Zielstellungen der Stadt dienen dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept als übergeordnete Zielebene.

ZUKUNFTSTHEMEN

Basis für die Formulierung von Zukunftsthemen für die Stadt Jena sind die oben als Zielebene beschriebenen Kernkompetenzen der Stadt. Dazu zählen die Standortqualitäten und die besonderen Chancen in den Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft sowie der Lebensqualität in der Stadt. Diese wiederum wird durch hohe Standards, beste Zukunftschancen und gute Umweltbedingungen bestimmt. Auch dieser Bereich setzt auf Kernkompetenzen der Stadt Jena, die auf Anstrengungen und nachhaltige Erfolge in Klimaschutz und -anpassung, in der Integration, in Bildung und Kultur verweisen kann.

In einem umfassenden Beteiligungsprozess wurde intensiv diskutiert, wie diese Kernkompetenzen in der Zukunft fort- und weiterentwickelt werden könnten. Potenziale, Chancen und Risiken wurden erörtert und besprochen. Aufbauend auf den laufenden Aktivitäten und Zielstellungen der Stadt

Jena wurden Handlungsbedarfe und zukünftige Aufgaben der Stadtentwicklung formuliert und präzisiert.

Die sieben Zukunftsthemen für Jena stellen Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung dar, um zukünftig im Wettbewerb der Städte um Bewohner, Unternehmen und Besucher zu punkten. Folgende Zukunftsthemen und Schlüsselvorhaben werden formuliert:

„Licht.Stadt.Jena“ - Internationalisierung und Toleranz fördern sowie Stadtmarketing schärfen -
Im Fokus des Zukunftsthemas Licht.Stadt.Jena stehen das Stadtmarketing und die Stadtidentität im Zusammenhang mit Internationalisierung und Toleranz.

Die zwei Schlüsselvorhaben: *Netzwerk Willkommenskultur* und *Marke „Lichtstadt“* sollen einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung leisten.

„Digital.Stadt.Jena“ - Vernetzung/Digitalisierung von Stadt, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur -
Mit dem Digitalisierungsgrad in einer Stadt sind Standortmerkmale verbunden, die sich positiv auf die Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung auswirken. Die Digitalisierung betrifft als Querschnittsaufgabe alle Akteure und Bereiche des kommunalen Handelns, stadtnahe Unternehmen sowie weitere Partner der Stadt aus Wirtschaft und Wissenschaft. Transparenz und Teilhabe sollen gewährleistet und Bestandteil des gesamtstrategischen Ansatzes sein.

Die zwei Schlüsselvorhaben: *Strategie > Digitales Jena <* und *Projekt Breitbandausbau* beschreiben erste Anforderungen zur Umsetzung dieses Themas.

„Stadt.Region.Jena“ - Regionale und interkommunale Kooperationen intensivieren -
Regionale und interkommunale Kooperationen bieten den geeigneten Rahmen, unterschiedliche Interessen frühzeitig zu erörtern und im Vorfeld formeller Planungsprozesse Ausgleich und Konsens durch die Etablierung einer entsprechend zugeschnittenen Kooperationsform zu schaffen. Durch die Umsetzung gemeinsamer Vorhaben werden erste Schritte für die Förderung einer nachhaltigen Stadt-Umland-Entwicklung eingeleitet. Jena ist nur gemeinsam mit dem Umland zu denken.

Das Schlüsselvorhaben: *Regionales Nachbarschaftsforum* bietet die Voraussetzung für diese Kooperation.

Mobil.Stadt.Jena - Mobilitätsangebote neu denken -
Der Mobilitätsbereich befindet sich in einem weitreichenden Wandel, der auch die Stadtentwicklung zunehmend beeinflussen wird. So differenzieren sich die Möglichkeiten der Fortbewegung aus, die Handlungsbedarfe zur Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur nach sich ziehen, neue Ansätze sind zu denken und weiterzuentwickeln.

Zur Ausgestaltung der städtischen Verkehrsinfrastruktur und -angebote sind die drei Schlüsselvorhaben: *Allianz Fernbahn, Jena digital mobil, Multimodale Mobilität* von großer Bedeutung.

Effizienz.Flächen.Jena - Effiziente ressourcenschonende und vernetzte Flächenentwicklung umsetzen -
Das Thema der Flächenverfügbarkeit und Revitalisierung birgt die Chance, unter den besonderen topografischen Bedingungen Jenas einen nachhaltigen Umgang mit dieser knappen Ressource zu erreichen. Weiterentwicklung, Umnutzung von Flächen, strategische Flächenbevorratung sowie Ergänzungen im Bestand müssen oberste Priorität erhalten.

Dazu werden zwei Schlüsselvorhaben: *Strategisches Flächenmanagement, Revitalisierung und Verdichtung stadtbedeutsamer Flächen* beitragen.

Mein.Unser.Jena - Lebensqualitäten in der Stadt weiterentwickeln -
Im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Sinne des sozialen Zusammenhalts stellt die Sicherung der hohen Lebensqualität für alle, der Chancengleichheit, der sozialen Mischung, der Integration und der Inklusion eine dauerhafte Aufgabe dar.

Diese Aufgabe wird mit fünf Schlüsselvorhaben: *Projekt „Stadtmitte“, Erlebnisraum Saale, Stadtteilzentren, Soziale Teilhabe, Klimaanpassung* untersetzt.

Stark.Handeln.Jena - Handlungsfähigkeit sichern und ausbauen -
Die Handlungsfähigkeit einer Stadt unterliegt unterschiedlichen Faktoren, die sich aus externen und internen Einflüssen zusammensetzen. Dies setzt laufende Kommunikation, Transparenz und kooperatives Handeln voraus.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wurden drei Schlüsselvorhaben: *Szenario 2030 - Finanzielle Nachhaltigkeit, Strategische Steuerung, Verwaltungs- und Beteiligungssteuerung* formuliert.

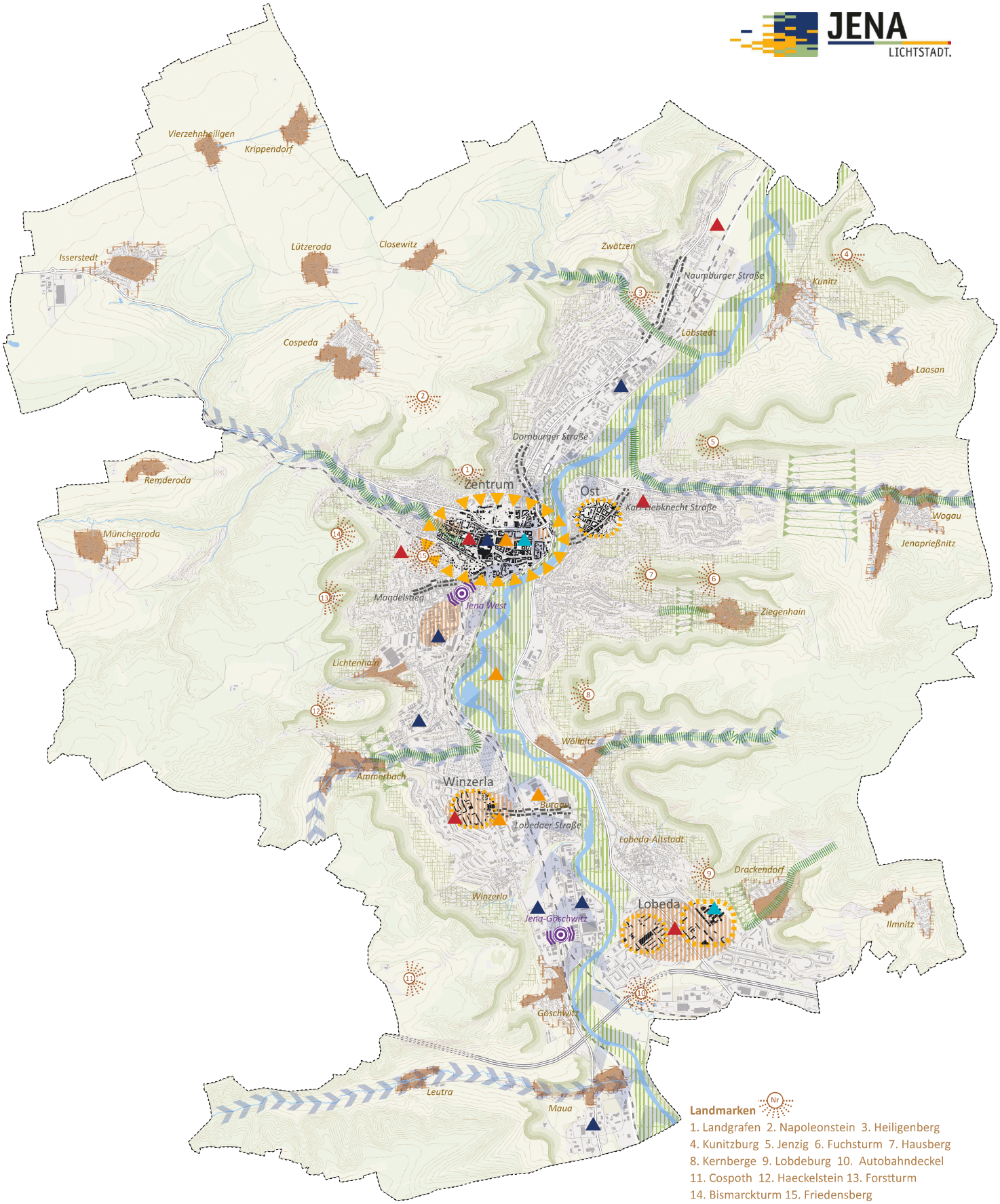
RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Die räumliche Ausdehnung der Stadt Jena ist ebenso wie das Stadtbild durch die umgebenden Kultur- und Naturlandschaften des mittleren Saaletals geprägt, die insbesondere westlich und östlich des Siedlungskörpers als natürliche grüne Stadtkanten dienen. Diese oberen Hanglagen und Steilhänge sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu sichern und weitgehend von baulichen Nutzungen frei zu halten. Der Landschaftsraum der Saale, der sich als natürliches verbindendes Element durch die Stadt zieht, ist als Raum für Naturerlebnis, Naherholung, Freizeit und Sport, als wichtiger Biotopverbund sowie als Schutz- und Retentionsraum weiterzuentwickeln.

Das Stadtzentrum ist der urbane, gelebte, identitäts- und imageprägende Stadtraum Jenas. Neben der Stadtuniversität wird das Stadtzentrum funktional, gestalterisch und stadträumlich weiterentwickelt. Die Stadtteilzentren in Nord, Ost, Winzerla, Lobeda Ost und Lobeda West werden zukünftig als wohnortnahe Lebensmittelpunkte an Bedeutung gewinnen. Magdelstieg, Dornburger Straße und Karl-Liebknecht-Straße sind als straßenbegleitende Versorgungslagen funktional und gestalterisch aufzuwerten. Diese Magistralen ergänzen das Konzept der Stadtteilzentren.

Jena ist beliebter Wohnort und prosperierender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die zunehmenden Flächenbedarfe der jeweiligen Zielgruppen unterliegen der ausgewogenen Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Umwelt-, Klimafreundlichkeit und Funktionsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund sollen vorhandene Potenzialflächen und -gebäude mobilisiert und durch neue passfähige Nutzungen belebt werden. Mit der Aufwertung und Neuordnung von Übergangsräumen und der Herstellung stadträumlicher Verbindungen werden neue Qualitäten und Perspektiven jenseits des Stadtzentrums entwickelt.
Zusammengefasst werden folgende stadträumliche Zielstellungen formuliert:

- Stärkung und Entwicklung der Stadtmitte als funktionales und gelebtes Zentrum und mit hohen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsansprüchen
- Qualifizierung und Entwicklung von Stadtteilzentren in Nord, Ost, Winzerla, Lobeda Ost und Lobeda West sowie der Magistralen Magdelstieg, Dornburger Straße und Karl-Liebknecht-Straße
- Weiterentwicklung der technologieorientierten Forschungs- und Gewerbestandorte als zukunftsfähige Arbeitsorte (Tatzendpromenade, Schott, Zeiss, JenA21, JenA4, Maua-West)
- Weiterentwicklung von Wohnschwerpunkten für unterschiedliche Bedarfe und Zielgruppen (Nord, Bachstraße, Lobeda, Ost, West sowie weitere kernstadtnahe Standorte)
- Vertikale Akzentuierung von Ortsteilzentren und wichtigen Entwicklungs- sowie Konversionsgebieten
- Kulturlandschaften einschließlich der ländlich geprägten Ortschaften erhalten und behutsam entwickeln
- Entwicklung des Erlebnisraumes Saale als verbindendes Naturelement und Biotopverbund
- Erhalt und Schutz der oberen Hanglagen als natürliche grüne Stadtkante und Biotopverbund
- Grünstrukturen vernetzen und Grünzäsuren sichern
- Landmarken als Aussichtspunkte und Ausflugsziele erlebbar machen



Räumliche Entwicklungsziele

- Stadtzentrum/Stadtteilzentren stärken
- Städtebauliche Hauptachsen entwickeln
- Schwerpunktfunktionen sichern
  - Wohnen
  - Wirtschaft / Wissenschaft
  - Bildung / Gesundheit
  - Kultur/Tourismus/ Sport
- Entwicklungsräume nutzen
- Bahnhöfe stadträumlich einbinden
- Grüne Stadtkante erhalten
- Pufferzone sichern
- Grünstrukturen vernetzen/Grünzäsuren sichern
- Kaltluftleitbahnen sichern
- Saaleaue weiterentwickeln
- Ortskern bewahren
- Ortsstrukturen erhalten
- Landmarken erlebbar machen

Jena.2030+

Stand: Dezember 2017

500m 1500m 2500m

Bearbeitung: complan Kommunalberatung

Kartengrundlage: Städtische topographische Karte der Stadt Jena

A ANALYSEN

1.0 EINLEITUNG: ANALYSEN ZUM WOHNUNGSMARKT JENA

Die Analyse und Bewertung aktueller Strukturen und langfristiger Entwicklungen des Jenaer Wohnungsmarktes sind Gegenstand des Teils **A „Analysen“**. Die Ergebnisse dienen als Grundlagen für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung Jena und für die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft, sie stellen aber auch eine wichtige Informationsquelle für den interessierten Bürger und insbesondere für die kommunalpolitischen Akteure dar.

Aussagekräftige Eckwerte und Indikatoren werden im Sinne langer Zeitreihen mit dem jährlichen Monitoring aktualisiert. So werden Besonderheiten und langfristige Trends gleichzeitig sichtbar. Dabei werden die Aussagen zu den Entwicklungstrends immer auf den Prüfstand gestellt und bei Bedarf aktualisiert.

Im Laufe der Jahre werden bei Bedarf aktuelle Themenschwerpunkte ausführlicher in neuen Kapiteln oder Abschnitten untersucht. Umgekehrt werden Bereiche, die keine Brennpunkte auf dem Jenaer Wohnungsmarkt mehr darstellen, auch reduziert, um den Umfang des Analyse-Teils überschaubar zu halten.

Im Kapitel A 1 werden die **Rahmendaten zum Gesamtwohnungsmarkt Jena** gesammelt und qualitative Aussagen getroffen. Dazu gehören die Entwicklungen auf der **Nachfrage**seite (Kapitel A 1.1), insbesondere

- Einwohnerentwicklung
- Veränderungen in der Altersstruktur
- Geburten und Sterbefälle
- Wanderungen über die Stadtgrenze
- Innerstädtische Wanderungen
- Entwicklung der Wohnhaushalte

Darauf folgt die Beschreibung des **Wohnungsangebots** (Kapitel A 1.2) mit einer Analyse von

- Struktur des Wohnungsbestandes
- Bautätigkeit
- Leerstandentwicklung und
- einer besonderen Betrachtung des preiswerten Wohnraums

Mieten und Preise werden in einem eigenen Kapitel A 1.3 behandelt, darunter vor allem:

- Wohnlagen
- Bestandsmieten
- Neuvertragsmieten
- Angebotsmieten
- Mietspiegel und KdU Richtwerte
- Kaufpreise
- Miet- und Kaufpreissegmente

Die zentralen Entwicklungen auf dem **Arbeitsmarkt** Jena werden im Kapitel A 1.4 thematisiert mit Eckwerten zu

- sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort
- Arbeitslosigkeit
- Pendlerverflechtungen.

Die Auswirkung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Wohnsituation Jenaer Haushalte wird im Kapitel A 1.5 **Einkommen und Wohnkaufkraft** näher betrachtet, u. a.

- Einkommensstruktur
- Wohnkaufkraft
- Mietbelastung
- mit einer besonderen Betrachtung der einkommensschwächeren Haushalte.

Eine bessere Einordnung der Jenaer Entwicklungstrends bietet Kapitel A 1.6 **Jena im Vergleich** mit einem überregionalen Städtevergleich zu

- demographischen Entwicklungen
- ökonomischen Faktoren
- Wohnungsangebot
- sowie einem gesonderten Abschnitt zum Vergleich zwischen Jena und dem Saale-Holzland-Kreis.

Weitere teilräumliche Ergebnisse auf Ebene der Planungsräume befinden sich im **Teil C Stadtteilübersichten**.

und Organisationsentwicklung), ergänzt um Eckwerte des Dezernats für Familie, Bildung und Soziales. Bei den Städte- und Regionalvergleichen werden die Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) und die Regionaldatenbank Deutschland der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder herangezogen. Die Analysen zum Wohnungsbestand, Leerstand und Mietpreisentwicklung wird ermöglicht dank der Bereitschaft der Jenaer Wohnungsunternehmen (Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft), jährliche Auszüge aus den Bestandsdaten zur Verfügung zu stellen. Zudem gibt es jährliche Datenabfrage bei ImmobilienScout24. Weitere wertvolle Daten wurden im Rahmen der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena erhoben. Außerdem gibt es weitere Quellen zu Spezialthemen, die an entsprechenden Stellen (Grafiken, Fußnoten) in den einzelnen Kapiteln gekennzeichnet sind.

1.1 WOHNUNGSNACHFRAGE

1.1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für die Stadtentwicklung stellen die demographischen Entwicklungen eine wesentliche Grundlage dar. Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl bilden Geburten, Sterbefälle, Altersstrukturen und Wanderungen wichtige Komponenten. Die Entwicklungen in Jena weichen dabei in vielen Punkten von den allgemeinen ostdeutschen Tendenzen, die von Schrumpfung und Alterung gekennzeichnet sind, ab. So verlief beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung in Jena in den letzten Jahren positiver als in den meisten ostdeutschen Städten. Die Abbildung 1 zeigt die Einwohnerentwicklung in einigen Thüringer Städten sowie im Landesdurchschnitt im Vergleich. Dargestellt wird die prozentuale Entwicklung bezogen auf den jeweiligen Einwohnerstand im Jahr 2000 (= 100 %).

So stieg die Einwohnerzahl in Jena ähnlich wie in Erfurt, das ebenfalls seit 2003 einen Zuwachs zu verzeichnen hat. Hingegen folgte Gera bis 2014 mit einem kontinuierlichen Rückgang dem ostdeutschen bzw. dem Thüringer Trend, der sich 2015 jedoch infolge des starken Zuzugs von Geflüchteten ins leicht Positive drehte.

ERGEBNIS

JENA WÄCHST WEITER

In den letzten Jahren sind für Jena steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch. Die demographischen Trends wurden insbesondere 2015 bis 2017 stark durch die Flüchtlingsproblematik überlagert. So erhöhte sich die Bevölkerungszahl seit 2006 um rd. 8.000 Einwohner (+ 8,0 %). Auch die Zahl der Haushalte hat sich seit 2006 um rd. 4.500 oder Haushalte auf rd. 61.000 statistische Privathaushalte im Jahr 2018 erhöht. Dabei ist auch der Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern weiter angestiegen.

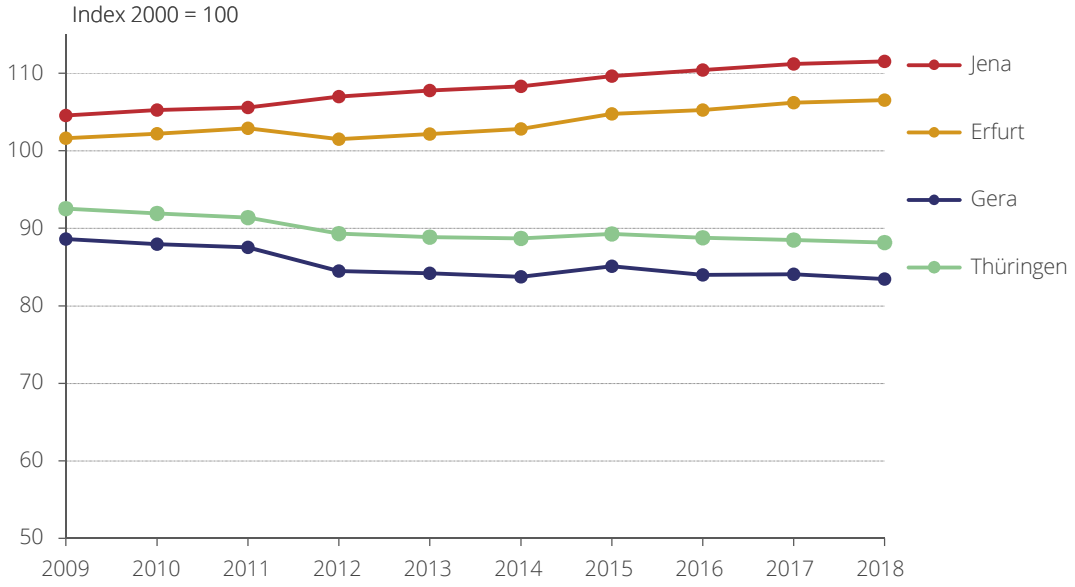
Eine Besonderheit Jenas stellt die junge Altersstruktur dar, die insbesondere durch die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen geprägt ist. Hinzu kommt eine anhaltend hohe Geburtenrate, zum Teil auch als Sekundäreffekt des Flüchtlingszuzugs, die zu einem Geburtenüberschuss führt, was nur in sehr wenigen ostdeutschen Städten der Fall ist.

Alterung und anstehende Generationswechsel spielen daher als Herausforderung für die Wohnungswirtschaft immer noch eine vergleichsweise geringere Rolle.

Bei den Wanderungen spielt – abgesehen von der Fluchtwanderung - nach wie vor die Bildungswanderung eine zentrale Rolle für eine Stabilisierung der Studentenzahlen, wobei eine Zunahme der Studenten aus dem Ausland charakteristisch ist. Des Weiteren begünstigt die gute Stellung des Jenaer Arbeitsmarktes die Arbeitsmigration aus der Region, aber auch aus dem Ausland. Im Gegensatz dazu können derzeit wieder verstärkte Suburbanisierungstendenzen beobachtet werden.

Gewinner der demographischen Entwicklung sind hauptsächlich die Kernstadt und zum Teil auch noch die ländlichen Ortsteile. Diese profitieren von der Zuwanderung und haben aufgrund der jungen Einwohnerstruktur zugleich Geburtenüberschüsse zu verzeichnen. Die Großwohnsiedlungen zeigen unterschiedliche Entwicklungstrends. So blieb die Einwohnerzahl in Lobeda seit 2009 zunächst in etwa konstant und steigt jetzt trotz Sterbeüberschüsse leicht an (2009 bis 2018: + 6 %), während sie in Winzerla im selben Zeitraum sogar um 3 % abnahm.

ABB. 1 RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG THÜRINGER STÄDTE IM VERGLEICH[1]



Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

WARUM GIBT ES VERSCHIEDENE EINWOHNERZAHLEN?

Zur Bevölkerungszahl einer Stadt gibt es verschiedene Angaben. In der Regel sind mit Einwohnern Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena gemeint. Werden darüber hinaus auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, so spricht man von Wohnberechtigten.

Grundsätzlich gibt es für die Einwohnerzahl zwei verschiedene Angaben, nämlich die der amtlichen Statistik des TLS und die der kommunalen Statistikstelle. Dies hat zwei Ursachen: Zum einen wurden mit dem Zensus 2011 die Datenbestände des TLS korrigiert (Registerbereinigung), ein Abgleich mit den Einwohnermeldedateien der Kommunen war jedoch nicht möglich, woraus eine entsprechende Differenz resultiert. Zum anderen kann das Meldeverfahren zu verschiedenen Abweichungen führen, wenn beispielsweise eine Peron nicht mehr bei der Stadt gemeldet ist, aber noch beim TLS.

Nebenwohnsitze werden nur bei den kommunalen Einwohnermeldeämtern geführt. Ihre Zahl ist jedoch mit Ungenauigkeiten verbunden, weil Nebenwohnsitzler sich häufig nicht abmelden. Somit entstehen von Jahr zu Jahr mehr „Karteileichen“, deren Zahl in Jena durch eine aufwändige Melderegisterbereinigung alle paar Jahre korrigiert wurde, so zum Beispiel in den Jahren 2003, 2006, 2012 und 2018. Die Zahlen dieser Jahre sind miteinander vergleichbar. Nach der Bereinigung steigt die Zahl nicht abgemeldeter Nebenwohnsitzler um ca. 200 bis 300 pro Jahr wieder an. Trotz der Ungenauigkeiten ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz für den Wohnungsmarkt Jena relevant, weil es sich bei diesen Bewohnern in hohem Maße um Studierende handelt, die die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark beeinflussen.

INFORMATION

[1] Der Rückgang im Jahr 2012 ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen, mit dem eine statistische Korrektur der Einwohnerzahlen stattgefunden hat. Ab 2011 erfolgt eine Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf der Grundlage der Zensusdaten.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG JENAS

Einwohner mit...	Hauptwohnsitz (TLS)	Hauptwohnsitz (Stadt)	Hauptwohnsitz (Stadt) Entwicklung zum Vorjahr	Nebenwohnsitz (Stadt)	Wohnberechtigte*
2004	102.442	100.623		8.328	**108.951**
2006	102.494	100.953	0,2%	7.950	**108.903**
2008	103.392	101.949	0,5%	9.317	**111.266**
2010	105.129	103.714	0,9%	9.102	**112.816**
2012	106.915	104.551	0,4%	6.461	**111.012**
2014	108.207	105.708	1,1%	6.604	**112.312**
2015	109.527	107.048	1,3%	6.642	**113.690**
2016	110.321	107.983	0,9%	6.991	**114.974**
2017	111.099	108.722	0,7%	7.101	**115.823**
2018	111.407	109.000	0,3%	6.176	**115.176**

* Wohnberechtigte inkl. Karteileichen, tatsächliche Zahl in einigen Jahren niedriger (s. Abschnitt „Karteileichen" unten).

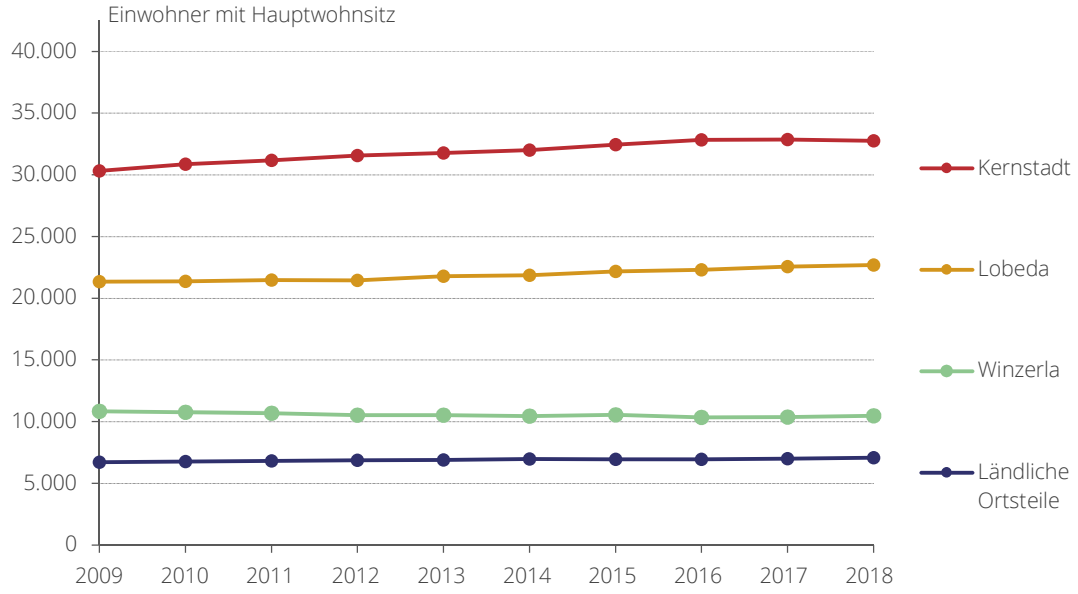
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena, TLS
Darstellung: Timourou

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz stieg 2018 nur noch leicht an (+ 278 Personen) und liegt derzeit bei 109.000. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung seit 2009 in den einzelnen Stadtteilen,[2] werden stabile Trends deutlich: So hat Winzerla zwischen 2009 und 2014 noch kontinuierlich leicht an Einwohnern verloren (- 3 %) und ist seitdem mehr oder weniger stabil bzw. steigt in den letzten 2 Jahren sogar leicht an (2017: + 28; 2018: + 105 Personen). Die Einwohnerzahl Lobedas nimmt seit 2009 (mit Ausnahme von 2012) kontinuierlich zu, insbesondere 2013 (+ 347), 2015 (+ 313) und 2017 (+ 261). Somit ist in Lobeda zwischen 2009 und 2018 insgesamt ein Einwohnerzuwachs von + 6 % zu verzeichnen. Lobeda profitiert dabei – im Gegensatz zu Winzerla – deutlich vom Zuzug von Migranten (▶siehe ausführlich Migrationsbericht der Stadt Jena). Im gleichen Zeitraum haben die ländlichen Ortsteile auch um + 5 % an Einwohnern gewonnen. Die Bevölkerung in der Kernstadt ist seit 2009 sogar noch deutlicher um rd. 8 % angewachsen.

Im Gegensatz zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz ist die Zahl der Nebenwohnsitzler seit Jahren leicht rückläufig. Betrug Ihre Zahl 2012 6.461 Einwohner, so lag sie 2018 bei 6.176. Wesentliche Ursache für den Rückgang ist die Veränderung des Einzugsbereichs der Jenaer Studenten, die zunehmend nicht aus Thüringen, sondern aus anderen Bundesländern sowie aus dem Ausland kommen und sich hauptsächlich mit dem Hauptwohnsitz in Jena anmelden (▶siehe Kapitel A 2.4).

[2] Im Unterschied zu den Planungsräumen (▶siehe Kapitel C) beziehen sich diese und folgende Angaben für "ausgewählte Stadtteile" auf folgende Einteilung:
Kernstadt = stat. Bezirke Jena-Zentrum (041), Jena-West (042), Jena-Nord (043) und Jena-Süd (044)
Lobeda = stat. Bezirke Lobeda-West (062), Lobeda-Ost (063), Drackendorf/Lobeda-Ost (131),
Winzerla = stat. Bezirk Winzerla (090)
ländliche Ortsteile (Dörfer) = stat. Bezirke 132 bis 202 (überwiegend ländlich geprägte randstädtische Ortschaften).

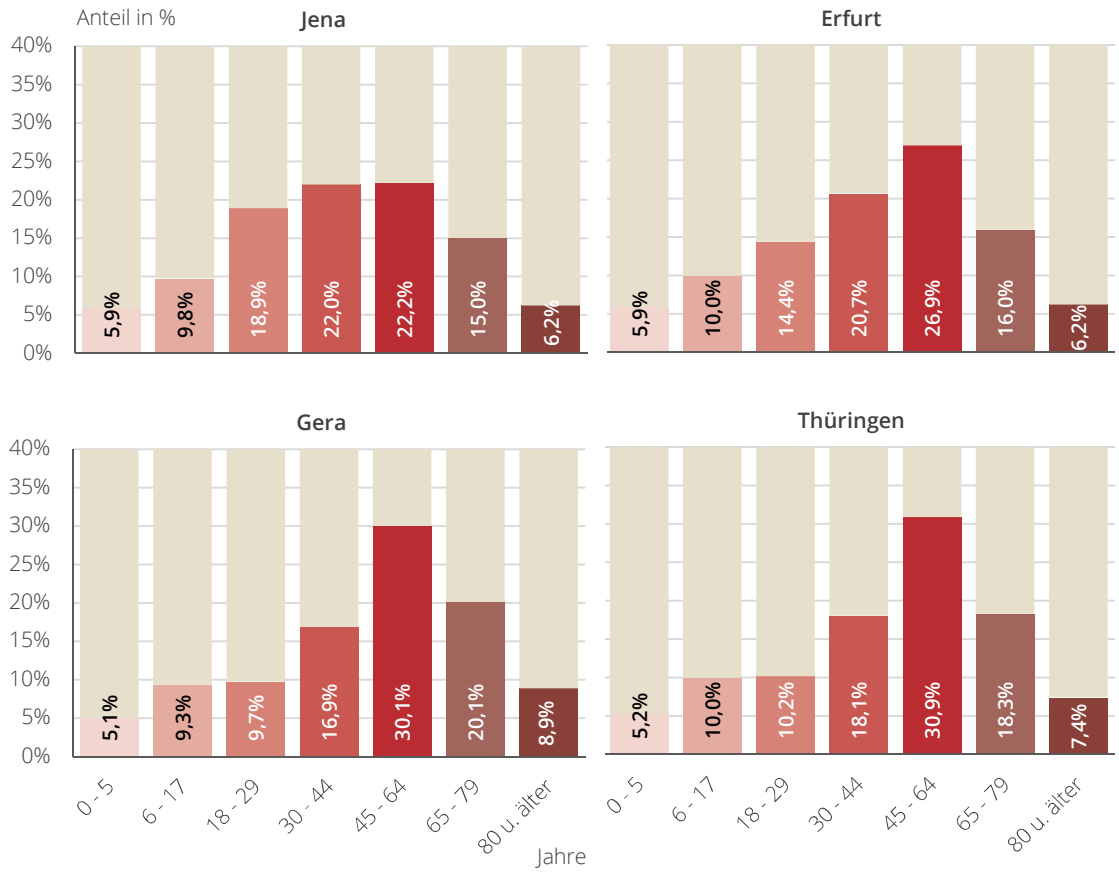
ABB. 3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN STADTTEILEN[2]



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Aus dem Vergleich der einzelnen Altersgruppen mit Erfurt, Gera und dem Bundesland Thüringen wird die starke Rolle der Studierenden für die **Altersstruktur der Bevölkerung** in Jena deutlich. Die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen ist in Jena prozentual erheblich stärker vertreten und die der älteren Jahrgänge entsprechend geringer. Dies hat auch Auswirkungen auf die Zahl der Geburten.

ABB. 4 ALTERSSTRUKTUR JENAS 2018 IM VERGLEICH



Datengrundlage: TLS
Darstellung: Timourou

1.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung gehören die Geburten und Sterbefälle. Die Zahl der Geburten in Jena stieg seit 1995 mehr oder weniger kontinuierlich an und erreichte 2014 mit 1.201 Geburten den bisherigen Höhepunkt. 2018 gab es 1.117 Geburten in Jena.

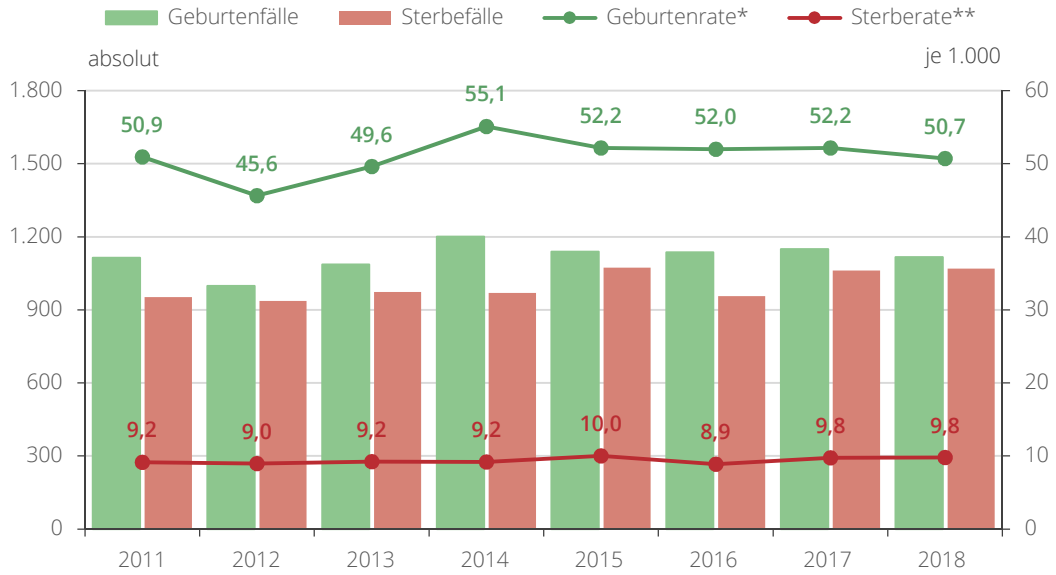
Die hohen Geburtenzahlen in Jena in den vergangenen Jahren waren mit einer steigenden Geburtenrate zu begründen, ähnlich wie auch in Thüringen insgesamt ein nennenswerter Anstieg der relativen Geburtenhäufigkeit zu verzeichnen war. So ist die **Geburtenrate** je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis 45 Jahre) von 33,9 (2000) auf 55,1 (2014) erheblich angestiegen. Seit 2015 zeichnete sich zunächst eine Stabilisierung der Geburtenrate zwischen 52,0 und 52,2 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter ab. 2018 geht die Geburtenrate erstmalig auf 50,7 leicht zurück (▶siehe Abbildung 5).
Da aber seit 2005 zugleich die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter zurückging, fiel der absolute Anstieg der Geburtenzahlen anfänglich etwas geringer aus, seit 2011 ist die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter mehr oder weniger konstant und stieg 2017 auf 22.027 Frauen an.

Allerdings sind die anhaltend hohen Geburtenzahlen insbesondere seit 2015 größtenteils auf einen Sekundäreffekt des Flüchtlingszuzugs zurückzuführen. Wie die Analysen im Rahmen der Prognoseberechnung gezeigt haben, ist die absolute Zahl der Geburten bei den Deutschen Müttern in Jena seit 2015 leicht rückläufig. Der

Migrantenzuzug und die entsprechende Zunahme an Geburten unter den Flüchtlingsmüttern haben diesen Rückgang mehr oder weniger ausgeglichen oder führten in einzelnen Jahren sogar zu einem leichten Anstieg der Geburten in Jena.

Die Zahl der Sterbefälle war noch bis 2001 rückläufig und hat sich danach auf einem Niveau von 880 bis 900 Sterbefällen pro Jahr eingependelt. Seit 2008 ist hingegen eine kontinuierliche Zunahme zu beobachten. Auch die **Sterberate** war zunächst zwischen 2005 bis 2010 nahezu konstant geblieben, stieg 2011 leicht an und überschritt 2015 erstmalig 10,0 Sterbefälle je 1.000 Einwohner bzw. absolut gesehen die Tausendergrenze (2015: 1.074). 2017 (1.061). 2018 (1.069) lagen die Sterbezahlen wieder deutlich über 1.000, was 9,8 Sterbefällen je 1.000 Einwohner entsprach. Wesentliche Ursache dafür ist die Zunahme der älteren Senioren aufgrund der starken Altersjahrgänge der in den 1930er Jahren Geborenen.

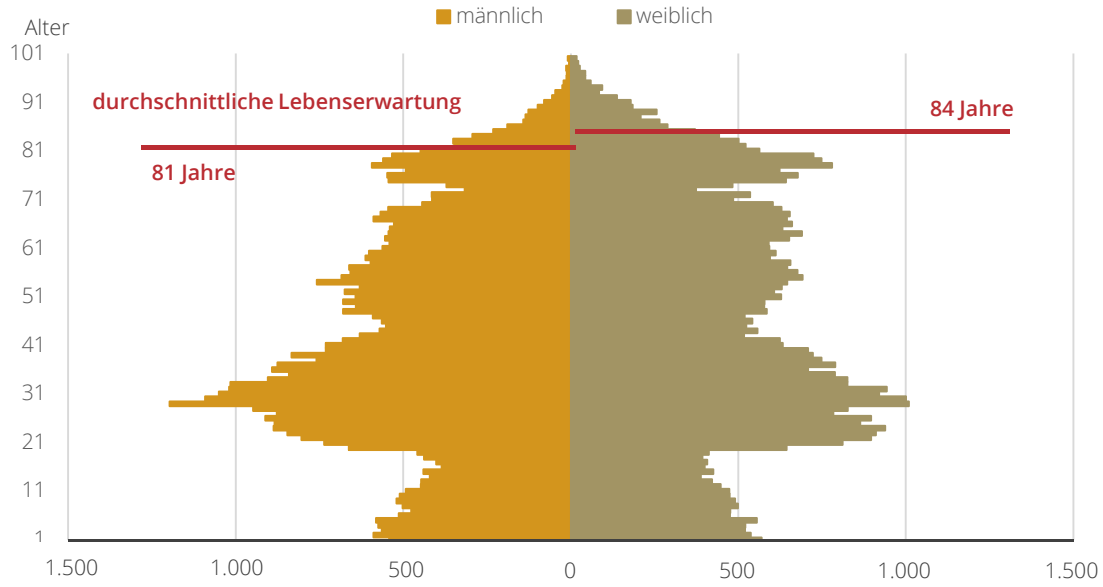
ABB. 5 ENTWICKLUNG DER GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN JENA



* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre
** Sterbefälle je 1.000 Einwohner

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

ABB. 6 DURCHSCHNITTLICHE LEBENSERWARTUNG



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

In Jena liegt die durchschnittliche Lebenserwartung bei 84 Jahren für Frauen bzw. bei 81 Jahren für Männer (▶siehe Abbildung 6). Das durchschnittliche Sterbealter ist seit 2008 mehr oder weniger konstant, d. h. es werden mehr älter, aber man wird nicht viel älter. Vor diesem Hintergrund werden die Sterbezahlen in den nächsten Jahren deutlich zunehmen (▶siehe Kapitel B 1).

Entsprechend hat sich der natürliche Bevölkerungssaldo verändert. Nach den hohen Sterbeüberschüssen in den 1990er Jahren war zwischen 2001 und 2005 der Saldo der Geburten und Sterbefälle in etwa ausgeglichen. Seit 2006 stieg der positive Saldo dann deutlich an und erreichte 2014 mit + 232 seinen Höhepunkt. Als Folge des Anstiegs der Sterbefälle fiel der Saldo in den Folgejahren mit + 48 bis 88 Personen (mit Ausnahme von 2016) deutlich geringer aus. Allerdings verzeichnet Jena im Gegensatz zu allen anderen Städten und Gemeinden in Thüringen immer noch natürliche Bevölkerungsgewinne.

Diese im ostdeutschen Vergleich günstige demographische Entwicklung ist zum einen auf die derzeit vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur in Jena und zum anderen auf den Sekundäreffekt des Geburtenanstiegs durch Migrantenzuzug zurückzuführen. Insgesamt hat der natürliche Bevölkerungssaldo jedoch eine geringere Auswirkung auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl Jenas als der Wanderungssaldo (▶siehe Kapitel A 1.1.3).

In den einzelnen Stadtteilen[3] Jenas verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin unterschiedlich. So hat vor allem die Kernstadt in den letzten Jahren nennenswerte Geburtenüberschüsse zu verzeichnen, die seit 2008 zwischen + 154 und + 215 lagen. In den letzten 2 Jahren hat sich der natürliche Saldo deutlich verringert (2017: + 109; 2018: + 130), was auf einen nennenswerten Anstieg der Sterbefälle vor allem im Stadtteil Jena-Nord zurückzuführen ist. Die ländlichen Ortsteile (Ortschaften), die in der Vergangenheit auch durch hohe Geburtenüberschüsse an Einwohnern gewonnen hatten, zeigen weiterhin leicht positive natürliche Salden von bis zu 40 Personen. Die Großsiedlung Lobeda war seit 2008 von einem negativen natürlichen Saldo gekennzeichnet. Nach dem Anstieg

[3] Für die Abgrenzung der Stadtteile s. Fußnote 3. Zu kleinräumigen Entwicklungen auf Ebene der Planungsräume (▶siehe auch Kapitel C).

der Geburten war der Saldo 2013/2014 mehr oder weniger ausgeglichen. Seit 2015 zeichnen sich in Lobeda erneut leichte Sterbeüberschüsse zwischen – 13 und – 51 Personen ab. Winzerla verzeichnete hingegen aufgrund seiner gegenüber Lobeda etwas jüngeren Bevölkerungsstruktur noch bis 2014 in den meisten Jahren positive natürliche Salden von bis zu 20 Personen, der Höhepunkt wurde 2014 mit + 53 erreicht. In den letzten drei Jahren geht aber in Winzerla die Zahl der Geburten wieder etwas zurück und gleichzeitig nimmt auch die Zahl der Sterbefälle weiter zu, was zunächst in einem ausgeglichenen Saldo resultierte (2016, 2018: + 5; 2017: - 3).

1.1.3 WANDERUNGEN ÜBER DIE STADTGRENZE

Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt Jena verzeichnet Jena seit 2014 erhöhte Zuzüge, die insbesondere 2015 mit 8.324 Personen und 2016 mit 7.919 Personen ihren Höhepunkt erreicht haben. 2018 gingen die Zuzüge mit 7.185 Personen wieder in etwa auf das Niveau von 2014 zurück. Im Vergleich dazu sind die Fortzüge 2015 und 2016 nur leicht auf ca. 7.100-7.150 Personen angestiegen und in den Folgejahren sogar wieder zurückgegangen 2017: 6.867; 2018: 6.968 Personen).[4] Somit zeichnete sich vor allem in den Jahren 2015 bis 2017 per Saldo eine deutliche Zunahme der Wanderungsgewinne ab, mit + 1.230 in dem Spitzenjahr 2015 und rückläufiger Entwicklung in den Folgejahren (2016: + 769; 2017: + 590). Diese Zunahme ist zu einem großen Teil auf die Zuweisung von Asylbewerbern und Zuwanderung anerkannter Flüchtlinge zurückzuführen (▶siehe Kapitel A 2.5).

Im Jahr 2018 kann mit + 217 Personen eine Normalisierung der Wanderungsgewinne beobachtet werden.

Bei der Analyse der Außenwanderungen ist eine differenzierte Betrachtung nach Altersgruppen und Regionen notwendig (▶siehe Abbildung 7 und 8), um die wichtigsten Wanderungsströme identifizieren zu können. Regional gesehen lassen sich fünf Außenwanderungstypen unterscheiden:

- Umland (Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land, Stadt Weimar)
- übriges Thüringen ohne Umland
- übriges Ostdeutschland ohne Thüringen (inkl. Berlin)
- Westdeutschland
- Ausland

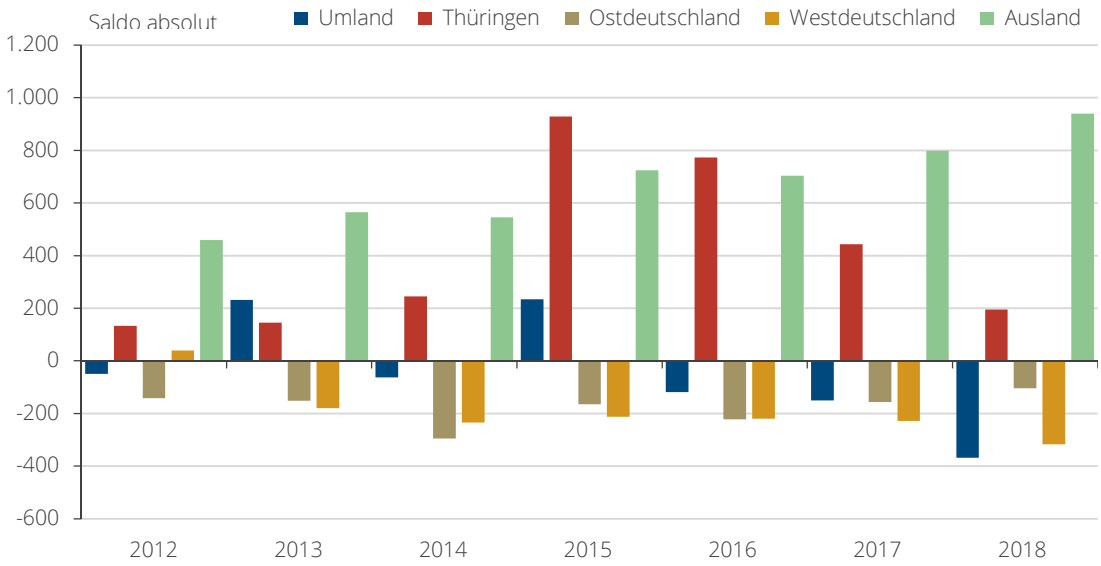
Neben dieser regionalen Differenzierung gibt es auch unterschiedliche Ursachen der Wanderung, die sich gleichfalls typisieren lassen. Zu nennen sind

- familiäre und soziale Gründe
- Veränderung der Wohnsituation
- Arbeitsmigration
- Bildungsmigration
- Fluchtmigration.

Verschneidet man die Wanderungsgründe mit den Herkunfts- und Zielregionen, so ergeben sich für Jena typische Wanderungsmuster.

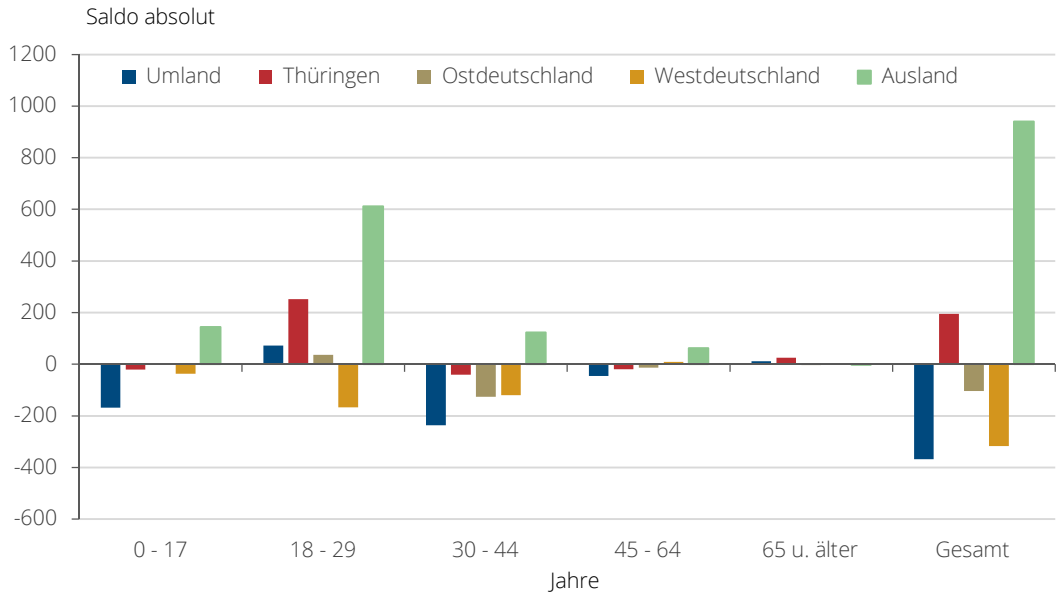
[4] Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz.

ABB. 7 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN 2012-2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

ABB. 8 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN UND ALTERSGRUPPEN 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Jena profitiert nach wie vor aus den Wanderungsverflechtungen mit **Thüringen** (ohne Umlandkreise), die zwischen 2015-2016 durch den Sondereffekt der Fluchtmigration stark beeinflusst waren. Im Vergleich dazu haben sich die Wanderungssalden mit **Ostdeutschland** (ohne Thüringen, mit Berlin) im negativen Bereich eingependelt, die Verluste sind jedoch in den letzten drei Jahren leicht rückläufig. Insgesamt zeigt sich bei den neuen Bundesländern:

- Die Zahl der Studierenden, insbesondere der Erstsemester, stabilisiert sich (▶siehe Kapitel A 2.3). Allerdings wird die entsprechende Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen immer kleiner.

- Dies führt zugleich zur Stabilisierung der Absolventenzahlen, das heißt es gibt weiterhin Fortzug nach dem Hochschulabschluss.
- Die gleichzeitigen Zuzüge in der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen deuten auf einen arbeitsbedingten Zuzug hin. Insgesamt ist der Saldo in dieser Altersgruppe sowohl mit Thüringen als auch mit dem übrigen Ostdeutschland jedoch negativ.

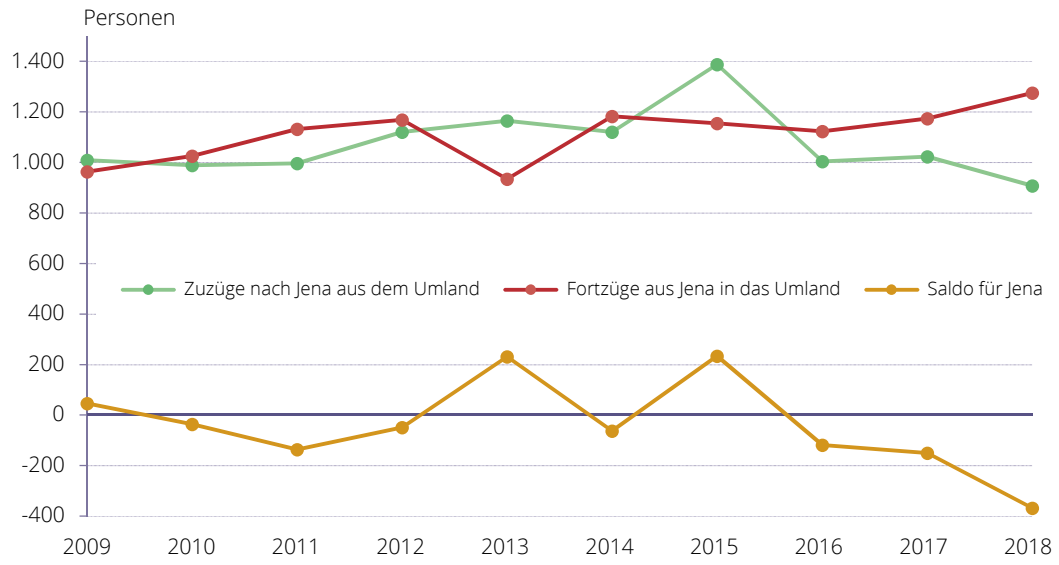
Die Wanderungen mit **Westdeutschland** sind per Saldo seit 2013 negativ, die Verluste nehmen noch leicht zu. 2018 haben sich die Verluste zu 90 % auf die Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen verteilt.

- Seit 2013 ist die studentische Zuwanderung aus Westdeutschland stark rückläufig.
- Bei den Studienanfängern wurde der Höhepunkt bereits im Wintersemester 2011/2012 erreicht, seitdem kommen immer weniger Erstsemester aus den alten Bundesländern.
- Vielmehr führen die starken Zuzüge aus den vergangenen Jahren aktuell zum verstärkten Fortzug der Absolventen, der sich in der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen bemerkbar macht.
- Neben der Bildungsmigration, sind die Fortzüge in diesen beiden Altersgruppen teilweise auch auf die Arbeitsmigration zurückzuführen.

Bereits seit 2012 (+459 Personen) nehmen die Wanderungsgewinne aus dem **Ausland** kontinuierlich zu und haben sich bis 2018 sogar auf 940 Personen verdoppelt. 30 % aller Zuzüge in 2018 kommen aus dem Ausland.

- Zwei Drittel der ausländischen Zuzüge bzw. Gewinne stellen die 18- bis 29-Jährige dar. Aber auch bei den 30- und 44-Jährigen sowie bei den Kindern (unter 18 Jahre) gibt es verstärkte Gewinne.
- Dies geht in erster Linie auf die Zunahme ausländischer Studenten zurück (▶siehe Kapitel A 2.4). Dabei steigt vor allem die Zahl der aus Asien kommenden Studenten massiv an, sie machen aktuell mehr als 61 % aus.
- Zugleich ist ein Anstieg an ausländischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen, was auf eine arbeitsmarktbedingte Zuwanderung aus Europa und Asien schließen lässt.
- Der Einfluss der Fluchtmigration ist bei den Zuzügen aus dem Ausland relativ gering. Hierbei handelt es sich in der Regel um Familiennachzug.

ABB. 9 UMLANDWANDERUNGEN 2009-2018



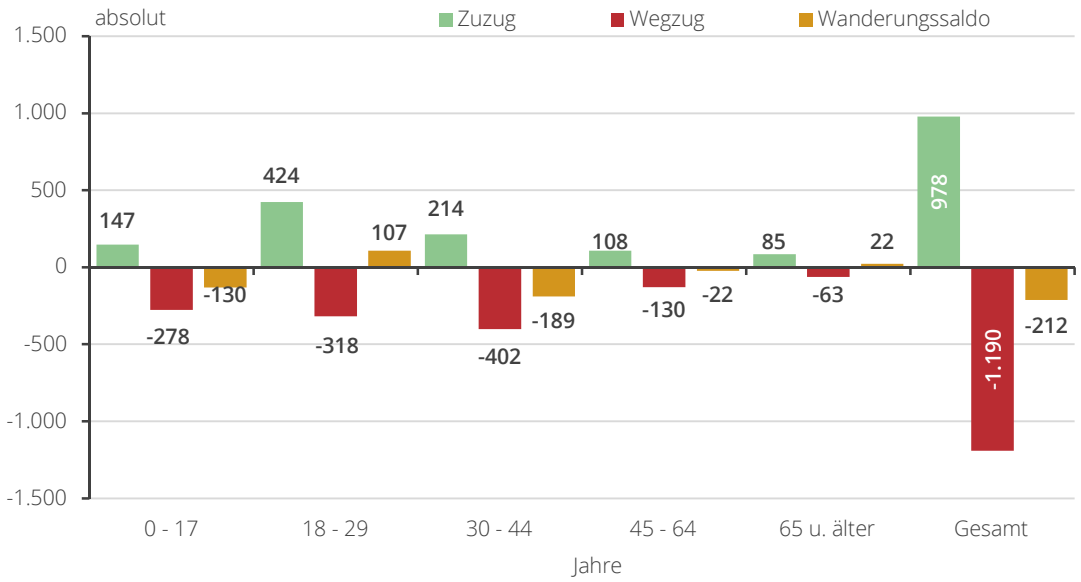
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Nach den starken **Umlandabwanderungen** in den 1990er Jahren, die noch bis 2002 andauerten, zeigte Jena zwischen 2005 und 2009 sogar leichte Wanderungsgewinne gegenüber den Umlandkreisen. Danach hat sich der Saldo bis 2012 im negativen Bereich eingependelt. (▶siehe Abbildung 9). Bis 2015 ist zu berücksichtigen, dass sich in Eisenberg die Erstaufnahmeeinrichtung für Schutzsuchende des Landes Thüringen befunden hat, sodass es zu entsprechenden Zuweisungen nach Jena kam.

Betrachtet man die Umlandwanderungen der letzten drei Jahre nach Altersgruppen (▶siehe Abbildung 10), werden folgende Ströme deutlich:

- Einerseits spielt die Bildungsmigration aus dem Umland nach Jena nach wie vor eine wichtige Rolle. Zwar geht durch den Geburtenknick sowohl der Fortzug als auch der Zuzug der 18- bis 29-Jährigen kontinuierlich zurück, der Saldo ist jedoch weiterhin positiv.
- Andererseits deutet spätestens seit 2015 der verstärkte Fortzug der Kinder (unter 18 Jahre) und der 30- bis 44-Jährigen, die sich in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung befinden, auf eine zunehmende Suburbanisierung hin.
- Zudem sind etwas höhere Seniorenzuzüge und im Saldo leichte Wanderungsgewinne sichtbar, die im Wesentlichen mit der Jenaer Versorgungsfunktion im Bereich der Alterspflege zusammenhängen dürften.

ABB. 10 UMLANDWANDERUNGEN (MITTELWERT 2016-2018)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die anhaltenden Wanderungsgewinne in Jena im ostdeutschen Kontext überaus positiv zu bewerten sind.

Bei der **Fluchtmigration** handelt es sich um einen Sondereffekt, der im Wesentlichen die Wanderungszahlen zwischen 2015 bis 2017 stark beeinflusst hat. Dabei ist zu beachten, dass die Asylbewerber melderechtlich überwiegend aus Thüringen kommen und zwar aus den zentralen Aufnahmestellen (u. a. auch Eisenberg im Saale-Holzland-Kreis) und nur zu einem kleinen Teil direkt aus dem Ausland (Familiennachzug)

Abgesehen davon spielt für Jena nach wie vor die **Bildungsmigration** eine zentrale Rolle, wobei in den vergangenen Jahren – demographisch bedingt aber auch durch Einfluss unterschiedlicher bildungspolitischer Maßnahmen – Verschiebungen im Einzugsbereich der Jenaer Studenten beobachtet werden konnten (▶siehe hierzu Kapitel A 2.3). Gab es vorübergehend mehr Studenten aus den alten Bundesländern, welche die geburtenschwachen Jahrgänge in Ostdeutschland kompensiert haben, zeigt sich momentan eine Stabilisierung der Studentenzahlen aus den neuen Bundesländern und zugleich eine starke Zunahme der Studenten aus dem Ausland. Die Absolventen aus den alten aber

teilweise auch aus den neuen Bundesländern verlassen zum großen Teil nach dem Studienabschluss Jena wieder. Es gelingt also nur in geringem Maße, die Studierenden nach Beendigung des Studiums in Jena zu halten. Gleichzeitig geht das zukünftige Potenzial der Jenaer Studenten mit dem Rückgang der entsprechenden Altersgruppe weiter zurück.

Arbeitsmigration stellte auch in der Vergangenheit einen wichtigen Wanderungsfaktor für Jena dar. Die arbeitsmarktbedingte Ost-West-Wanderung spielt heute keine zentrale Rolle mehr. Aktuell sind sogar verstärkte Zuzüge aus den neuen Bundesländern aufgrund besserer Stellung des Jenaer Arbeitsmarktes in Ostdeutschland zu beobachten (▶siehe auch Kapitel A 1.4). Hinzu kommt die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung aus dem Ausland (v. a. Europa und Asien).

Auch die. **Suburbanisierung** mit dem Zweck der Eigentumsbildung im Umland hat in Jena bereits in Vergangenheit eine unterschiedlich starke Rolle gespielt. Einen wichtigen Pull-Faktor stellen dabei die günstigeren Grundstücks- und Kaufpreise für Eigenheime in den Umlandkreisen, auch wenn die Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlichen Segmenten eine hohe Priorität der Jenaer Wohnungspolitik darstellt (▶siehe hierzu Kapitel A 2.6). Aktuell gibt es wieder stärkere Suburbanisierungstendenzen.

Ein weiterer Umzugsgrund, der in Zukunft insbesondere bei den Umlandwanderungen etwas an Bedeutung gewinnen wird, ist der steigende Pflegebedarf. Die Zunahme der Hochaltrigen in den Umlandkreisen führt zu verstärkten **Seniorenwanderungen** nach Jena, zumal Jena im Bereich Pflege auch eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt (▶siehe Kapitel A 2.2).

1.1.4 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN

Innerhalb Jenas zogen 2018 insgesamt 8.432 Wohnberechtigte (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) um. Trotz der allgemeinen Diskussion um eine mögliche Wohnungsknappheit ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge seit 2010 (7.880 Umzüge) bis 2016 (10.398 Umzüge) kontinuierlich gestiegen. 2017 zeichnete sich erstmalig ein Rückgang der Umzüge ab.

Die Wanderungssalden der einzelnen Planungsräume zeigen dabei einige Unterschiede: Von den innerstädtischen Umzügen profitieren derzeit per Saldo die Planungsräume Winzerla, Nord und die Ortschaften.

Insbesondere der Planungsraum Nord, der noch zwischen 2011 und 2013 jährlich innerstädtische Wanderungsverluste von 50 bis 60 Personen zu verzeichnen hatte, gehört seit 2014 wieder zu den Gewinnern der innerstädtischen Wanderungen. Höhepunkt des Zuzugs war noch 2016 (+ 492 Personen), seitdem sind die Gewinne kleiner geworden (2017: + 165; 2018: + 84). Diese hängen mit der verstärkten Neubautätigkeit in Nord in den entsprechenden Jahren eng zusammen (▶siehe Kapitel A 1.2.2). Zu berücksichtigen sind auch die Kapazitäten in den Flüchtlingsunterkünften. Nord profitierte 2016 bis 2018 vor allem von den Gewinnen gegenüber den Planungsräumen Ost, Lobeda und Winzerla.

In Winzerla lag 2012 der Wanderungssaldo bei 0. Seit 2014 (+ 41) waren wieder Gewinne zu verzeichnen, die 2015 und 2017 mit + 71 bzw. + 64 noch etwas höher ausfielen. 2018 haben sich die innerstädtischen Gewinne mit + 116 gegenüber 2017 sogar verdoppelt. Leichte Gewinne zeichnen sich vor allem gegenüber West/Zentrum, Lobeda und Ost ab.

Zunehmende Wanderungsgewinne sind mit + 18 Personen (2017) bzw. + 38 Personen (2018) auch wieder in den Ortschaften zu verzeichnen. Die Ortschaften haben auch zwischen 2011 und 2014 bei den Binnenwanderungen stets leicht profitiert. Nur 2015 und 2016 konnten mit – 226 bzw. - 231 große Wanderungsverluste beobachtet werden. Diese haben sich zwar auf alle Planungsräume verteilt, aber zu einem großen Teil waren sie auch mit der Neubautätigkeit im Planungsraum Nord verbunden.

ABB. 11 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN 2017 NACH PLANUNGSRÄUMEN*

Fortzüge aus… / Zuzüge nach…	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/Zentrum	Winzerla	Innerstädtische Zuzüge gesamt
Lobeda	1.033	261	53	121	231	117	**1.816**
Nord	209	716	62	221	463	110	**1.781**
Ortschaften	39	60	66	40	110	24	**339**
Ost	113	179	27	306	282	54	**961**
West/Zentrum	267	386	67	262	1.405	162	**2.549**
Winzerla	174	95	26	65	223	403	**986**
Innerstädtische Wegzüge gesamt	**1.835**	**1.697**	**301**	**1.015**	**2.714**	**870**	**8.432**
Innerstädtischer Saldo gesamt	**-19**	**84**	**38**	**-54**	**-165**	**116**	

Lesebeispiel:
2018 zogen 117 Personen aus dem Planungsraum Winzerla in den Planungsraum Lobeda. Umgekehrt sind 174 Personen aus Lobeda nach Winzerla umgezogen, sodass per Saldo Winzerla 57 Personen aus Lobeda gewonnen hat.
*Die Wanderungen beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung ohne Wohnsitzlose.

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Der Planungsraum Ost zeigte – nach dem Wanderungsverlust im Jahr 2014 (- 53) – zunächst wieder positive Salden (2015: + 101; 2016: + 118). Allerdings hat seit 2017 Ost wieder Wanderungsverluste (2017: - 64; 2018: - 54) zu verbuchen, insbesondere an Nord, teilweise auch an Lobeda und Winzerla. Gleichzeitig zeigt Ost einen positiven Saldo gegenüber West/Zentrum.

Der Planungsraum West/Zentrum zeigt seit 2010 durchgängig größere Verluste bei den Binnenwanderungen, die zwischen - 170 (2014) und - 107 (2017) lagen. West/Zentrum verliert an alle Planungsräume außer Nord, auch wenn dorthin die meisten Umzüge (2018: 425) stattfinden. Gleichzeitig verbleibt jeder zweite Umziehende in West/Zentrum.

Der Planungsraum Lobeda zeigte in den vergangenen Jahren bei den innerstädtischen Wanderungen stets Verluste. Nur 2013 und 2014 konnten Gewinne von + 54 bzw. + 45 Personen beobachtet werden. Diese waren auf verstärkte Zuzüge wegen des neu geschaffenen Wohnraums in der Fritz-Ritter-Straße zurückzuführen. Seit 2015 zeichnen sich trotz des Zuzugs von Migranten erneut leichte Verluste ab, die zwischen – 19 (2018) und – 76 (2017) lagen. Lobeda verliert in den letzten Jahren insbesondere an Nord und Winzerla. Der Anteil an Personen, die innerhalb ihres Planungsraumes umziehen, ist in Lobeda mit rd. 55 bis 60 % am höchsten.

1.1.5 HAUSHALTE

Nach Angaben der Statistikstelle gab es in Jena 2018 insgesamt 61.052 statistische Privathaushalte, das sind 411 Haushalte weniger als im Jahr zuvor (2017: 61.463). Dies ist auf die Registerbereinigung zurückzuführen, da bei den Haushalten auch Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt werden, es handelt sich also nur um einen statistischen Effekt (▸siehe Kasten Information Kapitel A 1.1.1). Gegenüber der letzten Bereinigung 2012 hat sich die Zahl der Haushalte um 1.440 oder 2,4 % erhöht.

Die Zahl der Wohnhaushalte kann für 2018 mit ca. 55.798 angegeben werden. Ein Vergleich der

jeweiligen Haushaltsgrößenstruktur verdeutlicht, dass bei den Wohnhaushalten der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 44 % deutlich niedriger ist als bei den statistischen Privathaushalten (52 %; ▶siehe Abbildung 12). Das bedeutet, dass eine Reihe von 1-Personen-Haushalten mit anderen eine gemeinsame Wohnung bewohnt zum Beispiel als Wohngemeinschaft oder in nicht-ehelicher Lebensgemeinschaft und so einen gemeinsamen Wohnhaushalt bildet.

Die dargestellte Größenverteilung der statistischen Privathaushalte ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,78 Personen je Haushalt. 2006 betrug sie noch 1,83, sank dann bis 2011 auf 1,76 und ist seitdem mehr oder weniger konstant. Es findet derzeit also kein weiterer Haushaltsverkleinerungsprozess mehr statt, wie dies vor einiger Zeit noch der Fall war. Ursache hierfür dürften unter anderem die gestiegene Geburtenrate, die zu größeren Haushalten führt und die Zunahme von Paar-Haushalten im Seniorenalter sowie der Zuzug von größeren Migranten-Familien sein. Diese Prozesse gelten analog für die Wohnhaushalte, deren durchschnittliche Größe derzeit bei 1,95 Personen je Haushalt stagniert.

Die Zahl der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, ist – im Vergleich zum Vorjahr (2017: 10.581) – auf 10.830 wieder leicht angestiegen. Ihr Anteil an allen Haushalten erreicht somit 17,7 % (2010: 14,8 %), von denen wiederum rd. 27 % offiziell Haushalte mit Alleinerziehenden sind. Der Anteil der Alleinerziehenden dürfte tatsächlich aber niedriger liegen, da es im Rahmen der Haushaltsgenerierung nicht möglich ist, alle nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften exakt abzubilden.

INFORMATION

DEFINITION DER HAUSHALTE

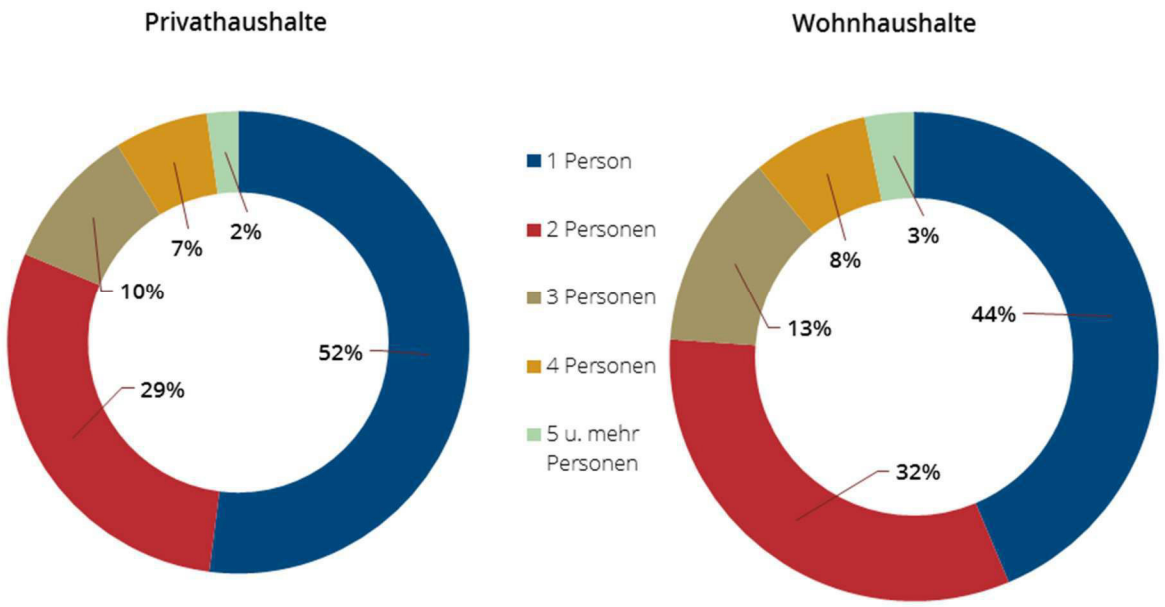
Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes ist die Bevölkerungszahl von geringerer Bedeutung als die Zahl der Haushalte, da die Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Die Haushaltszahlen wurden aus dem Einwohnermelderegister mit einem statistischen Verfahren generiert, da Haushalte empirisch nicht erfasst werden und somit stets berechnet oder geschätzt werden müssen. Da auch die Haushaltsgenerierung methodisch bedingt eine gewisse Unschärfe aufweist, sind die Angaben stets als Circa-Angaben zu verstehen.

Aufgrund unterschiedlicher Betrachtungs- und Bedeutungsweisen wird in der Jenaer Statistik[5] eine Unterscheidung zwischen **statistischen Privathaushalten** und **Wohnhaushalten** vorgenommen. Ausgangsbasis zur Ableitung der statistischen Privathaushalte ist ein anonymisierter Melderegisterbestandsabzug, der die Kernhaushalte anhand von rechtlichen Beziehungen (Ehegatten, Eltern-Kinder) im Melderegister bildet. Über zusätzliche Merkmalsableitungen werden weitere Privathaushalte generiert bzw. Personen zu schon bestehenden Privathaushalten zugeordnet. Bei der Haushaltsgenerierung in Jena werden sowohl Einwohner mit Hauptwohnsitz als auch solche mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, nicht jedoch Heimbewohner.

Ein Problem ergibt sich bei der Erfassung der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften, die manchmal nicht vollständig, sondern eher als Single-Haushalte erfasst werden. Das unterbindet vor allem die Zusammenführung von Wohngemeinschaften zu Haushalten. Das heißt Wohngemeinschaften werden noch einzeln erfasst. Um die Zahl der Haushalte zu erfassen, die tatsächlich eine Wohnung gemeinsam bewohnen, wurden erstmals 2013 auf Basis der Haushaltsgenerierung sowie der Ergebnisse des Zensus 2011 die statistischen Privathaushalte zu sogenannten Wohnhaushalten umgerechnet (▶siehe Kapitel B 1.2)..

[5] Siehe zum Haushaltsgenerierungsverfahren: statistische Privathaushalte vs. Wohnhaushalte, in: Quartalsbericht IV/2012 der Statistikstelle Jena, S. 3-5.

ABB. 12 VERGLEICH DER HAUSHALTSGRÖSSENSTRUKTUR IN JENA 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

1.2 WOHNUNGSANGEBOT UND LEERSTAND

1.2.1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGBESTANDES

Anfang des letzten Jahrzehnts war der Wohnungsmarkt von Jena durch höhere Leerstände insbesondere in Lobeda gekennzeichnet. Aus diesem Grund wurden rd. 1.400 wenig marktfähige Wohnungen zurückgebaut. Gleichzeitig sind jedoch neue Wohnungen durch Sanierungen im Altbaubestand (z. B. Teilung großer Wohnungen, Dachgeschossausbau), durch neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und vor allem in den letzten Jahren durch den Neubau in Mehrfamilienhäusern auf den Markt gekommen, sodass insgesamt der Wohnungsbestand Jenas zwischen den Jahren 2000 und 2018 um rd. 8.000 Wohnungen auf rd. 59.500 Wohnungen angewachsen ist (▸siehe Abbildung 1). Allein im Verlauf des Jahres 2018 sind in Jena 460 Wohnungen in Wohngebäuden hinzugekommen (2017: + 380).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

*Statist. Kategorien (Räume inkl. Küche)	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 u. m. Räume	Gesamt
Wohnungsmarktbegriff (Wohnräume)	**1-Raum-Wohnung**		**2-Raum-Wohnung**	**3-Raum-Wohnung**	**4-Raum-Wohnung**	**Wohnung 5 u. m. R.**	**Gesamt**
Bestand 2000	**1.995**	**5.160**	**9.844**	**18.603**	**9.609**	**6.212**	**51.423**
Neubau	468	772	1.320	1.438	1.399	1.404	6.801
Saldo Sanierung	1.020	506	1.130	59	-361	-536	1.804
Abgang	110	129	152	459	310	110	1.270
Veränderung**	1.724	992	2.488	1.246	829	772	8.051
Bestand 2018	**3.719**	**6.152**	**12.332**	**19.849**	**10.438**	**6.984**	**59.474**
Verteilung in %	**6,3%**	**10,3%**	**20,7%**	**33,4%**	**17,6%**	**11,7%**	**100,0%**

* Die statistisch gebrauchte Kategorisierung nach Räumen (inkl. Küche) ist für Wohnungsmarktanalysen wenig geeignet, da bei Letzteren stets von der Zahl der Wohnräume (Zimmer) ausgegangen wird. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Umrechnung nur um eine ungefähre Zuordnung handelt, da es auch 2-Raum-Wohnungen ohne Küche geben kann.
**inkl. sonstiger Veränderungen durch statistische Bereinigungen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

ERGEBNIS

MEHR WOHNUNGEN, KAUM LEERSTAND

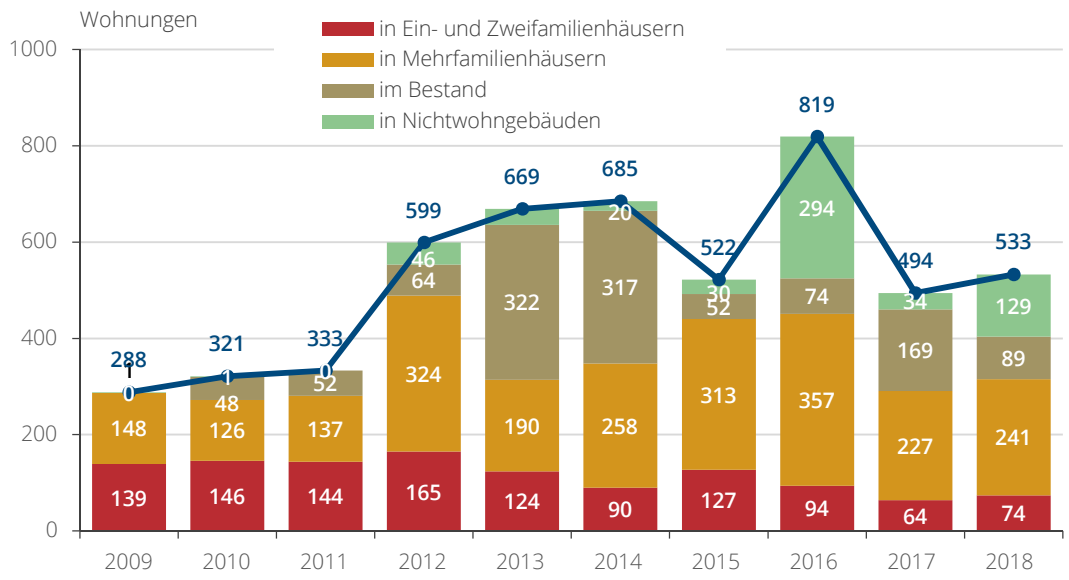
Für Jena ist im regionalen Vergleich eine überdurchschnittliche Bautätigkeit charakteristisch. Insgesamt ist die Neubautätigkeit seit dem Jahr 2009 mehr oder weniger kontinuierlich leicht angestiegen und ist seit mehreren Jahren die höchste in Thüringen. Dies hat zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes um 8.000 WE geführt (2000 bis 2018), wobei die Wohnungsgrößenstruktur im Wesentlichen konstant geblieben ist. Die bestehende Wohnungsgrößenstruktur korrespondiert sehr gut mit der bestehenden Haushaltsgrößenstruktur. Der Leerstand betrug 2018 ca. 1,8 % (rd. 1.100 Wohnungen) und ist nur leicht höher als im Vorjahr, das heißt die gestiegene Wohnungsnachfrage konnte durch Neubau fast ausgeglichen werden. Damit bewegt sich die Leerstandsquote wie bereits in den Vorjahren im Bereich der Fluktuationsreserve. Bei allen Wohnungsgrößen hat sich der Leerstand in den letzten zehn Jahren deutlich reduziert.

1.2.2 BAUTÄTIGKEIT

Wie die Abbildung 2 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2009 und 2018 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Der Tiefpunkt der Baufertigstellungen lag im Jahr 2009. Seitdem kann eine steigende Entwicklung der Neubauzahlen beobachtet werden.

Bei der Betrachtung der Teilsegmente wird deutlich, dass der Rückgang der Neubautätigkeit in 2015 lediglich auf die abgeschlossenen Baumaßnahmen im Bestand (2013 und 2014) zurückzuführen war. Hingegen war die Neubautätigkeit sowohl im kleinteiligen Segment als auch im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereits 2015 leicht angestiegen. Im Vergleich dazu wurde der deutliche Anstieg 2016 hauptsächlich durch die Baufertigstellungen in Nichtwohngebäuden getragen, der mit der Erweiterung der Kapazitäten in Flüchtlingsunterkünften zusammenhängt. Dadurch erreichte die Zahl der Baufertigstellungen mit 819 Wohneinheiten 2016 einen neuen Höchststand. Nach dem Abschluss dieser Maßnahmen kehrte die Neubautätigkeit in den Folgejahren mehr oder weniger auf das Niveau von 2015 zurück.

ABB. 2 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2009-2018



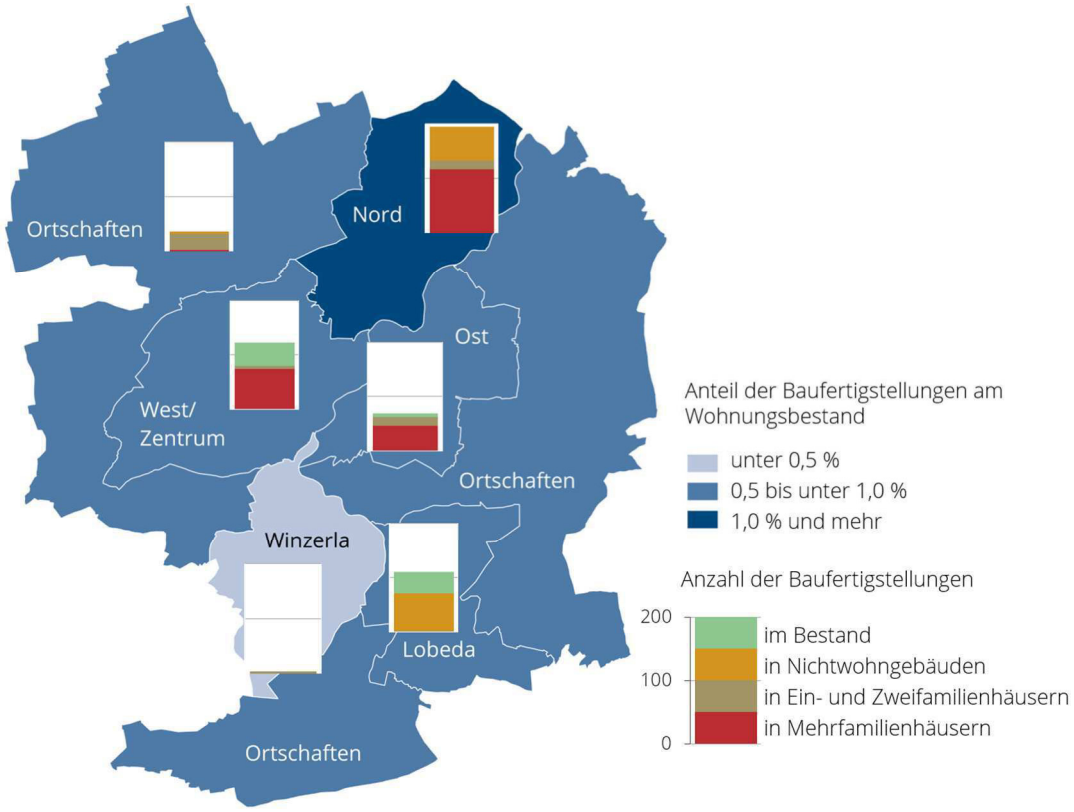
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

2018 wurden 315 Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet (2017: 291; 2016: 451), davon 241 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 74 als kleinteilige Bebauung. Weitere 89 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellt. In Nichtwohngebäuden sind nur 129 Wohnungen entstanden.

Die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen in den letzten Jahren in West/Zentrum und vor allem in Nord. Ausnahme bildeten die Jahre 2013 und 2014, in denen Lobeda der Schwerpunkt der Bautätigkeit durch den Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes war.

Auch 2018 lag der Schwerpunkt der Neubautätigkeit im Planungsraum Nord, gefolgt von West/Zentrum und Ost. In West/Zentrum, Lobeda und Ost sind weitere Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand entstanden. In Lobeda und Nord sind zudem neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden fertiggestellt (▶siehe Abbildung 3). Aber auch in Relation zum bereits vorhandenen Wohnungsbestand ist die Bautätigkeit in den kernstädtischen Planungsräumen – insbesondere in Nord – am höchsten.

ABB. 3 BAUFERTIGSTELLUNGEN 2018 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Im **kleinteiligen Segment** hat die Neubautätigkeit zwischen 2008 und 2012 leicht auf 165 neu gebaute Wohneinheiten zugenommen. Seitdem ist sie zurückgegangen und erreichte 2017 mit 64 Wohneinheiten den niedrigsten Wert in diesem Jahrtausend. 2018 war eine geringe Zunahme auf 74 Wohnungen festzustellen.

Der **mehrgeschossige Wohnungsbau** ist bedingt durch größere Projekte oft durch erhebliche Schwankungen der Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Insbesondere 2012 hat sich das Niveau mit 324 fertiggestellten Wohneinheiten mehr als verdoppelt. Auch 2015/2016 sind in diesem Segment 310 beziehungsweise 360 neue Wohnungen entstanden. In den letzten drei Jahren stellte der Geschosswohnungsbau ungefähr die Hälfte der gesamten Baufertigstellungen im jeweiligen Jahr dar.

Die **Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden** werden in der amtlichen Statistik als Saldo zwischen Zu- und Abgängen von Wohnungen ausgewiesen. Sie können daher auch negative Werte aufweisen. Die Zahlen weisen daher sehr große Schwankungen auf, was die Baufertigstellungszahlen insgesamt in den jeweiligen Jahren wesentlich beeinflusst. Die hohen Baufertigstellungen im Bestand in den Jahren 2013 und 2014 beruhen auf den jeweiligen Bauabschnitten des Umbaus des ehemaligen Arbeitsamtes in Lobeda. Nach dem Abschluss des Umbaus sind die Zahlen mit 50 bis 75 Wohneinheiten wieder auf das Niveau vor 2013 zurückgegangen. Trotzdem spielten sie 2017 und 2018 eine größere Rolle als das kleinteilige Segment.

In der Regel entsteht nur eine geringe Anzahl der neu gebauten Wohnungen in **Nichtwohngebäuden**, wobei die Bautätigkeit mit 20 bis 46 Wohneinheiten bereits zwischen 2012 und 2015 relativ hoch war. Diese haben für die Bautätigkeit in Jena in der Regel keine größere Bedeutung. 2016 wurden jedoch zusätzliche Kapazitäten zu Unterbringung der Asylbewerber bereitgestellt. In diesem Zusammenhang sind fast 300 Wohnungen in Nichtwohngebäuden entstanden, vor allem in den Planungsräumen Nord und Ost, teilweise auch in Lobeda. 2018 kamen weitere 130 Wohnungen in Lobeda und Nord in Pflegeeinrichtungen mit betreutem Wohnen hinzu.

ABB. 4 BAUTÄTIGKEITSRATEN
(Neu errichtete Wohneinheiten, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

	2001-2003	2004-2006	2007-2009	20010-2012	2013-2015	2016-2018
Jena						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,00	1,96	1,24	1,46	1,07	0,71
In Mehrfamilienhäusern	2,66	1,88	1,73	1,88	2,39	2,53
Thüringen						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,60	1,22	0,76	0,71	0,83	0,88
In Mehrfamilienhäusern	0,47	0,25	0,26	0,29	0,45	0,66
Saale-Holzland-Kreis						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,21	1,27	0,62	0,67	0,98	0,87
Jena + Saale-Holzland-Kreis						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,10	1,63	0,95	1,10	1,03	0,78

Datengrundlage: TLS; Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Um das Maß der Neubautätigkeit in Jena besser beurteilen zu können, ist ein Vergleich mit regionalen Entwicklungstendenzen hilfreich. Hierzu wurden zur besseren Vergleichbarkeit der Daten, die Bautätigkeitsraten je 1.000 Einwohner berechnet. Um die jährlichen Schwankungen, die durch Neuausweisungen entstehen, zu glätten, wurden Drei-Jahres-Durchschnitte gebildet (▸siehe Abbildung 4).

Die Berechnungen zeigen, dass der **mehrgeschossige Wohnungsbau** in Jena über den gesamten Zeitraum 2000 bis 2018 ein vergleichsweise hohes Niveau aufwies. Die Bautätigkeitsraten liegen deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Jena bildet damit eine Ausnahme unter den Thüringer Städten, so lag zum Beispiel in Erfurt die Baufertigstellungsrate im Geschosswohnungsbau im Jahr 2018 bei 1,55 Wohnungen je 1.000 Einwohner, in Jena bei 2,21 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Der Höhepunkt der Bautätigkeit im **kleinteiligen Segment** in Jena wurde noch in den Jahren 2001 und 2003 erreicht (▸siehe Abbildung 4), im Jahresdurchschnitt wurden ca. 2,00 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Danach ging die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Teilsegment – trotz jährlicher Schwankungen – bis 2018 insgesamt kontinuierlich auf aktuell 0,71 Wohneinheiten (2016 bis 2018) zurück – der niedrigste Wert der letzten 17 Jahre. Somit liegt die Neubautätigkeit im kleinteiligen Segment in Jena erstmalig unter dem Thüringer Durchschnitt.

Im Jenaer Umland fiel der Rückgang der Bautätigkeitsrate zwischen 2004 und 2011 noch viel stärker aus. Während zwischen 2001 und 2003 die Bautätigkeitsrate im Saale-Holzland-Kreis mit durchschnittlich 2,21 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner die Bautätigkeitsrate in Thüringen bzw. Jena im selben Zeitraum deutlich übertraf, wurden zwischen 2007 und 2009 im Umland nur noch 0,62 Wohnungen im Durchschnitt gebaut, was sehr deutlich unter dem Jenaer Neubauniveau in diesem Segment lag. Allerdings zeichnet sich in den letzten sechs Jahren im Umland wieder ein Anstieg ab. Mit 0,87 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner zwischen 2016 und 2018 übertraf der kleinteilige Wohnungsbau im Umland wieder das Jenaer Niveau (0,71).

Für die Wohnungsmarktentwicklung Jenas war um die Jahrtausendwende der kleinteilige Neubau von zentraler Bedeutung, da eine starke Abwanderung in das preiswertere Umland wegen eines Eigenheimerwerbs stattfand. Durch die gezielte Wohnbauflächenentwicklung ist es gelungen, die Stadt-Umland-Wanderung in den Folgejahren abzuschwächen und die Neubaunachfrage innerhalb der Stadtgrenzen zu befriedigen. Als Folge kehrte sich die Entwicklung der

Wanderungen um, die Fortzüge in die Umlandkreise reduzierten sich bis 2006 kontinuierlich und der Saldo pendelte sich bis 2012 auf einem niedrigen Niveau ein. Wie die Analyse der Wanderungen zeigt (▸siehe Kapitel A 1.1), sind aktuell größere Schwankungen charakteristisch, die aber insbesondere zwischen 2014/2015 durch die Flüchtlingsproblematik überlagert wurden. Allerdings kann seit 2016 wieder eine verstärkte Suburbanisierung beobachtet werden.

1.2.3 LEERSTANDSENTWICKLUNG

Im Rahmen des Monitorings findet eine kontinuierliche Überprüfung der Leerstandsentwicklung statt.[1] Dafür wird jedes Jahr auf Basis von Daten der Wohnungsunternehmen („Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft") eine unternehmensübergreifende Analyse des Wohnungsbestandes durchgeführt. Wie die Leerstandsanalysen der letzten Jahre zeigen, konnte der Leerstand als Folge des Stadtumbauprozesses sowie der steigenden Nachfrage in Jena nicht nur reduziert, sondern auch auf dem niedrigen Niveau stabilisiert werden und entspricht im Prinzip der Fluktuationsrate.

Zum Stichtag 31.12.2018 konnten Informationen über insgesamt 25.956 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, darunter 25.686 Wohnungen in Jena.[2]

Auf Basis der Leerstandsangaben für 2018 lässt sich die gesamtstädtische Leerstandsentwicklung abschätzen (▸siehe Abbildung 5): Demnach verbleibt der Leerstand in Jena weiterhin auf niedrigem Niveau: Gab es im Jahr 2000 noch rd. 3.000 leere Wohnungen, stehen aktuell nur ca. 1.100 Wohnungen leer. Somit liegt die Leerstandsquote für das Jahr 2018 bei ca. 1,8 %.

ABB. 5 LEERSTANDSSCHÄTZUNG 2018

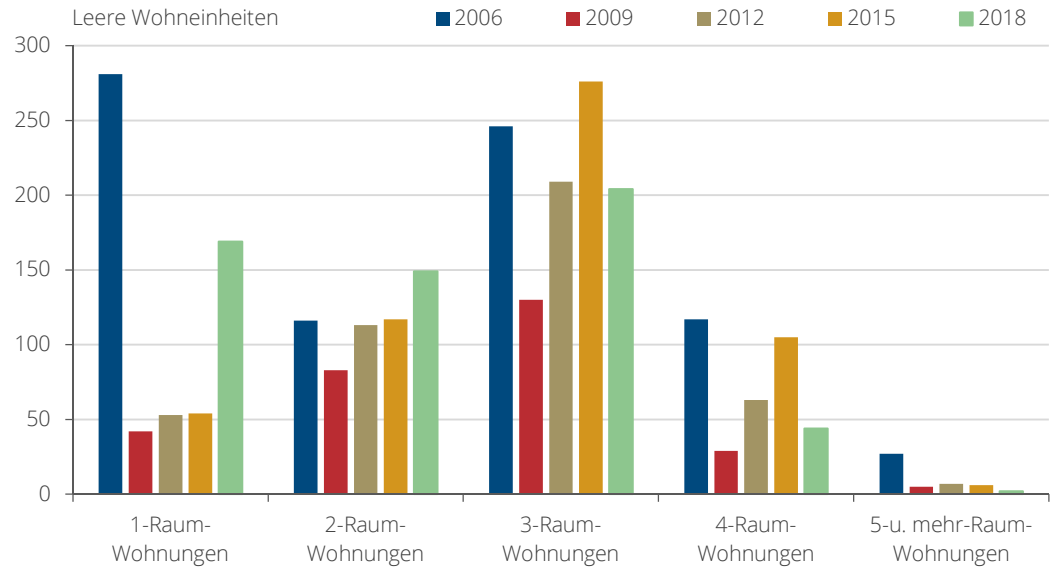
	Berücksichtigte WE-Zahl 2018	Leerstand 2018 in WE	Prozentualer Anteil Leerstand 2018	Leerstand 2017	Leerstand 2016	Leerstand 2015	Tendenz 2019
Bestand der WU	25.956	582	2,2%	1,8%	1,8%	2,2%	→
Planungsraum Lobeda	10.325	203	2,0%	1,5%	1,3%	1,9%	→
Planungsraum Winzerla	5.576	99	1,8%	2,6%	2,9%	3,1%	→
übrige Planungsräume	10.055	280	2,8%	1,6%	1,6%	2,2%	→
Jena gesamt	**59.474**	**ca. 1.100**	**1,8%**	**1,7%**	**1,7%**	**2,0%**	→

Datengrundlage: Erhebung Monitoring
Berechnungen: Timourou

1 Die folgenden Leerstandsangaben beziehen sich auf nicht-vermietete Wohnungen. Darüber hinaus gibt es Wohnungen, die leer stehen, aber schon vermietet sind. Ihr Anteil kann auf weitere 0,5 bis 1,0 % geschätzt werden.

2 Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebietes werden bei den Analysen ausgeschlossen.

ABB. 6 LEERSTANDSSTRUKTUR DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2006-2018



Datengrundlage: Erhebung Monitoring
Berechnungen: Timourou

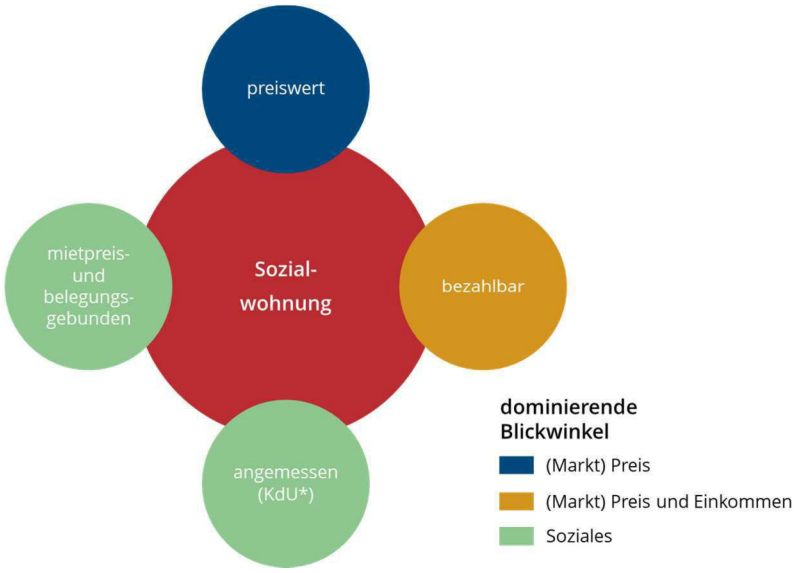
Die Leerstandsquote in Jena hat 2009 erstmalig die 1 %-Grenze unterschritten. In den letzten Jahren ist sie leicht angestiegen, da mehr Wohnungen geschaffen wurden als neue Haushalte hinzukamen, und ist aktuell mehr oder weniger stabil. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen fluktuationsbedingten Leerstand im Zuge der Neuvermietung. Dies wird auch dadurch deutlich, dass sich die Leerstände hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur in etwa so verteilen, wie auch ihre Verteilung des Gesamtbestandes ist (▶siehe Abbildung 6). Absolut gesehen lag der Schwerpunkt des Leerstandes bei den 3-Raum-Wohnungen, was mit dem hohen Anteil dieser Größenkategorie am Gesamtbestand zusammenhängt. Aufgrund der studentischen Nachfrage sowie der hohen Nachfrage unter den KdU-Beziehern war der Leerstand bei den kleinsten Wohnungen in den vergangenen Jahren minimal.

Signifikante Ausnahmen gehen auf umfangreiche Sanierungstätigkeiten – verbunden mit gezieltem Freizug – zurück: So 2013/2015 bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen der „Winzerberge“ in Winzerla und aktuell (2017/2018) bei den 1-Raum-Wohnungen in Gebäuden in Nord und Lobeda.

1.2.4 SOZIALER WOHNRAUM

Auf die Frage, was eine Sozialwohnung ist, gibt es keine allgemeine und einheitliche Antwort. Je nachdem, ob mit Politikern, Wohnungsunternehmen, Mietern oder Wissenschaftlern gesprochen wird, dominieren unterschiedliche Vorstellungen von Sozialwohnungen. Darüber hinaus werden unterschiedliche Begriffe wie preiswerter, bezahlbarer, angemessener, sozialer oder auch bedarfsgerechter Wohnraum verwendet. Dadurch verwässert nicht selten die ursprüngliche Fragestellung nach den passenden wohnungspolitischen Instrumenten, die Diskussionen verlaufen kontrovers und wenig konstruktiv. Aber auch wenn es nicht die eine Definition gibt, so können im Folgenden doch die wichtigsten Strukturen und Fakten aufgezeigt werden.

ABB. 7 UNTERSCHIEDLICHE DEFINITIONEN JE NACH BLICKWINKEL



* Kosten der Unterkunft
Darstellung: Timourou

Von **preiswertem Wohnraum** wird in der Regel dann gesprochen, wenn der Mietpreis auf einem geringen Niveau liegt. Häufig orientiert sich die Grenze, ab wann eine Wohnung als günstig gilt, am gesamtstädtischen und zum Teil auch am bundesweiten Durchschnitt. In Jena lagen 2016 die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen im Durchschnitt bei 5,63 €/m² und die Angebotsmieten bei 7,83 €/m². Ähnlich viel bezahlen Mieter in Weimar oder Erfurt für ihre Wohnung, während beispielsweise das Wohnen in Gera, Eisenach oder einigen kleineren Gemeinden Thüringens um 2,00 bis 3,00 €/m² günstiger ist.[3] Demnach ist das Wohnen in Jena in diesem Sinne zwar nicht günstig, im Vergleich zu anderen Städten der Region aber auch nicht unverhältnismäßig teuer.

Während sich die Bezeichnung „preiswert" ausschließlich auf den (Markt-)Preis bezieht, wird mit dem Ausdruck „**bezahlbarer Wohnraum**" (unbewusst) eine weitere ökonomische Komponente hinzugefügt. Denn ob man eine Wohnung bezahlen kann, hängt nicht nur von der Miete, sondern ganz maßgeblich vom Einkommen ab. Es handelt sich beim Begriff des bezahlbaren Wohnraums also um eine relative Miethöhe, die häufig in der sogenannten Mietbelastungsquote Ausdruck findet. Dabei hat sich in Deutschland eine historisch gewachsene Faustregel etabliert, nach welcher die Mietbelastungsquote nicht mehr als 30 % (nettokalt) betragen sollte, also nicht mehr als 30 % des Haushaltseinkommens für die Mietzahlung aufgebracht werden sollten.

Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung Jena 2017 liegt die Mietbelastungsquote in Jena bei durchschnittlich 23 % (Kaltmiete). 1-Personen-Haushalte sind mit einer Quote von 27 % am stärksten belastet, während 2-Personen-Haushalte nur 21 % ihres Einkommens aufwenden müssen (▶siehe Abbildung 8). Eine Mietbelastungsquote von 23 % in Jena ergab auch ein Forschungsprojekt „Wohnverhältnisse in Deutschland" der Hans-Böckler-Stiftung (herausgegeben 2017, Datenbasis 2014).[4] Ähnlich hoch lagen die Quoten in Erfurt, Dresden oder Leipzig.

[3] Siehe Monitoring der Stadt Jena, Kapitel 1.3 „Mieten und Preise".

[4] Weitere Informationen siehe „Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten" der Hans-Böckler-Stiftung von 2017 und Kapitel Mieten und Preise in „Wohnstadt Jena" von 2017.

ABB. 8 MIETBELASTUNGSQUOTEN NACH HAUSHALTSGRÖSSEN 2017

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Miet-belastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
1 Person	338 €	6,71	447 €	8,81	27%	36%
2 Personen	470 €	6,63	612 €	8,79	21%	28%
3 Personen	601 €	7,56	756 €	9,56	23%	31%
4 und mehr Personen	718 €	7,32	907 €	9,34	22%	27%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

Datengrundlage: Haushaltsbefragung Jena 2017
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Nicht jeder Haushalt ist in der Lage, sich auf dem Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum zu versorgen, was an einem zu geringen Einkommen liegen kann oder auch an besonderen Bedürfnissen beispielsweise bei Mobilitätseinschränkungen. In diesem Fall ist es Aufgabe des Sozialstaates, Bedürftige bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dies erfolgt unter anderem durch die „**soziale Wohnraumförderung**“. Diese obliegt seit der Föderalismusreform 2006 den Bundesländern, entsprechend unterschiedlich sind die Förderinstrumente. Im Mittelpunkt steht die Objektförderung, das heißt durch finanzielle Förderung (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen etc.) werden Modernisierungen von vorhandenen Mietwohnungen, Ankäufe von Belegungsrechten im Bestand sowie der Neubau staatlich gefördert. Mit dieser finanziellen Unterstützung wird die sogenannte Kostenmiete[5] auf eine günstigere Miete abgesenkt, sodass der Wohnraum von einkommensschwachen Haushalten angemietet werden kann. Damit sind die Wohnungen **mietpreisgebunden**, wobei die Bindung nur für einen bestimmten Zeitraum – in Thüringen 20 Jahre – gilt. Für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung ist in der Regel ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Diesen erhält ein Haushalt, wenn sein Einkommen unterhalb der im Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenzen liegt.

In Thüringen fußt die Neubauförderung auf dem Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) und der Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung. Darin enthalten sind unter anderem Festlegungen bezüglich der Zielgruppen (Einkommensgrenzen[6]) und der Anforderungen an die Wohnungen (maximale Wohnungsgrößen je Haushaltsgröße) sowie die Miethöhen (für Jena maximal 5,50 €/m² nettokalt).

Neben der Objektförderung existiert die Subjektförderung, das heißt, nicht die Wohnung wird gefördert, sondern der bedürftige Haushalt selbst wird unterstützt. Die beiden zentralen Instrumente sind dabei das Wohngeld sowie die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Ob ein Haushalt Wohngeld beziehen kann, ist vom Einkommensniveau und der Mietpreishöhe abhängig. Die Bedarfe der Unterkunft werden hingegen im Zuge der sozialen Existenzsicherung für Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch SGB II und SGB XII (Grundsicherung im Alter) vollständig übernommen, solange die Wohnkosten **angemessen** sind. Die Angemessenheit wird in lokalen Angemessenheitsregelungen für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen festgelegt. Die Grenze, bis

[5] Mit Kostenmiete wird diejenige rechnerische Miete bezeichnet, die für die Refinanzierung der Bau- und Finanzierungskosten erforderlich ist.

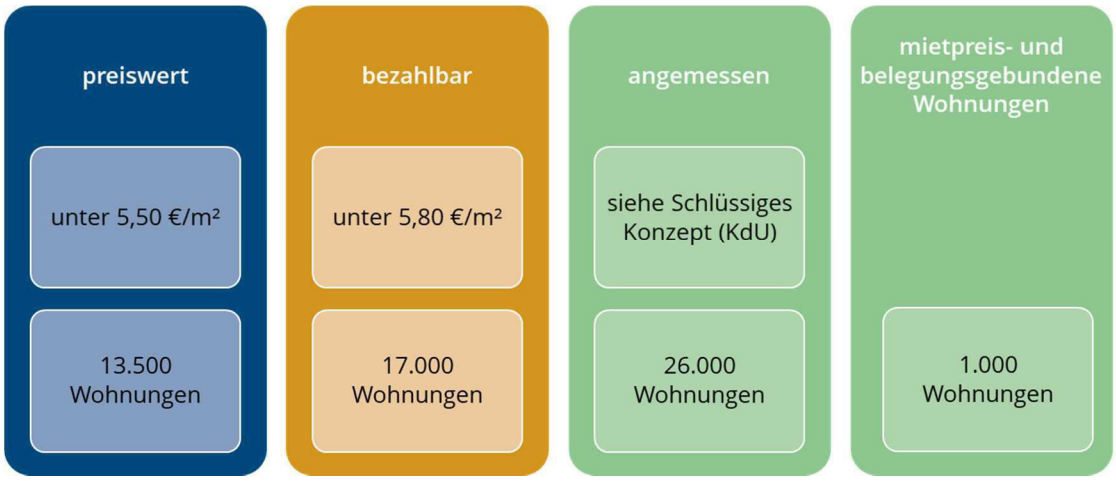
[6] Es gelten die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumfördergesetzes: Beispielsweise dürfen Einpersonenhaushalte über maximal 1.200 € pro Monat verfügen, Alleinerziehende mit einem Kind maximal 1.800 € und Paare mit zwei Kindern maximal 2.000 €. Zur Berücksichtigung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, sind Abweichungen von diesen Grenzen möglich (ThürWoFG § 10).

zu welchem Mietpreis eine Wohnung als angemessen gilt, wird im Rahmen eines „Schlüssigen Konzeptes“ regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. In Jena wurde die entsprechende KdU-Richtlinie 2017 aktualisiert.

Das Wohngeld spielt quantitativ eine geringere Rolle als die KdU, ist aber für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug eine wichtige Unterstützung. Beim Wohngeld handelt es sich um einen Zuschuss zur Bruttokalt-Miete, der vom Einkommen und der Größe des Haushaltes sowie von der Höhe der Miete abhängt. Die Werte sind in entsprechenden Wohngeldtabellen veröffentlicht. Je niedriger die Einkommen sind, desto stärker wird die Mietbelastungsquote durch das Wohngeld gesenkt.

Eine Antwort auf die Frage, wie viele Sozialwohnungen es in Jena gibt, kann angesichts der unterschiedlichen Definitionen und aufgrund der begrenzten Datenlage nur näherungsweise gegeben werden. Für die wohnungspolitische Diskussion in der Stadt wird daher vorgeschlagen, die „**Jenaer Sozialwohnung**“ als preiswert, für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar und angemessen zu definieren. In den folgenden Schritten soll abgeschätzt werden, wie groß in Jena derzeit solch ein sozialer Wohnungsbestand ist.

ABB. 9 GESCHÄTZTE ANZAHL AN SOZIALWOHNUNGEN IN JENA



Berechnungen/Darstellung: Timourou

Ausgangspunkt der Betrachtungen sind die **preiswerten Wohnungen** mit einem Mietpreis von maximal 5,50 €/m² nettokalt.[7], die in Jena hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden sind: Diese vermieten ungefähr die Hälfte ihrer Wohnungen für weniger als 5,50 €/m². Unter den neueren Mietverträgen nimmt der Anteil an preiswerten Wohnungen jedoch kontinuierlich ab; 2016 lag er bei nur noch rd. 30 %. Diese Reduzierung hängt vor allem mit den deutlichen Erhöhungen der Angemessenheitsregelungen für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung zusammen. Zudem geht ihr Anteil im Zuge von Sanierungen sowie Modernisierungen und entsprechenden Mietpreisanpassungen stets zurück. Neben den Wohnungsunternehmen stellen auch private Vermieter preiswerten Wohnraum auf dem Markt zur Verfügung, wenn auch in deutlich geringerem Umfang. So wohnten unter den 2017 befragten Haushalten nur 6 % in einer privat vermieteten Wohnung zu 5,50 €/m² und weniger. Absolut betrachtet wird der Umfang an preiswerten Wohnungen in Jena auf rd. 13.500 Wohnungen geschätzt, darunter befinden sich etwas mehr als

[7] Diese Grenze entspricht der Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung.

12.000 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

Als **bezahlbar** können in Jena Wohnungen mit einer Kaltmiete bis zu 5,80 €/m² bezeichnet werden. Dieser Wert leitet sich ab von den Daten zur Wohnsituation von 1-Personen-Haushalten aus der Haushaltsbefragung 2017. Betrachtet werden Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen im unteren Drittel liegt. Im Durchschnitt verfügen sie über ein Einkommen von 1.250 €/Monat netto, was in etwa der Einkommensgrenze des Thüringer Wohnraumfördergesetzes entspricht (1.200 €/Monat). Diese einkommensschwachen Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 6,44 €/m² nettokalt und sind mit einer Mietbelastungsquote von 32 % überdurchschnittlich stark belastet. Knapp die Hälfte gibt weniger als 30 % ihres Einkommens für die Miete aus – diese Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 5,83 €/m². Schätzungsweise 17.000 Mietwohnungen liegen unterhalb dieses Wertes, davon befinden sich ungefähr 15.000 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

Die Zahl der **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** lässt sich exakt ermitteln, so gab es 2017 nach städtischen Angaben in Jena knapp 1.000 belegungsgebundene Wohnungen. Entsprechend dem bundesweiten Trend verringert sich diese Anzahl durch auslaufende Bindungszeiten auch in Jena kontinuierlich.[8] In sechs Jahren werden es voraussichtlich nur noch 500 bis 600 Wohnungen sein. Um diesem rückläufigen Trend entgegenzuwirken, wurden in Jena Forderungen laut, in den nächsten fünf Jahren jährlich ca. 50 Sozialwohnungen unter Nutzung der Förderprogramme zu errichten.[9] So ist derzeit zum Beispiel geplant, in der Karl-Liebknecht-Straße 200 neue Sozialwohnungen zu bauen.

Zu den Sozialwohnungen gehören auch die **angemessenen** Wohnungen, deren Miete von jenarbeit oder Sozialamt übernommen wird, wenn sie von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden. Die Zahl der angemessenen Wohnungen kann auf Basis des „Schlüssigen Konzeptes" der Stadt Jena, das der KdU-Richtlinie zugrunde liegt, ermittelt werden.[10] Als angemessen gilt beispielsweise für eine Person eine Wohnung mit 25 bis 45 m², wenn die Netto-Kaltmiete bei maximal 5,89 €/m² liegt. Größere Wohnungen ab 90 m² für 5 und mehr Personen dürfen bis zu 8,50 €/m² kosten. Demnach liegen die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen über den ermittelten Werten der preiswerten und bezahlbaren Wohnungen.

Der entscheidende Unterschied besteht jedoch darin, dass für Bedarfsgemeinschaften nicht die genannten m²-Mieten relevant sind, sondern die sogenannte Produktmiete. Diese errechnet sich aus der Obergrenze der m²-Miete mal einer maximalen Wohnfläche, für 1-Personen-Haushalte also zum Beispiel 5,89 €/m² mal 45 m², was maximal 265,05 € ergibt.[11] Diese Summe wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner ist und die m²-Miete höher ist, also zum Beispiel 40 m² und 6,62 €/m². Das führt dazu, dass es in Jena deutlich mehr angemessene Wohnungen gibt als preiswerte und bezahlbare Wohnungen. Analysiert man nämlich die Bestandsmieten der Jenaer Wohnungsunternehmen auf Basis der Angemessenheitsrichtwerte (Stand 31.12.2017), so zeigt sich, dass 87 % aller Bestandsmieten als angemessen gelten. Absolut entspricht dies rd. 22.000 Wohnungen. Ein Drittel davon ist für 2-Personen-Haushalte vorgesehen, 38 % entfallen auf 3-Personen-Haushalte, 19 % auf 1-Personen-Haushalte und die restlichen 10 % auf Haushalte mit vier und mehr Personen. Für den Gesamtwohnungsmarkt kann die Zahl auf 25.000 Wohnungen geschätzt werden.

---

8 Im Jahr 2002 gab es in Deutschland insgesamt rd. 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung und bis 2014 sank die Anzahl um 1,2 Mio. Wohnungen. Siehe Axel Gedaschko (2016): Deutschland braucht den Zweiklang: eine starke soziale Wohnraumförderung und ein dynamisches Wohngeld, in ZBW – Leibnitz-Informationszentrum Wirtschaft

9 Stadtrat Jena (2011): Wohnen in Jena, Jena Beschlussvorlage Nr. 11/1061-BV

10 Analyse & Konzepte: „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft", 2017

11 Hinzu kommen noch die kalten Betriebskosten.

1.3 MIETEN UND PREISE

Um Aussagen über die aktuelle Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Jena treffen zu können, werden verschiedene Datenquellen analysiert. Einerseits werden im Rahmen des Monitorings die Bestandsdaten Jenaer Wohnungsunternehmen jährlich ausgewertet. Andererseits werden in regelmäßigen Abständen eigene Preisrecherchen zu Mieten und Kaufpreisen durchgeführt, so auch 2018 (Datenstand 31.12.2018).

Eine weitere Quelle stellt die 2017 durchgeführte Bewohnerbefragung dar, bei der unter anderem das aktuelle Mietpreisniveau erhoben wurde. Seit 2013 liegt auch ein qualifizierter Mietspiegel für Jena vor, für den 2019 neue Daten erhoben wurden.

Die Datengrundlagen und Mietpreisbegriffe dieser Quellen weichen jedoch voneinander ab (▸siehe Informationsbox auf S. 4). Jede Quelle für sich stellt nur einen Ausschnitt des Marktes dar, erst durch das Zusammenfügen aller Ergebnisse ergibt sich ein realistisches Bild des Mietpreisgefüges in Jena. Ziel ist es, die Preisentwicklungen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt zu beobachten und die preisbestimmenden Merkmale zu ermitteln sowie – darauf basierend – die relevanten Preissegmente in Jena abzugrenzen bzw. zu überprüfen.

ERGEBNIS

PREISSTEIGERUNGEN IN EINIGEN SEGMENTEN UND TEILGEBIETEN

Der Jenaer Wohnungsmarkt zeigt sich als ein nachfragestarker Wohnungsmarkt mit relativ ausdifferenzierter Struktur. Die entscheidenden preisbestimmenden Faktoren sind nach wie vor die Wohnlage in Kombination mit dem Gebäudetyp. Der Sanierungsgrad als preisdifferenzierendes Merkmal hat an Bedeutung verloren, zumal die meisten Bestände umfassend saniert sind. Bei den Alt- und den Neubauten spielt auch die Ausstattung eine wichtige Rolle. Die Anfang des letzten Jahrzehnts erfolgten Stadtumbaumaßnahmen waren notwendig, um eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Preise überhaupt zu ermöglichen. Erst die zusätzliche, vor allem studentische Nachfrage der letzten Jahre, führte zu Anspannungstendenzen und zu nennenswerten Preissteigerungen in einigen Segmenten und Teilgebieten, insbesondere in der Kernstadt.

Für den Jenaer Mietwohnungsmarkt sind eine breite Mietpreisspanne, eine klare Differenzierung der Marktsegmente und eine relativ hohe Dynamik charakteristisch. Der mittlere jährliche Mietpreisanstieg seit 2010 entspricht sowohl bei Neuverträgen als auch bei laufenden Verträgen 2,7 %.

Jena zeichnet sich durch ein höheres Preisniveau und einem knapperen Wohnungsangebot aus als andere ostdeutsche Städte mit hohen Leerständen. Der jährliche Preisanstieg in Jena ist nicht nur Ausdruck fortschreitender Sanierungsarbeiten, sondern auch eines knappen Angebotes in einigen Segmenten. Die einzelnen Preissegmente haben sich deutlich ausdifferenziert, sodass auch Neubau wirtschaftlich betrieben werden kann.

Preiswerte Wohnungen sind hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden, der Anteil geht im Zuge der Sanierung sowie Modernisierung und entsprechender Mietanpassungen jedoch ständig zurück. Auch die Regelungen zu den Kostenübernahmen für die Unterkunft und deren Anpassungen haben zu einem Anstieg der Preise im preiswerten Segment beigetragen. Die Konkurrenzsituation in diesem Segment (Studenten, ALG II-Empfänger, einkommensschwache Senioren) führt zu Knappheitspreisen insbesondere bei kleineren Wohnungen.

1.3.1 WOHNLAGEN IN JENA

Ein wichtiges preisdifferenzierendes Merkmal ist die Wohnlage. Erstmalig wurde in Jena 2010 vom „Arbeitskreis Mietspiegel" ein Wohnlagenverzeichnis erstellt, das auch dem qualifizierten Mietspiegel zugrunde liegt.[1] In die Bewertung der Wohnlagen sind unter anderem folgende Merkmale eingeflossen:

- Umwelt
- Umgebung
- Erreichbarkeit/Versorgung
- Image

Die Wohnlagenbewertung wird differenziert nach:

Mittlere Wohnlagen: Wohngebiete, die für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen insgesamt eine ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation aufweisen.

Einfache Wohnlagen: Wohngebiete, bei denen im Vergleich zur mittleren Wohnlage die allgemein negativ bewerteten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen vor allem starke Belastungen durch Verkehrslärm, eine stark verdichtete Bauweise mit geringer Durchgrünung, ein wenig gepflegtes Straßenbild sowie eine geringere Wertschätzung des Gebietes.

Gute Wohnlagen: Wohnlagen, bei denen die allgemein positiv beurteilten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen insbesondere ruhige Lagen mit geringer Verkehrsbelastung, guter Durchgrünung, gepflegtem Straßenbild und gutem Image.

Das Ergebnis der Wohnlagenbewertung stellt eine straßenweise Wohnlagenzuordnung dar, das Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena. Diese Wohnlagenzuordnung soll 2020 überarbeitet werden.

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Jena verwendet das Wohnlagenverzeichnis als preisdifferenzierendes Merkmal bei der Analyse der Kaufpreise.

[1] Das Wohnlagenverzeichnis war Grundlage, aber nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels 2013 der Stadt Jena. Das Wohnlagenverzeichnis umfasst nicht alle Bereiche der Stadt, nicht bewertet wurden dörfliche Bereiche in den Randgebieten Jenas.

UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

Das im regionalen Vergleich höhere Preisniveau in Jena wird oft in unterschiedlichen Kontexten thematisiert und medialisiert. Dabei werden meist Mietpreisübersichten, -indexe bzw. –rankings herangezogen, die auf Werte unterschiedlichster Datenbanken oder Daten der Immobilienanbieter zurückgreifen. Diese erheben in der Regel nur die aktuellen Angebotsmieten bzw. orientieren sich an den Mietspiegelwerten, die jedoch nicht das gesamte Wohnungsangebot abbilden.

Bei der Darstellung der Mietpreise und der Mietpreisentwicklung sind grundsätzlich mehrere Mietpreisbegriffe zu unterscheiden:

- Bestandsmiete
- Neuvertragsmiete bzw. ortsübliche Vergleichsmiete
- Angebotsmiete

Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreisniveau am besten ab. Die Bestandsmieten werden in Jena im Rahmen der jährlichen Analyse der Bestandsdaten Jenaer Wohnungsunternehmen (Monitoring zum Stadtumbau) ausgewertet. Die Bestandsmieten enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.

Die **Neuvertragsmieten** stellen nur einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen neuer Mietverträge vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt. Die Neuvertragsmieten können in Jena ebenfalls aus den Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen mithilfe des Vertragsdatums ermittelt werden.

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird im neuen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Jena dargestellt und umfasst entsprechend der gesetzlichen Regelungen Mietwerte der letzten vier Jahre (Neuverträge und Mieterhöhungen).

Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise über die An- bzw. Entspannungstendenzen auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

Zu den Angebotsmieten gibt es unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen angeboten werden und teure Ladenhüter hingegen überdurchschnittlich oft.

Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus, sodass stets zu beachten ist, was wovon gerade die Rede ist.

INFORMATION

1.3.2 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN

Zum Stichtag 31.12.2018 konnten Informationen von insgesamt 25.956 Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen ausgewertet werden. Von diesen befinden sich 25.686 in Jena, sie stellen rd. 43 % des gesamten Wohnungsbestandes in Jena bzw. knapp 56 % des Mietwohnungsbestandes.[2]

Auf dieser Grundlage können Aussagen zur Mietpreisstruktur und -entwicklung in Jena getroffen werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Bestand der größten Jenaer Wohnungsunternehmen der industrielle Wohnungsbau mit ca. 60 % stark überrepräsentiert ist. Ungefähr ein Fünftel bilden die in Blockbauweise errichteten Wohnungen der Nachkriegszeit und ein Zehntel stellen die Zwischenkriegszeitbestände dar. Der Neubau (ab 1991) mit 6 % und der Gründerzeitaltbau (bis 1918) mit 2 % haben nur einen vergleichsweise kleinen Anteil am Bestand der Wohnungsunternehmen. Noch weniger als 1 % der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern. Insgesamt sind die Bestände der Wohnungsunternehmen schwerpunktmäßig im preiswerten und mittleren Segment angesiedelt.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN (Mittelwerte in €/m² nettokalt)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2010-2018 pro Jahr
Bestandsmieten insgesamt	4,86	4,99	5,05	5,17	5,33	5,46	5,62	5,70	5,76	2,65%
Neuverträge (jeweils letzte 12 Monate)	5,44	5,53	5,41	5,56	5,72	5,99	6,26	6,26	6,45	2,65%
Laufende Verträge (1 Jahr und länger)	4,81	4,94	4,99	5,02	5,22	5,40	5,54	5,64	5,73	2,73%

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen 2010-2017
Berechnungen: Timourou

Die Spanne von 95 % der **Bestandsmieten** (Standardabweichung) reicht von 3,38 bis 8,13 €/m² nettokalt.[3] Der Mittelwert aller Bestandsmieten liegt bei 5,76 €/m², der Median[4] bei 5,70 €/m². Bei den seit 01.01.2017 abgeschlossenen **Neuverträgen** liegen die Mieten mit 6,45 €/m² im Durch-schnitt deutlich darüber.

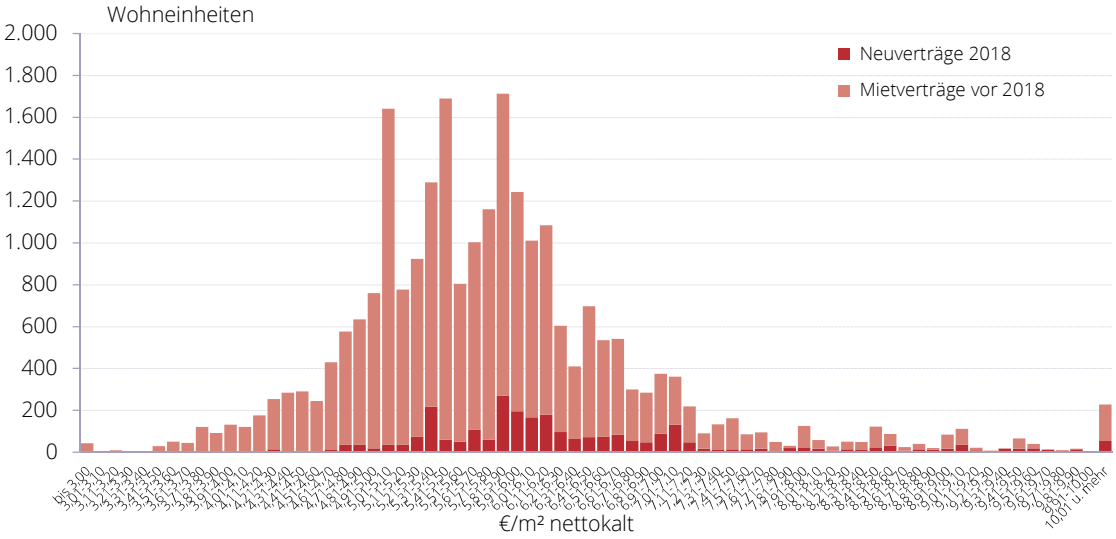
Ende 2010 betrug der Mittelwert der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen noch 4,86 €/m², 2014 lag er schon bei 5,33 €/m² und im Jahr 2018 bei 5,76 €/m². Somit lässt sich in Jena seit 2010 ein mittlerer jährlicher Mietpreisanstieg von durchschnittlich ca. 2,6 % pro Jahr beobachten. Dies trifft sowohl auf Preisanpassungen bei laufenden Verträgen als auch bei Neuverträgen zu.

2 Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand der Unternehmen in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebiete werden bei den Analysen nicht berücksichtigt.

3 Wie Abbildung 2 zu entnehmen ist, liegen insbesondere für Neubauten zusätzlich noch einige Werte sowohl ober- als auch unterhalb der Gesamtspanne der Bestandsmieten.

4 Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, sodass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer.

ABB. 2 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN 2018



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen: Timourou

Innerhalb der Mietspanne gibt es eine starke Differenzierung bezüglich der Bautypen (▸siehe Abbildung 4).[5] Den untersten Preisbereich bilden die Bestände des **industriellen Wohnungsbaus**, für die mit 5,29 €/m² im Durchschnitt (= Mittelwert) die geringsten Nettokaltmieten zu verzeichnen sind. Höhere Durchschnittsmieten weisen mit 5,94 €/m² die Bestände aus der Nachkriegszeit (Blockbauweise) auf. Es folgen die Zwischenkriegszeitbestände mit 6,39 €/m² sowie der Gründerzeitaltbau mit 6,87 €/m². Die mit Abstand höchsten Mieten sind mit 8,15 €/m² im Durchschnitt bei den Neubaubeständen (ab 1991) zu verzeichnen, die zugleich die gesamte Preisspanne nach oben ziehen.

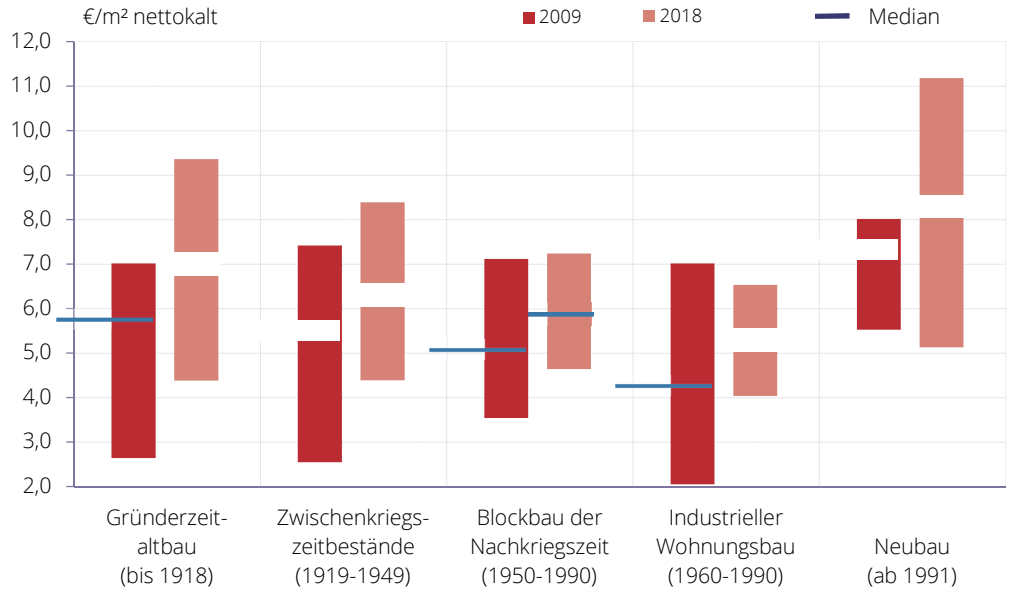
In den meisten Teilsegmenten – außer Neubau – waren noch in den letzten Jahren im Zuge der fortschreitenden Sanierungsarbeiten sowie der Neuvermietungen nennenswerte Steigerungen zu verzeichnen. So sind bei den Wohnungsunternehmen kaum noch unsanierte und nur sehr wenige teilsanierte Bestände vorhanden. Dies führt in den letzten drei Jahren insbesondere bei den Beständen der **Nachkriegszeit** sowie des industriellen Wohnungsbaus zur Stabilisierung der Mietpreise. Im Ergebnis weisen die genannten Teilsegmente eine sehr kompakte Mietspanne auf, wobei keine oder nur geringe Steigerungen nach oben gegenüber 2009 zu beobachten sind.

Die Ergebnisse für den **Neubau** sind sorgfältig zu interpretieren, da er Bestände ab dem Baujahr 1991 umfasst, also auch schon über 20 Jahre alte Gebäude. Beim Neubau hat sich die Mietpreispanne gegenüber 2009 deutlich vergrößert und reicht nun bis 11,00 €/m². Dies liegt an der starken Bautätigkeit der Unternehmen in jüngster Zeit. Die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten dieser Objekte führen zu höhere Erstvermietungsmieten als in den 1990er Jahren, welche die untere Hälfte der Preisspanne abbilden.

Gründerzeitaltbau ist im Bestand der Wohnungsunternehmen relativ unterrepräsentiert. Die vorhandenen Bestände haben aber insgesamt eine große Aufwertung zu verzeichnen, was sowohl die gesamte Preisspanne als auch die Durchschnittspreise gegenüber 2009 deutlich nach oben getrieben hat. Bei den Beständen aus der **Zwischenkriegszeit** ist ein ähnlicher Trend zu beobachten. Da diese meist zusammenhängende Wohnquartiere darstellen, hat eine umfassende Sanierung der Bestände oft gleichzeitig zur Aufwertung der gesamten Wohngebiete geführt.

5 Die gebildeten Preisspannen in den folgenden Auswertungen orientieren sich an den mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen, da bei sehr kleinen Wohnungen in der Regel höhere Quadratmetermieten realisiert werden.

ABB. 3 BESTANDSMIETEN NACH BAUALTER/-TYP*



*bezogen auf 2- bis 4-Raumwohnungen

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen: Timourou

ABB. 4 BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2018 NACH WOHNUNGSGRÖSSE

	1-Raum-Wohnungen	2-Raum-Wohnungen	3-Raum-Wohnungen	4-Raum-Wohnungen	Wohnungen mit 5 u. m. R.	Alle Ø
bis 25,00 m²	6,45	-	-	-	-	**6,45**
25,01 bis 45,00 m²	5,77	6,40	6,40	*	-	**5,86**
45,01 bis 60,00 m²	6,11	6,00	5,54	6,20	-	**5,81**
60,01 bis 75,00 m²	-	7,08	5,61	5,28	*	**5,60**
75,01 bis 90,00 m²	-	7,77	6,89	5,36	5,52	**5,93**
90,01 u. mehr m²	-	*	8,09	7,78	6,59	**7,50**
Alle Ø	**5,84**	**6,14**	**5,71**	**5,56**	**6,22**	**5,81**

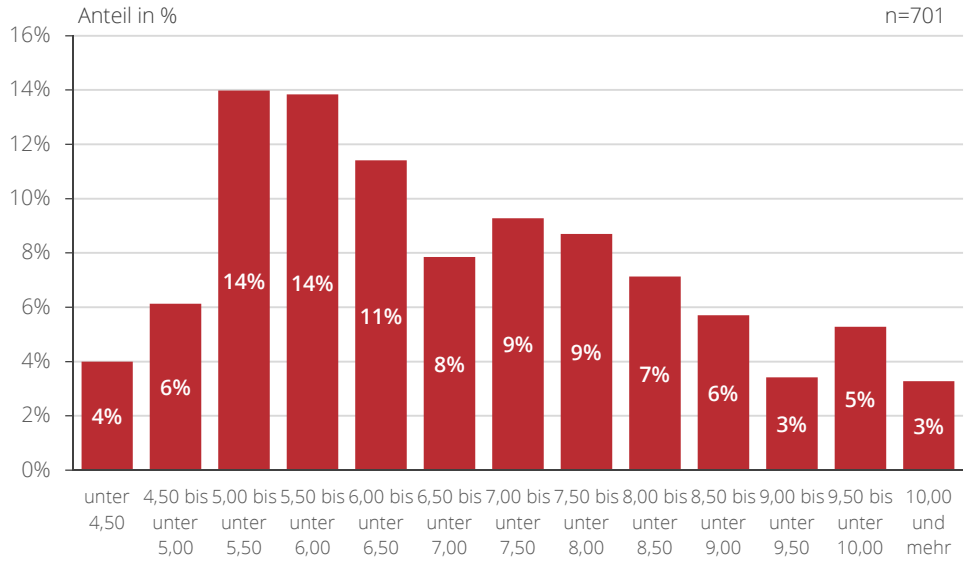
Mittelwerte nettokalt (* = die Fallzahlen sind zu gering)

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen: Timourou

Aufgrund des hohen Anteils industriell errichteter Bestände sind bei den Wohnungsunternehmen die Wohnungen mit Standardgrößen am stärksten vertreten, insbesondere 3-Raum-Wohnungen mit 60 bis 75 m² sowie 2-Raum-Wohnungen mit 45 bis 60 m² Wohnfläche. Deswegen zeigen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit größeren Wohnflächen im Durchschnitt die höchsten Nettokaltmieten (▸siehe Abbildung 5). Die niedrigsten Durchschnittsmieten ergeben sich hingegen bei den 4-Raum-Wohnungen. Bei denjenigen mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m² handelt es sich allerdings häufig um Neubauten ab 1991 bzw. um Gründerzeitaltbauten in guten Wohnlagen, die dann deutlich teurer sind.

Mit der Bewohnerbefragung 2017 wurden die Mieter auch nach ihrer Nettokaltmiete befragt. Der Median aller Mieten betrug 6,53 €/m². Dahinter steckte jedoch eine sehr breite Verteilung der Miethöhen, die von weniger als 4,50 €/m² bis über 10,00 €/m² reichte (▸siehe Abbildung 6). Das Gros der Mieten lag zwischen 5 und 8 €/m².

ABB. 5 MONATLICHE NETTOKALTMIETE JE QUADRATMETER 2017

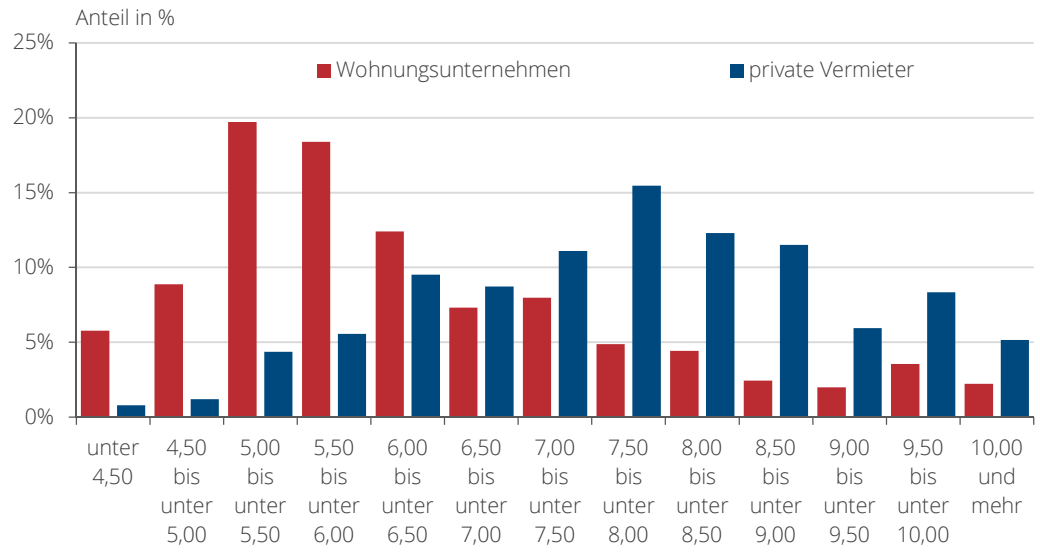


Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

Die Verteilung der Mieten in Abbildung 6 weicht damit von der in Abbildung 3 dargestellten Verteilung der Jenaer Wohnungsunternehmen ab, weil in der Befragung sowohl Mieter der Wohnungsunternehmen als auch private Vermieter befragt wurden. So gibt es zwischen diesen beiden Gruppen deutliche Unterschiede in der Miethöhe: Beträgt der Median bei den Wohnungsunternehmen 5,91 €/m², so liegt er bei den privaten Vermietern um 1,80 €/m² höher. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die beiden Gruppen sehr unterschiedliche Wohnungen vermieten. Bei den privaten Vermietern ist der Anteil an Altbauten wesentlich höher und die Wohnungen liegen vor allem in den zentralen Stadtteilen, während die Unternehmensbestände stärker von der industriellen Bauweise und den (Groß-)Siedlungen geprägt sind. Entsprechend reichen die Mittelwerte in den Planungsräumen von 5,55 €/m² in Lobeda und 5,72 €/m² in Winzerla bis 7,57 €/m² in Ost und 7,60 €/m² in West/Zentrum.

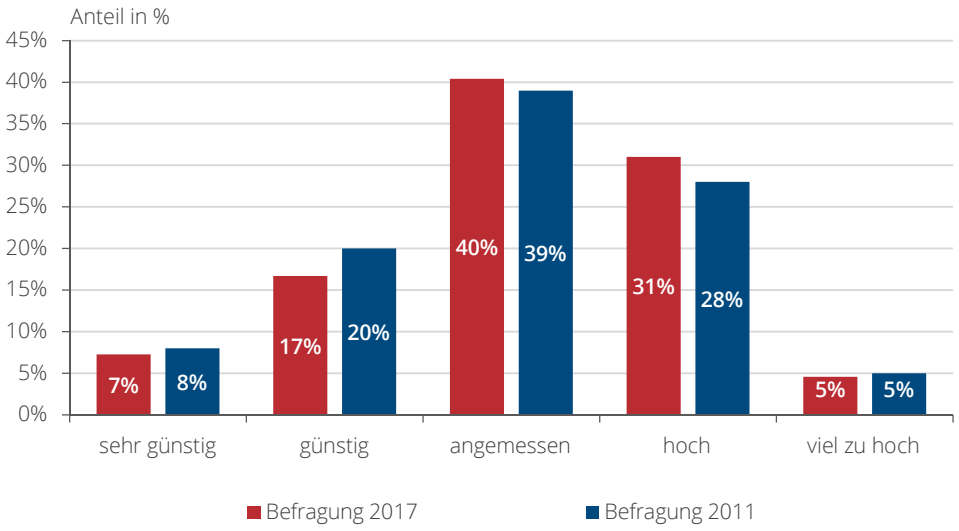
Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurden die befragten Mieter auch aufgefordert, ihre Miethöhen zu bewerten (▸siehe Abbildung 8). Zu 40 % beurteilen die Mieter die Miethöhe als angemessen, ein Viertel sogar als günstig oder sehr günstig. Die in Abbildung 8 dargestellte Verteilung ergibt sich im Prinzip auch, wenn die Antworten nach der Höhe der Miete, den Einkommen der Mieter oder den Planungsräumen differenziert werden. Auffällig ist ferner, dass sich die Bewertung der Miethöhe durch die Mieter im Vergleich zu den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2011 nur geringfügig verändert hat, obwohl im gleichen Zeitraum die Mieten deutlich gestiegen sind. Die Frage, wie die Mieter ihre Miete empfinden, sagt somit noch nichts über die tatsächliche Mietbelastung aus (▸siehe Kapitel A 1.5).

ABB. 6 MIETHÖHE NACH VERMIETERTYP



Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

ABB. 7 BEURTEILUNG DER MIETHÖHE IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

1.3.3 ANGEBOTSMIETEN

Wohnungsanbieter vermarkten Wohnungen auf unterschiedliche Art und Weise. Neuvermietungen können über Immobilienportale im Internet stattfinden oder aber auch auf direkte Anfrage bei den Wohnungsunternehmen, ohne dass die Wohnungen bei anderen Immobilienanbietern beziehungsweise auf Internetseiten inseriert werden. Gleiches gilt für Nachmieter oder Wartelisten bei Wohnungsunternehmen. Außerdem ist zu beachten, dass die Angebotsmieten nicht mit den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen beziehungsweise mit den sogenannten Neuvertragsmieten gleichzusetzen sind (▸siehe Infobox auf Seite 4). Im Ergebnis spiegeln die Angebotsmieten nur einen Teilbereich der gesamten Mietpreissituation des Jenaer Wohnungsmarktes wider.

Grundlage der Analyse der Angebotsmieten ist ein Datensatz des Immobilienportals Immobilien-

Scout24.[6] Anhand der angebotenen Mietwohnungen wird die Auswertung von zwei Sachverhalten ermöglicht:

- Ein Vergleich der Angebotsmieten von Standardwohnungen in Jena und anderen Kreisen und kreisfreien Städten in Thüringen für das Jahr 2018 und
- eine Analyse der Angebotsmieten in Jena für den Zeitraum von Januar 2013 bis Dezember 2018 nach unterschiedlichen Merkmalsausprägungen.

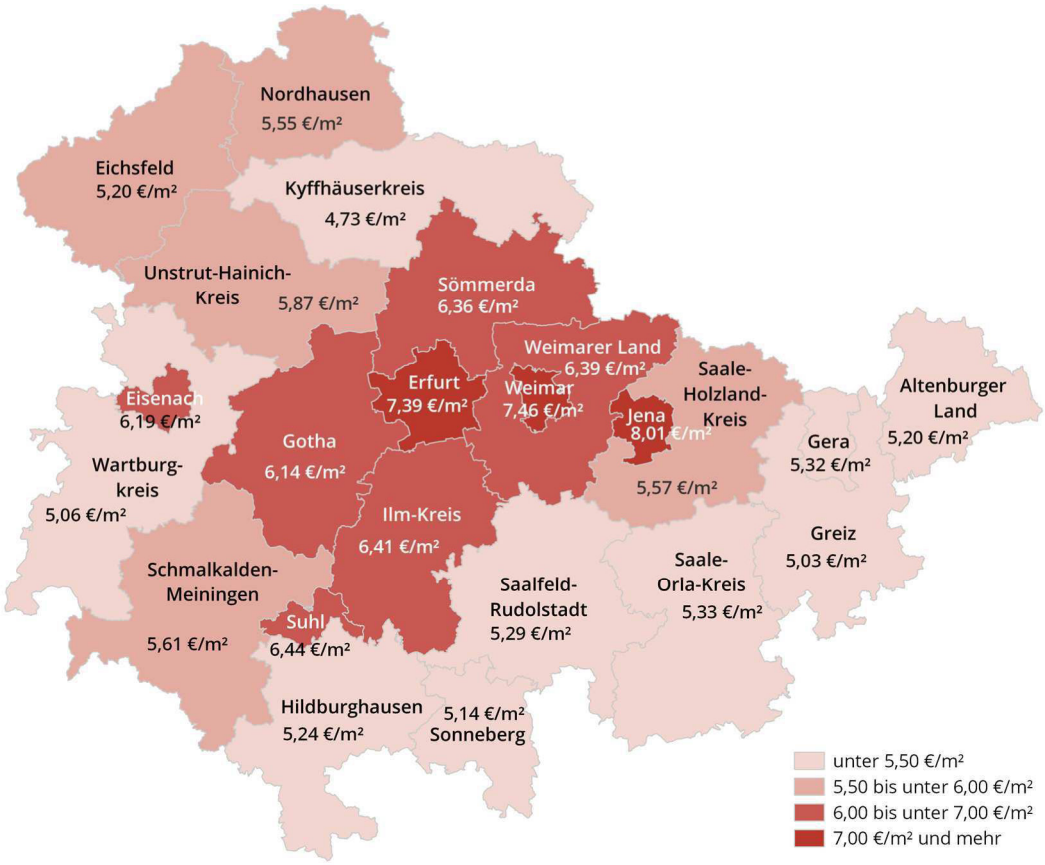
Im Hinblick auf die Auswertung der **Angebotsmieten von Standardwohnungen** werden ausschließlich Wohnungen mittlerer Größe und Qualität betrachtet. Diese sogenannten hedonischen Mieten ermöglichen eine Vergleichbarkeit der Angebotsmieten unterschiedlicher Regionen, lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die Besonderheiten und tatsächlichen Ausprägungen der einzelnen Wohnungsmärkte zu.

Im Durchschnitt lagen 2018 in den Kreisen und kreisfreien Städten von Thüringen diese Angebotsmieten bei 5,88 €/m², dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 2,1 %. In der Stadt Jena wurden nicht nur überdurchschnittliche, sondern sogar die höchsten Angebotsmieten mit 8,01 €/m² angegeben (▸siehe Abbildung 9). Im Hinblick auf die Kreisebene zeichnen sich erwartungsgemäß zwei Ausprägungen ab: Einerseits lagen die Mieten in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 6,80 €/m² über dem Durchschnitt der Landkreise mit 5,56 €/m². Andererseits wurden im Städtedreieck Jena, Erfurt und Weimar mit durchschnittlich 7,62 €/m² von allen kreisfreien Städten die höchsten Angebotsmieten erzielt. Demnach existiert nicht nur ein Gefälle zwischen den Landkreisen und den kreisfreien Städten, sondern auch zwischen den Städten selbst. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die beschriebene Struktur nicht nennenswert geändert, allerdings nahm die Preisdynamik im Städtedreieck ab; konnten dort in den letzten Jahren noch die stärksten Anstiege vermerkt werden, so stiegen die Preise von 2017 bis 2018 im Städtedreieck am geringsten an (+ 1,5 %) und in den benachbarten Landkreisen + 2,2 %.

In einem zweiten Schritt wurden nicht nur die hedonischen, sondern alle zwischen Januar 2013 und Dezember 2018 auf dem Immobilienportal ImmobilienScout24 inserierten Mietwohnungen ausgewertet. Dabei ist zu beachten, dass die Angebotsmieten nur einen spezifischen Teil des Jenaer Wohnungsmarktes abbilden. Denn im Vergleich zum gesamten Jenaer Wohnungsbestand wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen im Altbau (Baujahr vor 1919) sowie neuere Wohnungen (Baujahr ab 1991 und insbesondere nach 2009) angeboten, die grundsätzlich etwas teurer und im Bestand der Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert sind. Damit zusammenhängend sind die Planungsräume West und Nord überrepräsentiert. Im Gegensatz dazu wurden preiswertere Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus kaum inseriert und die Planungsräume Lobeda und Winzerla sind stark unterrepräsentiert. Dies hat zur Folge, dass die gesamte Mietpreisspanne der Angebotsmieten nach oben verschoben wird. Somit bilden die dargestellten Bestandsmieten einerseits und die Angebotsmieten andererseits überwiegend unterschiedliche Bausubstanzen und Wohnlagequalitäten in Jena ab. Im Ergebnis entsteht ein ausgeprägtes Preisgefälle eines quasi zweigeteilten Marktes (▸siehe Abbildung 10). Der Großteil der Bestandsmieten und der Neuvertragsmieten war rd. 2,50 bis 3,00 €/m² günstiger als der Kern der Angebotsmieten.

[6] Bei ImmobilienScout24 handelt es sich um ein Immobilienprotal, bei dem über das Internet Immobilienanbieter und –suchende zusammentreffen (www.immobilienscout24.de). Inseriert werden sowohl Wohnungen als auch Häuser zum Kaufen und zum Mieten. Dabei geben Anbieter Informationen zu ihrem Immobilienobjekt an, wie zum Beispiel die Adresse, Wohnfläche, Kaltmiete oder auch wenn bekannt der Energieausweistyp oder der Zeitpunkt der letzten Modernisierung. Letztendlich können Daten unterschiedlicher Quantität und Qualität für bestimmte Räume von ausschließlich öffentlich angebotenen Immobilien abgerufen werden.

ABB. 8 ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2018 IN JENA UND IN DEN KREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN THÜRINGENS



* Nettokaltmiete (standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität)

Datengrundlage: ImmobilienScout24
Darstellung und Berechnung: Timourou

Insgesamt ist die Spanne der Angebotsmieten in Jena relativ weit. In dem Zeitraum von 2013 bis 2018 reichte diese von 4,00 €/m² bis 13,00 €/m².[7] Die **durchschnittliche Angebotsmiete** für eine Standardwohnung lag 2018 bei 8,48 €/m² und der Median[8] bei 8,55 €/m². Der geringe Unterschied zwischen dem Mittelwert und dem Median weist auf eine nahezu normalverteilte Spanne und entsprechend weit verteilte Angebotsmietenstruktur hin.

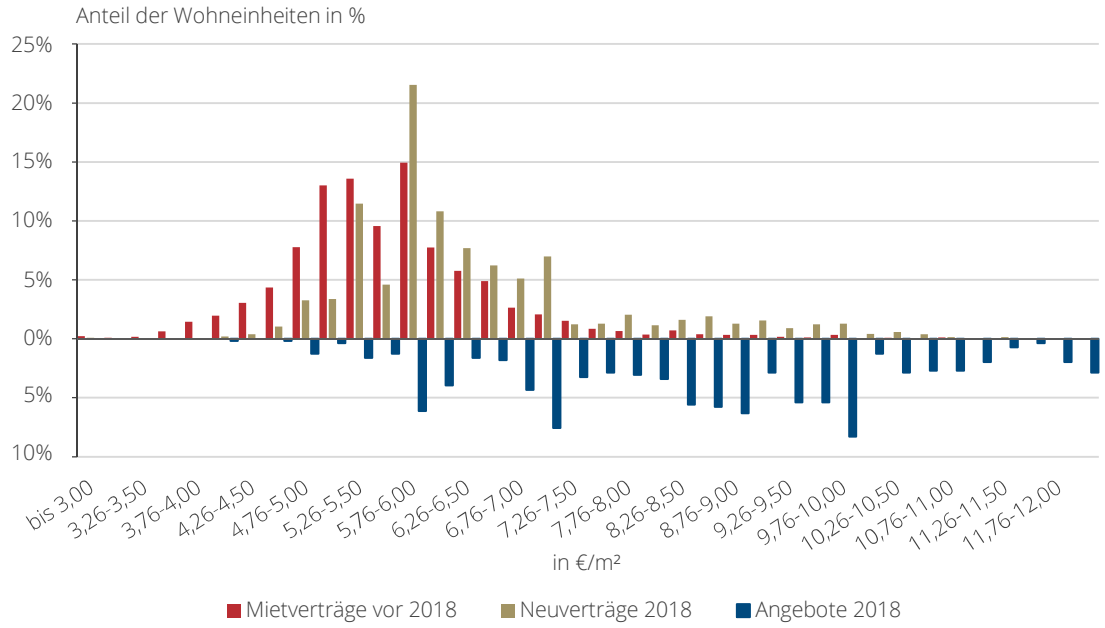
Die Mietpreishöhen der Angebote werden im Wesentlichen durch zwei Effekte beeinflusst: Einerseits durch Änderungen im Wohnungsbestand, wie zum Beispiel durch Neubauprojekte oder Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und andererseits durch Veränderungen in der Anbieterstruktur, indem zum Beispiel ein Wohnungsmarktakteur mit dem öffentlichen Inserieren seiner Angebote beginnt. So stiegen beispielsweis 2013 in Jena die durchschnittlichen Angebotsmieten von 7,76 €/m² auf 8,35 €/m² innerhalb eines Jahres sprunghaft an, was auf eine veränderte Angebotsstruktur zurückzuführen ist: 2013 wurde der niedrigere Preis durch deutlich mehr Angebote im preiswerteren Bereich mit 5 bis 6 €/m² bewirkt. Im Folgejahr wurde für einen Teil dieser Wohnungen nicht mehr inseriert. Dafür wurden jedoch einmalig mehr Angebote im höherpreisigen Bereich ab

7 Für die Auswertung stehen nach einer Datenbereinigung insgesamt 3.175 Datensätze zur Verfügung.

8 Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, sodass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer.

10,50 €/m² inseriert. Hier handelte es sich vorrangig um Neubauprojekte vor allem in West/Zentrum und Nord. Umgekehrt nahm seit 2015 die Zahl an Angeboten im preiswerteren Bereich mit 5,50 bis 6,50 €/m² zu, weil seitdem das börsennotierte Wohnungsunternehmen Vonovia SE verstärkt online inseriert und diese Wohnungen auch in die Auswertungen der Angebotsmieten einfließen.

Abb. 9 VERGLEICH DER BESTANDS-, NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2018

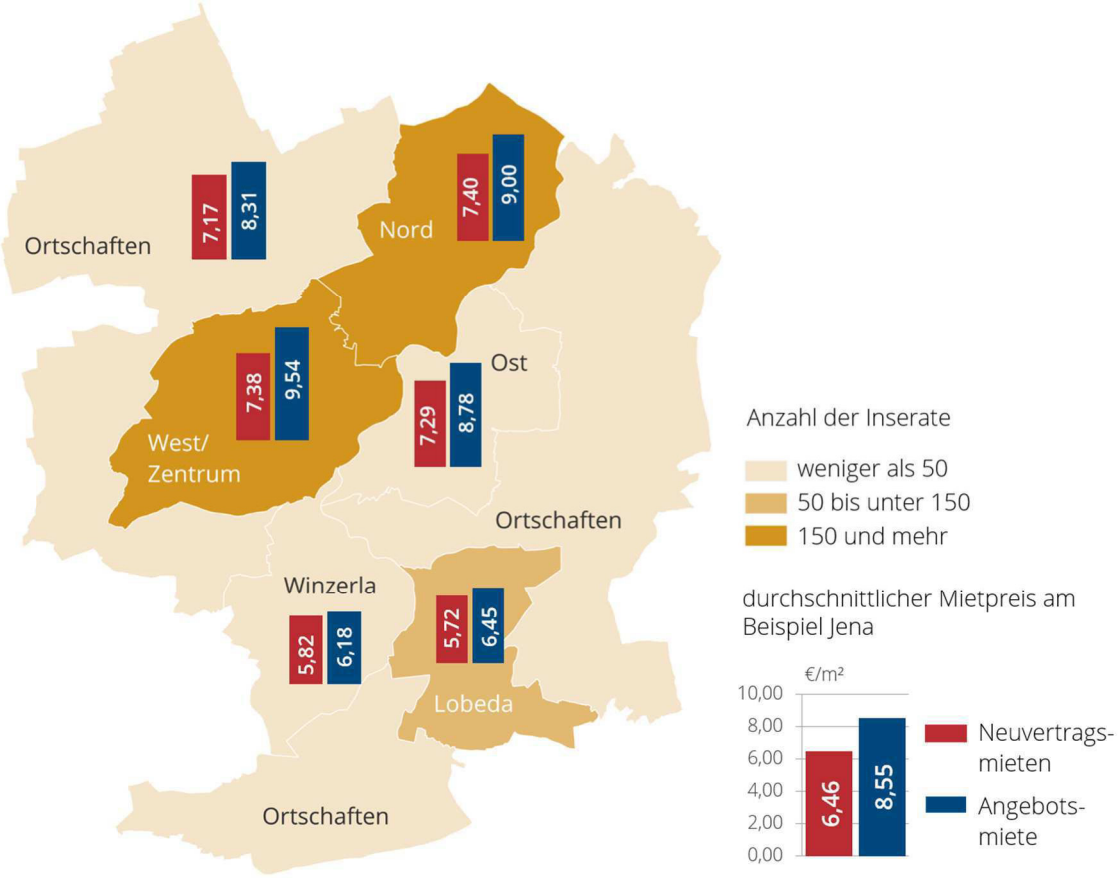


* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen, ImmobilienScout24
Darstellung und Berechnung: Timourou

Dass die Angebotsmieten allein nicht die tatsächlichen Ausprägungen der einzelnen Wohnungsmärkte abbilden, kann der Abbildung 11 entnommen werden: In jedem Planungsraum lagen die Angebotsmieten von 2018 höher als die im gleichen Jahr abgeschlossenen Neuvertragsmieten. Während jedoch in Nord und West/Zentrum die Angebotsmieten den Mietwohnungsmarkt aufgrund der Angebotsstruktur besser repräsentieren, zeichnen die Neuvertragsmieten in Winzerla und Lobeda allein aufgrund der höheren Fallzahlen den Wohnungsmarkt des industriellen Geschosswohnungsbaus besser ab. Aufgrund dessen, dass einerseits die Wohnungswirtschaft die Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus weniger über das Internet vermarktet und andererseits die Privaten und Makler vor allem den besser ausgestatteten Altbau vertreten, ist das untere Preissegment unterrepräsentiert und das obere und das Neubausegment überrepräsentiert. Dies hat im Ergebnis eine Verschiebung der Angebotsmieten nach oben zur Folge.

ABB. 10 ANGEBOTS- UND NEUVERTRAGSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* NACH WOHNLAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2018



* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

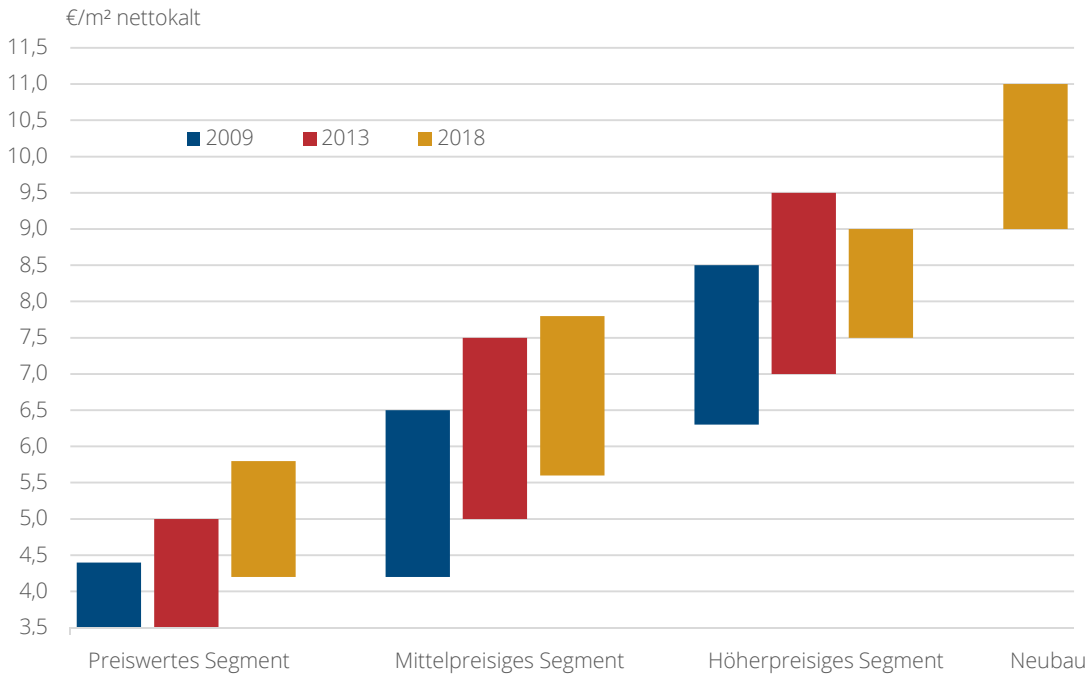
Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen, ImmobilienScout24
Darstellung und Berechnung: Timourou

1.3.4 MIETPREISSEGMENTE

Als Ergebnis der umfassenden Analysen der Bestandsdaten und der Angebotsmieten wurden 2015 für Jena relevante Mietpreissegmente abgegrenzt. Diese bilden zunächst eine grundsätzliche preisliche Abstufung innerhalb der Mietspanne, die die unterschiedlichen Wohnlagenqualitäten, den baulichen Zustand sowie die Ausstattung der Wohnungsbestände zum Ausdruck bringt. Wurden in den letzten Jahren drei Preissegmente voneinander abgegrenzt, so werden nun die Neubaumieten gesondert dargestellt (▸siehe Abbildung 12). Zum einen weil mittlerweile eine empirisch ausreichende Anzahl vorliegt und zum anderen weil sie sich aufgrund der Baukosten deutlich von den Bestandsmieten unterscheiden. Durch das Herausnehmen der Neubaumieten sinken im höherpreisigen Segment die Spitzenwerte.

Insgesamt zeigt sich seit 2009 eine deutliche Verschiebung der gesamten Mietspanne nach oben, die alle Preissegmente betrifft, was den angespannten Charakter des Wohnungsmarktes verdeutlicht und weniger – wie in den Vorjahren – Preisanstiege aufgrund von Sanierungsarbeiten umfasst. Gleichzeitig kommt es zu einer Reduzierung des preiswerten Segments, da ein Teil der vollsanierten Bestände nach der Aufwertung mittelpreisig vermietet wird.

ABB. 11 MIETPREISSEGMENTE IN JENA 2009, 2013 und 2018*



* bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen 2009-2018, Mietpreisrecherchen Analyse & Konzepte 2007, 2009, 2011/2012; Abfragen ImmobilienScout24 2013-2018
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Im Ergebnis der umfangreichen Analysen der Bestands- und Angebotsmieten lassen sich 2015 die Preissegmente folgendermaßen abgrenzen, jeweils bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen:

- Preiswertes Segment: 4,20-5,80 €/m²
- Mittelpreisiges Segment: 5,60-7,80 €/m²
- Höherpreisiges Segment: 7,50-9,00 €/m²
- Neubau: 9,00-11,00 €/m²

Das **preiswerte Segment** umfasst schwerpunktmäßig Wohnungsbestände in einfachen, teilweise auch in mittleren Wohnlagen mit Standardausstattung sowie Bestände mit niedrigerem Sanierungsstand. Dazu gehören vor allem: teilsanierte und teilweise auch vollsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus, sanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit sowie Blockbauweise aus der Nachkriegszeit in einfachen Wohnlagen mit normaler Ausstattung sowie Wohnungen entlang der Hauptverkehrsachsen.

Das **mittelpreisige Segment** umfasst vorwiegend sanierte Bestände in mittleren Wohnlagen mit normaler bis besserer Ausstattung: gut sanierte Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus, sanierte Bestände aus der Nachkriegszeit, sanierte Altbauwohnungen aus der Gründer- und der Zwischenkriegszeit in der Kernstadt, sowie neuere Bauten (ab 1991) in einfachen bis mittleren Lagen mit überwiegend normaler Ausstattung.

Beim **höherpreisigen Segment** handelt es sich hauptsächlich um Wohnungsbestände in zentralen, mittleren bis guten Lagen mit guter Ausstattung. Dazu zählen: hochwertig sanierte Altbauwohnungen (bis 1949) mit gehobener Ausstattung in der Kernstadt.

Das **Neubausegment** umfasst Wohnungen, die in den letzten drei Jahren in den Planungsräumen West/Zentrum, Nord und Ost errichtet wurden.

ABB. 12 NETTOKALTMIETEN IN €/M² IM MIETSPIEGEL DER STADT JENA 2019

Wohnlage	Größenklasse	Baujahresklassen: bis 1949	1950-1967	1968-1973	1974-1991	1992-2001	2002-2011	ab 2012
Einfach	unter 50 m²	7,93 6,48 - 9,21	6,74 5,96 - 7,37	5,55 5,08 – 6,00	5,75 5,02 - 6,74			
	50-80 m²	7,51 6,46 - 8,51	6,31 5,93 - 6,82	5,54 4,99 - 6,02	5,51 5,02 - 6,04	6,67* 5,99 - 8,10	6,11* 5,92 - 6,19	9,28 8,61 - 9,88
	über 80 m²	7,84 6,88 - 8,83	5,69* 5,26 - 6,40	5,62 5,11 - 6,06	5,30 4,51 - 5,73			10,72 10,47 - 11,06
Mittel und gut	unter 50 m²	8,19 6,99 - 9,69	6,36 5,44 - 7,01		5,76 5,29 - 6,18	8,96 8,00 - 10,04	9,98* 9,09 - 10,65	10,79* 9,83 - 11,66
	50-80 m²	7,93 6,70 - 9,32	6,64 5,47 - 7,60	6,23 5,26 - 7,12	5,50 4,96 - 6,21	8,17 6,95 - 9,27	8,85 7,77 - 9,72	9,82 8,51 - 11,05
	über 80 m²	8,02 6,82 - 9,17	7,60* 6,68 - 8,81		5,48 4,87 - 6,52	8,13 7,38 - 8,66	8,83 7,79 - 9,78	10,07 9,31 - 10,93

* Aufgrund geringer Fallzahl nur bedingte Aussagekraft, leere Felder besitzen nur unter 10 Mietwerte und haben keinerlei Aussagekraft

Datengrundlage: Mietspiegel der Stadt Jena 2019
Darstellung: Timourou

Die Stadt Jena hat im Oktober 2019 seinen qualifizierten **Mietspiegel** aktualisiert, der Mieten enthält, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen oder angepasst wurden. Die Werte des Mietspiegels werden als ortsübliche Vergleichsmiete bezeichnet. Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann (▸siehe Abbildung 13).

Neben einer Analyse der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen sowie einer kontinuierlichen Mietpreisrecherche zu den Angebotsmieten verdeutlicht der Mietspiegel eine dritte Komponente zur Analyse des Jenaer Wohnungsmarktes. Allgemein zeichnet sich der Jenaer Wohnungsmarkt durch zwei Charakteristika aus. Zum einen sind viele Bestände in der Hand von Wohnungsunternehmen, zum anderen besitzen private Eigentümer Bestände in Jena. Diese sind vorrangig in zentralen Lagen sowie in gründerzeitlichen Gebäuden zu finden. Der in Abbildung 13 dargestellte Mietspiegel verdeutlicht zwar, welche Wohnungsqualitäten zu welchem Preis derzeit vermietet werden, er besitzt jedoch eine geringe Aussagekraft hinsichtlich der Quantitäten, also zu der Frage, wie viele Wohnungen es davon gibt. Einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Preisentwicklung im preiswerten Segment hat auch die Regelung zur **Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung** im Rahmen des SGB II und XII. Seit der Einführung der Richtlinien zur Prüfung der Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung in Jena im Juni 2005 wurden sowohl die Regelung als auch die Richtwerte mehrmals angepasst, nicht zuletzt auch, weil zu wenig kleine Wohnungen für 1- und 2-Personen Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Grenzen verfügbar waren. Mittlerweile sind vor allem wegen der Flüchtlinge große preiswerte Wohnungen knapp, weswegen mit der aktuellen KdU-Richtlinie 2017 der durchschnittliche Grundmietpreis (nettokalt) für fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft auf 8,50 €/m² angehoben wurde. Ursache dafür ist, dass die wegen der Flüchtlingszuwanderung gestiegene Nachfrage nach großen Wohnungen auf ein vergleichsweise kleines Angebot trifft. Für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person liegt der Richtwert bei 5,89 €/m². Die kalten Nebenkosten liegen je nach Haushaltsgröße zwischen 1,07 €/m²

und 1,13 €/m².[9] Dabei findet das Prinzip der kalten Produktmiete Anwendung. Bei den Heizkosten werden die tatsächlichen Kosten übernommen, die Prüfung der Angemessenheit orientiert sich an den vorgegebenen Wohnungsgrößen und den Werten vergleichbarer Wohnungen.

1.3.5 KAUFPREISE

Die nachfolgenden Abschnitte zu Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken, kleinteiliger Bebauung und zum mehrgeschossigen Wohnungsbau basieren auf dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte[10] sowie auf Publikationen der Bausparkasse der Sparkassen. Der Immobilienmarktbericht erscheint nur alle zwei Jahre, sodass 2017 der letzte verfügbare Datenstand ist.

Preiswertes Bauen ist in Jena auch eine Frage des Grundstücks, denn der Grundstücksmarkt der Stadt gehört mit zu den teuersten Märkten in Ostdeutschland. Das hohe Preisniveau insbesondere von Grundstücken für eine kleinteilige Bebauung ist zum einen Ausdruck hoher Standortattraktivität, zum anderen aber auch Ergebnis topographisch bedingter hoher Erschließungskosten sowie einer spezifischen Anbieterstruktur.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Jena durch unterschiedliche Entwicklungen gekennzeichnet.

Sowohl bei den Grundstücken als auch bei den Immobilien wurden in Jena bereits seit 2012 rückläufige Verkaufszahlen verzeichnet, in den Umlandkreisen setzte der Rückgang erst zwei Jahre später ein. 2017 ging die Anzahl der Verkäufe in Jena insgesamt mit 530 noch mal deutlich zurück (2016: 796 Kaufverträge). Da im Allgemeinen in Deutschland derzeit Immobilieninvestitionen eher zunehmen, verweist die Entwicklung in Jena vor allem auf ein zu geringes Angebot.

Ebenso sorgen das derzeit günstige Zinsniveau sowie die insgesamt günstige wirtschaftliche Entwicklung sowie vor allem fehlende alternative Anlageoptionen für deutliche Preisanstiege im Immobilienbereich. Entsprechend dominieren die Verkaufszahlen im mittleren Preissegment. Insgesamt war in den letzten acht Jahren eine Steigerung der Verkaufspreise zu beobachten. Die Preisentwicklungstendenzen in den einzelnen Teilsegmenten sind jedoch unterschiedlich.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Hinblick auf erschlossene Grundstücke ist zwischen individuellem Wohnungsbau beziehungsweise freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihen(end)häusern sowie dem Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden. Der Großteil der Kauffälle findet in Jena im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** statt. Im Durchschnitt kosten Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 339 €/m² und für Doppelhaushälften und Reihen(end)-häuser 279 €/m² (2017). In Jena sind die Preise mit Abstand die höchsten unter den Thüringer Städten. An nächster Stelle folgen Erfurt und Weimar, in den übrigen Gemeinden liegen die Preise mit unter 100 €/m² deutlich niedriger.

Seit 2008/2009 steigen sowohl in Thüringen als auch in Jena die Grundstückspreise an. Dies führt zu einer Ausdehnung der Preisspanne in den jeweiligen Preissegmenten beziehungsweise Wohnlagen. Aktuell liegt die Preisspanne von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 50 und 720 €/m². Im Durchschnitt entsprechen die Kaufpreise mit 339 €/m² dem Vorjahr, gegenüber 2015 (197 €/m²) ist ein deutlicher Anstieg festzustellen. Voll erschlossene und baureife Grundstücke sind dabei stets etwas teurer als die nach dem Baugesetzbuch erschlossenen Grundstücke.

Bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Jena besonders gute und Ortsteillagen gefragt, wobei die Preise und die Preisspanne der innerstädti-

[9] Kosten der Unterkunft - Schlüssiges Konzept der Angemessenheit, Stadtverwaltung Jena, Beschlussvorlage Nr. 17/1565-BV

[10] Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Immobilienmarktbericht 2018. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

schen Grundstücke deutlich höher liegen. Hier lassen sich eigene Wohnwünsche in zentralerer Lage realisieren. Die hohe Nachfrage nach innerstädtischen Grundstücken zeigen sowohl hohe Kauffälle von Baulücken als auch arrondierter Innenbereichslagen. Der mittlere Kaufpreis der Baulücken liegt im Durchschnitt bei 415 €/m² und demnach sind die Nachfrager bereit für Baulücken ungefähr 25 % mehr zu bezahlen als für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus. Sowohl die Höhe des Kaufpreises als auch die der Kauffälle weist auf eine Knappheit innerstädtischer Flächen hin.

Das Angebot in einfachen Wohnlagen ist deutlich begrenzter und aufgrund zu geringer Fallzahlen können für die letzten vier Jahre keine Preisangaben angegeben werden. 2013 waren die Preise mit durchschnittlich 110 €/m² deutlich günstiger als Angebote in besseren Wohnlagen. Zum Vergleich sind die Grundstückspreise im Saale-Holzland-Kreis noch bis 2014 annähernd auf einem konstanten Niveau um die 50 €/m² geblieben. 2015 stieg der Durchschnitt allerdings auf 77 €/m² an, was vor allem auf eine Zunahme teurerer Grundstücke bis 200 €/m² im näheren Einzugsbereich der Stadt zurückzuführen ist. Die Folgejahre haben diesen Preisanstieg weitgehend bestätig, 2016 lagen die Kaufpreise im Durchschnitt sogar bei 90 €/m². Im Schnitt liegt die Preisdifferenz zum Umland bei ca. 50 €/m² in vergleichbaren Lagen (ländliche Ortsteile in Jena).

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäusern** liegen deutlich niedriger und ergaben in den letzten Jahren ca. 6-8 Fälle pro Jahr. Getätigt werden hierbei hohe und in den letzten Jahren stetig wachsende Investitionssummen. Aufgrund der geringen Zahl der Verträge sind die Verkaufspreise durch sehr starke Schwankungen geprägt. 2017 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 690 €/m², was einen erheblichen Anstieg gegenüber den Vorjahren darstellt (2016: 431 €/m², 2015: 290 €/m²). Allerdings lässt der maximale Wert vermuten, dass der Mittelwert in diesem Jahr durch einen einmaligen Verkauf im obersten Preisbereich stark beeinflusst wurde.

KLEINTEILIGE BEBAUUNG

Knapp die Hälfte aller Angebote bebauter Grundstücke findet als individueller Wohnungsbau statt und die Verteilung änderte sich im Verlauf der letzten Jahre kaum. In den kreisfreien Städten kosten erwartungsgemäß freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser am meisten, wobei auch hier in Jena mit durchschnittlich 350.000 € die höchsten Preise erzielt werden (2017). Die Angebote bestehen in allen zentralen und randstädtischen Wohnlagen sowohl in Neubaugebieten als auch in Baulücken im Bestand. Seit 2012 haben die Preise um rd. 35 % angezogen.

Insgesamt hat die Anzahl der Kauffälle abgenommen und die Kaufpreise der Gebäude mit dem Baujahr vor 1950 sowie ab 1990 haben stark angezogen. Im Saale-Holzland-Kreis nahmen die Preise ebenfalls zu, freistehende Eigenheime kosten jedoch nur fast halb so viel wie in Jena und bilden ein Konkurrenzangebot.

In innenstadtnahen Lagen werden vermehrt sogenannte **Stadtvillen** beziehungsweise Architektenhäuser mit gehobener Ausstattung angeboten. Die Preise variieren aufgrund der individuellen Gestaltung stark und liegen in dem Zeitraum 2013 bis 2017 im Durchschnitt bei rd. 700.000 €. Die gesamten Preisangaben werden durch dieses oberste Preissegment nach oben verschoben. Dies trägt zu dem im Durchschnitt spürbaren Preisanstieg gegenüber den Vorjahren bei.

Auf dem **Bestandsmarkt** führt die vergleichsweise starke Nachfrage bei begrenztem Angebot dazu, dass diese Objekte teilweise gar nicht bei den Immobilienanbietern erscheinen beziehungsweise dort nur eine kurze Verweildauer haben. Aktuell dominieren vor allem Wiederverkäufe aus den Jahren bis 1950 und der 1990er Jahre. Diese Häuser weisen in der Regel eine gute Bausubstanz und Ausstattung auf und befinden sich in gewachsenen Siedlungslagen. Preislich übersteigen die jüngeren freistehenden und gebrauchten Eigenheime mit 430.000 € die älteren deutlich (Durchschnitt 300.000 €). Etwas weniger als freistehende Häuser werden Reiheneigenheime nachgefragt, wobei hier die Preise mit durchschnittlich 280.000 € niedriger liegen. Die Preisspanne liegt derzeit bei freistehenden Eigenheimen (100.000 bis 800.000 €) deutlich höher und ist breiter als bei den Reiheneigenheimen (50.000 bis 595.000 €). Insgesamt kann für das kleinteilige Wohnen in Jena eine Zweiteilung

des Marktes in ein unteres (= niedrig- bis mittelpreisiges) und ein oberes (= höherpreisiges) Segment vorgenommen werden. Die Grenze liegt derzeit bei ca. 250 €/m², d. h. bei ca. 160.000 € pro durchschnittliches Grundstück.

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU

Wurde das Teilsegment der Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren vom sanierten Altbau dominiert, geht mit dem vorangeschrittenen Sanierungsprozess das Angebot an Altbauwohnungen für Kapitalanleger etwas zurück. Die relativ hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre im mehrgeschossigen Wohnungsbau führte dazu, dass nicht nur im Mietwohnungssegment, sondern auch im Eigentumssegment viele Neubauwohnungen dem Markt zugeführt wurden.

Wie bereits bei den Mietpreisen deutlich wurde, liegt aktuell der Schwerpunkt der Neubautätigkeit in Jena im höherpreisigen Segment. Dies macht sich auch bei den Eigentumswohnungen bemerkbar, die Neubaupreise liegen mit 3.150 €/m² im Durchschnitt ungefähr 600 €/m² über den Durchschnittspreisen des Zeitraums 2013 bis 2017.

Die Nachfrage nach saniertem Altbau hat sich in den letzten Jahren etwas stabilisiert und die Wohnungen wurden 2017 für durchschnittlich rd. 2.000 €/m² gekauft, die Spanne reicht von 1.200 €/m² bis 3.250 €/m². Somit liegen die Verkaufspreise weiterhin deutlich unter den Neubaupreisen. Bei den Wiederverkäufen kommen außerdem auch Wohnungen aus den 1990er Jahren auf den Markt, die Preise liegen bei durchschnittlich 1.800 €/m². Aufgrund der im Schnitt kleineren Wohnungen wirkt sich der etwas höhere Preis bei der Nachfrage im geringen Maße aus.

1.4 ARBEITSMARKT

Die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist im hohen Maße von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region sowie von den Strukturen und Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt abhängig. Darum ist es Ziel, die regionale Bedeutung und Attraktivität Jenas als Arbeitsort herauszuarbeiten. Dafür sind eine Analyse der arbeitsmarktrelevanten Indikatoren sowie eine vergleichende regionale Betrachtung unerlässlich.

1.4.1 BESCHÄFTIGTE UND ARBEITSLOSE

Als wichtiger Indikator der Arbeitsmarktentwicklung kann die Entwicklung der **Arbeitslosenzahl** bzw. die Arbeitslosenquote herangezogen werden. Diese ist allerdings stets vor dem Hintergrund der Entwicklung der Beschäftigten bzw. Erwerbstätigen insgesamt zu bewerten. In den letzten 12 Jahren hat sich die Arbeitslosenquote in Jena halbiert. Lag sie im Jahr 2003 noch bei 13,4 %, so waren im Mai 2019 in Jena nur noch 5,1 % oder 2.844 zivile Erwerbspersonen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote in Jena ist etwas niedriger als die Arbeitslosenquoten der Thüringer Städte Erfurt (5,7 %) und Weimar (5,8 %), die in den letzten 2 Jahren einen deutlichen Rückgang verzeichnet und sich damit dem Jenaer Niveau immer mehr angenähert haben (08/2017: Erfurt 7,0 %, Weimar 6,5 %). Die Arbeitslosenquote in Jena ist seit Juli 2018 (5,9 %) weiter zurückgegangen. In den Umlandkreisen hat die Arbeitslosigkeit seit 2003 noch stärker abgenommen und liegt aktuell unter dem Jenaer Niveau (Saale-Holzland-Kreis: 4,1 %; Weimarer Land: 3,9 %).[1] Dieses regionale Bild zeigt sich auch, wenn man einen Index bildet und die Werte für das Jahr 2003 gleich 100 setzt (▸siehe Abbildung 1).. So hat sich der Wert für Jena 2018 mehr als halbiert (45,3), in den anderen Regionen ist er noch stärker zurückgegangen.

Zwischen 2003 und 2018 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten** in Jena kontinuierlich an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den Arbeitsmarkt in Jena nicht vollständig abbildet, da sie die Selbständigen und die Beamten, die in Jena wegen der Hochschul- und Forschungseinrichtungen vergleichsweise stark vertreten sind, nicht einbezieht.

WEITERHIN GÜNSTIGE ARBEITSMARKTSITUATION

Der Thüringer Arbeitsmarkt zeigt in den letzten Jahren bedeutende Konsolidierungstendenzen, wobei insbesondere die Thüringer Städtekette einen Anstieg der Beschäftigten bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosen verzeichnen kann. Dabei weist Jena zwar immer noch die geringste Arbeitslosenquote auf, allerdings hat sich das Arbeitslosenniveau der Thüringer Städte in den letzten Jahren immer mehr angeglichen.

Die Thüringer Städte haben eine voneinander abweichende Beschäftigungsstruktur. Jena nimmt mit dem höheren Anteil des produzierenden Gewerbes eine besondere Stellung ein. Entsprechend sind Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich unterrepräsentiert.

Zusammen mit den Jenaer Umlandkreisen, die einen stärkeren Schwerpunkt im Industriesektor und in der Land- und Forstwirtschaft haben, ergibt sich in dieser Region eine komplementäre Wirtschaftsstruktur. Dies verdeutlichen auch die star-ken Pendlerverflechtungen Jenas sowohl mit dem direkten Umland als auch mit den Thüringer Städten. In den letzten Jahren haben sich die Vernetzung und der Austausch innerhalb der Thüringer Städtekette noch weiter intensiviert. Zugleich hat Jena nach wie vor eine wichtige Bedeutung als Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden, insbesondere für die Landkreise Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land.

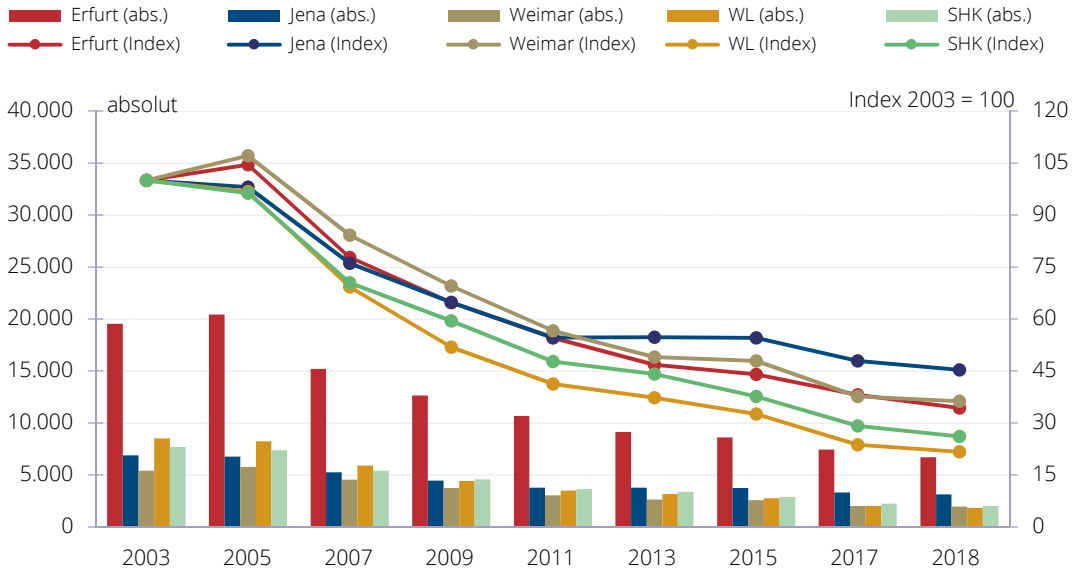
ERGEBNIS

[1] Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Übersicht für Kreise und kreisfreie Städte (Monatszahlen), Mai 2019

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Jena stellen nur 80 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort dar, das heißt: die Selbständigen und die Beamten machen ca. ein Fünftel aller Erwerbstätigen, die in Jena arbeiten, aus.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten mit Wohnort** Jena betrug im Juni 2018 rd. 41.660 Personen. Diese Zahl hatte in Jena – wie auch in den Umlandkreisen und den kreisfreien Städten Weimar und Erfurt – 2005 ihren Tiefpunkt erreicht. Seitdem steigt sie wieder an, wobei der Anstieg gegenüber 2003 in Jena mit + 23,5 % (▸siehe Abbildung 2) vergleichbar ist mit Weimar (+ 23,6 %), aber etwas geringer als in Erfurt (+ 25,5 %). Er fällt aber deutlich stärker aus als in den Umlandkreisen Weimarer Land (+ 8,3 %) und Saale-Holzland-Kreis (+ 1,1 %). Der Index für die Veränderung der Beschäftigung liegt in Jena fast exakt auf der gleichen Linie wie die von Weimar. Absolut betrachtet betrug die Zunahme in Jena seit 2005 7.919 Beschäftigte.

ABB. 1 ZAHL DER ARBEITSLOSEN (JAHRESDURCHSCHNITTSWERTE) UND VERÄNDERUNG SEIT 2003[2]



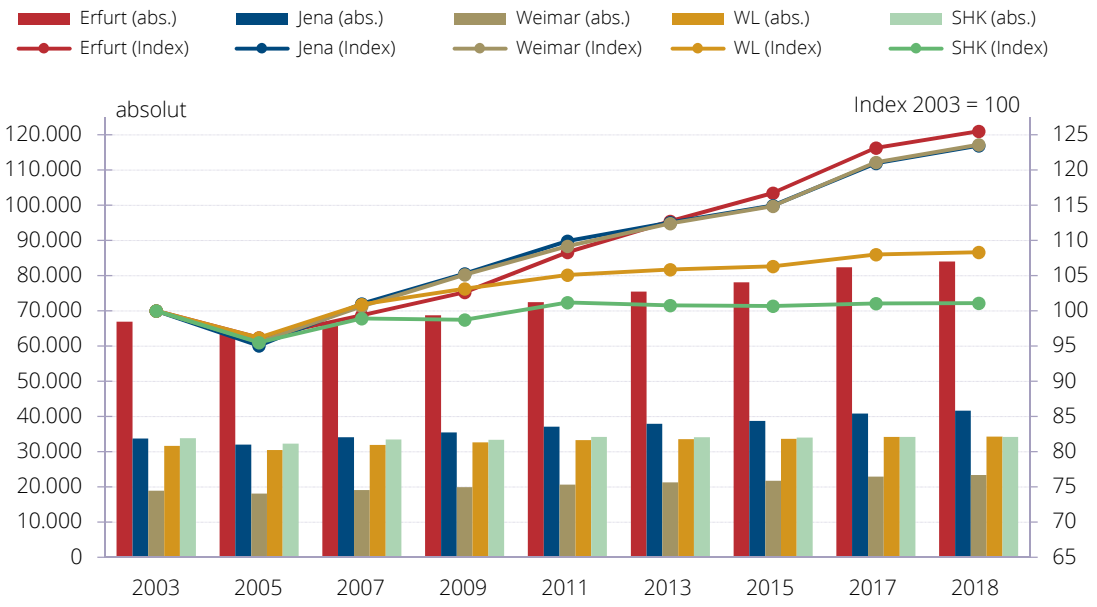
Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

Die Zahl der **Erwerbstätigen am Arbeitsort** ist in Jena im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 900 (+ 1,3 %) auf 69.700 angestiegen. In Erfurt, Weimar und den Umlandkreisen stieg die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort ebenfalls leicht an, während sie in Gera etwas gesunken ist.

Betrachtet man die Struktur der Erwerbstätigen nach Wirtschaftszweigen (▸siehe Abbildung 3), wird deutlich, dass in den Umlandkreisen ein nennenswerter Teil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe sowie in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt ist, während in den kreisfreien Städten die Beschäftigten im Dienstleistungsbereich weit überwiegen. Jedoch hat Jena unter den kreisfreien Städten den höchsten Anteil an Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe. Zugleich sind in Jena weniger Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich beschäftigt als in anderen Thüringer Städten. Dabei sind insbesondere Handel, Gastgewerbe und Verkehr unterrepräsentiert, während die öffentlichen und privaten Dienstleister den Anteil Erfurts und Geras aufgrund der Hochschulen sogar übersteigen.

2 Mit dem Monitoring 2014 wurde eine Aktualisierung der Arbeitslosenzahlen zurück bis 2007 durchgeführt, da die Bundesagentur für Arbeit im Juli 2014 eine Revision und Korrektur der Daten vorgenommen hatte.

ABB. 2 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT[3]



Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

Auch unter den übrigen Thüringer Städten gibt es leichte Unterschiede in der Struktur der Erwerbstätigen. So sind die Dienstleistungen in Weimar – kulturelles Zentrum und Sitz des Landesverwaltungsamtes – sowie in der Landeshauptstadt Erfurt stark vertreten, während in Jena vor allem die öffentlichen Dienstleistungen des Hochschul- und Forschungssektors hervortreten. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftsbereichen in Jena von den übrigen Thüringer Städten deutlich abweicht, aber trotzdem die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt in Jena in den letzten fünf Jahren mehr oder weniger den Entwicklungstendenzen in der Region folgen.

ABB. 3 ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2017[4]

	Jena	Erfurt	Gera	Weimar	SHK*	WL**
Land- und Forstwirtschaft	**0,0%**	**0,3%**	**0,4%**	**0,0%**	**4,0%**	**3,0%**
Produzierendes Gewerbe	**18,5%**	**12,3%**	**16,2%**	**13,4%**	**35,4%**	**31,3%**
ohne Baugewerbe	14,5%	7,7%	10,6%	9,3%	25,4%	19,3%
Baugewerbe	3,9%	4,6%	5,5%	4,4%	9,8%	11,9%
Dienstleistungsbereich	**81,5%**	**87,5%**	**83,6%**	**86,3%**	**60,5%**	**65,8%**
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	19,1%	27,2%	25,4%	21,5%	24,2%	24,4%
Finanzierung, Vermietung und Unternehmendienstleister	20,2%	23,9%	18,2%	18,9%	10,1%	10,7%
Öffentl. und private Dienstleister	42,2%	36,3%	39,9%	45,9%	26,2%	31,0%
Erwerbstätige absolut	**69.700**	**143.200**	**48.900**	**34.400**	**34.700**	**33.600**

*Saale-Holzland-Kreis \ **Weimarer Land

Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

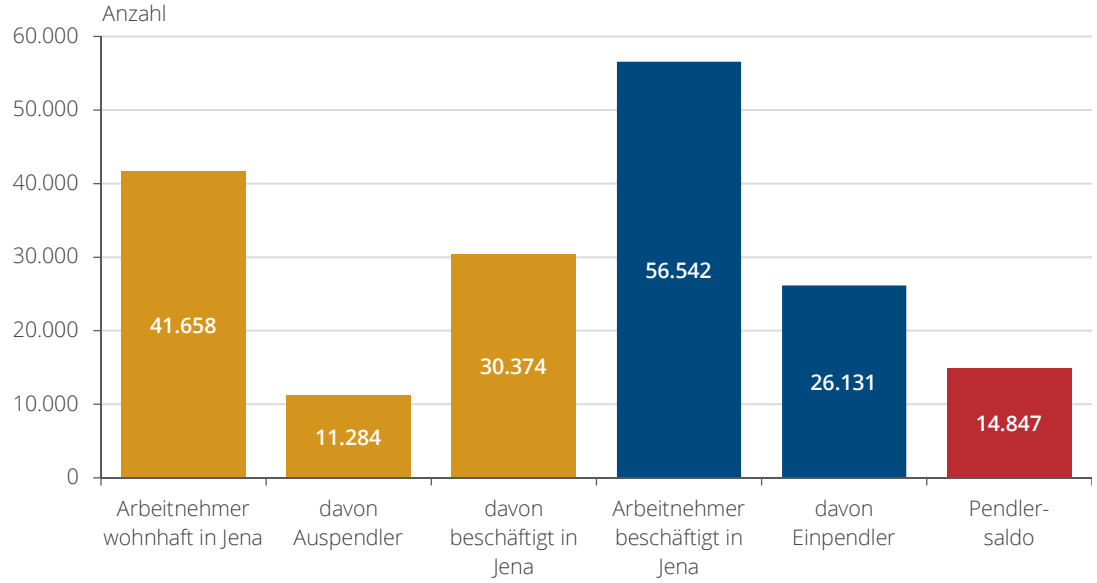
3 Mit dem Monitoring 2014 wurde rückwirkend eine Aktualisierung der Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2000 durchgeführt, da die Bundesagentur für Arbeit im Juli 2014 eine Revision und Korrektur der Daten vorgenommen hatte.

4 Daten für 2018 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

1.4.2 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen. So gab es im Juni 2018 insgesamt rd. 56.540 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Jena, darunter 26.130 **Einpendler** (▸siehe Abbildung 4). Umgekehrt wurden unter den rd. 41.660 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Jena 11.280 **Auspendler** erfasst.

ABB. 4 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2018



Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

Daher weist Jena einen Einpendlerüberschuss von rd. 14.850 Personen auf. Dieser ist seit 2003 (rd. 8.950 Personen) um 66 % (+ 5.940 Personen) angestiegen, was auf eine deutliche Zunahme der Einpendler zurückzuführen ist. So ist zwischen 2003 und 2018 die Zahl der Einpendler nach Jena um rd. 8.300 (+ 47,0 %) angestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Auspendler lediglich um rd. 2.350 (+ 26 %) zu.

Der Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in Jena zwischen 2003 und 2018 von 42 % auf 46 % leicht erhöht. Er liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Erfurt (44 %), Gera (43 %) oder Weimar (51 %). Zugleich ist der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Jena (27 %) und Erfurt (28 %) vergleichsweise niedrig, während in Gera bzw. Weimar 40 % bzw. 49 % der Beschäftigten zur Arbeit auspendeln. Insgesamt wird damit die Bedeutung Jenas als regionaler Arbeitsort deutlich.

EINPENDLER

Der Einzugsbereich der einpendelnden Beschäftigten in Jena ist stark regional geprägt: Ungefähr die Hälfte pendelt aus dem direkten Umland, drei Viertel davon allein aus dem Saale-Holzland-Kreis. Dies deutet auf eine hohe Bedeutung sowie Konkurrenz der Umlandkreise als Wohnort für Jenaer Beschäftigte.

Weitere ca. 15 % kommen aus dem fernen Umland, wobei der Anteil mit der räumlichen Entfernung abnimmt. Außerdem sind die Pendlerverflechtungen unter den Thüringer Städten vergleichsweise hoch, insgesamt 15 % der Einpendler kommen aus Erfurt, Weimar und Gera. Dies hängt unter anderem mit den geringen Entfernungen und den guten Verkehrsverbindungen zwischen den Städten der Thüringer Städtekette zusammen. 12 % der Einpendler

kommen aus den übrigen neuen Bundesländern, vor allem aus dem angrenzenden Sachsen und aus Sachsen-Anhalt.

Seit 2003 hat sich die Zahl der Einpendler aus allen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten Thüringens erhöht, insgesamt stieg die Zahl der Thüringer Einpendler um ungefähr ein Drittel an. Insbesondere die Einpendlerströme aus den Thüringer Städten haben sich fast verdoppelt (+ 1.850). Hingegen stiegen die Einpendlerverflechtungen mit dem direkten Umland relativ gesehen am geringsten (+ 24 %), auch wenn absolut rd. 2.500 Personen mehr aus dem Umland nach Jena pendeln als noch 2003. Aus dem fernen Umland kommen ca. 910 (+ 30 %) mehr als noch 2003. Relativ gesehen haben sich auch die Einpendlerströme aus den neuen Bundesländern verdoppelt (+ 1.580 Personen) sowie aus den alten Bundesländern um 130 % (+ 1.020 Personen) erhöht.

ABB. 5 EINZUGSBEREICH DER JENAER EINPENDLER

	Einpendler 2003		Einpendler 2018	
Wohnort	**absolut**	**in %**	**absolut**	**in %**
Saale-Holzland-Kreis	8.335	46,2	9.537	36,5
Weimarer Land	2.075	11,5	3.351	12,8
Saalfeld-Rudolstadt	906	5,0	991	3,8
Saale-Orla-Kreis	613	3,4	993	3,8
Greiz	488	2,7	819	3,1
Stadt Weimar	740	4,1	1.472	5,6
Stadt Gera	681	3,8	1.262	4,8
Stadt Erfurt	547	3,0	1.089	4,2
Thüringen insg.	**15.615**	**86,6**	**20.893**	**80,0**
Übrige NBL (einschl. Berlins)	**1.590**	**8,8**	**3.173**	**12,1**
ABL	**801**	**4,4**	**1.821**	**7,0**
Einpendler insgesamt	**18.024**	**100,0**	**26.131**	**100,0**

Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

AUSPENDLER

Betrachtet man die Struktur und die Entwicklung der Auspendlerzahlen aus Jena im Jahr 2018, werden folgende Aspekte deutlich: Knapp ein Drittel der Auspendler arbeitet im direkten Umland, d. h. in den Kreisen Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land. Dies dürfte mit dem oben dargestellten höheren Anteil an produzierendem Gewerbe zusammenhängen. Ein weiteres Viertel pendelt in die Städte der Thüringer Städtekette, die Hälfte von ihnen nach Erfurt. Dies verdeutlicht die engen Verflechtungen innerhalb der Städtekette. Mit 18 % arbeitet ein vergleichsweise hoher Anteil der Auspendler in den alten Bundesländern, von diesen allein ein Drittel im angrenzenden Bayern. Dies hängt mit den bisherigen Grundproblemen des ostdeutschen Arbeitsmarktes eng zusammen. Weitere 14 % pendeln in die übrigen neuen Bundesländer (v. a. Sachsen) und ungefähr jeder zehnte in das ferne Umland.

Die Auspendlerströme haben seit 2003 um 2.200 Personen (+ 24 %) zugenommen. Dabei erhöhten sich relativ gesehen vor allem die Auspendlerverflechtungen mit dem fernen Umland um 46 % (+ 360 Personen) sowie den neuen Bundesländern um 34 % (+ 400), absolut nahmen jedoch die Auspendlerströme in das direkte Umland (+ 670 Personen) am meisten zu, dies ist 24 % mehr als noch 2003. 10 % (+ 250) mehr pendeln in die Thüringer Städte. Trotzdem pendeln aus den Thüringer Städten mehr nach Jena ein als aus.

1.5 EINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Arbeitsmarktsituation in Jena und in der Region haben direkte Auswirkungen auf das Einkommensniveau sowie die Wohnsituation der Jenaer Haushalte. Es liegen jedoch auf lokaler Ebene grundsätzlich recht wenige valide Daten aus unterschiedlichen Quellen insbesondere zur Wohnkaufkraft und Mietbelastung vor. Wichtigste Quelle sind daher nach wie vor die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen von 2011 und 2017 der Stadt Jena.

1.5.1 EINKOMMENSSTRUKTUR

Ein wichtiger Indikator für die ökonomische Situation der Haushalte ist das **Haushaltsnettoeinkommen.** Dazu liegen zum einen die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena und zum anderen die jährlichen Auswertungen des Mikrozensus des Thüringer Landesamtes für Statistik sowie des Statistischen Bundesamtes vor. Zu weiteren Indikatoren, die das Lebensniveau abbilden, gehören das verfügbare Einkommen privater Haushalte sowie der darauf basierende Kaufkraftindex.

Der **Kaufkraftindex** 2018 liegt in Jena nach Angaben der Marktforschungsinstitute bei 89,0 und damit nach Suhl (94,3) und Erfurt (90,9) an dritter Stelle, aber über denen der Städte Weimar (86,8) und Gera (87,7).[1] Ohne den hohen Anteil Studierender mit geringer Kaufkraft wäre der Wert in Jena vermutlich noch höher.

ERGEBNIS

VERSORGUNG DER EINKOMMENSSCHWÄCHEREN HAUSHALTE BLEIBT ZENTRALES THEMA

Die Stadt Jena zeigt im Thüringer Vergleich ein relativ hohes Einkommensniveau, gleichzeitig aber eine stärker polarisierte Einkommensstruktur. Die Einkommensverteilung in Jena entspricht in etwa derjenigen vergleichbarer ostdeutscher Großstädte. Allerdings ist wegen der hohen Studierendenzahl der Anteil einkommensschwacher Haushalte etwas höher und damit das durchschnittliche Einkommen etwas niedriger. Räumlich betrachtet sind die Anteile mit den niedrigsten Einkommen in Lobeda und Winzerla am höchsten. Die einkommensstärksten Haushalte sind in den Ortschaften und West/Zentrum vertreten.

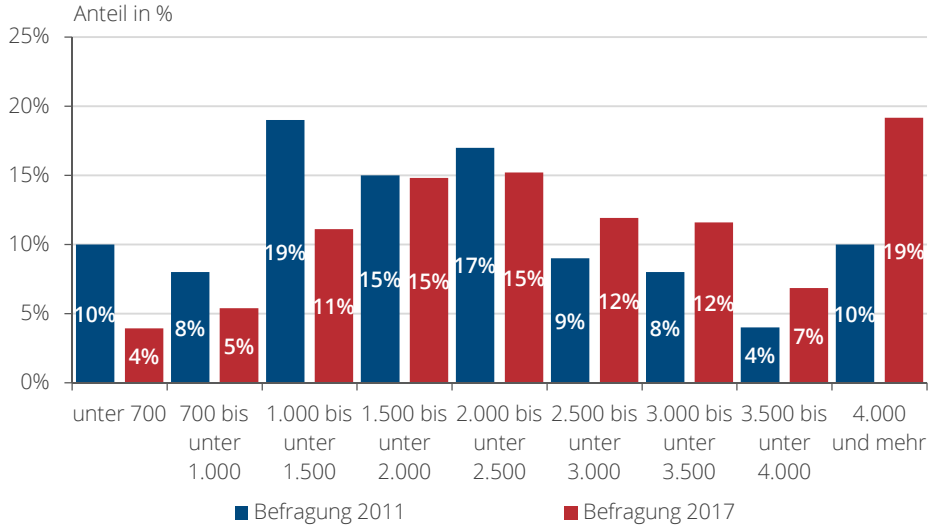
Die Bewohnerbefragung verdeutlicht, dass in den Jahren seit 2011 die Einkommen in Jena deutlich gestiegen sind und die durchschnittliche Mietbelastungsquote deswegen bei 23 % geblieben ist. Gleichzeitig weisen die Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft Mietbelastungen von 31 % auf. Dies trifft insbesondere auf junge Singles (darunter auch Studierende), Alleinerziehende und alleinstehende Senioren zu. Diese Haushaltsgruppen bilden auch den überwiegenden Teil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Wohnraumversorgung der Bedarfsgemeinschaften ist durch die Regelungen der Kosten der Unterkunft gesichert, da mit Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten meist auch die eventuellen Mietpreissteigerungen übernommen werden. Wesentlich empfindlicher gegenüber den Marktentwicklungen sind jedoch die Einkommensschwächeren ohne Leistungsanspruch. Somit bleibt die Versorgung der einkommensschwächeren Haushalte nach wie vor ein wichtiges Thema auf dem Jenaer Wohnungsmarkt, ihre bereits hohe Wohnkostenbelastung lässt kaum noch weitere Preissteigerungen zu.

[1] Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2018. Kaufkraft-Index 2017 (Deutschland = 100).

Ein weiterer Indikator ist das **verfügbare Einkommen privater Haushalte** je Einwohner, das im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) ermittelt wird. Laut TLS lag das verfügbare Einkommen in Jena 2016 mit 18.030 € je Einwohner unter dem Thüringer Durchschnitt (18.951 €). Thüringen selbst wiederum liegt, ähnlich wie die anderen neuen Bundesländer, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 21.919 €.

Mit den Ergebnissen des **Mikrozensus**[2], denen eine 1 %ige Befragungsstichprobe zugrunde liegt, kann auch der Anteil einkommensschwächerer Haushalte abgebildet werden. Demnach standen in Jena 2016 rd. 37 % der Haushalte weniger als 1.300 € im Monat zur Verfügung (2014: rd. 42 %). Zum Vergleich liegt der Anteil in Thüringen insgesamt nur bei 24 % und in den kreisfreien Städten bei 30 %. Der Jenaer Wert dürfte vor allem auf die große Zahl einkommensschwacher Studenten zurückzuführen sein. Gleichzeitig verfügen in Jena 28 % über ein Haushaltsnettoeinkommen von über 2.600 € (2014: 21 %). Insgesamt ergibt sich damit für Jena eine im Thüringer Vergleich etwas größere Polarisierung der Einkommensverteilung.

ABB. 1 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2011 UND 2017 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena , Bewohnerbefragungen 2011 und 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Laut den Ergebnissen der 2017 durchgeführten **Bewohnerbefragung** stehen 9 % der Haushalte in Jena monatlich weniger als 1.000 € netto zur Verfügung, weitere 11 % müssen mit 1.000 bis 1.500 € auskommen. 30 % der befragten Haushalte verfügt über 1.500 bis 2.500 € im Monat und über die Hälfte der Jenaer Haushalte haben ein monatliches Einkommen von 2.500 € und mehr, bei jedem fünften Haushalt übersteigt das Einkommen sogar 4.000 €/Monat.

Gegenüber der Befragung 2011 zeichnet sich ein deutlicher Anstieg der Haushaltsnettoeinkommen ab (▸siehe Abbildung. 1). So sind die Anteile in den niedrigen Einkommensklassen mit weniger als 1.500 € deutlich gesunken und alle anderen gestiegen, die Klasse mit mehr als 4.000 € hat sich sogar fast verdoppelt. Dies kann als Ausdruck einer verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung, die auch bei den Haushalten angekommen ist, angesehen werden.

2 S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2017 – Ergebnis des Mikrozensus. Die Daten für 2018 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

ABB. 2 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH HAUSHALTSGRÖSSE

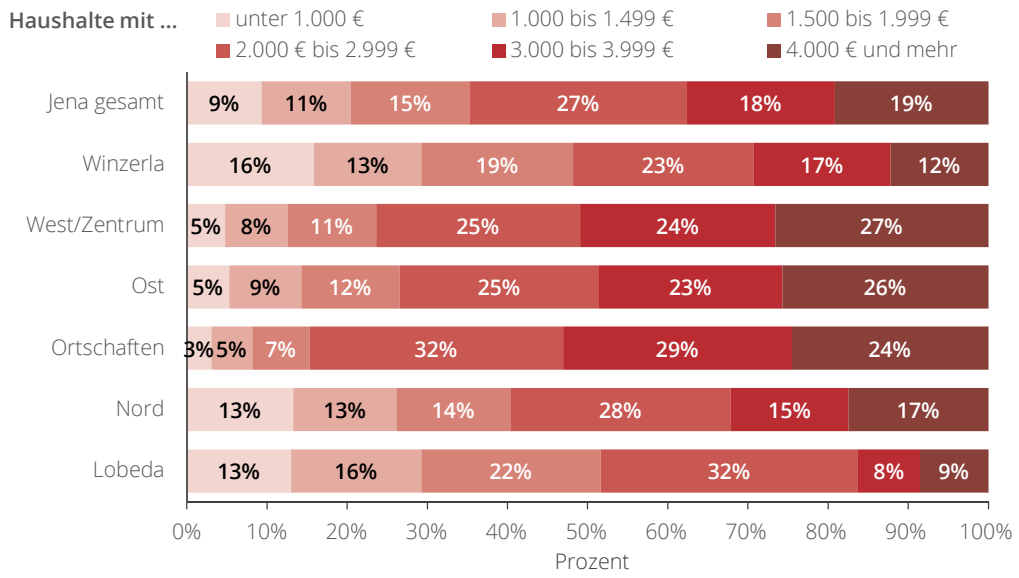
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
unter 1.000 €	32%	4%	4%	2%
1.000 bis unter 1.500 €	31%	8%	5%	3%
1.500 bis unter 2.000 €	21%	19%	6%	3%
2.000 bis unter 3.000 €	11%	36%	25%	21%
3.000 bis unter 4.000 €	4%	18%	30%	26%
4.000 € und mehr	2%	14%	30%	46%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen hängt mit der Haushaltsgröße eng zusammen (▸siehe Abbildung. 2). So verfügt ein Drittel der 1-Personen-Haushalte über bis zu 1.000 €/Monat, bei den 2-Personen-Haushalten hat ein Drittel weniger als 2.000 € netto zur Verfügung. Allerdings sind auch unter den 4- und Mehrpersonenhaushalten in Jena viele einkommensschwächere Haushalte mit weniger als 3.000 € zu finden.

Die einkommensstärkeren Haushalte wohnen in Jena zum einen in den Ortschaften und zum anderen im Planungsraum West/Zentrum sowie in den östlichen Wohngebieten. In den Ortschaften und im Planungsraum Ost hängt dies auch eng mit dem hohen Anteil an Mehrpersonenhaushalten und einem höheren Anteil an Eigentümern zusammen. Der Anteil einkommensschwächere Haushalte ist in den Planungsräumen Winzerla, Lobeda und mit Abstrichen Nord am höchsten. Unter den Niedrigeinkommensgruppen in West/Zentrum, Lobeda und Nord findet sich auch ein Teil der hier wohnenden Studierenden (▸siehe Kapitel A 2.4).

ABB. 3 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

1.5.2 WOHNKAUFKRAFT UND MIETBELASTUNG

Nicht nur die Einkommen differieren nach der Haushaltsgröße, sondern natürlich auch die Wohnungsgrößen und die damit verbundene Miete. Das Verhältnis von Einkommen zur Miethöhe ist die Mietbelastungsquote. Da 1-Personen-Haushalte in der Regel kleinere Wohnungen haben als große Haushalte, ist die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 338 € deutlich niedriger als bei den Haushalten mit vier und mehr Personen (718 €) (▸siehe Abbildung 4). Bezogen auf den Quadratmeterpreis ergibt sich jedoch ein ähnliches Bild: Hier zahlen die 1- und 2-Personen-Haushalte mit 6,71 €/m² beziehungsweise 6,63 €/m² deutlich weniger als größerer Haushalte. Betrachtet man die Gesamtmiete – also einschließlich Betriebs- und Heizkosten – so liegen diese im Durchschnitt 2,10 €/m² über den Kaltmieten. Die Mietbelastungsquote beträgt im Durchschnitt aller Haushalte 23 % und bei den 1-Personen-Haushalten 27 %. Hinsichtlich der Gesamtmiete liegt bei letzteren die Mietbelastungsquote jedoch schon bei 36 %. Eine höhere Mietbelastungsquoten im Einzelfall weisen insbesondere Studenten, Alleinerziehenden und alleinstehenden Senioren auf. Bei Bedarfsgemeinschaften sind die Quoten unter Umständen rechnerisch sehr hoch, aber da die Miete – soweit angemessen – vollständig übernommen wird, spielt für diese Gruppe die Mietbelastungsquote keine Rolle.

ABB. 4 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖßE*

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Miet-belastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
1 Person	338 €	6,71	447 €	8,81	27%	36%
2 Personen	470 €	6,63	612 €	8,79	21%	28%
3 Personen	601 €	7,56	756 €	9,56	23%	31%
4 und mehr Personen	718 €	7,32	907 €	9,34	22%	27%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

METHODE

DEFINITION WOHNKAUFKRAFT

Ein Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte ist die Wohnkaufkraft. Dieser Indikator wird als so genanntes haushaltsgrößenspezifisches Äquivalenzeinkommen berechnet. Dieses berücksichtigt, wie viele Personen von dem Einkommen tatsächlich leben müssen. Darauf basierend werden – in Anlehnung an die OECD – mithilfe des Medians drei Klassen gebildet. Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten in zwei gleich große Hälften.

Für die Befragung 2017 wurde die Wohnkaufkraft wie folgt klassifiziert:

- die niedrige Wohnkaufkraft reicht bis zu 70 % des Medians, was einem Wert von unter 1.181 € entspricht;
- die mittlere Wohnkaufkraft reicht von 70 bis 150 % des Medians beziehungsweise von 1.181 bis unter 2.530 €;
- die hohe Wohnkaufkraft liegt bei mehr als 150 % des Medians oder 2.530 € und mehr.

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht nur die absolute Höhe des Haushaltsnettoeinkommens entscheidend, sondern auch die Frage, wie viel davon für die Miete beziehungsweise den Kapitaldienst ausgegeben werden kann. Dies wird als Wohnkaufkraft bezeichnet (▸siehe Informationskasten). Im Ergebnis der Befragung hatten 2017 28 % der Jenaer Haushalte eine niedrige Wohnkaufkraft, 62 % wiesen eine mittlere und 11 % eine hohe Wohnkaufkraft auf. Räumlich betrachtet ist der Anteil an Haushalten mit niedriger Wohnkaufkraft in den Ortschaften (15 %) und in West/ Zentrum (18 %) am geringsten, während sie sich in Lobeda und Winzerla mit jeweils 38 % stärker konzentrieren. Dort ist auch die Zahl der Transferleistungsbezieher am höchsten (▸siehe unten).

Wie die Abbildung 5 zeigt, korrespondiert die Wohnkaufkraft mit der Miethöhe, das heißt Haushalte mit niedriger Kaufkraft zahlen niedrigere Mieten als diejenigen mit mittlerer und höherer Kaufkraft und dies nicht nur bezogen auf die Kaltmiete insgesamt, sondern auch auf die Quadratmetermiete (▸siehe Abbildung 5). Allerdings zeigt sich auch, dass Mieter mit einer geringen Wohnkaufkraft aufgrund ihrer niedrigeren Einkommen die höchste Mietbelastung haben: mit 31 % ist sie doppelt so hoch wie bei den Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft, bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm liegt die Mietbelastungsquote sogar bei 42 %.

ABB. 5 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT*

Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Miet-belastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
niedrig	399 €	6,50	529 €	8,65	31%	42%
mittel	518 €	6,88	660 €	8,97	20%	25%
hoch	618 €	7,99	775 €	10,07	15%	18%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

Die Hans-Böckler-Stiftung hat jüngst eine Sonderauswertung des Mikrozensus durchgeführt einschließlich der alle fünf Jahre durchgeführten Zusatzerhebung zur Wohnsituation, um so Einkommensstrukturen und Mietbelastungsquoten in 77 Großstädten abbilden zu können.[3] Dieser Untersuchung zu Folge lag 2014 die Mietbelastungsquote bezogen auf die Bruttokaltmiete im Durchschnitt der Großstädte bei 27 %, wobei die Spanne von 21 % (Chemnitz) bis 30 % (Bonn) reicht. Jena gehört mit 23 % zu den zehn Städten mit der niedrigsten Belastungsquote. Ähnliches gilt auch, wenn man nur die Gruppe der Haushalte betrachtet, die Mietbelastungsquoten von über 30 % aufweisen. Deren Anteil liegt im Durchschnitt aller Großstädte bei 40 %, in Jena bei 30 % (Erfurt: 28 %). Insgesamt ergibt sich damit ein ganz ähnliches Bild wie in der Bewohnerbefragung 2017.

[3] Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten; 2017

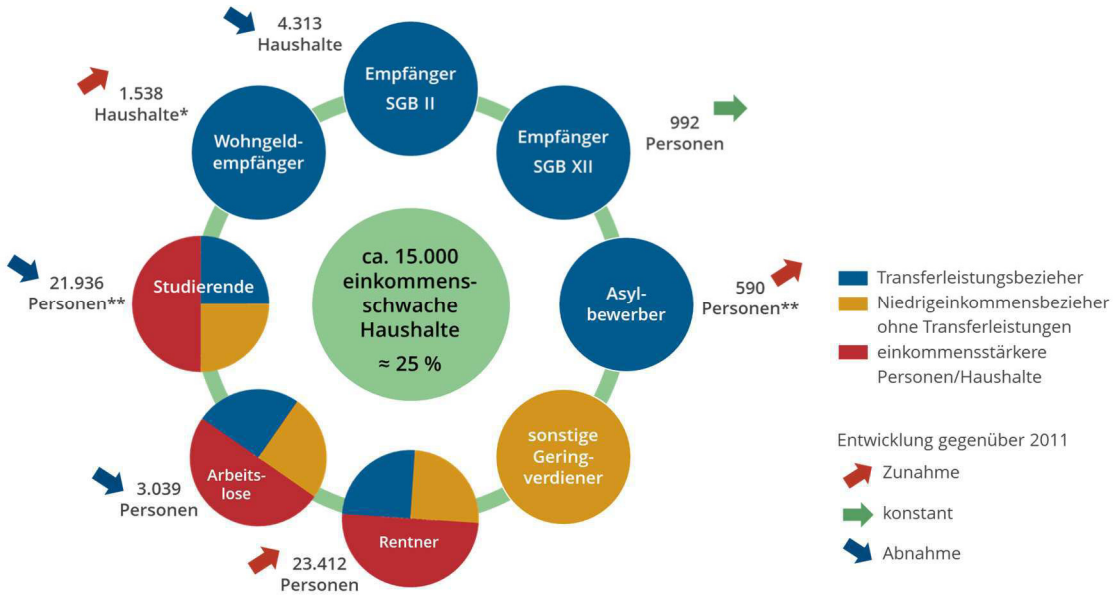
1.5.3 EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE

Einkommensschwache Haushalte stellen eine Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-)Preiserhöhungen liegt. Darüber hinaus aber haben sie durchaus unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum (▶siehe Abbildung 6).

Sie unterscheiden sich vor allem durch die Einkommenshöhe und die Einkommensquelle(n), insbesondere hinsichtlich der Frage, ob sie Transferleistungen erhalten oder nicht. So beziehen Leistungsempfänger nach SGB II sowie Wohngeldempfänger und Asylbewerber aufgrund ihres geringen Einkommens Transferleistungen. Über ein nur niedriges Einkommen verfügen aber auch die sonstigen Geringverdiener, deren Einkommen jedoch gerade so hoch sind, dass sie keinen Anspruch auf Transferleistungen haben.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit[4] bezogen im Dezember 2018 in Jena insgesamt 3.894 **Bedarfsgemeinschaften** Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). Ihre Anzahl ist aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, 2012 lag sie noch bei 5.810. Der Rückgang wäre noch stärker gewesen, wenn nicht seit 2015 der Großteil der anerkannten Asylbewerber als Leistungsbezieher hinzugekommen wäre. Im Gegenzug sank die Zahl der Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, nach dem Höhepunkt 2015 (1.221) im Folgejahr bereits deutlich auf 590.

ABB. 6 ANZAHL UND ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSSCHWACHEN HAUSHALTE IN JENA 2018



* nur Haushalte mit Mietenzuschuss, Stand 2016
** Stand 2016

Datengrundlage: Stadt Jena, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 61 % die 1-Personen-Haushalte. Diese stellen fast 10 % aller 1-Personen-Haushalte in Jena dar. Eine Gruppe darunter sind die Haushalte mit Grundsicherung im Alter, das heißt alleinstehende Senioren mit geringen Renten. Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von rd. 17 % der Bedarfsgemeinschaften. Knapp

[4] Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport SGB II (Monatszahlen). Jena, Stadt. Dezember 2018

60 % davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren (Familien) machen 31 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena aus.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Wohnhaushalten liegt bei ca. 7,0 % und ist damit aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl gesunken.

Für die Bedarfsgemeinschaften werden die **Kosten der Unterkunft** in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Angemessen ist ein einfacher Standard, der durch den unteren Teil des Wohnungsmarktes abgebildet wird. In Jena liegt diese Angemessenheitsgrenze[5] derzeit für eine Person in einer Bedarfsgemeinschaft bei 5,89 €/m² nettokalt und für bis zu fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft bei 8,50 €/m². Damit kommen vorwiegend die Bestände des industriellen Wohnungsbaus als angemessener Wohnraum infrage (▸siehe Kapitel A 1.3). Durch diese Festlegung reagieren Bedarfsgemeinschaften wesentlich weniger sensibel auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt als andere einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Bedarfsgemeinschaften ist die Wohnraumversorgung stets gewährleistet, soweit das "schlüssige Konzept", mit dem die Höhe der angemessenen Miethöhe zu ermitteln ist, die Preisentwicklungen des Marktes richtig widerspiegelt.

Die Zahl der **Wohngeldempfänger** stieg 2016 auf 1.538 Haushalte. Ursache dafür ist die zum Januar 2016 in Kraft getretene Wohngeldreform, im Zuge derer die Einkommensgrenzen erhöht und damit der Kreis der Anspruchsberechtigten erweitert wurde. Im Folgejahr setzte wieder ein Rückgang ein, der in erster Linie auf eine Verbesserung der Einkommenssituation zurückzuführen sein dürfte.

Bei **weiteren Geringverdienern** liegt das Einkommen zwar auf einem niedrigen Niveau, es ist aber doch zu hoch, um einen Anspruch auf Transferleistungen zu begründen. Statistisch werden diese Haushalte nicht erfasst, sodass zu ihnen kaum Daten vorliegen. In Jena besteht jedoch die Möglichkeit, die Ergebnisse der Haushaltsbefragung von 2017 zu nutzen, mit der die Einkommenssituation differenziert analysiert und ausgewertet werden kann. So ergeben die Daten im Hinblick auf die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumfördergesetzes, dass bei fast einem Viertel der Haushalte das Einkommen unter der jeweiligen Grenze liegt. Dies entspricht absolut einem Umfang von insgesamt rd. 15.000 Haushalten in Jena einschließlich Transferleistungsempfängern.

Ein größere Gruppe unter den Geringverdienern sind **Alleinerziehende** soweit sie nicht Transferleistungsbezieher sind. Die Haushaltegenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters wies Ende 2018 2.806 Haushalte alleinerziehender/alleinstehender Elternteile mit Kind(ern) aus, was 4,6 % aller Haushalte entspricht.[6] Der Anteil schwankt innerhalb Jenas zwischen 3,6 % in den Ortschaften bis zu 5,5 % in Lobeda. Oder umgekehrt betrachtet wohnt ein Viertel aller Alleinerziehenden in Lobeda. 650 oder knapp ein Viertel aller Alleinerziehenden waren Bedarfsgemeinschaften, die Betroffenheit ist also wesentlich höher als im Durchschnitt. Weitere Angaben zur Einkommenssituation Alleinerziehender liegen jedoch nicht vor, so sind unter anderem in der Haushaltsbefragung die Fallzahlen zu dieser Gruppe zu gering für repräsentative Aussagen. Eine detaillierte Studie aus Brandenburg kommt zu dem Ergebnis, dass „Alleinerziehende nicht per se als hilfe- und unterstützungsbedürftig oder etwa als Opfer zu betrachten“ sind, es aber markante Problemkonstellationen gibt.[7] Sie sind insbesondere durch Mehrfachbelastung, eingeschränkte Erwerbsfähigkeit und eingeschränkte soziale Teilhabe als größtem Problem gekennzeichnet. Hinsichtlich der Wohnsituation sind sie überwiegend auf kleine 3-Raum-Wohnungen angewiesen. Diese sind vom Grundsatz her in Jena ausrei-

---

5 Stadt Jena. Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft. November 2017

6 Siehe ausführlich auch den Lebenslagenbericht „Zur sozialen Lage der Jenaer Bevölkerung“ der Stadt Jena 2018, Kap. B 3.1. Unter diesen Haushalten können sich aber auch einige nicht-eheliche Lebensgemeinschaften oder bi-lokale Wohnverhältnisse befinden, die mit der Haushaltegenerierung methodisch bedingt nicht erfasst werden können.

7 „Familienform: Alleinerziehend - Soziale Situation alleinerziehender Mütter und Väter im Land Brandenburg“, Beiträge zur Sozialberichterstattung Nr. 8, Minister für Arbeit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Brandenburg

chend vorhanden – was die höheren Anteile in Lobeda und Winzerla verdeutlichen, entscheidend ist aber auch die Lage in der Nähe von Arbeitsstätten oder Einkaufsmöglichkeiten oder mit guter Erreichbarkeit von Kitas und Schulen

Als Universitätsstadt ist in Jena die Zahl von knapp 22.000 **Studierenden** zu beachten, von denen ein Großteil als einkommensschwach einzustufen ist. Allerdings können Studierende durch das Bilden von Wohngemeinschaften eine – vor allem im Vergleich zu Familien – überdurchschnittlich hohe Wohnkaufkraft erzielen. Im Durchschnitt zahlen sie zusammen um bis zu 1,50 €/m² höhere Mieten als nicht-studentische Haushalte. Zu beachten ist, dass die Zahl der Studierenden in Jena seit dem Höhepunkt 2011 (25.500 Studenten) rückläufig ist.

Eine weitere große Gruppe bilden die **Senioren**. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind ca. 30 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach. Im Durchschnitt sind ihre Wohnungen knapp 60 m² groß, dafür bezahlen sie 5,76 €/m² kalt und die Mietbelastungsquote liegt mit 35 % überdurchschnittlich hoch. Dies gilt insbesondere für 1-Personen-Haushalte. Allerdings benötigen von diesen längst nicht alle Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt nur knapp 1.000 Personen. In den nächsten Jahren ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um 30 bis 40 % zunimmt, und zwar aus zwei Gründen:[8] Zum einen erreichen zahlreiche Langzeitarbeitslose das Rentenalter, sie werden also vom SGB-II-Empfänger zum SGB-XII-Empfänger. Auf die Wohnungsnachfrage hat dies jedoch keine Auswirkungen, beide Gruppen unterliegen den Angemessenheitsregelungen für die Bedarfe der Unterkunft (KdU). Anders wird dies bei Erwerbstätigen sein, die mit dem Eintritt in die Rente deutlich niedrigere Einkommen beziehen. Ursachen dafür sind vor allem Phasen der Arbeitslosigkeit und des Bezugs eines niedrigen Einkommens in der Zeit des Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte.

Auch junge Familien mit einem oder mehreren Kindern sind unter den Einkommensschwachen überrepräsentiert. Ihre Mietbelastungsquote ist mit über 40 % ausgesprochen hoch, im Vergleich geben einkommensstärkere Familienhaushalte im Durchschnitt nur 19 % ihres Einkommens für die Miete aus. Absolut betrachtet, handelt es sich bei den Familienhaushalten im Gegensatz zu den Rentnerhaushalten und den Singlehaushalten insgesamt allgemein um eine deutlich kleinere Gruppe.

Zu ähnlichen Erkenntnissen sind auch zwei Wissenschaftler eines privaten Wirtschaftsinstituts gekommen: Ihrer aktuellen Auswertung nach sind im Bundesgebiet in Sozialwohnungen 1-Personen-Haushalte, Familienhaushalte – darunter vor allem Haushalte mit fünf und sechs Mitgliedern – sowie Haushalte mit Migrationshintergrund überrepräsentiert. Sie sind somit häufiger auf die Objekt- und Subjektförderung angewiesen als beispielsweise 2-Personen-Haushalte.[9]

Insgesamt können Aussagen über das Ausmaß der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der dargestellten Kenntnisse zu den einzelnen Zielgruppen. Dabei ist zu beachten, dass für die einzelnen Nachfragegruppen unterschiedliche Bezugsgrößen (Haushalte oder Personen) vorliegen. Zudem gibt es – wie oben bereits erwähnt – Überschneidungen der Gruppen untereinander. Im Ergebnis kann für Jena geschätzt werden, dass ein Viertel aller Haushalte einkommensschwach ist, was rd. 15.000 Haushalten entspricht.

---

8 Hierbei handelt es sich nicht um eine exakte Berechnung, weil die erforderlichen Ausgangsdaten für Jena nicht vorliegen, sondern um eine Abschätzung auf der Grundlage eines Vergleichs mit ähnlich strukturierten Wohnungsmärkten auf Basis der Ergebnisse der Studie „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für die Wohnungsversorgung" Hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014.

9 Siehe „Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand" 2016 von Michael Schier und Michael Voigtländer des IW Köln.

1.6 JENA IM VERGLEICH

Seit den 1990er Jahren waren alle ostdeutschen Kommunen durch einen demographischen Schrumpfungsprozess gekennzeichnet, erst in den letzten zehn Jahren wandelte sich das Bild: So gibt es auch im ostdeutschen Raum stark wachsende Städte wie Leipzig oder Potsdam neben stabilen oder sogar weiter schrumpfenden Städten. Die Ursachen für diese sich ausdifferenzierenden Entwicklungen liegen in der wirtschaftlichen Struktur und den Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt ebenso wie in der Attraktivität als Standort bzw. als Wohnort sowie ihrer Bedeutung als Zentrum einer Region.

Inwiefern die Wachstumsprozesse im ostdeutschen Raum mit denen in den westdeutschen Städten vergleichbar sind und wie die Stadt Jena in diesen Kontext einzuordnen ist, soll die folgende vergleichende Analyse herausarbeiten. Für diesen Vergleich wurden zehn Städte ausgewählt (▸siehe Abbildung 1). Für die Auswahl der Städte waren insbesondere folgende Kriterien entscheidend:

- alle Städte verfügen über Universitäten und teilweise weitere Hochschulen
- bei den Städten handelt es sich um kleinere Großstädte mit Ausnahme von Leipzig als wichtigem regionalen Vergleich
- alle Städte haben eine wesentliche regionale Bedeutung
- der Vergleich umfasst west- und ostdeutsche Städte.

ABB. 1 VERGLEICHSSTÄDTE

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Darstellung: Timourou

JENA IN GUTER GESELLSCHAFT

Jena ist ein bedeutender Universitätsstandort und wichtiger Arbeitsort – ähnlich wie zehn weiter Städte, mit denen hier die wichtigsten demographischen und ökonomischen Eckwerte verglichen werden.

Im West-Ost-Vergleich zeigen sich zum Teil noch unterschiedliche wirtschaftliche und demographische Tendenzen. So sind für ostdeutsche Städte eine geringere Kaufkraft, eine höhere Geburtenhäufigkeit, bei zugleich stärkerer Alterung sowie deutlich geringere Migrantenanteile charakteristisch. Unter den ostdeutschen Wachstumszentren ist Jena zwar insgesamt deutlich weniger von der Zuwanderung geprägt, zeigt aber relativ gesehen einen stärkeren Anstieg des Ausländeranteils. Die starke Alterung macht sich in Jena in den Sterberaten noch nicht bemerkbar, wie beispielsweise in Leipzig und Erfurt. Auch die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind noch etwas günstiger als in anderen ostdeutschen Städten. Die positiven demographischen Entwicklungen spiegeln sich in der intensiven Neubautätigkeit der letzten Jahre direkt wider. Diesbezüglich kann Jena auch mit den wirtschaftsstarken westdeutschen Kommunen mithalten.

Die Umlandverflechtungen mit dem Saale-Holzland-Kreis spielen nach wie vor eine bedeutende Rolle, wobei Jena zwar aufgrund ihrer Bedeutung als Universitätsstandort, Arbeitsort und regionales Versorgungszentrum von der bildungs- und arbeitsmarktbedingten Zuwanderung und dem Pendlerüberschuss profitiert, zugleich aber durch die Suburbanisierung verliert.

Ziel ist es, mithilfe von wichtigen Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Städte herauszuarbeiten. Insgesamt soll damit eine bessere Einschätzung und Einordnung der Entwicklungen in Jena im überregionalen Kontext ermöglicht werden.

In einem zweiten Teil sollen anhand von ausgewählten Indikatoren für Jena die Umlandverflechtungen mit dem Saale-Holzland-Kreis analysiert und deren Einfluss auf den Jenaer Wohnungs- und Arbeitsmarkt verdeutlicht werden.

Bei der vergleichenden Betrachtung ist eine gemeinsame Datenbasis und Methodik von zentraler Bedeutung. Deswegen wurden möglichst Daten aus einer Quelle bevorzugt, und zwar insbesondere die Regionaldatenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Bei fehlenden Daten wurden weitere Quellen herangezogen, wie die Statistischen Landesämter bzw. die kommunale Statistik. Aufgrund der unterschiedlichen Quellen können die Zahlen für Jena bei den einzelnen Indikatoren teilweise von den Angaben in den übrigen Kapiteln des Wohnstadtordners etwas abweichen.

1.6.1 JENA IM STÄDTEVERGLEICH

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

Obwohl es sich bei den ausgewählten Städten durchweg um wachsende Städte handelt, weist die Entwicklung in den letzten Jahren zum Teil deutliche Unterschiede auf, sowohl hinsichtlich der Wachstumsdynamik als auch in Bezug auf die einzelnen Komponenten der **Einwohnerentwicklung** (▸siehe Abbildung 2).

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG

	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2017	Einwohnerentwicklung 2012-2017	Natürlicher Saldo 2015-2017 (Durchschnitt je 1.000 EW)	Wanderungssaldo 2015-2017 (Durchschnitt je 1.000 EW)
Göttingen	119.529	2,5%	0,0	5,6
Aachen	246.272	2,6%	-0,5	5,0
Jena	111.099	3,9%	1,1	7,8
Erfurt	212.988	4,7%	-1,1	11,9
Erlangen	110.998	5,3%	0,4	13,8
Münster	313.559	5,7%	1,7	9,9
Mainz	215.110	6,1%	1,5	11,0
Darmstadt	158.254	7,0%	1,4	12,3
Regensburg	150.894	9,1%	1,2	18,0
Potsdam	175.710	10,2%	1,7	20,8
Leipzig	581.980	11,7%	1,1	20,9

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Darstellung und Berechnungen: Timourou

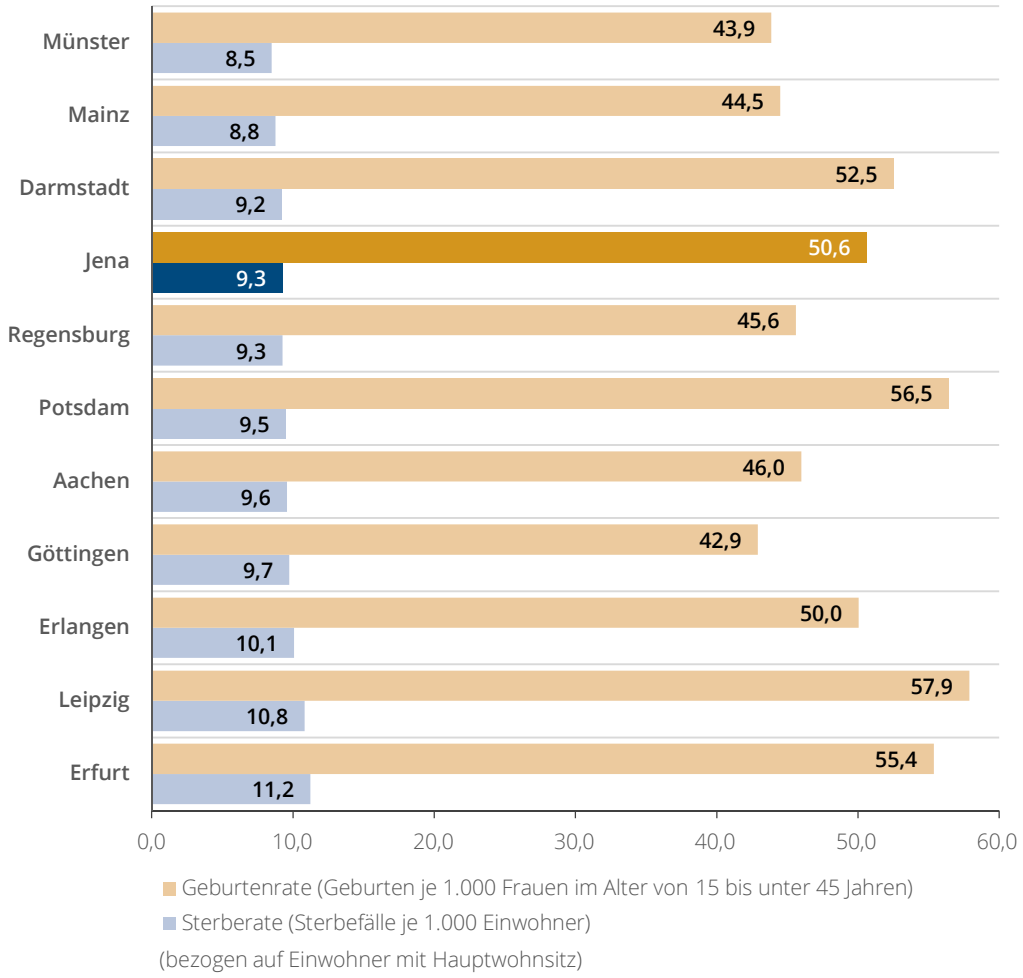
Jena gehört – zusammen mit Göttingen, Aachen und Erfurt – zu den Städten mit einem etwas niedrigeren Wachstum in den letzten fünf Jahren als in den anderen Vergleichsstädten. Dies liegt an geringeren Zuwanderungsraten in diesen Städten. Während aber Aachen und Erfurt negative natürlichen Salden aufweisen, hat Jena relativ gesehen im 3-Jahres-Durchschnitt einen

relativ hohen Geburtenüberschuss zu verzeichnen, in etwa vergleichbar mit Leipzig oder Regensburg. Im Vergleich dazu zeigen vor allem Leipzig, Potsdam, Regensburg und Darmstadt den höchsten Einwohneranstieg. Diese profitierten am stärksten von den Wanderungsgewinnen. Nur Potsdam hat zugleich relativ gesehen den höchsten natürlichen Zuwachs.

Die Zuwanderung in den größeren Städten war in den letzten Jahren sehr stark vom Zuzug und der Umverteilung der Flüchtlinge beeinflusst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnortzuweisungsgesetz in den Bundesländern unterschiedlich geregelt ist, teilweise müssen die Flüchtlinge in der zugewiesenen Stadt verbleiben, teilweise nur im jeweiligen Bundesland.

Betrachtet man die **Geburtenrate** je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter von 15 bis unter 45 Jahren (▸siehe Abbildung 3) nimmt Jena den fünften Rang ein. Die vier ostdeutschen Städte zeigen insgesamt die höchsten Geburtenraten, die zum Teil deutlich über 50 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter liegen. Eine Ursache ist dafür der Trend zur 2-Kind-Familie, der in Ostdeutschland mittlerweile wieder so stark ausgeprägt ist wie zu DDR-Zeiten. Allerdings weisen Leipzig und Erfurt gleichzeitig auch die höchsten **Sterberaten** (je 1.000 Einwohner) auf, sodass der Saldo der natürlichen Entwicklung weniger positiv (Leipzig) oder gar negativ (Erfurt) ausfällt. Hingegen gehört Jena zu den Städten mit einer geringeren Sterberate.

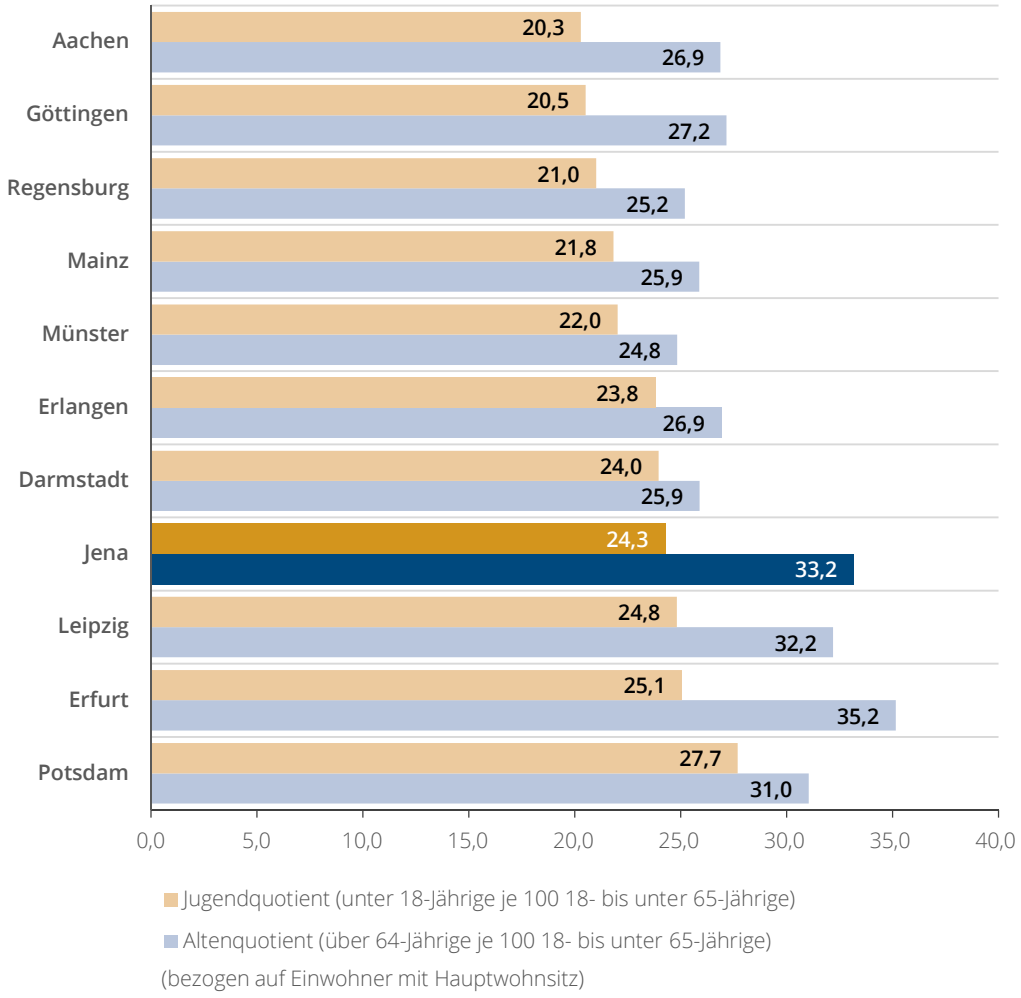
ABB. 3 GEBURTEN- UND STERBERATE 2015 BIS 2017 (3-Jahres-Durchschnitt)



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die höheren Geburtenraten der letzten Jahre spiegeln sich in der Altersstruktur der ostdeutschen Städte direkt wider. Diese zeigen einen deutlich höheren **Jugendquotienten**, der das Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren wiedergibt (▸siehe Abbildung 4). Nur Erlangen und Darmstadt können knapp mithalten und weisen einen in etwa vergleichbaren Jugendquotienten wie Jena auf. Allerdings ist für die Struktur der ostdeutschen Städte zugleich eine starke Alterung der Bevölkerung charakteristisch, denn hier leben mehr als 30 über 64-Jährige je 100 Personen zwischen 18 und 65 Jahren. Jena hat nach Erfurt den zweithöchsten **Altenquotienten**, ungefähr vergleichbar mit Leipzig.

ABB. 4 JUGEND- UND ALTENQUOTIENT 2017



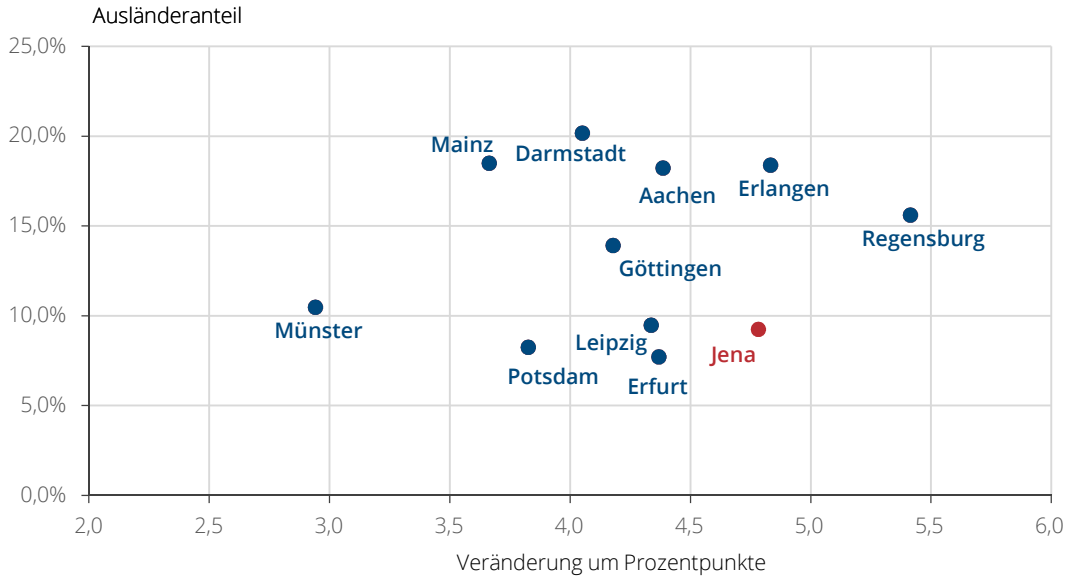
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Viele dieser Städte sind die wichtigsten Studienstandorte der jeweiligen Region. Allerdings sind einige **Studierende** nur mit dem Nebenwohnsitz am Studienstandort angemeldet. Die größten Universitätsstädte mit mehreren Fachhochschulen sind Münster mit rd. 60.100 und Aachen mit rd. 57.400 Studierenden im WS 2017/2018. Es folgt Darmstadt mit rd. 44.700 Studierenden. Jena gehört mit rd. 21.800 Studierenden absolut gesehen zu den kleineren Studienstandorten. Wenn man jedoch die Studierendenzahl auf die Hauptbevölkerung bezieht, liegt Jena mit ca. 200 Studierenden je 1.000 Einwohner im Mittelfeld zwischen Aachen (230), Regensburg (220) und Münster (190). Die höchsten Studentendichten haben Darmstadt und Göttingen mit mehr als 280 sowie Erlangen mit ca. 270 Studierenden je 1.000 Einwohner. Somit zählt Jena zu den klassischen Universitätsstädten, in denen die Universität einen wichtigen wirtschaftlichen Standortfaktor mit überregionaler Bedeutung darstellt.

Große Unterschiede zwischen den Vergleichsstädten bestehen hinsichtlich des **Ausländeranteils**, und zwar sowohl in Bezug auf den aktuellen Anteil (▸siehe Abbildung 5, vertikale Achse) als auch auf die Veränderung des Anteils in den letzten fünf Jahren (horizontale Achse). Obwohl Jena zusammen mit den anderen drei ostdeutschen Städten den geringsten Ausländeranteil mit Quoten unterhalb von 10 % aufweist, zeigt Jena unter diesen Städten die höchste Wachstumsdynamik auf – der Ausländeranteil ist in den letzten sechs Jahren um 4,8 Prozentpunkte auf 9,3 % angestiegen. Eine höhere Wachstumsdynamik hat unter den elf Städten nur noch Regensburg zu verzeichnen, dort sind jedoch die aktuellen Ausländeranteile deutlich höher.

Beim **Migrantenanteil** ergibt sich mehr oder weniger eine ähnliche Verteilung der Städte nur auf einem höheren Niveau. So leben in Jena derzeit 13,2 % Menschen mit Migrationshintergrund, der Anteil ist somit etwas höher als in Erfurt (11,3 %) oder in Potsdam (12,9 %), liegt aber deutlich unter den westdeutschen Städten wie zum Beispiel Erlangen mit 35,3 % oder Darmstadt mit 40,0 %.

ABB. 5 AUSLÄNDER: ANTEIL 2017 UND ENTWICKLUNG 2011 BIS 2017



Datengrundlage: Kommunale Statistik
Darstellung und Berechnungen: Timourou

ÖKONOMISCHE FAKTOREN

Die folgenden Indikatoren (▸siehe Abbildung 6) spiegeln das wirtschaftliche Niveau der jeweiligen Regionen direkt wider. Wenn es um die **Arbeitslosenquoten** (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) geht, sind die West-Ost-Unterschiede nicht mehr so gravierend wie noch vor 10 Jahren. Die Arbeitslosenquoten in Jena oder Potsdam liegen auf einem vergleichbaren Niveau wie in Mainz. Niedrigere Arbeitslosenquoten sind jedoch in den wirtschaftsstarken bayrischen Städten Erlangen und Regensburg vorzufinden.

Bei den **Personen in Bedarfsgemeinschaften** je 1.000 Einwohner sind die Anteile in den Städten unterschiedlich verteilt: So weist Jena mit nur 69 Personen in Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner den drittniedrigsten Wert auf, gleich nach Erlangen und Regensburg, in etwa vergleichbar mit Münster. Andere ostdeutsche Städte schneiden deutlich schlechter ab.

Das **verfügbare Einkommen der privaten Haushalte** je Einwohner zeigt jedoch immer noch das typische West-Ost-Gefälle mit relativ starken regionalen Differenzen. Unter den ostdeutschen Städten ist für Jena und Leipzig ein geringeres Einkommensniveau charakteristisch als für Erfurt und Potsdam.

ABB. 6 ARBEITSMARKT UND EINKOMMEN

	Arbeitslosenquote 2018 (Jahresdurchschnitt)	Personen in Bedarfsgemeinschaften 2017 (je 1.000 Einwohner)	Verfügbares Einkommen priv. Haushalte je Einwohner 2016
Regensburg	3,2%	49	21.866 €
Erlangen	3,7%	45	23.528 €
Münster	5,0%	72	22.261 €
Darmstadt	5,2%	95	21.986 €
Mainz	5,5%	80	21.515 €
Jena	5,6%	69	18.030 €
Potsdam	5,7%	81	19.550 €
Erfurt	6,0%	101	18.601 €
Leipzig	6,7%	114	17.770 €
Göttingen	7,0%	81	*
Aachen	7,5%	106	20.078 €

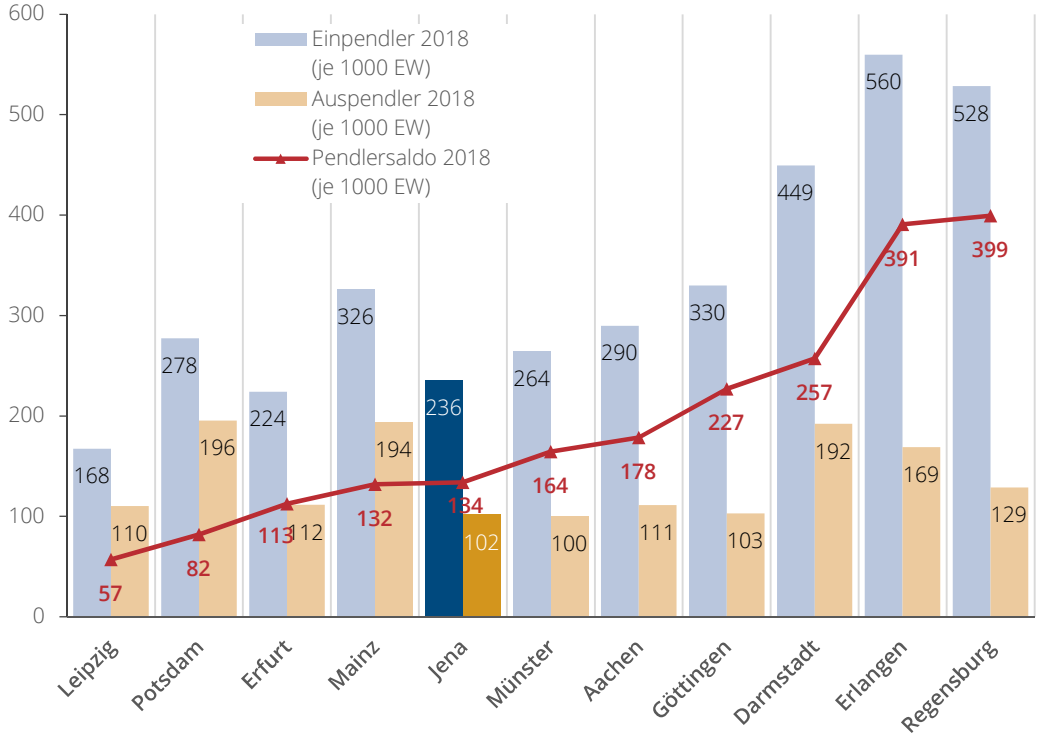
* Laut GOESIS werden Werte für Stadt Göttingen nicht ausgewiesen

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland; Bundesagentur für Arbeit
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Als regionale Zentren zeigen alle der genannten Städte einen **Einpendlerüberschuss.** Die unterschiedliche Höhe des Einpendlerüberschusses je 1.000 Einwohner deutet auf die unterschiedliche regionale bzw. überregionale Bedeutung der Städte hin. Wie bereits bei der regionalen Betrachtung des Thüringer Arbeitsmarktes verdeutlicht wurde (▸siehe Kapitel A 1.4), sind für Thüringen eine komplementäre Wirtschaftsstruktur und starke Pendlerverflechtungen im Rahmen der sogenannten Thüringer Städtekette (Erfurt, Jena, Gera, Weimar) charakteristisch. Somit haben Jena und Erfurt eine vergleichbare regionale Bedeutung als Arbeitsort mit jeweils einem eigenen Einzugsbereich. Trotzdem ist der Einpendlerüberschuss bezogen auf 1.000 Einwohner in diesen beiden Städten etwas höher als in Leipzig oder Potsdam. In Potsdam ist zudem die

Zahl der Auspendler vergleichsweise hoch, was mit den Pendlerverflechtungen mit Berlin zusammenhängt. Eine vergleichbare Situation gibt es beispielsweise in Mainz aufgrund der Nähe zu Wiesbaden und Frankfurt/Main. Im Vergleich dazu ist der Einpendlerüberschuss in den Wachstumszentren Erlangen und Regensburg deutlich höher bei zugleich relativ geringer Zahl der Auspendler.

ABB. 7 PENDLER



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland; Bundesagentur für Arbeit
Darstellung und Berechnungen: Timourou

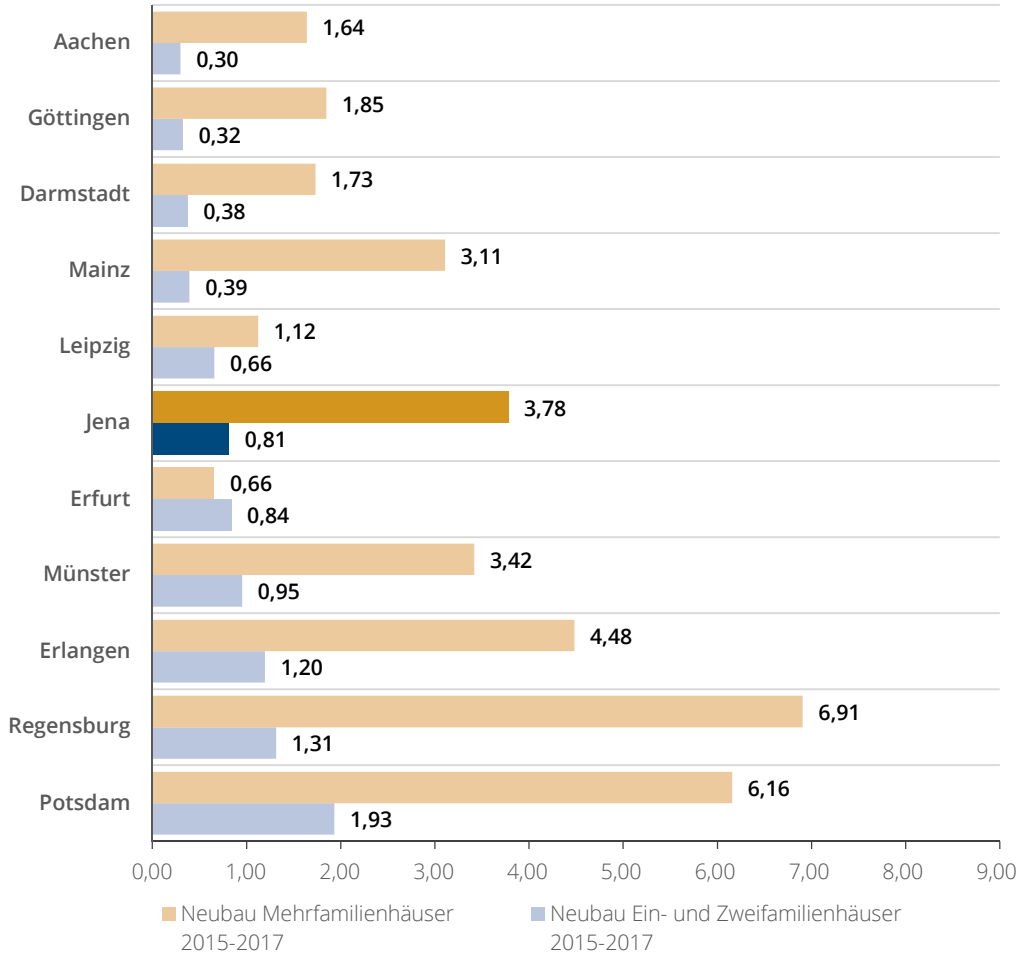
WOHNUNGSANGEBOT

Als Ergebnis der sozialistischen Wohnungsbaupolitik ist für die ostdeutschen Städte ein vergleichsweise kleiner **Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** charakteristisch, der deutlich unter 20 % liegt (Jena: 18,1 %; Leipzig: 10,8 %). Unter den westdeutschen Städten hat nur Regensburg (18,3 %) einen vergleichbaren Anteil vorzuweisen, ansonsten macht die kleinteilige Bebauung ungefähr ein Viertel des Wohnungsbestandes aus, in Münster sogar 29,0 %.

Auf der anderen Seite gehören Jena, Erfurt aber vor allem Potsdam zu den Städten mit einer intensiveren **Neubautätigkeit** im kleinteiligen Segment in den letzten drei Jahren (▸siehe Abbildung 8). Diese lag in Jena in den letzten drei Jahren höher als in Leipzig und ist in etwa mit Erfurt vergleichbar. Auch im Geschosswohnungsbau ist in Potsdam und Jena, nach Regensburg und Erlangen die höchste Dynamik zu beobachten. Hier ist allerdings zu beachten, dass bei den Neubauten auch Wohnungen in Wohnheimen mit einbezogen werden, die insbesondere die Neubauraten in den Mehrfamilienhäusern etwas verfälschen. So sind beispielsweise in Jena 2016 rd. 300 Wohnungen als Erweiterung der Kapazitäten in Flüchtlingsunterkünften entstanden.[1]

1 Aufgrund der unterschiedlichen Erfassung der Baufertigstellung in der Regionaldatenbank Deutschland sind diese Werte für Jena nicht vergleichbar mit den Neubauzahlen im Kapitel A 1.2.2, die auf den Daten der Statistikstelle der Stadt Jena basieren.

ABB. 8 NEUBAUTÄTIGKEIT 2015 BIS 2017*



*Wohnungen in neuen Wohngebäuden inkl. Wohnheime (Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Darstellung und Berechnungen: Timourou

1.6.2 JENA UND DER SAALE-HOLZLAND-KREIS

Für die Entwicklung der Stadt Jena sind die Verflechtungen mit dem Umland von großer Bedeutung. Die größte Rolle spielt dabei der Saale-Holzland-Kreis, zu dem im Folgenden die Unterschiede und Wechselwirkungen zu Jena vergleichend herausgearbeitet werden. Um korrekt vergleichen zu können, werden für Stadt und Landkreis die Daten des TLS herangezogen. Die Daten für Jena können damit zu Angaben in anderen Kapiteln, in denen die Daten der kommunalen Statistikstelle Jena verwendet werden, leicht abweichen.

Wie bereits im Kapitel A 1.1.3 bei der Analyse der Umlandwanderungen festgestellt wurde, waren die Wanderungsverflechtungen zwischen Jena und dem Saale-Holzland-Kreis zwischen 2013 und 2016 durch die Fluchtmigration stark geprägt. So beruhten die Wanderungsgewinne in Jena gegenüber dem Saale-Holzland-Kreis 2015 auf dem Zuzug von Asylbewerbern aus der damaligen zentralen Erstaufnahmeeinrichtung in Eisenberg, die 2016 geschlossen wurde.

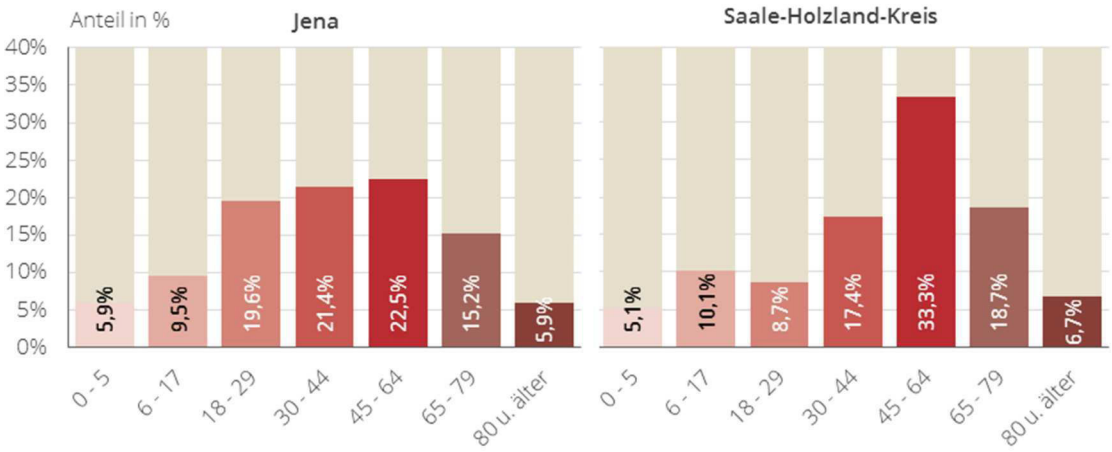
ABB. 9 ECKWERTE DEMOGRAPHIE

	Jena	Saale-Holzland-Kreis
Einwohner 2017 (HW)	111.099	82.990
Einwohnerentwicklung 2012-2017 (HW)	3,9%	0,3%
Natürlicher Saldo 2015-2017 (Durchschnitt je 1.000 Einwohner)	1,1	-3,8
Wanderungssaldo 2015-2017 (Durchschnitt je 1.000 Einwohner)	7,8	-0,2
Ausländer 2017 (Anteil an Einwohnern mit HW)	9,3%	2,9%
Geburtenrate 2015-2017 (je 1.000 Frauen im Alter von 15-44 Jahre, 3-Jahres-Durchschnitt)	50,6	58,0
Sterberate 2015-2017 (je 1.000 Einwohner, 3-Jahres-Durchschnitt)	9,3	11,7

Datengrundlage: TLS
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die Erstaufnahmeeinrichtung beeinflusst auch den Wanderungssaldo insgesamt des Saale-Holzland-Kreises und damit auch dessen Einwohnerentwicklung, sodass die in Abbildung 9 dargestellten Werte vorsichtig interpretiert werden müssen. Denn noch bis 2013 waren für den Saale-Holzland-Kreis leichte jährliche Einwohnerverluste zwischen - 0,3 und - 2,5 % charakteristisch, die gleichermaßen auf den negativen Wanderungssalden als auch auf Sterbeüberschüssen beruhten.

ABB. 10 ALTERSSTRUKTUR 2017 IM VERGLEICH



Datengrundlage: TLS
Darstellung und Berechnungen: Timourou

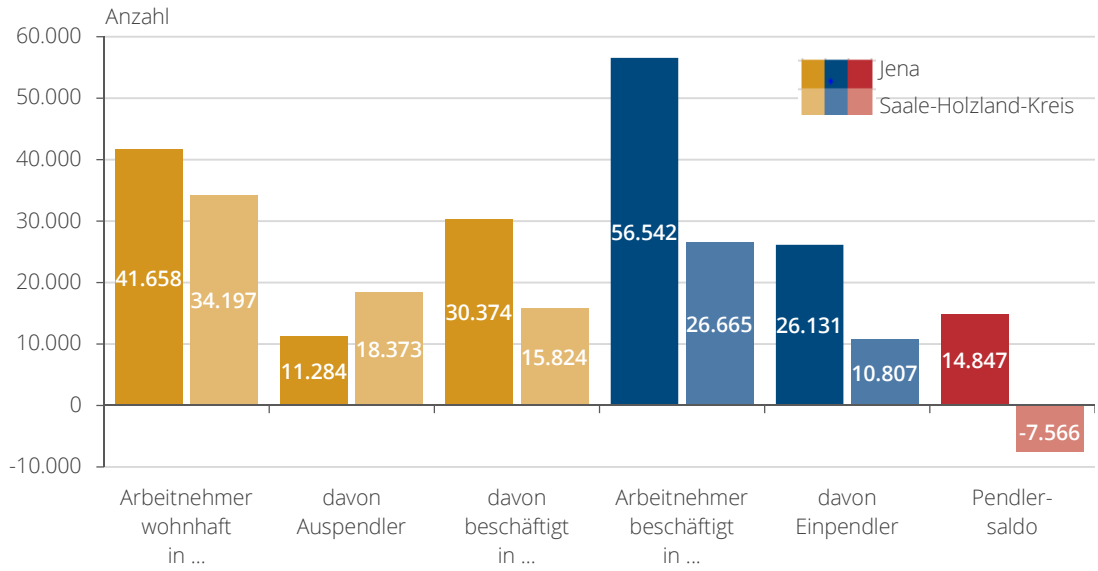
Insofern ergibt sich hier ein typisches Stadt-Umland-Verhältnis mit entsprechenden Unterschieden in der Einwohnerstruktur und -entwicklung:

- Jena weist als Universitätsstandort und leicht wachsende Stadt eine vergleichsweise junge Einwohnerstruktur und somit relativ hohe Geburtenraten und Geburtenüberschüsse auf.
- Der Saale-Holzland-Kreis ist hingegen ein schrumpfender Umlandkreis mit einer typischen Altersstruktur, die sich durch einen höheren Anteil an Familien und viele Bewohnern in der Altersgruppe 45 bis 64 Jahre auszeichnet (▸siehe Abbildung 10). Zugleich kommt es aufgrund des höheren Seniorenanteils zu Sterbeüberschüssen.

Neben der Fluchtmigration können mit der Analyse der Umlandwanderungen folgende Wanderungsverflechtungen identifiziert werden (▸siehe auch Kapitel A 1.1.3):

- anhaltende Bildungsmigration aus dem Umland nach Jena, die durch den Geburtenknick Anfang der 1990er Jahre derzeit leicht zurückgeht
- Suburbanisierungstendenzen von Haushalten in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung mit schwankender Entwicklung
- Leichte Seniorenzuzüge nach Jena bedingt durch Jenaer Versorgungsfunktion im Bereich der Altenpflege.

ABB. 11 PENDLER



Datengrundlage: TLS, Bundesagentur für Arbeit
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Besonders deutlich werden die Verflechtungen und Arbeitsteilungen zwischen Jena und dem Saale-Holzland-Kreis auf dem Arbeitsmarkt.

- 2018 gab es 56.542 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in Jena gearbeitet haben.
- Diese Zahl ist seit 2013 um 9 % gestiegen.
- Bezogen auf die Bevölkerung in der Altersgruppe 15 bis unter 65 Jahre ergibt dies eine Quote von 78 %.
- Im Saale-Holzland-Kreis waren 2018 mit 26.665 nur halb so viele beschäftigt wie in Jena, der Anstieg seit 2013 fiel mit 1 % geringer aus und die Quote bezogen auf das Erwerbstätigenalter beträgt nur 55 %.

Diese starke Rolle Jenas als Arbeitsort verdeutlichen auch die Pendlerzahlen: Von den in Jena Beschäftigten wohnen 30.411 auch in Jena, 26.131 Personen pendeln in die Stadt. Davon kommen 9.537 aus dem Saale–Holzland-Kreis, was über die Hälfte aller Auspendler des Landkreises entspricht (▸siehe Abbildung 11 sowie Kapitel A 1.4; Abbildung 5),

Auch die Wohnungsmärkte von Jena und dem Saale-Holzland-Kreis sind stark miteinander verbunden, was auch die unterschiedlich starken Suburbanisierungstendenzen in den vergangenen Jahren mehrfach verdeutlicht haben (▸siehe Kapitel A 1.1.3), Diese spiegeln sich in den Neubautätigkeitraten im kleinteiligen Segment direkt wider (▸siehe hierzu Kapitel A 1.2; Abbildung 4),

- Noch zwischen 2001-2003 lag die Neubautätigkeit im Saale-Holzland-Kreis in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 2,21 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Durchschnitt höher als in Jena im selben Zeitraum mit 2,00 Wohneinheiten.
- In den Folgejahren, insbesondere zwischen 2006 und 2011, war die Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern in Jena doppelt so

hoch (1,31-1,38 WE je 1.000 EW) wie im Umlandkreis (0,54-0,70 WE).

- Aktuell sind die Bautätigkeitsraten auf vergleichbarem Niveau (▸siehe Abbildung 12), In absoluten Zahlen ausgedrückt wurden in den letzten drei Jahren in Jena jedoch mit durchschnittlich 117 Häusern gegenüber 66 im Saale-Holzlandkreis deutlich mehr neu errichtet.

Die Einfamilienhausnachfrage wird also vor allem in Jena befriedigt und zu einem kleinen Teil im Umland. Die großen Unterschiede bestehen bei den Preisen und Mieten, wie mit den Wohnungsmarkteckwerten in Abbildung 12 verdeutlicht. Einfamilienhäuser sind im Saale-Holzland-Kreis vor allem wegen der günstigen Grundstücke wesentlich preiswerter. Hinzukommen preiswerte Bestandsimmobilien. Auch Wohnungsmieten liegen mit 2,50 €/qm deutlich unter dem Jenaer Niveau.

ABB. 12 ECKWERTE WOHNUNGSMARKT

	Jena	Saale-Holzland-Kreis
Neubau in EZFH 2015-2017 (Durchschnitt WE je 1.000 EW pro Jahr)	0,88	0,83
Grundstücke individueller Wohnungsbau 2013-2017 (Mittelwert in €/m²)	238	70
Kaufpreis freistehende EZFH 2013-2017 (Mittelwert in €)*	322.500	126.600
Kaufpreis DHH, RH 2013-2017 (Mittelwert in €)	230.800	111.900
Angebotsmiete 2017 (Mittelwert nettokalt in €/m²)**	8,01	5,51

* Neubau und Bestand
** standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena; TLS; ImmobilienScout24; Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena
Darstellung und Berechnungen: Timourou

2.0 MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN

Basierend auf den im Kapitel A 1 gesammelten Eckwerten und qualitativen Aussagen zum Gesamtwohnungsmarkt Jena, werden im Kapitel A 2 die einzelnen **Marktsegmente und Zielgruppen** auf dem Jenaer Wohnungsmarkt abgegrenzt und näher beschrieben sowie die zentralen Handlungsbedarfe identifiziert.

Das erste Unterkapitel A 2.1 **Wohnsituation Jenaer Haushalte** fasst die zentralen Ergebnisse der 2017 durchgeführten Bewohnerbefragung zusammen:

- Struktur der Befragten
- Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnkaufkraft
- Herkunft und Wohndauer
- Wohnungstyp und -Größe
- Wohnzufriedenheit
- Miethöhe und Mietbelastung
- Umzugsgründe und –Ziele
- Bewertung der Wohngebiete.

Als eins der wachsenden Marktsegmente mit besonderem Handlungsbedarf wird das **Senioren-Wohnen** (Kapitel A 2.2) analysiert, hierunter vor allem:

- Entwicklung der Seniorenzahlen
- räumliche Verteilung der Senioren
- seniorengerechte Wohnformen
- Pflegebedarf.

Als Universitäts- und Hochschulstadt hat in Jena das **Studentische Wohnen** eine zentrale Bedeutung. Im Kapitel A 2.3 werden folgende Aspekte dargestellt:

- Entwicklung der Studierendenzahlen
- Struktur nach Herkunft
- Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- Wohnsituation und wirtschaftliche Lage der Jenaer Studierenden.

Ein ebenfalls wichtiges Marktsegment in Jena ist das **Familien-Wohnen**, das im Kapitel A 2.4 behandelt wird mit folgenden Schwerpunkten:

- Abgrenzung und Typen von Familienhaushalten
- Wohnsituation der Jenaer Familien
- Familiengerechtes Wohnen und Wohnumfeld.

Weitere kleinere Nachfragegruppen mit erschwertem Marktzugang werden im Kapitel A 2.5 **Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen** näher betrachtet. Dazu gehören:

- Menschen mit Behinderungen
- Wohnungslose
- Menschen mit Migrationshintergrund.

Im Kapitel A 2.6 wird das **Wohnbauflächenangebot** quantitativ und qualitativ bewertet nach folgenden Kriterien:

- planungsrechtlichem Status und Verfügbarkeit
- Baulückenerfassung und Mobilisierung
- Flächennutzungspotenzial bis 2035

mit einem Anhang
- Tabellenübersicht der Wohnbauflächen.

Ebenfalls wie im Teil A 1 werden auch hier als zentrale **Quellen** die Daten des Teams Controlling und Statistik, des Dezernates für Familie, Bildung und Soziales, des Dezernats Stadtentwicklung und Umwelt, des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS), Bestandsdaten der Jenaer Wohnungsunternehmen, Mietpreise des ImmobilienScout24 sowie die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena herangezogen. Weitere Quellen werden an entsprechenden Stellen (Grafiken, Fußnoten) gekennzeichnet.

2.1 WOHNSITUATION JENAER HAUSHALTE

Die Daten der amtlichen Statistik, der Wohnungsunternehmen und anderer Quellen sind für das Monitoring Jena unverzichtbar und doch stellen sie nur einen Ausschnitt des Wohnungsmarktes dar, weil mit ihnen zahlreiche Aspekte nicht abgedeckt werden können. Dazu gehören zum Beispiel die Mieten privater Vermieter, die Mietbelastung und ökonomische Situation der Haushalte oder ihre Einschätzungen und Bewertungen zum Wohnungsmarkt, zum Wohnumfeld etc. Diese Informationen können nur durch eine repräsentative Befragung der Bewohner ermittelt werden. Deswegen erfolgte 2017 eine Befragung zu diesen Themen. In diesem Kapitel werden die zentralen Ergebnisse im Überblick dargestellt, weitere vertiefende Analysen befinden sich in den jeweiligen thematischen Kapiteln wie zum Beispiel zu Einkommen und Wohnkaufkraft (▸siehe Kapitel A 1.5) oder dem studentischen Wohnen (▸siehe Kapitel A 2.3). Da im Jahr 2011 bereits eine Befragung mit ähnlichen Fragestellungen stattgefunden hat, können entsprechende Vergleiche gezogen und Entwicklungen abgebildet werden.

WER SIND DIE BEFRAGTEN BEWOHNER UND HAUSHALTE?

Die meisten befragten Haushalte wohnen im Planungsraum West/Zentrum, gefolgt von Lobeda und Ost. Die **kleinräumige Verteilung** entspricht dabei überwiegend den Ergebnissen der amtlichen Statistik der Stadt Jena (▸siehe Abbildung 1).

Die **Altersstruktur** der Befragten und der in Ihrem Haushalt lebenden Personen entspricht ebenfalls weitgehend derjenigen der Einwohnermeldedatei. Lediglich die jungen Senioren (60 bis unter 75 Jahre) sind in Lobeda, Winzerla und in den Ortschaften leicht überrepräsentiert (▸siehe Abbildung 2).

ABB. 1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEFRAGTEN HAUSHALTE IM VERGLEICH

Planungsraum	Bewohnerbefragung 2017	Stadt Jena 2016
Lobeda	19%	22%
Nord	17%	18%
Ortschaften	8%	7%
Ost	19%	14%
West/Zentrum	22%	25%
Winzerla	13%	14%
insgesamt	100%	100%

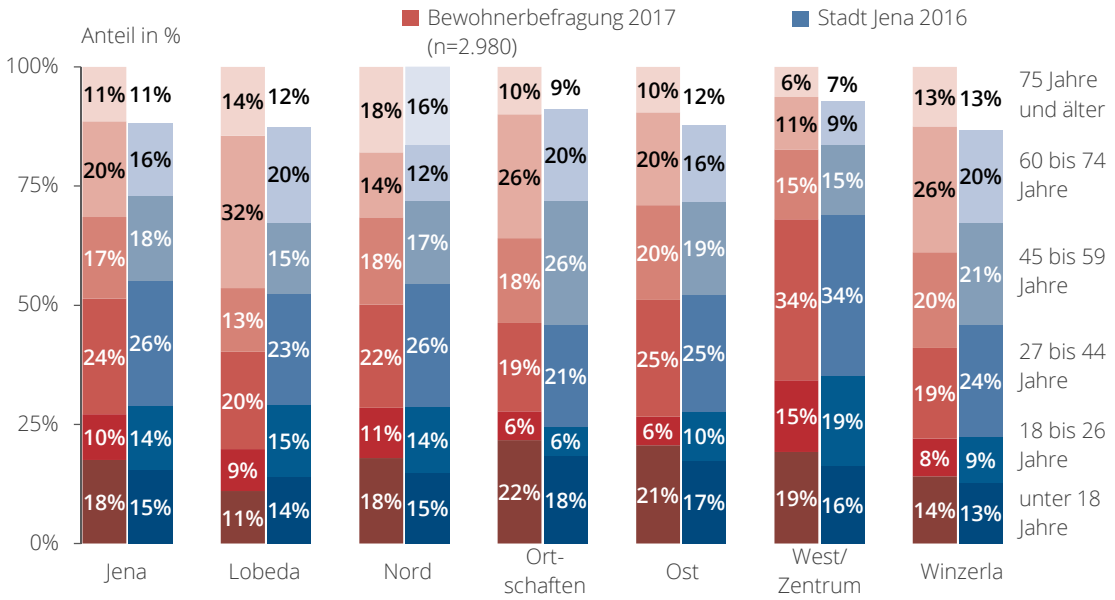
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

VON GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDEN

Nach sechs Jahren führte die Stadt Jena wieder eine repräsentative Bewohnerbefragung durch, um nach der Wohnsituation der Bürger Jenas und ihren Einschätzungen zu fragen. 91 % der Jenaer Haushalte wohnen gerne in Jena. Ihre ökonomische Situation hat sich gegenüber 2011 verbessert, das Haushaltsnettoeinkommen ist gestiegen. Deswegen haben sich trotz deutlich gestiegener Mieten die Mietbelastungsquoten kaum verändert. Mit den Antworten der Befragten werden auch die zwei Gesichter des Jenaer Wohnungsmarktes sichtbar, nämlich auf der einen Seite die Wohnungswirtschaft mit preiswerteren Wohnungen in dezentralen Lagen und einem hohen Anteil ältere Mieter sowie den privaten Vermietern mit einem hohen Anteil an Altbauten in zentralen Lagen sowie hohen Mieten.

Des Weiteren zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Planungsräumen, wie eine größere Unzufriedenheit mit der Wohnung in Winzerla und dem Wohngebiet in Lobeda. Dies steht vor allem mit einem nicht ausreichenden nachbarschaftlichen Miteinander im Zusammenhang. Gleichzeitig kommt in der Bewertung der Bewohner die besondere Attraktivität des Planungsraums Ost zum Ausdruck.

ABB. 2 VERTEILUNG DER BEFRAGTEN NACH ALTERSGRUPPEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Damit zeigt die Befragung das typische Bild der Verteilung der Altersgruppen in den einzelnen Planungsräumen (▸siehe Kapitel A 1.1), das heißt die höchsten Seniorenanteile sind mittlerweile in den Planungsräumen Lobeda und Winzerla zu verzeichnen, den jüngsten Planungsraum stellt West/Zentrum dar und die Verteilung in Ost entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die durchschnittliche **Haushaltsgröße** der Befragten liegt bei durchschnittlich 2,4 Personen je Haushalt und damit über dem Wert der amtlichen Statistik von 1,9 (2016). Dies ist ein für Befragungen typisches Phänomen, denn bei größeren Haushalten können mehr Personen antworten und somit fällt ihre Rücklaufquote höher aus. Folglich sind 1-Personen-Haushalte unterrepräsentiert, ihr Anteil liegt mit 18 % rd. ein Drittel niedriger als bei den städtischen Daten. Umgekehrt sind Paare mit Kindern mit einem Anteil von 22 % um knapp 10-Prozentpunkte überrepräsentiert. Von diesen Abweichungen ist der Planungsraum West/Zentrum am stärksten betroffen.

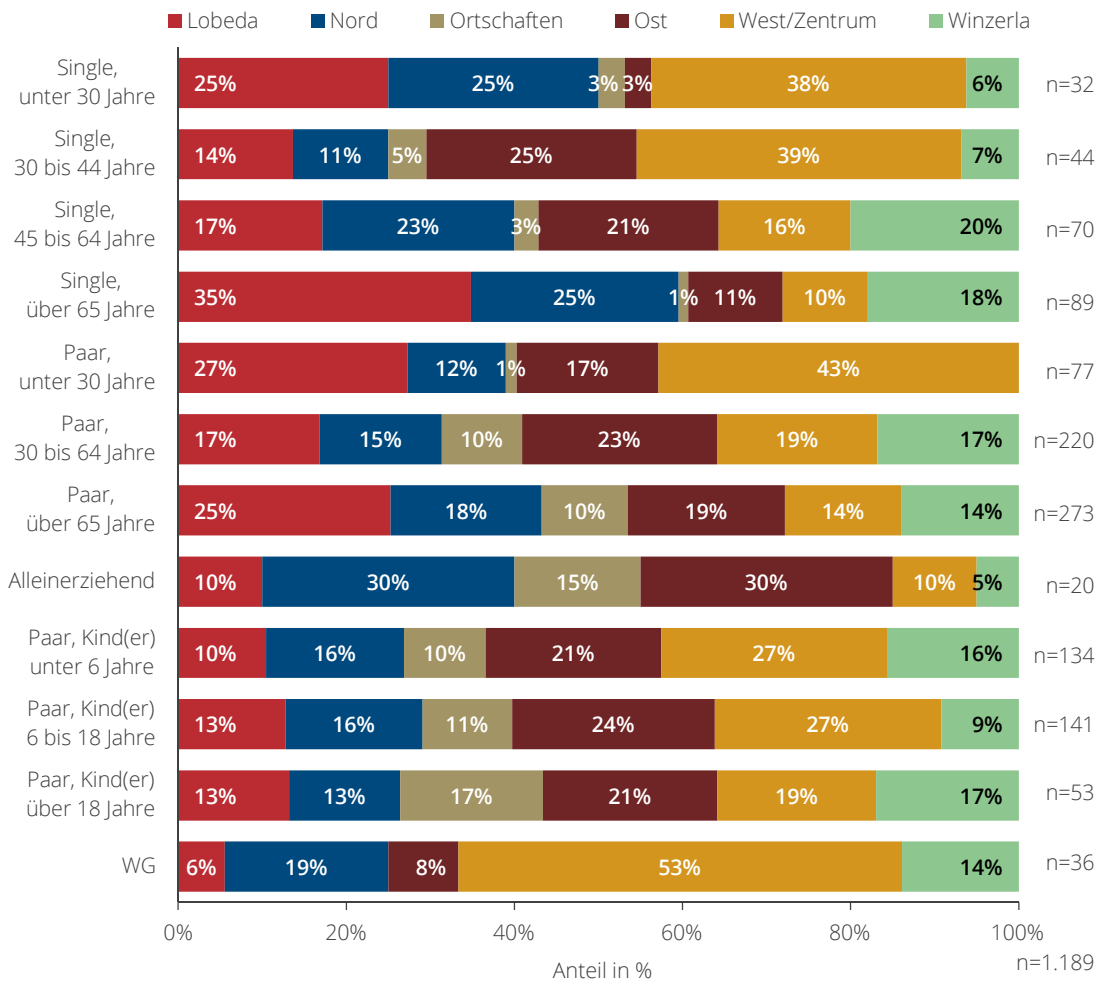
WIE REPRÄSENTATIV IST DIE BEFRAGUNG?

Die Befragung erfolgte schriftlich (ein Fragebogen pro Wohnung) in der Zeit von August bis September 2017. Angeschrieben wurden 5.000 per Zufallsstichprobe ermittelte Haushalte, von denen 1.317 einen auswertbaren Fragebogen zurückschickten. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 26,3 %, ein für Befragungen dieser Art normaler Wert. Im Vergleich mit den statistischen Daten der Stadt Jena zeigt sich eine hohe Übereinstimmung der Stichprobe und somit eine hohe Repräsentativität der Befragungsergebnisse. So entspricht die Altersstruktur der Befragten und ihrer Haushaltsmitglieder weitgehend derjenigen der Einwohnermeldedatei der Stadt Jena (▸siehe Abbildung 2), lediglich junge Senioren im Alter von 60 bis unter 75 Jahre sind etwas überrepräsentiert. Auch die Verteilung der ausgewerteten Fragebögen nach den sechs Planungsräumen stimmt gut mit der Verteilung der Haushalte auf die Planungsräume überein (▸siehe Abbildung 1). Gleiches gilt für die Wohndauer (▸siehe Abbildung 12) und die Art des Vermieters (▸siehe Abbildung 9). Unterrepräsentiert ist jedoch der Anteil an 1-Personen-Haushalten, auf gesamtstädtischer Ebene liegt der Anteil bei der Befragung rd. ein Drittel niedriger als bei den städtischen Daten. Diese Abweichung ist auf einen methodischen Effekt zurückzuführen, denn die Wahrscheinlichkeit, dass jemand aus einem Haushalt mit zwei und mehr Personen antwortet, ist größer als bei einem 1-Personen-Haushalt

METHODIK

Hinsichtlich des **Haushaltstyps** wohnen absolut betrachtet in den meisten befragten Haushalten zwei erwachsene Personen zusammen, gefolgt von Paaren mit Kindern (▸siehe Abbildung 3). Im Zusammenhang mit der Altersstruktur dominieren in Lobeda, gefolgt von Winzerla, Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren und mehr. Gleichzeitig sind für Lobeda auch hohe Anteile an jungen Haushalten ohne Kinder beziehungsweise Starterhaushalte charakteristisch. Junge Personen unter 30 Jahre sind darüber hinaus auch in West/Zentrum und Nord häufig vertreten. Damit zusammen hängt die Bevorzugung des Planungsraumes West/Zentrum durch Wohngemeinschaften, die dort die Haushaltsstruktur deutlich dominieren.

ABB. 3 HAUSHALTSTYPEN NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Eine Differenzierung der Haushalte nach dem **Status der Haushaltsmitglieder** zeigt mit 48 % einen hohen Anteil an Erwerbstätigenhaushalten (▸siehe Abbildung 4). Gegenüber 2011 ist dieser angestiegen (42 %). In weiteren 11 % der Haushalte wohnt mindestens ein Erwerbstätiger. Diese positive wirtschaftliche Situation der Haushaltsmitglieder ist vor allem in den Ortschaften und West/Zentrum stark ausgeprägt. Arbeitslosenhaushalte sind mit einem Anteil von 1 % deutlich unterrepräsentiert und die räumliche Verteilung ist nur bedingt interpretierbar. Aufgrund des hohen Anteils an über 65-Jährigen ist der Anteil der Rentnerhaushalte in Lobeda, gefolgt von Winzerla, am größten. Demnach hat sich die Rangfolge gegenüber der Befragung 2011 nicht verändert.

ABB. 4 STATUS DER HAUSHALTSMITGLIEDER

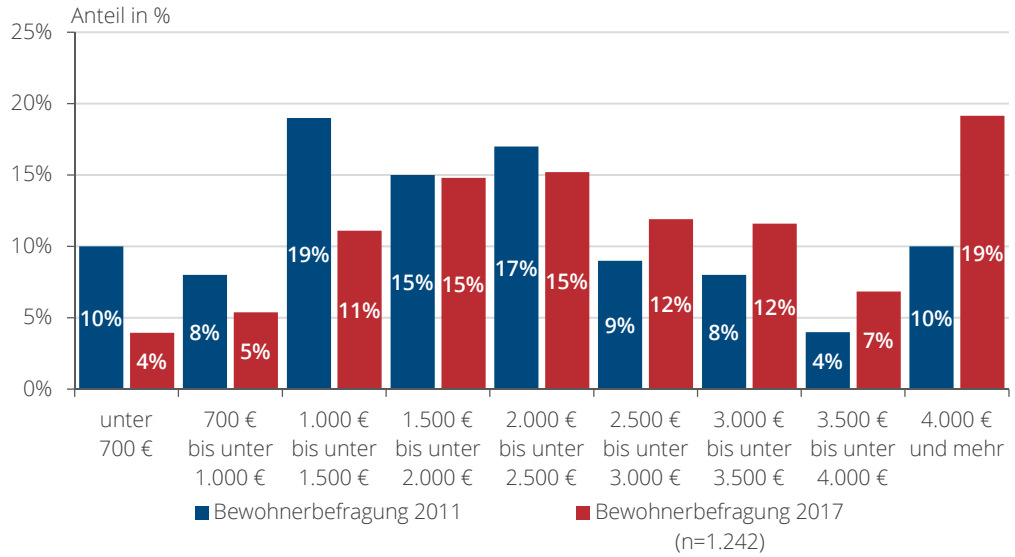
	Jena	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/ Zentrum	Winzerla
Erwerbstätigenhaushalt	48%	30%	44%	53%	54%	59%	44%
Arbeitslosenhaushalt	1%	0%	0%	0%	0%	1%	2%
Rentnerhaushalt	29%	42%	31%	29%	26%	15%	33%
Mind. ein Erwerbstätiger im Haushalt	11%	13%	12%	6%	10%	11%	11%
Sonstige	12%	15%	13%	12%	10%	14%	10%
Insgesamt (n=1.289)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Neben den Arbeitslosen sind auch die Leistungsbezieher nach SGB II (**Bedarfsgemeinschaften**) in der Befragung mit 3 % geringer vertreten als in der amtlichen Statistik. Die räumliche Differenzierung entspricht mit den höchsten Anteilen in Lobeda (4 %) und Winzerla (5 %) jedoch den städtischen Daten.

Insgesamt sind in Jena die **Haushaltsnettoeinkommen** in den letzten sechs Jahren gestiegen: Während 2011 noch 37 % der Haushalte mit weniger als 1.500 Euro auskommen mussten, waren es 2017 nur noch 20 %; ein Einkommen von 1.500 bis unter 3.500 Euro stand 2017 54 % zur Verfügung (2011: 49 %). Ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.500 Euro und mehr war 2017 bei 26 % gegeben (2011: 14 %), dieser Anteil hatte sich somit fast verdoppelt (▸siehe Abbildung 5).

ABB. 5 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IM VERGLEICH

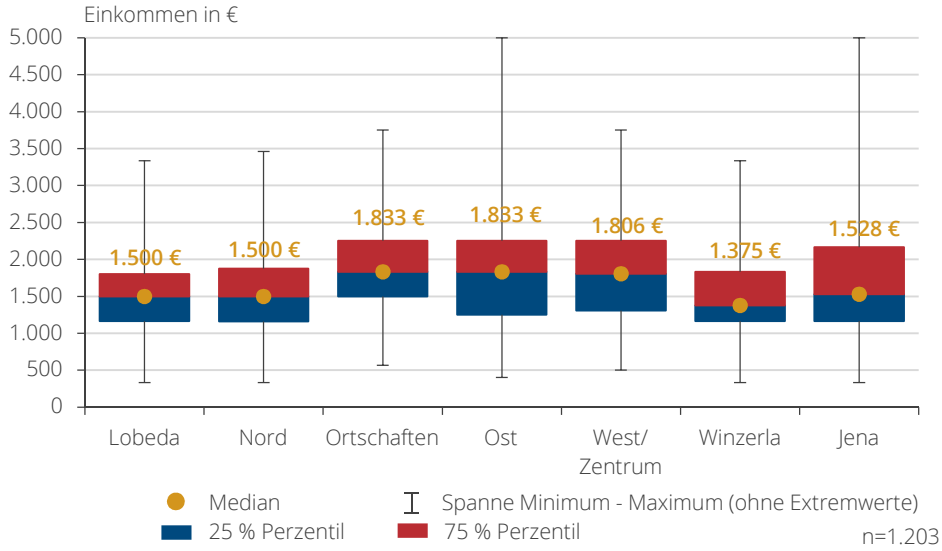


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Das Haushaltsnettoeinkommen wird maßgeblich von der Haushaltsgröße und -struktur beeinflusst. So verfügen Haushalte mit 2 und mehr Personen im Durchschnitt über ein höheres Einkommen als 1-Personen-Haushalte, Paare mit Kindern weisen jedoch ein geringeres Einkommen auf als Paare ohne Kinder. Um die Einflüsse unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen zu vermeiden, wird das sogenannte **Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen** berechnet, indem das Einkommen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt wird, wobei Erwachsene und Kinder mit einem unterschiedlichen Gewicht einfließen. (OECD-Methode) Der Median liegt derzeit in Jena bei 1.528 €

und die Spanne zwischen dem untersten Viertel (25 %-Perzentil) und dem obersten Viertel (75-%-Perzentil) – in der also die Hälfte aller Werte liegt – beträgt 1.000 € (▸siehe Abbildung 6). Einkommensstärkere Haushalte wohnen insbesondere in den Ortschaften, Ost und West/Zentrum, wobei Ost die größte Einkommensspanne aufweist. Auf niedrigerem Niveau und geringer ausdifferenziert gestaltet sich die Einkommenssituation in Winzerla und Lobeda.

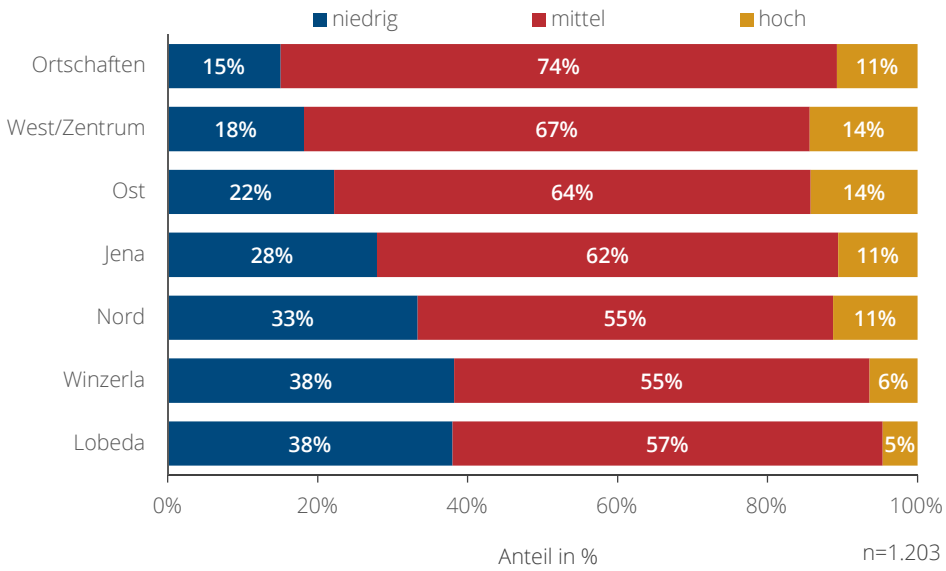
ABB. 6 NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN JE HAUSHALT



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Ein weiterer Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte stellt die **Wohnkaufkraft** dar. Dieser Indikator gibt an, wie viel Einkommen für die Miete beziehungsweise dem Kapitaldienst ausgegeben werden kann und wird in niedrig, mittel und hoch differenziert (▸siehe Abbildung 7). Den Ergebnissen nach verfügen in Jena der Großteil der Haushalte über eine mittlere Wohnkaufkraft (62 %), weitere 28 % über eine niedrige und 11 % über eine hohe Wohnkaufkraft. Analog zur Einkommensverteilung sind die Anteile der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft in Lobeda, Winzerla und Nord am höchsten. Dies korrespondiert mit den dort höheren Anteilen an Rentner- und Starterhaushalten. Paare mit Kind(ern) verfügen in fast 80 % der Fälle über eine mittlere Wohnkaufkraft, was den hohen Anteil in den Ortschaften erklärt. Im West/Zentrum und Ost wiederum ist der Anteil an Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft am höchsten (14 %). Bezogen auf den Haushaltstyp verfügen vor allem Paare ohne Kind(er) über eine hohe Wohnkaufkraft.

ABB. 7 WOHNKAUFKRAFT NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

WER WOHNT BEI WEM?

Von den befragten Haushalten wohnen zwei Drittel zur Miete und ein Drittel im Eigentum. Den Ergebnissen der GWZ 2011 nach lag die Eigentumsquote bei 21 %, demnach sind die Eigentümer bei der Befragung leicht überrepräsentiert. Ein Vergleich der Mieter- und Eigentümerhaushalte untereinander zeigt, dass Mieter im Durchschnitt in kleineren Wohnungen – sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Zimmeranzahl – und mit weniger Personen zusammenwohnen (▸siehe Abbildung 8).

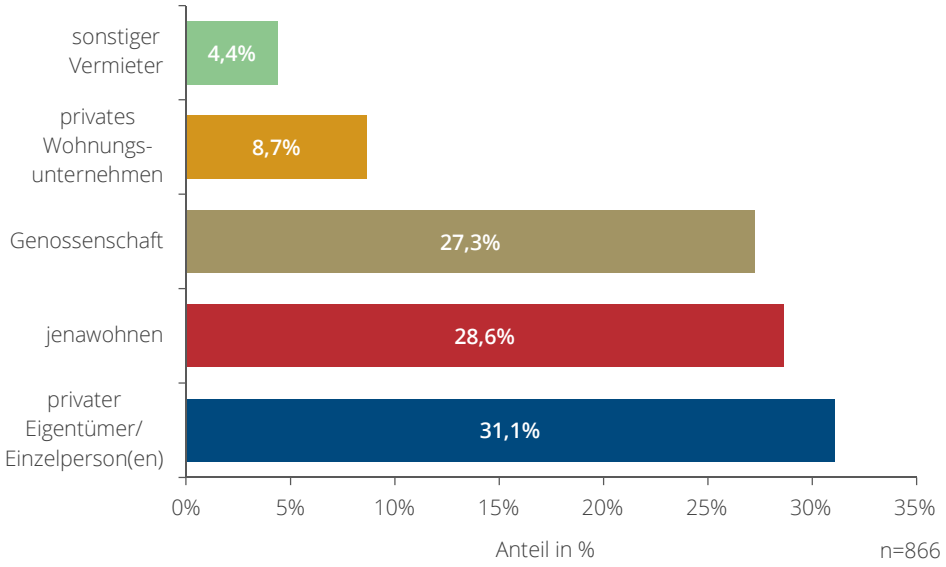
ABB. 8 WOHNSITUATION VON MIETERN UND EIGENTÜMERN IM VERGLEICH

	Wohnfläche	Zimmer	Haushalts-größe
Mieter	69	3,0	2,1
Eigentümer	113	4,4	2,6
Jena	83	3,4	2,3

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Ungefähr 40 % der Mieter bewohnen eine Wohnung eines **privaten Vermieters** (▸siehe Abbildung 9) und knapp 56 % der befragten Haushalte wohnen bei der **organisierten Wohnungswirtschaft** (Genossenschaften und jenawohnen). Die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft verfügen über rd. 54 % der Jenaer Mietwohnungen, womit die Wohnungswirtschaft in der Befragung gut abgebildet wird. Die Haushaltsstruktur der bei den privaten Vermietern Wohnenden ist heterogen und reicht von jüngeren Haushalten und Wohngemeinschaften bis hin zu Familien, während bei den Wohnungsunternehmen wesentlich mehr Senioren mieten, die sich wiederum räumlich in Lobeda und Winzerla konzentrieren.

ABB. 9 HAUSHALTE NACH DEM VERMIETER DER WOHNUNG



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Durch die jüngere Mieterstruktur bei den privaten Vermietern ergibt sich auch im Gegensatz zu Rentnerhaushalten eine höhere Bereitschaft zum Umzug. Dadurch dass private Vermieter stärker in den Planungsräumen West/Zentrum oder Ost vertreten sind, spiegeln sich auch in der Mieterstruktur räumliche Besonderheiten wider. Darunter zählen ein höheres Einkommensniveau sowie eine höhere Wohnkaufkraft. Folglich werden und können im privaten Sektor im Durchschnitt höhere Mieten gezahlt werden als im organisierten Sektor, wobei dort mehr Haushalte ihre Miete auch als zu hoch bewerten.

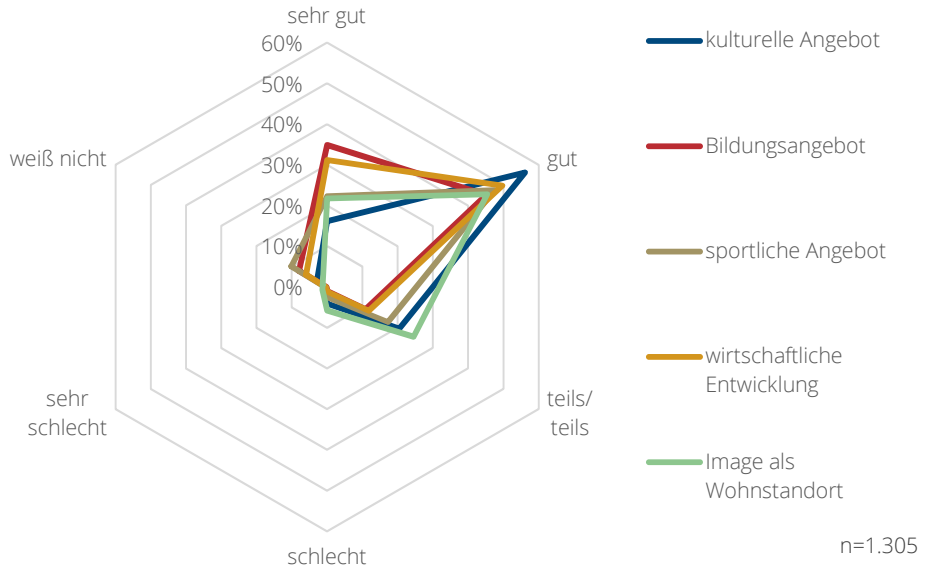
Im Gegensatz zum privaten Sektor fällt die Zufriedenheit mit der Wohnung zwar etwas schlechter aus, doch Umzugsabsichten sind seltener und im Hinblick auf den finanziellen Aspekt wird die Gesamtmiete bei den Wohnungsunternehmen häufiger als günstig bewertet. Aufgrund eines höheren Anteils an einkommensschwächeren Haushalten spielt ein günstiges Mietpreisniveau für die Mieter im organisierten Sektor eine größere Rolle als im privaten Sektor.

EINSCHÄTZUNGEN ZU JENA

91 % der Haushalte leben (sehr) gerne in Jena, bei Senioren sowie in Ost, West/Zentrum und Nord lebende Haushalte fällt die Bewertung sogar noch besser aus. Im Hinblick auf einzelne Komponenten, wie kulturelle Angebote oder die wirtschaftliche Entwicklung, zeigen sich die Befragten überwiegend ebenfalls (sehr) zufrieden.

Von allen fünf Komponenten wurden die wirtschaftliche Entwicklung und das Bildungsangebot am häufigsten mit (sehr) gut bewertet, während die Bewertung des Images von Jena als Wohnstandort nicht ganz so gut ausfällt (▸siehe Abbildung 10).

ABB. 10 ZUFRIEDENHEIT DER BEFRAGTEN



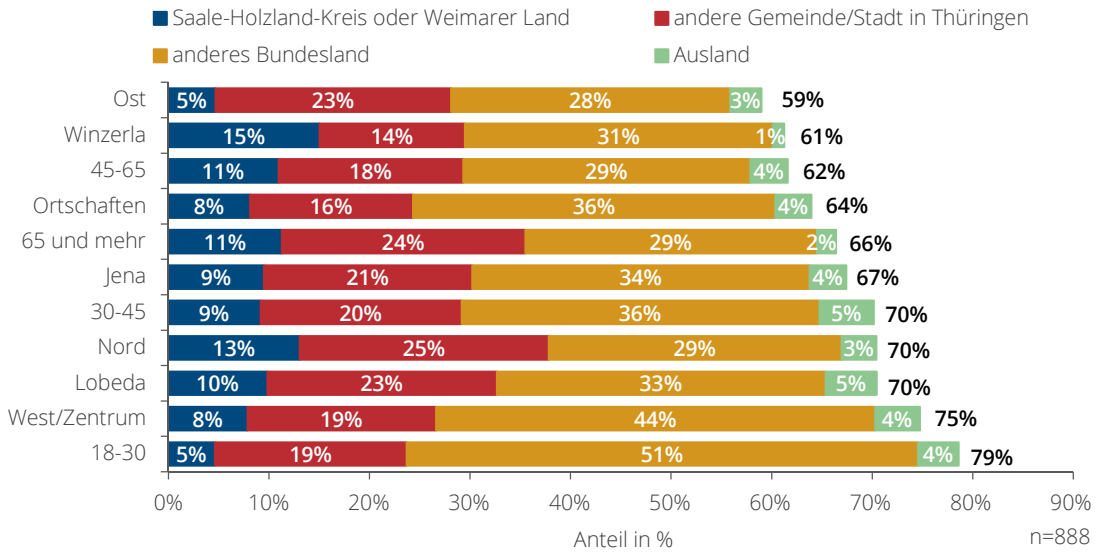
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Eine Differenzierung nach Zielgruppen zeigt, dass Eigentümer die Entwicklung positiver bewerten als Mieter – darunter vor allem die wirtschaftliche Entwicklung und das Image von Jena als Wohnstandort. Darüber hinaus sind junge Befragte im Alter von 18 bis unter 30 Jahre erwartungsgemäß kritischer als Senioren. Obwohl in Lobeda und Winzerla die Gruppe der Senioren stark vertreten ist, fallen dort die Bewertungen im Durchschnitt ungünstiger aus. Am zufriedensten sind in den Ortschaften und West/Zentrum wohnende Haushalte, allerdings wird von Haushalten in West/Zentrum das Image von Jena als Wohnstandort neben Winzerla am negativsten bewertet.

HERKUNFT UND WOHNDAUER

Ein Drittel der Befragten wohnt seit mindestens 48 Jahren in der Stadt Jena und zahlreiche Haushalte können somit seit Jahrzehnten die Veränderungen und Konstanten in der Stadt miterleben. Ausgesprochen hoch liegt dieser Anteil in Winzerla (42 %) und folglich niedrig der Anteil der **Zugezogenen** (61 %) (▸siehe Abbildung 11). Ein Drittel der Zugezogenen kommt ursprünglich nicht aus Thüringen. Mit 44 % liegt dieser Anteil in West/Zentrum und mit 51 % bei der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen höher, was auch auf die Gruppe der Studierenden zurückzuführen sein wird.

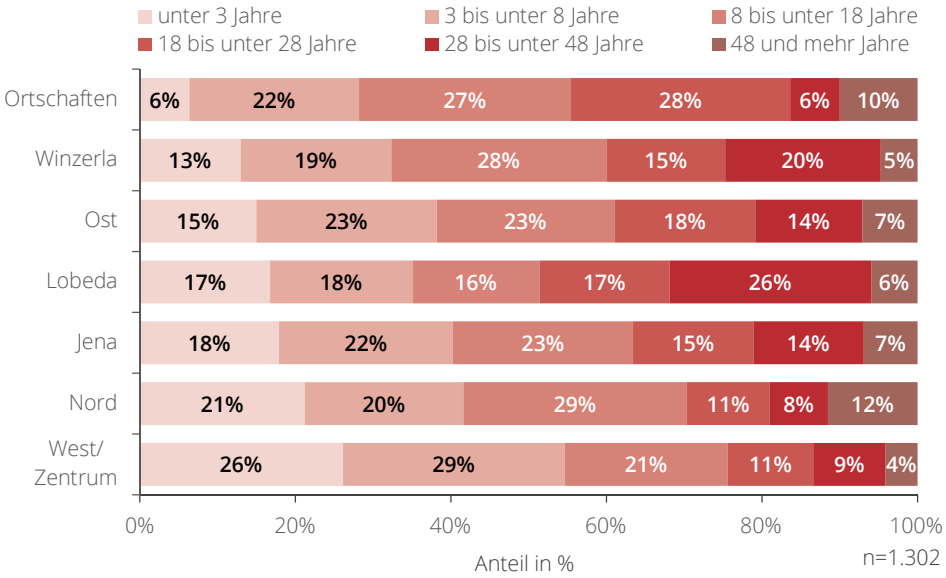
ABB. 11 ANTEIL ZUGEZOGENER INSGESAMT UND NACH HERKUNFT



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Aufgrund von innerstädtischen Umzügen fällt die **Wohndauer** in der derzeitigen Wohnung kürzer aus als die Wohndauer in der Stadt Jena. Seit 48 Jahren und mehr wohnen 6 % der Jenaer Haushalte in ihrer jetzigen Wohnung (▸siehe Abbildung 12). Die Wohndauer von Eigentümern ist höher als von Mietern, was mit der Verteilung in den Ortschaften gut abbildet wird. Ein weiterer Einflussfaktor auf die Wohndauer ist die Entstehungszeit der Wohngebiete, worauf in Lobeda der hohe Anteil der Wohndauer 28 bis unter 48 Jahre zurückzuführen ist. Im dynamischen Planungsraum West/Zentrum, mit zahlreichen jungen und mobilen Haushalten, wohnt etwas mehr als die Hälfte der Haushalte seit weniger als 8 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung (Jenaer Durchschnitt: 40 %).

ABB. 12 WOHNDAUER NACH PLANUNGSRÄUMEN

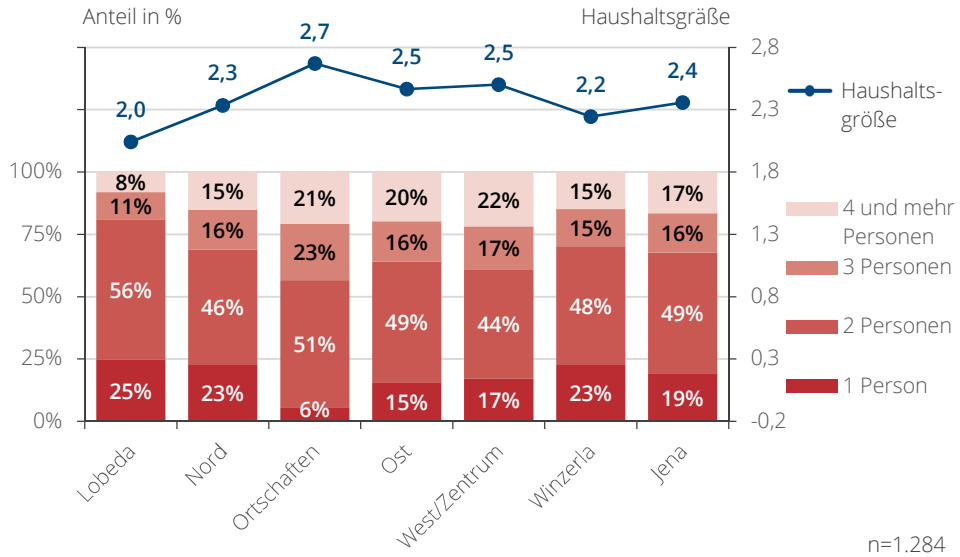


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

HAUSHALTSGRÖSSE UND WOHNUNGSGRÖSSE

Mit einer durchschnittlichen **Haushaltsgröße** von 2,4 Personen je Haushalt sind in der Befragung gegenüber der amtlichen Statistik der Stadt Jena (1,9 Personen je Haushalt) größere Haushalte über- beziehungsweise 1-Personen-Haushalte unterrepräsentiert. Auch die räumliche Verteilung zeigt gegenüber den städtischen Daten leichte Abweichungen: So liegt bei der Befragung nicht in West/Zentrum der Anteil der 1-Personen-Haushalte am höchsten, sondern in Lobeda, gefolgt von Winzerla und Nord (▸siehe Abbildung 13). Die Ursache dafür liegt im Wesentlichen bei den höheren Rücklaufquoten von (alleinstehenden) Senioren, die wiederum in Lobeda und Winzerla häufiger vertreten sind als zum Beispiel in West/Zentrum. Deckungsgleich ist hingegen der hohe Anteil an größeren Haushalten in den Ortschaften, darunter vor allem Familien.

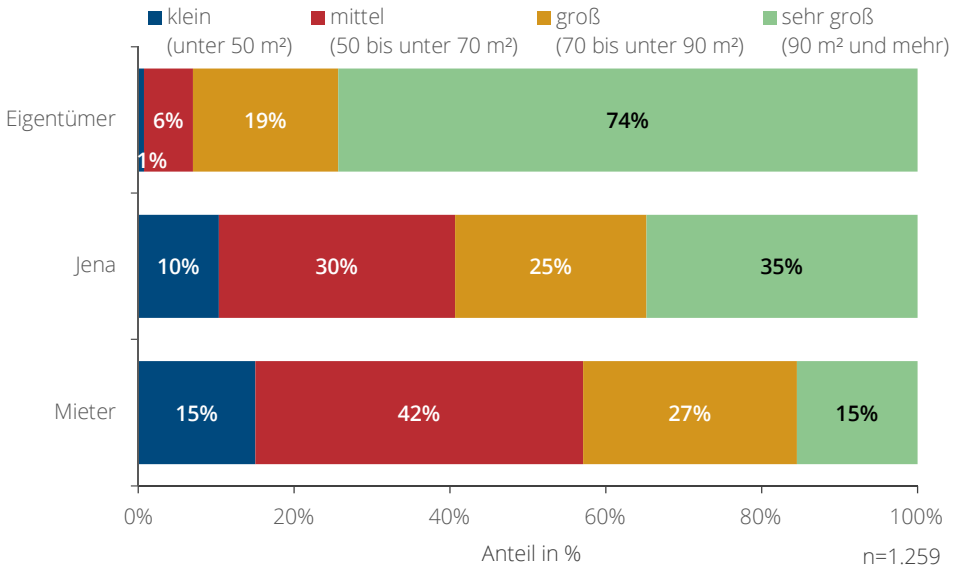
ABB. 13 HAUSHALTSGRÖSSE NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Weil die größeren Haushalte etwas überrepräsentiert sind und diese wiederum häufiger mehr **Wohnfläche** konsumieren, sind ebenfalls größere Wohnungen etwas überrepräsentiert. So wohnt über ein Drittel der Befragten in einer sehr großen Wohnung beziehungsweise in einer Wohnung mit mehr als 90 m² (▸siehe Abbildung 14). Befragte Eigentümer wohnen zu fast drei Viertel in einer sehr großen Wohnung, häufig dürfte es sich dabei um das eigene Haus handeln. Sehr kleine Wohnungen bis unter 50 m² haben nur einen Anteil von 10 %, dies ist unter anderem dem geringen Anteil an Singles unter den Befragten geschuldet. Mit 15 % ist diese Größenklasse bei Mietern stärker vertreten, gleiches gilt auch für mittelgroße Wohnungen mit 50 bis unter 70 m².

ABB. 14 WOHNUNGSGRÖSSEN

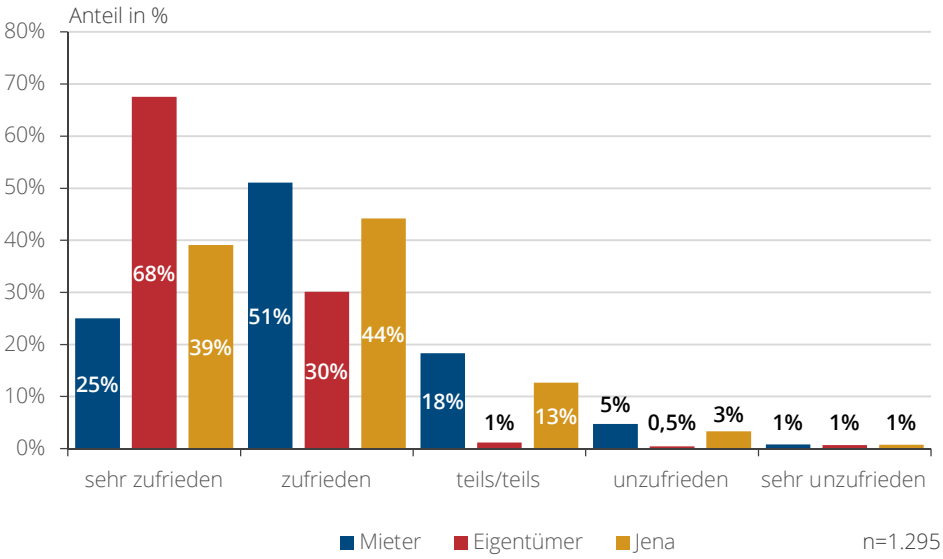


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

WOHNZUFRIEDENHEIT

Jenaer Haushalte sind zu 83 % (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung, wobei Eigentümer erwartungsgemäß zufriedener sind als Mieter (▸siehe Abbildung 15). Diejenigen Haushalte, die teils/teils und (sehr) unzufrieden angaben, sind vor allem jüngere und einkommensschwächere Mieter sowie Mieter, die ihre Gesamtmiete als hoch einstufen. Folglich liegt bei ihnen die Umzugsbereitschaft höher. Räumlich betrachtet ist der Anteil der weniger zufriedenen Mieter in Lobeda, Winzerla und West/Zentrum am höchsten.

ABB. 15 WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG?

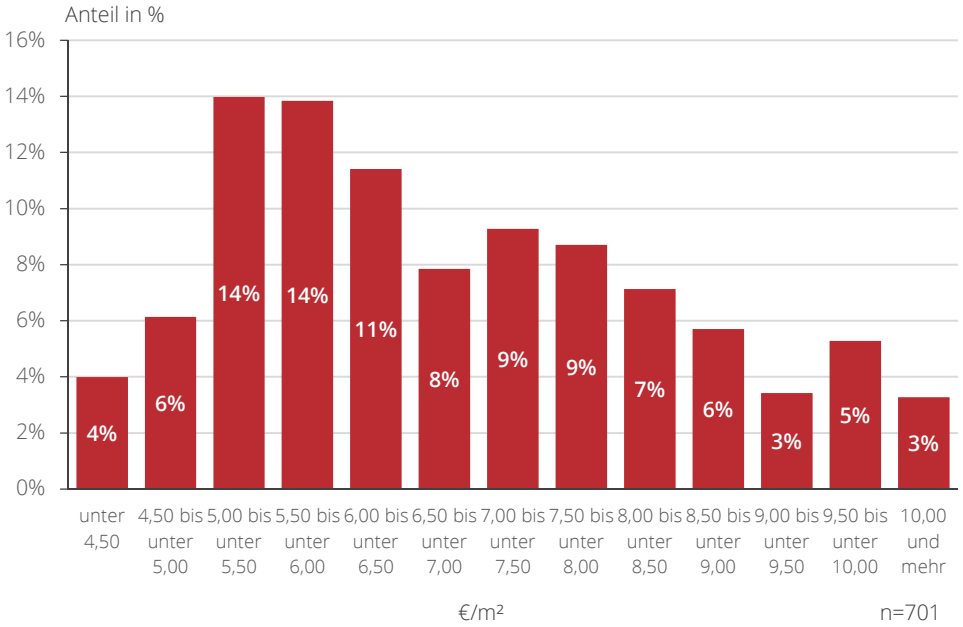


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

WIE HOCH SIND DIE MIETPREISE UND MIETBELASTUNGSQUOTEN?

Im Durchschnitt bezahlen die befragten Mieterhaushalte 6,86 €/m² netto kalt (Mittelwert). Zahlreiche Haushalte beziehungsweise 40 % zahlen zwischen 5,00 und unter 6,50 €/m², wobei das Mietspektrum mit minimal 3,47 €/m² und maximal 14,44 €/m² weit ausgeprägt ist (▸siehe Abbildung 16). Am günstigsten und am geringsten ausdifferenziert sind die Mieten in Lobeda, teurere und stärker ausdifferenzierte Mietpreise sind für Ost, West/Zentrum und Nord charakteristisch. Nord weist nahezu eine Gleichverteilung der Mieten auf, woraus sich ein besonders breites Spektrum an Mietpreisen und eine Vielzahl an Zielgruppen ergibt.

ABB. 16 WIE HOCH IST DIE MONATLICHE NETTOKALTMIETE?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Unabhängig vom Planungsraum bezahlen Haushalte mit einer kurzen Wohndauer (unter 8 Jahre) kaum unter 5,50 €/m², was in dynamischen Gebieten wie West/Zentrum ein Grund für das höhere Mietpreisniveau ist. Im Gegensatz dazu liegt der Schwerpunkt der niedrigeren Mietpreise bei Haushalten mit einer hohen Mietdauer – im Ergebnis wohnen Senioren im Durchschnitt günstiger als junge Haushalte. Diese deskriptive Feststellung hängt wiederum auch mit der räumlichen Verteilung zusammen, denn in den günstigeren Planungsräumen, wie Lobeda und Winzerla, liegt der Anteil der Senioren deutlich höher als beispielsweise in West/Zentrum oder Ost.

1-Personen-Haushalte mieten in der Regel kleinere Wohnungen als größere Haushalte und folglich liegt bei ihnen auch die durchschnittliche Kalt- und Gesamtmiete auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (▸siehe Abbildung 17). Analog dazu bezahlen kleinere Haushalte auch weniger Miete je Quadratmeter: Die Nettokaltmiete bei 1- und 2-Personen-Haushalten liegt im Durchschnitt bei 6,71 und 6,63 €/m², während größere Haushalte im Schnitt über 7,00 €/m² zahlen. Die Betriebs- und Heizkosten liegen im Durchschnitt bei rd. 2,10 €/m², woraus sich im Ergebnis die Gesamtmietpreise ergeben.

ABB. 17 MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖSSE

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Miet-belastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
1 Person	338 €	6,71	447 €	8,81	27%	36%
2 Personen	470 €	6,63	612 €	8,79	21%	28%
3 Personen	601 €	7,56	756 €	9,56	23%	31%
4 und mehr Personen	718 €	7,32	907 €	9,34	22%	27%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Das Verhältnis von Einkommen zur Miethöhe stellt die **Mietbelastungsquote** dar. Diese beträgt im Durchschnitt aller Haushalte 23 % (▸siehe Abbildung 17), sie differiert jedoch deutlich nach der Haushaltsgröße: Obwohl wie oben beschrieben kleinere Haushalte weniger Miete bezahlen, liegt bei ihnen die Mietbelastungsquote auf einem höheren Niveau, und zwar bei 1-Personen-Haushalten bei 36 % bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm. Im Einzelfall weisen insbesondere Studenten, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren noch höhere Mietbelastungsquoten auf. Im Gegensatz dazu wenden Haushalte mit 4 und mehr Personen im Durchschnitt nur 27 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete auf.

ABB. 18 MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT

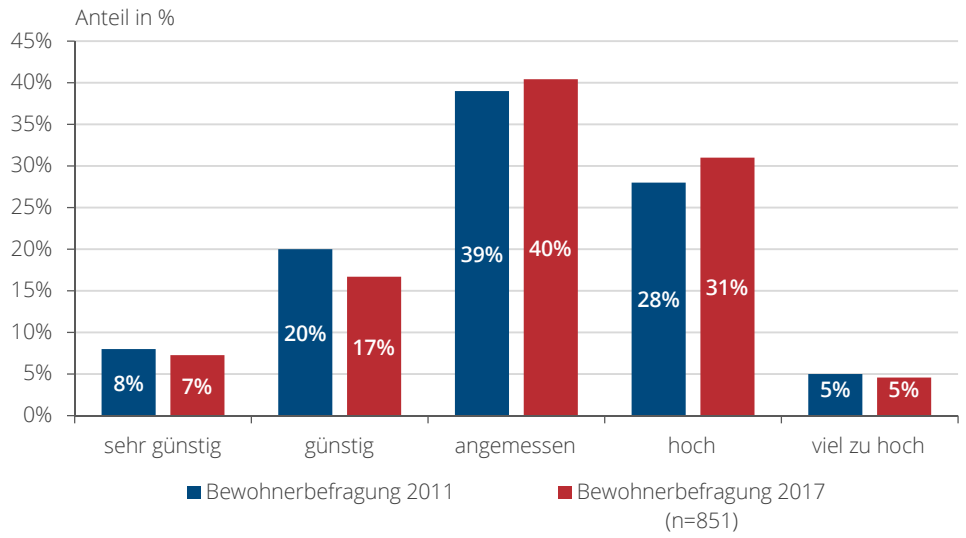
Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Miet-belastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
niedrig	399 €	6,50	529 €	8,65	31%	42%
mittel	518 €	6,88	660 €	8,97	20%	25%
hoch	618 €	7,99	775 €	10,07	15%	18%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Analog zu den kleineren Haushalten zahlen auch Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft im Durchschnitt weniger Miete, doch auch bei ihnen fällt die Mietbelastungsquote deutlich höher aus als bei Haushalten mit einer mittleren oder gar hohen Wohnkaufkraft (▸siehe Abbildung 18). So müssen Haushalte mit einer niedrigeren Wohnkaufkraft im Schnitt 42 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete aufwenden.

Wie die ökonomische Situation von den Haushalten selbst empfunden wird, soll mit der Frage nach der **Bewertung der Gesamtmiete** nachgegangen werden. Mit 40 % bewerten die meisten Haushalte die Höhe der Gesamtmiete als angemessen, fast ein Viertel als (sehr) günstig) und 36 % als (viel zu) hoch (▸siehe Abbildung 19). Gegenüber den Befragungsergebnissen von 2011 nahm die Zahl der Haushalte, die die Miete als günstig bezeichnen, geringfügig ab, was angesichts der öffentlichen Debatten um die Mietpreisentwicklungen, aber auch den tatsächlichen Mietpreisentwicklungen wie sie beispielsweise der Mietspiegel abbildet (▸siehe Kapitel A 1.3), umso bemerkenswerter ist.

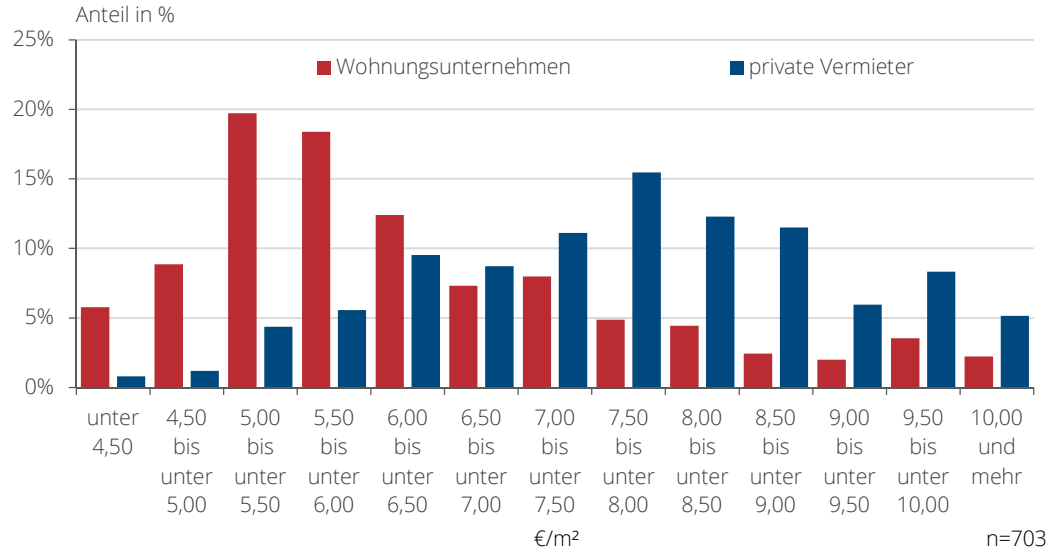
ABB. 19 BEWERTUNG DER GESAMTMIETE IM VERGLEICH DER BEFRAGUNGEN 2011 UND 2017



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft bewerten die Höhe der Gesamtmiete häufiger als (viel zu) hoch als Haushalte mit einer mittleren oder hohen Wohnkaufkraft. Dies stellt eine nachvollziehbare Reaktion auf die tatsächlich höheren Mietbelastungsquoten dar. Als hoch wird die Höhe der Gesamtmiete darüber hinaus überdurchschnittlich häufig von Mietern privater Vermieter bewertet. Tatsächlich liegen die Mietpreise bei ihnen mit durchschnittlich 7,80 €/m² über dem Jenaer Mittelwert von 6,86 €/m² und die Hälfte der Mieten liegen zwischen 7,00 €/m² und unter 9,00 €/m² (▸siehe Abbildung 20), der räumliche Schwerpunkt liegt auf den Planungsräumen West/Zentrum und Ost. Im Gegensatz dazu liegt das Mietpreisniveau bei den organisierten Wohnungsunternehmen mit durchschnittlich 6,34 €/m² niedriger. Dort mietet die Hälfte der Mieter eine Wohnung für 5,00 €/m² bis unter 6,50 €/m². Die Bestände der Wohnungswirtschaft liegen vor allem in den Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla. Insgesamt wird angesichts der unterschiedlichen Mieten, Wohnungsbestände und Wohnlagen deutlich, dass die Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter zwei verschiedene Gesichter eines Wohnungsmarktes darstellen.

ABB. 20 MIETHÖHE NACH VERMIETER



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

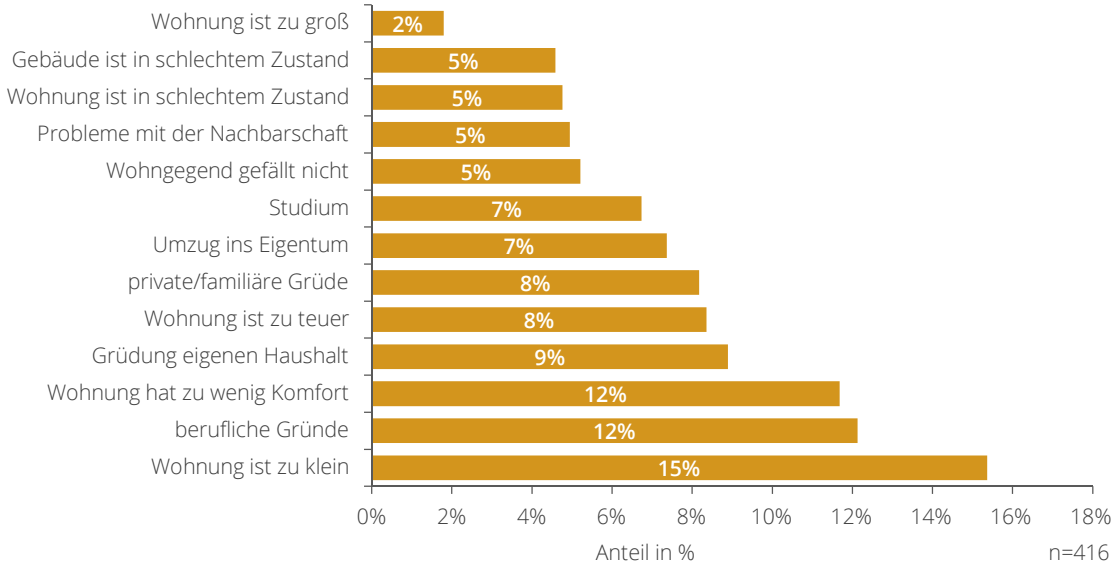
UMZUGSMOBILITÄT, UMZUGSGRÜNDE UND UMZUGSZIELE DER MIETER

In ungefähr 40 % der Fälle haben in Jena zur Miete wohnende Haushalte oder einzelne Personen vor, in den nächsten zwei Jahren aus ihrer Wohnung auszuziehen. Darunter sind sich ein Drittel sicher und bei zwei Drittel wird möglicherweise ein Umzug stattfinden. Ausgesprochen oft wollen in West/Zentrum wohnende Haushalte umziehen, was mit der jüngeren Altersstruktur und dem höheren Anteil an Studierenden zusammenhängen wird. Im Gegensatz dazu haben in Winzerla gefolgt von Lobeda die meisten Haushalte vor, in den nächsten zwei Jahren nicht umzuziehen, darunter vor allem Senioren. Bei allen Umzugswilligen handelt es sich in drei Viertel der Fälle um den gesamten Haushalt, während bei den Restlichen nur einzelne Personen umziehen wollen.

Als **Umzugsgründe** wird ein typischer Mix aus wohnungsspezifische Gründen, familiären Gründen und Gründen des Berufs oder der Ausbildung genannt (▸siehe Abbildung 21). Häufigster Grund ist eine zu kleine Wohnfläche – dies wurde in 15 % der Fälle als Umzugsgrund genannt – ähnlich häufig, dass die Wohnung zu wenig Komfort hat (12 %), genauso viele, die aus beruflichen Gründen umziehen wollen. Danach kommen familiäre Gründe und die Gründung eines eigenen Haushalts. Zu hohe Wohnkosten wurden in 8 % der Fälle genannt, wobei im Planungsraum Nord der hohe Wohnpreis häufiger als in anderen Planungsräumen angeführt wurde. Umzug ins Eigentum wurde von 7 % genannt, und zwar besonders häufig in den Ortschaften, während dieser Grund in Nord auffällig selten genannt wurde.

Obwohl die Rangfolge der Umzugsgründe in allen Planungsräumen im Prinzip sehr ähnlich ist, fallen Winzerla und Lobeda in einem wichtigen Aspekt auf: Dort gaben Mieter häufiger als sonst Probleme mit der Nachbarschaft (9 % und 8 %) als Grund an und in Lobeda wurde darüber hinaus eine höhere Unzufriedenheit mit der Wohngegend zum Ausdruck gebracht (9 %), während in Winzerla vielmehr stärker ein schlechter Zustand der Wohnung und zu wenig Komfort als Umzugsgrund genannt wurde.

ABB. 21 WELCHER UMZUGSGRUND HAT UNTER DEN MIETERN DIE MEISTEN ZUSTIMMUNGEN BEKOMMEN?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

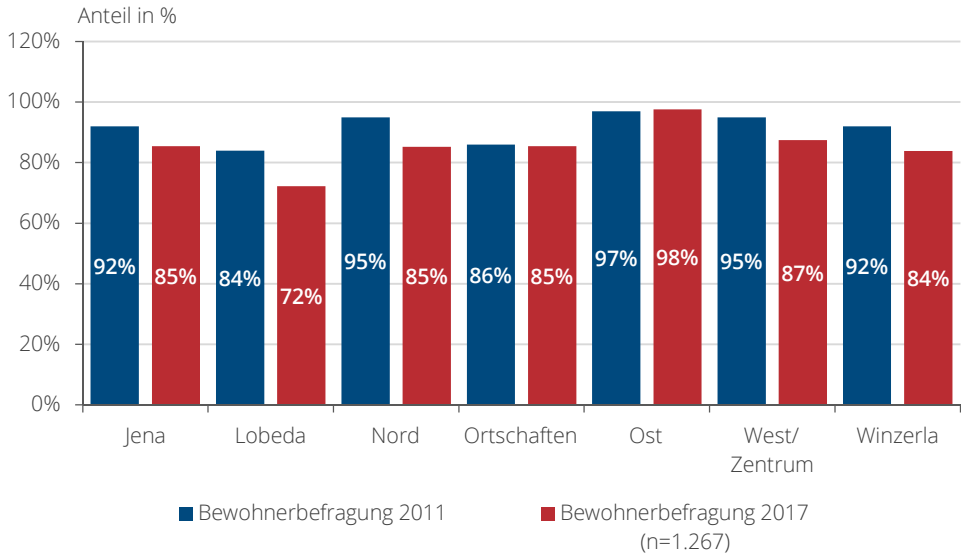
Der Großteil der Umzugswilligen möchte zukünftig weiterhin in der Stadt Jena wohnen, darunter werden derselbe als auch andere Stadt- und Ortsteile gleichermaßen genannt. Umzugswillige in Lobeda und Winzerla, beides Planungsräume mit einer geringeren Zufriedenheit der Befragten mit ihrem Wohngebiet, zeigen eine größere Bereitschaft in einen anderen Stadt- oder Ortsteil zu ziehen. Dies überrascht angesichts der Tatsache, dass Seniorenhaus-

halte, die in Lobeda und Winzerla in einem hohen Maße vertreten sind, im Fall eines Umzuges vorwiegend das eigene Wohngebiet präferieren. Junge Haushalte und vor allem Singles unter 30 Jahre sind hingegen deutlich mobiler und benennen häufiger ein anderes Bundesland als **Umzugsziel** – dieser Prozess wird mit der Arbeitsplatz- und Ausbildungswanderung im Zusammenhang stehen. Die Thematik der Suburbanisierung zeichnet sich vor allem in den Ortschaften und bei Paaren unter 30 Jahre ab. Für sie kommt das Umland als Zielort infrage und von den Umzugswilligen können sich ein Drittel nur das Umland vorstellen, während bei den restlichen zwei Drittel sowohl das Umland als auch die Stadt Jena als Umzugsziel in Frage kommen können.

In Abhängigkeit von den Umzugsgründen und -zielen werden unterschiedliche **Wohnungswünsche** geäußert. Für fast drei Viertel der Umzugswillen kommt weiterhin eine Mietwohnung infrage, in Nord ist dieser Wunsch überdurchschnittlich und in den Ortschaften unterdurchschnittlich stark ausgeprägt. Bei jungen Paaren mit oder ohne Kind(er) wird der Eigenheimwunsch erwartungsgemäß häufiger benannt als bei jungen Singles oder auch Rentnerhaushalten. Insgesamt bevorzugen Umzugswillige vielmehr eine Neubau- und weniger eine Altbauwohnung. Wohngemeinschaften hingegen sind deutlich auf Altbauwohnungen fokussiert. Am unentschlossensten und somit am flexibelsten sind (jüngere) 1-Personen-Haushalte – sie haben häufiger als größere Haushalte die Kategorie „weiß noch nicht“ angekreuzt.

Indem mit einem Umzug häufig der Wunsch nach mehr Wohnfläche oder teilweise Komfort verbunden wird, darf die monatliche **Gesamtmiete** der neuen Wohnung etwas höher als die bisherige ausfallen. Im Durchschnitt ist ein Anstieg um rd. 100 € pro Monat möglich. Auffällig ist, dass die Hälfte der Umzugswilligen Mieten von mehr als 800 € pro Monat für möglich einschätzt – bisher mieten nur 26 % dieser Haushalte in dieser Preisklasse. Diese Verteilung weist auf eine positive ökonomische Situation der Haushalte hin. Im Gegensatz dazu sehen sich 30 % der Umzugswilligen in der Lage maximal 600 € pro Monat aufzubringen, dies betrifft vor allem Haushalte in Lobeda und Winzerla.

ABB. 22 JA, ICH WÜRDE EMPFEHLEN IN MEIN WOHNGEBIET ZU ZIEHEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

BEWERTUNG DER PLANUNGSRÄUME

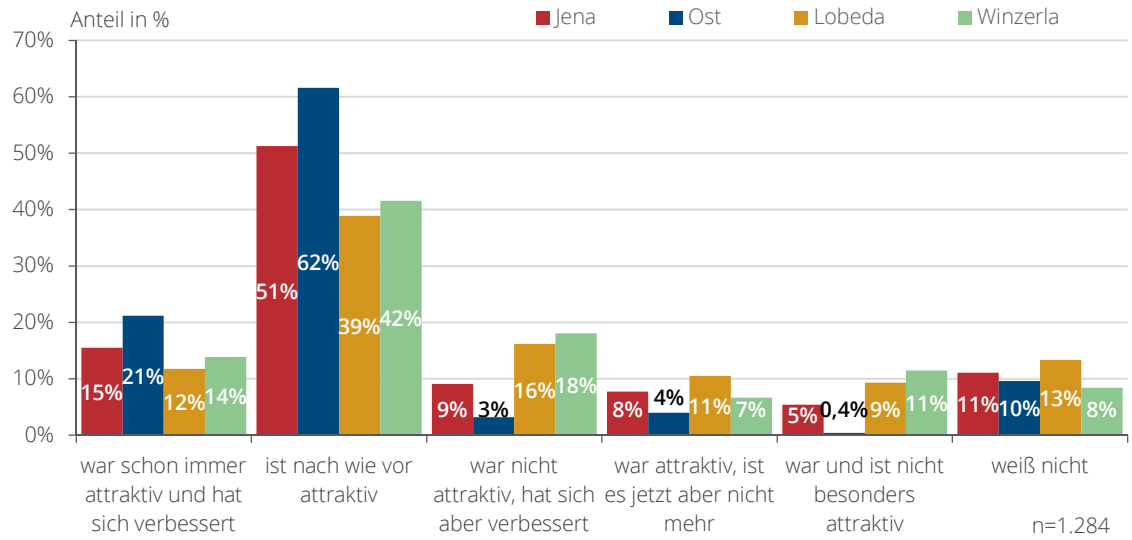
Insgesamt sind die Befragten mit ihrem Wohngebiet zu 79 % (sehr) zufrieden, was im Vergleich zur Zufriedenheit mit der Wohnung nur 1 %-Punkt weniger ist. Fortführend wurden die Jenaer Haushalte danach gefragt, ob sie einem Freund oder Bekannten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen. Im Ergebnis antworteten 85 % der Befragten mit „ja“ – 7 %-Punkte weniger als 2011 (▸siehe Abbildung 22). Weiterhin schneidet der Planungsraum Ost mit einer Quote von 98 % am besten ab und

ist als einziger Planungsraum mit einer Zunahme als bevorzugter Wohnstandort zu interpretieren. Überdurchschnittlich oft, allerdings nicht mehr so oft wie 2011, wurde auch der Planungsraum West/Zentrum empfohlen. Problematisch ist jedoch die Situation in Lobeda. Dort würden nur noch 72 % der Befragten ihr Wohngebiet weiterempfehlen – dies ist nicht nur der weitaus niedrigste Wert, sondern nahm gegenüber 2011 auch um 12 %-Punkte ab.

Eine ähnliche Rangfolge der Planungsräume untereinander spiegelt sich auch bei der Frage nach der Entwicklung des Wohngebietes in den letzten fünf Jahren wider. So wird der Planungsraum Ost überdurchschnittlich oft als ein nach wie vor attraktives oder als ein noch attraktiver gewordenes Wohngebiet bezeichnet (▸siehe Abbildung 23).

Hinsichtlich der Großsiedlungen Lobeda und Winzerla zeigt sich ein geteiltes Bild: Auf der einen Seite gibt es eine Gruppe von 51 % beziehungsweise 56 %, die ihr Gebiet als attraktiv bewerten, zwar deutlich weniger als der gesamtstädtische Durchschnitt (66 %) , aber doch die größte Gruppe innerhalb des jeweiligen Planungsraumes. Auf der anderen Seite gaben 11 % der Haushalte an, Lobeda war attraktiv, ist es jetzt aber nicht mehr und weitere 9 % meinten, Lobeda war und ist nicht besonders attraktiv. Ähnlich negativ fallen die Bewertungen in Winzerla aus. Dort gibt es also eine kleinere, aber nicht kleine Gruppe, die mit der Entwicklung in ihrem Wohnumfeld unzufrieden ist. Grundsätzlich sind jüngere und einkommensschwächere Haushalte am kritischsten gegenüber ihrem Wohngebiet eingestellt, was sich auch in den beschriebenen räumlichen Unterschieden niederschlägt.

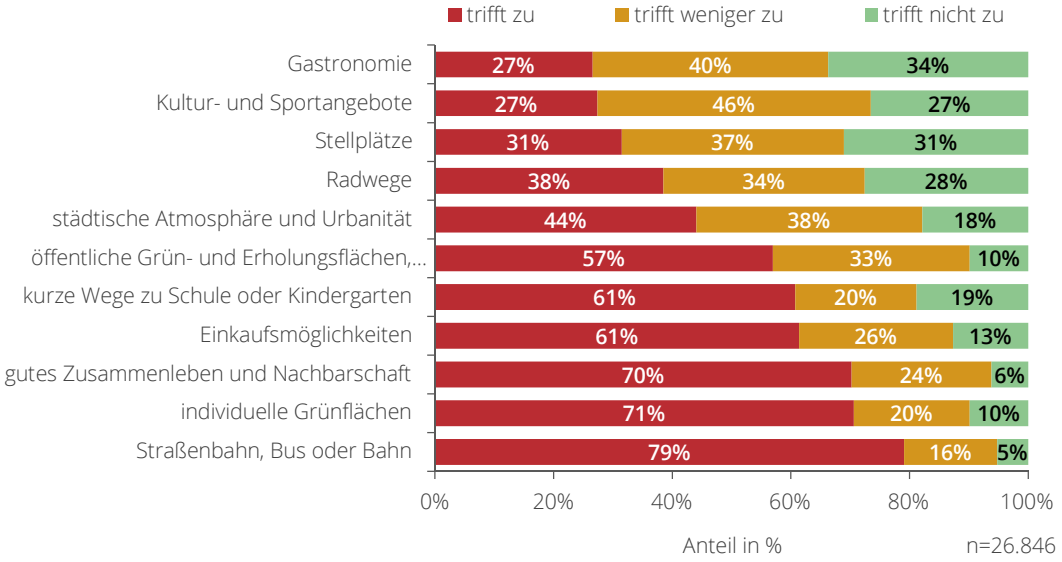
ABB. 23 WIE HAT SICH DAS WOHNGEBIET IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN ENTWICKELT?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Mit der Frage, was die Haushalte in ihrem Wohngebiet besonders attraktiv finden, können Anhaltspunkte für eine Erklärung der unterschiedlichen Bewertung der Wohngebiete abgeleitet werden. Generell gelten infrastrukturelle Merkmale, wie Straßenbahn, Bus oder Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten in Jena als attraktiv, ebenso individuelle Grünflächen sowie das gute Zusammenleben und die Nachbarschaft (▸siehe Abbildung 24). Auf der Ebene der Planungsräume weichen die Antworten geringfügig voneinander ab. Schaut man sich aber die Gruppe derjenigen an, die ihr Wohngebiet nicht weiter empfehlen, so ist deren Bewertung der Attraktivität des Wohngebietes in fast allen Punkten ungünstiger. Besonders starke Abweichungen und damit ungünstigere Bewertungen nimmt diese Gruppe aber nicht bei Infrastruktur für den individuellen und öffentlichen Verkehr vor, sondern beim individuellen Grün, dem Zusammenleben und der Nachbarschaft. Für diese Gruppe, die wie oben beschrieben, vor allem in Lobeda und Winzerla zu Hause ist, zeigen sich offensichtliche Probleme im Miteinander in der Nachbarschaft, was wiederum auch mit der jeweiligen Sozialstruktur zusammenhängen kann.

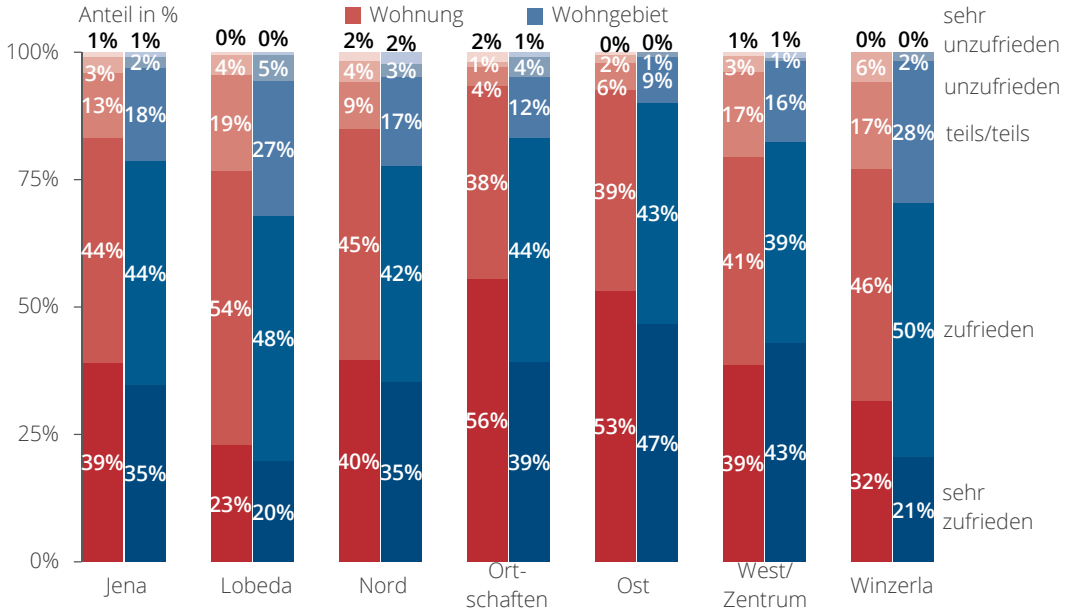
ABB. 24 WAS FINDEN SIE IN IHREM WOHNGEBIET BESONDERS ATTRAKTIV?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

In der Gesamtschau zeichnet sich ein überwiegend positives, jedoch teilweise in sich heterogenes Bild ab. Jenaer Haushalte sind zu rd. 80 % sowohl mit ihrer Wohnung als auch mit ihrem Wohngebiet zufrieden (▸siehe Abbildung 22) und bewerten ihre Situation in Schulnoten ausgedrückt mit einer 1,8 beziehungsweise 1,9. Jüngere und einkommensschwächere Haushalte geben in der Regel schlechtere Bewertungen als Rentnerhaushalte oder Paare (ohne Kind(er)). Lobeda und in weiten Teilen Winzerla schneiden mit einer schlechteren Bewertung ab, was vor allem das soziale Miteinander betrifft. Nord ordnet sich überwiegend in dem städtischen Durchschnitt ein und Ost kristallisiert sich als heimlicher Gewinner heraus. Dort fällt das gesamte Stimmungsbild positiver als der städtische Durchschnitt aus, vor allem die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet.

ABB. 25 STIMMUNGSBILD: WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNGNG/IHREM WOHNGEBIET?



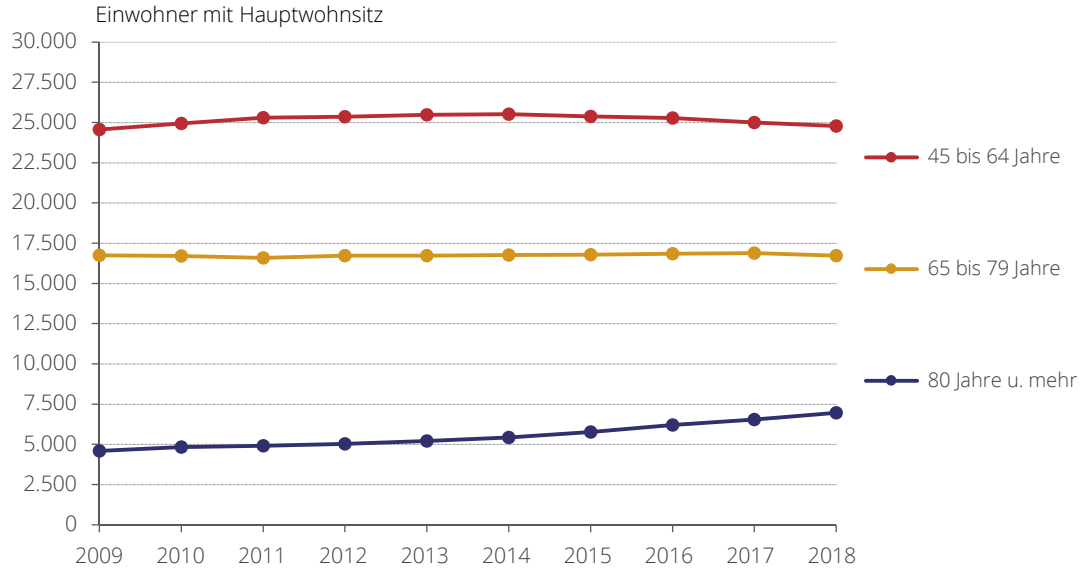
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

2.2 SENIOREN-WOHNEN

2.2.1 SENIOREN IN JENA

Der bundesweite Trend einer zunehmenden Zahl älterer Menschen gilt auch für Jena. Aus Sicht des Wohnungsmarktes stellen die Senioren eine eigene Nachfragergruppe mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen dar. Die Nachfragestruktur unterliegt dabei derzeit einer großen Dynamik sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Entsprechend muss die Gruppe der Senioren weiter differenziert werden, unter anderem nehmen die Pflegebedürftigen einen besonderen Stellenwert ein.

ABB. 1 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALTERSGRUPPEN IN JENA 2009 bis 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ERGEBNIS

NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM WIRD WEITER STEIGEN

Mit fast 22 % stellen Senioren eine große Nachfragergruppe in Jena dar, bei der auch zukünftig die stärksten Zuwächse zu erwarten sind.

Gebietsspezifisch sind die höchsten Seniorenanteile mit 26 % in den Planungsräumen Lobeda und Winzerla zu finden, was auf den Durchalterungsprozess vor allem der Erstbezugsgenerationen in den Großsiedlungen und weniger Zuzügen junger Menschen von außerhalb zurückzuführen ist.

Mit voranschreitender Alterung bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung nimmt insbesondere die Altersgruppe der älteren Senioren über 80 Jahre zu. Hieraus resultieren sowohl ein steigender Pflegebedarf als auch veränderte Ansprüche an Wohnen und Betreuung. Entsprechend ist sowohl eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebotes an seniorengerechtem Wohnraum als auch eine angemessene Pflegeversorgung erforderlich.

So stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Jena seit 2000 um rd. 8.900 Menschen (d. h. um ca. 60 %) an. 2018 waren 23.687 Menschen im Alter von 65 Jahren und mehr in Jena mit Hauptwohnsitz gemeldet, was einem Anteil von 21,7 % an der Gesamtbevölkerung Jenas entspricht. 2000 waren es noch 15,2 % der Bevölkerung. Allerdings liegt der Seniorenanteil in Jena immer noch unter dem Thüringer Durchschnitt, wo Ende 2018 die über 65-Jährigen insgesamt rd. 25,7 % der Bevölkerung ausmachten (2000: 16 %).

Innerhalb der Gruppe der Senioren zeigt sich eine typische demographische Welle: Absolut gesehen ist zwischen den Jahren 2000 und 2017 vor allem die Zahl der jüngeren Senioren zwischen 65 und 80 Jahren um rd. 5.800 (+ 52,0 %) massiv angestiegen. Mit 16.882 hat die Gruppe der 65- bis 80 Jährigen 2017 ihren Höchststand erreicht, aktuell ist die Zahl mit 16.727 leicht rückläufig. Der Anteil der 65- bis 80 Jährigen erreichte bereits 2009 16,2 % der Bevölkerung Jenas und liegt aktuell bei 15,3 %.

Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen – den zukünftigen Senioren – zeigt bereits seit drei Jahren eine leicht rückläufige Entwicklung.

Aktuell steigt in Jena insbesondere die Zahl der älteren Senioren mit 80 Jahren und mehr (▶siehe Abbildung 1), diese hat sich gegenüber 2000 sogar um 89,5 % (+ 3.287 Personen) auf derzeit 6.960 erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 6,4 % der Gesamtbevölkerung in Jena.

2.2.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN IN JENA

ABB. 2 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Senioren insgesamt		65 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
Planungsraum	**2005**	**2018**	**2005**	**2018**	**2005**	**2018**
West/Zentrum	12,3%	12,8%	8,6%	8,7%	3,7%	4,1%
Nord	25,5%	23,2%	20,5%	13,5%	4,9%	9,7%
Ost	19,9%	23,1%	15,3%	16,6%	4,6%	6,6%
Lobeda	19,3%	26,0%	15,1%	19,8%	4,2%	6,3%
Winzerla	18,2%	26,2%	14,3%	19,2%	3,9%	7,0%
Ortschaften	13,8%	21,6%	12,0%	17,4%	1,9%	4,2%
Jena gesamt	**18,4%**	**21,7%**	**14,3%**	**15,3%**	**4,0%**	**6,4%**

*bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt von 21,7 % ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich hoch.[1] Erstmals weist Winzerla mit 26,2 % den höchsten Anteil in Jena auf, gefolgt von Lobeda mit 26,0 % (▶siehe Abbildung 2). Es folgen Nord und Ost mit 23,2 % bzw. 23,1 %. Die Großwohnsiedlungen haben damit Nord – den "Spitzenreiter" der Vorjahre – weit überholt. Den mit Abstand geringsten Seniorenanteil hat mit 12,8 % West/Zentrum zu verzeichnen. In den Ortschaften entspricht der Seniorenanteil mit 21,6 % mehr oder weniger dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Besonders hoch sind die Anteile der über 65-Jährigen in folgenden statistischen Gebieten: Nord II (34,4 %), Ringwiese

[1] Siehe dazu ausführlicher Kapitel C "Stadtteilübersichten". Die Angaben beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

(32,5 %), Beutenberg/Winzerlaer Straße (29,6 %), Krippendorf (29,1 %), Drackendorf/Lobeda-Ost (28,3 %), Löbstedt Ort (27,9 %) und Wenigenjena-Schlegelsberg (27,8 %).

Betrachtet man nur die älteren Senioren mit 80 Jahren und mehr, liegen die Anteile in den Planungsräumen Nord, Winzerla und Ost über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,4 %. Auf der Ebene der statistischen Bezirke haben vor allem Nord II (16,1 %), Löbstedt-Ort (14,6%), und Beutenberg/Winzerlaer Straße (10,6 %) die höchsten Anteile an älteren Senioren zu verzeichnen.

Aus der Abbildung 2 wird zudem deutlich, dass die Dynamik der Bevölkerungsalterung räumlich sehr unterschiedlich verläuft. So steigt zum Beispiel der Anteil der jüngeren Senioren in Lobeda und Winzerla stark an und verdeutlicht damit den Durchalterungsprozess der Großsiedlungen. Eine vergleichbare Entwicklung kann auch im Planungsraum Ost beobachtet werden. Nord zeichnet sich bereits seit 2005 durch eine starke Alterung aus, hier geht der Seniorenanteil insgesamt bereits leicht zurück, der Altersschwerpunkt verschiebt sich jedoch mehr zugunsten der älteren Senioren. Der Seniorenanteil in West/Zentrum verharrt auf dem im gesamtstädtischen Vergleich sehr geringen Niveau. Der Entwicklungstrend in den Ortschaften entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil der älteren Senioren ist hier allerdings noch deutlich geringer.

Diese unterschiedliche Verteilung und Entwicklungsdynamik der Seniorenanteile in den Stadtteilen ist im Wesentlichen auf zwei Prozesse zurückzuführen: auf die zunehmende **Alterung** der Einwohner sowie die **Wanderungsbewegungen** der Senioren. Darüber hinaus sind sowohl bei der Altersstruktur der Einwohner als auch bei den Wanderungsprozessen spezielle Einrichtungen wie Pflegeheime oder Betreutes Wohnen in den Planungsräumen zu berücksichtigen (▶siehe auch Abbildung 4).

So ist beispielsweise im Planungsraum Lobeda – insbesondere nach dem Umzug des Pflegeheims aus Nord im letzten Jahr – die Anzahl der Pflegeplätze sowohl absolut mit 441 Plätzen als auch je 1.000 Einwohner mit 18,1 am höchsten. Bezogen auf die Senioren sind dies ca. 70 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen. Es folgen Nord mit 13,9 und Winzerla mit 13,5 Pflegeplätzen je 1.000 Einwohner, was ca. 60 bzw. 52 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen entspricht. Auch der vergleichsweise hohe Anteil der älteren Senioren in dem sonst durch junge Einwohnerstruktur geprägten Planungsraum West/Zentrum ist zum großen Teil auf drei Pflegeheime mit einer Gesamtkapazität von 282 Plätzen zurückzuführen, denn in diesem Planungsraum ist die Versorgungsquote der Senioren mit ca. 89 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen am höchsten. Im Planungsraum Ost ist die Pflegeheimkapazität mit 26 Plätzen der über 65-Jährigen relativ gering.

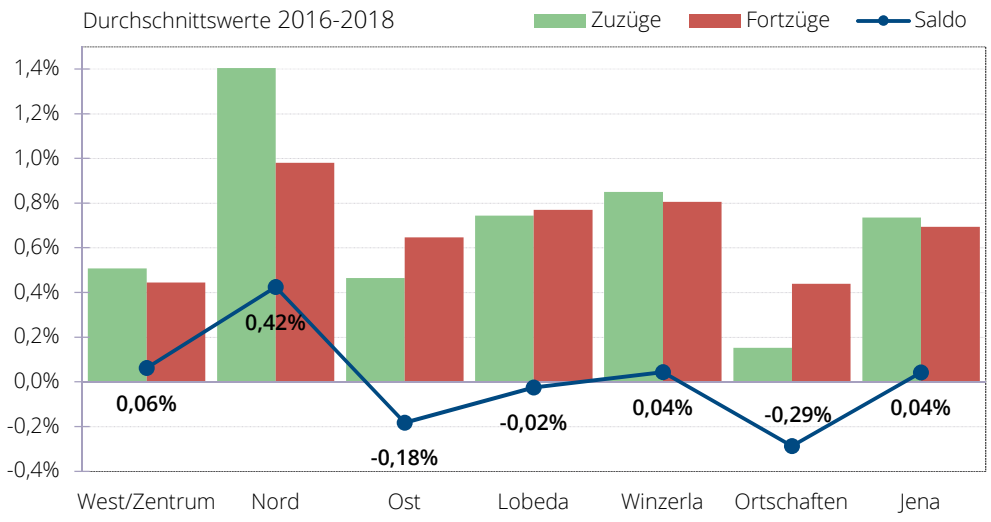
2.2.3 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN DER SENIOREN

Auch wenn die Umzugshäufigkeit der Senioren deutlich geringer ist als die der anderen Altersgruppen (▶siehe Kapitel A 1.1), so sind doch signifikante Wanderungsströme zu verzeichnen, die auch zu einem Teil zu der oben beschriebenen räumlichen Verteilung beigetragen haben: So waren insgesamt im Jahr 2018 nur 3,6 % aller Senioren (über 65 Jahre) in Jena an den Wanderungsprozessen (Außen- und Binnenwanderungen) beteiligt.[2]

Die höchste Fluktuation der Senioren war mit 5,6 % in Nord zu beobachten, was mit dem Umzug des Seniorenheims von Nord nach Lobeda zusammenhängt. Es folgten West/Zentrum mit 3,8 %, Lobeda mit 3,6 % und Winzerla mit 3,3 %, was den hohen Versorgungsgrad mit Pflegeheimplätzen in diesen Planungsräumen widerspiegelt.

[2] Durchschnitt der Zuzüge und Fortzüge der über 65-Jährigen bei Außen- und Binnenwanderungen insgesamt bezogen auf die Anzahl der Einwohner mit 65 Jahren und mehr.

ABB. 3 WANDERUNGEN* DER ÜBER 65-JÄHRIGEN



* Außen- und Binnenwanderungen (Anteil an allen Einwohnern im Planungsraum)

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Berücksichtigt man auch die Umzüge innerhalb eines Planungsraumes, so wird eine leicht höhere Mobilität sichtbar. So lag der Anteil der Senioren an den Umziehenden insgesamt 2017 in Jena bei 5,7 %. Unter den Planungsräumen erreichte der Anteil in Nord 8,9 % und in Winzerla 8,2 % aller Umziehenden.

Setzt man die Wanderungen der Senioren in den Stadtteilen ins Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl, so wird deutlich, dass die Wanderungsströme der Senioren zwischen 2016 und 2018 in den Planungsräumen Winzerla und Nord am stärksten waren. Dabei profitiert Nord am meisten von den Seniorenwanderungen aufgrund der Pflegeheime. Es folgen Winzerla und West/Zentrum. Hingegen zeigt Lobeda einen mehr oder weniger ausgeglichenen bzw. nur leicht rückläufigen Saldo. Umgekehrt sind für die Planungsräume Ost und Ortschaften Wanderungsverluste an Senioren charakteristisch, was mit der zunehmenden Alterung bei vergleichsweise geringem Angebot an altersgerechtem Wohnen zusammenhängen könnte.

2.2.4 WOHNFORMEN FÜR SENIOREN

Im Prinzip wohnen Senioren so wie alle anderen Bürger auch. Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017. Da der Anteil der Senioren in Lobeda und Winzerla besonders hoch ist, trägt dies mit dazu bei, dass drei Viertel aller befragten Senioren bei jenawohnen oder einer Wohnungsgenossenschaft wohnen. Damit zusammen hängt auch ihre typische Wohnsituation, denn 44 % von ihnen wohnen in 3-Raumwohnungen. Die durchschnittliche Miete (nettokalt) liegt bei Seniorenhaushalten mit einer Person bei durchschnittlich 6,01 €/m^2 und bei zwei Personen bei 5,89 €/m^2 und damit deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt von 6,86 €/m². Entsprechend bezeichnen nur 20 % der Senioren ihre Miete als (viel zu) hoch (Jena insgesamt: 35 %). Dies korrespondiert auch mit einer gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt positiveren Einschätzung zu ihrer Wohnsituation und ihrem Wohnumfeld.

Vor allem im Hinblick auf eventuelle Hilfe- und **Pflegebedürftigkeit** bekommen insbesondere in der Gruppe der älteren Senioren ab 80 Jahre alternative Wohnformen einen höheren Stellenwert. Dabei stehen die Sicherstellung von Hilfe- und Betreuungsmöglichkeiten, Eigenständigkeit, Selbstbestimmung, Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten sowie Bezahlbarkeit im Vordergrund.

SENIOREN-WOHNFORMEN

Mittlerweile existiert bundesweit betrachtet eine große Bandbreite an seniorenspezifischen Wohnangeboten. Sie lassen sich zu drei Gruppen typischer Wohnformen zusammenfassen und hinsichtlich der unterschiedlichen baulichen Ausstattung und des Grades an Dienstleistungen definieren als

- altengerechte Wohnungen,
- Service-Wohnen/Betreutes Wohnen,
- Pflegeheime

Ziel des **altengerechten Wohnens** ist es, die Ausstattung der Wohnung so zu gestalten, dass sie möglichst lange ein selbstständiges Führen des Haushaltes sowie eine ambulante Pflege ermöglicht. Dafür haben sich mittlerweile zwei verschiedene bauliche Standards etabliert:

- barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040 und
- barrierearme Wohnungen entsprechend der technischen Mindestanforderungen der KfW.

Der erste Standard lässt sich in der Praxis fast nur im Neubau realisieren, der zweite wurde ausdrücklich für die Anpassung im Bestand entwickelt.[3] Beide werden statistisch jedoch nicht erfasst, sodass keine Angaben zu der Zahl dieser Wohnungen in Jena gemacht werden können.

Das **Service-Wohnen** oder **Betreute Wohnen** im Alter ist ein zusätzliches Wohnangebot, das im baulichen Sinne der DIN 18040 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entspricht und nicht unter das Heimgesetz fällt.

Im ursprünglichen Sinne bezieht sich der Begriff "Betreutes Wohnen" auf die Eingliederungshilfe nach dem Betreuungsgesetz vor allem für geistig oder körperlich Behinderte. In den vergangenen 15 Jahren hat er sich jedoch insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft als Begriff für Senioren-Wohnen mit ambulanten Dienstleistungen eingebürgert.

Im allgemeinen Sprachgebrauch und insbesondere im Marketing wird der Begriff "Betreutes Wohnen" dabei sogar viel weiter gefasst, was aus fachlicher Sicht jedoch nicht sinnvoll ist und häufig nur der Durchsetzung höherer Mieten dient. Deswegen ist in einigen Bundesländern – aber nicht in Thüringen – auch ein Qualitätssiegel "Betreutes Wohnen" zur Sicherung von Mindeststandards entwickelt worden.

Im Folgenden wird in Angleichung an die Altenhilfeplanung der Stadt Jena der Begriff Service-Wohnen für die dargestellte Wohn-Definition verwendet. Eine anspruchsvollere Variante des Betreuten Wohnens sind Senioren-Residenzen und Wohnstifte. Deren Service orientiert sich meist an Hotelstandards und bietet darüber hinaus ein Kultur- und Freizeitprogramm an.

INFORMATION

Unter dem Begriff **Service-Wohnen** könnten in Jena 2017 neun Einrichtungen mit insgesamt 419 Wohneinheiten erfasst werden.[4] Die über das Stadtgebiet Jenas verteilten Häuser werden von insgesamt sieben Institutionen bzw. Unternehmen – etwa der Arbeiterwohlfahrt, der Diakonie oder der Volkssolidarität – betrieben.

Als besondere Wohnform dieser Gruppe sind noch die ambulant **betreuten Wohngemeinschaften** zu nennen, beispielsweise für demenziell erkrankte ältere Menschen. Die Bedeutung von Wohngemeinschaften steigt aufgrund der wachsenden Zahl der demenzkranken alten Menschen sowie der zunehmenden Kosten im stationären Pflegebereich.

[3] Vgl. hierzu: "Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Broschüre des BMVBS 2013
[4] Zahlen für 2018 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor.

ABB. 4 PFLEGEEINRICHTUNGEN NACH PLANUNGSRÄUMEN

Planungsraum	Pflegeheime	Kapazität (Plätze)
West/Zentrum	3	282
Nord	4	282
Ost	2	95
Lobeda	2	441
Winzerla	2	195
Ortschaften	0	0
Jena gesamt	**13**	**1.295**

Datengrundlage: Stadt Jena, Integrierte Sozialplanung
Darstellung: Timourou

Die Seniorenheime sind mittlerweile ausschließlich **Pflegeheime** mit stationärer Pflege und werden ganz überwiegend von Menschen mit den Pflegegraden 3 bis 5 genutzt. Nach Angaben des Sozialamtes der Stadt gibt es in Jena zurzeit dreizehn stationäre Pflegeeinrichtungen mit 1.295 Plätzen. Seit 2007 stagnierte die Zahl der Einrichtungen. 2014 haben einige Pflegeheime ihre Kapazitäten leicht erhöht und 2016 wurde in Nord ein Pflegeheim mit 132 Plätzen neu eröffnet. Ein Jahr später kam ein weiteres kleines Seniorenzentrum mit 32 Plätzen in Nord hinzu, Ende 2018 ist das Phönix-Haus aus Nord in das neue Zentrum für Betreuung und Pflege in Lobeda umgezogen und hat gleichzeitig die Pflegekapazitäten von 111 auf 166 Pflegeplätze erweitert. Dadurch hat sich die Versorgungsquote insgesamt etwas verbessert und liegt derzeit bei 54,7 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen (2014: 49,7 ‰). Dabei ist zu berücksichtigen ist, dass Jena auch eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt.

2.2.5 PFLEGEBEDARF

Weil die Zahl der älteren Senioren steigt, wird auch die Zahl der Menschen, die Pflege benötigen, zunehmen. Denn gerade bei Menschen über 80 Jahren nimmt die Pflegebedürftigkeit überproportional zu. Im bundesweiten Durchschnitt war 2015 ein Drittel der über 80-Jährigen pflegebedürftig.[5] Außerdem wird sich der Anteil der Senioren, die von ihren Familien gepflegt werden können, verringern, da es zukünftig mehr Senioren ohne Kinder geben wird bzw. Familienmitglieder ihre Arbeit nicht für die Pflege der Angehörigen aufgeben können.

Im Rahmen der Pflegereform 2017 wurde der Begriff der Pflegebedürftigkeit neu definiert und etwas weiter gefasst. Davor spielten im Wesentlichen körperliche Einschränkungen für die Anerkennung der Pflegebedürftigkeit eines Menschen eine entscheidende Rolle. Nun sollen auch geistige Erkrankungen mehr berücksichtigt und somit psychische und physische Faktoren der Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden: Aus diesem Grund sind die Zahlen mit den Vorjahren nur begrenzt vergleichbar, da der Anstieg zwischen 2015 und 2017 zum Teil auf die neue Abgrenzung der Pflegebedürftigkeit zurückgeht. Im Rahmen der Pflegereform wurden die bisherigen Pflegestufen 0, 1, 2, 3 durch die Pflegegrade 1, 2, 3, 4, 5 ersetzt.

[5] S. Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung - Deutschlandergebnisse - 2015

ABB. 5 PFLEGEBEDÜRFTIGE IN JENA[6]

	Pflegebedürftige insgesamt	ausschließlich Pflegegeld	ambulante Pflege	stationäre Pflege
1999	1.883	720	493	670
2001	2.134	678	516	940
2003	2.122	666	499	957
2005	2.132	688	465	979
2007	2.391	758	629	1.004
2009	2.396	756	622	1.018
2011	2.759	845	863	1.119
2013	2.931	994	852	1.153
2015	3.124	1.127	934	1.150
2017	4.159	1.756	1.227	1.175

Datengrundlage: TLS
Darstellung: Timourou

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Jena hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Zwischen 1999 und 2015 wurde ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um rund 1.240 Personen (+ 66 %) verzeichnet. Die Zahl der Pflegebedürftigen, die auf stationäre Hilfe angewiesen sind, hat sich im gleichen Zeitraum sogar um 72 % erhöht. Allerdings bleibt die Zahl der stationär gepflegten in den letzten Jahren mehr oder weniger konstant, während die Zahl der durch Angehörige gepflegten alleine zwischen 2013 und 2015 um 13 % und die Zahl ambulant gepflegter im gleichen Zeitraum um 10 % gestiegen ist.

Nach der Pflegereform 2017 hat sich die Zahl der Pflegebedürftigen um ein Drittel, von 3.124 auf 4.159 erhöht. Dabei fallen die neu anerkannten Pflegefälle vor allem in die Kategorien Pflegegeld und ambulante Pflege, wodurch die Anteile viel höher ausfallen als in den Vorjahren.

2017 wurden 4.159 Menschen in Jena als pflegebedürftig eingestuft, was 37 Personen je 1.000 Einwohner entspricht. Von diesen waren 1.227 (30 %) auf ambulante und 1.175 (28 %) auf stationäre Pflege angewiesen; weitere 1.756 Personen (42 %) wurden zu Hause durch Angehörige gepflegt (▶siehe Abbildung 5).

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die stationär gepflegt werden, ist in Jena mit 30 % nach wie vor der höchste in Thüringen, der Landesdurchschnitt liegt nur bei 22 %. Neben dem allgemeinen Effekt einer höheren stationären Quote in Großstädten[7] aufgrund der gegenüber dem ländlichen Raum abweichenden Haushalts- und Familienstrukturen dürfte auch hier ein gewisser Versorgungseffekt für das Umland enthalten sein.

[6] Seit der Einführung der Pflegegrade in 2017 gibt es einen kleinen Anteil an Empfängern von teilstationärer Pflege des Pflegegrades 1, die kein Pflegegeld erhalten, aber in der Summierung der Pflegebedürftigen insgesamt berücksichtigt werden. (In den Pflegegraden 2-5 erhalten die Pflegebedürftigen in der Regel auch Pflegegeld oder ambulante Pflege).

[7] Erfurt: 25 %; Gera: 24 %; Weimar: 25 %.

2.3 STUDENTISCHES WOHNEN

Studierende sind in Jena nicht nur für die Entwicklung der Bevölkerungszahl ein wichtiger Faktor, sie bilden auch eine große Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt.

Wie hoch der Anteil der Jenaer Studierenden ist, die auch in Jena wohnen, wird mit statistischen Daten aber nicht erfasst. Darum soll auf Basis der Entwicklung der Gesamtstudierendenzahl sowie deren Zusammensetzung nach Herkunft die studentische Wohnungsnachfrage in Jena abgeschätzt werden. Weitere Erkenntnisse zur Wohnsituation und zur finanziellen Lage der Studierenden in Jena liefern die Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena sowie die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks.[1]

2.3.1 ENTWICKLUNG UND STRUKTUR DER STUDENTENZAHLEN

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen Jenas bis Anfang dieses Jahrzehnts basierte zum erheblichen Teil auf steigenden Studierendenzahlen. So nahm ihre Zahl in Jena insgesamt (Friedrich-Schiller-Universität und Ernst-Abbe-Hochschule) bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich zu, als der höchste Stand mit rd. 25.500 Studierenden erreicht wurde. Seitdem kann eine rückläufige Entwicklung bei den Studierenden insgesamt beobachtet werden, die im Wintersemester 2018/2019 mit 21.773 den niedrigsten Wert seit 18 Jahren erreichte (▸siehe Abbildung 1). Auch die Zahl der Erstsemester ist seit 2010 rückläufig, zwischen Wintersemester 2009/2010 und 2014/2015 ging sie von 4.657 auf 3.712 deutlich zurück. Sie nahm 2015/2016 und 2016/2017 vorübergehend nur leicht zu. Im Wintersemester 2018/2019 lag die Zahl der Erstsemester mit 3.831 ungefähr auf dem Niveau von 2000. Trotzdem ist Jena weiterhin der wichtigste Hochschulstandort Thüringens: So studierten im Wintersemester 2017/2018 insgesamt 49.832 Personen an Thüringer Hochschulen, davon 44 % in Jena.

ERGEBNIS

STUDENTISCHE WOHNUNGSNACHFRAGE GEHT ZURÜCK

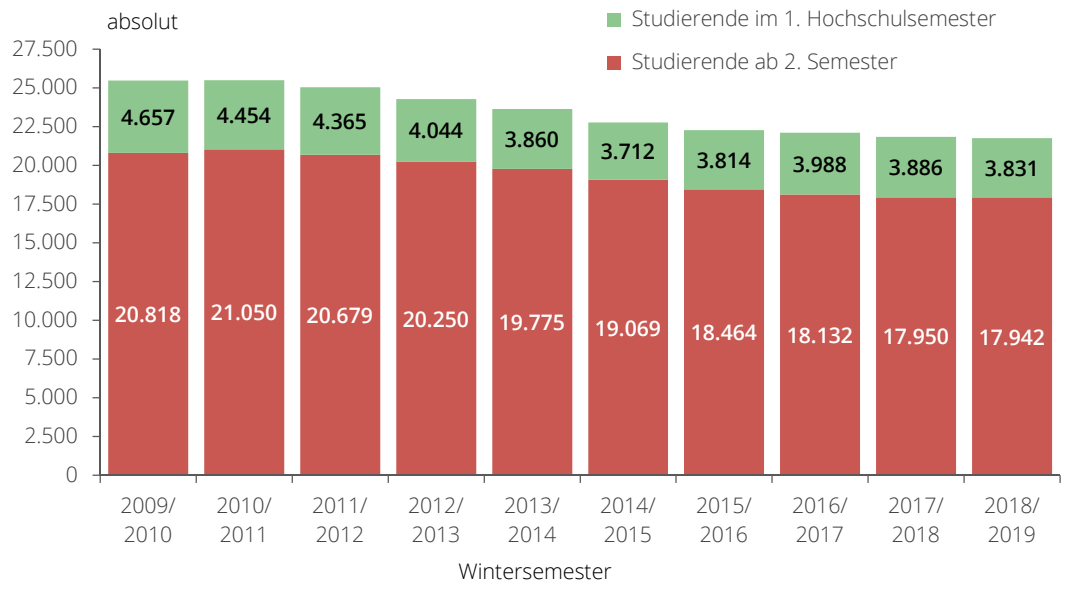
Als eine der größten Nachfragergruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt haben Studierende wesentlich zu der positiven Einwohnerentwicklung der letzten Jahre beigetragen. Die hohen Studienanfängerzahlen sorgten noch bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich für einen Anstieg der Studierendenzahl insgesamt. Allein zwischen den Wintersemestern 2000/2001 und 2010/2011 stieg die Zahl der Studierenden um rd. 36 % stark an.

Seitdem zeichnete sich ein Rückgang – zunächst insbesondere durch die ostdeutschen Studierenden – ab, der sich auch auf die gesamte Studierendenzahl auswirkte. Kompensiert werden können diese Verluste nur noch bedingt durch einen verstärkten Zuzug aus den alten Bundesländern, zumal auch hier der Höhepunkt bereits überschritten wurde. Aktuell steigen nur die Studierendenzahlen aus dem Ausland.

Ca. 84 % der Jenaer Studierenden fragen eigenen Wohnraum in Jena nach, wobei nur ein geringer Anteil in Studentenwohnheimen wohnt und die Mehrzahl in einer Wohngemeinschaft oder mit ihrem Partner lebt. Dabei werden vorrangig mittlere bis größere Wohnungen nachgefragt. Die Wohnkaufkraft der Studierende ist auch in Jena relativ gering, sie zahlen jedoch meist überdurchschnittlich hohe Mieten. Bevorzugte Wohnstandorte der Studierenden sind nach wie vor die Planungsräume West/Zentrum und Lobeda.

[1] Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für Studierende in Thüringen.

ABB. 1 STUDIERENDE IN JENA AN UNIVERSITÄT UND HOCHSCHULE



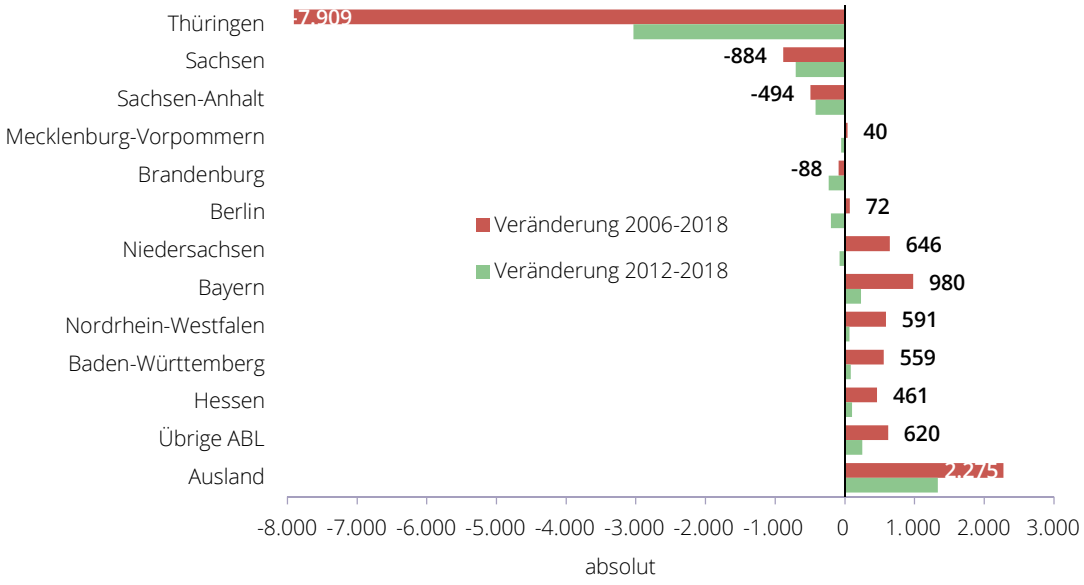
Datengrundlage: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

In den vergangenen Jahren hat sich die Zusammensetzung der Studierenden nach Herkunftsregion deutlich verändert, wie ein Vergleich der Entwicklung der Studentenzahlen in den letzten elf Jahren nach den einzelnen Bundesländern zeigt (▸siehe Abbildung. 2):

Einerseits macht sich der lange prognostizierte Rückgang der Studierenden aus Thüringen als Ergebnis des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit immer noch bemerkbar. Im Wintersemester 2006/2007 kamen noch 60 % aller Studierenden in Jena aus Thüringen. Deren Anteil ist bis 2018/2019 auf 32 % zurückgegangen und hat auch absolut mit 6.907 Studenten aus Thüringen einen Tiefpunkt erreicht. Aus demselben Grund gingen noch bis 2016 auch die Studierendenzahlen aus Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie aus anderen ostdeutschen Bundesländern deutlich zurück. Hier zeichnet sich allerdings in den letzten drei Jahren eine Stabilisierung ab. Wie die Analysen im Rahmen der Prognoseberechnung gezeigt haben, ist bei den Erstsemestern sowohl aus Thüringen als auch aus dem übrigen Ostdeutschland seit dem Wintersemester 2015/2016 sogar wieder eine leicht steigende Tendenz zu beobachten.

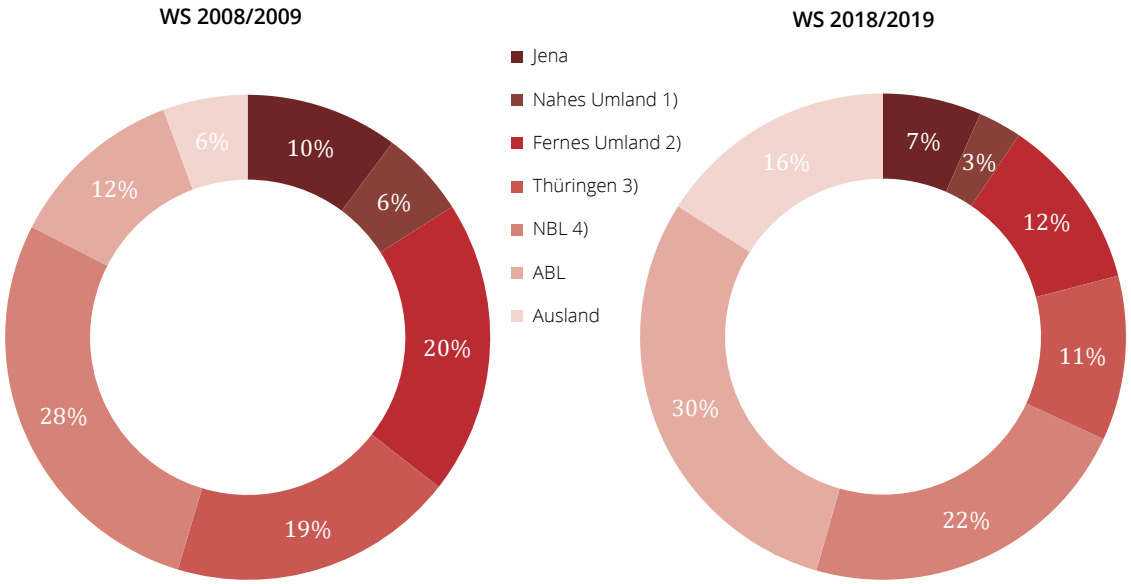
Auf der anderen Seite war seit 2006/2007 ein starker Anstieg der Studentenzahl aus den alten Bundesländer zu verzeichnen, darunter insbesondere Bayern (+ 200 %), Niedersachsen (+ 153 %), Hessen (+ 138 %), Baden-Württemberg (+ 126 %). Insgesamt hat sich der Anteil westdeutscher Studierende von 10 % (2006) auf 31 % (2017) erhöht. Eine Ursache für diesen Zuwachs lag an den knappen Hochschulkapazitäten in diesen Ländern, die nicht für die gestiegene Zahl der Abiturienten ausreichten, weswegen die Studienanfänger an ostdeutsche Standorte auswichen. Hinzu kamen einige Sonderfaktoren, die in den einzelnen Bundesländern zwischen 2006-2016 eine Rolle spielten, wie die Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren, die zu Doppel-Abitur-Jahrgängen geführt hat; die vorübergehende Einführung der Studiengebühren oder auch die Abschaffung der Wehrpflicht. Mittlerweile ist der Einfluss dieser Faktoren vorbei. In den letzten zwei Jahren sind die Zahlen und Anteile westdeutscher Studierender wieder leicht rückläufig. Bei den Erstsemestern aus Westdeutschland ist der sinkende Trend bereits seit 2012 zu beobachten.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER STUDENTENZAHLEN NACH HERKUNFT



Datengrundlage: FSU und EAH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

ABB. 3 HERKUNFT DER JENAER STUDIERENDEN IM WINTERSEMESTER 2008/2009 UND 2018/2019



1 Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land
2 Erfurt, Gera, Weimar, Greiz, Saale-Orla-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt
3 ohne Jena und Umland
4 ohne Thüringen, mit Berlin

Datengrundlage: FSU und EAH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Der stärkste Anstieg in den vergangenen Jahren ist bei Studierenden aus dem Ausland zu verzeichnen, ihr Anteil verdoppelte sich in den letzten sieben Jahren auf 16 % und die Zahl erreicht im Wintersemester 2018/2019 mit 3.456 einen neuen Hochstand. Dabei steigt insbesondere die Zahl der aus Asien kommenden Studenten massiv an, hierunter insbesondere aus China, Indien, Vietnam und Syrien. Allein zwischen 2012 und 2018 hat sich die Zahl der asiatischen

Studenten verdoppelt, mit 2.110 machen sie aktuell mehr als 61 % aller ausländischen Studenten in Jena aus. Weitere 26 % kommen aus Europa, vor allem aus Russland, Ukraine und Italien. Die Zahl der europäischen Studenten hat zwischen 2009 und 2015 um 50 % zugenommen, ist seitdem aber wieder rückläufig.

2.3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Für die Stadtentwicklung ist es von zentraler Bedeutung, in welchem Umfang Studierende in Jena eigenen Wohnraum nachfragen bzw. wie sich diese Nachfrage in Zukunft verändern wird. Jedoch kann für diese Fragestellung nicht auf eindeutige Daten zurückgegriffen werden, da im Einwohnermelderegister das Merkmal "Studierende" nicht erfasst wird und die Hochschulen nur die postalische Adresse, nicht aber den gemeldeten Wohnort erfassen. Einzige genauere Statistik ist die Zahl der Studierenden, die in Unterkünften wohnen, die vom Studierendenwerk Thüringen unterhalten werden.

Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks gab es in Jena zum Wintersemester 2017/2018 28 Studentenwohnheime mit insgesamt 3.051 Wohnplätzen[2]: Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 13,8 %, was den ostdeutschen Durchschnitt (13,5 %) nur leicht übersteigt. In Thüringen ist die Unterbringungsquote mit 14,7 % etwas höher.

Die näherungsweise Abschätzung über die Anzahl derjenigen Studierenden, die in Jena wohnen, erfolgt durch die Ableitung über deren jeweilige Herkunft (▸siehe Abbildung 3) und vermutete Pendlerquoten.[3] Diese Abschätzung ergibt für das Wintersemester 2018/2019 eine Zahl von rd. 18.400 Studierenden, die in Jena eigenen Wohnraum nachfragen. Dies entspricht einem Anteil von 84 % aller Studierenden. Allerdings ist die Zahl der in Jena wohnenden Studierenden rückläufig. Trotz der relativen Verschiebung des Einzugsbereichs hin zu mehr Studierden aus den alten Bundesländern und aus dem Ausland, bei denen höhere Quoten von Vor-Ort-Wohnenden anzunehmen sind als bei den Studierenden aus dem näheren Umland, schlägt der absolute Rückgang der Zahlen aktuell durch und führte in den letzten drei Jahren zu einem leichten Rückgang der Wohnungsnachfrage. Zieht man bei der Berechnung die Zahl der 3.051 Wohnheimplätze ab, ergibt sich eine Zahl von ca. 15.300 Studierenden, die Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt Jenas nachfragen.

Um abschätzen zu können, in wie vielen Wohnungen diese Studierenden wohnen, bedarf es Annahmen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße studentischer Haushalte. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist bei den Studierenden insgesamt höher (Wohnheime), wobei diejenigen, die ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, häufig als Mehrpersonenhaushalte in Wohngemeinschaften (WGs) zusammenleben. Aufgrund dessen kann für studentische Haushalte in Jena eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 bis 2,1 Personen je Haushalt vermutet werden. Somit wohnen in 7.300 bis 7.800 Wohnungen Studierende, was in etwa jeder achten Wohnung in Jena entspricht.

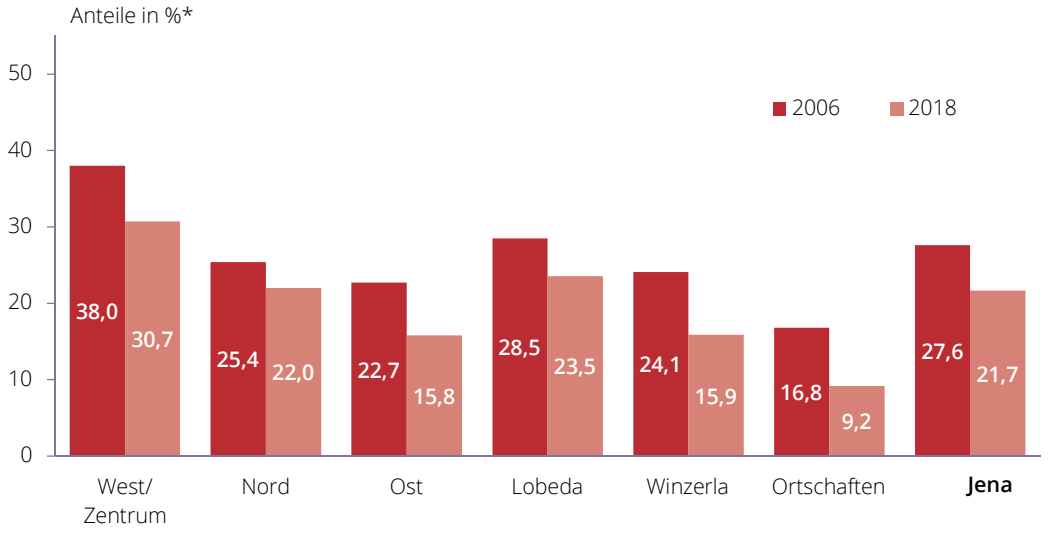
Die bevorzugten Wohnstandorte der Studierenden können nur aus der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen abgeleitet werden (▸siehe Abbildung 4). So weist die mit Abstand höchsten Anteile an den 18- bis 30-Jährigen mit 30,7 % der Planungsraum West/Zentrum auf. Es folgt Lobeda mit 23,5 %. Der Rückgang dieser Altersgruppe seit 2006 ist zum einen auf den Anstieg der Bevölkerung insgesamt und zum anderen auf das Durchaltern der geburtenschwachen Jahrgänge zurückzuführen. Im Vergleich des Jenaer Anteils von 21,7 % zum Thüringer Durchschnitt von 10,6 % (2017) wird die Bedeutung der Studierenden deutlich.

---

[2] S. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2018

[3] Folgende Quoten an Studenten mit eigenem Wohnraum in Jena werden angenommen: Jena (0,3), nahes Umland (0,5), fernes Umland (0,7), Thüringen (0,9), übriges Ostdeutschland (0,8), Westdeutschland (1), Ausland (1):

ABB. 4 ANTEIL DER 18- BIS 30-JÄHRIGEN 2006 UND 2018 NACH PLANUNGSRÄUMEN



*bezogen auf die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnung: Timourou

2.3.3 WOHNSITUATION UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER JENAER STUDIERENDE

Informationen zur Wohnsituation der Jenaer Studierenden können aktuell zum einen aus der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena und zum anderen aus der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks gewonnen werden.

Für die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks liegt eine Auswertung für Thüringen insgesamt vor.[4] In Jena wurden insgesamt 414 Studierende befragt, 360 an der Friedrich-Schiller-Universität und 54 an der Ernst-Abbe-Hochschule. Die Befragten in Jena stellen 39 % aller Befragten in Thüringen dar, die Ergebnisse für Thüringen bilden somit auch die Situation in Jena relativ gut ab. Die Angaben beziehen sich auf das Sommersemester 2016.

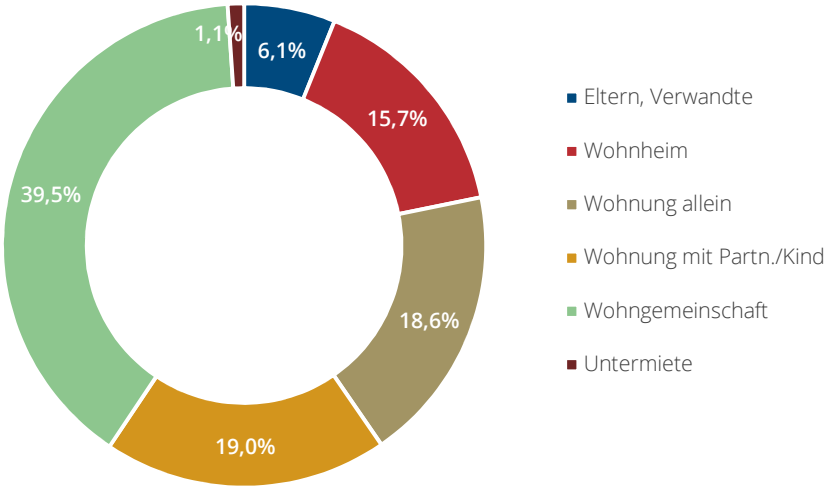
72,4 % der befragten Studierende wohnen während der Vorlesungszeit ausschließlich am Hochschulort, 15,4 % ausschließlich außerhalb des Hochschulortes, 12,2 % halten sich sowohl am Hochschulort als auch außerhalb des Hochschulortes auf. Dies bestätigt die im Kapitel 2.3.2 vorgenommene Schätzung, dass ca. 84 % der Jenaer Studierenden in Jena wohnen.

Bezüglich der Wohnform[5] wohnen rd. 40 % der Thüringer Studierenden in einer Wohngemeinschaft (▸siehe Abbildung 5). Weitere jeweils 19 % wohnen in einer Wohnung entweder mit dem Partner/Kind zusammen oder allein. 15,7 % der befragten Thüringer Studierenden wohnen in einem Studentenwohnheim. Gemäß der Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerks lag der Anteil in Jena mit 13,6 % (WS 2016/2017) etwas niedriger. Nur 6 % wohnen bei Eltern oder Verwandten. Zu den wichtigsten Gründen für die gegenwärtige Wohnsituation gehören die Nähe zur Hochschule und günstige Mieten, jeweils 40 % beziehungsweise 41 % der Befragten haben bei diesen Nennungen „trifft voll und ganz zu“ angegeben, ein weiteres Viertel „stimmt eher zu“.

[4] Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für Studierende in Thüringen.

[5] Die Angaben beziehen sich auf alle Befragten. Bei Studierenden, die sowohl am als auch außerhalb des Hochschulortes wohnen, wird die Wohnform am Hochschulort angegeben.

ABB. 5 WOHNFORM VON STUDIERENDEN IN THÜRINGEN 2016



Datengrundlage: 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerk
Darstellung: Timourou

Mit der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena wurden auch Studierende befragt, die nicht in Studentenwohnheimen wohnen. Hiernach wohnen 16 % alleine, 31 % zu zweit, 24 % in einer größeren Wohngemeinschaft und 13 % der Studierenden wohnen in einem Haushalt mit einem Kind. Studentisches Wohnen bedeutet also nicht nur Leben in einer Wohngemeinschaft, sondern genauso auch in kleinen Haushalten.

62 % der studentischen Haushalte verfügen über eine geringe und 37 % über eine mittlere Wohnkaufkraft. Bei letzteren ist die Zahl der Haushalte, in denen neben den Studierenden auch Erwerbstätige oder erwerbstätige Studierende wohnen, überdurchschnittlich hoch. Trotz der geringen Wohnkaufkraft zahlen Studierende im Durchschnitt eine Miete von 7,71 €/m^2 (nettokalt), die deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,86 €/m^2 liegt. Darüber hinaus zahlen 22 % mehr als 9 €/m^2, darunter vor allem Mitglieder von Wohngemeinschaften deren Durchschnittsmiete bei 8,57 €/m^2 € liegt. Entsprechend bezeichnen 44 % ihre Miete als (viel zu) hoch.

Insgesamt resultiert daraus eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote, die durch eine sparsame Haushaltsführung einerseits oder zusätzliche Verdienste andererseits ausgeglichen werden muss. Nach Angaben aus der 21. Sozialerhebung beziehen nur 28,4 % der befragten Studierenden BAföG. 57,4 % arbeiten während des Studiums, fast ein Drittel von ihnen übt sogar mehrere verschiedene Tätigkeiten aus, um Geld zu verdienen. Von den erwerbstätigen Studierenden arbeitet jeder dritte als studentische/wissenschaftliche Hilfskraft, 38,5 % geht Jobben (leichte Arbeiten z.B. in einer Fabrik, Kneipe, Babysitten). Weitere 6,6 % übt eine Tätigkeit aus, die einen beruflichen Ausbildungsabschluss bzw. 2,8 % die einen Hochschulabschluss voraussetzt, 5 % machen ein Praktikum, ein vergleichbarer Anteil gibt Nachhilfeunterricht.

Mit 54 % arbeitet die Mehrheit der Studierenden 1 bis 2 Tage pro Woche, ein weiteres Fünftel sogar bis zu 3 Tage pro Monat. Nur 17 % arbeiten an 3 bis 4 Tagen pro Woche, 9 % sogar 5 Tage pro Woche und mehr. 39 % der erwerbstätigen Studierenden stimmt völlig zu, dass das Arbeiten zur Finanzierung ihres Lebensunterhalts unbedingt notwendig ist. Weitere wichtige Gründe sind: damit ich mir etwas mehr leisten kann (41,5 % trifft voll und ganz zu); finanziell unabhängig von den Eltern zu sein (37 % stimmen voll und ganz zu); um praktische Erfahrungen zu sammeln (30,6 % volle Zustimmung).

2.4 FAMILIEN-WOHNEN

2.4.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSTRENDS

Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena ist, nach der rückläufigen Entwicklung in den vergangenen zwei Jahrzehnten, seit 2010 sowohl absolut als auch relativ betrachtet deutlich angestiegen. Eine wichtige Ursache dafür war zunächst der Anstieg der **Geburtenrate** bei gleichzeitigem „Herausaltern" des **Geburtenknicks** der 90er Jahre. In den letzten drei Jahren sind die steigende Geburtenzahlen jedoch vor allem als Sekundäreffekt des Migrantenzuzugs zu sehen (▶ siehe Kapitel A 1.1).

Wie die Analysen im Rahmen der neuen Prognoseberechnung gezeigt haben, ist die absolute Zahl der Geburten bei den Deutschen Müttern in Jena seit 2015 leicht rückläufig. Der Migrantenzuzug und die entsprechende Zunahme an Geburten unter den Flüchtlingsmüttern hat diesen Rückgang mehr oder weniger ausgeglichen und führte in den einzelnen Jahren sogar zu einem leichten Anstieg der Geburten in Jena.

Ungefähr drei Viertel der derzeit in Jena lebenden Flüchtlingsfrauen im gebärfähigen Alter sind Mütter, von diesen haben wiederum ungefähr ein Drittel 3 und mehr Kinder. Insgesamt liegt die Anzahl der Kinder pro Frau im Durchschnitt mit 2,2 höher als bei den Deutschen.

Gleichzeitig ist jedoch auch bei den Deutschen Müttern in den vergangenen Jahren eine leichte Zunahme an größeren Familien mit 3 oder sogar 4 und mehr Kindern zu beobachten, während der Anteil an Ein-Kind-Familien zurückgeht.

Insgesamt lebten 2018 in Jena in rd. 10.700 Haushalten Kinder (2010: 8.969). Dies entspricht aktuell 17,5 % aller Jenaer Haushalte (2010: 14,8 %). Der Anstieg zum Vorjahr ist mit + 125 Haushalten (+ 1,2 %) nur leicht höher als 2017 (+ 93), aber deutlich geringer als in den Vorjahren (2016: + 350; 2015: + 332) ausgefallen.

WIEDER MEHR FAMILIEN IN JENA

In den Jahren bis 2010 war in Jena die Anzahl der Haushalte mit Kindern rückläufig. Seitdem ist die Entwicklung wieder positiv, was zum einen aus dem Anstieg der Geburtenrate resultiert und zum anderen darauf zurückzuführen ist, dass der Einfluss des Geburtenknicks der 1990er Jahre abnimmt. Seit 2015 werden diese Ursachen durch Geburtenanstieg als Sekundäreffekt des verstärkten Migrantenzuzugs überlagert.

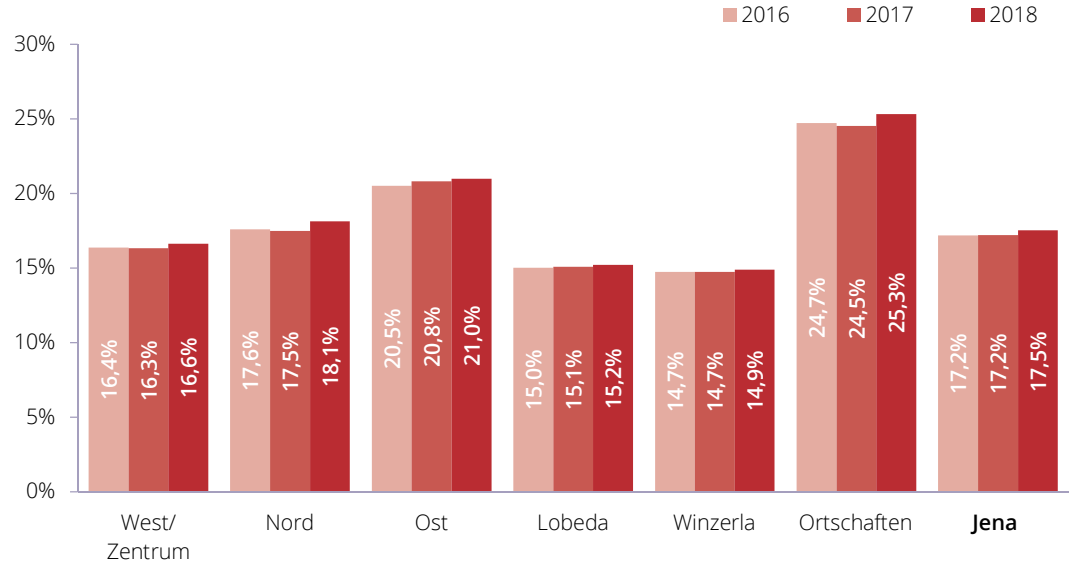
Zugleich geht auch in Jena der Anteil traditioneller Familien zurück. 2018 lebten in Jena in rd. 10.700 Haushalten Kinder, bei 26 % dieser Haushalte war ein Elternteil alleinerziehend.

Die Ortschaften weisen mit über 25,3 % nach wie vor den höchsten Anteil an Haushalten mit Kindern auf. In Lobeda und Winzerla hingegen sind die jeweiligen Familienanteile am geringsten. Ein Einflusskriterium für die räumliche Verteilung ist die Wohnform, denn Haushalte mit Kindern wohnen häufiger im Eigentum. Eine weitere Einflussgröße ist das Alter der Zuzugsgenerationen.

Die Familien in Jena zahlen – nicht zuletzt auch aufgrund der Haushaltsgröße – höhere Gesamtmieten (bruttowarm). Die Mietbelastungsquote der Familien entspricht mit 29 % jedoch dem Jenaer Durchschnitt (30 %).

Insgesamt bewerten Familien ihr Wohngebiet positiver und die Zufriedenheit mit der Wohnung entspricht dem Jenaer Durchschnitt.

ABB. 1 HAUSHALTE MIT KINDERN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2016 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Die leichte Zunahme der Haushalte mit Kindern vollzieht sich in fast allen Planungsräumen, allerdings auf unterschiedlichem Niveau (▸siehe Abbildung 1). Dabei werden die typischen demographischen Prozesse des Familienzyklus im Zusammenhang mit der städtebaulichen Genese in den Wohnquartieren durch den aktuellen Einfluss des Migrantenzuzugs überlagert. So sind nach wie vor Familien mit aktuell 25,3 % am stärksten in den Ortschaften vertreten. Allerdings stagniert die Zahl der Familien dort seit 2014, der Anteil zeigte bis 2017 bereits eine rückläufige Tendenz (▸siehe Kapitel A 1.1). Dies dürfte auf den Fortzug der erwachsen gewordenen Kinder aus denjenigen Haushalten, die vor einigen Jahren im Zuge des Eigenheimerwerbs in die Ortschaften gezogen sind, zurückzuführen sein. 2018 zeigt sich sowohl absolut als auch relativ wieder ein leichter Anstieg der Familien in den Ortschaften.

Es folgt der Planungsraum Ost, wo der Familienanteil gegenüber 2010 von 17,6 % auf 21,0 % angestiegen ist. Den stärksten Anstieg gegenüber 2010 hat neben Ost (+ 19,7 %) und Nord (+ 21,4 %) insbesondere der Planungsraum West/Zentrum (+ 23,8 %) zu verzeichnen, dort ist auch absolut gesehen die Zunahme der Familienhaushalte am größten. Die stärkste Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist im Planungsraum Nord zu verzeichnen, was auf die dortige Bautätigkeit zurückzuführen sein dürfte (▸siehe Abbildung 1) sowohl absolut als auch relativ (+ 3,6 %) den stärksten Anstieg.

In den Planungsräumen Lobeda und Winzerla mit ihren Großwohnsiedlungen vollzog sich in den letzten Jahren ein für diesen Siedlungstyp typischer Prozess der Durchalterung, mit dem der Auszug der Kinder aus den elterlichen Wohnungen einhergeht. Dies führte zu einem entsprechenden Rückgang der Familien in beiden Großwohnsiedlungen. Seit 2012 steigt der Familienanteil in Lobeda aber wieder leicht an, was in erster Linie mit dem verstärkten Migrantenzuzug zusammenhängt. In Winzerla blieb er bis 2017 mehr oder weniger konstant. Mit aktuell 15,2 % (Lobeda) bzw. 14,9 % (Winzerla) sind die Kinderanteile in diesen Planungsräumen jedoch im gesamtstädtischen Vergleich (17,5 %) auch weiterhin am geringsten.

INFORMATION

DEFINITION FAMILIE

Der Begriff „Familie" ist im statistischen Sinne in Deutschland nicht eindeutig definiert. Üblicherweise gelten Haushalte, in denen Kinder leben, als Familien. Bis zu welchem Alter ein Haushaltsmitglied als Kind gilt, ist dabei unterschiedlich festgelegt. Lebensgemeinschaften, wie zum Beispiel Ehepaare, deren Kinder einen eigenen Haushalt bilden, gelten in der Regel nicht als Familien.

Im Mikrozensus des statistischen Bundesamtes wird der Familienbegriff auf alle Eltern-Kind-Gemeinschaften unabhängig vom Alter der Kinder bezogen.[1] Häufig wird die Familie auch mit einem Haushalt mit Kind(ern) gleichgesetzt, wobei als Kinder in der Regel Personen im Alter von 0 bis 18 Jahren verstanden werden. Auch im Mikrozensus werden Familien mit Kindern unter 18 Jahren meist gesondert ausgewiesen.

Dadurch ist eine Vergleichbarkeit zu Daten der Statistikstelle der Stadt Jena sichergestellt.

Die Mikrozensusergebnisse des TLS[2] sind als Vergleichsgröße ungeeignet, da ihnen ein deutlich weiter gefasster Familienbegriff zugrunde liegt und Mikrozensusdaten für eine Stadt wie Jena aufgrund der Stichprobengröße nicht ausreichend gesicherte Aussagen ermöglichen (▸siehe Kapitel A 2.1).

In den folgenden Ausführungen wird **Familie als Haushalt mit mindestens einem Kind im Alter bis zu 18 Jahren** definiert. Eine Familie besteht also aus mindestens zwei Personen, das heißt ein Erwachsener mit einem Kind. Dies entspricht auch dem Haushaltstyp „Alleinerziehend" beziehungsweise dem Begriff „Ein-Eltern-Familie".

Die „klassische" oder „traditionelle" Familie, ein Ehepaar mit Kind(ern), verliert in Deutschland als Familienform an Bedeutung. Besonders in Ostdeutschland ist die Zahl „alternativer" Familienformen (Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit Kind(ern)) in den letzten Jahren deutlich angestiegen.[3]

So ging in Thüringen zwischen 2005 und 2017 die Zahl der Ehepaare mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 23 % zurück, gleichzeitig stieg die Zahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 61 % an.[4] Entsprechend hat sich der Anteil der Lebensgemeinschaften an den Familien von 16 % auf 24 % verschoben. Trotzdem überwiegen mit 51 % auch weiterhin die traditionellen Familien (2005: 63 %).

In Jena sind von allen Familien rd. 26 % alleinerziehend (2011: 28 %). Dies ist etwas mehr als im Bundesdurchschnitt (23 %)[5], entspricht aber in etwa dem Landesdurchschnitt (25 %).[6] Rd. 88 % der Alleinerziehenden in Jena sind Frauen. Die große Mehrheit der Alleinerziehenden (67 %) betreut ein Kind, lediglich in rd. 6 % der Haushalte von Alleinerziehenden leben drei und mehr Kinder.

2.4.2 WOHNSITUATION DER JENAER FAMILIEN

Weitere Ergebnisse zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Familien in Jena liefert die 2017 durchgeführte Bewohnerbefragung.

Das monatliche **Haushaltsnettoeinkommen** der befragten Familien liegt über dem Jenaer Durchschnitt, allerdings hängt dies mit der Haushaltsgröße eng zusammen (▸siehe Abbildung 2). Ungefähr 10 % der befragten Familien verfügt über weniger als 2.000 € im Monat und

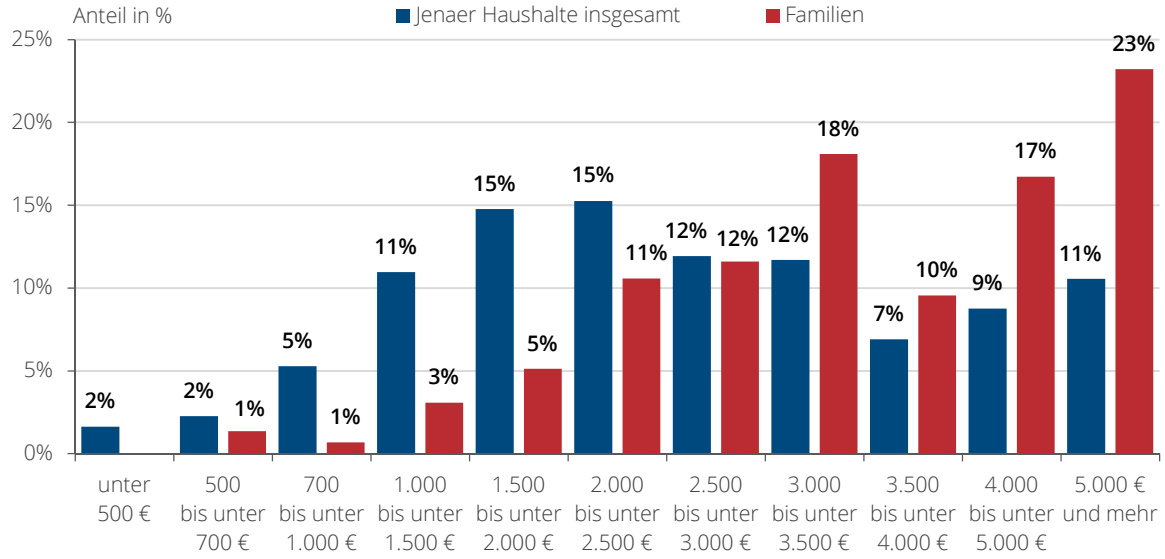
1 S. Statistisches Bundesamt, 2018: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2017.
2 S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2017 – Ergebnis des Mikrozensus.
3 S. Statistisches Bundesamt, 2018: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2017.
4 S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2017 – Ergebnis des Mikrozensus.
5 S. Statistisches Bundesamt, 2018: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2017.
6 S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2017 – Ergebnis des Mikrozensus.

zwei Drittel der Familien hat mehr als 3.000 € monatlich zur Verfügung.

Unter den Alleinerziehenden ist der Anteil der Geringverdiener deutlich höher und fast 40 % haben ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 € im Monat. Laut Mikrozensus 2016 haben 53 % der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern in Deutschland ein monatliches Familiennettoeinkommen von unter 2.000 €, in den neuen Bundesländern sind es 62 %. Bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit minderjährigen Kindern haben im Bundesdurchschnitt lediglich 9 % beziehungsweise 14 % der Haushalte ein Nettoeinkommen von unter 2.000 €. Alleinerziehende sind besonders stark **armutsgefährdet**, während Paare mit ein bis zwei Kindern die Haushaltsgruppe mit der geringsten Armutsgefährdungsquote darstellen.[7]

Wird 70 % des Medians als Grenze herangezogen, so haben drei Viertel der Familien in Jena eine mittlere **Wohnkaufkraft**[8], während der Anteil bei allen Haushalten bei 62 % liegt. Fast 20 % der Familien verfügen über eine niedrige und 7 % über eine hohe Wohnkaufkraft. Die Verteilung der Alleinerziehenden gleicht in etwa dem Gesamtdurchschnitt: Ungefähr ein Drittel der Haushalte weist eine niedrige und 11 % eine hohe Wohnkaufkraft auf.

ABB. 2 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2017



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

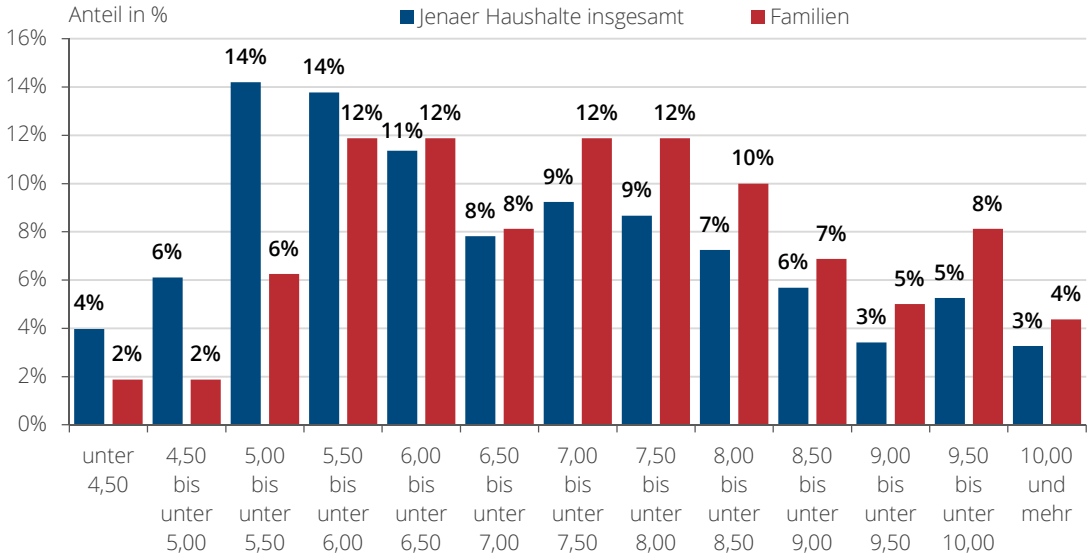
Familien in Jena wohnen mit durchschnittlich 603 € (kalt) teurer als der Durchschnitt aller Jenaer Haushalte (403 €). Dies steht auch mit dem höheren Wohnflächenkonsum im Zusammenhang, wobei in Relation zur Wohnungsgröße Familien mit 7,41 €/m² überdurchschnittlich viel **Miete** bezahlen (Durchschnitt 6,53 €/m²). Die Verteilung zeigt ein ebenfalls breites, wenn auch im Vergleich zu allen Jenaer Haushalten nach oben verschobenes Mietspektrum: Ein Drittel der Familien zahlen weniger als 6,50 €/m² und ungefähr ein Viertel mehr als 8,50 €/m².

Die **Mietbelastung**squote der Familien bezogen auf die Gesamtmiete (bruttowarm) entspricht mit 29 % ungefähr dem Jenaer Durchschnitt (30 %), bei der Kaltmiete liegen beide Werte bei 23 %. Allerdings geben Alleinerziehende in Jena

7 S. Statistisches Bundesamt, 2017: Haushalte und Familien Ergebnisse des Mikrozensus 2016.
8 Die Wohnkaufkraft basiert auf dem gewichteten haushaltsgrößenspezifischen Äquivalenzeinkommen, das in Anlehnung an die OECD gebildet wird. Dabei wird hier weniger als 70 % des Durchschnitts als niedrig und mehr als 150 % des Durchschnitts als hoch definiert.

im Durchschnitt 35 % des Einkommens für die Miete aus, während Paare mit Kindern eine geringere Mietbelastung von 28 % haben.

ABB. 3 NETTOKALTMIETE 2017



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

Laut den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2017 wohnen rd. 41 % der Familien in Jena im **Eigentum**, der Eigentümeranteil ist somit überdurchschnittlich hoch (Jena gesamt: 33 %). Der Wunsch nach Eigentum ist bei den Familien sehr hoch. So möchten von den umzugswilligen und derzeit zur Miete wohnenden Familien 52 % lieber im Eigentum wohnen. Insgesamt wird bei einem geplanten Umzug der Neubau dem Altbau vorgezogen. Neben dem Wunsch, Eigentum zu bilden, zählt eine derzeit zu kleine Wohnung als Hauptauszugsgrund.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt bei den befragten Familien 105 m², als Mieter verfügen sie jedoch mit 88 m² über eine geringere Wohnfläche. Alleinerziehende wohnen im Durchschnitt in kleineren Wohnungen als Paare mit Kindern, was wiederum mit der unterschiedlichen Einkommensverteilung korrespondiert.

Das Wohnungsangebot in Jena ist aufgrund seiner Größenstruktur (Anzahl der Räume) grundsätzlich für verschiedene Familientypen geeignet. Auch für größere Familien stehen ausreichend Wohnungen zur Verfügung. Knapp 34 % der Wohnungen in Jena verfügen über 3 und 30 % über 4 und mehr Wohnräume (▸siehe auch Kapitel A 1.2). Allerdings werden kleinere Wohnungen, die vor allem für viele Alleinerziehende von Interesse sind, auch von anderen Haushaltstypen (z. B. Paare, Studenten) stark nachgefragt.

Laut Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2017 zeigen sich Familien in Jena relativ **zufrieden** mit ihrer Wohnsituation: Jeweils rd. 80 % der befragten Familien sind (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung und mit ihrem Wohngebiet. Im Vergleich zum Jenaer Durchschnitt existieren keine nennenswerten Abweichungen, allein das sportliche Angebot wird von Familien etwas häufiger mit „sehr gut“ bewertet.

FAMILIENFREUNDLICHES WOHNUMFELD

Ob eine Stadt beziehungsweise ein Stadtteil ein familienfreundlicher Wohnort ist beziehungsweise als solcher wahrgenommen wird, hängt wesentlich von Faktoren ab, die sich nicht direkt auf die Wohnung an sich beziehen, sondern vor allem durch das Wohnumfeld bestimmt werden.[9]

Hierzu zählen folgende Aspekte:

- Spiel- und Freiflächen in der näheren Umgebung
- Angebot und Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen
- Freizeitangebote für Familien
- Verkehrssicherheit
- Toleranz gegenüber Kindern in der Nachbarschaft
- andere Familien in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Finanzielle Unterstützung/Förderung von Familien

[9] Siehe unter anderem. Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., 2006: Familienfreundliches Wohnen, Merkmale – Anforderungen – Beispiele.

2.5 MENSCHEN MIT SPEZIELLEN WOHNBEDÜRFNISSEN

In diesem Kapitel werden, anders als bei den in den Kapiteln 2.2 bis 2.4 ausgeführten Marktsegmenten, deutlich kleinere Nachfragegruppen beschrieben, die spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Marktzugang haben. Diese Anforderungen können nur bedingt auf dem freien Wohnungsmarkt erfüllt werden, sodass entsprechende Einrichtungen mit ausreichender Zahl an Wohnungen bzw. Wohnplätzen bereitgestellt werden sollten. Folgende Gruppen werden näher betrachtet:

- Menschen mit Behinderungen
- Wohnungslose
- Menschen mit Migrationshintergrund
- Flüchtlinge

Gleichzeit liegen zu diesen Gruppen nur sehr lückenhafte oder nur bedingt aktuelle Daten vor, sodass im Rahmen des Monitorings kein vollständiges Bild beschrieben werden kann.

2.5.1 MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

Als Folge der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil von Menschen mit Behinderung – insbesondere der Anteil älterer behinderter Menschen – zu. Mit zunehmendem Alter steigt oftmals auch der Grad der Behinderung bzw. kommen weitere altersbedingte Krankheiten und Mobilitätseinschränkungen hinzu.

Zu Menschen mit einer Behinderung gibt es keine laufende Statistik, für Jena wurden letztmalig Analysen mit dem Datenstand 2007 durchgeführt.[1] Ihnen zufolge lebten damals 10.221 Menschen mit Behinderung in Jena. Ihr Anteil an der Bevölkerung entsprach mit 10 % dem Bundesdurchschnitt. Davon waren 7.764 Schwerbehinderte mit einem entsprechenden Ausweis.

Die Zahl der Schwerbehinderten (Ausweis) stieg noch bis 2003 kontinuierlich auf rd. 8.000 an, war danach bis 2009 (7.300) rückläufig: Seit 2011 blieb sie mehr oder weniger konstant bei ca. 7.500. Aktuell ist wieder ein leichter Anstieg auf 7.764 Schwerbehinderte mit gültigem Ausweis zu beobachten.[2] Somit sind derzeit 7,9 % der Gesamtbevölkerung Jenas schwerbehindert.

ERGEBNIS

ERSCHWERTER MARKTZUGANG UND STEIGENDE NACHFRAGE

Einige Nachfragegruppen haben spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Marktzugang. Dazu gehören:

- **Menschen mit Behinderungen**, deren Zahl insgesamt aktuell wieder leicht angestiegen ist. Unter diesen nimmt vor allem die Anzahl der älteren Senioren (80 Jahre und älter) sowohl absolut als auch relativ stark zu.
- **Wohnungslose** sind Personen ohne festen Wohnsitz. Als Ergebnis der präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist in dieser Gruppe insbesondere die Zahl der Obdachlosen und der Zwangsräumungen zurückgegangen.
- **Migranten**: Ihre Zahl ist gegenüber 2011 um drei Viertel gestiegen, was sowohl auf den Zuzug von Ausländern als auch Flüchtlingen zurückzuführen war.

Die Lücken in der Statistik zu diesen Nachfragegruppen erschweren eine genauere Abschätzung der aktuellen Wohnraumversorgung sowie der zukünftigen Bedarfsentwicklung.

[1] Fachhochschule Jena, 2009: Sozialbericht der Stadt Jena 2002-2007. Zu den Menschen mit Behinderung insgesamt gibt es in Jena keine Statistik. Im Rahmen der oben genannten Studie erfolgte eine Berechnung auf Grundlage der statistischen Daten. Vom Thüringer Landesamt für Statistik liegt lediglich eine Schwerbehindertenstatistik auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor, die in den Quartalsberichten der Stadt Jena übernommen wird. Die Erhebung erfolgt alle 2 Jahre.

[2] S. Quartalsbericht I/2018 der Statistikstelle Jena nach TLS-Statistik. Die Zahlen werden alle 2 Jahre erhoben. Hierbei werden nur die Schwerbehindertenausweise berücksichtigt.

Behinderungen treten besonders in einem höheren Lebensalter auf. So machen 59 % der Schwerbehinderten Senioren ab 65 Jahre aus. Mit der Zunahme dieser Altersgruppe nahm auch die Zahl der Schwerbehinderten zu. Entsprechend hat sich zwischen 2007 und 2017 die Zahl der Schwerbehinderten über 65 Jahre von 4.005 auf 4.561 Personen um 13,9 % erhöht. Da zukünftig der Anteil der älteren Senioren (80 Jahre und älter) deutlich zunehmen wird (▸siehe Kapitel B 1), ist auch von einer wachsenden Zahl von Menschen mit Behinderungen auszugehen.

Die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen ist, ähnlich wie bei Senioren, stark von den Wohnbedingungen sowie der Wohnumfeldgestaltung und der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum der möglichen Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den ambulant betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet. Allerdings sind nicht alle Schwerbehinderten so eingeschränkt, dass sie einen besonderen Wohnraum benötigen.

Mit der 2014 erfolgten Neufassung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) müssen in neuen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Eine Quantifizierung des behindertengerechten Wohnungsangebots ist über die stationären Einrichtungen hinaus nicht möglich. Auch gibt es keine Statistiken über die Inanspruchnahme der einzelnen Wohnformen durch die Behinderten insgesamt. Es gibt lediglich Daten zu Leistungsberechtigten auf Eingliederungshilfen nach SGB XII.[3] Ihre Zahl betrug 2009 917 Senioren und ist seitdem kontinuierlich auf 1.068 (2017) gestiegen.

Aus Sicht des Behindertenbeauftragten der Stadt Jena haben Bürger mit Mobilitätseinschränkungen auch weiterhin bei der Suche nach geeignetem Wohnraum nicht die gleichen Chancen und Wahlmöglichkeiten, wie andere Bürger. Sie müssen neben der Finanzierbarkeit auch – entsprechend ihrer Mobilitätseinschränkungen – die Zugangs- und Nutzungsbedingungen der Wohnung und des Wohnumfeldes beachten.

Als Ergebnis der Analysen lässt sich zunächst feststellen, dass in diesem sehr kleinen Marktsegment zukünftig leichte Verschiebungen der Nachfrage nach behindertengerechtem Wohnen von den jüngeren zu den älteren Altersgruppen zu erwarten sind. Die vorliegenden Daten sind jedoch nicht ausreichend, um die aktuelle Wohnraumversorgung der Menschen mit Behinderungen bzw. den zukünftigen Bedarf in diesem Segment abschließend beurteilen zu können.

2.5.2 WOHNUNGSLOSE

Wohnungslose sind Einzelpersonen oder Familien ohne eigene mietrechtlich abgesicherte Wohnung, die

- nicht-institutionell (z. B. bei Freunden und Bekannten) oder
- institutionell (z. B. in einem Heim oder einer Notunterkunft) untergebracht sind oder
- ganz ohne Unterkunft „auf der Straße" leben.

Von Wohnungslosigkeit bedroht sind Einzelpersonen oder Familien, die unmittelbar vor dem Verlust ihrer Wohnung stehen, zum Beispiel durch Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung oder sonstige Umstände. Nach wie vor sind auch häusliche Konflikte, Ausübung von familiärer Gewalt, Scheidung und Auszug aus der elterlichen Wohnung entscheidende Auslöser für Wohnungsverluste, die zudem meist mit einer zunehmenden Verarmung der Betroffenen einhergehen.

[3] Leistungsberechtigt sind Menschen, die wesentlich in ihrer Fähigkeit an der Gesellschaft teilzuhaben beeinträchtigt bzw. von einer solchen Beeinträchtigung bedroht sind. Der Anspruch besteht nur dann, wenn und solange die Aussicht besteht, mit den Eingliederungshilfeleistungen die Rehabilitations- bzw. Eingliederungsziele zu erreichen.

Eine genaue Erfassung der Obdachlosen ist nur bedingt möglich, da es sich teilweise um Durchreisende und teilweise um Menschen, die sich dauerhaft in Jena aufhalten, handelt.

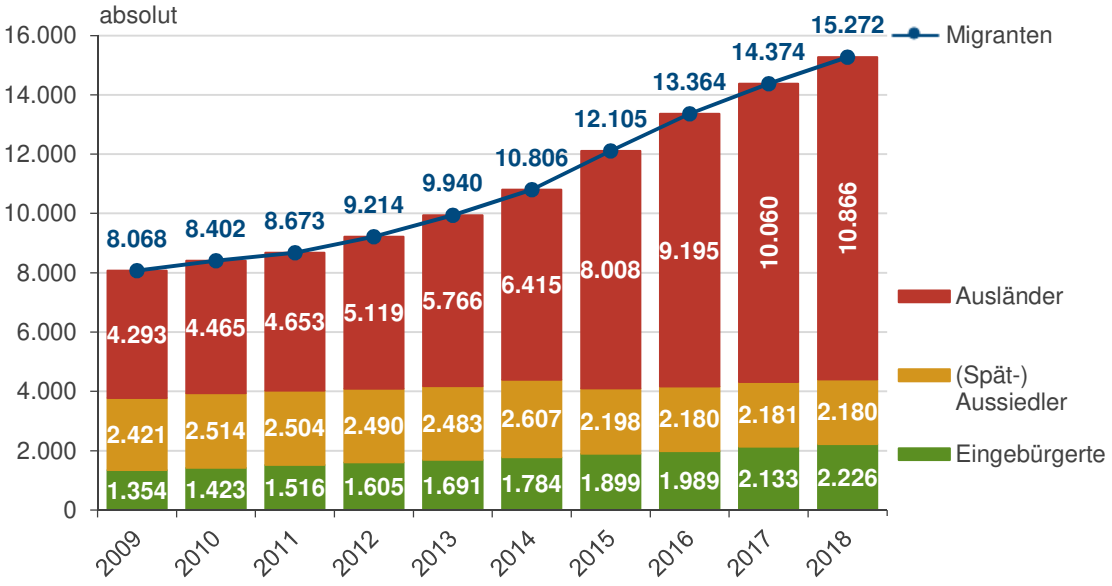
Noch Ende 2014 wurden in Jena 193 Personen ohne festen Wohnsitz registriert, davon waren rd. 8 % 18 bis 27 Jahre alt. Hierbei kann es sich, ähnlich wie bei den Nebenwohnsitzlern, teilweise auch um Nichtabmeldungen („Karteileichen") handeln. Im Juli 2015 wurde eine Meldebereinigung durchgeführt, seitdem werden keine Personen ohne festen Wohnsitz registriert.[4]

Insgesamt ist in den letzten Jahren in diesem Bereich eine deutliche Verbesserung der Situation festzustellen. Durch die präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist es gelungen, das Problem der Entstehung und Behebung von Wohnungslosigkeit in Jena in den Griff zu bekommen.

2.5.3 MENSCHEN MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

Betrug 2011 der Anteil der **Migranten** an der Gesamtbevölkerung 8,3 %, so erhöhte sich dieser bis Ende 2018 in Jena auf 14,0 %, was rd. 15.270 Migranten entspricht (▶siehe Abbildung 2).[5] Davon ist mit rd. 10.870 Personen bzw.71 % der größte Teil der Migranten dem Status **Ausländer** zuzuordnen. Sie besitzen (noch) nicht die deutsche Staatsangehörigkeit. Die Zahl der Ausländer steigt kontinuierlich an und ist somit für die Zunahme der Migranten insgesamt verantwortlich. Zwischen 2011 und 2018 hat sich die Zahl der Ausländer mehr als verdoppelt, insbesondere seit 2015 durch die Zunahme von Schutzsuchenden. Derzeit liegt in Jena der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung bei 10,0 %.Weitere rd. 2.180 Personen werden als **Aussiedler** bezeichnet. Die Zahl der Aussiedler ist seit mehreren Jahren leicht rückläufig. Die Zahl der **Eingebürgerten** nimmt hingegen weiter zu, allein zwischen 2011 und 2018 ist sie um 47 % gestiegen. Ende 2018 lebten in Jena 2.226 Eingebürgerte.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

4 S. Quartalsbericht IV/2015 sowie aktuelle Quartalsberichte der Statistikstelle Jena.

5 Zu der Struktur, Entwicklung und räumlicher Verteilung Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2019.

ABB. 2 VERTEILUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN

	2011		2013		2015		2017		2018	
Ausländer	4.653	4,5%	5.766	5,5%	8.008	7,5%	10.060	9,3%	10.866	10,0%
Aussiedler	2.504	2,4%	2.483	2,4%	2.198	2,1%	2.181	2,0%	2.180	2,0%
Einbürgerungen	1.516	1,5%	1.691	1,6%	1.899	1,8%	2.133	2,0%	2.226	2,0%
Gesamtzahl	**8.673**	**8,3%**	**9.940**	**9,4%**	**12.105**	**11,3%**	**14.374**	**13,2%**	**15.272**	**14,0%**

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Hinsichtlich der Herkunftsländer liegen derzeit auf kommunaler Ebene nur Daten für die Gruppe der **Ausländer** vor. Obwohl die einzelnen Beweggründe für ein Leben in Jena statistisch nicht erfasst werden, lassen sich über die Herkunftsländer Vermutungen und Annahmen ableiten:[6]

- Aufgrund historischer Ereignisse kommen (Spät-)Aussiedler meist aus Polen, Rumänien, Kasachstan oder der Russischen Föderation.
- Bei den Eingebürgerten kommen zwei Drittel ursprünglich aus Europa, schwerpunktmäßig aus der Türkei, aus Polen oder der Russischen Föderation. Fast ein Viertel stammt ursprünglich aus Asien, u.a. aus Kasachstan, dem Iran oder Afghanistan.
- Die Fluchtmigration spiegelt sich insbesondere in der Anzahl der Ausländer aus Syrien: Kamen Ende 2013 noch rd. 100 Personen ursprünglich aus Syrien, so waren es 2018 rd. 1.800 Personen.
- Der Kontext der Bildungsmigration wird vorrangig mit Personen aus China und Indien sowie aus den europäischen Ländern verbunden. Der kontinuierliche Anstieg deutet auf die wachsende internationale Bedeutung von Jena als Wissenschafts- und Forschungsstandort hin.
- Die Arbeitsmigration wird insbesondere durch die Arbeitnehmerfreizügigkeit innerhalb der EU befördert, die meisten Ausländer kommen aus Italien, Polen, Spanien und Bulgarien.

Die Wohnraumversorgung der Menschen mit Migrationshintergrund reicht je nach Lebenssituation von Gemeinschaftsunterkünften für Neuzuwanderer, über Sozialwohnungen und preiswerte Wohnungen bis hin zur Versorgung auf dem freien Wohnungsmarkt, wobei ein überwiegender Teil der Migranten zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gezählt werden kann.

In jedem Planungsraum von Jena leben Migranten (▶siehe Abbildung 3); ihre Anzahl ist in den letzten Jahren überall angestiegen. Wegen der starken Konzentration des preiswerten Wohnungsangebotes und der Studentenwohnheime sowie eines Zusammengehörigkeitsgefühls wohnt allerdings die Mehrheit der Ausländer, der Aussiedler, der Asylbewerber, anerkannten Flüchtlinge und der Geduldeten im Planungsraum Lobeda. 2018 lebten in Lobeda 39 % aller Migranten in Jena, ihr Anteil an der Lobedaer Bevölkerung betrug 24,6 %. 2011 lag der Anteil noch bei 14,7 %.

In Winzerla liegt das Mietpreisniveau ebenfalls auf einem vergleichsweise günstigen Niveau, doch höchstwahrscheinlich aufgrund der gering ausgeprägten Infrastruktur scheint dieser Planungsraum für Migranten weniger attraktiv zu sein. 2018 betrug der Migrantenanteil nur 10,9 %, was deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 14,0 % liegt.

[6] Ausführlicher zu der Herkunft der Jenaer Ausländer siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2019, Kap. 2.3.

Deutlich höhere Anteile weisen die Planungsräume West/Zentrum und Nord auf. Ungefähr ein Viertel aller Migranten wohnt in West/Zentrum, der Anteil an Einwohnern entspricht 14,6 %. Im Vergleich zu Lobeda leben dort häufiger länger Ansässige – darunter Eingebürgerte – sowie Besserverdienende und höher Qualifizierte.

Der Planungsraum Nord mit einem 11,9 %-igen Anteil an Migranten weist keine nennenswerten Besonderheiten auf, abgesehen von einem höheren Anteil an ausländischen Studierenden aufgrund der Wohnungsangebote in Studentenwohnheimen.[7]

Die Ergebnisse der im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2030" durchgeführten bundesweiten Befragung haben bestätigt, dass auch bei den Migranten hinsichtlich der Wohnungsnachfrage die sozio-strukturelle und die ökonomische Dimension die zentrale Rolle spielen. Dabei verfügt bundesweit betrachtet fast die Hälfte der Migrantenhaushalte nur über eine niedrige Kaufkraft, ihr durchschnittliches Einkommen liegt mehr als 300 € unter dem der Nicht-Migranten. Hinsichtlich der Wohnkonzepte stellen jedoch Migranten laut dieser Studie relativ ähnliche Ansprüche an die Wohnungen wie die deutschen Haushalte. Ganz wesentlich ist auch die hohe Anpassung der Wohnwünsche an das vorhandene Angebot. Aus diesem Grund ist die Versorgung der Migranten auf dem freien Wohnungsmarkt möglich, auch wenn sich für sie der Marktzugang teilweise schwierig gestaltet.

INFORMATION

MIGRANTEN: BEGRIFF UND STATISTIK

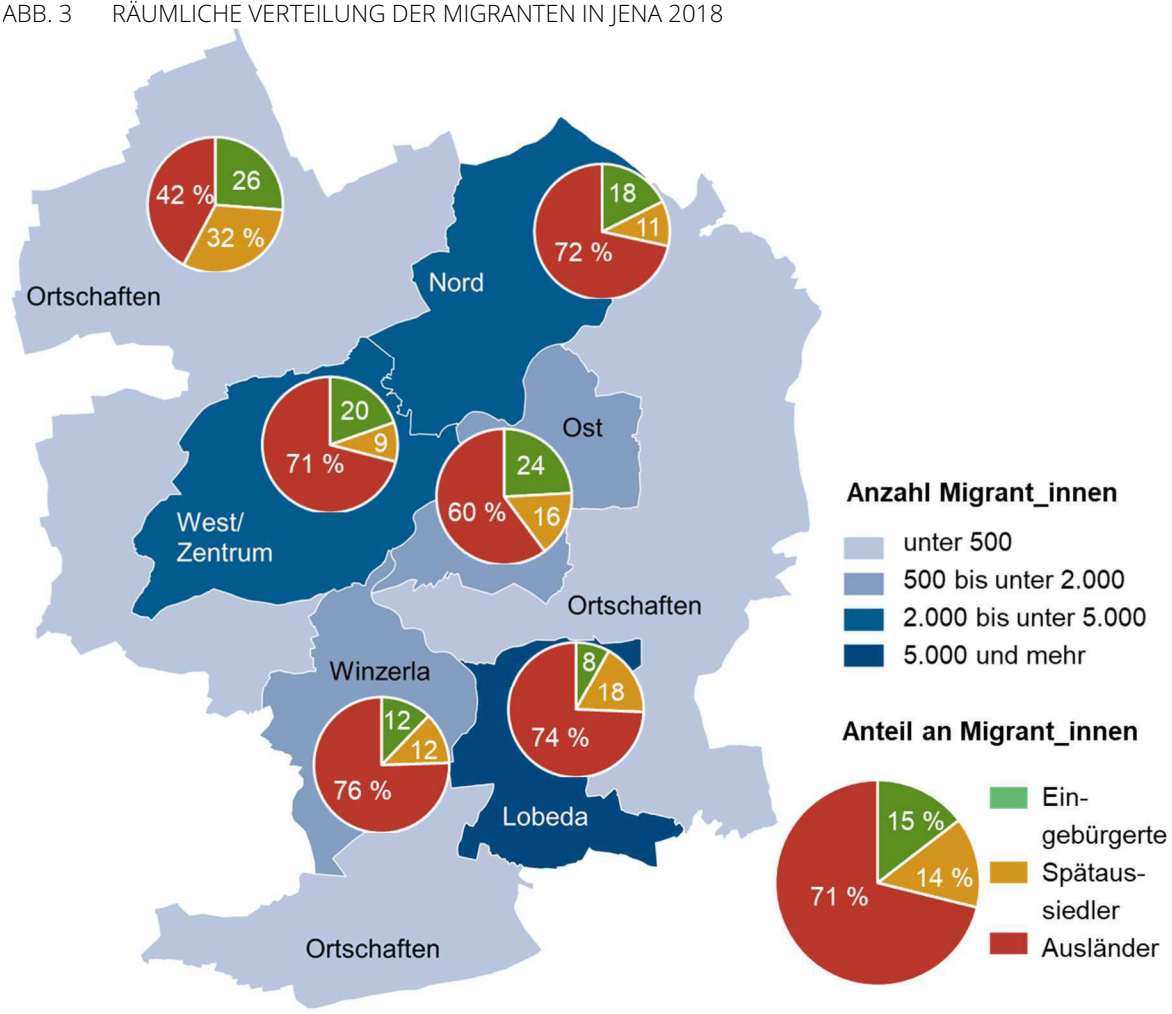
Die Begriffe „Menschen mit Migrationshintergrund" oder „Migranten" stehen für Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (Ausländer), Aussiedler, eingebürgerte Deutsche oder Deutsche mit ausländischen Eltern. Eine allgemeingültige Definition existiert nicht.

Migranten werden als solche statistisch nicht erfasst. Auch gibt es kein einheitliches Merkmal, anhand dessen eine genaue Anzahl der Migranten abgeleitet werden könnte. Seitens der Statistikstelle Jena wird daher ein statistisches Verfahren angewendet, bei dem anhand der Daten aus dem Einwohnermelderegister, unter anderem der Angaben zum Herkunftsort oder zu Familienkonstellationen, eine Zahl der Migranten hergeleitet bzw. geschätzt werden kann. Seit dem Jahr 2012 wird hierfür ein neues Statistik-Programm („MigraPro") mit einer überarbeiteten Erhebungsmethodik verwendet, das auch rückwirkend für die Jahre 2009-2011 angewendet wurde.

Eine weitere Quelle stellt der Mikrozensus dar. Hier wird der Migrationshintergrund ebenfalls aus Angaben zur Zuwanderung, Staatsangehörigkeit und Einbürgerung abgeleitet. Die Definition und die Ergebnisse unterscheiden sich zwischen MigraPro und Mikrozensus nur geringfügig.

[7] Ausführlicher zu der räumlichen Verteilung der Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2019, Kap. 4.

ABB. 3 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER MIGRANTEN IN JENA 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Kartengrundlage: Stadt Jena
Darstellung und Berechnungen: Timourou

2.6 WOHNBAUFLÄCHENANGEBOT

Seit mehreren Jahren ist Jena eine wachsende Stadt mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Das Ziel, von 2011 bis 2015 1.500 neue Wohnungen zu errichten, wurde mit der Schaffung von 2.808 Wohnungen übererfüllt (▶siehe Kapitel A 2.5.4).[1] Aber auch zukünftig werden neue Wohnbaustandorte benötigt. Dies ist jedoch nicht nur ein quantitatives Problem, sondern auch ein qualitatives, denn verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen andersartigen Wohnraum in unterschiedlichem Umfang.

Ziel der Stadt Jena ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnachfrage als auch eine ressourcenschonende Flächennutzung sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt. In diesem Sinne wurde bereits in den vergangenen Jahren eine Baulandstrategie erarbeitet, die bis 2030 potenzielle Wohnbauflächen bestimmt und eine aus der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 abgeleitete qualitativ differenzierte Nachfrage ausweist. Aktuelle Grundlage bildet die Wohnbauflächenkonzeption 2016.[2] In dieser wurden die zukünftig zu erwartende Nachfrage dem derzeit vorhandenen Flächenangebot bis 2030 in einer neuen Wohnbauflächenbilanz gegenübergestellt. Die weitere Entwicklung des Wohnbauflächenangebotes seitdem ist Gegenstand des vorliegenden Monitoring-Kapitels. Neu ist die Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung von 2030 bis 2035. Gründe dafür sind die Erstellung einer neuen Bevölkerungsprognose mit dem Prognosehorizont bis 2035 sowie der Bedarf nach einer aktuellen Grundlagenermittlung für die 2017 beschlossene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

2.6.1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und des „Monitorings zum Stadtumbau“ werden alle bewerteten Wohnbauflächen und ihre Potenziale erfasst. Mit dem Bearbeitungsstand vom **31. Dezember 2017** umfassen sie in der Summe 104,09 ha noch freie, bebaubare Flächen, auf denen rechnerisch ca. 3.789 Wohneinheiten errichtet werden können (ohne Potenziale in den Baulücken). Diese Flächen stehen allerdings nicht alle aktuell zur Verfügung, weil sie einem unterschiedlichen **planungsrechtlichen Status** unterliegen, die im Folgenden mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet werden. Eine ausführliche Auflistung der Standorte befindet sich in Kapitel 2.5.5. Die Standorte der Gruppe A und B sind auch in der Karte Abbildung 3 dargestellt.

DIEFFERENZIERTES WOHNBAUFLÄCHENANGEBOT IN JENA

In Fortsetzung des langjährigen Wohnbauflächen-Monitorings wurden Ende 2017 erneut die aktuellen bzw. potenziell bebaubaren Wohnbauflächen sowie Baulücken erfasst und hinsichtlich ihres planungsrechtlichen Status, der zeitlichen Verfügbarkeit sowie des potentiellen Marktsegmentes qualitativ bewertet. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ergibt sich das tatsächlich am Markt verfügbare Wohnbauflächenangebot. Dieses umfasst kurzfristig Flächen für 1.629 bis 1.728 Wohnungen und mittelfristig weitere Flächen für 1.018 bis 1.096 Wohnungen. Darüber hinaus besteht ein zusätzliches Potenzial für 1.624 Wohnungen. Die Zielstellung, bis 2015 1.500 Wohnungen zu schaffen, wurde mit 2.808 deutlich übererfüllt.

ERGEBNIS

[1] Vgl. Stadtratsbeschluss „Wohnen in Jena“ vom 30.06.2011.

[2] Vgl. „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“, Beschlussvorlage Nr. 16/0976-BV vom 24.08.2016.

A Aktuell bebaubar sind die **planungsrechtlich gesicherten** Standorte (Satzung/materielle Planreife nach § 33 BauGB), die sowohl Wohnbauflächen als auch zu einem geringen Teil gemischte Bauflächen umfassen. Ende 2017 waren von den 129,2 ha bereits rd. 86 % bebaut, sodass noch 17,8 ha frei verfügbar sind. Darauf sind ca. 1.336 Wohneinheiten realisierbar, rd. 13 % davon als kleinteilige Bebauung. Annähernd die gesamten Flächenpotenziale befinden sich im Planungsraum Nord, zum Beispiel in Zwätzen-Nord, 2.BA oder im Wohngebiet beim Mönchenberge. Weitere nennenswerte freie Wohnbauflächen sind auch in den Ortschaften und hier insbesondere in Münchenroda oder Isserstedt zu finden.

VORGEHENSWEISE UND DEFINITIONEN

Zentrale Grundlagen der Wohnbauflächenbilanz sind die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, die Wohnungsmarktanalysen, die Zuordnung zu Marktsegmenten im Zuge des „Monitorings zum Stadtumbau“ sowie die GIS-basierte interne Baulückenerfassung der Stadt Jena. In einem ersten Schritt wird das Angebot in Form von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. Dabei wird nach Planungsräumen und nach planungsrechtlichem Status unterschieden.

In einem zweiten Schritt werden Annahmen zur Größenordnung der zukünftigen Nachfrage getroffen. Anschließend werden im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und Handlungserfordernisse abgeleitet. Zu unterscheiden ist zwischen kurzfristigen (2018 bis 2024) und mittelfristigen (2025 bis 2030) Zeiträumen. Zu beachten ist, dass der erste Zeitraum mit 7 Jahren etwas länger ausfällt als der zweite mit 6 Jahren. Nicht alle Potenziale stehen bis 2030 zu Verfügung, sodass diese in den langfristigen Zeitraum (2031 bis 2035) fallen. Solange keine Ergebnisse der Bevölkerungsprognose von 2019 vorliegen, die erstmalig für diesen Zeitraum Aussagen treffen wird, kann dem Angebot noch keine Nachfrage gegenübergestellt werden.

Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen an, sondern auch auf Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität. Um beide Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungs- und Wohnungsstruktur dar. Dabei tragen stets alle Merkmale – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition des jeweiligen Marktsegmentes bei. Teilweise rückt – wie beim preiswerten Wohnen – ein Merkmal in den Vordergrund. Aus Sicht der Stadtentwicklung können folgende vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden:

- städtisches Wohnen,
- Stadtteil-Wohnen,
- preiswertes Wohnen und
- suburbanes Wohnen.

Die einzelnen Merkmale der Marktsegmente werden ausführlich in Kapitel B 3 beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohntrends und die demographische Entwicklung zu einer Verschiebung der Marktsegmente und einem Anstieg der Nachfrage nach dem städtischen Wohnen führen werden. Dieser Prozess ist im Wohnstadtordner Kapitel B 2 und B 3 ausführlich beschrieben. Tiefergehende Informationen zur Nachfrageentwicklung, zur Bautätigkeit, zum Wohnbauflächenangebot sowie zu den prognostischen Aussagen befinden sich ebenfalls im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist.[3]

Hinweis: Bei einem Vergleich zwischen den einzelnen Tabellen kann es hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten zu leichten Abweichungen von ein oder zwei Einheiten kommen, die auf rechnungsbedingte unterschiedliche Rundungen zurückzuführen sind.

INFORMATION

[3] Siehe unter: http://www.jena.de/de/leben/wohnen_bauen/361140

ABB. 1 FREIE FLÄCHEN UND REALISIERBARE WOHNEINHEITEN AUF BEWERTETEN WOHNBAUFLÄCHEN

Planungsraum	A planungsrechtl. gesicherte Standorte		B geplante Standorte		C + D FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen		E übergeleitete Bebauungspläne		Summe	
	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha
West/Zentrum	0	0,0	317	8,6	385	6,0	87	2,8	789	17,4
Nord	1.222	12,5	40	0,7	85	1,8	0	0	1.347	15,0
Ost	49	1,8	280	9,6	467	33,0	249	8,5	1.045	52,9
Winzerla	2	0,1	100	1,8	30	0,7	0	0	132	2,6
Lobeda	0	0,0	18	0,4	265	5,1	0	0	283	5,5
Ortschaften	63	3,3	74	4,9	56	3,4	0	0	193	11,6
Gesamt	**1.336**	**17,7**	**829**	**25,9**	**1.288**	**50,0**	**336**	**11,3**	**3.789**	**104,9**

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

B Darüber hinaus ist weiterer Wohnungsbau auf insgesamt 25,9 ha (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) **geplant.** Dafür besteht derzeit noch kein verbindliches Baurecht, mit den bauleitplanerischen Verfahren wurde aber bereits begonnen. Insofern stellen diese ein kurz- beziehungsweise mittelfristig verfügbares Wohnbauflächenpotenzial dar. Auf den geplanten Wohnbauflächen sind rd. 829 Wohneinheiten vorgesehen, ungefähr 80 % davon als mehrgeschossige Bebauung. Jeweils etwas mehr als ein Drittel dieser Wohnungen konzentrieren sich in den Planungsräumen West/Zentrum und Nord. Nennenswerte Flächenreserven sind auch im Planungsraum Ost zu finden.

C + D Die **FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen** umfassen zum einen Flächen mit einem Volumen von 37,6 ha, die bereits im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, für die aber noch kein bauleitplanerisches Verfahren begonnen wurde. Diese Flächen befinden sich zu 73 % im Planungsraum Ost. Zum anderen umfassen sie mögliche zusätzliche Standorte in der Größenordnung von 12,4 ha, für deren Nutzung jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wäre. Sie wurden teilweise bereits durch das Gartenentwicklungskonzept[4] zur Umnutzung für Wohnbauzwecke vorgesehen beziehungsweise wurden im Zuge der Prüfung der Alternativvorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner e. V. als geeignet bewertet. Die FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen sind nur potenzielle Wohnbauflächen; sie stehen derzeit – aufgrund fehlender Baurechte und mangelnder Erschließung – dem Markt nicht zur Verfügung. Aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte ist auch nicht davon auszugehen, dass alle Potenzialflächen tatsächlich bis 2030 mobilisiert werden können.

E Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Gebiete mit **übergeleiteten Bebauungsplänen** dar. Es handelt sich dabei um Standorte, die in den 1930er Jahren beplant, aber seitdem nur teilweise bebaut wurden. 1991 wurde die rechtliche Überleitung der Bebauungspläne beschlossen. Sie müssen nach heutiger Rechtslage als qualifizierte Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Die Entwicklung der Flächen wird durch die fehlende Erschließung und in Teilen durch geänderte umwelt- und naturschutzfachliche Belange erschwert. Zugleich hemmen die meist kleinteiligen Eigentümerstrukturen eine rasche Aktivierung und Vermarktung dieser Flächen. Die übergeleiteten Bebauungspläne umfassen 69,3 ha, von denen rd. 84 % bereits bebaut sind. Auf den verbleibenden freien Flächen von 11,3 ha sind langfristig mindestens 336 weitere Wohneinheiten möglich, davon 40 % als kleinteilige Bebauung.

[4] Vom Stadtrat am 11.09.2013 beschlossen.

ABB. 2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND PLANUNGSRÄUMEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

	Städtisches Wohnen		Stadtteil-Wohnen		Preiswertes Wohnen		Suburbanes Wohnen	
Planungsraum	A + B	C +D + E	A + B	C +D + E	A + B	C +D + E	A + B	C +D + E
West/Zentrum	240	355	50	22	0	0	27	95
Nord	40	40	1.136	45	0	0	86	0
Ost	130	240	113	227	0	0	86	249
Winzerla	0	0	0	0	0	30	102	0
Lobeda	0	0	18	195	0	0	0	70
Ortschaften	0	0	0	0	0	0	137	56
Gesamt	**410**	**635**	**1.317**	**489**	**0**	**30**	**438**	**470**

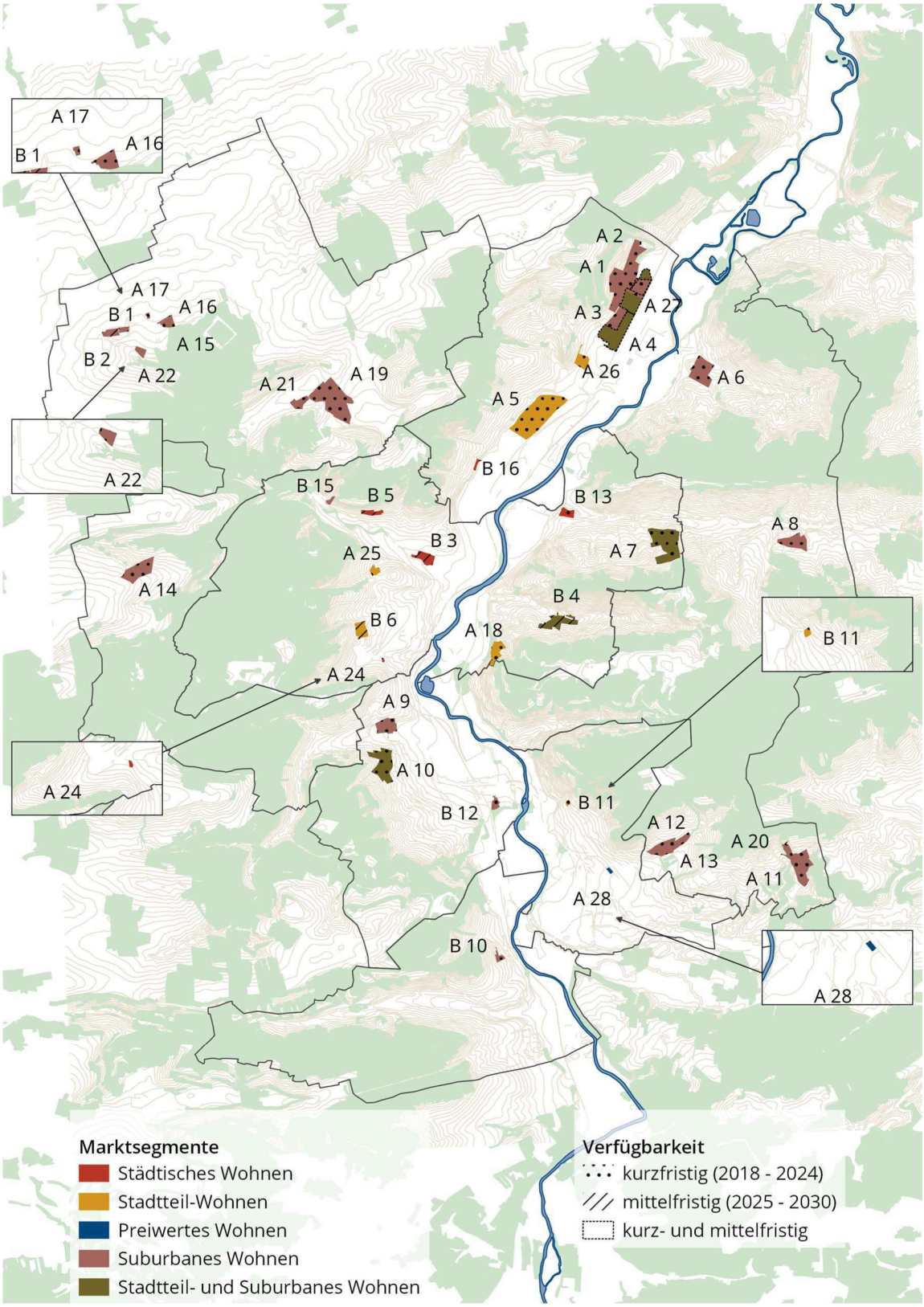
Erläuterung: **A**: planungsrechtlich gesicherte Standorte; **B**: geplante Standorte; **C:** FNP-Vorbehaltsflächen; **D**: zusätzliche Potenzialflächen; **E:** übergeleitete Bebauungspläne

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

Neben dem planungsrechtlichen Status verdeutlicht eine Differenzierung nach **Marktsegmenten** (▶siehe Kasten Vorgehensweise und Definitionen). die qualitativen Unterschiede hinsichtlich Lage- und Wohnwertmerkmalen der einzelnen Standorte. Bewertet wurde dabei das Potenzial für ein jeweiliges Marktsegment, das die Fläche bietet.

Bezogen auf die insgesamt möglichen 3.789 Wohneinheiten entfällt etwa die Hälfte auf das Marktsegment des **Stadtteil-Wohnens**, davon wiederum befinden sich fast drei Viertel auf planungsrechtlich gesicherten oder geplanten Standorten, die sich zum größten Teil im Planungsraum Nord befinden. Dem **städtischen Wohnen** können etwa ein Viertel der Wohneinheiten zugeordnet werden, wobei hier der Schwerpunkt im Planungsraum West/Zentrum liegt. Zu rd. 60 % sind diese Flächen jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert oder geplant. Im Marktsegment des **suburbanen Wohnens** sind 908 Wohneinheiten möglich, wobei sich diese vor allem in den Ortschaften, aber auch im Planungsraum Ost befinden werden. Bei den Standorten im Marktsegment des **preiswerten Wohnens** handelt es sich um Flächen mit einfacher Wohnlagenqualität, bei denen sich nur unterdurchschnittliche Mieten erzielen lassen. Dies ist im aktuellen Jenaer Mietpreisgefüge mit frei finanziertem Wohnungsbau nicht wirtschaftlich, weswegen nur eine kleinere Fläche in Winzerla mit 30 Wohneinheiten aufgenommen wurde (Hugo-Schrade-Straße). Diese Definition des preiswerten Marktsegmentes bezieht sich also auf das Grundstück und nicht auf den Mietpreis und ist nicht zu verwechseln mit preiswerten Wohnungen im Bestand und auch nicht mit gefördertem sozialen Wohnungsneubau. Denn bei Neubau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, ist die Förderung unabhängig von Standort und Lagequalität. Oder anders ausgedrückt: Auf Flächen des städtischen Marktsegmentes und des Stadtteil-Wohnens können sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen entstehen.

ABB. 3 PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE UND GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHEN



Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Darstellung: Timourou

Um eine Wohnungsbautätigkeit zu ermöglichen und somit die Nachfrage im Stadtgebiet zu befriedigen, ist nicht nur relevant, wie viele Flächen ausgewiesen sind, sondern auch, wie viele tatsächlich konkret für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Deren **Verfügbarkeit** hängt vom bereits oben beschriebenen planungsrechtlichen Status, aber auch von der Erschließung, Eigentumsverhältnissen oder von individuellen Gründen wie zum Beispiel der Insolvenz eines Bauträgers ab. Deswegen bewertete Timourou die Wohnbauflächen in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtentwicklung | Stadtplanung hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit der Vermarktung und stufte sie ein als kurzfristig (2018 bis 2024), mittelfristig (2025 bis 2030) sowie langfristig (2031 bis 2035) verfügbar. Dabei entfielen einige größere Standorte, deren Realisierung in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll, auf zwei Zeitabschnitte (▶siehe Tabelle in Abschnitt 2.5.5).

Wie in Abbildung 4 dargestellt, wird deutlich, dass für den kurzfristigen Zeitraum bis 2024 etwa ein Drittel der potenziell möglichen Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich vor allem um das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens und um Flächen im Planungsraum Nord. Im Marktsegment des städtischen Wohnens sind mit 170 Wohneinheiten nur wenig neue, kurzfristig mobilisierbare Wohnbauflächen dargestellt. 40 % der Flächen stehen erst mittelfristig zur Verfügung. Dabei handelt es sich um planungsrechtlich gesicherte Standorte (A) mit 429 Wohneinheiten, um geplante Standorte (B) mit 496 Wohneinheiten und zu einem großen Teil um Standorte auf den FNP-Vorbehaltsflächen (C) mit 665 Wohneinheiten. Nach 2030 steht ein weiteres Viertel der Angebote zur Verfügung. Diese sind auf die drei Marktsegmente relativ gleichmäßig verteilt.

ABB. 4 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND ZEITRÄUMEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Marktsegment	kurzfristig (2018-2024)	mittelfristig (2025-2030)	langfristig (2031-2035)	Gesamt (A bis E)
Städtisches Wohnen	170	480	395	1.045
Stadtteil-Wohnen	793	719	294	1.806
Preiswertes Wohnen	0	30	0	30
Suburbanes Wohnen	277	361	270	908
Gesamt	1.240	1.590	959	3.789

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

2.6.2 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken im bebauten Zusammenhang hinzu. Diese werden weitgehend mit der städtischen Baulückenerfassung aufgenommen (▶siehe Informationskasten Baulückenerfassung). Zum Stichtag 21.08.2018 wurden in Jena 488 Baulücken-Grundstücke verzeichnet, auf denen theoretisch 1.033 bis 1.407 Wohneinheiten errichtet werden könnten. In den Baulücken teilen sich die Potenziale fast gleichermaßen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus und dem der kleinteiligen Bebauung auf. Sie verteilen sich auf alle Planungsräume, wobei die meisten Baulücken in den Ortschaften und in West/Zentrum, die geringste Anzahl in Winzerla und Lobeda erfasst wurden. Die größten Potenziale für den kleinteiligen Wohnungsbau befinden sich in den Ortschaften (▶siehe Abbildung 5). Eine Differenzierung nach Marktsegmenten verdeutlicht, dass rd. 40 % der möglichen Wohneinheiten dem städtischen Wohnen, fast ein Drittel dem suburbanen Wohnen und etwas mehr als ein Viertel dem Stadtteil-Wohnen zugeordnet werden können.

Mit der Baulückenerfassung werden auch Mobilisierungshemmnisse erfasst. Die Hemmnisse beziehen sich auf die beschränkte Bebaubarkeit der Baulücke: entweder aus objektiven Gründen etwa einer fehlenden Erschließung oder aus subjektiven Gründen des Eigentümers, der das Grundstück beispielsweise vererben oder nicht bebauen möchte. Diese Gründe führen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass nur ein Teil des Baulückenpotenzials im Betrachtungszeitraum bis 2035 tatsächlich auf den Markt kommt. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre in Jena können Realisierungsquoten abgeleitet werden, die entsprechend der unterschiedlichen Problematik der Baulücken differenziert sind mit:

- 34 Bauflächen mit einem Potenzial von ca. 236 bis 335 Wohneinheiten befinden sich **in den Sanierungsgebieten**. Sie sind hauptsächlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Baulücken unterliegen einer relativ hohen Mobilisierbarkeit, denn aufgrund der möglichen finanziellen Fördermöglichkeiten in diesen Gebieten können hier günstigere Finanzierungsvoraussetzungen angenommen werden. Daher wird die Mobilisierbarkeit auf bis zu 40 % für den kurzfristigen, weitere 30 % für den mittelfristigen und 10 % für den langfristigen Zeithorizont geschätzt.
- **Außerhalb der Sanierungsgebiete** wurden bei 403 Bauflächen mit 647 bis 877 potenziellen Wohneinheiten **objektive Mobilisierungsschwierigkeiten** unterschiedlicher Art erfasst, was rd. 80 % aller Baulückenpotenziale entspricht. Hier können lediglich Mobilisierungsgrade von 20 % für den kurzfristigen,15 % für den mittelfristigen und 5 % für den langfristigen Betrachtungszeitraum angenommen werden.
- Nur bei insgesamt 51 Potenzialflächen außerhalb der Sanierungsgebiete mit 150 bis zu 195 möglichen Wohneinheiten wurden derzeit **keine erkennbaren objektiven Mobilisierungsschwierigkeiten** erfasst. Wie jedoch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2011 gezeigt haben, verhindern auch weitere subjektive Gründe die Mobilisierbarkeit der Grundstücke für den Wohnungsbau. So werden zum Beispiel rd. 41 % der Flächen als Garten genutzt, den die meisten Eigentümer nicht bebauen möchten. Allerdings steht bei einigen Potenzialflächen ein Eigentümerwechsel durch Vererben oder Verkauf an. Das kann einerseits dazu beitragen, dass die Mobilisierbarkeit steigt. Andererseits ist auch eine geringere Mobilisierbarkeit dieser Flächen möglich, wenn die neuen Grundstückseigentümer keine konkreten Verwertungsabsichten haben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass jeweils 30 % dieser Grundstücke im kurzfristigen beziehungsweise im mittelfristigen Zeitraum mobilisiert werden können, weitere 10 % sind langfristig möglich.

ABB. 5 BAULÜCKEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN NACH MARKTSEGMENTEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Planungsraum	Städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Preiswertes Wohnen	Suburbanes Wohnen	Gesamt (erfasst)
West/Zentrum	217 - 280	88 - 147	-	4 - 31	**308 - 458**
Nord	119 - 140	58 - 87	2 - 3	70 - 105	**248 - 335**
Ost	78 - 99	75 - 80	-	7 - 9	**159 - 187**
Winzerla	-	27 - 44	13 - 20	47 - 53	**86 - 117**
Lobeda	-	37 - 52	12 - 13	-	**49 - 65**
Ortschaften	-	-	-	183 - 245	**183 - 245**
Gesamt	**414 - 519**	**284 - 410**	**26 - 36**	**310 - 443**	**1.033 - 1.407**

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit der Baulückengrundstücke ist somit anzunehmen, dass mit maximal rd. 370 möglichen Wohneinheiten ein Viertel der vorhandenen Wohnbaupotenziale im bebauten Zusammenhang bis 2024 mobilisierbar ist. Fast 40 % dieser Potenziale befinden sich in den Sanierungsgebieten. Bis zu rd. 300 weitere mögliche Wohneinheiten sind bis 2030 und weitere maximal 100 Wohnungen bis 2035 mobilisierbar (▶siehe Abbildung 6). Höhere als die hier angenommenen Mobilisierungsquoten sind zwar denkbar, hängen jedoch stark von den Eigentümerinteressen sowie der Gesamtmarktentwicklung ab und bedürfen erheblicher Aktivierungstätigkeiten. Die tatsächliche Aktivierung sollte daher im Zuge des Monitorings weiter evaluiert werden.

ABB. 6 ANGEBOT AN ERFASSTEN UND MOBILISIERBAREN BAULÜCKEN NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKEIT
(Anzahl mobilisierbare Wohneinheiten)

Marktsegment	Anzahl Potenzialflächen	Anzahl Wohneinheiten	kurzfristig (2018-2024)	mittelfristig (2025-2030)	langfristig (2031-2035)	Gesamt
	erfasste Baulücken		mobilisierbare Wohneinheiten			
Städtisches Wohnen	104	414 - 519	119 - 152	96 - 122	32 - 41	**247 - 315**
Stadtteil-Wohnen	164	284 - 410	70 - 101	55 - 80	18 - 27	**143 - 208**
Preiswertes Wohnen	19	26 - 36	6 - 8	5 - 7	2	**13 - 17**
Suburbanes Wohnen	202	310 - 443	74 - 106	57 - 82	19 - 27	**150 - 215**
Gesamt	**488**	**1.033 - 1.407**	**269 - 368**	**213 - 291**	**71 - 97**	**553 - 755**

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

BAULÜCKENERFASSUNG

2008 nahmen Mitarbeiter des Dezernats Stadtentwicklung erstmalig eine Erfassung von Baulücken vor, schätzten diese planungsrechtlich vorläufig ein und dokumentierten sie in einer GIS-basierten Baulückenerfassung. Sie enthält Informationen zum Eigentum, zur aktuellen Nutzung der Fläche, zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten oder auch den Umsetzungshemmnissen. Um weitere Grundlageninformationen zu gewinnen, erfolgte 2011 eine Befragung der Eigentümer von potenziellen Baulückengrundstücken. Weil die Baulückenerfassung auch eine stärkere Aktivierung und Mobilisierung des Grundstücksmarktes anstoßen soll, sind ab 2014 gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ausgewählte Informationen auch online auf der Internetseite der Stadt Jena abrufbar (▶siehe www.jena.de/baulandkaster). Anschließend wurden die Baulücken den verschiedenen Marktsegmenten zugewiesen.

Die Baulückenerfassung wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert. So sind auch einige der alternativen Vorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner als Baulücken aufgenommen worden. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Nachmeldungen von Baufertigstellungen, die oft mit deutlicher Zeitverschiebung stattfindet, einige Baulücken zum Zeitpunkt der Datenabfrage bereits bebaut sind beziehungsweise gerade bebaut werden. Außerdem sind bei einigen Grundstücken vertiefende Prüfungen dahingehend notwendig, ob sich die Flächen für eine Bebauung überhaupt eignen - zum Beispiel hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung. Daher können zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in den Mengengerüsten möglich werden, die bei der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt werden können.

INFORMATION

2.6.3 GESAMT-FLÄCHENANGEBOT BIS 2035

Auf den in Kapitel 2.5.1 dargestellten bewerteten Wohnbauflächen (A bis E) können insgesamt 3.789 Wohneinheiten errichtet werden, hinzu kommt ein theoretisches Baulückenpotenzial von 1.033 bis 1.407 Wohneinheiten. Dieses Gesamtangebot steht dem Markt jedoch aktuell nicht vollständig zur Verfügung, so dass für die Planung bis 2035 nur die planungsrechtlich gesicherten (A) und die geplanten Standorte (B), für die noch kein verbindliches Baurecht besteht, aber für die mit den bauleitplanerischen Verfahren bereits begonnen wurde, sowie die mobilisierbaren Baulücken berücksichtigt werden können (▶siehe Abbildung 7). Alle anderen Flächen sind als Potenzial zu betrachten, dessen Aktivierung jedoch besondere Mühe bedarf. Damit ergibt sich rechnerisch **ein aktuell am Markt verfügbares Angebot** von **2.718 bis 2.921 möglichen Wohneinheiten**, wenn die geplanten Standorte auch alle tatsächlich realisiert werden. Mehr als die Hälfte der Kapazitäten befindet sich auf bis 2024 kurzfristig verfügbaren Flächen.

ABB. 7 AKTUELL AM MARKT VERFÜGBARES ANGEBOT NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKEIT (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

	kurzfristig (2018-2024)			mittelfristig (2025-2030)			langfristig (2031-2035)	gesamt (2018 - 2035)
Marktsegment	Wohnbau-flächen (A + B)	Bau-lücken*	Gesamt	Wohnbau-flächen (A + B)	Bau-lücken*	Gesamt	Bau-lücken*	
Städtisches Wohnen	170	119 - 152	289 - 322	240	96 - 122	336 - 362	32 - 41	657 - 725
Stadtteil-Wohnen	793	70 - 101	863 - 8.94	524	55 - 80	579 - 604	18 - 27	1.460 - 1.525
Preiswertes Wohnen	0	6 - 8	6 - 8	0	5 - 7	5 - 7	2	13 - 17
Suburbanes Wohnen	277	74 - 106	351 - 383	161	57 - 82	218 - 243	19 - 27	588 - 653
Gesamt	**1.240**	**269 - 368**	**1.509 - 1.608**	**925**	**213 - 291**	**1.138 - 1.216**	**71 - 97**	**2.718 - 2.921**

* mobilisierbare Baulücken

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

Bei der qualitativen Differenzierung nach Marktsegmenten ergeben sich jedoch erhebliche strukturelle Unterschiede:

- Der Schwerpunkt des Angebots liegt im Marktsegment des Stadtteil-Wohnens, dem über die Hälfte der möglichen Wohneinheiten zugeordnet werden können, was vor allem mit den großen Wohnbauflächen im Planungsraum Nord zusammenhängt (Wohngebiet beim Mönchenberge, Zwätzen-Nord, 2. BA). Diese stehen zum größeren Teil kurzfristig zur Verfügung.
- Für das städtische Wohnen hingegen stehen Flächen für maximal 725 Wohneinheiten zur Verfügung, was 25 % des Gesamtangebotes entspricht. Der Anteil des kurzfristigen Angebots beträgt dabei rd. 44 % und liegt sowohl in den A- und B-Sandorten sowie in Baulücken.
- Fast ein weiteres Viertel fällt auf das Marktsegment des suburbanen Wohnens, das zu etwas mehr als die Hälfte kurzfristig erfolgen kann.

Neben dem aktuell am Markt verfügbaren Angebot sind weitere **zusätzliche Flächenangebote** mit einem **rechnerischen Potenzial von 1.624 Wohneinheiten** möglich. Dazu ist eine Aktivierung der Potenziale der FNP-Vorbehaltsflächen (C), der weiteren Potenzialflächen (D) und der übergeleiteten Bebauungspläne (E. ▶siehe Abbildung 1). erforderlich. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Flächen wegen des erforderlichen Planungsvorlaufs und der Erschließung überwiegend erst mittelfristig dem Markt zur Verfügung stehen können. Darüber hinaus ist es aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte fraglich, ob einige Standorte überhaupt im Betrachtungszeitraum bis 2035 aktiviert werden können.

Nach Marktsegmenten verteilt sich dieses Potenzial auf ungefähr:

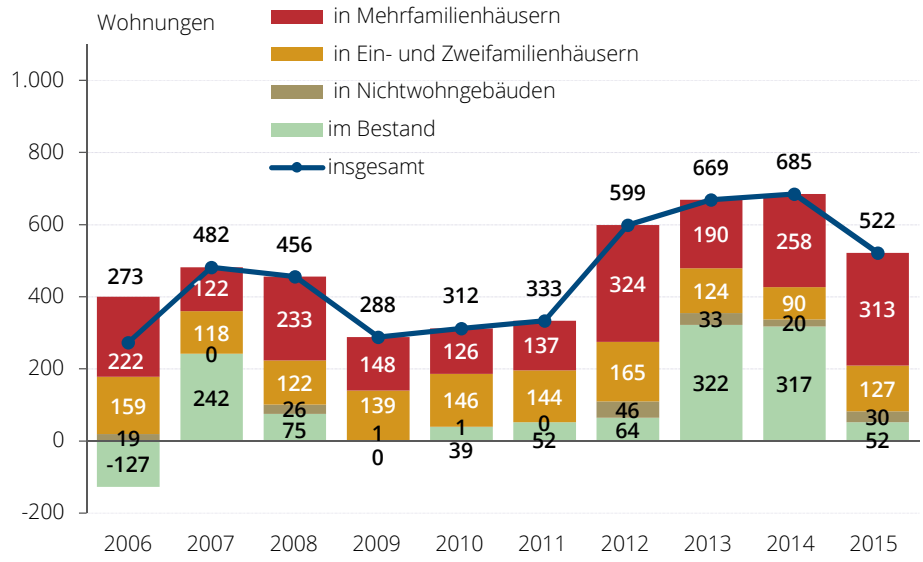
- 635 mögliche Wohneinheiten für das städtische Wohnen,
- 489 Wohneinheiten im Stadtteil-Wohnen,
- 30 Wohneinheiten im preiswerten Segment sowie
- 470 Wohneinheiten für das suburbane Wohnen.

Ob dieses Angebot auch in qualitativer Hinsicht der prognostizierten Nachfrage entspricht, wird in Kapitel B 4 thematisiert.

2.6.4 1.500 NEUE WOHNUNGEN FÜR JENA

Es ist für Wohnungsmärkte typisch, dass die Bautätigkeit in Zyklen verläuft und auf steigende Nachfrage verzögert reagiert. Dies war auch in Jena in den vergangenen Jahren so. Nachdem Anfang des Jahrtausends mit dem Stadtumbau die Leerstände abgebaut und der Wohnungsmarkt konsolidiert wurden, ist seit 2008/09 die Nachfrage wieder deutlich angestiegen. Dies hat zu Anspannungstendenzen geführt, was wiederum eine verstärkte Bautätigkeit initiierte, die seit 2012 in erhöhten Baufertigstellungen mündete.

ABB. 8 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2006 BIS 2015



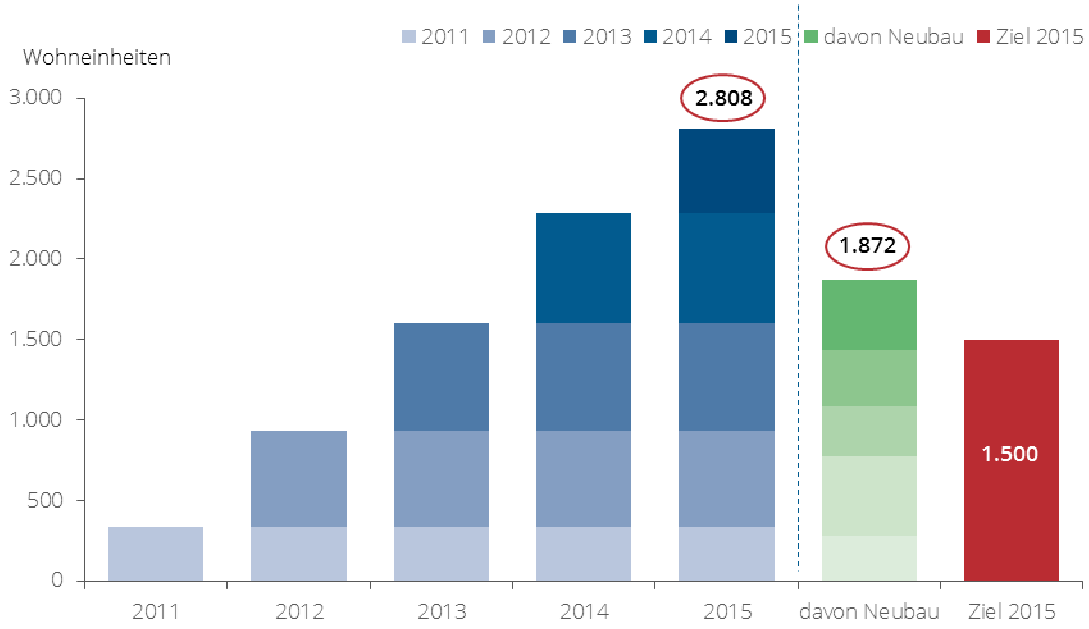
Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

Zur hohen Baufertigstellungsrate beigetragen hat auch die angebotsorientierte Wohnbauflächenpolitik der Stadt Jena, die sich mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.06.2011 das Ziel gesetzt hat, durch eine verstärkte Flächenmobilisierung die Entstehung von 1.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2015 zu realisieren. Für die bloße Zielerreichung wären durchschnittlich 300 neue Wohnungen pro Jahr erforderlich gewesen. Wie die Abbildung 9 verdeutlicht, wurde diese Zahl seit 2011 jährlich deutlich überschritten. So sind insgesamt in den Jahren 2011 bis 2015 bereits 2.808 Wohnungen fertigstellt worden, wobei insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern zur erhöhten Baufertigstellung beigetragen hat. Aber auch durch die Umnutzung des ehemaligen Arbeits- und Finanzamtes zu Wohnungen in Lobeda (Fritz-Ritter-Str.) und weitere kleinerer Maßnahmen im Bestand vergrößerte sich das Wohnungsangebot. Doch selbst bei der ausschließlichen Berücksichtigung

von Neubauten wurde das gesetzte Ziel erreicht, denn seit 2011 wurden insgesamt 1.872 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt hat sich also die Strategie einer angebotsorientierten Flächenmobilisierung bewährt, um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.

Im Sinne der oben erwähnten Wohnungsmarktzyklen kann festgestellt werden, dass im gleichen Zeitraum seit 2011 bis Ende 2015 die Bevölkerungszahl um 3.300 Einwohner gestiegen ist. Bei einer aktuell in Jena statistisch feststellbaren durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt ergibt dies rd. 1.850 zusätzliche Haushalte. Da knapp 1.000 Wohnungen mehr entstanden sind, hat dies zu einer deutlichen Entspannung des Wohnungsmarktes geführt. Dies zeigt sich auch in der aktuellen Leerstandsquote von 2 % (2015), die im Prinzip der erforderlichen Fluktuations-reserve entspricht. Hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs muss also nicht mehr von einem Nachholbedarf ausgegangen werden.

ABB. 9 BAUFERTIGSTELLUNGEN UND ZIELERREICHUNG



Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

2.6.5 TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGSSTAND

Abkürzungen

WE	Wohneinheit
KH	Häuser mit ein oder zwei Wohnungen
MFH	Häuser mit drei und mehr Wohnungen
BBP	Bebauungsplan
VBB	Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zeitraum:

k	kurzfristig (2018-2024)
m	mittelfristig (2025-2030)
l	langfristig (2031-3035)

Marktsegmente (▶siehe Kapitel B 3).

A	städtisches Wohnen
B	Stadtteil-Wohnen
C	preiswertes Wohnen
D	suburbanes Wohnen

A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 1	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 1.+2. BA", WA	10,2	10,2	0,0	441	441	0	0	0	k	D	Rechtskraft der 1. Änderung: 2000 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 2	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 3. BA", WA	3,1	3,0	0,1	71	70	1	1	0	k	D	Rechtskraft 2002 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 3	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 1. BA", WA	2,9	2,9	0,0	99	99	0	0	0	k	D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant. Neben KH, DH und RH ist ein Kindergarten auf dem Plangelände errichtet worden.
A 4	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 2. BA", WA/MI	8,0	3,0	5,0	524	146	378	13	365	k + m	B + D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB, Reduzierung des Gewerbeanteils ist gem. Stadtratsbeschluss v. 08.06.2005 erfolgt; auf MI-Fläche ist Handelseinrichtung für täglichen Bedarf errichtet worden; gegenwärtig erfolgt die weitere Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Potenziale für Wohnungsbau
		davon Teilfläche 1	1,6	0,6	1,0	138	125	13	13	0	k	D	
		davon Teilfläche 2	3,9	1,5	2,4	219	0	219	0	219	k	B	
		davon Teilfläche 3	2,6	1,0	1,6	146	0	146	0	146	m	B	
A 5	Nord	Löbstedt/ BBP "Camburger Straße, Teil 1", WA/MI	18,0	17,6	0,4	1.190	1.160	30	20	10	k	B	Rechtskraft der 1. Änderung: 2013; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 6	Ortschaften	Kunitz/ BBP "Kochsgraben/ Spielberg", WA	7,0	6,6	0,4	114	107	7	7	0	k	D	Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss der zweiten einfachen Änderung am 19.03.2008; alle Erschließungsanlagen sind hergestellt.
A 7	Ost	Weningenjena/ BBP "Fuchslöcher 2. BA", WA	11,8	10,0	1,790	267	218	49	29	20	k	B + D	Satzungsbeschluss v. 18.01.2006, Rechtskraft 2006; Freie Potenziale bestehen nur noch im südlichen und nordwestlichen Teil.
		davon Teilfläche 1	10,9	9,2	1,6	246	201	45	26	18	k	B	
		davon Teilfläche 2	0,9	0,8	0,2	21	17	4	3	2	k	D	
A 8	Ortschaften	Wogau/ BBP "Auf dem Mittelfeld", WA	5,1	5,1	0,0	174	174	0	0	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung seit 19.02.2003;
A 9	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "In den Fichtlerswiesen", WA, WR/ SO	3,1	2,9	0,1	50	48	2	2	0	k	D	Inkrafttreten am 02.05.2005; nördlicher Teil: für Ansiedlung wissenschaftlicher Forschungsinstitute bereitgestellt

A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 10	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "Im Hahnengrund", WA, WR/ SO	4,3	4,3	0,0	139	139	0	0	0	k	B + D	Rechtskraft 1997, Rechtskraft 1. wesentliche Änderung 2002, ausgewiesene Sondergebietsflächen (wissenschaftliche Forschungsinstitut) sind noch unbebaut
A 11	Ortschaften	Ilmnitz/ BBP "In den halben Äckern", WA	7,2	7,1	0,1	147	145	2	2	0	k	D	Rechtskraft 1999, Gebiet ist voll erschlossen
A 12	Ortschaften	Drackendorf/ BBP "Oberer Freiberg", WA	3,2	3,2	0,0	67	67	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2000; kein Potenzial mehr
A 13	Ortschaften	Drackendorf/ BBP "Der König", WR	3,0	3,0	0,0	49	49	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2001; kein Potenzial mehr
A 14	Ortschaften	Münchenroda/ BBP "Im Oberfelde", WA, WR (mit Münchenrodaer Str.)	5,6	5,1	0,5	122	111	11	5	6	k	D	Rechtskraft 1. Änderung 1997, 2. Änderung Teilbauabschnitt Münchenrodaer Straße: Rechtskraft 1997; Im MI-Bereich im Süden bestehen noch wenige freie Flächen.
A 15	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Lindenpartk WR2", WR	2,0	1,9	0,1	76	75	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 2005; Gebiet ist voll erschlossen
A 16	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Vor der Linde", WR	0,5	0,4	0,0	9	8	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1994; Gebiet ist voll erschlossen; ausschließlich KH zulässig
A 17	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Überm Anger an der Straße", WA	0,2	0,1	0,1	4	3	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen
A 18	Ost	Weningenjena/ BBP "Sophienhöhe", WA	3,2	3,2	0,0	97	97	0	0	0	k	B	Abwägungsbeschluss u. formelle Planreife nach § 33 BauGB; 3. Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan vom 28.10.2005 kein Potenzial mehr
A 19	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Im Wasserlauf", WA, WR	18,3	17,6	0,6	648	633	15	9	6	k	D	Rechtskraft (4. Änderung) 2005 mit der Umwidmung der verbliebenen MI-Fläche zu WA; Die Bebauung ist zu einem großen Teil abgeschlossen, nur vereinzelt sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden.
A 20	Ortschaften	Ilmnitz/ BBP "Am Anger", WA	1,2	0,8	0,4	29	20	9	9	0	k	D	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012 im Stadtrat Die Fläche ist erschlossen und mit der Bebauung begonnen worden.

A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 21	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Hinter dem Unterdorf", WA	1,3	0,7	0,7	11	5	6	6	0	k	D	Rechtskraft 1994; nur straßenbegleitende Entwicklung angestrebt
A 22	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "In den Dorfwiesen Solida"	1,1	0,7	0,4	35	25	10	2	8	k	D	Rechtsverbindlich seit 24.03.1993; Gebiet ist vom Vorhabenträger nur tw. erschlossen und bebaut worden , mögliche Lückenschließung
A 24	West/ Zentrum	VBB "Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade"	0,1	0,1	0,0	24	24	0	0	0	k	A	Satzungsbeschluss vom 14.11.2012
A 25	West/ Zentrum	VBB "Friedensbergterrassen"	1,4	1,4	0,0	96	96	0	0	0	k	B	räumliche Teilfläche innerhalb des übergleiteten Bebauungsplanes Galgenberg (siehe Tab. E)
A 26	Nord	Zwätzen/ BBP "Wohngebiet beim Mönchenberge" (ehem. Studentenbaracken)	2,8	0,0	2,8	300	0	300	0	300	k	B	Aufstellungsbeschluss zum B-Plan B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge" 26.03.2014, Offenlage Entwurf 14. 12.-23.12.2015 und 04.01.-29.01.2016, Offenlageschluss 2. Entwurf vom 15.06.2016
		davon Teilfläche 1	1,7	0,0	1,7	180	0	180	0	180	k	B	
		davon Teilfläche 2	1,1	0,0	1,1	120	0	120	0	120	m	B	
A 27	Nord	Zwätzen/ BBP Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/"Oelste"	4,2	0,0	4,2	513	0	513	72	441	k+m	B + D	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Zw 06 "Wohngebiet Am Oelste" 10.07.2013, frühzeitige Offenlag e Vorentwurf : 9.11.-20.11.2015, FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan 5. Entwurf ggw. In Erarbeitung
		davon Teilfläche 1	1,0		1,0	49	0	49	49	0	k	D	
		davon Teilfläche 2	1,9		1,9	301	0	301	0	301	k	B	
		davon Teilfläche 3	0,4		0,4	23	0	23	23	0	m	D	
		davon Teilfläche 4	0,9		0,9	140	0	140	0	140	m	B	
A 28	Lobeda	Lobeda-Mitte/ BBP "Kastanienstraße"	0,49	0,49	0	0	6	0	0	0	k	C	Aufstellungsbeschluss 22.07.1998, Satzungsbeschluss 20.06.2001; FNP-Darstellung als gemischte Baufläche; Wiederaufnahme des Verfahren St-Ratsbeschluss vom 20.05.2015; Offenlagebeschluss 2. Entwurf vom 26.08. 2016
		Summe	129,2	111,4	17,8	5.296	3.966	1.336	180	1.156	-	-	-

B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
B 1	Ortschaften	Isserstedt/BBP "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", WR	1,2	0,0	1,2	30	0	30	30	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 2	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Am Kapellendorfer Weg", MI	2,4	0,0	2,4	26	0	26	26	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 3	West/Zentrum	Gemarkung Jena/ BBP "Bachstraße"	4,1	0,0	4,1	200	0	200	0	200	m	A	Einleitungsbeschluss B-J39 "Bachstraße" vom 22.04.2015; im FNP bisher Sonderbaufläche für Forschung und Lehre; FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan; Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes bis Ende 2016
B 4	Ost	Ziegenhain/ BBP "An der Talschule", WR	7,1	0,0	7,1	150	0	150	50	100	m	B+D	Aufstellungsbeschluss 2002; nach Offenlage von Varianten 2003: Weiterentwicklung nach Auswertung der Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung; geplante Konkretisierung des Bebauungsplanes; ggf. Durchführung von Umlegungsverfahren erforderlich
		davon Teilfläche 1	3,3	0,0	3,3	68	0	68	23	46	m	B	
		davon Teilfläche 2	3,9	0,0	3,9	82	0	82	27	55	m	D	
B 5	West/Zentrum	Jena-West/ BBP "Dobeneckerstraße", WA	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20	20	m	A	Aufstellungsbeschluss 2003; Fläche liegt teilweise im Innenbereich; Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung, ggf. Durchführung von Umlegungsverfahren erforderlich; Verfahren ruht, überwiegende Ablehnung durch Grundstückseigentümer
B 6	West/Zentrum	Lichtenhain/ BBP "Lichtenhainer Oberweg", WA	3,1	1,4	1,7	151	101	50	22	28	m	B	Aufstellungsbeschluss 15.11.2000, Offenlage Mai 2007/ 2010; Mobilisierungshemmnisse aufgrund Vielzahl an Grundstückseigentümern mit unterschiedlichen Interessen

B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
B 10	Ortschaften	Göschwitz/ BBP "Im Oberen Kreuze"	1,3	0,0	1,3	18	0	18	18	0	k	D	Aufstellungsbeschluss 14.11.2012
B 11	Lobeda	Lobeda-Altstadt / VBB "Wohnen am Johannisberg"	0,4	0,0	0,4	18	0	18	0	18	k	B	Aufstellungsbeschluss 13.11.2013
B 12	Winzerla	Burgau/ BBP "Altes Gut"	1,8	0,0	1,8	100	0	100	0	100	k	D	Einleitungsbeschluss B-Bu 06 "Altes Gut Burgau" 24.02.2016; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
B 13	Ost	Weningenjena/BBP "Nördlich Karl-Liebknecht-Straße"	2,4	0,0	2,4	100	0	130	0	130	k	A	Einleitungsbeschluss B-Plan B-Wj 18 "Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße" 23.03.2016
B 15	West/Zentrum	B15_VBB-J 40 „Wohnen am alten Weinberg“, W	0,8	0,0	0,8	27	0	27	1	26	k	D	Einleitungsbeschluss + Offenlagebeschluss Entwurf: durch Stadtrat am 22.08.2018 erfolgte Nachverdichtung in Innenstadtnähe gemäß Beschluss „Wohnen in Jena 2030“ von Oktober 2015 entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche (unmittelbar an der Erfurter Straße gelegener Bereich)
B 16	Nord	B_16 VBB-J 35 „Singer Höhen“, W	0,7	0,0	0,7	40	0	40	0	40	k	A	Einleitungsbeschluss 18/1662-BV für den VBB-J 35 “Singer Höhen” am 14.02.2018 im StR beschlossen - Bisher in der internen Baulückenerfassung als Fläche Nr. 237 erfasst (MFH-Potenzial von 40 WE)
Summe			27,3	1,4	25,9	900	101	829	167	662	-	-	**-**

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungs-raum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
C 1	Ost	Weningenjena/ "Rahmenplan Jenzighang"	20,3	0,0	20,3	132	0	132	132	0	l	D	Vorbehaltsfläche für Wohnen entspricht Untersuchungsergebnisse des Rahmenplanes Jenzighang; auf Grundlage verbindlichen Bauleitplanung soll hier Baurecht geschaffen werden; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht auf 3,8 ha Verbandskleingärten Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung
C 2	Ost	Weningenjena/ "Am Ostfriedhof" (östlich des Friedhofes)	4,8	0,0	4,8	80	0	80	80	0	m	D	Vorbehaltsfläche dient im Sinne hangaufwärtigen Abrundung der, durch Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche; für Bebauung geeignet; gegenwärtig Gartenhäuser; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Übereinstimmung Darstellung für Wohnen mit Landschaftsplan; zuständige Wohnungsbaugenossenschaft (Carl-Zeiss-Siedlung GmbH) über Baugrundverhältnisse informiert; Planungsinteresse besteht seit Beginn 1990er Jahre, Abstimmung auf Bedarf bezüglich Bauformen und zeitlichen Inanspruchnahme
C 3	Ortschaften	Göschwitz/ "Am Klosterweg"	2,5	0,0	2,5	50	0	50	50	0	m	D	Vorbehaltfläche dient organischen Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße in Verbindung mit B-Plan Waldorfschule; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungsgepräges
C 4	Lobeda	Lobeda/ "Unter der Lobdeburg"	3,5	0,0	3,5	70	0	70	35	35	m	D	gegenwärtig private, kommunale Gärten und Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha); das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung; Fläche geeignet für kleinteilige, lockere Bebauung, schließt sich östlich an im Zusammenhang bebaute Ortslage Alt-Lobeda an, infrastrukturelle Grundausstattung gewährleistet; Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor; im Rahmen angestrebten Bauleitplanung soll vorhandene Spielplatz am Wanderparkplatz Berücksichtigung finden

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungs-raum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
C 5	Ortschaften	Closewitz/ "Ortsrand Closewitz", MI	0,9	0,0	0,9	6	0	6	6	0	l	D	im Rahmen der Integration der ländlichen Ortsteile im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen; die am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland
C 6	Ost	Weningenjena-Kernberge/ "Treunert-/ Hildebrandstraße"	2,2	0,0	2,2	15	0	15	15	0	l	D	im wirksamen FNP als Wohnbaufläche (kleinteilige Wohnbauarrondierung) dargestellt und gemäß beschlossenen Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 als Baufläche vorgesehen; Umlegungsverfahren erforderlich; Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan durch den OTR Kernberge (Beschluss vom 08.07. 2013); zur Dokumentation des Bürgerwillens bezüglich der Bebauung s. das beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost
C 7	West/Zentrum	Jena-Zentrum/ "Eichplatz"	0,6	0,0	0,6	200	0	200	0	200	m	A	Aufstellungsbeschluss 21.07.1993, Abwägung 11.05.2011, Bürgerentscheid gegen Entwurf 2014; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 26.08.2015; St-Ratsbeschluss vom 17.03.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals
C 8	Lobeda	Lobeda-West/ "Theobald-Renner-Straße"	1,7	0,0	1,7	195	0	195	0	195	m	B	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); Erschließung und Vermarktung für MFH geeignet; städtebauliche Studie vorliegend (3/2015); Ersatz Garagen erforderlich; Altlastensanierung erforderlich (Gutachten liegt bereits vor)
C 9	Winzerla	Winzerla/ "Hugo-Schrade-Straße"	0,7	0,0	0,7	30	0	30	0	30	m	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); gut geeignet als Wohnbaufläche (Fläche wurde bereits in „Wohnbauflächenentwicklung 2014“ vom 17.04.2015 betrachtet); Ersatz Garagen erforderlich
C 10	Nord	VBB Am Nordfriedhof W	0,5		0,5	40	0	40	0	40	m	A	
Summe			37,6	0,0	37,6	818	0	818	318	500	-	-	

TAB. D ZUSÄTZLICHE POTENZIALFLÄCHEN

Nr.	Planungs-raum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH		
D 1	Ost	Weningenjena/ "Jenzigfuß"	5,7	0,0	5,7	240	0	240	40	200	I	A
D 2	West/Zentrum	Jena-West/ "Schweizerhöhe" (Kleingärten)	1,8	0,0	1,8	90	0	90	20	70	I	A
D 3	West/Zentrum	Jena-West/ "Mädertal" (Kleingärten)	2,6	0,0	2,6	60	0	60	60	0	I	D
D 5	Nord	Jena-Nord/ "Closewitzer Straße"	1,3	0,0	1,3	45	0	45	20	25	I	B
D 6	West/Zentrum	Jena-West/ "Cospedaer Grund"	1,0	0,0	1,0	35	0	35	10	25	I	D
Summe			12,4	0,0	12,4	470	0	470	150	320	-	-

TAB. E RECHTSKRÄFTIGE, ÜBERGELEITETE BEBAUUNGSPLÄNE

Nr.	Planungs-raum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
E 1	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Südwestliche Vorstadt 2. Teil"	16,0	14,3	1,8	297	232	65	13	52	I	A	Lückenschließungen
E 2	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Galgenberg westlicher Teil"	5,3	4,2	1,0	58	36	22	12	10	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, [Erfassung ohne Teilfläche "Friedensbergterrassen" (siehe Tab. A)]; Der übergeleitete Bebauungsplan "Galgenberg westlicher Teil" wird im nördlichen Teil durch VBB "Friedensbergterrassen" ersetzt; Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind die Bebauung einer Teilfläche an der Friedrich-Schelling-Straße (KH und MFH) und im östlichen Teil einzelne Lückenschließungen (zum Teil unerschlossen) möglich.
E 3	Ost	Jena-Ost/ BBP "Steinborn" (östl. des Steingrabens bis Liebknecht-Str, bis Lerchenstieg)	14,7	12,0	2,7	146	63	83	32	51	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Neben einzelnen Lückenschließungen stellen insbesondere unerschlossene Flächen westlich des Ostfriedhofes ein Wohnbaupotenzial dar.
E 4	Ost	Jena-Ost/ BBP "Gänseberg" (westl. Steingraben bis Fuchsturmweg / Wilhelm-Pitt-Weg)	9,0	6,8	2,2	95	73	22	22	0	I	D	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Teilweise ohne Erschließung; für die südlichen Bereiche wird im Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 eine Intensivierung der Gartennutzung vorgesehen.
E 5	Ost	Jena-Ost/ BBP "Hausbergviertel" (Fuchsturmweg bis Fr.-Engels-Str.)	24,4	20,7	3,6	474	330	144	55	89	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991,Rechtskraft seit 28.10.1991, Der übergeleitete Bebauungsplan wurde in nördlichen Teilbereichen mittels gesondertem Planverfahren geändert. Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind einzelne Lückenschließungen mit kleinteiliger Bebauung möglich.
		Summe	69,3	58,1	11,3	1.070	734	336	134	202	-	-	**-**

B ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

0 EINLEITUNG

Eine Vorausschätzung der zukünftigen Strukturen sowie der langfristigen quantitativen und qualitativen Entwicklungstrends auf dem Jenaer Wohnungsmarkt sind Gegenstand des Teils **B „Zukünftige Entwicklungen“**. Diese sollen als Orientierungsgerüst für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung Jena, für die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft sowie die kommunalpolitischen Akteure dienen. Dabei ist stets zu beachten, dass die prognostizierten Zahlen nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnung interpretiert werden sollen, deren Richtigkeit durch das Monitoring jährlich zu überprüfen ist.

Anders als Teil A „Analysen“ wird Teil B in seiner Gesamtheit nicht jährlich aktualisiert, sondern es wird in der Regel alle fünf bis zehn Jahre eine neue Prognoserechnung vorgenommen und darauf basierend je nach Bedarf die zukünftigen Entwicklungstrends abgeleitet. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der einzelnen Kapitel zu finden.

Im Kapitel B 1 werden die **quantitativen Trends der Wohnungsnachfrage** vorausberechnet. Zuerst werden die zentralen Ergebnisse der **Bevölkerungsprognose** zusammenfassend dargestellt (Kapitel B 1.1), insbesondere

- Methodik
- getroffene Annahmen
- Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt und die Planungsräume
- Komponenten der Bevölkerungsentwicklung
- Best Case, Worst Case und Real Case Szenarien der Bevölkerungsentwicklung
- Anhang mit zusätzlichen Abbildungen.

Darauf basierend wird die **Haushaltsprognose** (Kapitel B 1.2) berechnet mit einer Darstellung von

- Methodik
- getroffenen Annahmen
- Entwicklung der statistischen Privathaushalte für die Gesamtstadt und die Planungsräume
- Entwicklung der statistischen Privathaushalte nach Größenstruktur
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Schätzung der Wohnhaushalte nach Größenstruktur für die Gesamtstadt

In einem weiteren Abschnitt (Kapitel B 1.3), erfolgt eine **Evaluierung der Prognosen**, durch den jährlichen Abgleich der prognostizierten Werte mit der tatsächlichen Entwicklung. Damit kommt der Prognose eine Steuerungsfunktion zu, mit der zum einem beobachtet werden kann, ob die mit der Prognose getroffenen Annahmen tatsächlich so eintreffen. Zum anderen kann geprüft werden, wie sich geplante bzw. gezielte Maßnahmen, wie zum Beispiel zusätzliche Bautätigkeit, auswirken. In dem Jahr der Prognoserechnung entfällt der Abschnitt zur Evaluierung.

Basierend auf den empirisch berechneten Prognosewerten werden im Kapitel B 2 zuerst allgemeine **qualitative Trends der Wohnungsnachfrage** abgeleitet.

Im Kapitel B 3 erfolgt dann eine vertiefende Betrachtung der zukünftigen Trends für die zentralen **Wohnungsmarktsegmente**

- städtisches Wohnen
- Stadtteil-Wohnen
- preiswertes Wohnen
- suburbanes Wohnen.

Im Kapitel B 4 werden wiederum werden die Nachfragetrends für verschiedene **Zielgruppen** wie Senioren, Studenten oder Familien ausführlicher ausgearbeitet.

Im Kapitel B 5 erfolgt eine Gegenüberstellung der zu erwartenden quantitativen und qualitativen Nachfrageentwicklung mit dem derzeit vorhandenen Flächenangebot im Sinne einer **Wohnbauflächenbilanz**.

1 QUALITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

1.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

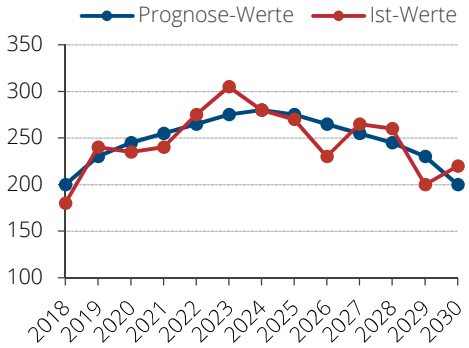
Bevölkerungsprognosen bilden eine wesentliche Grundlage für Planungen zur Stadtentwicklung und (Politik-)Beratung. Insbesondere die zu erwartende Einwohnerzahl sowie die Altersstruktur beeinflussen Entscheidungen zu wichtigen Infrastrukturmaßnahmen und Fachplanungen. Darunter zählen zum Beispiel die Planung neuer Wohnbaugebiete, Pflegeeinrichtungen oder Kindergärten.

1.1.1 WOZU BRAUCHEN WIR PROGNOSEN?

Indem **Prognosen** als empirische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage dienen, wird bei der Erstellung das Ziel verfolgt, die zukünftigen Entwicklungen möglichst präzise vorherzusagen. Eine Prognose sollte allerdings nicht als Prophezeiung beziehungsweise als ein gar vorhergesagtes Schicksal verstanden werden. Um die Ergebnisse einer Prognose richtig interpretieren und um passende Schlussfolgerungen daraus ziehen zu können, ist ein Grundverständnis über die Erstellung von Prognosen sinnvoll.

Methodisch gesehen handelt es sich bei vielen Prognosen um eine **Vorausberechnung:** basierend auf getroffenen Annahmen werden im Sinne von „Wenn-Dann-Aussagen" rechnerisch die Folgen ermittelt. Bei der Annahmesetzung wird eine gewisse Konstanz vorausgesetzt, wohlwissend, dass kleine Abweichungen oder teilweise Sprünge realistisch sind (▶ siehe Abbildung 1). Bei einem Blick zurück muss es sich bei einer Abweichung zwischen dem vorausberechneten und tatsächlichen Wert nicht zwingend um eine nachhaltige oder gar grundlegende Trendumkehr handeln; teilweise kann dies auch nur auf einen einmaligen Sondereffekt zurückzuführen sein. So stellen Ergebnisse einer Prognose – trotz des hochgesteckten Ziels größtmöglicher Genauigkeit – stets nur gemittelte Werte eines Trends dar und nie exakte Werte. Gleichzeitig können abrupte Änderungen nicht vorhergesehen und somit umfänglich in der Prognose berücksichtigt werden. Darunter fällt zum Beispiel der drastische Geburtenrückgang in Deutschland, der Mitte der 1960er Jahre einsetzte oder jüngst der Zuzug Geflüchteter.

ABB. 1 PRINZIP DER GEMITTELTEN VERSUS EXAKTEN WERTE



Darstellung: Timourou

JENA WÄCHST NOCH LEICHT

Die leicht positive Bevölkerungsentwicklung von Jena wird sich bis 2035 noch fortsetzen, und zwar gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 um 1,2 % auf 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Dieses Wachstum wird zu 90 % bis 2026 stattfinden und ausschließlich durch Wanderungsgewinne ermöglicht, die Wanderungsdynamik wird jedoch im Zeitverlauf sinken. Im Vergleich dazu wird Jena im Prognosezeitraum stets Sterbeüberschüsse zu verzeichnen haben, die bei abnehmenden Geburten und zunehmenden Sterbefällen bis 2031 kontinuierlich ansteigen.

Von dem gesamtstädtischen Wachstum wird auch weiterhin vor allem die Kernstadt profitieren, während in weiteren Planungsräumen Einwohnergewinne in der ersten Linie durch vorhandenen Neubaupotenziale erzielt werden können.
.

Eine andere Form der Prognose sind **Szenarien**, mit denen auch qualitative Informationen berücksichtigt werden. Dabei können – basierend auf dem Wissen über Zusammenhänge und Wechselwirkungen – Schlüsselfaktoren herauskristallisiert und ihre möglichen Spannen an Entwicklungen ausgelotet werden. Zum Beispiel ist die Prüfung möglich, wie viele Einwohner angesichts der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale überhaupt in der Stadt leben können und welche Auswirkungen dies auf die Geburtenhäufigkeit etc. haben kann.

Für die Stadt Jena wurde im ersten Schritt eine Bevölkerungsprognose berechnet, um eine möglichst präzise Vorhersage der Nachfrageentwicklung treffen zu können. Anschließend wurden im Rahmen von einem Best und Worst Case realistische Bandbreiten dieser Entwicklung geprüft.

1.1.2 WIE WURDE DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ERSTELLT?

Ausgangsbasis der Berechnungen waren detaillierte Analysen der bisherigen demographischen Entwicklungen in Jena und im Vergleich mit überregionalen Trends. Eine wichtige Informationsgrundlage sind dabei auch die Erfahrungen aus dem langjährigen Monitoring zu Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung. Um die Komplexität der demographischen Prozesse abbilden zu können, erfolgte eine Zerlegung in die vier Komponenten Geburten, Sterbefälle, Außenwanderung und Binnenwanderung.[1] Als Referenzzeitraum dienten die Jahre von 2014 bis 2018. Basierend auf diesen Daten galt es die Fragen zu beantworten, inwiefern sich Trends fortsetzen werden und ob Veränderungen aus welchen Gründen zu erwarten sind. Diese Aspekte wurden in einer Arbeitsgruppe – bestehend aus Vertretern der Dezernate „Finanzen, Sicherheit & Bürgerservice“, „Stadtentwicklung & Umwelt“ sowie „Familie, Bildung & Soziales“ und mit wissenschaftlicher Begleitung von Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte sowie einer Vertreterin des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) – in drei sogenannten Prämissenrunden diskutiert. Im Ergebnis wurden die Annahmen über die zukünftigen Entwicklungen von allen Teilnehmern gemeinsam festgelegt. Die getroffenen Annahmen wurden dann vom Team Statistik der Stadt Jena rechnerisch umgesetzt und mit dem bewährten SIKURS-EDV-Programm des KOSIS-Verbundes der deutschen Städtestatistiker die Bevölkerungsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose werden als Hauptvariante oder Real Case bezeichnet und liegen für die Gesamtstadt und für die einzelnen Planungsräume vor; sie reichen bis in das Prognosejahr 2035.

Anschließend galt es basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose die Prognose der Wohnberechtigten[2] zu erstellen. Denn die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist vor allem für politische, steuerliche und finanzielle Aspekte wichtig, während die Zahlen der Wohnberechtigten insbesondere für Fragen der Infrastruktur und des Wohnens relevant sind.

Mit Hilfe von Szenarien wurden anschließend realistische Bandbreiten ausgelotet, indem „was-wäre-wenn-Fragen“ dominierten. Damit sollte getestet werden, inwieweit neben den für am wahrscheinlichsten angenommenen Trends abweichende Entwicklungen denkbar sind. Für Jena kristallisierten sich dabei die Schlüsselfaktoren wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungsbau und Wanderungsbewegungen der nach Jena geflüchteten Personen als besonders ausschlaggebende Einflussgrößen zukünftiger Entwicklungen heraus. Analog zum Verfahren der Bevölkerungsprognose wurden die Annahmen im Rahmen der Arbeitsgruppen diskutiert, gemeinsam als Best Case und Worst Case festgelegt und anschließend vom Team Statistik rechnerisch umgesetzt.

---

1 Um Aussagen auf kleinräumiger Ebene treffen zu können, ist dieses Vorgehen auf die Daten des städtischen Einwohnermelderegisters angewiesen. Die gesamtstädtischen Zahlen weichen von den aktuellen Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik ab, die auf den Erhebungen des Zensus 2011 basieren. Diese Differenz kann methodisch nicht ausgeglichen werden, sodass auch zukünftig stets eine kleine Differenz zwischen diesen beiden Angaben bestehen wird.

2 Unter Wohnberechtigte zählen Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Grundsätzlich sind die Ergebnisse so zu verstehen, dass von der Hauptvariante auszugehen ist; Best Case und Worst Case stellen mögliche Abweichungen unter besonderen Bedingungen dar.

1.1.3 VON WELCHEN ENTWICKLUNGEN WURDE AUSGEGANGEN?

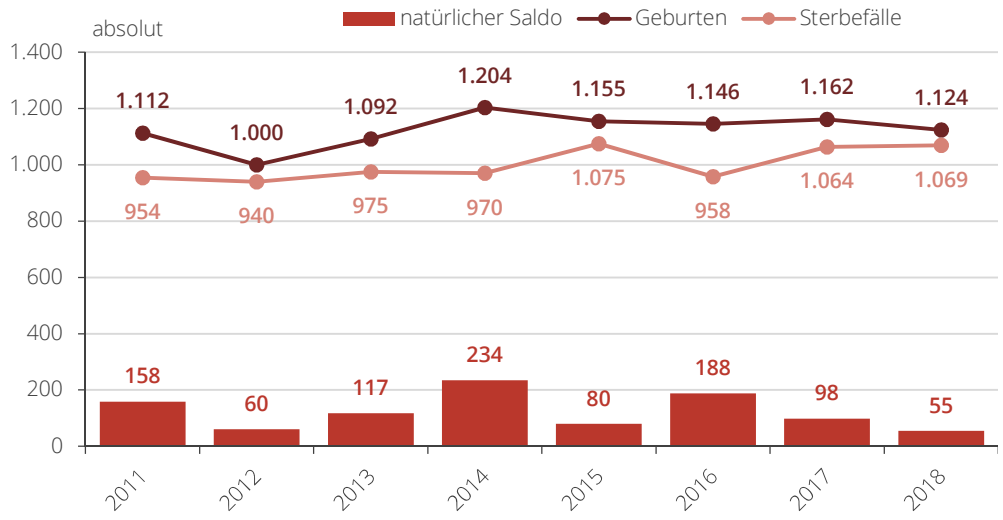
Ende 2018 waren 109.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena gemeldet. Demnach stieg die Einwohnerzahl stärker als im Rahmen der letzten Bevölkerungsprognose von 2014 vorausberechnet (▶siehe Anhang Abbildung 14). Die Abweichungen sind ausschließlich auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen. Mit einer prozentualen Genauigkeit von 98,7 % wurde demnach die Einwohnerentwicklung sehr gut vorausberechnet, sodass sich die aktuelle Annahmesetzung an die Bevölkerungsprognose von 2014 orientieren kann, vor allem im Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsbewegung.

Die Anzahl der **Geburten** unterlag in den letzten Jahren leichten Schwankungen und seit 2014/2015 lässt sich wieder eine leichte Abnahme der Geburtenzahlen erkennen (▶siehe Abbildung 2). Generell bekommen im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter 45 Jahre) in Jena weniger und wenn dann später Kinder. Dies hängt maßgeblich mit dem hohen Anteil an Studentinnen und Absolventinnen zusammen, womit die stärker akademisch und städtisch geprägte Sozialstruktur zum Ausdruck kommt. Einen Sondereffekt bewirkte allerdings der Zuzug von geflüchteten Frauen, die im Durchschnitt eine deutlich höhere Geburtenrate aufweisen als Frauen mit deutscher Staatsangehörigkeit.[3]

Annahmen zu den Geburten

Die zusammengefasste Geburtenziffer je Frau bleibt bei den Personen ohne Fluchthintergrund bis 2035 konstant. Zusätzlich werden von 2018 bis 2023 weitere Kinder von geflüchteten Frauen geboren. Insgesamt steigt das Durchschnittsalter der Frauen bei der Geburt bis 2035 um einen Monat pro Jahr leicht an.

ABB. 2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Die Jenaer Bevölkerung ist in den letzten Jahren etwas älter geworden und im Trend lässt sich eine leichte Zunahme der **Sterbefälle** erkennen (▶siehe Abbildung 2). Im Vergleich zu anderen deutschen

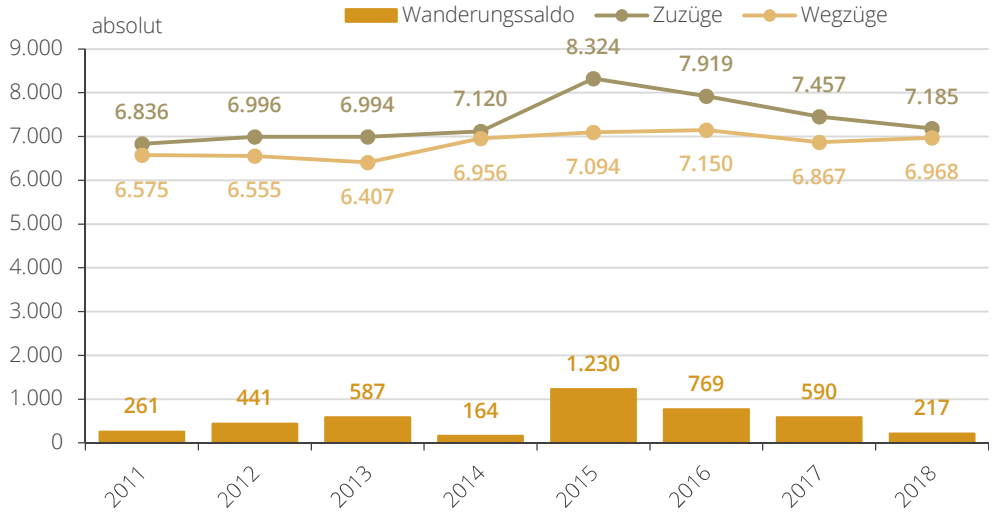
[3] Die Geburtenrate von Migrantinnen mit Fluchthintergrund nimmt internationalen Erfahrungen zufolge unmittelbar nach der Ankunft oft stark zu ("immediatly post-arrival effect"). Der Prognose liegt die Annahme zugrunde, dass aufgrund dieses Effektes sowie aufgrund der höheren Geburtenraten in den Hauptherkunftsländern der Geflüchteten höhere Geburtenraten bei den Frauen mit Fluchthintergrund zu erwarten sind, bevor sich die Geburtenrate an die von Frauen ohne Migrationshintergrund angleichen wird.

Städten werden die Einwohner in Jena jedoch älter; dies dürfte ebenfalls mit der stärker akademisch geprägten Sozialstruktur zusammenhängen. Zudem konnten die Männer in den letzten Jahren deutlich aufholen, während das durchschnittliche Lebensalter bei den Frauen nur noch leicht angestiegen ist.

Annahmen zu den Sterbefällen
Bis 2035 steigt die Lebenserwartung um zwei Jahre – bei den Männern nimmt die Lebenserwartung um 2,7 Jahre und bei den Frauen um 1,7 Jahre zu.

Der weitaus dynamischere Faktor stellt die räumliche Bevölkerungsbewegung dar. Aufgrund des Zuzuges Geflüchteter stiegen die Zuzüge 2015 erheblich an und sinken seitdem jedoch wieder. Zeitlich versetzt führt dies zu einem leichten Anstieg der Wegzüge (▶siehe Abbildung 3). Hinter diesen Zahlen verbergen sich teilweise jedoch ganz unterschiedliche Wanderungsmotive, weshalb bei der räumlichen Bevölkerungsbewegung zwischen vier Herkunfts- und Zielgebieten unterschieden wird. Damit der Sondereffekt durch die Fluchtmigration nicht fortgeschrieben wird, werden für die Annahmesetzung vorerst die Geflüchteten herausgerechnet.

ABB. 3 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Die **Umlandwanderung** wird durch den Zuzug von jungen Erwachsenen (18 bis unter 27 Jahre) geprägt. Der Geburtenknick der 1990er Jahre bewirkte in den letzten Jahren einen abnehmenden Zuzug und auch zukünftig wird eine weitere Abnahme erwartet, weil den Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik[4] zu Folge die Zahl junger Menschen im Umland zukünftig abnehmen wird. Diese Abnahme kann von zuziehenden Senioren nicht ausgeglichen werden. Auf der anderen Seite nahm in den letzten Jahren die Abwanderung ins Umland zwecks Eigenheimbau (Suburbanisierung) wieder zu. Perspektivisch nimmt die Anzahl der potenziellen Familien demographisch bedingt jedoch ab, weshalb von einem leichten Rückgang der Suburbanisierung ausgegangen wird.

Annahmen zur Umlandwanderung
Der Zuzug aus dem Umland und der Wegzug werden bis 2035 um jeweils 100 Personen sinken. Im Ergebnis bleibt der negative Saldo gegenüber dem Jenaer Umland konstant.

Aus den **neuen Bundesländern**, darunter Berlin und Thüringen ohne das Jenaer Umland, ziehen in erster Linie 18- bis unter 27-Jährige zum Studieren nach Jena. Obwohl die Anzahl der 18- bis unter 27-

[4] siehe Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2015 bis 2035 nach Kreisen – Bevölkerungsvorausberechnung – des Thüringer Landesamt für Statistik von 2015.

Jährigen den Ergebnissen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes nach abnehmen wird, soll laut Angaben der Kultusministerkonferenz 2018 die Anzahl der Absolventen mit Hochschulreife in Ostdeutschland zukünftig wieder zunehmen, weil der Anteil der Gymnasiasten am Altersjahrgang weiter zunimmt. Ein Teil der zuziehenden Studierenden zieht zeitversetzt einige Jahre später nach Westdeutschland weiter, um dort zu arbeiten.

Annahmen zur Wanderung gegenüber den neuen Bundesländern

Allgemein sind die „demographischen Verwerfungen" aufgrund des Geburtenknicks vorbei und die Altersgruppen entwickeln sich wieder gleichmäßiger. Bis 2035 werden sowohl konstante Zuzugs- als auch Wegzugszahlen angenommen. Daraus ergibt sich ein weiterhin leicht positiver Wanderungssaldo.

Gegenüber den **alten Bundesländern** hängt der Zuzug nach Jena ebenfalls stark von der Anzahl westdeutscher Studierender ab. Nach Angaben der Kultusministerkonferenz 2018 wird bis 2030 die Anzahl der Absolventen mit Hochschulreife in Westdeutschland in etwa konstant bleiben. Andererseits wird davon ausgegangen, dass der Wegzug in die alten Bundesländer – nach dem Hochschulabschluss im Rahmen der Arbeitsmigration – angesichts der Abschwächung der Ost-West-Wanderung weiterhin leicht abnimmt.

Annahmen zur Wanderung gegenüber den alten Bundesländern

Bis 2035 bleibt der Zuzug aus den alten Bundesländern konstant, während sich der Wegzug bis 2035 um 200 Personen reduzieren wird.

Die Zu- und Wegzugsbewegungen von und ins **Ausland** unterliegen den größten Schwankungen und Unsicherheiten. Abgesehen von der Fluchtmigration hängen die Wanderungsbewegungen maßgeblich mit der Bildungs- und Arbeitsmigration zusammen. Im Hinblick auf die Bildungsmigration nahm in den letzten Jahren die Anzahl der ausländischen Studierenden deutlich zu, vor allem aus Asien. Zukünftig wird ein weiterer Anstieg erwartet. Ausländische Studierende verbleiben jedoch relativ kurz in der Stadt und ziehen nach dem Studium in der Regel wieder fort. Wie viele Personen zum Arbeiten nach Jena kommen, hängt von der ökonomischen Situation im Herkunftsgebiet und in Jena ab. In Jena und Deutschland entwickelte sich die ökonomische Situation in den letzten zehn Jahren positiv; in den meisten Herkunftsgebieten jedoch tendenziell ungünstig. Dies führte zu einem Wohlstandsgefälle und hohen Wanderungsgewinnen von durchschnittlich 800 Personen pro Jahr. Ist die Ausgangssituation entgegengesetzt – wie zum Beispiel vor 2008 – so fehlen die Anreize und der Saldo fällt auf 200 Personen. Da die wirtschaftliche Entwicklung stets in Zyklen verläuft, ist in den nächsten Jahren mit einer Abschwächung der Konjunktur zu rechnen. Angesichts dessen wird kurzfristig eine deutliche Abnahme der Arbeitsmigration erwartet. Mittelfristig wird damit auch der Wegzug ausländischer Arbeitskräfte zunehmen.

Annahmen zur Auslandswanderung

Die Wanderungsgewinne aus dem Ausland sinken bis 2035 auf ungefähr 475 Personen, indem der Zuzug bis 2022 wieder auf das Niveau von 2014 abnimmt, während der Wegzug ab 2022 um 5 Personen pro Jahr leicht ansteigt.

Bei der vierten Komponente – der **Binnenwanderung** – handelt es sich in erster Linie um eine wohnungsmarktinduzierte Wanderung. Im Ergebnis hängt die Binnenwanderung sehr stark von der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab. Dabei sind zwei Prozesse von größerer Bedeutung:

- Zum einen der Generationswechsel, das heißt in Quartieren mit einer sehr alten Bevölkerung ist zukünftig mit einem Wechsel der Bewohnerschaft und somit verstärkten Zuzügen zu rechnen.
- Zum anderen vom Wohnbauflächenpotenzial und damit dem Neubau, dem gleichfalls mehr Zuzüge folgen.

Als Grundlage für die Abschätzung des Wohnbauflächenpotenzials dient die aktuell gültige standortkonkrete Liste der „Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2016" mit einem Potenzial für rd. 4.400 Wohnungen. Angesichts dessen werden die Trends der bisherigen Binnenwanderung auf Grundlage der Informationen zu den Wohnbauflächenpotenzialen und zur Altersstruktur der Bevölkerung modifiziert

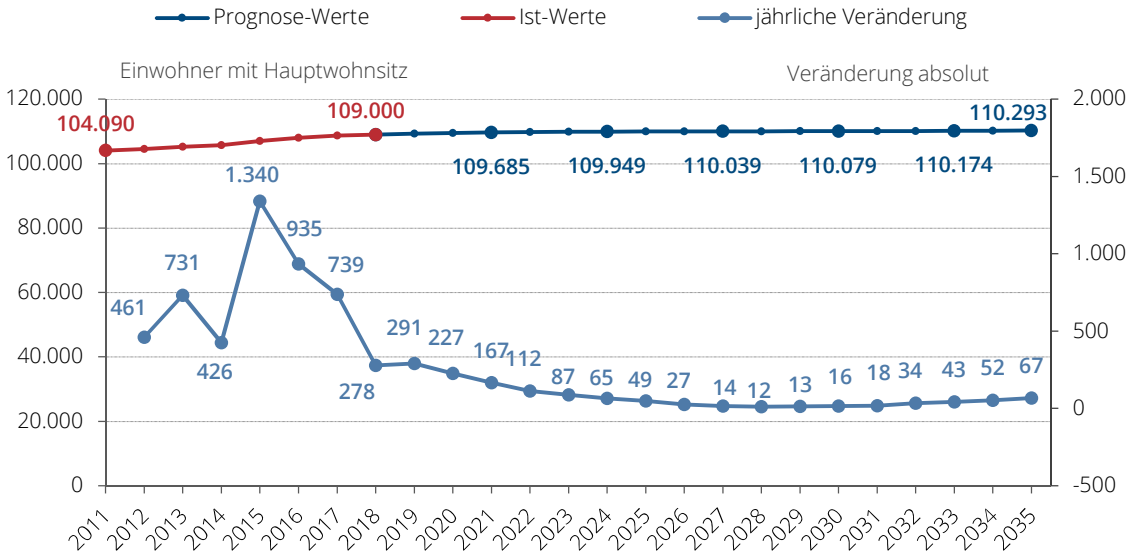
.

1.1.4 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG JENAS BIS 2035

Jena wächst etwas

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose wird Jena weiterhin leicht wachsen, 2035 werden in der Stadt 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz leben (▶siehe Abbildung 4). Gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 steigt die Einwohnerzahl um 1.293 Personen beziehungsweise 1,2 %. Dieses Wachstum wird zu fast 90 % bis 2026 stattfinden, danach folgen ungefähr fünf Jahre mit einer relativ konstanten Einwohnerzahl und anschließend wird bis 2035 wieder ein leichter Anstieg erwartet. Dieses moderate Wachstum ist Ergebnis sehr gegenläufiger Entwicklungen.

ABB. 4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN JENA 2011 BIS 2035



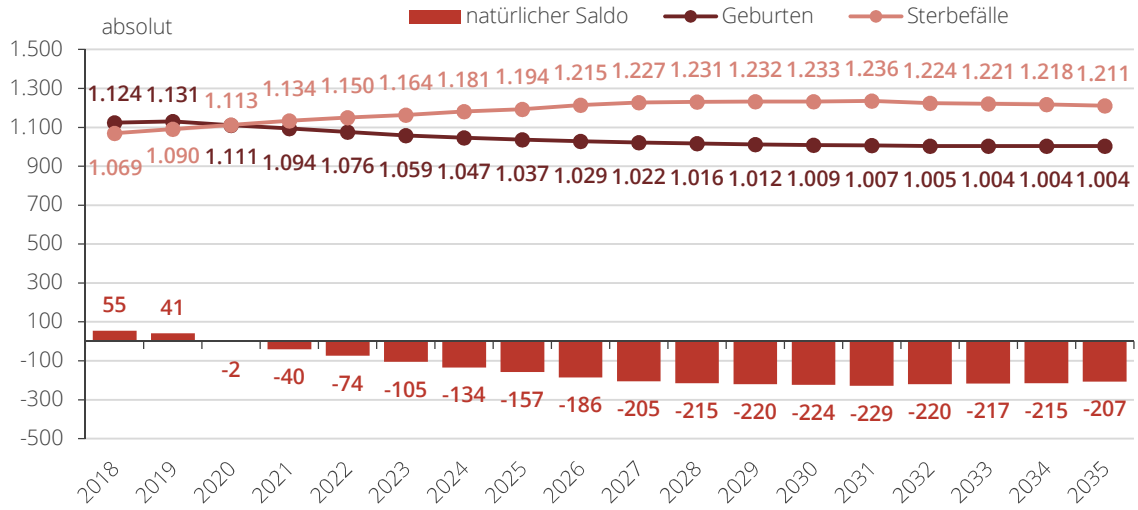
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Bald wieder Sterbeüberschüsse

Im Prognosezeitraum (2019 bis 2035) werden insgesamt 17.665 Kinder geboren. Die Anzahl der Geburten pro Jahr nimmt im Zeitverlauf ab und pendelt sich ab ca. 2030 bei etwa 1.000 Geburten pro Jahr ein (▶siehe Abbildung 5). Der prognostizierte Rückgang ist – da von einer konstanten Geburtenrate ausgegangen wird – auf den Rückgang der Zahl potenzieller Mütter zurückzuführen, hier machen sich die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre bemerkbar. Ohne die zusätzlichen Geburten durch geflüchtete Frauen würde darüber hinaus in den ersten Jahren der Rückgang noch stärker ausfallen.

Gleichzeitig nehmen die Sterbefälle bis 2032 stetig zu und in den letzten drei Prognosejahren wieder ab. Ursache dafür sind die starken Jahrgänge der in den 1930er Jahren Geborenen. In der Summe sterben im Prognosezeitraum 20.275 Personen. Dies führt bereits ab 2020 zu einem negativen natürlichen Saldo. Jena schwenkt damit in die typische Entwicklung von Sterbeüberschüssen ein, wie sie in fast allen ostdeutschen Städten zu verzeichnen sind, allerdings fallen sie relativ geringer aus als in den anderen Städten.

ABB. 5 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035



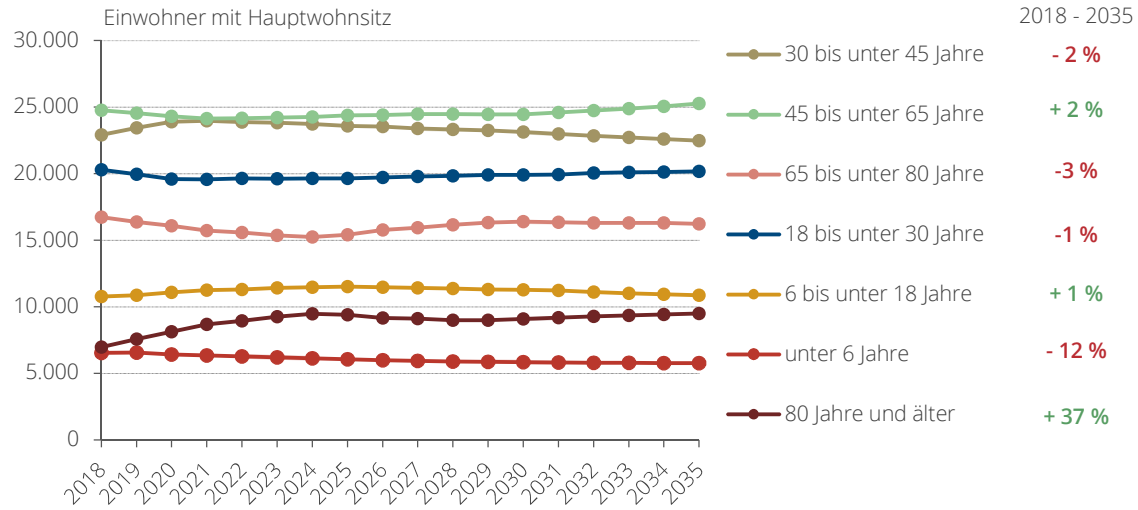
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Jena altert

Die zukünftige Altersstruktur von Jena wird durch die demographischen Wellen der Vergangenheit bestimmt. So ist aufgrund der starken 1930er Jahrgänge zunächst eine deutliche Zunahme der 80-Jährigen und Älteren zu verzeichnen (▶siehe Abbildung 6 und Anhang Abbildung 15). Parallel dazu sinkt die Gruppe der Senioren im Alter von 65- bis unter 80 Jahren – dies sind unter anderem die schwächeren 1940er Kriegsjahrgänge. Im Hinblick auf die jüngeren Altersgruppen zeichnen sich nennenswerte Änderungen nur noch bei den unter 6-Jährigen ab. Dies wiederum hängt eng mit der Entwicklung der Geburtenfälle zusammen, die aufgrund des Geburtenknicks der 1990er Jahre abnimmt. Anders als in den meisten ostdeutschen Städten bleibt das Volumen der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahren) in der Summe bis 2035 relativ konstant (-61 Personen), was vor allem auf die Zuwanderung von Ausländern zurückzuführen ist

.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN JENA 2018 BIS 2035

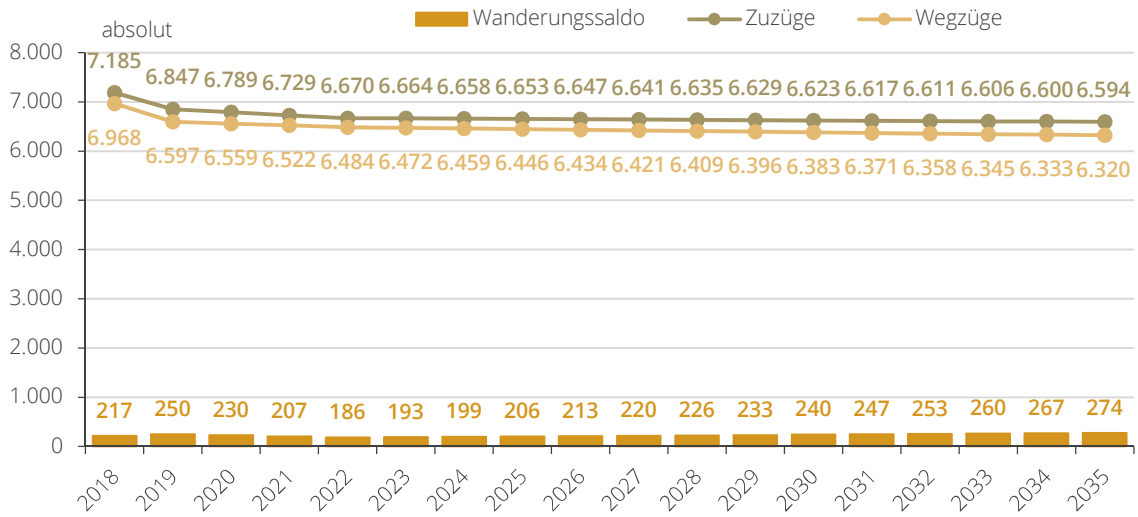


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Zukünftig abnehmende Wanderungsdynamik

Der leichte Anstieg der Einwohnerzahl wird durch die Wanderungsgewinne ermöglicht. Im Zeitverlauf sinkt allerdings die Wanderungsdynamik, denn sowohl die Anzahl der Zu- als auch der Wegzüge nimmt ab (▶siehe Abbildung 7). Der Außenwanderungssaldo sinkt in den ersten Jahren, was in erster Linie mit dem Rückgang der Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland zusammenhängt. Erst später kann die kontinuierliche Abnahme der Ost-West-Wanderung einen leichten Anstieg des Wanderungssaldos bewirken (▶siehe Anhang Abbildung 16). Die Wanderungsgewinne bewegen sich etwa auf dem Niveau der Jahre vor der Flüchtlingszuwanderung und können die Verluste durch den Sterbeüberschuss durchweg ausgleichen. Dass das Wachstum in Jena in den nächsten Jahren etwas geringer ausfallen wird, ist also in erster Linie auf die Sterbeüberschüsse zurückzuführen.

ABB. 7 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

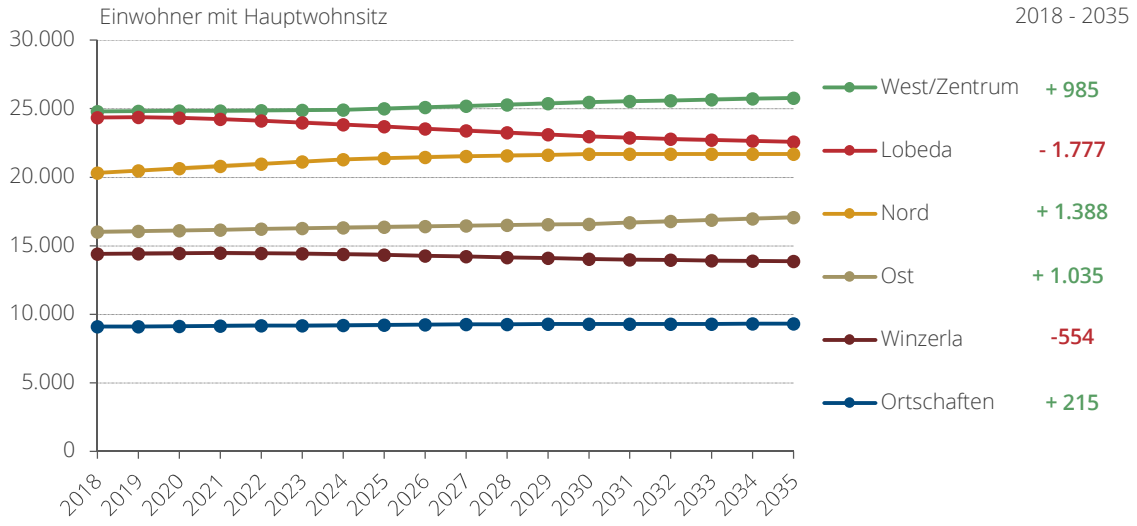
Jena wächst und schrumpft

Vom Einwohnerzuwachs profitieren nicht alle Planungsräume gleichermaßen (▶siehe Abbildung 8). Einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl kann West/Zentrum aufweisen, indem Außenwanderungsgewinne erzielt und als einziger Planungsraum durchweg Geburtenüberschüsse verzeichnet werden (▶siehe Abbildung 9). Trotz dieser Prozesse wird die Bevölkerung im West/Zentrum im Zeitverlauf älter (▶siehe Anhang Abbildung 17).

Die Einwohnergewinne in Nord und Ost lassen sich hingegen auf ganz andere Entwicklungen zurückführen. Beide Planungsräume profitieren erheblich von der Binnenwanderung, die durch die zahlreichen Neubaupotenziale ermöglicht wird. Es ziehen vor allem junge Familien in die neuen Wohnungen, sodass unter anderem die Altersgruppen der 6- bis unter 18-Jährigen im Zeitverlauf zunehmen.

Der Planungsraum Winzerla gewinnt ebenfalls Personen dieser Altersgruppen, was in Winzerla jedoch mit dem Generationswechsel zusammenhängt. Indem ältere Senioren versterben und jüngere Personen nachziehen, können durchweg Binnenwanderungsgewinne erzielt werden. Trotzdem bleibt die Altersstruktur vergleichsweise alt und die Sterbeüberschüsse fallen durchweg negativ aus. Der hohe negative natürliche Saldo wird zwar von dem Generationswechsel etwas gedämpft, dennoch wird in Winzerla ab ca. 2022 die Einwohnerzahl leicht zurückgehen.

ABB. 8 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035

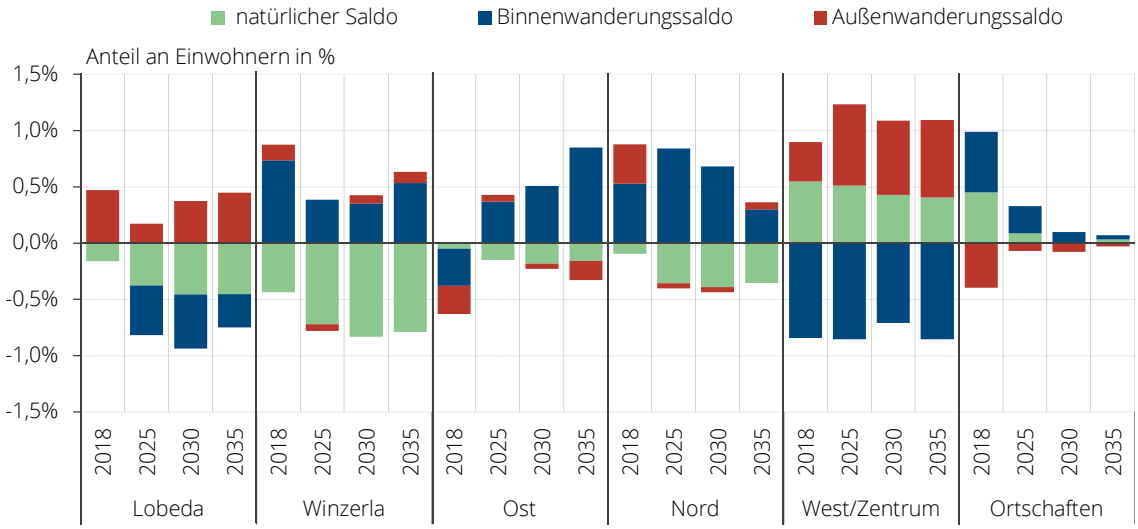


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

In Lobeda hingegen ist mit einem stärkeren Einwohnerrückgang zu rechnen. Hauptursache ist der deutliche Sterbeüberschuss aufgrund der zunehmenden Alterung. Durch den Zuzug von Studierenden und einkommensschwächeren Haushalten profitiert Lobeda ausschließlich von einem positiven Außenwanderungssaldo. Mit der Abnahme der Flüchtlingswanderung wird dieser in den nächsten Jahren jedoch geringer ausfallen. Auch wenn Lobeda für viele Zielgruppen als Ankunftsgebiet gilt, sind die Binnenwanderungsverluste erheblich.

Die geringsten Dynamiken können im Planungsraum Ortschaften verzeichnet werden. In der Summe wird dort die Einwohnerzahl stetig und leicht zunehmen, was auf die weitere Wohnungsbautätigkeit zurückzuführen ist

ABB. 9 KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.1.5 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN JENAS BIS 2035

Die Prognose der Wohnberechtigten erfolgt dadurch, dass für die Einwohner mit Nebenwohnsitz gesonderte Annahmen getroffen werden und die Ergebnisse den Einwohnern mit Hauptwohnsitz hinzugerechnet werden.

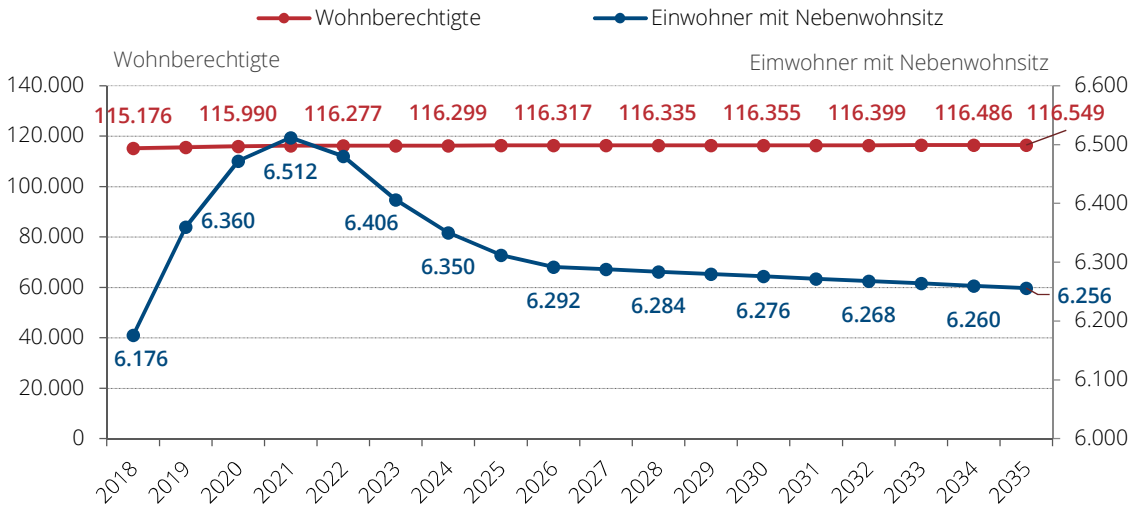
Bei den Nebenwohnsitzlern handelt es sich vor allem um Studierende und Menschen mittleren Alters. Da Geburten und Sterbefälle generell am Hauptwohnsitz erfasst werden, werden keine Sterbe- und Geburtenraten berechnet. Die zukünftige Entwicklung wird somit ausschließlich von der Wanderung beeinflusst.

Ein weiterer methodischer Unterschied zur Hauptwohnsitzprognose besteht in dem Referenzzeitraum aufgrund des „Karteileichen"-Problems. Nebenwohnsitze werden häufig nicht abgemeldet, sodass die gemeldete Zahl höher ist als die der tatsächlich in Jena Wohnenden. Deswegen wird von der Stadt eine Registerbereinigung durchgeführt, aufgrund des hohen Aufwandes jedoch nicht jedes Jahr. Bereinigte Daten stehen für die Jahre 2012 und 2018 zur Verfügung, weshalb eine Zeitreihe nur mit Einschränkung interpretiert werden kann.

2018 waren 6.176 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Jena gemeldet, was einem Anteil an allen Wohnberechtigten von 5,4 % entspricht. Im Vergleich zum Jahr 2012 ist dieser Anteil zurückgegangen, was vor allem auf den Rückgang der Anzahl an Studierenden zurückzuführen sein dürfte. Im Mittel der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass sich rd. 22 % aller nach Jena Zuziehenden mit einem Nebenwohnsitz anmelden. Diese Quote wird für die Zukunft konstant gehalten.

Im Ergebnis findet bis 2021 kurzfristig ein stärkerer Anstieg und anschließend ein kontinuierlicher Rückgang statt (▶siehe Abbildung 10 und nach Altersgruppen Anhang Abbildung 18). Insgesamt nimmt die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz bis 2035 leicht um 80 Personen zu. Analog zur Prognose der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz fallen die Entwicklungen in den Planungsräumen auch bei den Einwohnern mit Nebenwohnsitz unterschiedlich aus (▶siehe Anhang Abbildung 19).

ABB. 10 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN IN JENA 2018 BIS 2035



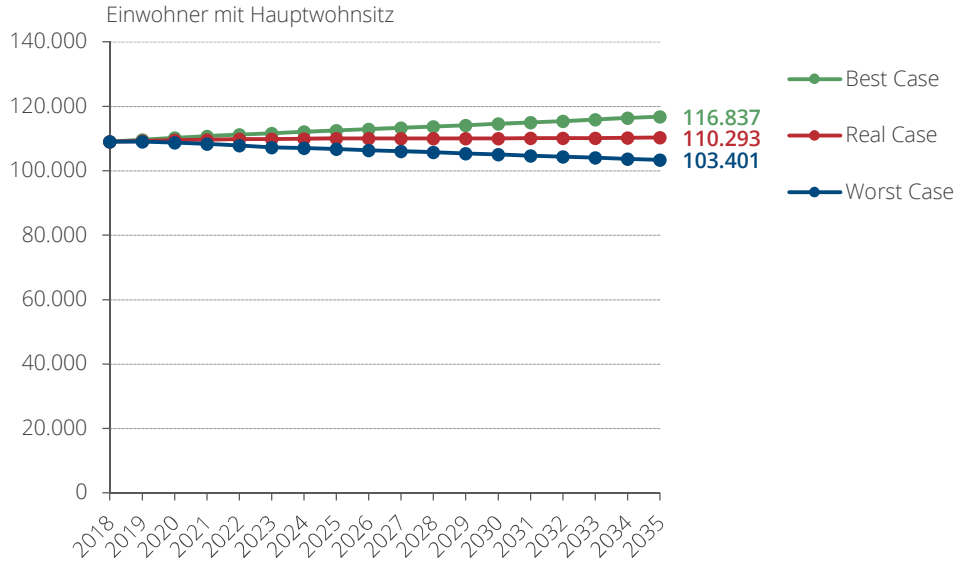
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.1.6 WAS DER BEST UND WORST CASE FÜR JENA BEDEUTEN

Was wäre, wenn alle Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Jena bebaut werden oder wenn sich die Arbeitsmarktsituation im Laufe der Zeit verschlechtert? Diesen und weiteren Fragen werden im Rahmen von zwei Szenarien – dem Best und Worst Case – nachgegangen.

Der **Best Case** setzt sich aus drei Annahmen zusammen. Im ersten Schritt wird ein **wirtschaftlicher Aufschwung** simuliert, indem die hohen Wanderungsgewinne der Jahre 2015 bis 2018 den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten werden. Anschließend galt es das Ausmaß einer zunehmenden Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise eine **Verringerung der Suburbanisierung** zu prüfen. Dafür wurde das Niveau der Wegzüge in das Jenaer Umland bis 2035 um 100 Personen verringert. Im letzten Schritt wird der Frage nachgegangen, was die **Bebauung der verbleibenden Wohnbauflächenpotenziale** für 4.400 Wohnungen bewirkt.[5] Folglich bilden die Flächenpotenziale die Obergrenze des möglichen Zuzugs für den Best Case. Im Vergleich zum Real Case liegen im Ergebnis die Wanderungsgewinne im Zeitraum von 2019 bis 2035 um 5.865 Personen höher. Indem vor allem mehr junge Personen zuziehen und weniger wegziehen, verjüngt sich die Jenaer Bevölkerung und der natürliche Saldo fällt günstiger aus. Der erneute Eintritt eines negativen natürlichen Saldos kann jedoch auch beim Best Case nicht verhindert werden (▶siehe Anhang Abbildung 20). Im Unterschied zum Real Case steigt die Einwohnerzahl beim Best Case bis 2035 auf **116.837 Personen**, was einer Differenz gegenüber dem Real Case von 6.544 Personen entspricht (▶siehe Abbildung 11).

ABB. 11 ERGEBNISSE DER CASES IM VERGLEICH

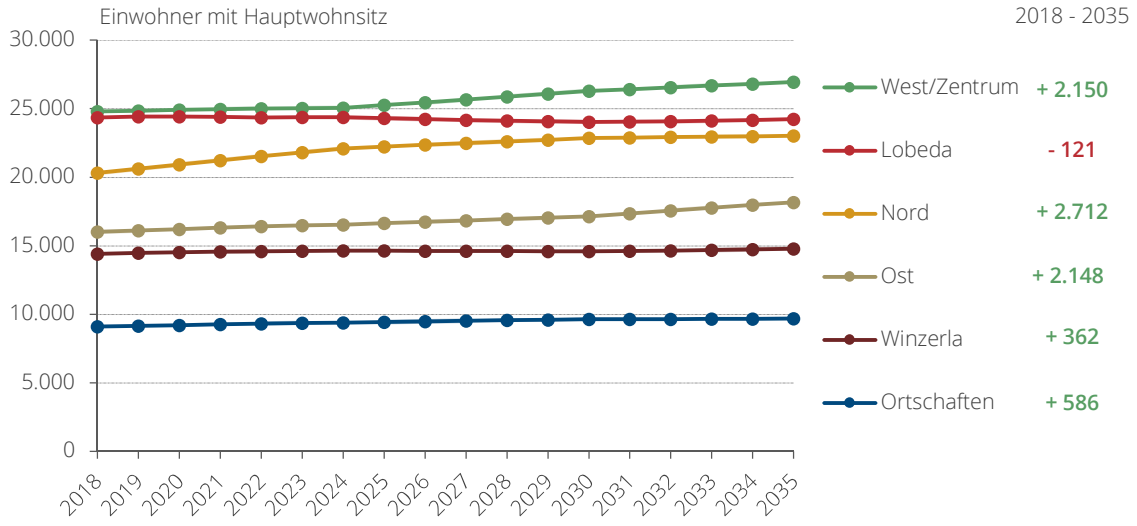


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Für die Planungsräume folgt eine durchweg positivere Einwohnerentwicklung, auch wenn in Lobeda der Bevölkerungsrückgang nicht verhindert werden kann (▶siehe Abbildung 12 und Anhang Abbildung 21). Während West/Zentrum beim Best Case von der Zunahme der Außenwanderungsgewinne profitiert, spielen insbesondere in Nord und Ost die zahlreichen Wohnbauflächenpotenziale die zentrale Rolle.

[5] Die Anzahl der Wohnungen auf den Wohnbauflächenpotenzialen basieren auf den Ergebnissen des beschlossenen Wohnbauflächenberichtes der Stadt Jena von 2016, abzüglich der in der Zwischenzeit fertiggestellten Neubauprojekte.

ABB. 12 BEVÖLKERUNGSENTWICLKUNG BEST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



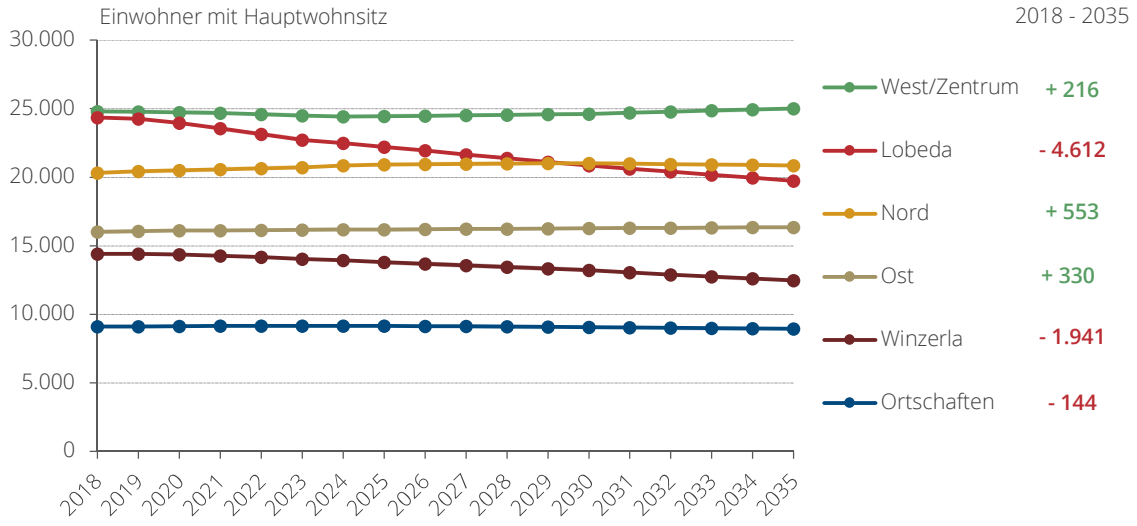
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Mit dem **Worst Case** sollen mögliche ungünstige Entwicklungen abgebildet werden. Zum einen wird simuliert, welche Auswirkungen der **Fortzug von Geflüchteten** haben kann, wenn diese in andere Bundesländer oder mit Beendigung des Bürgerkriegs in das Herkunftsgebiet ziehen. Angenommen bis 2023 ziehen 80 % der derzeit in Jena gemeldeten Personen mit Fluchthintergrund wieder fort, so nimmt der Wegzug insgesamt um 2.400 Personen zu. Zum anderen wird der Frage nach dem Ausmaß einer möglichen wirtschaftlichen **Rezession** beziehungsweise einem wirtschaftlichen Aufschwung im Heimatland nachgegangen. In diesem Fall kommen weniger Personen zum Arbeiten nach Jena. Als Anhaltspunkt für ein realistisches Niveau wurden die niedrigeren Zuzugsquoten in der Zeit der Finanzkrise um 2008 herangezogen, wonach die Anzahl der Zuzüge im Vergleich zum Real Case um ca. 300 Personen pro Jahr niedriger ausfallen.

Im Ergebnis würde Jena bis 2035 auf **103.401 Einwohner** schrumpfen, was einer Abnahme um 5.599 Personen beziehungsweise um 5 % entspricht (▶siehe Abbildung 11). Aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs würde sich die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (18- bis unter 65-Jährigen) im Vergleich zum Real Case um rd. 5.120 Personen beziehungsweise um 7,5 % verringern (▶siehe Anhang Abbildung 22).

Während sich der Best Case auf alle Planungsräume auswirkt, hat der Worst Case in Lobeda und Winzerla die stärksten negativen Effekte (▶siehe Abbildung 13 und Anhang Abbildung 21). Denn im Fall einer rückläufigen Einwohnerzahl nimmt die Konkurrenz der Planungsräume untereinander zu. Dies hat den Effekt, dass bereits jetzt bevorzugt gewählte Wohngebiete – wie West/Zentrum, Nord und Ost – weiterhin stärker nachgefragt werden und das zu Lasten der weniger attraktiven Gebiete. Demnach würde die Einwohnerzahl von 2018 bis 2035 in Lobeda um 19 % abnehmen und in West/Zentrum um 1 % geringfügig zunehmen.

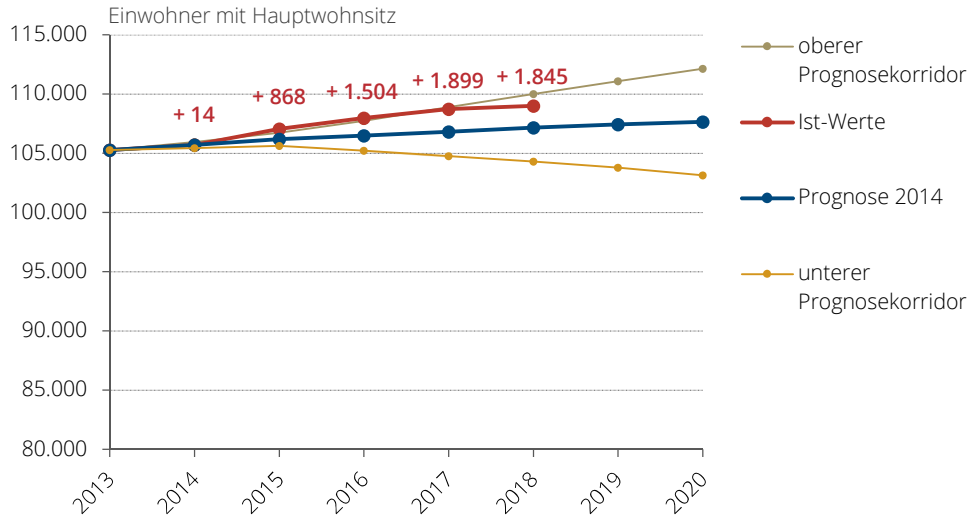
ABB. 13 BEVÖLKERUNGSENTWICLKUNG WORST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ANHANG

ABB. 14 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2014 IM VERGLEICH ZU DEN IST-WERTEN



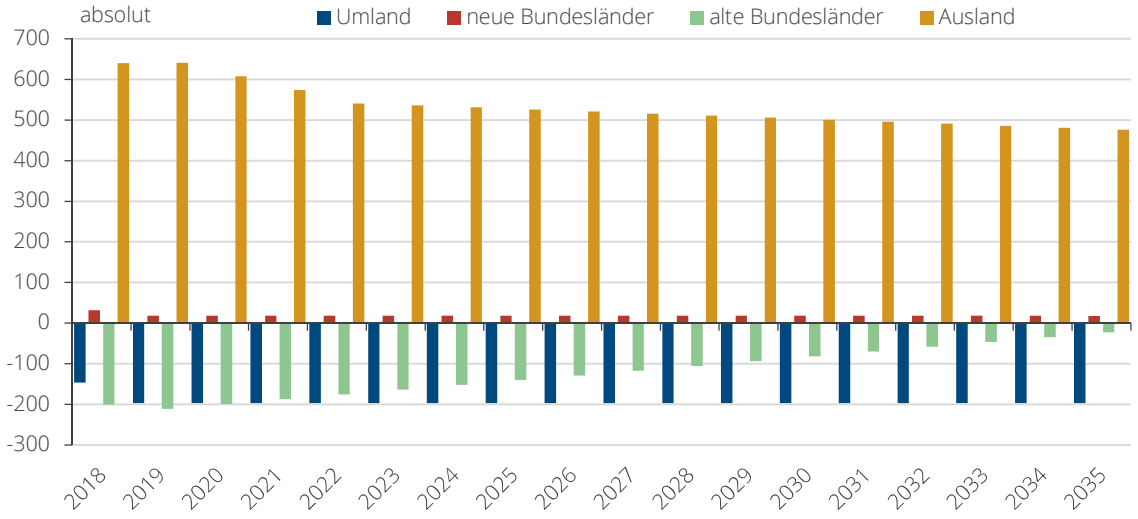
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 15 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN
(Einwohner mit Hauptwohnsitz)

	2018		2020	2025	2030	2035	
Altersgruppen	**absolut**	**Anteil in %**				**absolut**	**Anteil in %**
unter 6 Jahre	6.543	6%	6.421	6.051	5.827	5.769	5%
6 bis unter 18 Jahre	10.778	10%	11.079	11.507	11.278	10.866	10%
18 bis unter 30 Jahre	20.299	19%	19.592	19.648	19.915	20.172	18%
30 bis unter 45 Jahre	22.922	21%	23.901	23.600	23.131	22.491	20%
45 bis unter 65 Jahre	24.771	23%	24.316	24.380	24.447	25.268	23%
65 bis unter 80 Jahre	16.727	15%	16.080	15.421	16.401	16.221	15%
80 Jahre und älter	6.960	6%	8.130	9.392	9.080	9.506	9%
Gesamt Jena	**109.000**	**100%**	**109.518**	**109.998**	**110.079**	**110.293**	**100%**

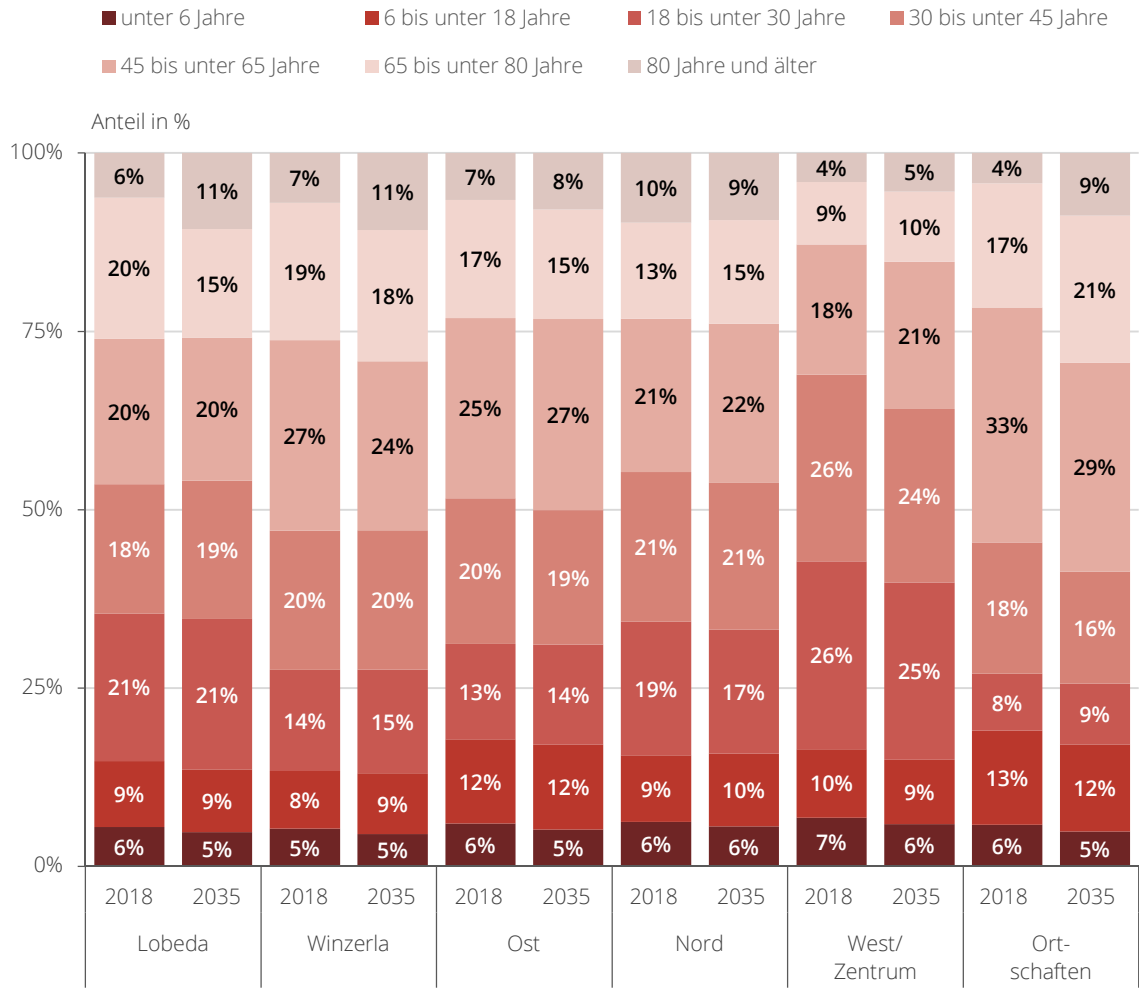
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 16 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 17 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 18 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN

	Lobeda		Winzerla		Ost	
Altersgruppen	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**
unter 6 Jahre	1.342	1.075	759	626	962	880
6 bis unter 18 Jahre	2.245	1.990	1.169	1.180	1.887	2.023
18 bis unter 30 Jahre	5.046	4.766	2.040	2.019	2.144	2.399
30 bis unter 45 Jahre	4.414	4.373	2.815	2.706	3.276	3.220
45 bis unter 65 Jahre	4.966	4.529	3.853	3.286	4.050	4.569
65 bis unter 80 Jahre	4.812	3.438	2.775	2.550	2.653	2.617
80 Jahre und älter	1.528	2.405	1.005	1.495	1.052	1.352
Gesamt	**24.353**	**22.576**	**14.416**	**13.862**	**16.024**	**17.059**

	Nord		West/ Zentrum		Ort-schaften	
Altersgruppen	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**
unter 6 Jahre	1.260	1.211	1.690	1.523	530	454
6 bis unter 18 Jahre	1.899	2.213	2.381	2.324	1.197	1.137
18 bis unter 30 Jahre	3.810	3.777	6.530	6.418	729	793
30 bis unter 45 Jahre	4.256	4.457	6.489	6.270	1.672	1.464
45 bis unter 65 Jahre	4.365	4.840	4.540	5.320	2.997	2.723
65 bis unter 80 Jahre	2.740	3.153	2.164	2.544	1.583	1.918
80 Jahre und älter	1.979	2.045	1.011	1.390	385	819
Gesamt	**20.309**	**21.697**	**24.805**	**25.790**	**9.093**	**9.308**

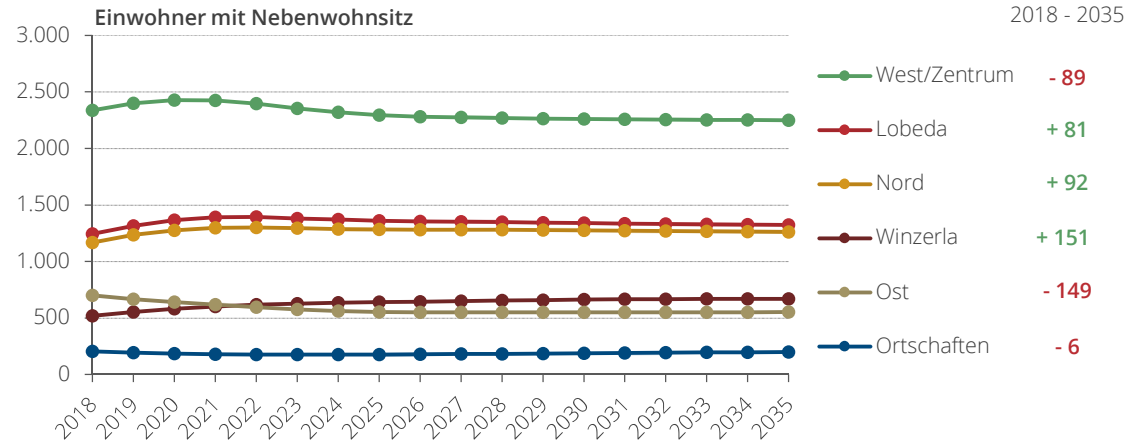
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

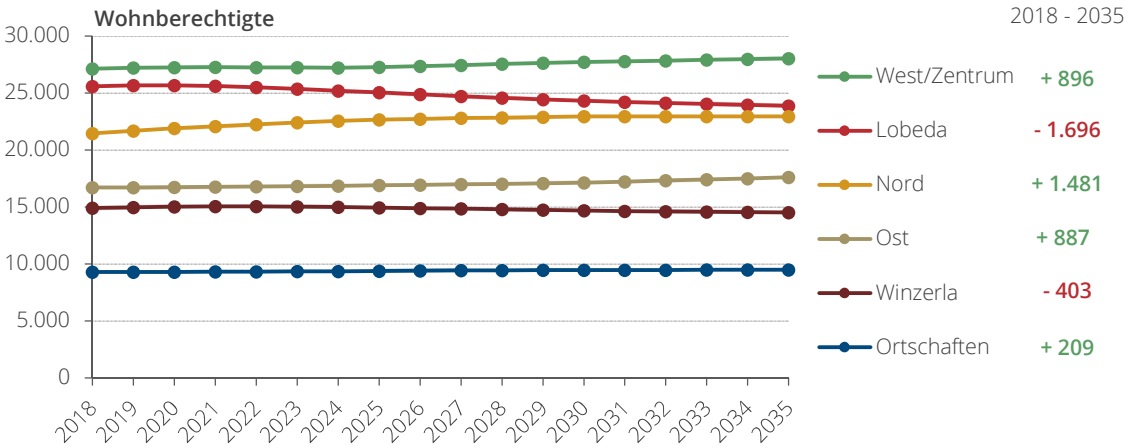
ABB. 19 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN
(Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz)

Altersgruppen	2018 absolut	2018 Anteil in %	2020	2025	2030	2035 absolut	2035 Anteil in %
unter 6 Jahre	6.572	6%	6.442	6.064	5.841	5.782	5%
6 bis unter 18 Jahre	10.930	9%	11.488	11.913	11.671	11.253	10%
18 bis unter 30 Jahre	24.949	22%	24.210	23.982	24.079	24.285	21%
30 bis unter 45 Jahre	23.665	21%	24.671	24.390	23.964	23.275	20%
45 bis unter 65 Jahre	25.276	22%	24.849	24.953	25.010	25.810	22%
65 bis unter 80 Jahre	16.809	15%	16.180	15.586	16.644	16.518	14%
80 Jahre und älter	6.975	6%	8.149	9.423	9.146	9.625	8%
Gesamt Jena	**115.176**	**100%**	**115.990**	**116.310**	**116.355**	**116.549**	**100%**

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

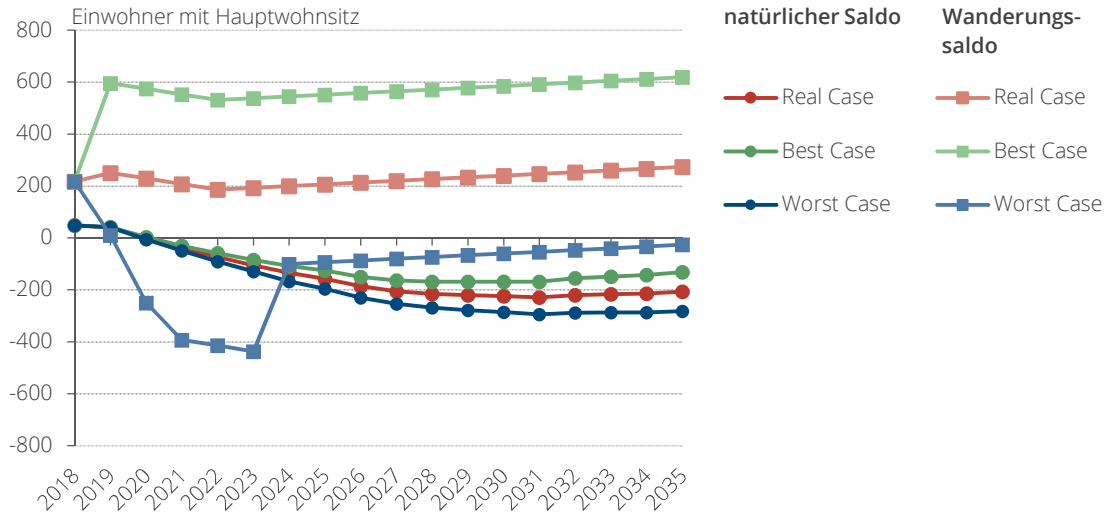
ABB. 20 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035





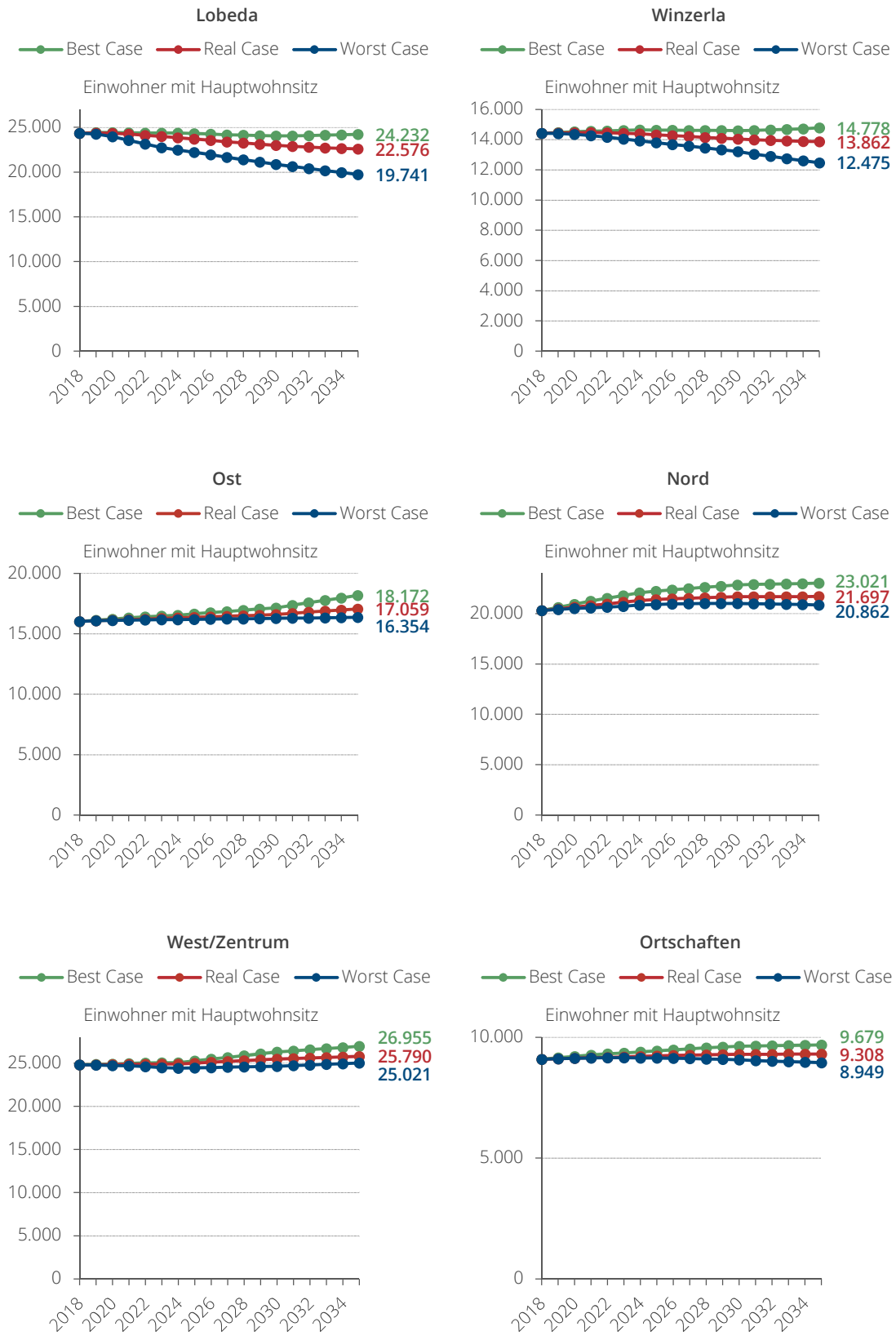
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 21 ENTWICKLUNG DER SALDEN NACH DEN CASES IM VERGLEICH



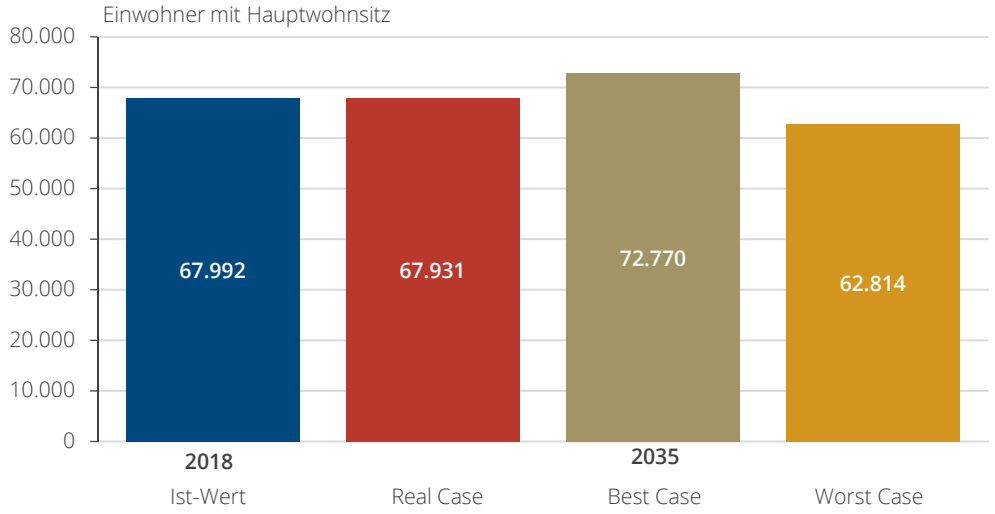
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 22 ERGEBNISSE DER CASES IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 23 ENTWICKLUNG DER ZAHL DER 18- BIS UNTER 65-JÄHRIGEN BIS 2035 NACH DEN CASES



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der demographische Wandel führt nicht nur zu einer veränderten Bevölkerungsentwicklung, sondern auch zu veränderten Haushaltsstrukturen und -zahlen, die insbesondere für die Wohnungsnachfrage von großer Bedeutung sind. Darum soll die Entwicklung der zukünftigen Haushaltszahlen mit dem empirischen Instrument der Haushaltsprognose sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Planungsräume Jena abgeschätzt werden. Mit diesem Instrument wird versucht, die Komplexität der Haushaltsbildungsprozesse abzubilden. Die Basis hierfür bildet der Real Case der neu erstellten Bevölkerungsprognose 2019 (▸siehe Kapitel B 1.1).

1.2.1 METHODE

Haushalte werden statistisch nicht erfasst, sondern müssen anhand der Einwohnermeldedatei ermittelt („generiert") werden. Die Statistikstelle der Stadt Jena führt entsprechend mithilfe eines Rechenprogramms (HHGen) jährlich eine Haushaltsgenerierung durch (▸siehe Kapitel A 1.1.5).[1]

Ermittelt wird die Zahl der statistischen Privathaushalte[2] auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz), jedoch ohne in Heimen wohnende Bevölkerung. Mit dieser Methode werden Wohngemeinschaften, die nicht gemeinsam wirtschaften, getrennt erfasst, was zu höheren Haushaltszahlen führt.

Mit den so ermittelten Haushaltsstrukturen nach Anzahl, Größe und Haushaltstyp können entsprechende Quoten berechnet werden, die die Grundlage der Haushaltsprognose bilden. Darauf aufbauend werden Annahmen zu den zukünftig zu erwartenden Veränderungen dieser Strukturen bzw. Quoten getroffen.

In einem weiteren Arbeitsschritt werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit den im Zeitverlauf angepassten Haushaltsquoten mithilfe des SIKURS-Programmes zusammengeführt und die neuen Haushaltszahlen berechnet.

ERGEBNIS

MEHR KLEINE HAUSHALTE UND INSGESAMT STEIGENDE NACHFRAGE

Auf Basis der Bevölkerungsprognose 2019 (Real Case) als auch der Haushaltsgenerierung der vorangegangenen Jahre wurde die zukünftige Zahl der statistischen Privathaushalte beziehungsweise Wohnhaushalte berechnet.

Insbesondere durch die sich fortsetzende Singularisierung und der Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) wird es weiterhin zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kommen. Entsprechend wird sich voraussichtlich die Zahl der statistischen Privathaushalte in Jena um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen.

Dabei wachsen insbesondere die kernstädtischen Planungsräume, während in den Großsiedlungen die Haushaltszahlen geringfügig zurückgehen werden.

Die Zahl der Wohnhaushalte – Personen in Haushalten, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen – wächst im gleichen Zeitraum von 55.798 auf 57.549.

1 Zum Rechenprogramm vgl. detailliert http://www.staedtestatistik.de/284.html.

2 Als statistische Privathaushalte werden zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (z. B. Einzeluntermieter) bezeichnet. Wirtschaften die Personen getrennt wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften oder teilweise auch nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften zumeist der Fall, werden sie als einzelne Haushalte betrachtet, auch wenn sie gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Personengemeinschaften, die unabhängig ihres wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs gemeinsam eine Wohnung bewohnen, werden als Wohnhaushalte bezeichnet (▸siehe Kapitel B 1.2.4).

Abschließend werden die so bis zum Jahr 2035 ermittelten statistischen Privathaushalte mit einem Schätzmodell auf Wohnhaushalte umgerechnet, um so eine verlässliche Zahl von Wohngemeinschaften abbilden zu können. Mit dieser Variante kann ein genaueres Bild der Wohnungsnachfrage aufgezeigt werden.

Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung der Zahlen weisen die Ergebnisse eine gewisse Fehlerbreite auf, die zum einen aus der Fehlerbreite der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose resultiert. Zum anderen wächst sie an, je länger der Prognosezeitraum reicht und je kleiner der Teilraum ist, auf den sich die Prognose bezieht. In diesem Sinne sind die dargestellten Ergebnisse nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen zu verstehen.

1.2.2 ANNAHMEN ZUR ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Analyse der aktuellen Strukturen und Haushaltsbildungsprozesse stellt einen wichtigen inhaltlichen Arbeitsschritt dar und die Frage, inwieweit diese sich zukünftig verändern werden, den anderen. Mit der Haushaltsprognose werden entsprechende Annahmen zu den aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklungen getroffen, was jedoch bedeutet, dass auch divergierende Entwicklungen eintreten können. Entsprechend zeigen die nachfolgend aufgezeigten Ergebnisse eine wahrscheinliche, aber nicht einzig mögliche Entwicklung auf.

Die Annahmen wurden von Timourou in Zusammenarbeit mit der Statistikstelle der Stadt Jena auf Grundlage umfangreicher Recherchen und demographischer Analysen erarbeitet. Die inhaltlichen Annahmen wurden anschließend durch die Statistikstelle der Stadt Jena in die Quoten des Rechenmodells übersetzt.

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung wurden folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten bis zum Jahr 2035 zugrunde gelegt:

- Die Bevölkerungsprognose beinhaltet einen Rückgang der Anzahl an Kindern. Dies führt in erster Linie zu weniger Familien, auch wenn die Anzahl der Kinder je Haushalt weiter zunehmen wird.
- Gleichzeitig wird – ähnlich wie in Deutschland insgesamt – von einem Trend zu etwas mehr kinderlosen Haushalten ausgegangen.
- Zudem wird angenommen, dass der Anteil an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern weiterhin leicht abnehmen wird.
- Aufgrund von zwei divergierenden Prozessen bleibt die Größe der Senioren-Haushalte in etwa konstant: Einerseits weisen Männer-Jahrgänge im Senioren-Alter keine kriegsbedingten Lücken mehr auf, sodass unter den Senioren-Haushalten der Anteil der 2-Personen-Haushalte ansteigt. Anderseits bewirkt die höhere Lebenserwartung der Seniorinnen einen sinkenden Anteil der 2-Personen-Haushalte bei Senioren über 80 Jahren.
- Bei den jüngeren Haushalten wird grundsätzlich noch von einer leichten Haushaltsverkleinerung ausgegangen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass jüngere Menschen immer länger Single bleiben (Singularisierung). Des Weiteren wird auch zukünftig von einem geringen Anteil an Mehrgenerationen-Haushalten ausgegangen.

Für jeden Planungsraum werden die Quoten der Haushaltstypen gesondert berechnet und fortgeschrieben. Einige der dargestellten Prozesse führen dazu, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinern wird, andere führen hingegen zu einer Vergrößerung. In der Summe folgt eine leicht abnehmende Haushaltsgröße.

1.2.3 ERGEBNISSE DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Haushaltsprognose 2019 vermittelt ein detailliertes Bild der zu erwartenden wahrscheinlichen Entwicklung der statistischen Privathaushalte. Zugleich verdeutlicht die Prognose, dass sich die gesamtstädtische Entwicklung in den Planungsräumen aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Perspektiven voneinander unterscheidet.

Die Zahl der statischen Privathaushalte in Jena wird sich voraussichtlich um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen. Diese Entwicklung verläuft dabei zum größten Teil relativ geradlinig. So wird die Zahl der Haushalte vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung beeinflusst (▶siehe Kapitel B 1.1).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

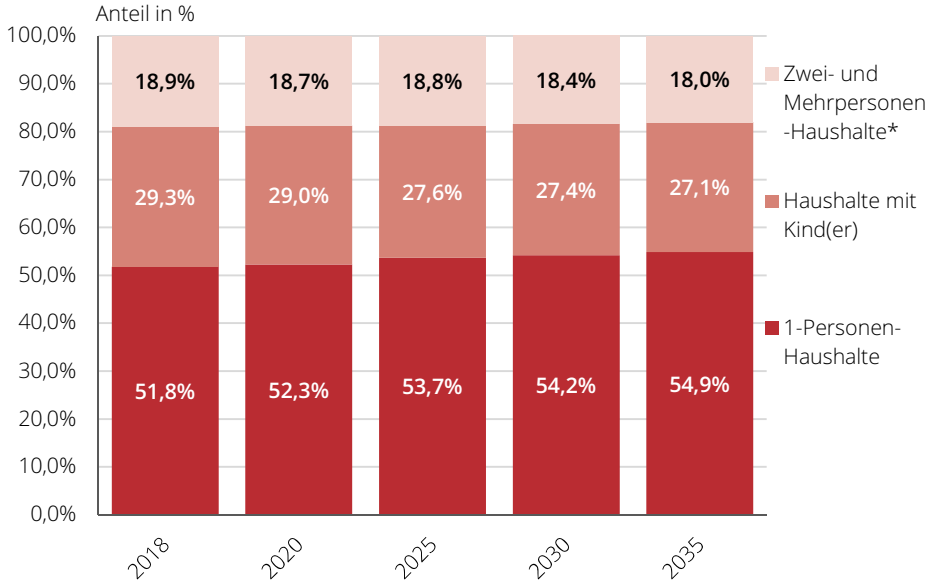
Haushaltsgröße	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
1 Person	31.612	32.145	33.323	33.896	34.668	3.056	+9,7%
2 Personen	17.916	17.801	17.104	17.122	17.107	-809	-4,5%
3 Personen	6.135	6.145	6.191	6.133	6.075	-60	-1,0%
4 und mehr Personen	5.380	5.370	5.458	5.368	5.283	-97	-1,8%
Jena gesamt	61.043	61.461	62.077	62.519	63.133	2.090	+3,4%

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößenentwicklung wird deutlich, dass sich der zentrale Trend der vergangenen Jahre – der Anstieg der 1-Personen-Haushalte – weiter fortsetzt. So erhöht sich die Anzahl dieser Haushaltsgruppe um rd. 3.056 Haushalte von 31.753 (2018) auf 34.668 Haushalte im Jahr 2035 (+ 9,2 %). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten steigt damit von aktuell 52,0 % auf 54,9 % zum Ende des Prognosezeitraumes.

Die Anzahl der Haushalte mit mehreren Personen wird bis 2035 hingegen abnehmen. Absolut und relativ geht die Zahl der 2-Personen-Haushalte kontinuierlich zurück, und zwar von 17.872 auf 17.107 Haushalte im Jahr 2035. Der Anteil sinkt damit von 29,3 % auf 27,1 %. Größere Haushalte mit 3 und mehr Personen nehmen bis ungefähr 2025 zu und anschließend bis 2035 kontinuierlich ab. Das zwischenzeitliche Hoch geht auf die temporäre Zunahme der Familien mit mehreren Kindern und auf den Anstieg der Mehrpersonenhaushalte zurück.

ABB. 2 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER HAUSHALTSTYPEN IN JENA 2018 BIS 2035



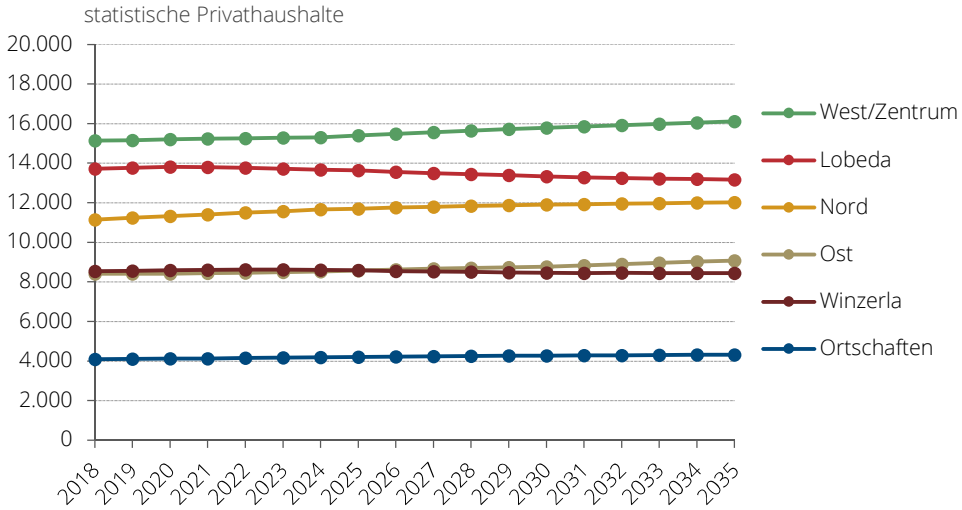
* Mehrpersonenhaushalte umfassen Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern und andere Mehrgenerationenhaushalte

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die **durchschnittliche Haushaltsgröße** von 1,78 auf 1,74 Personen je Haushalt bis zum Ende des Prognosezeitraumes verringern wird. Die Abnahme ist ein sehr langsamer Prozess, der kaum nennenswerten Schwankungen unterliegt und Ergebnis der beschriebenen Annahmen ist.

Hinsichtlich der Haushaltsgrößen und -typen weichen die beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen in den Planungsräumen teilweise voneinander ab.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

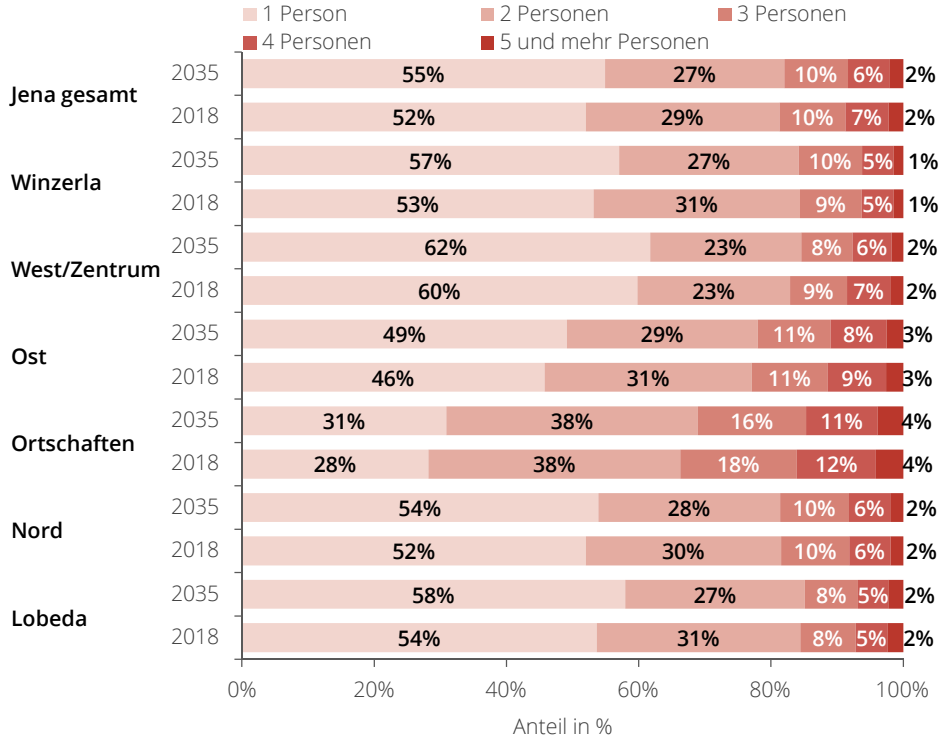
Aufgrund des gefragten Wohnstandortes – vor allem für jüngere Haushalte – wird der Planungsraum **West/Zentrum** voraussichtlich um 6,4 % auf rd. 16.100 Haushalte anwachsen. Der Anteil an 1-Personen-Haushalten ist dort mit 61,7 % am höchsten, entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit aktuell 1,68 und zukünftig 1,64 am geringsten. Zu berücksichtigen ist dort jedoch der hohe Anteil an Wohngemeinschaften

Ähnliche Haushaltsstrukturen lassen sich in **Lobeda** und **Winzerla** wiederfinden. Beide Planungsräume weisen mit 58,0 % und 57,1 % ebenfalls hohe Anteile an 1-Personen-Haushalten auf und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt 2035 mit voraussichtlich 1,67 ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt, was vor allem am hohen Senioren-Anteil liegt. Trotz des Haushaltsverkleinerungsprozesses kann der Bevölkerungsrückgang nicht ausgeglichen werden und die Anzahl der statistischen Privathaushalte sinkt in Lobeda um 3,9 % auf 13.171 Haushalte und in Winzerla um 1,2 % auf 8.438 Haushalte.

Die stärksten Anstiege können die Planungsräume **Nord** und **Ost** verzeichnen, in denen die Anzahl der Haushalte jeweils um 7,9 % auf 12.025 Haushalte in Nord und 9.078 in Ost ansteigen. Gleichzeitig ist Nord der einzige Planungsraum, in dem der Anteil größerer Haushalte (4 Personen und mehr) nicht abnehmen, sondern konstant bleiben wird. Dies ist vor allem auf den neubaubedingten Zuzug von Familien zurückzuführen

Die höchsten Anteile an größeren Haushalten sind jedoch in den **Ortschaften** (2035: 15 %) und **Ost** (2035: 11 %) zu finden. Entsprechend wird 2035 die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Ortschaften voraussichtlich 2,20 und in Ost 1,87 betragen. Bezogen auf die Anzahl der statistischen Privathaushalte ergibt dies in den Ortschaften einen Anstieg um 5,4 % auf 4.320 Haushalte und in Ost einen Anstieg um die bereits benannten 7,9 %.

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.2.4 SCHÄTZUNG DER WOHNHAUSHALTE

Die Ermittlung der statistischen Privathaushalte mithilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens ist eine allgemein anerkannte Möglichkeit regelmäßig Informationen zur Haushaltsentwicklung zu erhalten. Diese werden auch jährlich in den Stadtteilübersichten veröffentlicht (▸siehe Kapitel C).

Für die Frage des Wohnungsmarktes sind diese Ergebnisse jedoch nicht ganz passend. Denn – wie bereits in Fußnote 2 erläutert – werden mit den statistischen Privathaushalten wirtschaftlich selbständige Personengemeinschaften definiert. Es ist jedoch möglich, dass mehrere statistische Privathaushalte gemeinsam eine Wohnung bewohnen, wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften üblich, welche dann als Wohnhaushalte bezeichnet werden. Deswegen gibt es in Jena mehr statistische Privathaushalte als Wohnungen. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage gibt es also weniger Haushalte mit einer Person, die Wohnungen mieten und mehr größere Haushalte und damit insgesamt weniger Haushalte, die eine Wohnung nachfragen.

ABB. 5 WOHNHAUSHALTE UND STATISTISCHE PRIVATHAUSHALTE 2011 IM VERGLEICH

	Wohnhaushalte		statistische Privathaushalte	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
1 Person	24.962	43,4%	31.238	52,2%
2 Personen	19.006	33,0%	17.552	29,3%
3 Personen	8.165	14,2%	6.610	11,0%
4 Personen	3.920	6,8%	3.451	5,8%
5 und mehr Personen	1.527	2,7%	1.002	1,7%
Jena gesamt	**57.580**	**100%**	**59.853**	**100%**

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Das dem tatsächlich so ist, verdeutlichen die Ergebnisse des Zensus 2011, die im Mai 2014 veröffentlicht wurden: Mit dem Zensus hat das Statistische Bundesamt auf Basis des Einwohnermelderegisters, eines Registerabgleichs sowie eigener Erhebungen in einem sehr aufwändigen Rechenverfahren und im Abgleich mit der Wohnungs- und Gebäudezählung die Zahl der Wohnhaushalte für das Jahr 2011 ermittelt.[3]

Im Ergebnis liegt die Zahl der Wohnhaushalte mit 57.580 um 3,8 % niedriger als die der statistischen Privathaushalte (▸siehe Abbildung 5).[4] Auch liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 43,4 % deutlich unter demjenigen der statistischen Privathaushalte mit 52,2 %. Zudem korrespondiert die Gesamtzahl der Wohnhaushalte wesentlich besser zu der Zahl der Wohnungen von 58.666 (laut GWZ 2011).

Die mit dem Zensus ermittelten Wohnhaushalte ergeben damit eine zutreffende Struktur, allerdings nur für das Jahr 2011, da es sich um eine einmalige Erhebung und Berechnung handelt.

Da das Rechenverfahren des Zensus 2011 nicht ohne Weiteres wiederholt werden kann, muss ein überschlägiges Schätzverfahren angewendet werden. Dieses ist in zwei Arbeitsschritte untergliedert:

- Zuerst werden die Differenzen zwischen der Anzahl an Personen in statistischen Privathaushalten für 2012 und den Zensusergebnissen für 2011 für jede Haushaltsgröße ermittelt. Dieses Verhältnis ergibt spezifische Quoten, womit sowohl die Anzahl an Haushalten als auch die Aufteilung nach Haushaltsgrößen korrigiert wird.
- Im zweiten Schritt werden in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße die sich jährlich veränderte Anzahl an statistischen Privathaushalten mit Hilfe eines Korrekturfaktors umgerechnet.

Die so gewonnen Zahlen sind damit zwar mit einer gewissen Fehlerbreite behaftet, aber in Bezug auf den Wohnungsmarkt noch immer aussagekräftiger als die Zahl der statistischen Privathaushalte.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um 3,1 % oder 1.751 Haushalte zu. Die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt in dem Zeitraum deutlich um 2.595 an, während die 2-Personen-Haushalte kontinuierlich abnehmen. Die Zahl der 3- und mehr-Personen-Haushalte nimmt bis 2025 leicht zu und danach wieder geringfügig ab.

[3] Zur Methodik siehe ausführlich: ZENSUS 2011: Ablauf der Haushaltegenerierung, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2013, S. 13ff.

[4] Dieser Vergleich ist nicht ganz korrekt, da der Stichtag beim Zensus der 09.05. und bei der Haushaltsgenerierung der 31.12. ist.

Da die Ergebnisse des Zensus 2011 zu den Haushaltszahlen nur für die Gesamtstadt und nicht kleinräumig differenziert nach Planungsräumen vorliegen, kann das Schätzverfahren nicht auf die Planungsräume angewendet werden.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
	absolut	**absolut**	**absolut**	**absolut**	**absolut**	**absolut**	**Anteil in %**
1 Person	24.363	24.712	25.761	26.270	26.958	2.595	10,6%
2 Personen	18.106	18.034	17.333	17.350	17.335	-770	-4,3%
3 Personen	7.224	7.289	7.340	7.277	7.214	-10	-0,1%
4 Personen	4.289	4.317	4.372	4.304	4.236	-53	-1,2%
5 und mehr Personen	1.816	1.817	1.857	1.829	1.806	-10	-0,5%
Jena gesamt	**55.798**	**56.169**	**56.662**	**57.031**	**57.549**	**1.751**	**3,1%**

Berechnung/Darstellung: Timourou

2 QUALITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Neben der rein quantitativen Betrachtung nach der Zahl an Haushalten ist die Wohnungsnachfrage wesentlich durch qualitative Aspekte geprägt: Wichtig ist nicht nur die Frage, ob es eine Wohnung gibt, sondern auch welche.

Im Folgenden geht es um Qualitäten aus Sicht der Nachfrager, die wiederum stark von der Art des Haushaltes abhängt. Oder anders ausgedrückt: Bestimmte Haushalte fragen bestimmte Wohnungen nach, die andere wiederum nicht so gerne bewohnen wollen.

2.1 VERÄNDERTE NACHFRAGERGRUPPEN

Bei der Beschreibung Wohnraum nachfragender Haushalte kann nach sozio-strukturellen, ökonomischen und ideellen Dimensionen unterschieden werden. Entsprechend ist die Nachfrage abhängig…

…von der Haushaltsgröße

So suchen z. B. 1-Personenhaushalte zumeist eher kleinere Wohnungen als Familien. Das Verhältnis von Haushalts- zu Wohnungsgröße kann man aber nicht normativ festsetzen, denn 1-Personenhaushalte wollen teilweise auch drei oder vier Zimmer. Zu berücksichtigen ist auch der Remanenzeffekt, d. h., das Ehepaar bleibt nach Auszug der Kinder weiter in der großen Wohnung wohnen.

…von Lebensphase und Alter

Je nachdem wie alt man ist und in welcher Lebensphase man sich befindet, kommt der Wohnung eine unterschiedliche Bedeutung zu und muss unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Typische Beispiele sind die kleine und preiswerte Starter-Wohnung oder das studentische Wohnen oder aber auch eine altersgerechte Wohnung, die über eine altersgerechte Ausstattung und ein entsprechendes Wohnumfeld verfügen muss.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Wohnungsnachfrage hängt nicht nur von sozio-ökonomischen Faktoren wie der Haushaltsgröße, der Lebensphase oder dem Einkommen, sondern auch von subjektiven Wohnvorstellungen – den Wohnkonzepten – ab.

Neben den mit der Haushaltsprognose beschriebenen strukturellen Veränderungen ist davon auszugehen, dass sich die ökonomische Situation für viele Haushalte leicht verbessern wird. Gleichzeitig verschieben sich die langfristigen Wertevorstellungen zugunsten der Haushalte mit anspruchsvollem, kommunikativem oder häuslichem Wohnkonzept.

...vom Einkommen

Die Frage, wie viel kann ich oder will ich für eine Wohnung bezahlen, führt zur Herausbildung verschiedener Preissegmente wie dem preiswerten Wohnen oder auch gehobene Wohnungsangebote. Hierbei ist nicht nur die Quadratmeter-Miete, sondern auch die Gesamtmiete als Maßstab zu verwenden, da die Anpassung der Wohnwünsche und Wohnkosten immer über die Relation von Quadratmeter-Miete zu Wohnungsgröße erfolgt.

...vom Wohnkonzept

Mit dem Wohnkonzept wird die Grundeinstellung zum Wohnen und dem Lebensstil bezeichnet. Hierbei handelt es sich nicht um spontane Wohnwünsche, sondern um langfristig angelegte, subjektive Orientierungen des Wohnens.

Sie erklären, warum gleichartige Haushalte mit gleichem Einkommen u. U. ganz verschiedene Wohnungen wollen. Trotz aller Individualität lassen sich die Wohnvorstellungen in einem speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelten Nachfragemodell zu sechs verschiedenen Wohnkonzepten typisieren.[1] Diese sind in der Übersicht auf Seite 3 beschrieben. Aus der Kombination der genannten Dimensionen ergeben sich unterschiedliche Nachfragergruppen, die jeweils unterschiedliche Wohnungen nachfragen(▸siehe dazu ausführlich die Beschreibungen im Anhang dieses Kapitel). Inwieweit sich die Haushalts- und Altersstrukturen in Jena zukünftig verändern werden, ist in Kapitel B 1.1 und B 1.2 beschrieben. Im Folgenden liegt daher der Fokus auf mögliche Veränderungen der Einkommenssituation und insbesondere den zu erwartenden Änderungen bei den Wohnkonzepten.

ÖKONOMISCHE SITUATION VERBESSERT SICH

Von großer Bedeutung für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte, die von der Einkommensentwicklung und damit gesamtwirtschaftlichen Faktoren abhängt. Wichtige Faktoren sind dabei die Entwicklungen des Arbeitsmarktes, der Einkommen und des Vermögens (▸siehe Kapitel A 1.4 und A 1:5). Zwar können diese Faktoren nicht im Rahmen des Monitorings und auf Ebene der Stadt Jena abgeschätzt werden, trotzdem sollen einige zentrale Aspekte aufgezeigt werden:

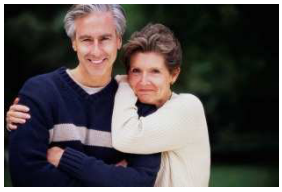
So wird in diversen Studien für Ostdeutschland davon ausgegangen, dass die Zahl der Erwerbstätigen konstant bis leicht zunehmend sein wird.[2] In Verbindung mit dem Altersstruktur-Effekt wird sich die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld I und II damit deutlich reduzieren. Ein Anstieg der Beschäftigung führt damit auch zu einem Einkommensanstieg. In welchem Umfang jedoch die Reallöhne und damit die regionale Kaufkraft ansteigen wird, muss offenbleiben. Dies gilt auch für die Frage, ob die Steigerung allen Einkommensgruppen oder nur den höheren zugutekommen wird. Denn damit würden die Einkommensdisparitäten weiter zunehmen, was auch zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes führen kann. Zugleich ist mit einer Zunahme der Armutsgefährdung im Alter zu rechnen (▸siehe hierzu ausführlich den Exkurs Senioren-Wohnen in Kapitel B 3.2).

Auch die Vermögensbildung, die nach wie vor in großem Umfang durch die Haushalte erfolgt, beeinflusst die Wohnungsmärkte, da eine bevorzugte Anlageform das selbstgenutzte Wohneigentum ist. In der Summe der Entwicklungen kann – unabhängig von möglichen Wirtschaftskrisen und ohne Berücksichtigung steuerlicher Aspekte – eingeschätzt werden, dass sich Einkommen und Kaufkraft verbessern, dies jedoch nicht auf alle Nachfragergruppen im gleichen Maße zutreffen wird.

---

1 Vgl. hierzu: GdW Branchenbericht 6: Wohntrends 2030.

2 Vgl. z. B. die Gemeinschaftsdiagnose zur wirtschaftlichen Entwicklung durch die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose im Auftrage des Bundes Ministeriums für Wirtschaft und Technologie, Frühjahr 2012.

Wohnkonzept	Wichtige Merkmale	
	• Hohe Lebenszufriedenheit • Man hat sich eingerichtet • Konventionelle Wohnung • Gute Qualität • Ruhige Wohnlage	
	• Gemeinschaft und Netzwerke • Urbanes Umfeld • Wohnen als Lebensgefühl • Flexibel, mobil • Stark nach Außen orientiert	
	• Wohnung als Mittelpunkt • Nachbarschaft/Umfeld wichtig • Große Wohnung/Haus • Raum für Begegnung • Umweltbewusstsein • Familiärer Lebensstil (nicht nur Familien, auch Postfamilienphase)	
	• Leistung und Optimierung, Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen • Hohe Anforderungen • Vielseitig interessiert • Raum für Individualität, Arbeiten • Hohes Umweltbewusstsein	
	• Geringe Ansprüche • Klassische Geschosswohnung • Einfache, ordentliche Ausstattung • Sehr geringe Mobilität	
	• Wenig materielle Optionen • Lebensunzufriedenheit • Einfache Ausstattung	

VERSCHIEBUNG ZWISCHEN DEN WOHNKONZEPTEN

Mit der Haushaltsbefragung 2011 wurden auch die Wohnkonzepte – also die subjektiven Wohnvorstellungen und -stile – für die Stadt Jena erhoben (▸siehe Kapitel A 2.2). Diese Verteilung der sechs Wohnkonzepte (▸siehe Abbildung 1) ist jedoch nicht statisch, sondern ändert sich im Laufe der Jahre. So schlägt sich die Pluralisierung von Lebensstilen und -formen auch in der Entwicklung der Nachfragergruppen und in der Veränderung der Wohnkonzepte nieder. Deren Entstehung und weitere Entwicklung vollziehen sich vor dem Hintergrund aktueller sowie nachwirkender historischer Gesellschaftsprozesse. Die wesentlichen Faktoren sind:

- die Bildungsexpansion seit den 1960er-Jahren,
- der gesellschaftliche Wertewandel von materiellen zu postmateriellen Werten,
- die Wohlstandsentwicklung,
- die Individualisierung von Lebensverläufen mit neuen Lebenschancen und -risiken,
- der allgemeine technologische und medizinische Fortschritt und
- der demographische Wandel.

Diese Entwicklungsprozesse überlagern sich und heben sich teilweise gegeneinander auf. Zudem können auch lebenszyklische Ereignisse, wie es die Geburt von Kindern oder eine veränderte Kaufkraft sind, zu Veränderungen des Lebensstils im individuellen Lebensverlauf führen.

Bedeutungsgewinn der Anspruchsvollen

Der Bedeutungsgewinn der Anspruchsvollen innerhalb der Gesellschaft ist vor allem Ausdruck der allgemeinen Bildungsexpansion und Wohlstandsentwicklung in Deutschland. In diesem Klima konnte sich in Teilen der Gesellschaft ein Milieu etablieren, für das Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus, insbesondere mit dem Vorzeichen einer Leistungs- und Erfolgsorientierung als zentrale Lebensmaxime gelten. Für die Zukunft ist ein relativer Zuwachs dieser Gruppe insbesondere unter den höheren Altersgruppen zu erwarten.

Das häusliche Wohnkonzept nimmt weiterhin zu

Einen weiteren Bedeutungszuwachs wird die Gruppe der Häuslichen erfahren. Die Gruppe der Häuslichen sucht gesellschaftlich Halt, indem sie reale soziale Kontakte aufbauen und pflegen, wie etablierte Freundeskreise, Vereinszugehörigkeiten, Nachbarschaftskontakte. Ein weiterer Faktor für die Zunahme des häuslichen Wohnkonzeptes findet sich in der Zuwanderungsgeschichte der Bundesrepublik. Überproportional häufig verfügen Vertreter dieses Wohnkonzeptes über einen Migrationshintergrund.

Wegen Polarisierungstendenzen bleiben die Funktionalen gleich stark

Die Bildungs- und Karrierechancen konnten in den vergangenen Jahren nicht von allen Gruppen genutzt werden. Hierzu gehören insbesondere die Gruppen, die tendenziell über ein niedriges Bildungsniveau und geringe berufliche Qualifikationen verfügen und zu den "Wende-Verlierern" gehören. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass dieser Typus insbesondere als Ausdruck gesellschaftlicher Polarisierungstendenzen infolge prekärer und unstetiger Arbeitsverhältnisse nicht nennenswert abnehmen wird. Das starke Verweilen innerhalb dieses Konzepts führt auch hier zu einer Fortführung dieses Lebensstils bis ins hohe Alter.

Bescheidenes Wohnkonzept nimmt vor allem demographisch bedingt ab

Die Bescheidenen stehen vorrangig als Repräsentant für Nachfragergruppen der Kriegs- und Nachkriegsgenerationen. Mangelerfahrungen führen bei dieser Gruppe zu Genügsamkeit und einer geringen Anspruchshaltung. Auch wenn vor dem Hintergrund des Wertewandels zu postmateriellen Werten auch Gruppen mittleren Alters von Bescheidenheit geprägt sind, nimmt diese Gruppe demographisch bedingt ab.

Kommunikative nehmen gegen den Bundestrend zu

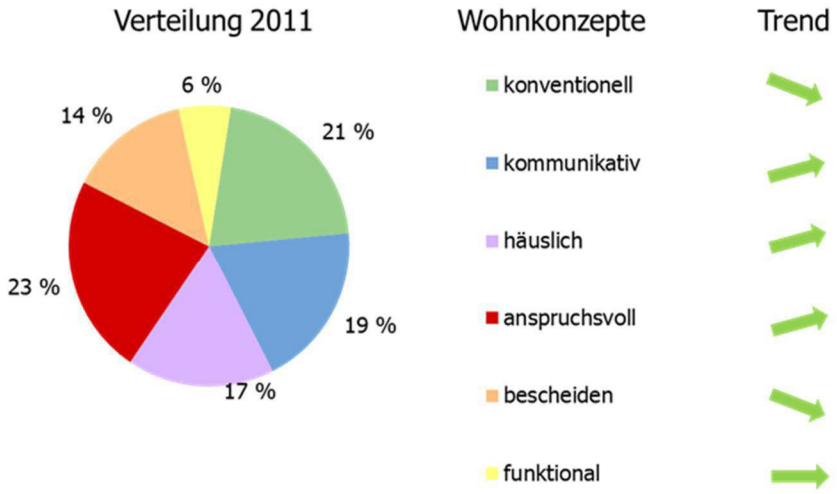
Aufgewachsen in gesellschaftlichem Wohlstand sowie Freisetzungs- und Modernisierungsprozessen, verfolgen Vertreter dieses Wohnkonzepts postmaterielle Wertüberzeugungen. Selbstverwirklichung und Individualismus bilden die zentralen Handlungsmaximen dieser Gruppe. Diese würde eigentlich zu einem wachsenden Anteil der Kommunikativen führen, was bundesweit betrachtet jedoch nicht zutrifft, weil die Zahl der nachwachsenden Generationen abnimmt. Im Gegensatz dazu wächst die Zahl der Haushalte vor allem in der Gruppe der 30- bis 45-Jährigen wegen der anhaltenden Zuwanderung nach Jena. Da zugleich der Fokus auf den Erlebniswert von Teilen der Kommunikativen jedoch nicht dauerhafter Natur ist, sind Übergänge zu anspruchsvollen oder häuslichen Wohnkonzepten zu erwarten. Insgesamt nimmt damit der Anteil der Kommunikativen in Jena zu.

Wertewandel führt zum Rückgang des konventionellen Wohnkonzepts

Bei den Konventionellen handelt es sich eher um eine solvente Nachfragergruppe, der es als Kriegs- und Nachkriegsgenerationen gelungen ist, relativen Wohlstand zu erlangen. Diese Gruppe ist durch traditionelle und konservative Lebensüberzeugungen verstärkt in der Vergangenheit verhaftet. Angesichts des Wertewandels werden die Gruppe der Konventionellen somit zukünftig etwas abnehmen.

Die beschriebenen Verschiebungen zwischen den Wohnkonzepten führen auch zu einer Verschiebung bei der Wohnungsnachfrage, wie sie in Kapitel B 3 mit der Entwicklung der Marktsegmente beschrieben werden kann.

ABB. 1 WOHNKONZEPTE IN JENA UND IHRE ENTWICKLUNG



Quelle: Analyse & Konzepte

2.2 WOHNTRENDS

Der Begriff "Wohntrend" wird häufig in Zusammenhang mit neuen, modischen Wohnungseinrichtungen verwendet, was hier nicht der Fall sein soll. Gemeint ist die Art und Weise des Wohnens. Wohntrends sind also nicht kurzfristige modische Erscheinungen, sondern als sich längerfristig verändernde Wohnungsnachfrage zu verstehen. Wohntrends werden dabei wesentlich durch die Veränderung gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen bestimmt.

Hierzu gehören sowohl quantitative Entwicklungen der Bevölkerung und der Wirtschaft als auch sozio-ökonomischer und kultureller Wandel. So führt etwa die demographische Entwicklung zu deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur und damit in der Besetzung einzelner Nachfragergruppen. Mehr Zuwanderer bringen ihre eigenen Wohnvorstellungen mit, familiäre Strukturen und Nachbarschaften verändern sich, die elektronische Vernetzung wird sich auf nahezu alle Bereiche des Lebens beziehen und Wertemuster wie Nachhaltigkeit und Kooperation erhalten einen neuen Stellenwert. Teilweise handelt es sich um die Fortsetzung bereits laufender Veränderungsprozesse, einige Entwicklungen – so etwa die Folgen des demographischen Wandels für den Arbeitsmarkt – werden aber auch erst in den kommenden Jahren spürbaren Einfluss auf die Gesellschaft nehmen. Insbesondere spielen die sich rasant weiter entwickelnden Möglichkeiten des Internets eine zentrale Rolle. In Verbindung mit immer mobiler werdenden Endgeräten und intelligenten Maschinen wird sich nahezu jeder Lebensbereich verändern. Als Gegengewicht zu wachsender Mobilität und weltweiter Vernetzung wird aber die Bedeutung der Wohnung und des Quartiers steigen, als Verortung des Begriffs "Zuhause" als Ort für Sicherheit, Ruhe und Menschlichkeit.

Wenn auch die übergeordneten Trends zunächst alle Nachfragergruppen betreffen, sind doch die Schwerpunktsetzungen innerhalb der einzelnen Gruppen sehr unterschiedlich. Zudem wirken sich die Wohntrends unterschiedlich aus: Sie können sich auf die Anforderungen an die Wohnlage, an das Gebäude oder die Wohnungen und ihre Ausstattung beziehen.

In der folgenden Abbildung 2 sind die wichtigsten Trends, die sich auf die Fragen der Stadtentwicklung beziehen sowie die wichtigsten Trägergruppen als Übersicht dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung der Wohntrends auch in Bezug auf die Wohnungen und wohnungsnahe Dienstleistungen befindet sich in der Studie "Wohntrends 2030".[3]

Aus der Übersicht wird auch deutlich, dass:

- die meisten neuen Trends vor allem von den kommunikativen, häuslichen und/oder anspruchsvollen Wohnkonzepten getragen werden – also gerade jenen Gruppen, deren Anteile in Jena bis 2030 anwachsen werden;
- die einzelnen Trends wie z. B. der Wunsch nach attraktiven zentralen Lagen – in den Medien häufig als Renaissance der Stadt bezeichnet – durchaus stattfinden, aber eben nur von einem Teil der Nachfrager getragen wird;.
- dies zugleich bedeutet, dass andere Gruppen – insbesondere konventionelle und bescheidene – in ihrer Wohnungsnachfrage starke Beharrungstendenzen aufweisen.

Insgesamt führen die quantitativen Verschiebungen zwischen den Wohnkonzepten und die qualitativen Veränderungen der Wohntrends auch zu Veränderungen bei den Marktsegmenten.

[3] GdW Branchenbericht 6 „Wohntrends 2030“

ABB. 2 WOHNTRENDS

Entwicklung wird stark getragen von Haushalten mit ...

Trends	Konventionellem Konzept	Kommunikativem Konzept	Häuslichem Konzept	Anspruchsvollem Konzept	Bescheidenem Konzept	Funktionalem Konzept
Migration bestimmt das Bevölkerungswachstum in Großstädten und verändert so die Wohnungsnachfrage.		✘	✘	✘		
Nachfrage nach ambulanter Pflege bzw. Pflege im Quartier steigt.	✘				✘	✘
Ökologie und Nachhaltigkeit als Lebensentwurf gewinnen an Bedeutung.		✘		✘		
Technische Ausstattungen als Hüter und Verwalter des Hauses werden wichtiger.	✘	✘	✘	✘		
Nachfrage nach preiswerten Familienwohnungen in den Städten steigt weiter an.			✘			✘
Ansprüche an die vermieterseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu.			✘	✘		
Energieeinsparung bleibt weiterhin wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken.			✘		✘	✘
Attraktive, zentrale Lagen gesucht.		✘	(✘)	✘		
Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität.		✘	✘	✘		
Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.	✘	✘	✘		✘	
Das Badezimmer als multifunktionale Zone gewinnt immer mehr an Bedeutung und kann je nach Wohnkonzept als Wellness-Oase, Gesundheitsraum genutzt werden.			✘	✘		

Quelle: Analyse & Konzepte

ANHANG: NACHFRAGERGRUPPEN IN JENA

Konventionelle Haushalte

Struktur und Wohnsituation

- Das konventionelle Wohnkonzept ist das zweitwichtigste in Jena.
- Die konventionellen Haushalte stellen eine relativ stabile und treue Zielgruppe dar, die ihre Wohnwünsche größtenteils bereits realisiert hat.
- Die größten Gruppen sind vor allem **Paare mittleren Alters** und **Seniorenpaare** sowie **Familien**.
- Sie verfügen überwiegend über eine mittlere bis hohe Wohnkaufkraft.
- Entsprechend weisen sie die **höchste Eigentümerquote** auf und bewohnen überdurchschnittlich häufig Einfamilien-, Reihen-, Doppelhäuser in kleinteiligen Wohngebieten sowohl in der **Kernstadt** als auch in den **Ortschaften.**
- Als Mieter bevorzugen sie die Siedlungsbauweise bzw. Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise, entscheidend sind hierbei eine gute Wohnqualität und eine ruhige Wohnlage, während die Zentrumsnähe eine geringere Bedeutung hat.
- Sie sind mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden, da sie weitgehend den Wohnwünschen entspricht, folglich weisen sie eine geringe Wohnmobilität auf.
- Die damit verbundene lange Wohndauer führt zu einer relativ geringen Durchschnittsmiete.
- Aufgrund des hohen Seniorenanteils wird zukünftig die altersgerechte Anpassung der Wohnungen das wichtigste Thema sein.

Kommunikative Haushalte

Struktur und Wohnsituation

- Das kommunikative Wohnkonzept ist in Jena aufgrund des hohen **Studenten**anteils überproportional vertreten.
- Entsprechend gehören insbesondere **junge Singles und Paare**, aber auch ein Teil der **Familien** hinzu.
- Die kommunikativen Haushalte zeigen eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Sie zahlen jedoch oft sehr hohe Mieten und gehören zu den Nachfragergruppen mit der höchsten Mietbelastung in Jena.
- Diese jungen Haushalte zeichnen sich durch eine hohe Mobilität und Flexibilität aus und zeigen insgesamt eine hohe Fluktuation. Daher wohnen sie schwerpunktmäßig **zur Miete.**
- Dabei sind urbanes Umfeld sowie Gemeinschaft und Netzwerke entscheidend. Zentralität hat eine sehr hohe Bedeutung.
- Bevorzugt werden vor allem innenstädtische Altbaugebiete in der **Kernstadt.** Aufgrund der geringen Wohnkaufkraft und hoher Mietbelastung bewohnen sie jedoch oft auch Plattenbauwohnungen, insbesondere in **Nord** und **Lobeda.**

Häusliche Haushalte

Struktur und Wohnsituation

- Häusliche Haushalte gehören zu den wichtigen Nachfragergruppen in Jena.
- Für diese Haushalte stellen Wohnung und Nachbarschaft den Mittelpunkt dar.
- Der **Eigentümeranteil** ist sehr **hoch.** Die Zentralität spielt hingegen eine geringe Rolle.
- Diese Haushalte verfügen vorwiegend über eine mittlere (bis hohe) Wohnkaufkraft.
- Das häusliche Wohnkonzept ist nicht nur unter **Familien,** sondern auch unter Paaren und Singles stark vertreten. Bei den letzteren handelt es sich überwiegend um **Haushalte in postfamiliärer Phase**.
- Entsprechend unterscheidet sich auch die Wohnungsnachfrage bzw. die Wohnsituation dieser Untergruppen:

  Die Haushalte in postfamiliärer Phase zogen noch als Familien in den 1970er und 80er Jahren in die damals als Familienwohngebiete neu gebauten **Großwohnsiedlungen Lobeda** und **Winzerla** und wohnen auch weiterhin dort. Für diese sind entsprechend lange Wohndauer und eher mittlere Mieten charakteristisch.

  Haushalte mit Kindern mit häuslichen Wohnkonzept bevorzugen hingegen **Altbaustandorte** und **kleinteilige Wohngebiete**.
- Insgesamt zeigen die häuslichen Haushalte eine hohe Wohnzufriedenheit.

Anspruchsvolle Haushalte

Struktur und Wohnsituation

- Haushalte mit anspruchsvollem Wohnkonzept stellen die wichtigste Nachfragergruppe in Jena dar.
- Das Konzept ist insbesondere unter **Familien** sowie **jungen Singles** und **Paaren,** hierunter auch unter Studenten (insbesondere als Wohngemeinschaften), stark verbreitet.
- Je nach Alter und Stellung im Lebenszyklus können sie eine geringe, mittlere oder hohe Wohnkaufkraft aufweisen.
- Diese leistungsorientierten Haushalte haben hohe Anforderungen an das Wohnen und versuchen die Wohnsituation – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – stets zu optimieren. Maßgebend ist das Preis-Leistungs-Verhältnis.
- Daher sind für sie hohe Unzufriedenheit und geringe Wohndauer charakteristisch.
- Zentralität hat eine hohe Bedeutung.
- Je nach Kaufkraft bewohnen sie unterschiedliche Wohngebiete in Jena. Als Studenten bevorzugen sie innerstädtische Altbaugebiete, als Familien teilweise Altbaugebiete und teilweise kleinteilige Bebauung.
- Entsprechend wohnen sie vorwiegend in den Planungsräumen **West, Ost** und in den **Ortschaften.**
- Diese Haushalte zahlen eine vergleichsweise hohe Miete.

Bescheidene Haushalte

Struktur und Wohnsituation

- Die Gruppe der Bescheidenen ist die zweitkleinste in Jena.
- Sie wird von **Senioren**haushalten stark dominiert.
- Diese Haushalte verfügen über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Die bescheidenen Haushalte haben vergleichsweise geringe Ansprüche an das Wohnen
- Sie bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung. In Jena wohnen sie überwiegend in den Wohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus aber auch in Altbauwohnungen.
- Als Eigentümer bewohnen sie zumeist ältere Eigenheimgebiete.
- Entsprechend sind sie zum einen in den **Ortschaften** und im Planungsraum **Ost** und zum anderen in den **Großsiedlungen** stark vertreten.
- Insgesamt zeichnen sie sich durch hohe Wohndauer und geringe Umzugsbereitschaft aus. Aufgrund der langen Mietverhältnisse zahlen sie oft vergleichsweise geringe Mieten.

Funktionale Haushalte

Struktur und Wohnsituation

- Funktionale Haushalte stellen die kleinste Zielgruppe in Jena dar.
- Der Schwerpunkt liegt bei den **Haushalten mittleren Alters**. Unter Familien sind vor allem **Alleinerziehende** stark vertreten.
- Insgesamt handelt es sich um einkommensschwache Haushalte, für die geringe materielle Optionen und eine hohe Unzufriedenheit charakteristisch sind.
- Der Eigentümeranteil ist sehr gering.
- In Jena wohnen sie schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen **Lobeda** und **Winzerla**.
- Sie zahlen vergleichsweise geringe Mieten, trotzdem gehören sie zu den Nachfragergruppen mit der höchsten Mietbelastung.
- Trotz der vergleichsweise hohen Unzufriedenheit sind mittlere bis hohe Wohndauer charakteristisch.

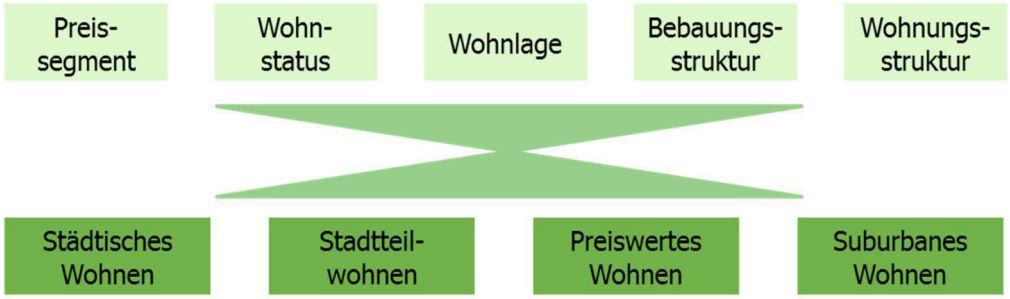
3 WOHNUNGSMARKTSEGMENTE

Aus der Kombination von sozio-ökonomischen Merkmalen wie Haushaltstyp und Wohnkaufkraft sowie den Wohnkonzepten können viele unterschiedliche Nachfragergruppen und die von ihnen gewünschten Wohnformen beschrieben werden.

Dabei unterscheidet sich die Nachfrage häufig nur in Bezug auf die konkrete Wohnung, aber nicht unbedingt auf die Wohnlage oder die Art der Bebauung. Deswegen ist es sinnvoll und möglich, für die Fragen der Stadtentwicklung die unterschiedlichen Wohnungsnachfragen zu für Jena typischen Marktsegmenten zusammenzufassen.

Wie in Abbildung 1 dargestellt – und unten weiter ausgeführt – stellen die Marktsegmente eine jeweils spezifische Kombination der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungsstruktur und Wohnungsstruktur dar. Das heißt. alle Merkmale tragen stets – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition bei, auch wenn der Begriff eines Marktsegmentes wie zum Beispiel preiswertes Wohnen ein Merkmal in den Vordergrund rückt.

ABB. 1 MERKMALE UND WOHNUNGSMARKTSEGMENTE



Quelle: Analyse & Konzepte

ZUSAMMENFASSUNG

Aus Sicht der Stadtentwicklung können vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden, und zwar

- das städtische Wohnen
- das Stadtteil-Wohnen
- das preiswerte Wohnen
- das suburbane Wohnen.

Sie unterscheiden sich hinsichtlich der **Bebauungsstruktur**, der **Wohnlage**, des **Preises** und des **Wohnstatus.**

Ihre Marktanteile reichen jeweils von 21 % bis 30 %, wobei die Wohntrends und die demographische Entwicklung zu einer Verschiebung der Marktsegmente und einem Anstieg der Nachfrage nach dem städtischen Wohnen führen werden.

Daraus folgt auch, dass ein Marktsegment nicht nur einen Wohnungs- oder Gebäudetyp umfasst, sondern eine größere Bandbreite. Die folgenden Fotos stellen damit nur einzelne Beispiele dar. Entscheidend für die Definition sind jedoch die gemeinsamen Merkmale, sodass die Unterschiede innerhalb eines Marktsegmentes geringer sind als die zwischen zwei Marktsegmenten.

Neben den qualitativen Merkmalen werden die Marktsegmente auch quantitativ beschrieben, indem anhand der Haushaltsbefragung die aktuellen Marktanteile abgeleitet und anhand der in Kapitel B 1.2 dargestellten Haushaltsprognose 2014 sowie den in Kapitel B 2 geschilderten Wohntrends die zukünftig wahrscheinlich zu erwartende Entwicklung abgeschätzt wird.

Folgende Merkmale und ihre einzelnen Ausprägungen werden für die Bildung der Marktsegmente herangezogen:

Preissegment

Wie im Kapitel A 1.3.6 dargestellt, können für Jena derzeit im Mietwohnungsbereich drei verschiedene Preissegmente beschrieben werden:

- preiswertes Segment: 3,50 – 5,00 €/m²
- mittelpreisiges Segment: 5,00 – 7,50 €/m²
- höherpreisiges Segment: 7,00 – 9,50 €/m²

Im Bereich der Kaufpreise für Grundstücke zur kleinteiligen Wohnbebauung kann eine Zweiteilung in das untere (= niedrig- bis mittelpreisige) und das obere (= höherpreisige) Segment vorgenommen werden. Die Grenze liegt derzeit je nach Grundstücksgröße im Mittel bei ca. 180-200 €/m² (voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei).

Wohnstatus

Mit dem Begriff Wohnstatus wird zwischen Miete und Wohneigentum unterschieden.

Wohnlage und Umfeld

Dies beinhaltet nicht nur die Wohnlagenqualität, wie sie im Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena abgebildet ist (▸siehe Kapitel A 1.3.1), sondern auch Merkmale wie Zentralität, kurze Wege, gute öffentliche Verkehrsanbindung, Grünanteil sowie Aspekte des Charakters des Standortes (wie z. B. innerstädtisch, ländlich geprägt, positives Image, ruhige Lage).

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur umfasst Faktoren der Bebauungsdichte und Bebauungsweise, die mit den Kategorien wie

- offene oder geschlossene Bauweise
- kompakt, durchgrünt oder dörflich
- Einzel- oder Reihenhaus, Stadthaus, Wohnblock

bezeichnet werden können.

Grundstruktur der Wohnung

Die Grundstruktur bezieht sich

- auf die Art der Grundrisse (konventionell, modern, funktional, individuell),
- die Ausstattungsqualität (normal, gehoben, repräsentativ),
- und die Wohnungsgröße.

Die Wohnungsgröße wird als Kombination aus Wohnfläche und Raumanzahl wie in der Abbildung 2 dargestellt, definiert.

ABB. 2 WOHNUNGSGRÖßENKATEGORIEN

Wohnfläche	1-Raum	2 Räume	3 Räume	4 und mehr Räume	EFH
< 30 m²	sehr klein				
30-45 m²	klein	klein			
45-60 m²	mittel	mittel	klein		
60-75 m²	groß	groß	mittel	klein	
75-90 m²			groß	mittel	
90-120 m²	Loft	Loft	sehr groß	groß	mittel
>120 m²	Loft	Loft		sehr groß	groß

Quelle: GdW Branchenbericht 6: Wohntrends 2030

Die unterschiedlichen Ausprägungen der Merkmale lassen sich nun kombinieren und zusammenfassen zu den vier Wohnungsmarktsegmenten

- städtisches Wohnen
- Stadtteil-Wohnen
- preiswertes Wohnen
- suburbanes Wohnen.

Innerhalb dieser Marktsegmente können dann noch verschiedene Schwerpunkte beschrieben werden. Im bisherigen Monitoring der Stadt Jena wurde nach Zielgruppen differenziert und das **studentische Wohnen** aufgrund der großen Marktbedeutung als eigenes Marktsegment behandelt. Dieses ist nun im preiswerten Wohnen enthalten. Auch das **Senioren-Wohnen** wird nicht mehr eigenständig behandelt, sondern im Zusammenhang mit dem Stadtteilwohnen, weil es hier die größte Bedeutung hat.

Die Marktsegmente werden in den nachfolgenden Übersichten mit jeweils relevanten bzw. differenzierenden Merkmalen beschrieben. Hierbei werden die wichtigsten, aber nicht alle möglichen Kombinationen erfasst, die übrigen sind dann eher als Nischenprodukte zu bezeichnen.

Zugleich erfolgt auf Basis der Haushaltsprognose 2014 (▸siehe Kapitel B 1.2) und der Beschreibung der Wohnungstrends (▸siehe Kapitel B 2) eine Abschätzung der Größenordnung der wichtigsten Nachfragergruppen der jeweiligen Marktsegmente am Gesamtmarkt.

3.1 STÄDTISCHES WOHNEN

Das städtische Wohnen zeichnet sich durch ein zentrales und urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Die damit verbundenen kurzen Wege und guten Anbindungen insbesondere an das öffentliche Personennahverkehrssystem sind in diesem Zusammenhang die ausschlaggebenden Kriterien. Diese Charakteristika werden insbesondere von **kommunikativen, anspruchsvollen** aber auch teilweise **häuslichen** Haushalten in Jena nachgefragt.

Wenigenjena (Foto: M. Czerjoszyn)

Am Landgrafen (Foto: S.R. Görlich)

Bevorzugt werden kompakte, überwiegend geschlossene Bauweisen, wobei die kommunikativen ein entsprechend kommunikatives Umfeld, die häuslichen eher ein überschaubares familiäres Umfeld und die anspruchsvolleren ein eher repräsentativeres Umfeld bevorzugen.

Da vor allem individuellere Wohnungen mit mittleren bis großen Grundrissen gewünscht werden, besteht eine starke Affinität zu Altbauten und architektonisch anspruchsvolleren Neubauten.

Städtisches Wohnen		
überwiegendes Preissegment	**mittelpreisig**	**höherpreisig**
Wohnstatus	Miete	Miete oder Eigentum
Wohnlage und Umfeld	zentral, kurze Wege, gute Anbindung, urbaner Charakter	kurze Wege, gute Anbindung, gepflegt, Grünanteil, statushohe Nachbarschaft
Bebauungsstruktur	kompakt, geschlossene Bauweise	kompakt, geschlossene bis offene Bauweise, Stadthaus
Grundstruktur der Wohnung	individuelle Grundrisse, mittlere bis große Wohnungen, normale Qualität	individuelle Grundrisse, mittlere bis große Wohnungen, gehobene Qualität, repräsentativ
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 20 %	ca. 10 %
Tendenz	➡	➡

Je nach **Kaufkraft** der Wohnkonzepte differenziert sich das städtische Wohnen in ein mittelpreisiges und in ein höherpreisiges Segment. Das höherpreisige Segment unterscheidet sich durch eine bessere Wohnlage mit einem höheren Grünanteil im Verbund mit einer offeneren Bauweise bis hin zum Stadthaus. Die Bedeutung der Lebendigkeit der Quartiere tritt zugunsten einer statushöheren Nachbarschaft zurück. So weist das städtische Wohnen verschiedene Facetten auf:

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung können vor allem Zentrum, Jena-West, Jena-Süd, der südliche Teil von Jena-Nord oder Wenigenjena-Ort, dem städtischen Wohnen zugeordnet werden, sind doch hier auch Haushalte mit einem kommunikativen, anspruchsvollen oder häuslichen Wohnkonzept stark vertreten.

Die kommunikativen Haushalte wohnen schwerpunktmäßig zur Miete. Dies trifft insbesondere auf Singles und Paare unter 30 Jahren (auch Studenten mit niedrigerem Einkommen), aber auch auf junge Familien mit einer mittleren Wohnkaufkraft zu. Durch die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Haushalte ergeben sich differenzierte Anforderungen an die Wohnumfeldausstattung.

Neben den genannten sind es auch die Nachfrager ab 45 Jahren, die eine mittlere Kaufkraft besitzen und beliebte Szenelagen einem ruhigen Wohnumfeld vorziehen. Aufgrund des überwiegenden Wunsches nach Zentralität bewohnen diese Nachfrager vorwiegend die innenstädtischen Altbauquartiere Jenas.

Wohnlagen mit einer gewissen Repräsentativität und eher offenen kleinteiligeren Bauweise wie zum Beispiel Stadthäuser werden dagegen von den häuslichen als auch anspruchsvollen Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft nachgefragt. Neben der statushohen Nachbarschaft spielt auch die Modernität und eine gehobene Qualität der Wohneinheit eine große Rolle. In dieser Situation wird auch das Wohneigentum bevorzugt.

Wie in Kapitel B 2 dargestellt, wird der Anteil der häuslichen und anspruchsvollen und abgeschwächt auch der kommunikativen Haushalte zunehmen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Haushalte mit Kindern zu. Trotz des geringfügigen Rückgangs der Zahl der Studenten bleibt die Gruppe der 18- bis 27-Jährigen nahezu konstant. Der Anteil des städtischen Wohnens steigt also an. Auf Basis der Haushaltsbefragung kann der aktuelle Anteil des städtischen Wohnens auf rd. 30 % geschätzt werden. Bezogen auf die Zahl der Haushalte, die das städtische Wohnen nachfragen kann ein Anstieg bis 2030 von 7 % angenommen werden, was rd. **1.100 Haushalten** entspricht.

3.2 STADTTEIL-WOHNEN

Das Stadtteil-Wohnen ist durch semizentrale Lagen gekennzeichnet, die zwar gut erschlossen, aber weniger zentral gelegen sind als das städtische Wohnen. Die zentralen Funktionen beschränken sich in der Regel auf Nahversorgung, wobei die Funktionen insgesamt räumlich stärker getrennt sind. Damit ergeben sich überwiegend reine Wohnquartiere mit ruhigen, durchgrünten Wohnstandorten mit durchschnittlicher verkehrlicher Anbindung sowie wohnortnahen Stellplätzen.

Als Bauweise dominiert die offene strukturierte Siedlung mit mehrgeschossigen, zumeist in Zeilen gereihten Wohnblöcken wie zum Beispiel im statistischen Bezirk[1] Nord II oder die etwas verdichtetere Großsiedlung wie in Lobeda-Ost/Drackendorfer Flur. Relativ stark vertreten ist in Jena die kleinteilige Siedlungsbauweise der 30er Jahre mit kleinen, gereihten 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden wie zum Beispiel im Ziegenhainer Tal, die auch zu diesem Marktsegment gehören.

Dornburger Str. (Foto: J. Grösel)

Ziegenhainer Tal (Foto: U. Frank)

Typisches Merkmal des Stadtteil-Wohnens ist ein relativ einheitliches Wohnungsangebot kleiner bis mittelgroßer Wohnungen mit konventionellen Grundrissen und durchschnittlicher Ausstattungsqualität in gepflegtem Wohnumfeld. Es handelt sich hierbei ganz überwiegend um Mietwohnungen im mittleren Preissegment.

Diese Merkmale der Wohnlage und der Wohnform werden schwerpunktmäßig von **konventionellen, bescheidenen** aber auch **häuslichen** Haushalten nachgefragt:

Konventionelle Haushalte aller Altersgruppen schätzen am Stadtteil-Wohnen die gepflegte, ruhige und ordentliche Wohnumgebung und wünschen ein eher klassisches, aber gut ausgestattetes Wohnungsangebot. Neben den Senioren favorisieren schwerpunktmäßig Single- und Paarhaushalte zwischen 45 und 65 Jahren das Wohnen im Stadtteil. Diese Nachfrager befinden sich häufig in der postfamiliären Phase (ehemals Familien) und besitzen eine mittlere Wohnkaufkraft.

[1] Zur den räumlichen Grenzen der statistischen Bezirke siehe Karte in Kapitel 0.2.

Dies trifft auch auf die bescheidenen Haushalte zu, nur dass diesen die ruhigen Rückzugsmöglichkeiten besonders wichtig sind. Auch aufgrund ihres Werteverständnisses sind sie jedoch oft mit einfacheren Standards zufrieden, wenn dabei Ordnung und Sicherheit gewährleistet sind. Über die Hälfte der bescheidenen sind Senioren über 65 Jahre in 1- und 2-Personen-Haushalten.[2] Diese verfügen in einem größeren Maße als die anderen Wohnkonzepte über eine geringere Wohnkaufkraft. Des Weiteren spielt in diesen Siedlungen das altersgerechte Wohnen eine zunehmende Rolle (▸siehe Information S. 8).

Insbesondere in den Großsiedlungen ist an dritter Stelle auch das häusliche Wohnkonzept mit mittlerer Wohnkaufkraft stärker vertreten. Hierbei handelt es sich zum einen um Haushalte der postfamiliären Phase, also Haushalte, die zumeist zu DDR-Zeiten – als diese Wohnungen ein familienfreundliches Wohnungsangebot darstellten – dort eingezogen sind. Zum anderen bevorzugen auch junge Haushalte mit Kindern das überschaubarere Umfeld gegenüber dem städtischen Wohnen.

Insbesondere in den Quartieren, die einen Generationenwechsel vollziehen oder vollzogen haben, ist das Stadtteil-Wohnen – bei passenden Wohnungsgrößen – auch für jüngere Familien mit den genannten Wohnkonzepten attraktiv.

Stadtteil-Wohnen	
überwiegendes Preissegment	**mittelpreisig**
Wohnstatus	Miete
Wohnlage und Umfeld	ruhig, gepflegt, durchgrünt, reines Wohngebiet
Bebauungsstruktur	offene Bauweise, Wohnblöcke, hoher Grünanteil (auch individuell)
Grundstruktur der Wohnung	konventionelle Grundrisse, klein- bis mittelgroß, normale Qualität
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 23 %
Tendenz	➡

Der aktuelle Marktanteil des Stadtteil-Wohnens kann auf circa 23 % geschätzt werden. Eine wichtige Nachfragergruppe sind die Senioren, deren Anzahl laut Bevölkerungsprognosen bis 2030 um gut 9 % ansteigen wird. Allerdings rücken in diesem Zeitraum jüngere Jahrgänge in das Seniorenalter vor, die andere Wertvorstellungen vom Wohnen haben. Entsprechend geht der Anteil der konventionellen und bescheidenen Haushalte unter den Senioren deutlich zurück. Dieser Rückgang wird durch den Bevölkerungsanstieg insgesamt etwas abgefangen, sodass die Zahl der Haushalte, die das Stadtteil-Wohnens nachfragen um rd. 1 % (= ca. **- 150 Haushalte**) abnehmen wird. Wohnungswirtschaftlich hat dies zur Folge, dass entweder

- ein Teil des Stadtteil-Wohnens als preiswertes Wohnen auf den Markt kommt

  oder
- durch Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen stärker für neue Zielgruppen attraktiv gemacht wird.

[2] Einen fast gleichen hohen Anteil erreichen auch die konventionellen.

SENIOREN-WOHNEN

Eine der wichtigsten Nachfragergruppen des Stadtteil-Wohnens sind Einwohner über 65 Jahre, deren Bedeutung aufgrund des demographischen Wandels und des zu erwartenden Anstiegs der Seniorenanzahl weiter zunimmt.

Der Alterungsprozess ist in Jena im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Städten allerdings nicht so stark ausgeprägt. Trotzdem wird die Zahl der Senioren ab 65 Jahren von 2013 bis 2030 um rd. 15 % oder 3.200 Senioren zunehmen.

Dies betrifft insbesondere die Planungsräume Lobeda, Nord und Winzerla, in denen es hauptsächlich zu einer Steigerung der Senioren ab 80 Jahren kommen wird. Aufgrund des Durchalterungsprozesses wird teilweise die Zahl der jüngeren Senioren (65 bis 79 Jahren) sogar zurückgehen.

Im statistischen Gebiet Nord II leben bereits zum jetzigen Zeitpunkt die höchsten Anteile (rd. 48 %) der über 65-Jährigen, welche zukünftig nicht weiter ansteigen werden. Dies resultiert aus dem bereits weit vorangeschrittenen Durchalterungsprozess in diesem Gebiet.

Einen weiteren Alterungsprozess wird auch der Planungsraum Ortschaften bis 2030 erfahren. Im Zuge dessen werden sich insbesondere die über 80-Jährigen mehr als verdoppeln (+ 132 %), wobei sie allerdings auf einem insgesamt niedrigen Niveau bleiben werden.

Entscheidend ist jedoch, dass dieser Anstieg ausschließlich im Bereich der älteren Senioren ab 80 Jahren stattfindet. Hier steigt die Zahl von 5.200 (2013) auf rd. 8.500 im Jahr 2030 an. Dies ist insofern von Bedeutung, weil in dieser Altersgruppe die Pflegebedürftigkeit erheblich zunimmt.

Seit Einführung der Pflegeversicherung sind die altersgruppenspezifischen Pflegequoten mehr oder weniger konstant geblieben, das heißt die relative Pflegebedürftigkeit der älteren Menschen bleibt in etwa gleich.

Unterstellt man auch für die zukünftige Entwicklung eine Kontinuität der Pflegequoten und überträgt sie auf die Bevölkerungsprognose 2014, so ergibt sich ausgehend von rd. 2.000 pflegebedürftigen Senioren 2011 (ambulant und stationär, ohne Pflegegeld) ein Anstieg bis 2030 um rd. 1.000, auch die Zahl der Bezieher von Pflegegeld würde um über 400 steigen. Nimmt man an, dass wie bisher rd. 60 % der Pflege (ambulant, Pflegegeld) zu Hause erfolgt, sind entsprechend viele Wohnungen erforderlich, in denen Pflege möglich ist. Entsprechend wird das altersgerechte Wohnen eine wichtige Aufgabe werden.

Die Wohnungsnachfrage der Senioren ändert sich auch in drei weiteren Punkten:

Dadurch, dass in den nächsten Jahren mehr Männer-Jahrgänge in das Senioren-Alter übertreten, die keine kriegsbedingten Lücken mehr aufweisen, steigt der Anteil an 2-Personen-Haushalten.

Hinsichtlich der Wohnkonzepte kommt es aufgrund anderer Wertevorstellungen der zukünftigen Senioren gegenüber den aktuellen zu einer Verschiebung von bescheidenen und konventionellen hin zu den anspruchsvollen, häuslichen und kommunikativen.

Zukünftig muss von einer Erhöhung der Altersarmut ausgegangen werden, denn die Alterskohorte der aktuell 45- bis 65-Jährigen – und damit der zukünftigen Senioren – weist größere Anteile an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung auf als die aktuelle

Seniorengeneration. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeldpunkte sammeln. Zugleich wird zukünftig das Rentenniveau sinken, sodass insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigt.

Da für die Stadt Jena hierzu keine Einzeldaten vorliegen, müssen übergeordnete Statistiken auf Jena angewendet werden, um so zumindest eine Größenordnung abschätzen zu können. Basis hierfür sind Untersuchungen von Analyse & Konzepte.[3]

In diesen wurde festgestellt, dass in Wohnungsmärkten von Regionalmetropolen – so wie derzeit in Jena – die Armutsrisikoquote bei 14 % liegt (Bundesdurchschnitt: 14,5 %). Bezogen auf Jena wären dies etwas über 3.000 armutsgefährdete Senioren (2011).

Zukünftig wird für die Regionalmetropolen ein Anstieg der Armutsrisikoquote auf 18 % im Jahr 2030 geschätzt. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Senioren zu, sodass die Zahl der armutsgefährdeten Senioren überproportional ansteigen wird. Bezogen auf Jena wäre dies ein Anstieg um knapp die Hälfte auf rd. 4.500 Senioren.

INFORMATION

[3] In Zusammenarbeit mit dem ISG Köln und im Auftrag des BBSR zum Thema Lebenslagen und Senioren und die Implikationen für den Wohnungsmarkt; die Studie wird voraussichtlich Ende 2014 veröffentlicht.

3.3 PREISWERTES WOHNEN

Das Marktsegment des preiswerten Wohnens wird vor allem durch das Merkmal des Preises definiert. So lässt sich das preiswerte Wohnen in Jena bei einer Preisspanne von 3,80 bis 5,80 € nettokalt pro m² einordnen (▸siehe Kapitel A 1.3.4). Aber auch für die anderen Merkmale, die zur Bildung der Marktsegmente herangezogen werden, gibt es typische Ausprägungen. So ähneln die Lageanforderungen der Nachfrager denen des Stadtteil-Wohnens und teilweise auch dem städtischen Wohnen, weswegen sie oft in räumlicher Nähe zueinander liegen, nur dass es sich beim preiswerten Wohnen in aller Regel um

- Wohnungen einfacher bis mittlerer Qualität ohne besondere Ausstattungsmerkmale
- Wohnungen in einfachen Wohnlagen oder auch teilweise von einfacher Qualität in mittleren Wohnlagen

handelt. Entsprechend ist das preiswerte Wohnen durch verdichtete Bauweise gekennzeichnet, überwiegend in Form von mehr- bis vielgeschossiger, geschlossener Bebauung oder Wohnblöcken, von denen ein großer Teil in industrieller Bauweise errichtet wurde. In Jena sind diese Merkmale schwerpunktmäßig in Lobeda, Winzerla und Jena-Nord zu finden.

Da im preiswerten Wohnen vor allem die Gesamtmiete günstig sein muss, handelt es sich zumeist um kleine bis mittelgroße Wohnungen mit klassischen Grundrissen. Im Jahr 2013 verfügten die Wohnungsunternehmen in Jena über rd. 15.200 Wohnungen im preiswerten Segment. Von diesen befindet sich über die Hälfte im Planungsraum Lobeda (52 %) sowie über ein Viertel in Winzerla und rund ein Fünftel im Planungsraum Nord. Hinzu kommen noch Angebote von privaten Eigentümern in nicht bekannter Größenordnung.

Lobeda-West (Foto: I. Hackan)

Winzerla (Foto: Klausi 61)

Das Marktsegment des preiswerten Wohnens wird von Haushalten nachgefragt, die aufgrund ihrer geringen finanziellen Möglichkeiten günstige Mietwohnungen benötigen. Ausschlaggebend sind also in erster Linie die **niedrige Wohnkaufkraft** und dann erst der Haushaltstyp und das Wohnkonzept. Die Haushaltsbefragung 2011 hat ergeben, dass rd. 27 % der Haushalte über eine geringe Kaufkraft verfügen, was ungefähr 15.500 Wohnhaushalten entspricht (▸siehe Kapitel A 2.1).

Hierzu gehören vor allem folgende Gruppen:

- Bezieher von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II (rd. 4.700 Bedarfsgemeinschaften) und Bezieher von Wohngeld (rd. 2.100 Haushalte).
- Generell sind 1-Personen-Haushalte stärker von Einkommensarmut betroffen als Mehr-Personen-Haushalte. Bei letzteren stellen die Alleinerziehenden eine Ausnahme dar, die zum größten Teil als Haushalte mit Niedrigeinkommen betrachtet werden müssen.
- Eine wachsende Gruppe mit niedriger Wohnkaufkraft sind Senioren, auch hier vor allem alleinstehende Senioren, die häufig Leistungsbezieher nach SGB XII sind (▸siehe hierzu Kapitel B 3.2).
- Als eine der größten Nachfragergruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt mit niedrigen Einkommen gelten die Studenten (▸siehe hierzu Information S. 12). Hier ist in den nächsten Jahren mit einem geringfügigen Rückgang zu rechnen.
- Hinsichtlich der Wohnkonzepte sind es vorrangig die funktionalen Haushalte, die preiswerten Wohnraum nachfragen, aber auch bescheidene und teilweise auch kommunikative Haushalte (Studenten) weisen überdurchschnittliche Anteile auf.

Preiswertes Wohnen	
überwiegendes Preissegment	**preiswert**
Wohnstatus	Miete
Wohnlage und Umfeld	einfache Stadtteil- oder Innenstadtlage, gute Verkehrsanbindung
Bebauungsstruktur	Geschlossene Bebauung, Wohnblöcke
Grundstruktur der Wohnung	Einfache bis normale Qualität, funktionale Grundrisse, kleine bis mittlere Wohnungsgrößen
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 27 %
Tendenz	➡

Mit dem Monitoring kann keine Prognose der zukünftigen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung vorgenommen werden, trotzdem lassen sich einige Tendenzen im Bereich der Niedrigeinkommensbezieher skizzieren:

So ist davon auszugehen, dass sich die ökonomische Situation der Studenten nicht wesentlich verbessern wird. Da ihre Zahl aber voraussichtlich leicht zurückgeht, ist hier kein Anstieg der Nachfrage nach preiswerten Wohnraum zu erwarten (▸siehe Information S. 12).

Vieles spricht für eine weitere positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung Jenas. Dies impliziert einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen insbesondere der Jugendarbeitslosigkeit bei gleichzeitigem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Entsprechend wird auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und der Geringverdiener weiter zurückgehen.

Auf der anderen Seite ist ein Anstieg der Altersarmut zu erwarten. Wie im Exkurs Senioren-Wohnen in Kapitel B 3.2 dargestellt, kann ein Anstieg der Zahl armutsgefährdeter Senioren von ca. 1.500 bis zum Jahr 2030 geschätzt werden.

In diesem Zusammenhang muss aber beachtet werden, dass ein Teil dieses Anstiegs darauf zurückzuführen ist, dass Langzeitarbeitslose im Laufe der nächsten Jahre in die Rente übergehen. Sie wechseln damit vom ALG II-Bezug in den Bereich der Grundsicherung im Alter (SGB XII). Diese Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ändert sich dadurch aber nicht, weil für beide Gruppen die selben KdU-Richtlinien und Anforderungen an angemessenen Wohnraum gelten.

Darüber hinaus werden die Anteile an funktionalen und bescheidenen Haushalten an den Wohnkonzepten etwas zurückgehen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich der Anteil der einkommensschwachen Haushalte in Jena in den nächsten Jahren leicht reduzieren wird. Aufgrund der steigenden Bevölkerungsentwicklung wird die Zahl der Haushalte, die das preiswerte Wohnen nachfragen jedoch in etwa **konstant** bleiben.

Wenn das bestehende Angebot an preiswertem Wohnraum beibehalten würde, hätte dies für die Nachfragergruppe kaum merkliche Konsequenzen. Sollte es zukünftig jedoch zu einer weiteren Verknappung des Angebotes durch beispielsweise Mietpreissteigerungen oder Modernisierungen kommen, würde dies eine Verringerung des preiswerten Wohnraums zur Folge haben.

INFORMATION

STUDENTISCHES WOHNEN

Als eine der größten Nachfragergruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt haben Studenten wesentlich zur positiven Einwohnerentwicklung der letzten Jahre beigetragen. Diese Entwicklung hat auch entsprechende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Rd. 80 % der Jenaer Studenten fragen eigenen Wohnraum nach, wobei nur ein geringer Anteil in Studentenwohnheimen lebt. Die Mehrzahl lebt hingegen in einer Wohngemeinschaft oder mit ihrem Partner zusammen.

Nach Angaben des Deutschen Studentenwerkes verfügen Thüringer Studenten durchschnittlich über 755 €/Monat.[4] Damit gehört einerseits ein Großteil der Studierenden zu den einkommensschwachen Haushalten und ist auf das preiswerte Wohnen angewiesen.

Andererseits verkraften de facto viele studentische Haushalte auch Mietbelastungen von deutlich über 40 %, da sie in anderen Lebensbereichen wesentlich sparsamer sind, bzw. diese Belastung auch oft nur kurzfristig auftritt. Hierbei ist zu beachten, dass zwar 14 % der Studenten in Thüringen allein in einer Wohnung wohnen und 18 % mit einem Partner, aber auch 41 % in einer Wohngemeinschaft, die dann in der Summe ihrer Mitglieder über eine relativ hohe Wohnkaufkraft verfügt und damit Wohnen des mittleren Preissegmentes nachfragen kann.

Mit dieser Kaufkraft können Studenten dann ihre wichtigsten Lagepräferenzen, nämlich Zentralität, kurze Wege, Nähe zu den universitären Einrichtungen und Urbanität, realisieren. Denn drei Viertel der Studenten gehören dem kommunikativen oder dem anspruchsvollen Wohnkonzept an. Der größere Teil der Studenten ist daher Nachfrager im Marktsegment des städtischen Wohnens.

[4] 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks 2012

Diese Präferenz führt auch dazu, dass der zukünftig zu erwartende leichte Rückgang der Studentenzahlen sich im Marktsegment des städtischen Wohnens weniger stark ausprägen wird.

Im Bereich des preiswerten Wohnens erfüllt diese Lagekriterien – mit Ausnahme der Nähe zu den Hochschulen – Lobeda-West. Nicht nur wegen der dortigen Studentenwohnheime hat sich dieser Stadtteil im Gegensatz zum Beispiel zu Winzerla als studentischer Standort etabliert. Gute Verkehrsanbindungen sowohl in die Stadt als auch in die Heimat, ein urbaner Charakter sowie eine gewisse studentische Dichte werden als vorteilhaft angesehen.

In Hinblick auf die zukünftige studentische Wohnungsnachfrage können folgende Entwicklungen konstatiert werden:

Der ostdeutsche Geburtenknick hat bereits die Universitäten erreicht und zu einem deutlichen Rückgang der Studienanfängerzahlen aus dieser Region geführt (▸siehe Kapitel A 2.3) – hier wird es in den nächsten Jahren zu einer mehr oder weniger ausgeglichenen Situation kommen.

Dieser Rückgang konnte in den vergangenen Jahren durch starke westdeutsche Studienanfängerjahrgänge überkompensiert werden. Diese Kohorte geht mittelfristig langsam zurück, sodass trotz der gewachsenen Attraktivität der Universität von einem Rückgang der Studienanfängerzahlen aus den alten Bundesländern auszugehen ist.

Am unsichersten ist die Prognose hinsichtlich ausländischer Studierender, deren Zahl seit Jahren kontinuierlich angestiegen ist und voraussichtlich auch noch weiter etwas ansteigen wird.

Vor diesem Hintergrund kommt die Kultusministerkonferenz in ihrer Abschätzung der Studierenden zahlen zu der Einschätzung, dass in Thüringen mit jährlich um die 10.000 Studienanfängern zu rechnen ist.[5]

Die Zahl liegt damit gut 10 % unter denen der Vorjahre, sodass in den nächsten drei bis vier Jahren aufgrund des Fortzugs stärkerer Absolventen-Jahrgänge die Zahl der Studenten insgesamt noch etwas zurückgehen wird. Diese Annahmen sind auch so in die Bevölkerungsprognose 2014 der Stadt Jena eingeflossen.

INFORMATION

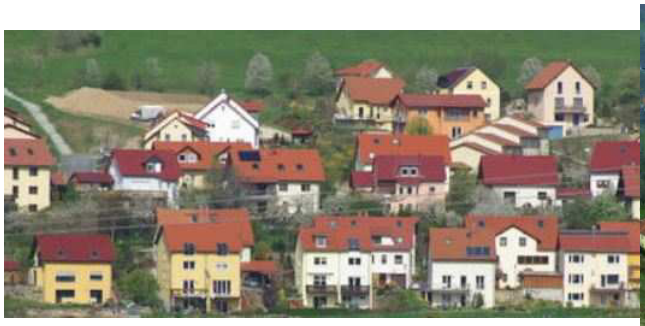
[5] Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusministerminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland: Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2012-2025

3.4 SUBURBANES WOHNEN

Die Nachfrager des suburbanen Wohnens stellen besondere Anforderungen an das Wohnumfeld und die Bebauungsstruktur. So legen sie Wert auf ein ruhiges, grünes und überschaubares oder anheimelndes Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann. Der persönlichen Nachbarschaft kommt dabei eine hohe Bedeutung zu, besonders wichtig ist die unbedingte Möglichkeit der individuellen Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld.

Der Wohnstandort Jena steht mit diesem Marktsegment in deutlicher Konkurrenz zum Umland. Wie die Haushaltsbefragung gezeigt hat, wird ein Teil der Nachfrage mit dem Wunsch nach Eigentum diesen auch außerhalb der Stadt im ländlichen Bereich realisieren.

Das Marktsegment des suburbanen Wohnens wird hauptsächlich von Haushalten des **anspruchsvollen, häuslichen** oder auch **konventionellen** Wohnkonzeptes nachgefragt.
Von allen Marktsegmenten ist hier der Anteil an Familien am größten, aber auch andere Haushalte, die ein überschaubares Umfeld bevorzugen, fragen diese Wohnform nach.



Himmelreich (Foto: OTZ)

Ziegenhain (Foto: Johnzen)

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur ist das suburbane Wohnen schwerpunktmäßig durch eine offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend dominieren Kleinhäuser oder auch Reihen- und Stadthäuser sowie dörfliche Strukturen.

Entscheidend für die Nachfrager des suburbanen Wohnens sind Wohnqualitäten, die eine direkte Verbindung von Wohnraum und Freiflächen mit der Möglichkeit der selbstbestimmten Gestaltung von Garten und Wohnung, möglichst ungestört von weiteren Parteien im Haus gestatten.

Eine entscheidende Determinante hierbei ist die Wohnkaufkraft, denn mit steigender Kaufkraft steigt auch der Eigentümeranteil proportional an, weswegen das suburbane Wohnen in die beiden Bereiche Miete und Eigentum unterteilt werden kann, wobei der Anteil im Eigentum überwiegt.

In dieser Unterteilung unterscheiden sich auch die Wohnungsgrößen, denn diese sind im Eigentumsbereich in aller Regel größer. In Bezug auf die Ausstattungsqualität überwiegend im Mietbereich normale Qualitäten, im Eigentumsbereich nimmt der Anteil gehobener Qualitäten zu.

Baustil und Grundrisse reichen von traditionell bis modern und unterscheiden sich stärker nach den Wohnkonzepten: Konventionelle Haushalte bevorzugen eher typische Kleinhäuser, funktional und praktisch, während anspruchsvolle Haushalte eher moderne, repräsentative und großzügige Bauweisen favorisieren.

Suburbanes Wohnen		
Wohnstatus	**Miete**	**Eigentum**
überwiegendes Preissegment	mittel- bis höherpreisig	unteres bis oberes
Wohnlage und Umfeld	ruhiges, überschaubares Umfeld, auch ländlich geprägt, hohe Bedeutung Nachbarschaft	ruhiges, überschaubares Umfeld, auch ländlich geprägt, hohe Bedeutung Nachbarschaft
Bebauungsstruktur	offene Bauweise bis Einzelhaus, auch dörflich, durchgrünt	Einzel-, Reihenhaus, Stadthaus, dörflich, durchgrünt
Grundstruktur der Wohnung	mittlere bis große Wohnungen, mit klassischen bis modernen Grundrissen, normale bis gehobene Qualität	große Wohnungen mit klassischen bis modernen Grundrissen, normale bis gehobene Qualität
Anteil der Nachfragergruppen	ca. 7 %	ca. 14 %
Tendenz	➡	➡

Bei der zukünftigen Entwicklung des suburbanen Wohnens müssen neben allgemeinen Entwicklungstrends der Wohnkonzepte auch demographische Entwicklungen in die Betrachtungen einbezogen werden. So wächst die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena, nach der rückläufigen Entwicklung in den vergangenen Jahren, seit 2010 sowohl absolut als auch relativ gesehen wieder an. Dieser Trend wird sich fortsetzen und die Zahl der Haushalte mit Kindern von rd. 9.600 um 11 % auf rd. 10.700 im Jahr 2030 ansteigen.

Davon profitieren wird das häusliche Wohnkonzept ebenso wie von der Tatsache zukünftig weiter steigender Migrantenzahlen, denn bei ihnen ist dieses Wohnkonzept überdurchschnittlich vertreten.

Bei Familien ist auch das anspruchsvolle Wohnkonzept stark vertreten, es wird also sowohl aus demographischen Gründen als auch wegen des Wertewandels an Bedeutung gewinnen. Das suburbane Wohnen konkurriert allerdings bei anspruchsvollen Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft mit dem hochwertigen städtischen Wohnen. Der Anteil des konventionellen Wohnkonzeptes als Träger traditioneller Wohnvorstellungen wird im Laufe der Jahre langsam zurückgehen.

Insgesamt kann aktuell der Marktanteil des suburbanen Wohnens auf rd. 21 % geschätzt werden. Aufgrund der beschriebenen Trends ist zukünftig von einem in etwa gleichgroßen Marktanteil auszugehen, was aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl einem Zuwachs von **gut 100 Haushalten** entspricht.

5 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

5.1 EINLEITUNG

Seit mehreren Jahren ist Jena eine wachsende Stadt mit einer steigenden Wohnraumnachfrage, entsprechend werden auch zukünftig Wohnbaustandorte benötigt. In der Wohnbauflächenbilanz – die in diesem Kapitel erfolgt – wird die zu erwartende quantitative und qualitative Nachfrageentwicklung dem derzeit vorhandenen Flächenangebot gegenübergestellt (▸siehe ausführlich Kapitel A 2:5). Daraus lassen sich Schlüsse zur weiteren Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen ziehen. Ziel ist es dabei zum einen, das Flächen- und Wohnungsangebot immer stärker an der zukünftigen Nachfrage zu orientieren, um damit letztendlich auch Abwanderungen ins Jenaer Umland entgegenzuwirken. Zum anderen sollen der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten und die Kernstadt städtebaulich gestärkt werden – insbesondere durch die Bebauung von Baulücken und Brachflächen im innerstädtischen Bereich. Insgesamt führt dies zu einem Bedeutungsgewinn und einer Zunahme des Geschosswohnungsbaus. Im Vorfeld der Berichtslegung wurden wichtige Ergebnisse und mögliche Schlussfolgerungen mit den einzelnen Fraktionen des Stadtrates Jena diskutiert und dort gewonnene Hinweise in aufgenommen.

AKTIVE STEUERUNG DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG ERFORDERLICH

Bis zum Jahr 2030 kann mit einer Nachfrage nach Wohnbauflächen für ca. 2.400 neue Wohneinheiten gerechnet werden. Rein quantitativ würde dies dem ermittelten Wohnbauflächenpotenzial von 2.500 bis 2.700 Wohnungen entsprechen. Der Wohnbauflächen-Markt muss jedoch auch qualitativ nach zeitlicher Verfügbarkeit und Marktsegmenten unterschieden werden. Infolgedessen ergibt sich insbesondere für das Marktsegment des städtischen Wohnens ein Wohnbauflächen-Defizit, auch für das suburbane Wohnen ist das Angebot äußerst knapp – all dies unter der Voraussetzung, dass die geplanten Wohnbauflächen auch tatsächlich realisiert werden.

Aus diesen Gründen sowie wegen den allgemeinen Unwägbarkeiten des Wohnungsmarktes empfiehlt sich eine aktive Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, um gegebenenfalls rasch reagieren und neue Standorte entwickeln zu können. Kurzfristig sind allerdings keine nennenswerten Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

ERGEBNIS

VORGEHENSWEISE UND DEFINITIONEN

Zentrale Grundlagen der Wohnbauflächenbilanz sind die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, die Wohnungsmarktanalysen, die Zuordnung zu Marktsegmenten im Zuge des „Monitorings zum Stadtumbau“ sowie die GIS-basierte interne Baulückenerfassung der Stadt Jena. In einem ersten Schritt wird das Angebot in Form von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. Dabei wird nach Planungsräumen und nach planungsrechtlichem Status unterschieden.

In einem zweiten Schritt werden Annahmen zur Größenordnung der zukünftigen Nachfrage getroffen. Anschließend werden im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und Handlungserfordernisse abgeleitet. Zu unterscheiden ist zwischen kurzfristigen (2016 bis 2022) und mittel- bis langfristigen (2023 bis 2030) Zeiträumen. Zu beachten ist, dass der erste Zeitraum mit 7 Jahren etwas kürzer ausfällt als der zweite mit 8 Jahren.

Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen an, sondern auch auf Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität. Um beide Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungs- und Wohnungsstruktur dar.

Dabei tragen stets alle Merkmale – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition des jeweiligen Marktsegmentes bei. Teilweise rückt – wie beim preiswerten Wohnen – ein Merkmal in den Vordergrund. Aus Sicht der Stadtentwicklung können folgende vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden:

- städtisches Wohnen,
- Stadtteil-Wohnen,
- preiswertes Wohnen und
- suburbanes Wohnen.

Die einzelnen Merkmale der Marktsegmente werden ausführlich in Kapitel B 3 beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohntrends und die demographische Entwicklung zu einer Verschiebung der Marktsegmente und einem Anstieg der Nachfrage nach dem städtischen Wohnen führen werden. Dieser Prozess ist im Wohnstadtordner Kapitel B 2 und B 3 ausführlich beschrieben. Tiefergehende Informationen zur Nachfrageentwicklung, zur Bautätigkeit, zum Wohnbauflächenangebot sowie zu den prognostischen Aussagen befinden sich ebenfalls im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist.[1]

Hinweis: Bei einem Vergleich zwischen den einzelnen Tabellen kann es hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten zu leichten Abweichungen von ein oder zwei Einheiten kommen, die auf rechnungsbedingte unterschiedliche Rundungen zurückzuführen sind.

INFORMATION

[1] Siehe unter: http://www.jena.de/de/leben/wohnen_bauen/361140

5.2 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

In der Flächennutzungsplanung wird häufig die klassische Vorgehensweise gewählt, für die zunehmende Bevölkerungszahl einen normativ oder gegebenenfalls aus der Vergangenheit ermittelten Wert für einen Wohnbauflächenbedarf pro Kopf anzusetzen und daraus eine Summe auszuweisender Wohnbauflächen zu bilden. Solch eine einfache, relativ starre "Wohnbauflächenbilanz" ist für die politische und planerische Praxis nur wenig hilfreich, denn zum einen übersieht sie den volkswirtschaftlichen Unterschied, dass aus einem möglichen rechnerischen Bedarf nicht automatisch eine tatsächliche Nachfrage am Markt wird. Zum anderen berücksichtigt sie nicht die Verhältnisse und Entwicklungen eines lokalen Wohnungsmarktes wie zum Beispiel unterschiedliche Grundstücksgrößen, Grundstückskosten, Lagequalitäten, Bebauungsdichten, Bodenmobilisierungshemmnisse oder Verfügbarkeit. Deswegen wird in Jena versucht, eine strategische Flächenplanung zu entwickeln, die auf die Komplexität und Dynamik eines Wohnungsmarktes reagiert und realitätsnah die tatsächlich am Markt nachgefragten Flächen und Qualitäten ausreichend zur Verfügung stellt. Zugleich will man auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nachkommen. Dementsprechend soll mit den Flächen ressourcensparend umgegangen werden, Infrastrukturen sollen wirtschaftlich ausgelastet sein und insgesamt ist ein attraktives Stadtbild zu schaffen.

Dies erfolgt in einem mehrschrittigen Verfahren, um verschiedene Komponenten berück-sichtigen zu können. Um die Entwicklung der Nachfrageseite bis 2030 abzuschätzen, wird zuerst ermittelt, wie sich rein quantitativ die Zahl der Haushalte bis 2030 verändern wird. Anschließend werden qualitative Aspekte wie zum Beispiel sich verändernde Wohntrends berücksichtigt. Dafür wird zum einen die Eigentumsbildung in Form von Kleinhäusern[2] bewertet, zum anderen werden Veränderungen zwischen den Marktsegmenten abgeschätzt. Die sich daraus ergebenden Mengen der zukünftig erwarteten Neubaunachfrage werden dem in Kapitel A 2.5 dargestellten Wohnbauflächenangebot im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz gegenübergestellt. Aus dieser Bilanz können in Kapitel B 4.3 Strategien und Hinweise für eine angebotsorientierte Bauleitplanung abgeleitet werden. Aussagen zur langfristigen Nachfrage bis 2030 sind dabei hinsichtlich der Größenordnungen der zu erwartenden Entwicklungen mit großen Unsicherheiten behaftet. Darüber hinaus lassen sich qualitative Aspekte im Sinne einer mathematischen Gleichung kaum darstellen. Deswegen sind die folgenden Berechnungen nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen (Ca.-Werte) aufzufassen. Um dies zu verdeutlichen, wurden in diesem Abschnitt die Werte gegenüber den Ausgangstabellen gerundet.

MEHR HAUSHALTE

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 geht davon aus, dass Jena auch zukünftig eine wachsende Stadt sein wird. Auch die Zahl der Haushalte wird bis 2030 um rd. 1.100 (▸siehe Abbildung 1) zunehmen. Da in Jena derzeit kaum struktureller Leerstand besteht, würde diese Anzahl an Haushalten einem Mindest-Bauvolumen entsprechen.

2 Eigentumswohnungen müssen nicht berücksichtigt werden, weil sie baulich Mietwohnungen entsprechen. beziehungsweise diese Segmente sich sogar überschneiden, was jedoch für die Wohnbauflächenbilanz unerheblich ist.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2014 BIS 2030

Wohnhaushalte	2014	2020	2025	2030	Veränderungen 2014-2030 absolut	in %
1 Person	24.722	25.054,0	25.547	25.848	+ 1.126	+ 4,6 %
2 Personen	19.148	18.825,0	18.430	18.408	- 740	- 3,9 %
3 Personen	8.211	8.370,0	8.375	8.464	+ 253	+ 3,1 %
4 und mehr Personen	5.647	5.940,0	6.042	6.090	+ 443	+ 7,8 %
Gesamt Jena	57.727	58.190,0	58.394	58.809	1.082	+ 1,9 %

Quelle: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 der Statistikstelle Stadt Jena, Berechnungen:: TIMOUROU

Die Bevölkerungsprognose 2014 geht zwar von einem Anstieg der Zahl der Migranten aus, jedoch nicht in dem Maße, wie zuletzt Flüchtlinge nach Jena gekommen sind. Ein Teil von ihnen wird zukünftig kurzfristig Wohnraum nachfragen, Schätzungen gehen für das Jahr 2016 von 360 bis 640 Wohnungen aus.[3] Dabei handelt es sich jedoch um einen temporären Effekt, da ein Teil der Flüchtlinge nach Kriegsende wieder in ihr Heimatland zurückkehren wird. Deswegen soll diese Komponente nicht in die Bilanzen aufgenommen, sondern bei der Entwicklung der Strategien extra betrachtet werden (▸siehe Kapitel A 2.6).

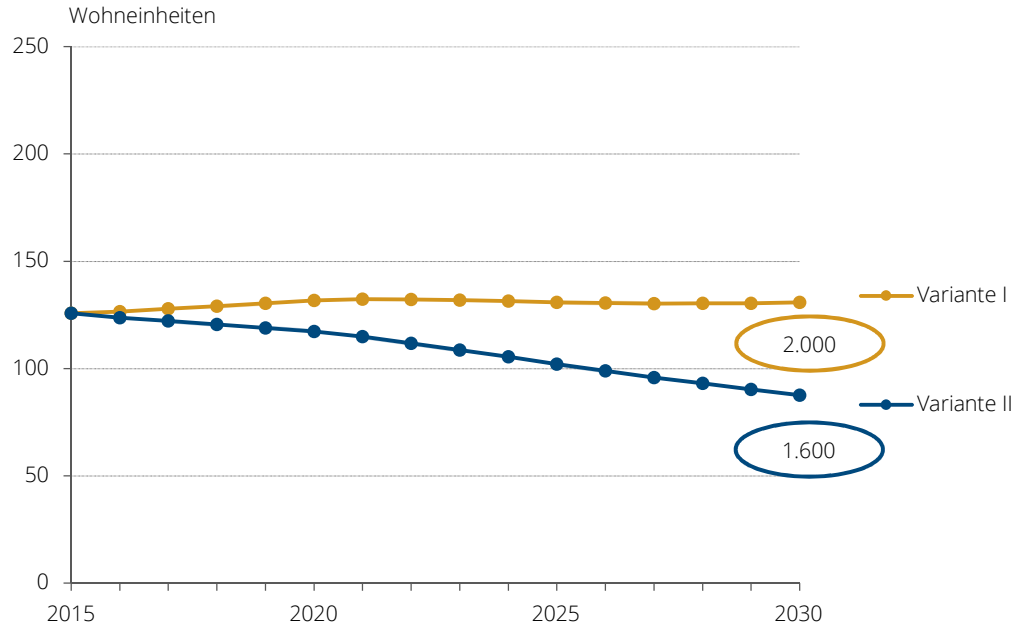
WENIGER KLEINTEILIGE BEBAUUNG GEFRAGT

Wie bereits in Kapitel A 2.5 dargestellt, kommt bei den Baufertigstellungen der kleinteiligen Bebauung eine gewisse Bedeutung zu, die vor allem aus dem Streben nach selbstgenutztem Eigentum gespeist wird. Die hieraus resultierende Neubaunachfrage ist dabei relativ unabhängig von der konkreten Wohnungsmarktsituation und muss daher gesondert betrachtet werden. Diese Nachfrage erfolgt vorrangig durch die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Die zukünftige Nachfrage ist also damit auch von altersstrukturellen Verschiebungen abhängig. Gemäß der Bevölkerungsprognose 2014 nimmt diese Altersgruppe bis 2021 um 6 % auf rd. 22.000 Personen zu, um dann bis 2030 wieder leicht zurückzugehen. Seit einigen Jahren ist jedoch in den deutschen Wohnungsmärkten generell der Trend festzustellen, dass das Interesse an neu errichteten Kleinhäusern rückläufig ist. Die Bedeutung kompakterer, städtischerer Bauformen und insbesondere eine verstärkte Nutzung von Bestandsimmobilien, die durch einen Generationenwechsel möglich wird, nimmt hingegen zu.

Vor diesem Hintergrund wurden zur Abschätzung der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung zwei Varianten berechnet. Um den alters-strukturellen Effekt zu verdeutlichen, wird in der **Variante I** die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen vier Jahre konstant gehalten und auf die sich verändernde Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen bezogen (= 6,01 Wohneinheiten je 1.000 Personen). Insgesamt würde dies von 2016 bis 2030 zu einem Bauvolumen von 2.000 Wohneinheiten führen (▸siehe Abbildung 2). Wahrscheinlicher ist jedoch die **Variante II**, mit der das sich wandelnde Nachfrageverhalten abgebildet werden kann. Hier wird ein Rückgang von rd. einem Drittel auf 4,03 Wohn-einheiten je 1.000 Personen angenommen, was über den gesamten Zeitraum bis 2030 betrachtet zu einem Bauvolumen von rd. 1.600 Wohn-einheiten führen würde.

3 Zur Herleitung s. Wohnstadtordner Jena Kap. A 2.6 und B 1.3.

ABB. 2 NACHFRAGE NACH KLEINTEILIGER BEBAUUNG



Quelle: Berechnungen: TIMOUROU

MEHR STÄDTISCHES WOHNEN GEFRAGT

Wie die Forschungen zu Wohntrends und Wohnkonzepten ergeben haben, wird sich die zukünftige Wohnungsnachfrage auch in qualitativer Hinsicht verändern, was dazu führt, dass sich die Anteile der einzelnen Wohnkonzepte verschieben. Gründe dafür sind etwa der Eintritt in eine neue Lebensphase, veränderte Einkommensverhältnisse oder eine Veränderung der Lebenseinstellung. Gewünscht wird daher eine andere als die bisherige Wohnung mit passenderer Wohnlagenqualität, mit besseren Grundrissen oder Ausstattungsqualitäten. Das wiederum führt zu einer Verschiebung der Anteile der einzelnen Marktsegmente, die basierend auf Haushaltsbefragungen für Jena abgeschätzt wurde (▸siehe Kapitel B.3). Diese Verschiebung bedeutet also nicht, dass mehr Wohnungen nachgefragt werden, sondern dass andere Wohnungen gesucht werden. Wie in Abbildung 3 dargestellt wird davon insbesondere das Marktsegment des städtischen Wohnens mit einer zusätzlichen Nachfrage von ca. 1.000 Wohnungen profitieren, während die anderen Marktsegmente – trotz wachsender Bevölkerung – mehr oder weniger konstant bleiben.

ABB. 3 NACHFRAGE NACH MARKTSEGMENTEN BIS 2030

Marktsegment	Marktanteil 2014	Nachfrage-Verschiebung
Städtisches Wohnen	30 %	+ 1.000
Stadtteil-Wohnen	23 %	- 150
Preiswertes Wohnen	27 %	+/- 0
Suburbanes Wohnen	20 %	+ 100

Quelle: Berechnungen: TIMOUROU

ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE

Die zukünftige Nachfrage nach Neubauten setzt sich aus den oben genannten Teilmengen zusammen, und zwar aus der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung (1.600), durch die zusätzlichen Haushalte (1.100) aufgrund der wachsenden Bevölkerung und der qualitativen Nachfrageverschiebung (1.100). Diese Gruppen können jedoch nicht einfach aufsummiert werden, weil sie sich überschneiden. Denn diejenigen Jenaer, die in eine neu errichtete Wohnung ziehen, machen eine Wohnung frei, in die dann von außerhalb Jenas Kommende einziehen können.

Darüber hinaus haben Analysen zu den Sickereffekten gezeigt, dass gut ein Sechstel der neuen Kleinhäuser von Bewohnern von außerhalb bezogen werden.[4] Setzt man diese Quote an, so würden insgesamt bis 2030 **Wohnbauflächen für ca. 2.400 neue Wohneinheiten** benötigt, wobei der kurzfristig erforderliche Anteil mit 1.300 Wohneinheiten etwas höher liegt als der mittel- bis langfristige (1.100), was in der rückläufigen Eigentumsbildung im Kleinhausbereich[5] sowie der sich abflachenden Bevölkerungszunahme begründet ist.

ABB. 4 VERGLEICH DER NACHFRAGE MIT DEM AM MARKT AKTUELL VERFÜGBAREM ANGEBOT[6] (gerundete Werte)

	kurzfristig bis 2022		mittel- bis langfristig bis 2030	
Marktsegment	Nachfrage	Angebot*	Nachfrage	Angebot*
Städtisches Wohnen	600	200 - 250	600	300 - 350
Stadtteil-Wohnen	300	800	200	650
Suburbanes Wohnen	400	300 - 350	300	250 - 300
Gesamt*	1.300	1.300 - 1.400	1.100	1.200 - 1.300

* = planungsrechtlich gesicherte und geplante Standorte, mobilisierbare Baulücken
Quelle: Berechnungen: TIMOUROU

WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Der geschätzten Nachfrage von 2.400 Wohneinheiten steht ein in Kapitel A.2.5 dargelegtes, aktuell am Markt verfügbares Gesamtangebot an planungsrechtlich gesicherten (A) oder geplanten Bauflächen (B) sowie Baulücken für rd. 2.500 bis 2.700 mögliche Wohneinheiten sowie zusätzliche potenzielle Wohnbauflächen (C, D, E) für rd. 1.500 Wohneinheiten gegenüber. Dies könnte zu dem Schluss führen, dass es in Jena für diesen Zeitraum genug neue Wohnbauflächen gäbe.

Um die Marktverhältnisse richtig abzubilden, müssen jedoch auch die unterschiedlichen Flächenverfügbarkeiten und insbesondere die qualitativen Unterschiede der Marktsegmente berücksichtigt werden. So zeigen sich ein leichtes

4 Zur vertiefenden Untersuchung von Zuzügen in Neubauten siehe „Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente in Jena“ 2015 vom 26.03.2015 (15/0369-BE).

5 Als Kleinhaus werden Ein- und Zweifamilienhäuser bezeichnet.

6 Das preiswerte Segment ist hier nicht aufgeführt, da es um eine Einstufung der Standorte hinsichtlich ihres Potenzials handelt. Geförderter Wohnraum kann auf allen Standorten stattfinden

Defizit beim suburbanen Wohnen und ein starkes Defizit beim städtischen Wohnen, während im Stadtteil-Wohnen ein Überangebot herrscht.

Welche Schlüsse daraus zu ziehen sind, wird im folgenden Kapitel dargestellt.

5.3 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND STRATEGIEN

In den letzten Jahren konnte der Nachholbedarf an Wohnraum abgebaut und der Wohnungsmarkt damit wieder etwas entspannt werden. Dadurch reduzierte sich zwar das Wohnbauflächenangebot, durch eine kompaktere Bebauung, vor allem im Planungsraum Nord sind jedoch noch zahlreiche Bebauungsmöglichkeiten vorhanden. Diese stehen einer zukünftig noch leicht steigenden Nachfrage gegenüber. Aus der dargelegten Wohnbauflächenbilanz lassen sich eine Reihe von Schlüssen ziehen: [7]

- Der geschätzten Nachfrage bis 2030 von rd. 2.400 neuen Wohnungen steht ein Wohnbauflächenpotenzial von 2.500 bis 2.700 Wohnungen gegenüber. Quantitativ betrachtet ist die Bilanz nach derzeitigem Stand also ausgeglichen.
- Voraussetzung ist jedoch, dass die geplanten Wohnbauflächen (B) tatsächlich realisiert werden. Kommt ein geplanter Standort nicht oder nicht in der bisher geplanten Weise, müssen entsprechende Ersatzstandorte in die Planung aufgenommen und entwickelt werden.
- Dies wäre insofern möglich, da mit den FNP-Vorbehaltsflächen (C) und übergeleiteten B-Plänen (E) weitere Standorte im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplanes als Reserven zur Verfügung stehen.
- Hinzu kommen die weiteren Potenzialflächen (D), die mit einer Neuausweisung im Flächennutzungsplan verbunden wären.
- In qualitativer Hinsicht entsprechen die geplanten Standorte zum größeren Teil der erwarteten Nachfrage, zum kleineren Teil zeigen sich aber auch Defizite insbesondere beim städtischen Wohnen. Dazu bedarf es gesonderter Strategien, die im Folgenden weiter ausgeführt werden.

Grundsätzlich muss jedoch festgehalten werden, dass die vorgenommenen Abschätzungen zwar eine hohe Wahrscheinlichkeit haben, aber nicht frei von Unwägbarkeiten sind – beispielsweise wenn geplante Flächen nicht oder nicht rechtzeitig entwickelt werden oder die Nachfrage sich stärker als in der Bevölkerungsprognose angenommen verändert. Dies macht eine entsprechende flexible Steuerung der Wohnbauflächenpolitik und der Bauleitplanung erforderlich. Dabei ist es nicht sinnvoll, eine feste Planzahl als Ziel festzulegen. Stattdessen sollte man sich mit einem Strategiemix Gestaltungspielräume erhalten, um flexibel reagieren zu können.

Knappheiten beim städtischen Wohnen

Im Marktsegment des städtischen Wohnens liegt das kurzfristig verfügbare Angebot mit 200 bis 250 Wohneinheiten deutlich unter der geschätzten Nachfrage von 600 Wohneinheiten. Das Angebot besteht dabei überwiegend aus Baulücken und der Fläche am Standort „nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“. Langfristig kommen neue Wohnbauflächen hinzu, sodass sich das Angebot etwas vergrößert (300 bis 350 Wohneinheiten), aber immer noch deutlich unter der zukünftigen Nachfrage (600 Wohneinheiten) bleibt. Über den gesamten Betrachtungszeitraum gerechnet, ergibt sich in diesem Marktsegment ein Defizit von rd. 600 Wohneinheiten. Um dieses Defizit auszugleichen, müssten entweder

- geeignete Vorbehalts- und Potenzialflächen (C, D, E) wie zum Beispiel "Eichplatz", "Jenzigfuß" oder "Schweizerhöhe" mit einem möglichen Volumen von rd. 515 Wohneinheiten entwickelt werden. Dabei ist derzeit allerdings eher von einem langfristen Realisierungszeitraum auszugehen.

[7] Die nachfolgenden Nummerierungen der einzelnen Wohnbaustandorte beziehen sich auf die Übersichtstabellen in Kapitel A 2.5.

- oder es wird versucht, Standorte des Stadtteil-Wohnens, die derzeit vor allem aufgrund ihrer Lage-Qualitäten diesem Marktsegment zuzuordnen sind, hinsichtlich der städtebaulichen und wohnungsseitigen Qualitäten so zu entwickeln, dass sie eine gewisse Alternative zu Standorten des städtischen Wohnens darstellen. Dies erfordert eine entsprechende strategische Bestandsentwicklung durch die aktuellen Eigentümer und eine Begleitung durch die Stadtplanung. Mögliche Standorte könnten das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet beim Mönchenberge“, "Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/Oelste" oder teilweise "Ziegenhain/An der Talschule) sein; dies könnte auch kurzfristig umgesetzt werden. Die Standorte könnten dann zum Teil auch Nachfrager nach städtischem Wohnen ansprechen (geschätzt bis zu 200 Wohnungen).

Ein weiterer Ansatz ist auch die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung oder Ersatzneubau zum Beispiel in Wenigenjena oder im südlichen Teil des Planungsraumes Jena-Nord.

Stadtteil-Wohnen: qualitative Erweiterung sinnvoll

Das Flächenangebot für das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens ist mit rd. 1.500 möglichen Wohneinheiten bereits im kurzfristigen Zeitraum mehr als doppelt so hoch wie die zusätzliche Nachfrage (300) und reicht auch, die langfristige Nachfrage abzudecken. Dementsprechend ist bis 2030 eine Entwicklung des Flächenpotenzials (C, D, E) für das Stadtteil-Wohnen rechnerisch nicht erforderlich. Wird ein Teil davon jedoch als Alternative zum städtischen Wohnen mit hohen Qualitäten entwickelt, reduziert sich das Überangebot entsprechend, ist aber immer noch ausreichend. Darüber hinaus stellt das Stadtteil-Wohnen eine wichtige Reserve dar, um auf besondere Marktentwicklungen zu reagieren. Hierzu zählen unter anderem die Flüchtlinge. Ihr kurzfristiges Verbleiben kann zu einer zusätzlichen Nachfrage von 300 bis 600 Wohnungen führen.[8] Bei einer umfassenden Rückkehr der Flüchtlinge in ihre Heimatländer würden die kurzfristig errichteten Neubaukapazitäten auch für die langfristige Nachfrage ausreichen. Die verbleibenden Flächen wären dann ein Potenzial für den Zeitraum nach 2030. Verbleibt ein höherer Anteil an Flüchtlingen dauerhaft in Jena, sind entsprechend mehr Wohnungen im Stadtteil-Wohnen erforderlich. Dieser Prozess lässt sich nicht exakt vorher planen und muss daher laufend beobachtet werden, die Baulandstrategie wäre entsprechend anzupassen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens vor allem durch den Siedlungsbau der Nachkriegszeit gekennzeichnet ist. Die dafür typischen Ausstattungsstandards und Grundrisse werden in dieser Menge nur bedingt der zukünftigen Nachfrage entsprechen. Die Wohnungsunternehmen stehen daher vor der Entscheidung, ihre Bestände entsprechend aufwändig zu modernisieren oder sie im Neubau an gut gelegenen Standorten zu schaffen. Ein Neubau bietet ihnen die Möglichkeit, das Portfolio zu verjüngen, birgt aber auch die Gefahr von zunehmenden Leerständen an anderen, weniger nachgefragten Standorten. Wichtige Standorte hierfür sind die Konversionsflächen „Camburger Str.“ und das Baugebiet „Zwätzen-Nord, 2. BA“.

Großsiedlungen stärken

Ganz ähnlich sollte im Sinne der qualitativen Aufwertung des Angebotes und insbesondere der Stärkung der sozialen Mischung überlegt werden, die Vorbehaltsflächen „Theobald-Renner-Straße“ (C8) in Lobeda und „Hugo-Schrade-Straße“ (C9) in Winzerla zu entwickeln. Damit könnte ein Beitrag zur besseren sozialen Mischung in den Großsiedlungen geleistet werden.

8 Einerseits können Flüchtlinge Neubauten nutzen, andererseits können durch Neubau Umzugsketten initiiert werden, aufgrund derer preiswerte Bestandswohnungen für Flüchtlinge frei werden.

Das preiswerte Wohnen findet im Bestand statt

Wie bereits in Kapitel A 2.5 ausgeführt, handelt es sich bei den Neubaustandorten im Marktsegment des preiswerten Wohnens um Flächen mit einfacher Wohnlagenqualität. Damit bezieht sich die Definition des preiswerten Marktsegmentes auf das Grundstück und nicht auf einen Mietpreis. Sie ist also nicht zu verwechseln mit preiswerten Wohnungen im Bestand und auch nicht mit gefördertem sozialen Wohnungsneubau. Denn bei Neubau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, ist die Förderung unabhängig von Standort und Lagequalität. Anders ausgedrückt: Auf Flächen des städtischen Marktsegmentes oder insbesondere des Stadtteil-Wohnens können sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen entstehen. Das Ausweisen von Standorten, die nur für das preiswerte Wohnen in Frage kommen, ist daher nicht sinnvoll. Hingegen können Überkapazitäten beim Stadtteil-Wohnen auch für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sollten dies aber nicht die Standorte sein, die als Alternative zum höherwertigen städtischen Wohnen entwickelt werden können. Wohnungspolitisch betrachtet ist der Erhalt des preiswerten Bestandes die wesentlichere Strategie.

Leichte Knappheiten im suburbanen Wohnen

Im Marktsegment des suburbanen Wohnens liegt das kurzfristige Angebot leicht unter der zusätzlichen Nachfrage von rd. 400 Wohneinheiten. Auch langfristig übersteigt die Nachfrage (300 Wohneinheiten) knapp das Angebot, obwohl wie in der Variante II dargestellt von einer rückläufigen Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung ausgegangen wird. Das wird sich insbesondere auch auf dieses Marktsegment auswirken. Zudem sind für mögliche Marktschwankungen keine Reserven vorhanden. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, entsprechende Potenzialflächen für das suburbane Wohnen zu entwickeln. Besonders geeignet erscheint dafür der Standort in Wenigenjena „Am Ostfriedhof“ mit einem Potenzial für 80 Wohnungen oder in Göschwitz „Am Klosterweg“ mit 50 Wohnungen (▸siehe Kapitel A 2.5.5: Standorte C2 und C3). Für beide Standorte ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine weitere Möglichkeit ist die Potenzialfläche „Cospedaer Grund“ (D6), hier ist allerdings eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Es sollte also zum einen in nächster Zeit eine Auswahl aus diesen Standorten vor allem unter dem Gesichtspunkt rascher Realisierbarkeit erfolgen. Zum anderen sollte in den nächsten Jahren mit dem Monitoring beobachtet werden, ob die Variante II tatsächlich ein-trifft oder gegebenenfalls weitere Potenzialflächen (D, E) wie zum Beispiel im „Mädertal“, oder „Gänseberg“ benötigt werden.

Empfehlungen zur aktiven Steuerung der Baulandentwicklung

Aus den Strategien für die einzelnen Marktsegmente ergibt sich insgesamt, dass eine aktive Baulandpolitik erforderlich ist, um den Anforderungen einer wachsenden Stadt gerecht zu werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit einer offensiven Angebotspolitik die Chancen der aktuellen Entwicklungen stärker genutzt werden sollen.

- Kurzfristig ist keine nennenswerte Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich[9], die geplanten Bauflächen (B) müssen jedoch möglichst rasch zum Beschluss gebracht werden, die Entwicklung der Erschließung sollte zügig vonstattengehen. Sollen die weiteren Potenzialflächen (D) genutzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zusätzliche Standorte, die

9 Bei einzelnen Standorten sind gegebenenfalls kleine Abrundungen erforderlich, einzige Änderung wäre für den „Cospedaer Grund“ (D6) erforderlich.

über die Potenzialflächen (C, D, E) hinausgehen, sind bis 2030 nicht erforderlich.

- Zentral ist eine laufende Evaluierung der Wohnbauflächenentwicklung anhand der Baulückenerfassung, der Wohnbauflächenbewertung sowie der amtlichen Statistik (Baufertigstellungen, Wanderungen). Damit soll überprüft werden, ob das Wohnbauflächenpotenzial tatsächlich ausreicht, ob die Eigentumsbildung stärker im Bestand stattfindet und ob die Alternativen zum städtischen Wohnen angenommen werden. Außerdem kann so festgestellt werden, ob sich die Zahl der Haushalte so entwickelt wie prognostiziert oder ob kurzfristig reagiert werden muss und beispielsweise eine weitere Potenzialfläche entwickelt werden sollte.
- Zu diesem Zeitpunkt sollte das Wohnbauflächenkonzept – auch in Abstimmung zum Gartenentwicklungskonzept und dem Garagenentwicklungskonzept – weiter fortgeschrieben werden. Hinzu kommen mögliche Potenziale durch Umnutzung der innerstädtischen Klinik-Standorte, deren Entwicklungen sich – mit Ausnahme der bereits berücksichtigten Neubebauung Bachstraße (200 Wohnungen) – allerdings bisher nicht ausreichend konkretisieren lassen. Insgesamt kommt es also darauf an, die Wohnbauflächenplanungen als Rahmen aufzufassen, innerhalb dessen die Wohnbauflächenentwicklung laufend zu steuern ist.
- Darüber hinaus empfiehlt sich für die Stadt Jena eine strategische Flächenbevorratungspolitik über das Jahr 2030 hinaus.

C STADTTEILÜBERSICHTEN

Die Stadtteilübersichten geben einen Überblick über die wichtigsten statistischen Daten auf der Ebene der folgenden **Planungsräume**:

- Lobeda (inkl. Alt-Lobeda)
- Winzerla (inkl. Alt-Winzerla)
- Ost
- Nord
- West/Zentrum
- Ortschaften

Die Aufbereitung und qualitative Bewertung der Daten in Form von Stadtteilübersichten ermöglicht einen Vergleich der Planungsräume untereinander und mit dem Jenaer Durchschnitt. Die zentralen Aspekte werden zur Verdeutlichung zusätzlich als vergleichende Grafiken dargestellt.

Bei den zusammengestellten Indikatoren handelt es sich vor allem um Daten, die Hinweise auf die demographische und sozio-ökonomische Entwicklung der Planungsräume geben. Somit lassen sich Schlussfolgerungen auch für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Planungsräumen ziehen.

In einem ersten Abschnitt werden die Planungsräume untereinander verglichen, wobei der Schwerpunkt auf der Darstellung zentraler Trends liegt. Im zweiten Abschnitt setzen sich die Stadtteilübersichten jeweils aus zwei Datenblättern und einem anschließenden Textteil zusammen. Der Textteil enthält eine Bewertung zentraler Daten und Trends aus den Datenblättern. Zahlenvergleiche und Durchschnittswerte beziehen sich stets auf die Planungsräume oder die Gesamtstadt Jena. Um auch Aussagen zu Veränderungen oder Trends treffen zu können, enthalten die Datenblätter Zeitreihen der letzten 3 Jahre (stets zum 31.12.). Des Weiteren wurden qualitative Informationen und Bewertungen zu folgenden **Themenbereichen** aufgenommen:

- städtebauliche Struktur,
- Standortattraktivität,
- demographische Trends,
- Wohnungsmarkt-Aspekte.

Die Einschätzungen, die in diesen Themenbereichen vorgenommen werden, basieren durchweg auf den Ergebnissen des Monitorings zum Stadtumbau der Jahre 2003 bis 2018 sowie verschiedener Konzepte für die einzelnen Planungsräume. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 übernommen. Da die rechnerische Fehlerbreite mit der Länge des Prognosezeitraumes wächst, wird hier die Entwicklung bis 2030 dargestellt. Eine weitere Quelle ist die Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena.

Einige qualitative Bewertungen wurden kategorisiert, um so eine Vergleichbarkeit zwischen den Planungsräumen herzustellen. So werden die Bewertungen für **Infrastruktur**, **Image** und **Wohnlage** in die Kategorien einfach, mittel und gut unterschieden. Die **Preissegmente** für Mietwohnungen werden nach preiswert, mittel- und höherpreisig und für Einfamilienhausstandorte nach unterem und oberem Preissegment differenziert (▶siehe Kapitel A 1.3).

Den Abschluss des Textteils bildet jeweils das **Handlungsspektrum**, in dem Schlussfolgerungen aus den zuvor genannten Fakten gezogen werden. Diese beziehen sich vor allem auf

- die Handlungsziele gemäß dem Stadt- bzw. dem Stadtteilentwicklungskonzept,
- eine Einschätzung der Wohnungsmarktsituation sowie
- die Folgen der zu erwartenden demographischen Entwicklung und mögliche Reaktionen darauf.

PLANUNGSRÄUME AUF EINEN BLICK

Mit der Abbildung 1 werden die Besonderheiten und zentralen Entwicklungen der einzelnen Planungsräume im Vergleich untereinander übersichtlich dargestellt. Dafür werden für jeden Planungsraum die Durchschnittswerte der letzten 3 Jahre von ausgewählten Merkmalen berechnet, um anschließend eine Rangfolge über alle sechs Planungsräume je Merkmal zu erstellen. Je nach Rang werden dem Planungsraum ein Punkt oder mehrere Punkte zugeordnet:

- ● unter den sechs Planungsräumen zählt der Wert zu den zwei niedrigsten (1. Terzil)
- ●● unter den sechs Planungsräumen liegt der Wert zwischen den zwei niedrigsten und den zwei höchsten
- ●●● unter den sechs Planungsräumen zählt der Wert zu den zwei höchsten (3. Terzil)

Dazu folgende Lesebeispiele: Bei dem ersten Merkmal "Einwohnergewinne" wird die Rangfolge des prozentualen Anstiegs des Einwohnerstandes von 2016 bis 2018 ins Verhältnis gesetzt. So zeigt ein Blick in die Abbildung 1 zum Beispiel für die Planungsräume Lobeda und Nord die stärksten Einwohnergewinne, während in Nord der Saldo der Wanderungen insgesamt (Binnen- und Außenwanderungen) vergleichsweise hoch liegt, ist es in Lobeda vor allem der Saldo der Außenwanderung. Hinsichtlich der Haushaltsgrößenstruktur unterscheidet sich Lobeda von den Ortschaften grundlegend: Ist in Lobeda der Anteil an Einpersonenhaushalten mit am höchsten und derjenige der Paare mit Kindern am niedrigsten, so verhält sich die Situation in den Ortschaften entgegengesetzt.

ABB. 1 ENTWICKLUNGEN AUSGEWÄHLTER MERKMALE VON 2016 bis 2018

AUSGEWÄHLTE MERKMALE	West/Zentrum	Nord	Ost	Lobeda	Winzerla	Ortschaften
Einwohnergewinne	●	●●●	●	●●●	●	●
Saldo Binnenwanderung	●	●●●	●●	●●	●●	●
Saldo Außenwanderung	●●	●●●	●	●●●	●	●●
Sterbefälle je 1.000 Einwohner	●	●●●	●●	●●	●●●	●
Geburtenfälle je 1.000 Einwohn	●●●	●●●	●●	●●	●	●
Jugendquotient*	●	●●	●●●	●●	●	●●●
Altenquotient**	●	●●	●●	●●●	●●●	●
Anteil an Einpersonenhaushalte	●●●	●●	●	●●●	●●	●
Anteil an Paaren mit Kindern	●●	●●	●●●	●	●	●●●
Anteil Alleinerziehender	●	●●	●●	●●●	●●●	●
Ausländeranteil	●●●	●●	●	●●●	●●	●

* Zahl der unter 18-Jährige je 100 18 bis unter 65-Jährige
** Zahl der 65-Jährigen und älter je 100 18 bis unter 65-Jährige

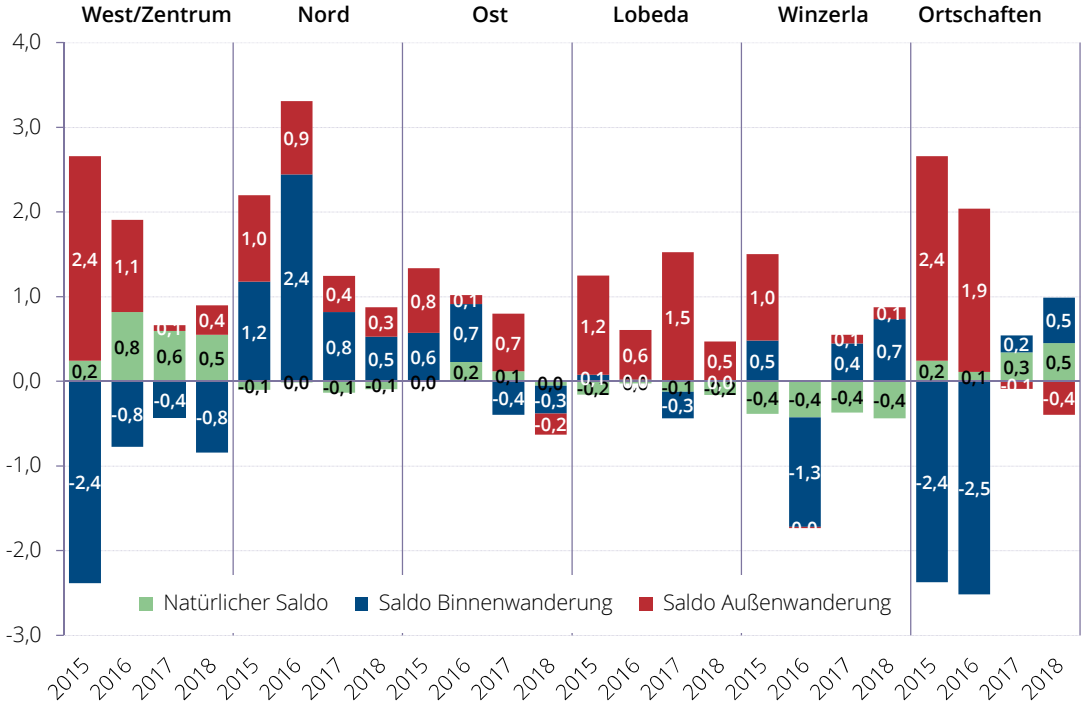
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnung: Timourou

PLANUNGSRÄUME IM VERGLEICH

Die **Einwohnerentwicklung** in den Planungsräumen verläuft recht unterschiedlich. Bei einer vergleichenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung[1] der Jahre 2015 bis 2018 und ihrer einzelnen Komponenten – natürlicher Saldo aus Geburten und Sterbefällen, Saldo der Binnenwanderungen innerhalb Jenas und den Außenwanderungssaldo – Einwohnerentwicklung werden die Ursachen dafür deutlich (▶siehe Abbildung 2 und 3):

ABB. 2 KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG 2015 bis 2018

Saldo als Anteil an Einwohnern (in %)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Die höchsten Einwohnergewinne in den letzten vier Jahren hat der Planungsraum Nord mit rd. + 7,3 % gegenüber 2014 zu verzeichnen. Nord gewinnt sowohl bei den Außen- als auch bei den Binnenwanderungen und hat einen ausgeglichenen natürlichen Saldo. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre hat wesentlich zu dieser positiven Entwicklung beigetragen.

Es folgen die Planungsräume Lobeda mit + 3,1 %, Ost mit + 2,1 % und West/Zentrum + 1,7 % Einwohneranstieg gegenüber 2014. Dabei geht der Zuwachs von 870 Einwohnern gegenüber 2014 in Lobeda hauptsächlich auf die verstärkte Außenzuwanderung zurück, die wiederum von den Flüchtlingen stark beeinflusst war. Zwischen 2013 und 2016 war auch der Binnenwanderungssaldo nicht mehr negativ, allerdings hatte 2017 Lobeda wieder innerstädtische Verluste zu verzeichnen. Der natürliche Saldo ist mehr oder weniger ausgeglichen.

Der Planungsraum Ost zeigte 2016 erstmalig eine positive Entwicklung bei allen drei Komponenten auf und profitierte 2015 und 2016 sowohl bei den Außen- als auch bei den Binnenwanderungen. Seit 2017 sind wieder Verluste

[1] Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

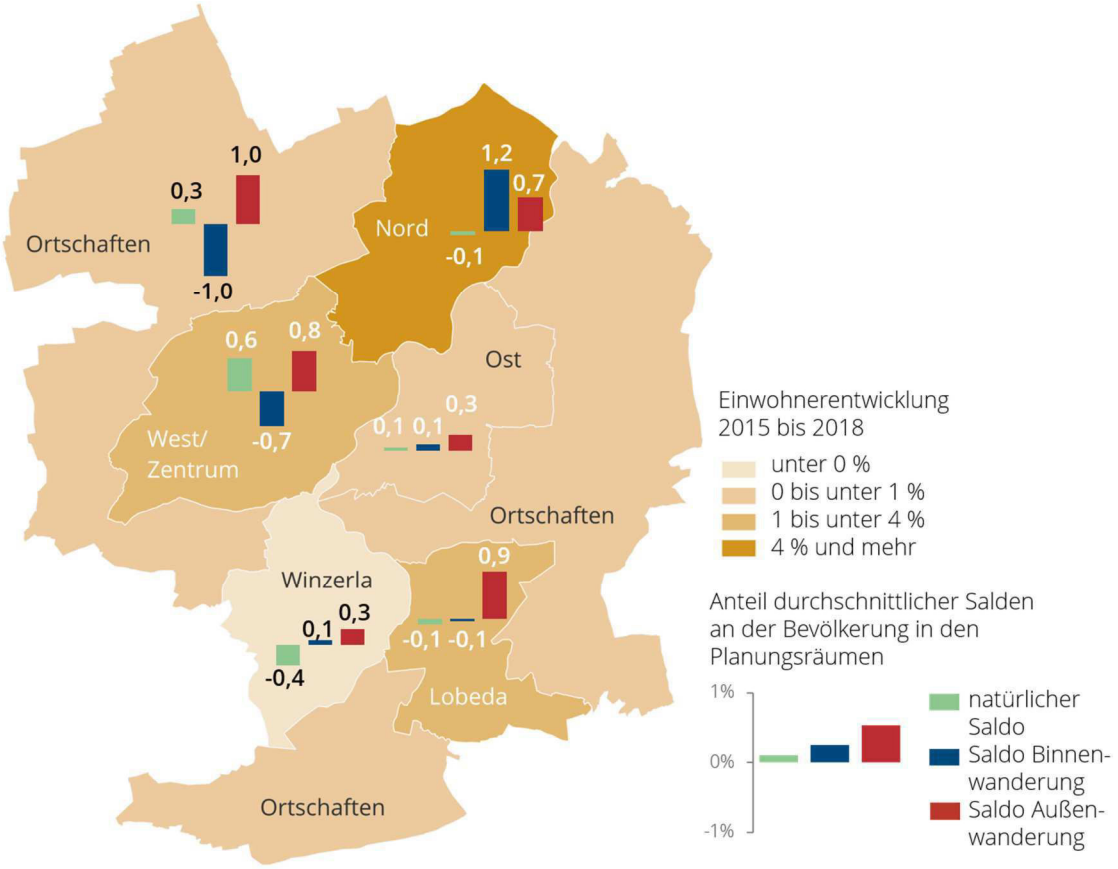
bei den innerstädtischen Wanderungen zu beobachten.

Auch West/Zentrum profitiert insbesondere von den Außenwanderungen und zeigt zudem nennenswerte Geburtenüberschüsse, hat jedoch bei den innerstädtischen Wanderungen stets Verluste zu verzeichnen.

Mit rd. + 0,9 % waren die Einwohnergewinne 2015 bis 2018 in den Ortschaften deutlich geringer. Zwischen 2009 und 2014 waren die Binnenwanderungsalden durchgängig positiv. 2015 und 2016 kam eine Umkehr der Entwicklung mit einer Zuwanderung von außen und innerstädtischen Wanderungsverlusten. Es handelte sich hierbei um eine Ausnahme, die hauptsächlich auf innerstädtische Umzüge von Flüchtlingen zurückzuführen war. Die Entwicklung ab 2017 folgt wieder den Trends vor 2015.

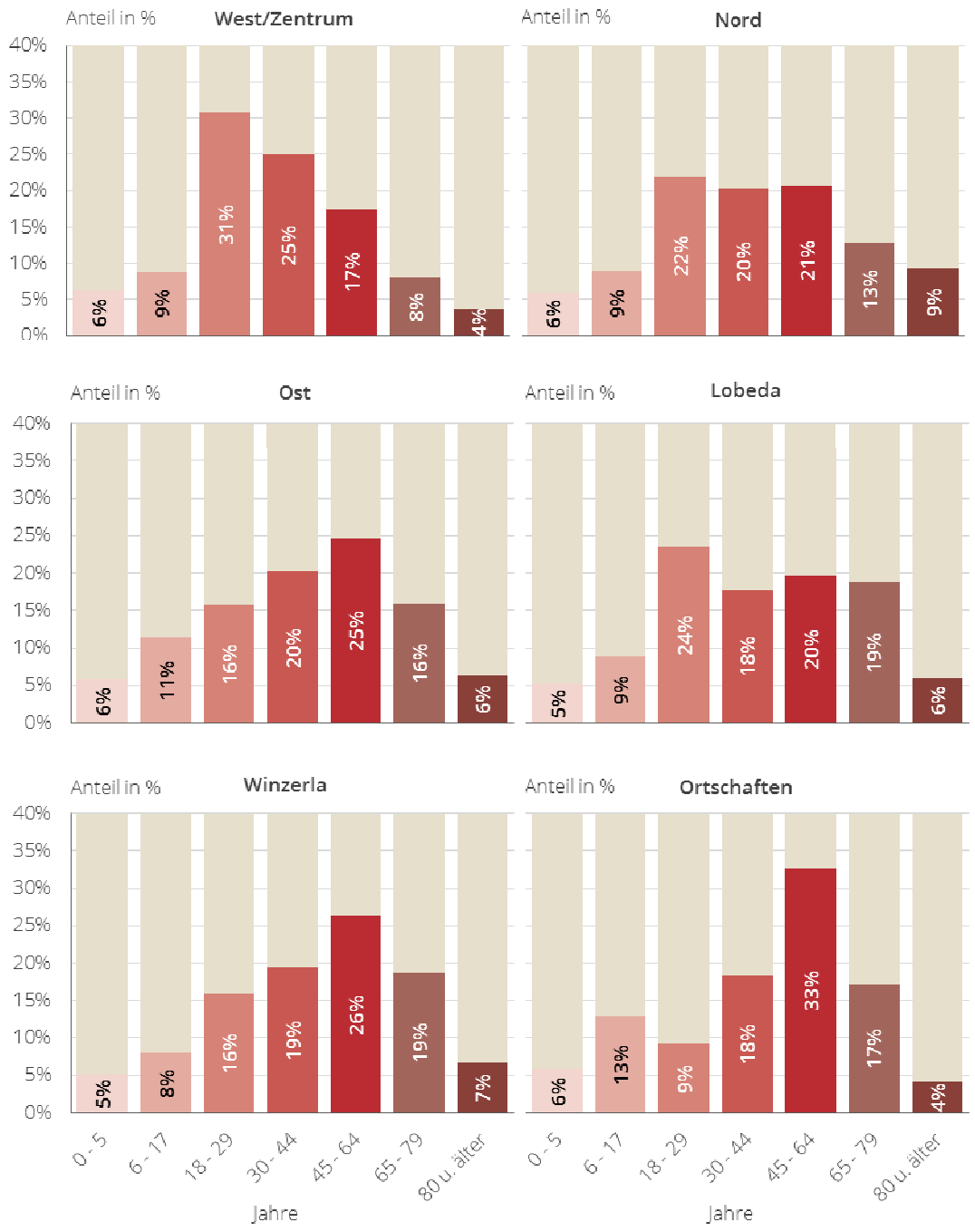
Winzerla profitierte bis 2014 nur bei der Binnenwanderung. Dies reichte meist nicht aus, um die Sterbeüberschüsse bzw. Verluste bei Außenwanderungen auszugleichen, sodass die Einwohnerzahl rückläufig war. 2015 konnte auch Winzerla kurzfristig von der Außenwanderung – insbesondere Flüchtlinge – stark profitieren (+ 149 Personen). Schon 2016 führten die innerstädtischen Umzüge wieder zu einem negativen Wanderungssaldo (- 185 Personen). Bei zugleich starken Sterbeüberschüssen erreichte die Einwohnerzahl 2016 mit 14.321 das niedrigste Niveau in den letzten 10 Jahren. Als Folge der geringfügigen Gewinne bei Binnen- und Außenwanderungen ist seit 2017 der Gesamtsaldo wieder leicht positiv.

ABB. 3 NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE EINWOHNERENTWICKLUNG 2015 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 4 ALTERSSTRUKTUR 2018 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

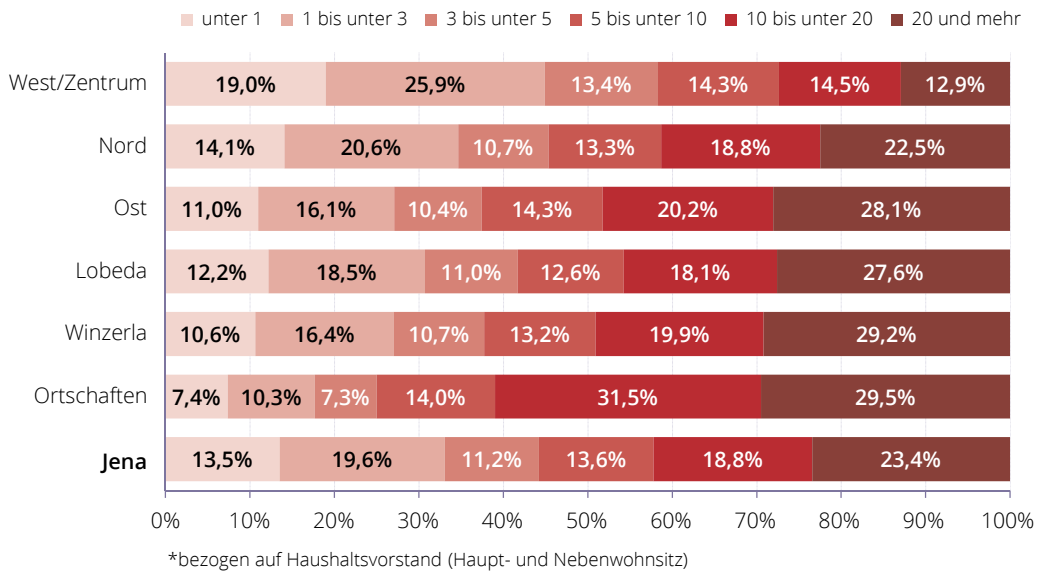
Aus der vergleichenden Betrachtung der **Altersstruktur** der Bewohner und der **Wohndauer**[2]. in den Planungsräumen lassen sich komplexe innerstädtische Prozesse ableiten (▶siehe Abbildung 4 und 5).

[2] Hierzu lässt sich anhand der Einwohnermeldedaten lediglich die Wohndauer der Einwohner an der aktuellen Wohnadresse ermitteln, indem die Datumsdifferenz des Stichtages zum Einzugsdatum berechnet wird. Sollte zuvor eine andere Wohnung in Jena bewohnt worden sein (z. B. bei innerstädtischen Umzügen), kann diese Zeit nicht mit erhoben werden. Die Auswertungen seit 2014 beziehen sich auf die Haushaltsvorstände (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz).

Einerseits spiegeln diese zwei Merkmale die städtebauliche Genese und das Baualter der Quartiere direkt wider. Andererseits machen sich hier auch die Eigentümerverhältnisse (Wohnen zur Miete oder im selbst genutzten Eigentum) sowie das Vorhandensein spezieller Wohnformen im Quartier, wie Studentenwohnheime oder Seniorenheime, bemerkbar.

So sind für West/Zentrum eine kürzere Wohndauer und eine sehr junge Einwohnerstruktur charakteristisch. West/Zentrum stellt einen bevorzugten Wohnstandort für Studierende dar, was sich an dem stark überdurchschnittlichen Anteil an 18- bis 30-Jährigen bemerkbar macht. Aufgrund des hohen Studierendenanteils ist auch die Fluktuation am höchsten, rd. 19 % der Haushalte wohnen erst seit weniger als einem Jahr in diesem Planungsraum. Hingegen zeichnen sich die ländlichen Ortschaften insgesamt durch eine ältere Bewohnerstruktur und eine vergleichsweise lange Wohndauer aus, was mit dem hohen Anteil von Eigentümern zusammenhängt. 61 % der Haushalte wohnt dort bereits länger als 10 Jahre und nur 25 % sind in den letzten 5 Jahren zugezogen. Andererseits machen sich hier jedoch auch die Bautätigkeit der letzten 10 Jahre und der sich aktuell vollziehende Generationswechsel bemerkbar. So ist der Anteil der Langzeitbewohner (über 20 Jahre Wohndauer) in den Ortschaften in etwa vergleichbar mit der Großwohnsiedlung Winzerla mit Bebauung aus den 1970er und 80er Jahren.

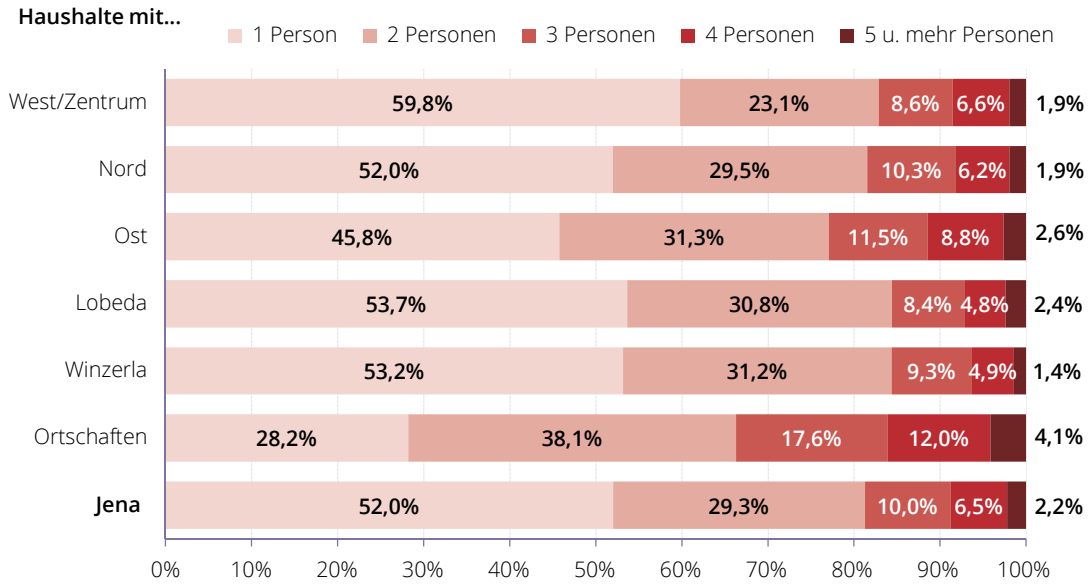
ABB. 5 WOHNDAUER* (IN JAHREN) NACH PLANUNGSRÄUMEN 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Die Altersstruktur der Einwohner sowie die Wohndauer prägen auch die Zusammensetzung der **Haushalte** in den Planungsräumen. Des Weiteren hängt die Haushaltsgröße wiederum mit der Größenstruktur des **Wohnungsbestandes** eng zusammen (▶siehe Abbildung 6 und 7).

ABB. 6 STRUKTUR DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE 2018 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

DEFINITION DER HAUSHALTE

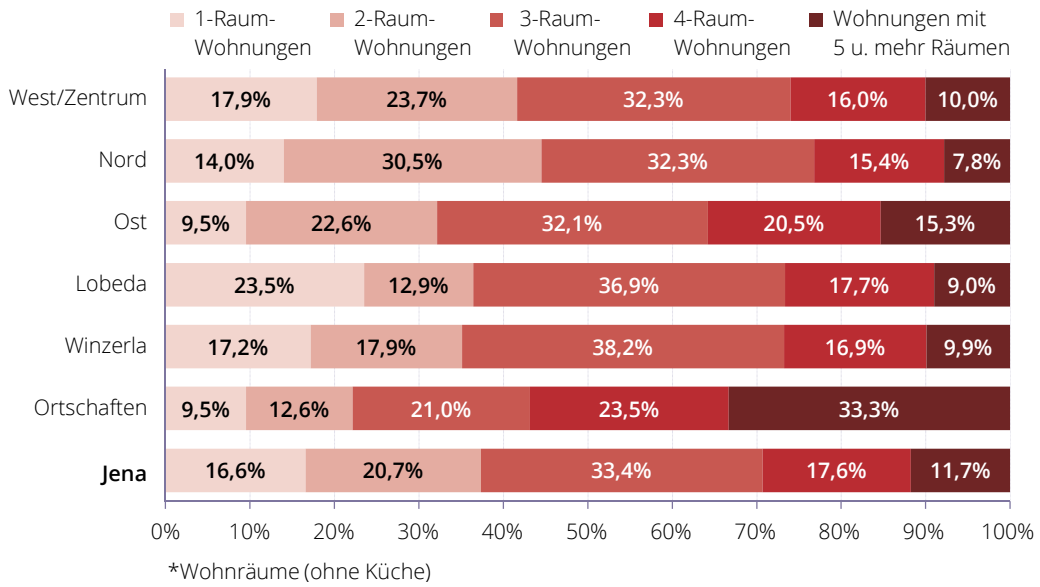
Die Haushalte werden aus dem Einwohnermelderegister statistisch generiert und bezeichnen zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften. Das bedeutet, dass in einer Wohnung mehrere Haushalte leben können und demnach die Anzahl der Haushalte nicht zwingend mit der Anzahl der Wohnungen übereinstimmen muss. Diese Situation trifft man zum Beispiel in Wohngemeinschaften an. Personen, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen, werden als Wohnhaushalte bezeichnet.

Aus diesem Grund werden im Folgenden zwei Begriffe unterschieden:

Als **statistische Privathaushalte** werden zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (z. B. Einzeluntermieter) bezeichnet. Wirtschaften die Personen getrennt, wie dies beispielsweise bei Wohngemeinschaften zumeist der Fall ist, werden sie als einzelne Haushalte betrachtet, auch wenn sie gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Personengemeinschaften, die unabhängig ihres wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs gemeinsam eine Wohnung bewohnen, werden als **Wohnhaushalte** bezeichnet (▸siehe Kapitel B 2.4).

INFORMATION

ABB. 7 WOHNUNGSBESTAND 2018 NACH ANZAHL DER RÄUME*



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

So besteht der Wohnungsbestand in den Ortschaften aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern zu rd. 57 % aus Wohnungen mit 4 und mehr Räumen. Entsprechend wohnen hier vorwiegend größere Haushalte; der Anteil an Familien ist mit rd. 25,3 % besonders hoch. Gleiches gilt auch für Teilbereiche des Planungsraumes Ost, der Familienanteil liegt in Ost insgesamt bei 21,0 %.

Umgekehrt spiegelt sich die studentische Nachfrage in West/Zentrum in der Haushaltsstruktur direkt wider, die Einpersonenhaushalte überwiegen bei Weitem. Zwar entspricht die Größenstruktur des Wohnungsbestandes in West/Zentrum in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt, in den Angaben zum Wohnungsbestand sind jedoch die Studentenwohnheime nicht enthalten. Ungefähr die Hälfte aller Studentenwohnheime in Jena ist jedoch gerade in West/Zentrum konzentriert. Dies gilt zum Teil auch für Lobeda, wo sich ebenfalls viele Studentenwohnheime befinden.

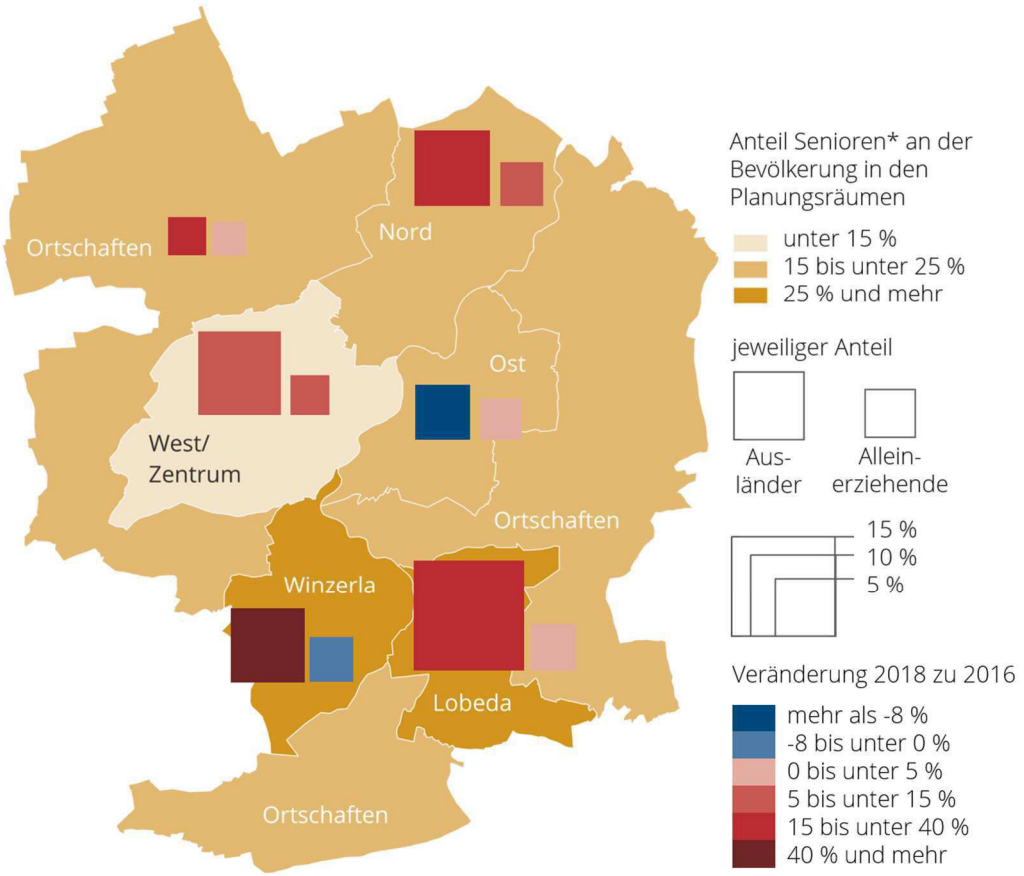
Auf der Seite der Wohnungsnachfrage gilt die **Sozialstruktur** als ein wesentliches Kriterium zur Einschätzung der Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft oder auch des Mobilitätsverhaltens sowie der Wohnwünsche. Im Hinblick auf die Gruppen der Senioren, Ausländer und Alleinerziehenden zeigen sich nicht nur Unterschiede bei der räumlichen Verteilung, sondern auch bei der Entwicklung der Anteile (▶siehe Abbildung 8).

Von allen vier Gruppen stellen die Senioren die größte dar, wobei in Lobeda und Winzerla bezogen auf die Einwohner die meisten und in West/Zentrum die wenigsten wohnen.

Ebenfalls hoch ist der Ausländeranteil in Lobeda, aber auch in West/Zentrum. Hier zeichnet sich seit 2016 in allen Planungsräumen außer Ost eine Zunahme ab, welche in Winzerla am stärksten ausgefallen ist, gefolgt von Lobeda, Nord und den Ortschaften.

Die Alleinerziehenden verteilen sich räumlich hingegen relativ gleichmäßig bei geringen jährlichen Veränderungen.

ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2018



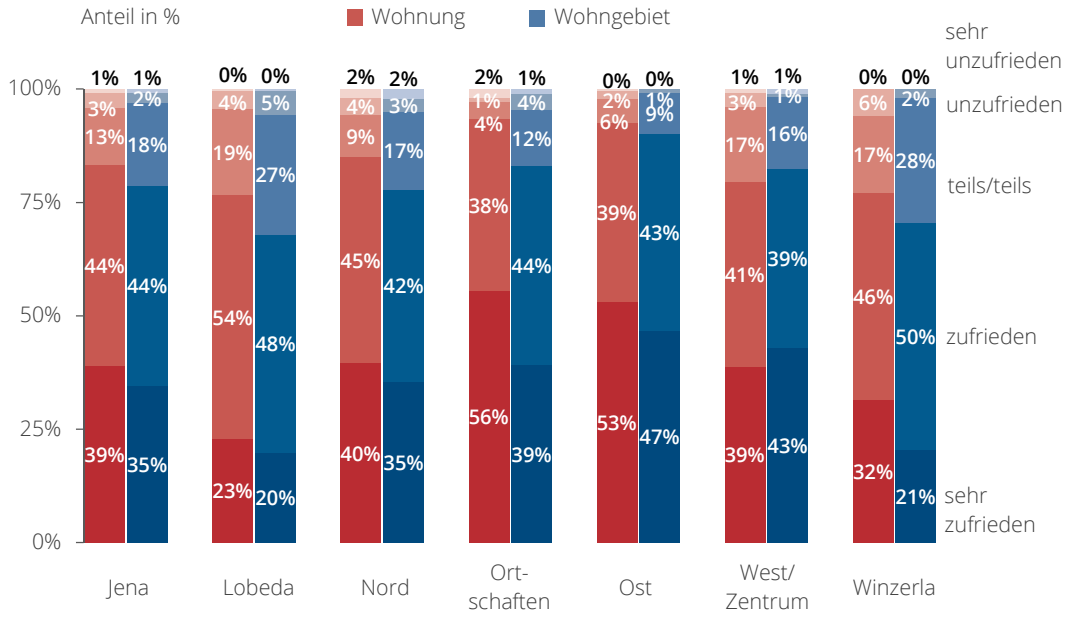
* 65 Jahre und älter

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die von der Stadt Jena durchgeführte Bewohnerbefragung 2017 ergibt wichtige Hinweise, wie die Bewohner die einzelnen Planungsräume und Wohngebiete bewerten (▶zu den Befragungsergebnissen siehe ausführlich Kapitel A 2.1). Die größte Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung besteht im Planungsraum Ost und in den Ortschaften, was bei letzteren auch auf den dortigen hohen Eigentümeranteil zurückzuführen ist. Im Planungsraum Ost ist auch die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet am höchsten, gefolgt vom Planungsraum West/Zentrum. Dort wird das Image von Jena als Wohnstandort vergleichsweise ungünstiger bewertet. Dies könnte auf die dort bestehende angespanntere Wohnungsmarktsituation, aber auch auf den höheren Anteil jüngerer – und damit kritischerer – Befragter zurückzuführen sein.

In Winzerla und Lobeda ist auch der größte Teil der Befragten mit seiner Wohnung und seinem Wohngebiet (sehr) zufrieden, der Anteil der Unzufriedenen liegt jedoch deutlich über dem der anderen Planungsräume. Dies kommt auch bei der Empfehlungs-Frage zum Ausdruck: Auf die Frage, ob sie ihren Bekannten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen, sagen 28 % der Befragten aus Lobeda Nein, im Vergleich dazu sind es im Planungsraum Ost nur 2 %.

ABB. 9 WIE BEWERTEN SIE IHRE WOHNUNG UND IHR WOHNGEBIET?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

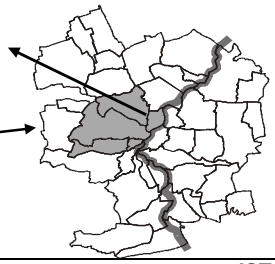
Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

Zeichenerklärung

Name Planungsraum

Kartenskizze



41 Jena-Zentrum
42 Jena-West
44 Jena-Süd
51 Lichtenhain Ort
52 Mühlenstraße

Statistische Bezirke, aus denen der Planungsraum besteht

Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze)

		IST						Prognose 2019			
		2012	2016		2017		2018		2025		2030	
Basisdaten	**HW+NW**	23.986	↗ 26.476		↗ 26.922		↗ 114.974		↘ 27.047		→ 27.471	
	0 - 5		1.667	6,3	1.769	6,6	6.504	5,7	1.752	6,5	1.728	6,3
	6 - 17		2.055	7,8	2.160	8,0	10.348	9,0	2.341	8,7	2.486	9,0
	18 - 29		6.412	24,2	6.452	24,0	19.030	16,6	6.190	22,9	6.115	22,3
	30 - 44		8.707	32,9	8.857	32,9	30.160	26,2	8.627	31,9	8.474	30,8
	45 - 64		3.654	13,8	3.675	13,7	19.547	17,0	3.732	13,8	3.829	13,9
	65 - 79		2.401	9,1	2.388	8,9	16.966	14,8	2.459	9,1	2.815	10,2
	80 u. älter		1.580	6,0	1.621	6,0	12.419	10,8	1.946	7,2	2.024	7,4
	HW	21.460	↗ 24.080		↗ 24.488		↗ 107.983		↘ 25.050		→ 25.480	
	0 - 5		1.656	6,9	1.761	7,2	6.475	6,0	1.750	7,0	1.726	6,8
	6 - 17		2.027	8,4	2.141	8,7	10.206	9,5	2.324	9,3	2.470	9,7
	18 - 29		4.872	20,2	4.854	19,8	14.589	13,5	4.985	19,9	4.925	19,3
	30 - 44		8.080	33,6	8.240	33,6	28.390	26,3	8.039	32,1	7.925	31,1
	45 - 64		3.510	14,6	3.531	14,4	19.116	17,7	3.608	14,4	3.686	14,5
	65 - 79		2.364	9,8	2.350	9,6	16.818	15,6	2.418	9,7	2.751	10,8
	80 u. älter		1.571	6,5	1.611	6,6	12.389	11,5	1.926	7,7	1.997	7,8
	NW [2]	2.526	2.396		2.434		6.991					
	statistische Privathaushalte		14.884									
	Einpersonenhaushalte		8.869	59,6								
	Paare mit Kindern		1.802	12,1								
	Alleinerziehende		489	3,3 ☺								
	Sonstige		3.724	25,0								
	Wohnungen		13.000									
	Wohnfläche (m^2)		930.441									
	Geburten		355									
	Sterbefälle		164									
	Zuzug von außerhalb		2.490	10,3								
	aus Jena		2.356	9,8								
	Wegzug nach außerhalb		2.311	9,6								
	nach Jena		2.567	10,7								
	Migranten Ausländer		1.780	7,4								
	Aussiedler		439	1,8								
	Einbürgerungen		571	2,4								
	Arbeitslose insgesamt [1]		673	4,1 ☺								
	ALG I (SGB III)		262									
	ALG II (SGB II)		411									
	Jugendliche unter 25 Jahre		28	0,8 ☺								
	BG insgesamt		4.747									
	mit Kindern unter 15 Jahren		1.267	26,7								
	mit Leistungen zum LU		3.872	81,6								
	mit Leistungen für Unterkunft		4.527	95,4								
	mit Sozialgeld		438	9,2								
	Personen in BG		8.012									
	Grundsicherung (SGB XII)		985									
	Hilfe zur Erziehung		105	2,6 ☺								
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		57	2,4 ☺								
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)		47									
	dar.: verfügbar (ha)		18									
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		50									
	dar.: verfügbar (ha)		2									
	Schulen		4									
	Grundschule		2									
	Gemeinschaftsschule		--									
	andere Schultypen		2									
	Kindertagesstätten		15									
	Kita-Plätze		1.147									
	Jugendeinrichtungen		1									
	Seniorenheime		3									
	Einr. d. offenen Altenhilfe		1									
	Sportanlagen		13									
	Kultureinrichtungen		28									

Einwohner (Hauptwohnung)

Privathaushalte insgesamt

Prozentualer Anteil an Privathaushalten insgesamt

Einwohner (Nebenwohnung)

Prozentualer Anteil an Einwohnern insgesamt

Tendenz:

↘ sinkend (>= 1% Abnahme p.a.)
→ konstant (1% Abn. bis 1% Zun. p.a.)
↗ steigend (>= 1% Zunahme p.a.)

Die Summe des Stadtergebnisses insgesamt ist um die Anzahl der "Unbekannten" höher, als die Summe der einzelnen Planungsräume. (2014)

Problemeinschätzung:

☹ problematischer als Durchschnitt der Stadt
😐 etwa durchschnittlich
☺ unproblematischer als Durchschnitt der Stadt

- Arbeitslose nach SGB III
- Arbeitslose nach SGB II

(grundlegende Sozialleistung für erwerbsfähige Menschen, die den notwendigen Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft sicherstellen können, meist ehemalige Langzeitarbeitslose)

bezogen auf Einwohner 18 bis unter 25 Jahre

Revisionsdaten für SGB II (Bedarfsgemeinschaften, Personen, Leistungen)

Bedarfsgemeinschaften mit Leistungen zum Lebensunterhalt

Bedarfsgemeinschaften mit Sozialgeld

Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII

§ 27(2) = besondere Leistungen, werden erst ab 2008 nach Planungsräumen erfasst

Grundsicherung Definition

Anzahl der Leistungsberechtigten (Personen) von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach §§ 41 ff. SGB XII außerhalb und innerhalb von Einrichtungen, die mindestens 1 Monat Leistungen bezogen haben zum Stichtag 31.12. Hierzu zählen im Gegensatz zur Bundesstatistik auch Personen, denen Leistungen für KdU gewährt werden, ohne jedoch Anspruch auf einen Regelbedarf haben.
Die Differenz zwischen den einzelnen Planungsräumen und Jena gesamt ergibt sich u. a. aus der Betreuung ehemaliger Jenaer Bürgerinnen und Bürger in stationären Einrichtungen außerhalb von Jena (vgl. § 98 SGB XII - Örtliche Zuständigkeit).

Download des aktuellen Standes unter
http://statistik.jena.de/statistik

Einrichtungen die hauptamtlich betreut werden

Einrichtungen der offenen Altenhilfe ohne Schulturnhallen

JENA gesamt

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST								Prognose 2019			
		2012	2016		2017		2018			2025		2030	
Basisdaten	**HW+NW**	**111.012**	↗ **114.974**		→ **115.823**		→ **115.176**			→ **116.311**		→ **116.355**	
	0 - 5		6.504	5,7	6.522	5,6	6.572	5,7		6.064	5,2	5.841	5,0
	6 - 17		10.348	9,0	10.674	9,2	10.930	9,5		11.913	10,2	11.671	10,0
	18 - 29		26.239	22,8	25.991	22,4	24.949	21,7		23.982	20,6	24.079	20,7
	30 - 44		22.951	20,0	23.583	20,4	23.665	20,5		24.390	21,0	23.964	20,6
	45 - 64		25.796	22,4	25.549	22,1	25.276	21,9		24.953	21,5	25.010	21,5
	65 - 79		16.932	14,7	16.956	14,6	16.809	14,6		15.586	13,4	16.644	14,3
	80 u. älter		6.204	5,4	6.548	5,7	6.975	6,1		9.423	8,1	9.146	7,9
	HW	**104.551**	↗ **107.983**		→ **108.722**		→ **109.000**			→ **109.999**		→ **110.079**	
	0 - 5		6.475	6,0	6.493	6,0	6.543	6,0		6.051	5,5	5.827	5,3
	6 - 17		10.206	9,5	10.535	9,7	10.778	9,9		11.507	10,5	11.278	10,2
	18 - 29		21.075	19,5	20.782	19,1	20.299	18,6		19.648	17,9	19.915	18,1
	30 - 44		21.904	20,3	22.506	20,7	22.922	21,0		23.600	21,5	23.131	21,0
	45 - 64		25.285	23,4	24.994	23,0	24.771	22,7		24.380	22,2	24.447	22,2
	65 - 79		16.846	15,6	16.882	15,5	16.727	15,3		15.421	14,0	16.401	14,9
	80 u. älter		6.192	5,7	6.530	6,0	6.960	6,4		9.392	8,5	9.080	8,2
	NW	**6.461**	**6.991**		**7.101**		**6.176**						
	statistische Privathaushalte		**61.012**		**61.463**		**61.052**			→ **62.077**		→ **62.519**	
	Einpersonenhaushalte		31.481	51,6	31.958	52,0	31.753	52,0					
	Paare mit Kindern		7.674	12,6	7.815	12,7	7.900	12,9					
	Alleinerziehende		2.814	4,6	2.766	4,5	2.806	4,6					
	Sonstige		19.043	31,2	18.924	30,8	18.593	30,5					
	Wohnungen		58.633		59.013		59.474						
	Wohnfläche (m^2)		4.129.984		4.163.924		4.207.594						
	Geburten		1.133		1.149		1.117						
	Sterbefälle		957		1.061		1.069						
	Zuzug von außerhalb		7.919	7,3	7.457	6,9	7.185	6,6					
	aus Jena		9.878	9,1	8.485	7,8	7.840	7,2					
	Wegzug nach außerhalb		7.150	6,6	6.867	6,3	6.968	6,4					
	nach Jena		9.878	9,1	8.485	7,8	7.840	7,2					
	Migranten Ausländer		9.195	8,5	10.060	9,3	10.866	10,0					
	Aussiedler		2.180	2,0	2.181	2,0	2.180	2,0					
	Einbürgerungen		1.989	1,8	2.133	2,0	2.226	2,0					
	Arbeitslose insgesamt		**3.434**	5,0	**3.039**	4,5	**2.912**	4,3					
	ALG I (SGB III)		882		932		905						
	ALG II (SGB II)		2.552		2.107		2.007						
	Jugendliche unter 25 Jahre		287	2,8	258	2,4	290	2,7					
	BG insgesamt		**4.551**		**4.313**		**3.894**						
	mit Kindern unter 15 Jahren		1.262	27,7	1.218	28,2	3)						
	mit Leistungen zum LU		3.891	85,5	3.679	85,3	3.307	84,9					
	mit Leistungen für Unterkunft		4.309	94,7	4.152	96,3	3.705	95,1					
	mit Sozialgeld		568	12,5	588	13,6	485	12,5					
	Personen in BG		**7.981**		**7.686**		**7.094**						
	Grundsicherung (SGB XII)		**989**		**992**		**1.012**						
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**819**	4,1	**792**	3,8	**821**	3,9					
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**496**	3,9	**546**	4,1	**553**	4,1					

JENA gesamt

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST			Prognose 2019	
		2012	2016	2017	2018	2025	2030
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)		**268**	**263**	**263**		
	dar.: verfügbar (ha)		99	92	92		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		**333**	**333**	**325**		
	dar.: verfügbar (ha)		53	53	53		
	Schulen		**35**	**36**	**36**		
	Grundschule		10	11	11		
	Gemeinschaftsschule		9	9	9		
	Gymnasium		6	6	7		
	andere Schultypen		10	10	9		
	Kindertagesstätten		**68**	**68**	**69**		
	Kita-Plätze		**5.892**	**5.916**	**6.016**		
	Jugendeinr./-zimmer		**11**	**11**	**11**		
	Seniorenheime		**12**	**12**	**13**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		**12**	**13**	**13**		
	Sportanlagen [1]		**84**	**85**	**86**		
	Kultureinrichtungen [2]		**61**	**63**	**64**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter.
Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz.
Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

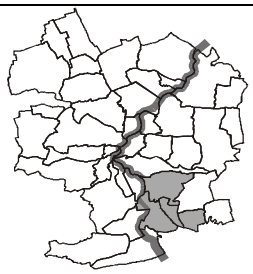
[2] Ab 2015 werden neben kommunalen Kultureinrichtungen erstmals Kulturvereine, die Einrichtungen betreiben, in denen kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ausgewiesen. Es handelt sich teilweise um Einrichtungen, die schon länger bestehen, aber auch um reine Neuzugänge.

[3] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

Unter http://statistik.jena.de/statistik befindet sich die pdf-Datei zum Download.

Mithilfe der Stadtteilübersichten wird ein Überblick über die wichtigsten statistischen Daten auf der Ebene der folgenden Planungsräume gegeben: Alt- und Neulobeda, Winzerla und Umgebung, Ost, Nord, West/Zentrum und Ortsteile (bis Dezember 2008 Ortschaften).
Die Aufbereitung und Bewertung der Daten ermöglicht einen Vergleich der Planungsräume untereinander und mit dem Jenaer Durchschnitt.
Die Stadtteilübersichten bestehen jeweils aus zwei Datenblättern und einem anschließenden Textteil.

Lobeda



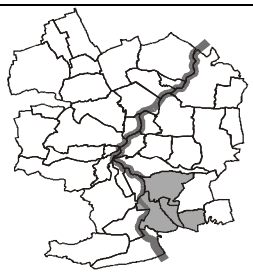
61 Lobeda-Altstadt
62 Lobeda-West
63 Lobeda-Ost
131 Drackendorf / Lobeda Ost

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST								Prognose 2019			
		2012	2016		2017		2018			2025		2030	
Basisdaten	**HW+NW**	**24.540**	↗ **25.401**		↗ **25.681**		→ **25.596**			→ **25.056**		→ **24.328**	
	0 - 5		1.275	5,0	1.328	5,2	1.347	5,3		1.161	4,6	1.096	4,5
	6 - 17		2.131	8,4	2.204	8,6	2.272	8,9		2.364	9,4	2.220	9,1
	18 - 29		6.269	24,7	6.278	24,4	6.025	23,5		5.773	23,0	5.708	23,5
	30 - 44		4.266	16,8	4.495	17,5	4.559	17,8		4.793	19,1	4.634	19,0
	45 - 64		5.345	21,0	5.154	20,1	5.030	19,7		4.474	17,9	4.450	18,3
	65 - 79		4.757	18,7	4.805	18,7	4.833	18,9		4.172	16,6	3.920	16,1
	80 u. älter		1.358	5,3	1.417	5,5	1.530	6,0		2.319	9,3	2.299	9,4
	HW	**22.999**	→ **23.928**		↗ **24.231**		→ **24.353**			→ **23.696**		→ **22.989**	
	0 - 5		1.272	5,3	1.326	5,5	1.342	5,5		1.157	4,9	1.091	4,7
	6 - 17		2.096	8,8	2.178	9,0	2.245	9,2		2.257	9,5	2.115	9,2
	18 - 29		5.143	21,5	5.186	21,4	5.046	20,7		4.737	20,0	4.700	20,4
	30 - 44		4.047	16,9	4.258	17,6	4.414	18,1		4.679	19,7	4.515	19,6
	45 - 64		5.277	22,1	5.083	21,0	4.966	20,4		4.391	18,5	4.367	19,0
	65 - 79		4.736	19,8	4.784	19,7	4.812	19,8		4.160	17,6	3.907	17,0
	80 u. älter		1.357	5,7	1.416	5,8	1.528	6,3		2.315	9,8	2.294	10,0
	NW	**1.541**	**1.473**		**1.450**		**1.243**						
	statistische Privathaushalte		**13.676**		**13.782**		**13.710**			→ **13.627**		→ **13.327**	
	Einpersonenhaushalte		7.190	52,6	7.320	53,1	7.357	53,7					
	Paare mit Kindern		1.290	9,4	1.336	9,7	1.337	9,8					
	Alleinerziehende		766	5,6 ☹	745	5,4 ☹	750	5,5 ☹					
	Sonstige		4.430	32,4	4.381	31,8	4.266	31,1					
	Wohnungen		13.646		13.654		13.762						
	Wohnfläche (m^2)		818.345		819.267		826.774						
	Geburten		242		241		213						
	Sterbefälle		248		271		252						
	Zuzug von außerhalb		1.872	7,8	1.966	8,1	1.762	7,2					
	aus Jena		2.353	9,8	1.980	8,2	1.722	7,1					
	Wegzug nach außerhalb		1.732	7,2	1.596	6,6	1.647	6,8					
	nach Jena		2.348	9,8	2.012	8,3	1.722	7,1					
	Migranten Ausländer		3.647	15,2	4.119	17,0	4.447	18,3					
	Aussiedler		1.047	4,4	1.044	4,3	1.050	4,3					
	Einbürgerungen		452	1,9	474	2,0	482	2,0					
	Arbeitslose insgesamt		**1.235**	8,5 ☹	**1.085**	7,5 ☹	**1.047**	7,3 ☹					
	ALG I (SGB III)		195		221		206						
	ALG II (SGB II)		1.040		864		841						
	Jugendliche unter 25 Jahre		117	4,7 ☹	119	4,4 ☹	3)						
	BG insgesamt		**1.853**		**1.792**		**1.613**						
	mit Kindern unter 15 Jahren		635	25,4	644	24,0	3)						
	mit Leistungen zum LU		1.599	64,1	1.530	57,0	3)						
	mit Leistungen für Unterkunft		1.781	71,4	1.748	65,2	1.563	58,0					
	mit Sozialgeld		313	12,5	325	12,1	3)						
	Personen in BG		**3.725**		**3.700**		**3.394**						
	Grundsicherung (SGB XII)		**424**		**433**		**443**						
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**278**	6,7 ☹	**275**	6,2 ☹	**319**	7,1 ☹					
	Jugendkriminalität (Tatver-dächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**154**	5,8 ☹	**175**	6,0 ☹	**171**	5,8 ☹					

Lobeda



61 Lobeda-Altstadt
62 Lobeda-West
63 Lobeda-Ost
131 Drackendorf / Lobeda Ost

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

	IST				Prognose 2019	
	2012	**2016**	**2017**	**2018**	**2025**	**2030**
Infrastrukturdaten						
Nettowohnbauland (ha)		**6**	**6**	**6**		
dar.: verfügbar (ha)		6	6	6		
Gewerbliche Bauflächen (ha)		**36**	**35**	**35**		
dar.: verfügbar (ha)		8	8	8		
Schulen		**10**	**10**	**10**		
Grundschule		2	2	2		
Gemeinschaftsschule		4	4	4		
Gymnasium		1	1	1		
andere Schultypen		3	3	3		
Kindertagesstätten		**10**	**10**	**11**		
Kita-Plätze		**1.203**	**1.214**	**1.277**		
Jugendeinrichtungen		**4**	**4**	**4**		
Seniorenheime		**1**	**1**	**2**		
Einr. d. offenen Altenhilfe		**3**	**3**	**3**		
Sportanlagen [1]		**15**	**15**	**15**		
Kultureinrichtungen [2]		**4**	**4**	**4**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter.
Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz.
Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2] Ab 2015 werden neben kommunalen Kultureinrichtungen erstmals Kulturvereine, die Einrichtungen betreiben, in denen kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ausgewiesen. Es handelt sich teilweise um Einrichtungen, die schon länger bestehen, aber auch um reine Neuzugänge.

[3] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

LOBEDA

Lobeda-Altstadt
Lobeda-West
Lobeda-Ost = Lobeda -Mitte
Drackendorfer Flur / Lobeda-Ost

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Das neben dem historischen Siedlungskern Lobeda-Altstadt im komplexen Wohnungsbau errichtete Lobeda-West und -Ost stellt innerhalb der Stadtgrenzen von Jena eine eigene städtebauliche Struktur dar, die in drei Bereiche gegliedert werden kann:

- das hoch verdichtete urbane Lobeda-West
- das zwischen Stadtrodaer Straße und Erlanger Allee gelegene Lobeda-Mitte als Schwerpunktgebiet der Umstrukturierung und als klinikumsorientierter Standort
- die niedriggeschossige, zur Landschaft orientierte Großwohnsiedlung Lobeda-Ost.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Insgesamt können die individuelle und öffentliche Verkehrserschließung sowie die **Infrastruktur**ausstattung in allen Bereichen als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden, die vor allem in Lobeda-West durch kurze Wege gekennzeichnet ist.

Im Bereich Lobeda-Mitte fungiert das neu errichtete lokale Einkaufszentrum als attraktivitätssteigerndes Element. Der weitere Ausbau des Universitätsklinikums stärkt die Bedeutung und Funktion Lobedas.

In Bezug auf die Grünflächensituation sind trotz der Aufwertungsmaßnahmen der vergangenen Jahre noch Defizite vor allem in der Verknüpfung zum vorhandenen Naturraum gegeben.

Eine bemerkenswerte Lärmreduzierung konnte mit der Fertigstellung des Tunnels und der Lärmschutzwände an der A 4 erzielt werden, die zu einer Aufwertung des Standortes und des Landschaftsraumes führte.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort muss mit Ausnahme von Lobeda-Altstadt und Teilen von Lobeda-Ost als eher ungünstig bezeichnet werden. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der 2017 durchgeführten Bewohnerbefragung. So ist der Anteil derjenigen, die mit ihrem Wohngebiet (sehr) unzufrieden sind, mit 32 % der höchste aller Planungsräume. Auch auf die Frage, ob sie ihren Bekannten empfehlen würden in ihr Wohngebiet zu ziehen, antworteten in Lobeda nur 72 % mit Ja – gleichfalls der niedrigste Wert aller Planungsräume (Jenaer Durchschnitt: 85 %). Die kritische gesamtstädtische Einschätzung wird also auch von einem Teil der in Lobeda selbst Wohnenden geteilt.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Der langjährige Rückgang der **Bevölkerung**szahl Lobedas ist in den vergangenen Jahren in eine ausgeglichene Entwicklung übergegangen. Seit 2013 ist sogar ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten (insbesondere in den Jahren 2013: + 342; 2015: + 291 und 2017: + 303). Aktuell ist der jährliche Anstieg mit + 122 wieder etwas kleiner geworden. Diese Zunahme war auf ein vergrößertes Wohnungsangebot (Umbau des alten Arbeitsamtes in der Fritz-Ritter-Str.) sowie auf den Zuzug größerer Haushalte und von Flüchtlingen zurückzuführen. Sie spiegelt sich vor allem in den außerstädtischen **Wanderung**sgewinnen der letzten Jahre wider (2018: + 115; 2017: + 370; 2016: + 140; 2015: + 279). Allerdings konnten zwischen 2013 und 2015

wieder leichte Gewinne bei der Binnenwanderung verzeichnet werden (2015: + 18; 2014: + 48; 2013: + 79). Danach war der Saldo ausgeglichen (2016: + 5; 2018: 0) oder lag im negativen Bereich (2017: - 32). Im Ergebnis wohnen aktuell in Lobeda 24.353 Einwohner mit Haupt- und – nach der Melderegisterbereinigung 2018 weitere 1.243 mit Nebenwohnsitz. Entsprechend liegt der Anteil an Nebenwohnsitzen, die sich überwiegend auf die zahlreichen Studentenwohnheime bzw. Wohnungen für Studenten konzentrieren, bei 4,9 %. Dieser Anteil ist weiterhin nach West/Zentrum (8,6 %) und Nord (5,4 %) der drittgrößte innerhalb Jenas.

Mit der Bevölkerungsprognose 2019 wird geschätzt, dass bis 2030 die Wohnbevölkerung auf 24.328 Einwohner (- 5,0 %) zurückgehen wird. Lobeda wird neben Winzerla (- 1,5 %) voraussichtlich den stärksten Rückgang innerhalb der Planungsräume Jenas aufweisen.

Nach der rückläufigen Entwicklung der Zahl der **Haushalte** mit Kindern in den vergangenen Jahren ist diese in den letzten drei Jahren wieder leicht angestiegen. Dadurch übersteigt der Familienanteil mit 15,2 % aller Haushalte wieder das Niveau von 2007, liegt aber weiterhin unter dem Durchschnitt von Jena (17,5 %). Gleichzeitig nahm auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Planungsraum etwas zu. Trotzdem ist der Anteil der unter 18-Jährigen an allen Einwohnern mit 14,1 %, nach Winzerla der zweitniedrigste Wert. Beide Befunde zusammen deuten auf einen fortschreitenden Generationswechsel hin.

Dieser Prozess wird auch von der Haushaltsprognose 2019 abgebildet. Hier wird zunächst bis etwa 2023 von einer gleichbleibenden und danach von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung ausgegangen, bei der sich die Zahl der statistische Privathaushalte bis 2030 insgesamt um rd. 380 (- 2,8 %) reduzieren wird.

Die Anzahl der **Kinder** unter 5 Jahren (1.347) übersteigt aktuell die Zahl der Kita-Plätze (1.277). In den letzten zwei Jahren wurden die Kapazitäten um 74 Plätze erweitert. Mit 94,8 % weist Lobeda einen geringeren Versorgungsgrad auf als Winzerla.

Die Zahl der **Senioren** ist weiter angestiegen. Lobeda weist mit 24,9 % den zweithöchsten Anteil an Senioren (über 65 Jahre) auf, nur in Winzerla ist der Anteil noch leicht höher. Dies sowie die zwei in Lobeda befindlichen Pflegeheime mit insgesamt 441 Plätzen erklären auch die Sterbeüberschüsse in den einzelnen Jahren (2018: - 39; 2017: - 30; 2016: - 6).

Laut Bevölkerungsprognose 2019 wird das Durchschnittsalter in Lobeda nur noch mäßig – von 44,0 (2018) auf 44,9 (2030) – ansteigen, was mehr oder weniger dem gesamtstädtischen Anstieg (+1,0 Jahre) im gleichen Zeitraum entspricht. Trotzdem bleibt Lobeda ein vergleichsweise älterer Stadtteil Jenas. Die Zahl der Familien wird bis 2030 um ca. 220 zurückgehen, Lobeda wird mit 14,0 % den geringsten Familienanteil unter den Planungsräumen haben.

Der Anteil an **Migranten** ist deutlich auf 24,6 % gestiegen (2014: 17,6 %) und mit Abstand der höchste Anteil in Jena (gesamtstädtisch: 14,0 %); 39,2 % aller Migranten in Jena wohnen in Lobeda. Bei den Aussiedlern lebt sogar fast die Hälfte (48 %) in Lobeda.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, liegt jedoch trotzdem deutlich über dem Jenaer Durchschnitt. So sind 7,3 % der Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahre arbeitslos (Jena: 4,3 %). Gegenüber 2017 ist die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** um 10 % auf 1.613 oder 11,8 % aller Haushalte zurückgegangen. Trotzdem ist der Anteil mit Abstand höchste aller Planungsräume (Jena: 6,4 %). Dies dürfte auf den hohen Anteil der anerkannten Flüchtlinge zurückzuführen sein, die – soweit ohne Arbeit – in der Regel Leistungen nach SGB II beziehen.

WOHNUNGSMARKT-ASPEKTE

Die **Wohnlagen** können als einfach bis mittel eingestuft werden: Während Lobeda-West und Lobeda-Mitte die ungünstigeren Wohnlagen darstellen, werden die niedriggeschossigen, landschaftsnahen Standorte in Lobeda-Ost sowie Lobeda-Altstadt vorwiegend als mittel eingestuft. Entsprechend sind die Wohnstandorte bis auf Lobeda-Altstadt im Wesentlichen den preiswerten und mittleren **Preissegmenten** zuzuordnen.

Vermietungstechnisch am schwierigsten sind Elfgeschosser, die sowohl aufgrund ihrer Gebäudestruktur als auch ihrer Wohnungsgrundrisse nachfrageseitig ungünstig sind. Insgesamt ist die durchschnittliche Wohnfläche in Lobeda mit 60 m² am geringsten unter den Stadtteilen und hängt mit dem hohen Anteil der industriell errichteten Wohnungen zusammen.

Der **Leerstand** ist durch eine stabile studentische Nachfrage sowie den Zuzug von Migranten gesunken. Zwischen 2014 und 2015 lag er bei 1,7 bzw. 1,9 %. 2016 ist er auf ca. 1,3 % weiter gesunken vor allem aufgrund des Zuzugs von anerkannten Flüchtlingen. Aktuell liegt er bei 2,0 %. Bei diesem Niveau handelt es sich zumeist um fluktuationsbedingte bzw. sanierungsbedingte Leerstände, aktuell besteht kein struktureller Leerstand in Lobeda.

Durch Neubauten in Lobeda-Altstadt und vor allem durch den Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes vergrößerte sich der **Wohnungsbestand** in Lobeda seit 2012 um ca. 720 Wohnungen.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Zentrales städtebauliches Entwicklungsziel im Planungsraum Lobeda ist die Profilierung Lobedas in drei eigenständige Quartiere Lobeda-Ost, -Mitte, -West. Zentrale Merkmale hierbei sind:

- West als urbaner, kompakter Siedlungsteil mit Zentrumsfunktionen
- Ost als Wohnen an der Landschaft mit stärkerem Siedlungscharakter
- Mitte als Standort des Klinikums, mit gewerblicher Orientierung bzw. einer Umorientierung der randlichen Bestände zu den benachbarten Quartieren sowie der Weiterentwicklung der Neubebauung im Bereich Erlanger Allee.

Für die alte Ortslage Lobeda-Altstadt wird die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandortes mit regionaler Erholungsfunktion und kleinteiliger Geschäftsstruktur angestrebt.

Die Großsiedlung Lobeda übernimmt eine wesentliche Funktion für das preiswerte Wohnungsangebot in der Stadt Jena, sowohl für kleine Haushalte als auch für Familien. Besondere Bedeutung kommt hierbei ergänzenden sozialen Betreuungsleistungen zu. Wesentlich ist auch der Erhalt eines guten Bildungsinfrastrukturangebotes. Zugleich sollen in einzelnen Quartieren insbesondere in Lobeda-Ost mittelpreisige Angebote mit entsprechenden Wohnumfeldqualitäten angeboten werden.

Notwendig sind eine Ausweitung des altengerechten Wohnungsangebotes und die Gestaltung eines altengerechten Wohnumfeldes. Dies sollte vor allem im vorhandenen Wohnungsbestand erfolgen. Darüber hinaus ist die Schaffung neuer Angebote des Pflege-Wohnens sinnvoll, um so ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung bzw. in dem Wohnquartier zu ermöglichen.

Zur Stabilisierung der Sozialstruktur ist eine verstärkte Förderung der sozialen Integration und Partizipation innerhalb und außerhalb von Einrichtungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für den langfristigen Erhalt der vorhandenen Einrichtungen, die mit ihren Angeboten für besondere Zielgruppen bzw. für alle Altersgruppen einen wichtigen Beitrag leisten. Bestehende Strukturen müssen ergänzt sowie Defizite und Lücken rechtzeitig geschlossen werden.

Winzerla

12 Beutenberg / Winzerlaer Straße
21 Burgau Ort
22 Ringwiese Flur Burgau
90 Winzerla

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST								Prognose 2019			
		2012	2016			2017			2018			2025		2030	
Basisdaten	**HW+NW**	**14.991**	↘ **14.883**			→ **14.923**			→ **14.935**			→ **14.966**		→ **14.704**	
	0 - 5		766	5,1		759	5,1		765	5,1		670	4,5	634	4,3
	6 - 17		1.084	7,3		1.137	7,6		1.186	7,9		1.335	8,9	1.301	8,8
	18 - 29		2.485	16,7		2.418	16,2		2.370	15,9		2.372	15,9	2.358	16,0
	30 - 44		2.738	18,4		2.851	19,1		2.897	19,4		3.021	20,2	2.873	19,5
	45 - 64		4.131	27,8		4.028	27,0		3.927	26,3		3.451	23,1	3.301	22,4
	65 - 79		2.796	18,8		2.805	18,8		2.785	18,6		2.632	17,6	2.781	18,9
	80 u. älter		883	5,9		925	6,2		1.005	6,7		1.485	9,9	1.456	9,9
	HW	**14.431**	→ **14.321**			→ **14.348**			→ **14.416**			→ **14.326**		→ **14.043**	
	0 - 5		762	5,3		753	5,2		759	5,3		668	4,7	633	4,5
	6 - 17		1.076	7,5		1.128	7,9		1.169	8,1		1.286	9,0	1.252	8,9
	18 - 29		2.116	14,8		2.052	14,3		2.040	14,2		1.978	13,8	1.970	14,0
	30 - 44		2.632	18,4		2.738	19,1		2.815	19,5		2.968	20,7	2.824	20,1
	45 - 64		4.066	28,4		3.954	27,6		3.853	26,7		3.338	23,3	3.188	22,7
	65 - 79		2.786	19,5		2.798	19,5		2.775	19,2		2.604	18,2	2.725	19,4
	80 u. älter		883	6,2		925	6,4		1.005	7,0		1.484	10,4	1.451	10,3
	NW	**560**	**562**			**575**			**519**						
	statistische Privathaushalte		**8.556**			**8.556**			**8.542**			→ **8.581**		→ **8.461**	
	Einpersonenhaushalte		4.501	52,6		4.537	53,0		4.543	53,2					
	Paare mit Kindern		825	9,6		846	9,9		858	10,0					
	Alleinerziehende		437	5,1	😐	416	4,9	😐	415	4,9	😐				
	Sonstige		2.793	32,6		2.757	32,2		2.726	31,9					
	Wohnungen		8.478			8.474			8.468						
	Wohnfläche (m^2)		564.514			565.213			566.836						
	Geburten		118			121			123						
	Sterbefälle		179			174			186						
	Zuzug von außerhalb		666	4,7		598	4,2		652	4,5					
	aus Jena		1.021	7,1		949	6,6		943	6,5					
	Wegzug nach außerhalb		668	4,7		583	4,1		632	4,4					
	nach Jena		1.206	8,4		888	6,2		837	5,8					
	Migranten Ausländer		828	5,8		994	6,9		1.184	8,2					
	Aussiedler		185	1,3		187	1,3		193	1,3					
	Einbürgerungen		169	1,2		166	1,2		191	1,3					
	Arbeitslose insgesamt		**603**	6,8	☹	**499**	5,7	☹	**507**	5,8	☹				
	ALG I (SGB III)		127			126			137						
	ALG II (SGB II)		476			373			370						
	Jugendliche unter 25 Jahre		50	5,4	☹	45	4,7	☹	3)						
	BG insgesamt		**828**			**786**			**710**						
	mit Kindern unter 15 Jahren		209	25,2		195	24,8		3)						
	mit Leistungen zum LU		703	84,9		662	84,2		3)						
	mit Leistungen für Unterkunft		790	95,4		759	96,6		673	94,8					
	mit Sozialgeld		93	11,2		97	12,3		3)						
	Personen in BG		**1.347**			**1.304**			**1.214**						
	Grundsicherung (SGB XII)		**141**			**148**			**148**						
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**177**	8,2	☹	**151**	6,8	☹	**142**	6,2	☹				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**78**	6,0	☹	**67**	5,0	☹	**62**	4,4	😐				

Winzerla

12 Beutenberg / Winzerlaer Straße
21 Burgau Ort
22 Ringwiese Flur Burgau
90 Winzerla

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST			Prognose 2019	
	2012	2016	2017	2018	2025	2030
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**10**	**10**	**10**		
	dar.: verfügbar (ha)	3	3	3		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**22**	**25**	**26**		
	dar.: verfügbar (ha)	--	--	4		
	Schulen	**4**	**4**	**4**		
	Grundschule	1	1	1		
	Gemeinschaftsschule	2	2	2		
	Gymnasium	1	1	1		
	andere Schultypen	--	--	--		
	Kindertagesstätten	**8**	**8**	**8**		
	Kita-Plätze	**793**	**785**	**791**		
	Jugendeinrichtungen	**2**	**2**	**2**		
	Seniorenheime	**2**	**2**	**2**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	**1**	**1**	**1**		
	Sportanlagen [1]	**18**	**18**	**18**		
	Kultureinrichtungen [2]	**4**	**4**	**5**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter.
Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz.
Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2] Ab 2015 werden neben kommunalen Kultureinrichtungen erstmals Kulturvereine, die Einrichtungen betreiben, in denen kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ausgewiesen. Es handelt sich teilweise um Einrichtungen, die schon länger bestehen, aber auch um reine Neuzugänge.

[3] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

WINZERLA

Beutenberg / Winzerlaer Straße
Burgau Ort
Ringwiese Flur Burgau
Winzerla

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Winzerla umfasst die südwestliche jüngere Stadterweiterung mit mehreren Einfamilienhaussiedlungen, dem neuen Campus Beutenberg, den ursprünglichen Dorflagen Alt-Winzerla und Burgau und insbesondere der Großsiedlung Winzerla als dominanter Struktur. Hinzu kommen die jüngsten Neubausiedlungen am Hahnengrund und in den Fichtlerswiesen. Der Planungsraum bildet auch die Verkehrs- und Siedlungsachse südwestlich der Saale, mit zahlreichen Standorten für Handel und Gewerbe.

Die in den 1970er und 80er Jahren im komplexen Wohnungsbau errichtete Großsiedlung umfasst ca. 70 % des Planungsraumes. Sie ist überwiegend durch 5- und 6-geschossige, teilweise recht dichte Bebauung gekennzeichnet. In der Großsiedlung übernimmt die "Wasserachse" die Funktion eines Stadtteilzentrums, wobei der Handel hier nicht voll ausgebildet ist. Eine Ursache dafür ist der konkurrierende Handelsstandort Burgau-Park.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die **Erschließung** für den individuellen als auch den öffentlichen Nahverkehr ist als gut einzustufen. Das Vorhandensein von Grünflächen ist in der Großsiedlung geringfügig ausgeprägt, wobei eine Anbindung an den westlich anschließenden Naturraum gegeben ist. Der Zugang zur Saaleaue ist allerdings durch Barrieren erschwert. Eine positive gestalterische und funktionale Aufwertung des Stadtraumes erfolgte durch die "Wasserachse".

Die Zahl der Kinderbetreuungsplätze erreicht 791. Mit 103,4 % ist der Versorgungsgrad nach dem Planungsraum Ost der zweithöchste in Jena.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als einfach bis mittel bewertet werden. Die Bewohner Winzerlas bewerten ihr Wohngebiet ähnlich ungünstig wie diejenigen aus Lobeda. So sind nur 21 % sehr zufrieden (Jena: 35 %), 50 % zufrieden und 30 % (sehr) unzufrieden. Allerdings würden 84 % der Befragten ihr Wohngebiet weiter empfehlen, was nur knapp unter dem Jenaer Durchschnitt (85 %) liegt.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die demographischen Prozesse im Planungsraum werden durch die vorhandene Großsiedlung dominiert, die über zwei Drittel des Planungsraumes einnimmt. Die **Bevölkerung**szahl war, im Unterschied zu den übrigen Planungsräumen, in den vergangenen Jahren leicht rückläufig (2011-2014: - 1,2 %). Allerdings führte 2015 ein verstärkter Zuzug – vor allem von Flüchtlingen – zum Anstieg (+ 177) auf das Niveau von 2011. 2016 zeichnete sich wieder ein Einwohnerrückgang von - 237 Personen ab. Aktuell ist eine leichte Zunahme um 68 Personen auf 14.416 Einwohner mit Hauptwohnsitz zu verzeichnen.

In der Bevölkerungsprognose 2019 wird davon ausgegangen, dass sich bis 2030 die Einwohner-

zahl um weitere 230 auf rd. 14.700 (- 1,5 %) reduzieren wird. Entsprechend geht auch die Zahl der **Haushalte** bis 2030 leicht um 0,9 % auf knapp 8.460 statistische Privathaushalte zurück. Der Rückgang der Haushalte ist jedoch nicht so stark wie in Lobeda (- 2,8 %) zu erwarten. Winzerla und Lobeda werden voraussichtlich nach dem Planungsraum West/Zentrum im Jahr 2030 die zweitgeringste Haushaltsgröße von 1,68 Personen je Haushalt aufweisen. Eine Ursache dafür liegt in dem "Durchaltern" des Stadtteils, das heißt die ursprünglich nach Winzerla zugezogenen Generationen werden dort älter. Dadurch wird Winzerla auch 2030 der älteste Planungsraum sein, wobei das Durchschnittsalter noch um 1,0 Jahr auf 47,6 zunimmt. Ansonsten bleibt die Zahl der Familien jedoch sowohl absolut als auch relativ mehr oder weniger konstant.

Der Anteil der Jugendlichen nimmt nur noch leicht zu, liegt aber mit 7,9 % (2018) immer noch unter dem Jenaer Durchschnitt (9,5 %). Die Zahl der Haushalte mit Kindern nimmt nur leicht zu, der Anteil liegt mit 14,9 % unter dem Jenaer Durchschnitt von 17,5 %. Von diesen Haushalten mit Kindern sind in Winzerla ein Drittel **Alleinerziehende,** während es in Jena insgesamt nur ein Viertel ist.

Aufgrund der steigenden Zahl der Geburten hat die Zahl der Kleinkinder (0-5 Jahre) 2009 erstmalig wieder geringfügig zugenommen, blieb in den Folgejahren – mit Ausnahme 2015 (+ 35) – mehr oder weniger konstant. Trotzdem bleibt die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit - 63 negativ (2017: - 53; 2016: - 61; 2015: - 56).

Noch 2015 hatte Winzerla erstmalig wieder Einwohner durch Außenzuwanderung (+ 149) sowie bei den innerstädtischen Wanderungen (+ 70) gewonnen, beides war auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen. 2016 machten sich erneut innerstädtische Wanderungsverluste (- 185) bemerkbar, während der Saldo bei den Außenwanderungen mehr oder weniger ausgeglichen war. In den letzten zwei Jahren sind jedoch sowohl bei den Binnen- (2018: + 106; 2017: + 61) als auch bei den Außenwanderungen (2018: + 20; 2017: + 15) wieder leichte Gewinne zu verzeichnen.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist mit 507 deutlich zurückgegangen (2016: 603), ihr Anteil an den 18- bis 65-Jährigen bleibt mit 5,8 % jedoch auch weiterhin nach Lobeda (7,3 %) der zweithöchste. Die Zahl der Jugendlichen unter 25 Jahre, die arbeitslos sind, war 2015 deutlich angestiegen und bleibt in den Folgejahren relativ stabil. Der Planungsraum weist in diesem Bereich im gesamtstädtischen Vergleich mit 4,7 % (2017)[1] zurzeit den höchsten Anteil auf. Auch der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten ist mit 8,3 % nach Lobeda der zweithöchste. Die Zahl der **Migranten** hat in den letzten drei Jahren deutlich zugenommen, deren Anteil liegt Im Gegensatz zu Lobeda jedoch mit 10,9 % weiterhin deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 14,0 %.

WOHNUNGSMARKT-ASPEKTE

Die **Wohnlagen** können, bis auf die Bereiche entlang der Hauptverkehrsachsen, als mittel eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem preiswerten bis mittleren **Marktsegment** zuzuordnen.

Auch wenn die Bautätigkeit im Bereich Ringwiese und Hahnengrund mit Einfamilienhäusern zur Diversifizierung des **Wohnungsangebot**es geführt hat, bleibt die industrielle Bauweise dominant, was sich auch in der vergleichsweise geringen durchschnittlichen **Wohnfläche** von 66,9 m² je Wohnung zeigt. Die Bautätigkeit ist rückläufig. Wurden im Jahr 2013 noch 123 neue Wohnungen in Winzerla fertiggestellt, ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2016 leicht negativ. Der **Leerstand** lag in Winzerla in den vergangenen vier Jahren bei ca. 3,0 %, unter

[1] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

anderem verursacht durch umfangreiche Sanierung mit der Bebauung Winzerberge. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Leerstand 2018 wieder auf 1,8 % gesunken, was mehr oder weniger eine normale Fluktuationsreserve darstellt.

HANDLUNGSSPEKTRUM

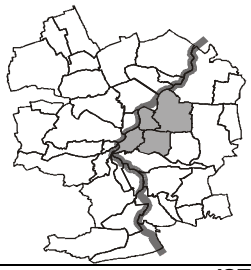
Zentrale Handlungsstrategie für die Großsiedlung ist eine differenzierte Entwicklung zugunsten unterschiedlich profilierter Quartiere. Dies umfasst auch eine qualitative Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes sowie die Verbesserung der Qualität der öffentlichen Räume, insbesondere eine urbane Aufwertung des Zentrums. Ebenso wichtig ist die Verbesserung der Übergänge in die Landschaft.

Wesentliches Ziel für Winzerla ist der Erhalt des mittleren und des preiswerten Wohnungsangebotes, die jeweils ca. die Hälfte des Bestandes umfassen sollten.

Die alten Ortslagen sollen zu qualitätsvollen Wohnstandorten entwickelt werden unter Bewahrung des Ortskerns und mit Bezug zur umgebenden Landschaft.

Zur Förderung der Sozialstruktur in Winzerla muss sowohl seitens der Stadt als auch der Wohnungsunternehmen ein ausreichendes Angebot an sozialen Dienstleistungen und Unterstützungsmaßnahmen erhalten bzw. erweitert sowie die Nachbarschaftshilfe gefördert werden.

Ost



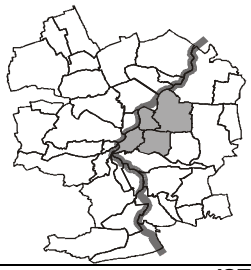
81 Wenigenjena / Kernberge
82 Wenigenjena Ort
83 Wenigenjena / Schlegelsberg
112 Ziegenhainer Tal

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST								Prognose 2019			
		2012	2016		2017		2018			2025		2030	
Basisdaten	**HW+NW**	**16.210**	↗ **16.855**		→ **16.961**		↘ **16.725**			→ **16.915**		→ **17.140**	
	0 - 5		1.007	6,0	1.003	5,9	964	5,8		872	5,2	853	5,0
	6 - 17		1.822	10,8	1.866	11,0	1.910	11,4		2.110	12,5	2.066	12,1
	18 - 29		2.858	17,0	2.784	16,4	2.640	15,8		2.517	14,9	2.604	15,2
	30 - 44		3.399	20,2	3.450	20,3	3.376	20,2		3.281	19,4	3.273	19,1
	45 - 64		4.069	24,1	4.120	24,3	4.111	24,6		4.405	26,0	4.501	26,3
	65 - 79		2.746	16,3	2.733	16,1	2.666	15,9		2.303	13,6	2.469	14,4
	80 u. älter		954	5,7	1.005	5,9	1.058	6,3		1.427	8,4	1.376	8,0
	HW	**15.472**	↗ **16.078**		→ **16.138**		→ **16.024**			→ **16.360**		→ **16.591**	
	0 - 5		1.004	6,2	998	6,2	962	6,0		871	5,3	852	5,1
	6 - 17		1.804	11,2	1.846	11,4	1.887	11,8		2.088	12,8	2.047	12,3
	18 - 29		2.339	14,5	2.221	13,8	2.144	13,4		2.175	13,3	2.284	13,8
	30 - 44		3.261	20,3	3.313	20,5	3.276	20,4		3.201	19,6	3.191	19,2
	45 - 64		3.996	24,9	4.044	25,1	4.050	25,3		4.332	26,5	4.426	26,7
	65 - 79		2.724	16,9	2.718	16,8	2.653	16,6		2.274	13,9	2.432	14,7
	80 u. älter		950	5,9	998	6,2	1.052	6,6		1.419	8,7	1.359	8,2
	NW	**738**	**777**		**823**		**701**						
	statistische Privathaushalte		**8.394**		**8.504**		**8.415**			→ **8.570**		→ **8.765**	
	Einpersonenhaushalte		3.805	45,3	3.874	45,6	3.850	45,8					
	Paare mit Kindern		1.324	15,8	1.381	16,2	1.372	16,3					
	Alleinerziehende		398	4,7	389	4,6	395	4,7					
	Sonstige		2.867	34,2	2.860	33,6	2.798	33,3					
	Wohnungen		8.247		8.311		8.381						
	Wohnfläche (m^2)		642.344		650.387		659.479						
	Geburten		155		151		160						
	Sterbefälle		120		132		168						
	Zuzug von außerhalb		891	5,5	920	5,7	767	4,8					
	aus Jena		1.246	7,7	1.104	6,8	899	5,6					
	Wegzug nach außerhalb		874	5,4	810	5,0	807	5,0					
	nach Jena		1.206	7,5	1.192	7,4	952	5,9					
	Migranten Ausländer		881	5,5	767	4,8	731	4,6					
	Aussiedler		189	1,2	199	1,2	190	1,2					
	Einbürgerungen		252	1,6	296	1,8	293	1,8					
	Arbeitslose insgesamt		**272**	2,8	**239**	2,5	**213**	2,2					
	ALG I (SGB III)		110		101		106						
	ALG II (SGB II)		162		138		107						
	Jugendliche unter 25 Jahre		17	1,4	13	1,1	3)						
	BG insgesamt		**299**		**242**		**214**						
	mit Kindern unter 15 Jahren		84	28,1	64	26,4	3)						
	mit Leistungen zum LU		251	83,9	206	85,1	3)						
	mit Leistungen für Unterkunft		268	89,6	226	93,4	201	93,9					
	mit Sozialgeld		29	9,7	27	11,2	3)						
	Personen in BG		**500**		**401**		**335**						
	Grundsicherung (SGB XII)		**50**		**45**		**42**						
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**42**	1,3	**44**	1,3	**46**	1,4					
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**44**	2,1	**54**	2,5	**48**	2,2					

Ost



81 Wenigenjena / Kernberge
82 Wenigenjena Ort
83 Wenigenjena / Schlegelsberg
112 Ziegenhainer Tal

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

Infrastrukturdaten	IST				Prognose 2019	
	2012	2016	2017	2018	2025	2030
Nettowohnbauland (ha)		**101**	**100**	**100**		
dar.: verfügbar (ha)		49	47	47		
Gewerbliche Bauflächen (ha)		**--**	**--**	**--**		
dar.: verfügbar (ha)		**--**	**--**	**--**		
Schulen		**9**	**8**	**8**		
Grundschule		3	3	3		
Gemeinschaftsschule		1	1	1		
Gymnasium		2	2	3		
andere Schultypen		3	2	1		
Kindertagesstätten		**12**	**12**	**12**		
Kita-Plätze		**1.097**	**1.119**	**1.133**		
Jugendeinrichtungen		**3**	**3**	**3**		
Seniorenheime		**2**	**2**	**2**		
Einr. d. offenen Altenhilfe		**1**	**2**	**2**		
Sportanlagen [1]		**19**	**19**	**20**		
Kultureinrichtungen [2]		**8**	**8**	**8**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter.
Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz.
Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2] Ab 2015 werden neben kommunalen Kultureinrichtungen erstmals Kulturvereine, die Einrichtungen betreiben, in denen kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ausgewiesen. Es handelt sich teilweise um Einrichtungen, die schon länger bestehen, aber auch um reine Neuzugänge.

[3] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

OST

Wenigenjena / Kernberge
Wenigenjena Ort
Wenigenjena / Schlegelsberg
Ziegenhainer Tal

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Ost besteht aus den gründerzeitlich überprägten historischen Siedlungskernen Wenigenjena und Camsdorf, die überwiegend als Sanierungsgebiet ausgewiesen sind.

Des Weiteren dominiert die Einfamilienhaus- und Siedlungsbebauung aus der Zwischenkriegszeit. In das Seitental der Saale hinein wachsen zunehmend jüngere Einfamilienhausgebiete.

Der Planungsraum weist mit Ausnahme der Bereiche Karl-Liebknecht-Straße keine wesentlichen gewerblichen Standorte auf, er ist mit seiner landschaftlich reizvollen Lage vorrangig durch Wohnen geprägt.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung kann als durchschnittlich eingestuft werden, Engpässe sind die Saaleübergänge sowie die durch hohe Pendlerzahlen belastete B 7. Hinsichtlich des Grün- und Freiflächenanteils ist der Planungsraum vor allem durch private Flächen sowie durch die Nähe zum Naturraum – den Steilhängen der Kernberge und der Saaleaue – gekennzeichnet. Der Planungsraum weist eine gute Nahversorgung auf.

Insgesamt ist eine gute Ausstattung mit sozialer **Infrastruktur** vorhanden. 2016 ist eine neue Kindertagesstätte mit 70 Plätzen hinzugekommen. In den vergangenen Jahren wurden die Kapazitäten um weitere 36 Plätze erweitert. Die Zahl der Kita-Plätze hat sich somit auf 1.133 erhöht. Mit
117,5 % weist Ost die höchste Betreuungsquote unter den Planungsräumen auf (Jena: 91,5 %).

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als gut bewertet werden. Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017, in denen der Planungsraum Ost einen Spitzenplatz belegt und gegenüber der Befragung 2011 sogar noch ein wenig zugelegt hat. So ist fast die Hälfte der Befragten sehr zufrieden (Jena gesamt 35 %), weitere 43 % sind zufrieden. Des Weiteren würden 98 % der Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten weiter empfehlen, was gleichfalls die hervorgehobene Position des Planungsraums verdeutlicht.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerung**szahl ist 2018 erstmalig um 236 Personen auf 16.725 Einwohnern zurückgegangen (Wohnberechtigte), nachdem sie in den vergangenen Jahren mehr oder weniger kontinuierlich zugenommen hatte (2017: + 106; 2016: + 187; 2015:+ 219).

Die Zahl der privaten **Haushalte** ging auch um rd. 90 zurück. Die Zahl der Haushalte mit Kindern bleibt stabil, der Anteil liegt mit 21,0 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (17,5 %).
Laut der Bevölkerungsprognose 2019 wird der Planungsraum Ost bis 2030 nennenswerte Zuwächse generieren (rd. + 415 Einwohner), was einem Anstieg um 2,5 % entspricht. Aufgrund der relativ konstanten Bevölkerungsentwicklung kann im Planungsraum Ost nicht so ein starker Zuwachs wie Nord (+ 6,9 %) erreicht werden.

Die Zahl der statistischen Privathaushalte wird

sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 um 350 Haushalte (+ 4,2 %) erhöhen, wobei der Anstieg im Wesentlichen bei den 1-Personen-Haushalten (+ 10 %) zu sehen ist und die übrigen Haushaltsgrößen relativ konstant bleiben. Neben den Ortschaften (+ 12 %) nehmen die 1-Personen-Haushalte dabei im Planungsraum Ost am stärksten zu. Trotzdem wird der Anteil der kleinsten Haushalte in Ost weiterhin unterdurchschnittlich bleiben. Die Zahl der Familien soll bis 2030 in etwa konstant bleiben, ihr Anteil an Haushalten insgesamt geht zwar auf 20,1 % leicht zurück, bleibt immer noch der zweithöchste unter den Planungsräumen.

Der natürliche Saldo war bis 2015 meist durch Geburtenüberschüsse von bis zu 50 Personen pro Jahr geprägt. Aufgrund des Rückgangs der Geburten bei gleichzeitigem Anstieg der Sterbefälle war der Saldo 2015 ausgeglichen. Nach den Geburtenüberschüssen der letzten Jahre (2017: + 19; 2016: + 35) zeichnet sich aktuell erstmalig ein negativer natürlicher Saldo ab (2018: - 8). Das **Wanderung**sgeschehen unterliegt relativ starken Schwankungen. So hatte der Planungsraum Ost in den vergangenen Jahren – mit Ausnahme von 2014 – sowohl bei der Außenwanderung (2017: + 110; 2016: + 17; 2015: + 122; 2013: + 113) als auch bei den Binnenwanderungen (2016: +40; 2015: + 91; 2013: + 71) Einwohnergewinne zu verzeichnen. 2017 hatte Ost jedoch innerstädtisch nennenswerte Wanderungsverluste (- 88) zu verzeichnen. 2018 sind beide Wanderungssalden negativ, die Verluste erreichen – 40 Personen bei Außen- und – 53 Personen bei Binnenwanderungen.

Der Anteil der **Senioren** (über 65 Jahre) nimmt weiter zu und ist mit 23,1 % überdurchschnittlich hoch (Jena 21,7 %), wobei insbesondere der Anteil der älteren Senioren (ab 80 Jahre) auch 2018 deutlich angestiegen ist. Bis 2025 wird sich der Anteil der über 80-Jährigen stetig erhöhen (+ 35 %), erst danach bis 2030 wieder leicht zurückgehen. Umgekehrt wird der Anteil der 65- bis 80-Jährigen bis 2025 um ca. 14 % zurückgehen und danach wieder langsam steigen.

Der Anteil an **Migranten** liegt bei 7,6 % und hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht (2011: 5,3 %). Die Zahl der **Arbeitslosen** ist im gesamtstädtischen Vergleich weiterhin unterdurchschnittlich und geht mit 2,2 % noch weiter zurück (2016: 2,8 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist 2018 leicht (-28) zurückgegangen, ihr Anteil an allen Haushalten ist mit 2,5 % liegt tief unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (6,4 %).

WOHNUNGSMARKT-ASPEKTE

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel, im Bereich Wenigenjena/Kernberge als gut eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren und teilweise dem höheren **Preissegment** zuzuordnen.

In Ost steht den Bewohnern mit durchschnittlich rd. 79 m² je Wohnung eine vergleichsweise große **Wohnfläche** zur Verfügung, die sich im Vergleich zu 2011 noch vergrößert hat. Die weitere Zunahme des **Wohnungsbestand**es von 344 Wohnungen in den letzten sechs Jahren erfolgte teilweise im Bestand – vor allem im Sanierungsgebiet, dem am stärksten von studentischer Nachfrage geprägten Teil des Planungsraumes Ost – sowie der Erweiterung im Gebiet "Fuchslöcher". Es ist kein nennenswerter nachfragebedingter **Leerstand** zu verzeichnen, sodass insgesamt die Marktsituation als ausgeglichen bis tendenziell angespannt bezeichnet werden kann.

Der Planungsraum verfügt über ein großes **Wohnbauflächen**potenzial von 47 ha, das wegen fehlender Erschließung teilweise aber erst langfristig zur Verfügung steht.

HANDLUNGSSPEKTRUM

In den nächsten Jahren ist im Planungsraum Ost mit einer mehr oder weniger konstanten Gesamtnachfrage zu rechnen. Insgesamt handelt es sich um einen attraktiven Wohnstandort im mittleren und teilweise höheren Preissegment sowie einem auch mittelfristig stabilen Wohnungsmarkt.

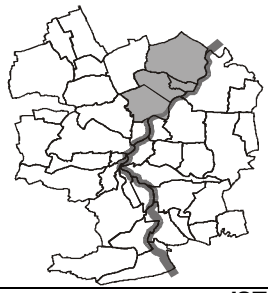
Eine Handlungsgrundlage bildet das 2016 beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost.[1] Der Handlungsschwerpunkt liegt dabei in folgenden Zielen:

- Aufwertung und Entwicklung des urbanen Kerns
- Bewahrung der qualitätsvollen Wohnlagen in den Siedlungen
- Errichtung von ergänzenden Geschosswohnungsneubauten vor allem in Baulücken im Sanierungsgebiet Karl-Liebknecht-Straße
- Bebauung von Lücken für kleinteilige Bebauung sowie die Erschließung der Gebiete mit übergeleiteten B-Plänen
- Erweiterung der Wohnbauflächen durch zusätzliche Flächenausweisung zum Beispiel an der Karl-Liebknecht-Straße.

Die sozio-demographische Entwicklung ist auch durch einen Generationenwechsel geprägt. So weist der heterogene Planungsraum beispielsweise im Gebiet der 1930er Jahre Bebauung oder im Sanierungsgebiet Karl-Liebknecht-Straße einen altersbedingten Umstrukturierungsprozess auf, der vor allem zugunsten von Familien und Alleinerziehenden verläuft.

[1] Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept Ost" vom 22.06.2016, StR-Beschluss 16/0877-BV vom 15.06.2016.

Nord



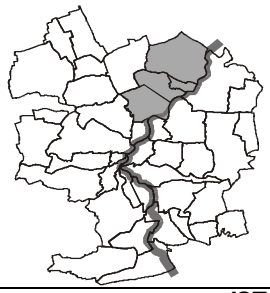
43 Jena-Nord
71 Löbstedt Ort
72 Nord II
120 Zwätzen

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST								Prognose 2019			
		2012	2016		2017		2018			2025		2030	
Basisdaten	**HW+NW**	**20.021**	↗ **21.228**		↗ **21.467**		→ **21.478**			↗ **22.670**		→ **22.963**	
	0 - 5		1.154	5,4	1.184	5,5	1.265	5,9		1.295	5,7	1.256	5,5
	6 - 17		1.881	8,9	1.904	8,9	1.942	9,0		2.347	10,4	2.413	10,5
	18 - 29		4.912	23,1	4.936	23,0	4.727	22,0		4.651	20,5	4.651	20,3
	30 - 44		4.146	19,5	4.275	19,9	4.360	20,3		4.862	21,4	4.862	21,2
	45 - 64		4.420	20,8	4.423	20,6	4.446	20,7		4.660	20,6	4.717	20,5
	65 - 79		3.004	14,2	2.900	13,5	2.756	12,8		2.569	11,3	3.019	13,1
	80 u. älter		1.711	8,1	1.845	8,6	1.982	9,2		2.286	10,1	2.045	8,9
	HW	**18.892**	↗ **19.919**		↗ **20.144**		→ **20.309**			↗ **21.386**		→ **21.684**	
	0 - 5		1.147	5,8	1.181	5,9	1.260	6,2		1.293	6,0	1.253	5,8
	6 - 17		1.832	9,2	1.855	9,2	1.899	9,4		2.208	10,3	2.275	10,5
	18 - 29		3.916	19,7	3.917	19,4	3.810	18,8		3.772	17,6	3.804	17,5
	30 - 44		3.984	20,0	4.124	20,5	4.256	21,0		4.709	22,0	4.689	21,6
	45 - 64		4.336	21,8	4.337	21,5	4.365	21,5		4.588	21,5	4.654	21,5
	65 - 79		2.993	15,0	2.889	14,3	2.740	13,5		2.537	11,9	2.981	13,7
	80 u. älter		1.711	8,6	1.841	9,1	1.979	9,7		2.279	10,7	2.028	9,4
	NW	**1.129**	**1.309**		**1.323**		**1.169**						
	statistische Privathaushalte		**11.038**		**11.162**		**11.149**			↗ **11.700**		→ **11.904**	
	Einpersonenhaushalte		5.732	51,9	5.820	52,1	5.796	52,0					
	Paare mit Kindern		1.408	12,8	1.417	12,7	1.479	13,3					
	Alleinerziehende		534	4,8	536	4,8	544	4,9					
	Sonstige		3.364	30,5	3.389	30,4	3.330	29,9					
	Wohnungen		10.821		11.014		11.147						
	Wohnfläche (m^2)		732.021		745.091		756.482						
	Geburten		210		238		243						
	Sterbefälle		214		265		262						
	Zuzug von außerhalb		1.389	7,0	1.392	6,9	1.384	6,8					
	aus Jena		2.207	11,1	1.830	9,1	1.666	8,2					
	Wegzug nach außerhalb		1.217	6,1	1.306	6,5	1.313	6,5					
	nach Jena		1.720	8,6	1.677	8,3	1.559	7,7					
	Migranten Ausländer		1.415	7,1	1.565	7,8	1.735	8,5					
	Aussiedler		243	1,2	254	1,3	262	1,3					
	Einbürgerungen		342	1,7	379	1,9	427	2,1					
	Arbeitslose insgesamt		**572**	4,7	**497**	4,0	**458**	3,7					
	ALG I (SGB III)		165		162		148						
	ALG II (SGB II)		407		335		310						
	Jugendliche unter 25 Jahre		50	2,6	43	2,2	3)						
	BG insgesamt		**710**		**691**		**602**						
	mit Kindern unter 15 Jahren		187	26,3	176	25,5	3)						
	mit Leistungen zum LU		603	84,9	595	86,1	3)						
	mit Leistungen für Unterkunft		683	96,2	670	97,0	575	95,5					
	mit Sozialgeld		71	10,0	78	11,3	3)						
	Personen in BG		**1.173**		**1.133**		**1.069**						
	Grundsicherung (SGB XII)		**138**		**129**		**125**						
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**78**	2,1	**88**	2,4	**88**	2,3					
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**62**	2,7	**73**	3,1	**72**	2,9					

Nord



43 Jena-Nord
71 Löbstedt Ort
72 Nord II
120 Zwätzen

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

Infrastrukturdaten	IST				Prognose 2019	
	2012	2016	2017	2018	2025	2030
Nettowohnbauland (ha)		**53**	**51**	**51**		
dar.: verfügbar (ha)		17	14	14		
Gewerbliche Bauflächen (ha)		**75**	**75**	**65**		
dar.: verfügbar (ha)		5	5	4		
Schulen		**5**	**6**	**6**		
Grundschule		2	3	3		
Gemeinschaftsschule		1	1	1		
Gymnasium		2	2	2		
andere Schultypen		--	--	--		
Kindertagesstätten		**12**	**12**	**12**		
Kita-Plätze		**989**	**1.011**	**1.000**		
Jugendeinrichtungen		**1**	**1**	**1**		
Seniorenheime		**4**	**4**	**4**		
Einr. d. offenen Altenhilfe		**2**	**2**	**2**		
Sportanlagen [1]		**9**	**10**	**10**		
Kultureinrichtungen [2]		**3**	**3**	**3**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2] Ab 2015 werden neben kommunalen Kultureinrichtungen erstmals Kulturvereine, die Einrichtungen betreiben, in denen kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ausgewiesen. Es handelt sich teilweise um Einrichtungen, die schon länger bestehen, aber auch um reine Neuzugänge.

[3] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

NORD

Jena-Nord
Löbstedt Ort
Nord II
Zwätzen

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die Struktur des Planungsraumes Nord ist durch die Tallage sowie die Entwicklungsachse B 88/Eisenbahnhauptstrecke gekennzeichnet. Dominant ist der parallel zu dieser Achse entstandene Siedlungs- und Geschosswohnungsbau insbesondere mit der Großsiedlung Jena-Nord. Hinzu kommen die alten Dorflagen Löbstedt und Zwätzen.

Entlang der Achse wurden – durch die sukzessive Umnutzung mehrerer ehemaliger militärischer Standorte – neben gewerblichen Betrieben und Nahversorgungszentren (u. a. "Kaufland" als Nebenzentrum Nord) auch neue Wohnquartiere entwickelt.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung und die **Infrastruktur**ausstattung im Planungsraum können als mittel bis gut bewertet werden. Weite Teile der Siedlungen sind gut durchgrünt und weisen eine gute Freiflächenversorgung sowie Nähe zum Naturraum auf, allerdings ist die Zugänglichkeit und Erholungseignung der Saaleaue durch die Barrierewirkung der Verkehrsachsen B 88/Bahn beeinträchtigt.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als durchschnittlich bewertet werden. Dies spiegeln auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017 wider, denn 77 % sind mit ihrem Wohngebiet (sehr) zufrieden, was fast exakt dem städtischen Durchschnitt (79 %) entspricht. Auch in der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, liegt der Anteil der mit Ja Antwortenden exakt im gesamtstädtischen Durchschnitt von 85 %.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Im Planungsraum laufen verschiedene demographische Entwicklungen gleichzeitig ab: Das sogenannte "Durchaltern", das das Älterwerden einmal zugezogener Altersgruppen im Stadtteil bezeichnet, hat den Höhepunkt überschritten. Dies ist am rückläufigen Anteil der über 65-Jährigen mit 22,1 % zu erkennen (2012: 23,3 %), der aber immer noch über dem Jenaer Durchschnitt (20,3 %) liegt. Dabei reduziert sich vor allem der Anteil der jüngeren Senioren (65- bis unter 80 Jahre, während der Anteil der **älteren Senioren** (80 Jahre und älter) noch leicht ansteigt. Hier ist in den nächsten Jahren mit einem stärkeren Generationswechsel zu rechnen. Der relativ hohe Anteil der Hochaltrigen bedingt sich auch durch die vier Pflegeheime mit insgesamt 282 Plätzen.

Aktuell leben im Planungsraum Nord 20.309 **Einwohner** mit Haupt- und weitere 1.169 mit Nebenwohnsitz. Die Bevölkerungsprognose 2019 geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner zwischen 2018 und 2030 im Planungsraum aufgrund der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale um rd. 1.500 zunimmt, was einer Steigerung von 6,9 % entspricht. Somit sind in Nord anteilig – sowohl absolut als auch relativ gesehen – die höchsten Einwohnergewinne in Jena zu erwarten.

Gleichzeitig wird die Zahl der statistischen **Privathaushalte** bis 2030 um rd. 760 ansteigen (+ 6,8 %), wobei die großen Haushalte mit vier und mehr Personen überdurchschnittlich um rd. + 11,4 % zunehmen werden. Hierunter nimmt die Anzahl an Familien bis 2030 um ca. 210 zu, wodurch der Anteil auf 18,8 % ansteigt. Nord ist somit der einzige Planungsraum, in dem die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,77 Personen pro Haushalt im Prognosezeitraum mehr oder weniger konstant bleibt, während alle anderen Planungsräume vom Haushaltsverkleinerungsprozess betroffen werden. Auch bleibt das Durchschnittsalter bis 2030 konstant und entspricht dem Jenaer Durchschnitt.

Der Norden ist – mit Ausnahme der südlichen Quartiere – als studentischer Wohnstandort von untergeordneter Bedeutung, aber nichtsdestotrotz für den innerstädtischen Zuzug attraktiv, was sich insbesondere im Rahmen des Neubaus erkennen lässt. In der Vergangenheit unterlagen die Binnen- und Außenwanderungen größeren Schwankungen, seit 2015 fallen jedoch beide positiv aus. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 hatte Nord einen **Wanderung**sgewinn von + 429 bzw. + 659 zu verzeichnen, der sowohl auf den Anstieg des außen- als auch des innerstädtischen Zuzugs zurückzuführen war. 2017 lag der Gesamtwanderungssaldo bei + 239 Personen und ist 2018 wieder auf + 178 zurückgegangen.

Der Zuzug bewirkt, dass der bisherige Prozess der Haushaltsverkleinerung sich teilweise umkehrte und der Anteil der 1-Personen-Haushalte 2016 mit 51,9 % gegenüber dem Vorjahr (52,6 %) leicht abgenommen hat. Aktuell stagniert er (2018: 52,0 %; 2017: 52,1 %). Gleichzeitig ist die Zahl der Haushalte mit Kindern leicht angestiegen, die **Familien** machen aktuell 18,1 % aller Haushalte aus (2008: 15,2 %), der Anteil übersteigt sogar wieder den Jenaer Durchschnitt (17,5 %).

Bei den leicht steigenden Geburtenzahlen (2018: 243; 2017: 238; 2016: 210) und entsprechend weiter zunehmender Zahl der Kleinkinder wies Nord noch 2015 den dritthöchsten Versorgungsgrad von 94 % auf. 2018 stehen mit 1.000 ungefähr gleich so viele Plätze zur Verfügung, die Zahl der Kleinkinder hat aber um weitere 80 zugenommen. Mit 79,1 % hat Nord aktuell nach den Ortschaften den zweitgeringsten Versorgungsgrad in Jena.

Die Sozialstruktur kann im gesamtstädtischen Vergleich als eher günstig bezeichnet werden. So liegt der Anteil der **Arbeitslosen** mit 3,7 % ebenso leicht unter dem städtischen Durchschnitt (Jena: 4,3 %) wie der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten mit 5,4 % (Jena: 6,4 %). Der Anteil der **Migranten** beträgt 11,9 % und ist damit gegenüber 2015 (8,3 %), deutlich gestiegen, ist aber immer noch niedriger als in der Gesamtstadt (Jena: 14,0 %).

WOHNUNGSMARKT-ASPEKTE

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel, in den Hanglagen teilweise als gut und entlang der Entwicklungsachse teilweise als einfach eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren **Preissegment** zuzuordnen. Im Bereich der Großwohnsiedlung liegen die Bestandsmieten aufgrund der langjährigen Mietverträge zum Teil noch im preiswerten Segment. Sukzessive entwickelt sich auch dieser Bereich aufgrund der Lagequalitäten und der starken Nachfrage zum mittelpreisigen Segment.

Der Planungsraum ist durch eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Wohnfläche (67,9 m²) gekennzeichnet, vor allem aufgrund des hohen Anteils kleiner Geschosswohnungen in Beständen aus den 1930er bis 70er Jahren. Im Zuge des Neubaus hat sich die durchschnittliche Wohnfläche in den letzten Jahren jedoch erhöht.

Insgesamt wächst das **Wohnungsangebot** weiter durch Neubau und Sanierung (2018: + 133;

2017: + 193; 2016: + 253). Die Mietwohnungen der Zwischenkriegszeit als auch der industriellen Bauweise sind fast alle modernisiert, sodass keine nachfragebedingten **Leerstände** zu verzeichnen sind. Insgesamt handelt es sich bei Nord um einen stabilen Wohnungsmarkt mit einer ausgeglichenen Angebots- und Nachfragesituation.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Der Planungsraum Nord ist insgesamt durch eine stabile Entwicklung bei gleichzeitigem Generationenwechsel gekennzeichnet und bietet überwiegend ein Angebot im mittleren Marktsegment. Zukünftig ist vor allem aufgrund der Wohnungsbautätigkeit von einer steigenden Nachfrage auszugehen, wobei die Zahl der Hochaltrigen noch bis 2025 weiter steigen wird, während sich die Anzahl der jungen Senioren im gleichen Zeitraum reduziert.

Eine Handlungsgrundlage bildet das 2012 beschlossene integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Nord,[1] in dem die Handlungsbedarfe in den Bereichen Soziales, Stadtentwicklung, Wohnen, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung etc. eng aufeinander abgestimmt sind.

Entwicklungsschwerpunkt sind derzeit die Neubaustandorte an der Camburger Straße, Neues Bauen Zwätzen/Oelste und beim Möchenberge, auf denen unterschiedliche Wohnprojekte vor allem im mittleren Marktsegment realisiert werden. Dieser Neubau kann zu einer Verjüngung der Bevölkerungsstruktur beitragen.

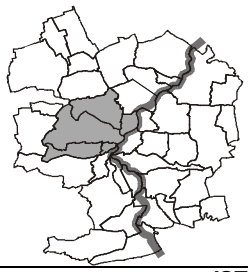
In der Großsiedlung, aber auch in den älteren Einfamilienhausbereichen ist der fortschreitende Generationenwechsel quantitativ bedeutend. Hier wird es zu einer deutlichen Änderung der Bevölkerungsstruktur kommen.

Notwendig ist die Schaffung von altengerechten Wohnungen im Bestand mit einer altersspezifischen Anpassung der Wohnungen, des Wohngebäudes, des Wohnumfeldes sowie den notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Angeboten für Pflege-Wohnen, vor allem im Bereich der Großsiedlung Nord.

Zentrales Handlungsfeld ist die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums sowie die Revitalisierung des Umfeldes des Saalbahnhofs.

[1] Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord. Teil A – Analysen, Bewertungen, Prognosen" vom 25.01.2011 sowie Teil B – Leitbild, Ziele, Strategien" vom 03.05.2011.

West / Zentrum



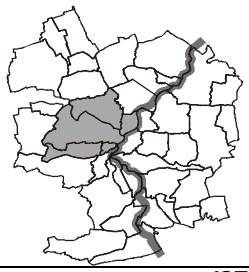
41 Jena-Zentrum
42 Jena-West
44 Jena-Süd
51 Lichtenhain Ort
52 Mühlenstraße

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

		IST								Prognose 2019			
		2012	2016		2017		2018			2025		2030	
Basisdaten	**HW+NW**	**25.912**	↗ **27.403**		→ **27.512**		↘ **27.143**			→ **27.300**		→ **27.743**	
	0 - 5		1.782	6,5	1.744	6,3	1.698	6,3		1.599	5,9	1.545	5,6
	6 - 17		2.279	8,3	2.377	8,6	2.414	8,9		2.518	9,2	2.476	8,9
	18 - 29		8.822	32,2	8.697	31,6	8.335	30,7		7.848	28,7	7.910	28,5
	30 - 44		6.667	24,3	6.792	24,7	6.767	24,9		6.803	24,9	6.756	24,4
	45 - 64		4.729	17,3	4.727	17,2	4.733	17,4		5.077	18,6	5.271	19,0
	65 - 79		2.134	7,8	2.156	7,8	2.181	8,0		2.168	7,9	2.487	9,0
	80 u. älter		990	3,6	1.019	3,7	1.015	3,7		1.288	4,7	1.298	4,7
	HW	**23.634**	↗ **24.759**		→ **24.815**		→ **24.805**			→ **25.003**		→ **25.483**	
	0 - 5		1.775	7,2	1.735	7,0	1.690	6,8		1.596	6,4	1.543	6,1
	6 - 17		2.254	9,1	2.351	9,5	2.381	9,6		2.443	9,8	2.404	9,4
	18 - 29		6.789	27,4	6.663	26,9	6.530	26,3		6.227	24,9	6.368	25,0
	30 - 44		6.297	25,4	6.395	25,8	6.489	26,2		6.448	25,8	6.381	25,0
	45 - 64		4.546	18,4	4.518	18,2	4.540	18,3		4.888	19,5	5.088	20,0
	65 - 79		2.115	8,5	2.140	8,6	2.164	8,7		2.123	8,5	2.418	9,5
	80 u. älter		983	4,0	1.013	4,1	1.011	4,1		1.278	5,1	1.281	5,0
	NW	**2.278**	**2.644**		**2.697**		**2.338**						
	statistische Privathaushalte		**15.290**		**15.353**		**15.138**			→ **15.393**		→ **15.791**	
	Einpersonenhaushalte		9.113	59,6	9.240	60,2	9.051	59,8					
	Paare mit Kindern		1.970	12,9	1.965	12,8	1.962	13,0					
	Alleinerziehende		533	3,5 ☺	543	3,5 ☺	556	3,7 ☺					
	Sonstige		3.674	24,0	3.605	23,5	3.569	23,6					
	Wohnungen		13.306		13.393		13.517						
	Wohnfläche (m^2)		961.725		967.815		976.458						
	Geburten		348		317		296						
	Sterbefälle		146		169		160						
	Zuzug von außerhalb		2.616	10,6	2.343	9,4	2.357	9,5					
	aus Jena		2.724	11,0	2.295	9,2	2.280	9,2					
	Wegzug nach außerhalb		2.347	9,5	2.326	9,4	2.270	9,2					
	nach Jena		2.915	11,8	2.424	9,8	2.489	10,0					
	Migranten Ausländer		2.279	9,2	2.465	9,9	2.574	10,4					
	Aussiedler		368	1,5	349	1,4	339	1,4					
	Einbürgerungen		660	2,7	706	2,8	712	2,9					
	Arbeitslose insgesamt		**619**	3,5 ☺	**597**	3,4 ☺	**576**	3,3 ☺					
	ALG I (SGB III)		213		253		248						
	ALG II (SGB II)		406		344		328						
	Jugendliche unter 25 Jahre		48	1,5 ☺	32	1,0 ☺	3)						
	BG insgesamt		**755**		**709**		**678**						
	mit Kindern unter 15 Jahren		132	17,5	126	17,8	3)						
	mit Leistungen zum LU		642	85,0	603	85,0	3)						
	mit Leistungen für Unterkunft		704	93,2	679	95,8	633	93,4					
	mit Sozialgeld		57	7,5	57	8,0	3)						
	Personen in BG		**1.083**		**1.015**		**976**						
	Grundsicherung (SGB XII)		**90**		**88**		**94**						
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**73**	1,5 ☺	**127**	2,5 ☺	**91**	1,8 ☺					
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**110**	3,7 😐	**103**	3,3 ☺	**131**	4,1 😐					

West / Zentrum



41 Jena-Zentrum
42 Jena-West
44 Jena-Süd
51 Lichtenhain Ort
52 Mühlenstraße

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

Infrastrukturdaten	IST				Prognose 2019	
	2012	2016	2017	2018	2025	2030
Nettowohnbauland (ha)		**34**	**33**	**33**		
dar.: verfügbar (ha)		13	12	12		
Gewerbliche Bauflächen (ha)		**50**	**49**	**49**		
dar.: verfügbar (ha)		--	--	--		
Schulen		**5**	**6**	**6**		
Grundschule		2	2	2		
Gemeinschaftsschule		1	1	1		
Gymnasium		--	--	--		
andere Schultypen		2	3	3		
Kindertagesstätten		**19**	**19**	**20**		
Kita-Plätze		**1.476**	**1.459**	**1.490**		
Jugendeinrichtungen		**1**	**1**	**1**		
Seniorenheime		**3**	**3**	**3**		
Einr. d. offenen Altenhilfe		**5**	**5**	**5**		
Sportanlagen [1]		**16**	**16**	**16**		
Kultureinrichtungen [2]		**35**	**37**	**37**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter.
Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz.
Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2] Ab 2015 werden neben kommunalen Kultureinrichtungen erstmals Kulturvereine, die Einrichtungen betreiben, in denen kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ausgewiesen. Es handelt sich teilweise um Einrichtungen, die schon länger bestehen, aber auch um reine Neuzugänge.

[3] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

WEST / ZENTRUM

Jena-Zentrum
Jena-West
Jena-Süd
Lichtenhain Ort
Mühlenstraße

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum West/Zentrum umfasst das historische Zentrum Jenas sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Stadtteile. Das Zentrum wird durch die zentralen Funktionen Handel, Dienstleistungen, Verwaltung und die Universität dominiert, während das Wohnen untergeordnet ist.

In den Stadtteilen West und Süd schließt sich eine weitgehend geschlossene Altbaubebauung bzw. dichter gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau einerseits sowie aufgelockerte Villenviertel und der Siedlungsbau der 1920er und 30er Jahre andererseits an.

Diese Struktur wird ergänzt durch zahlreiche Standorte von Forschung und Lehre, Kliniken sowie insbesondere in Jena-Süd von gewerblichen Standorten im Bereich Tatzendpromenade.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung durch den ÖPNV ist sehr gut. Allerdings werden durch den Individualverkehr in Stoßzeiten vor allem die Durchfahrtsstrecken stark belastet, zudem sind in zahlreichen Quartieren die Stellplätze knapp und führen zu einer hohen Belastung.

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur sind nur kleinteilige, aber hochwertige Grünflächen vorhanden, durch die Nähe zum Naturraum weist das Gebiet insgesamt eine gute Freiflächenversorgung auf.

Die **Infrastruktur**ausstattung im Planungsraum kann als gut bis sehr gut bewertet werden und ist durch kurze Wege gekennzeichnet. 2018 wurde die Zahl der Kita-Plätze um 30 erweitert. Trotzdem bleibt die Ausstattung mit Kinderbetreuungsplätzen – in diesem Planungsraum mit einem hohen Kinderanteil – mit einer Quote von 87,8 % im gesamtstädtischen Vergleich (91,5 %) weiterhin unterdurchschnittlich.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als gut bis sehr gut bewertet werden. West gehört zu den beliebten Wohngebieten in Jena und wird insbesondere von jungen Haushalten und Studenten bevorzugt. Laut Bewohnerbefragung 2017 würden 87 % ihr Wohngebiet weiter empfehlen, ein Wert der nur knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und deutlich unter den Ergebnissen der Befragung von 2011 (92 %) liegt. Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem eigenen Wohngebiet sind 43 % sehr zufrieden, nach Ost der zweithöchste Wert unter dem Planungsräumen, zugleich sind 16 % nur teils/teils zufrieden.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Der seit Jahren anhaltende Anstieg der **Bevölkerung**szahl ist 2018 erstmalig zum Stillstand gekommen. Aktuell leben 24.805 Einwohner in West/Zentrum, hinzukommen 2.338 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Der Planungsraum konzentriert somit mehr als ein Drittel aller Einwohner Jenas mit Nebenwohnsitz, die meisten von ihnen dürften **Studenten** sein. In der Bevölkerungsprognose 2019 wird von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2030 ausgegangen um rd. 600 Einwohner (+ 2,2 %). West/Zentrum bleibt auch weiterhin der jüngste Planungsraum, auch wenn das Durchschnittsal-

ter von 37,1 (2018) auf 38,7 Jahre (2030) ansteigen wird.

Ursachen für den bisherigen Anstieg waren hauptsächlich der hohe außerstädtische Zuzug (2018: + 87; 2016: + 269; 2015: + 406) sowie der deutliche **Geburten**überschuss (2018; + 136; 2017: + 148; 2016: + 202; 2015: + 155).

Der **Wanderung**ssaldo von außerhalb nach West/Zentrum ist 2017 mit + 17 bzw. 2018 mit + 87 gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen Hierzu hat auch der abnehmende Zuzug von Flüchtlingen beigetragen. Dieser Planungsraum profitierte in den letzten Jahren am stärksten von der Wanderung aus anderen Städten und Gemeinden. Innerstädtisch hat West/Zentrum meist Verluste zu verzeichnen (2017: - 129; 2016: - 191), die 2018 mit – 209 Personen zum negativen Gesamtsaldo beigetragen haben.

Im Vergleich zu den anderen Planungsräumen weist West/Zentrum auch weiterhin die jüngste **Altersstruktur** auf. Über die Hälfte der Einwohner (55,6 %) ist 18 bis 44 Jahre alt, ihr Anteil liegt damit 13 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies verdeutlicht die starke Bedeutung des Planungsraumes als Standort des studentischen Wohnens.

Der Planungsraum weist mit 59,8 % 1-Personen-**Haushalte** den mit Abstand höchsten Anteil in Jena auf. Viele von ihnen leben jedoch zusammen in Wohngemeinschaften, so dass der tatsächliche Anteil der Wohnhaushalte mit 1 Person bis zu 10 %-Punkte niedriger sein dürfte (▸zur Differenz der statistischen Privathaushalte zu den Wohnhaushalten siehe Kapitel B 1.2).

Aufgrund des gefragten Wohnstandortes wird der Planungsraum West/Zentrum voraussichtlich bis 2030 um 4,3 % auf insgesamt rd. 15.790 statistische Privathaushalte anwachsen. Dabei wird sich die Zahl der 1-Personen-Haushalte nochmals um rd. 620 Haushalte vergrößern, während die Zahl der Familien um ca. 120 leicht zurückgeht.

In West/Zentrum wohnen absolut betrachtet die meisten Haushalte mit Kindern, der relative Anteil liegt aber – trotz leichter Zunahme – mit aktuell 16,6 % noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (17,5 %). Jedoch ist der Anteil der **Kleinkinder** (0-5 Jahre) mit 6,8 % der höchste in Jena. Dies steht in Zusammenhang mit den weiter steigenden Geburtenzahlen. Entsprechend liegt der Geburtenüberschuss auf einem sehr hohen Niveau (2018; + 136; 2017: + 148; 2016: + 202).

Insgesamt ist West/Zentrum ein bevorzugter Wohnstandort von Studenten und Akademikern, gleichzeitig ist der Anteil der **Arbeitslosen** mit 3,3 % der drittniedrigste nach den Ortschaften und dem Planungsraum Ost. Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist in den letzten zwei Jahren auf 678 gesunken, ihr Anteil an allen Haushalten beträgt damit 4,5 % (2015: 5,3 %). Der Anteil der **Migranten** hat hingegen weiter zugenommen und beträgt nun 14,6 % und liegt damit über dem städtischen Durchschnitt von 14,0 %, was ansonsten nur noch im Planungsraum Lobeda der Fall ist.

WOHNUNGSMARKT-ASPEKTE

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel bis gut, entlang zentraler Verkehrsachsen auch als einfach eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren und teilweise dem höheren **Preissegment** zuzuordnen, wobei auch spezifisch höhere Preise für studentisches Wohnen festzustellen sind.

Mittlerweile weisen sowohl die Altbauten als auch die Siedlungen einen hohen **Sanierungsgrad** auf. Der Wohnungsbestand nahm durch Nachverdichtung (Lückenbebauung) und Sanierung erneut um 124 Wohneinheiten zu (2017: 87; 2016: + 144; 2015: + 162; 2014: + 205). Hinter der durchschnittlichen **Wohnfläche** von rd. 72 m² je Wohnung verbirgt sich eine breite Wohnungsgrößenstruktur. Aktuell handelt es sich um einen stabilen Wohnungsmarkt mit einer angespannten Nachfragesituation.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Der Planungsraum West/Zentrum gehört aufgrund der zentralen Lage zu den attraktivsten Standorten in Jena. Auch zukünftig ist ein stabiler Wohnungsmarkt wahrscheinlich, nur Standorte mit hoher Verkehrsbelastung sind problematisch. Der Planungsraum West bleibt Schwerpunkt der studentischen Nachfrage. Eine Handlungsgrundlage bildet das 2016 beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept West/Zentrum.[1] Entwicklungsschwerpunkt ist die städtebaulich-räumliche und funktionale Aufwertung der urbanen Quartiere und der Stadtmitte einerseits und der Erhalt der grünen Quartiere andererseits. Der innerstädtische Gewerbestandort Tatzendpromenade soll langfristig gesichert werden.

Die Universitätsstandorte sollen als Stadtuniversität städtebaulich integriert werden. Durch die erfolgte Verlagerung von Klinikums-Einrichtungen nach Lobeda und das Freiwerden zahlreicher Gebäude kann eine deutliche Attraktivitätssteigerung (z. B. Bachstraßenviertel) und Weiterentwicklung der Kernstadt auch für Wohnzwecke erreicht werden. Dies wäre auch städtebaulich wünschenswert, da es sich um integrierte Standorte handelt. Im Rahmen der zukünftigen Bebauung der Stadtmitte (z. B. Eichplatz und Inselplatz) soll neben den Kernnutzungen auch Wohnraum geschaffen werden.

Für die alte Ortslage Lichtenhain steht die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandortes mit intakten Wegenetz und Bewahrung angrenzender Naturräume im Vordergrund.

Insgesamt ist es Ziel, das Wohnungsangebot im Planungsraum West zu erweitern und neue nachgefragte Wohnungsangebote in Ergänzung mit Geschosswohnungsneubauten, Stadthäusern in Baulücken sowie durch zusätzliche Flächenausweisung zu schaffen.

[1] Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept West/Zentrum" vom 29.10.2016, StR-Beschluss 15/0648-BV vom 27.01.2016.

Ortschaften

11 Ammerbach Ort
30 Göschwitz
100 Wöllnitz
111 Ziegenhain Ort
132 Drackendorf
133 Ilmnitz
141 Maua
142 Leutra
151 Münchenroda
152 Remderoda
161 Krippendorf
162 Vierzehnheiligen
170 Isserstedt
181 Cospeda
182 Lützeroda
183 Closewitz
191 Kunitz
192 Laasan
201 Jenapießnitz
202 Wogau

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

Basisdaten	IST								Prognose 2019			
	2012		2016		2017		2018		2025		2030	
HW+NW	**9.103**	→	**9.204**		→ **9.279**		→ **9.299**		→ **9.404**		→ **9.478**	
0 - 5			520	5,6	504	5,4	533	5,7	468	5,0	457	4,8
6 - 17			1.151	12,5	1.186	12,8	1.206	13,0	1.238	13,2	1.196	12,6
18 - 29			893	9,7	878	9,5	852	9,2	821	8,7	849	9,0
30 - 44			1.735	18,9	1.720	18,5	1.706	18,3	1.631	17,3	1.565	16,5
45 - 64			3.102	33,7	3.097	33,4	3.029	32,6	2.887	30,7	2.770	29,2
65 - 79			1.495	16,2	1.557	16,8	1.588	17,1	1.742	18,5	1.969	20,8
80 u. älter			308	3,3	337	3,6	385	4,1	618	6,6	673	7,1
HW	**8.888**	→	**8.978**		→ **9.046**		→ **9.093**		→ **9.226**		→ **9.290**	
0 - 5			515	5,7	500	5,5	530	5,8	466	5,1	455	4,9
6 - 17			1.144	12,7	1.177	13,0	1.197	13,2	1.225	13,3	1.184	12,7
18 - 29			772	8,6	743	8,2	729	8,0	758	8,2	789	8,5
30 - 44			1.683	18,7	1.678	18,5	1.672	18,4	1.594	17,3	1.532	16,5
45 - 64			3.064	34,1	3.058	33,8	2.997	33,0	2.843	30,8	2.724	29,3
65 - 79			1.492	16,6	1.553	17,2	1.583	17,4	1.724	18,7	1.938	20,9
80 u. älter			308	3,4	337	3,7	385	4,2	616	6,7	668	7,2
NW	**215**		**226**		**233**		**206**					
statistische Privathaushalte			**4.058**		**4.106**		**4.098**		→ **4.206**		→ **4.272**	
Einpersonenhaushalte			1.140	28,1	1.167	28,4	1.156	28,2				
Paare mit Kindern			857	21,1	870	21,2	892	21,8				
Alleinerziehende			146	3,6 ☺	137	3,3 ☺	146	3,6 ☺				
Sonstige			1.915	47,2	1.932	47,1	1.904	46,5				
Wohnungen			4.135		4.167		4.199					
Wohnfläche (m^2)			411.035		416.151		421.565					
Geburten			60		81		82					
Sterbefälle			50		50		41					
Zuzug von außerhalb			485	5,4	238	2,6	263	2,9				
aus Jena			327	3,6	327	3,6	330	3,6				
Wegzug nach außerhalb			312	3,5	246	2,7	299	3,3				
nach Jena			553	6,2	292	3,2	281	3,1				
Migranten Ausländer			145	1,6	150	1,7	195	2,1				
Aussiedler			148	1,6	148	1,6	146	1,6				
Einbürgerungen			114	1,3	112	1,2	121	1,3				
Arbeitslose insgesamt			**128**	2,3 ☺	**113**	2,1 ☺	**101**	1,9 ☺				
ALG I (SGB III)			70		67		60					
ALG II (SGB II)			58		46		41					
Jugendliche unter 25 Jahre			4	0,9 ☺	5	1,1 ☺	3)					
BG insgesamt			**95**		**77**		**72**					
mit Kindern unter 15 Jahren			14	14,7	12	15,6	3)					
mit Leistungen zum LU			84	88,4	67	87,0	3)					
mit Leistungen für Unterkunft			80	84,2	65	84,4	55	76,4				
mit Sozialgeld			5	5,3	4	5,2	3)					
Personen in BG			**140**		**113**		**106**					
Grundsicherung (SGB XII)			**8**		**10**		**11**					
Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)			**29**	1,5 ☺	**32**	1,7 ☺	**33**	1,7 ☺				
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)			**40**	3,1 ☺	**44**	3,4 ☺	**37**	2,7 ☺				

Ortschaften

11	Ammerbach Ort	161	Krippendorf
30	Göschwitz	162	Vierzehnheiligen
100	Wöllnitz	170	Isserstedt
111	Ziegenhain Ort	181	Cospeda
132	Drackendorf	182	Lützeroda
133	Ilmnitz	183	Closewitz
141	Maua	191	Kunitz
142	Leutra	192	Laasan
151	Münchenroda	201	Jenapießnitz
152	Remderoda	202	Wogau

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 17.11.2019

Infrastrukturdaten	IST				Prognose 2019	
	2012	2016	2017	2018	2025	2030
Nettowohnbauland (ha)		**63**	**64**	**64**		
dar.: verfügbar (ha)		12	12	12		
Gewerbliche Bauflächen (ha)		**151**	**150**	**150**		
dar.: verfügbar (ha)		40	39	37		
Schulen		**2**	**2**	**2**		
Grundschule		--	--	--		
Gemeinschaftsschule		--	--	--		
Gymnasium		--	--	--		
andere Schultypen		2	2	2		
Kindertagesstätten		**7**	**7**	**6**		
Kita-Plätze		**334**	**328**	**325**		
Jugendzimmer		--	--	--		
Seniorenheime		--	--	--		
Einr. d. offenen Altenhilfe		--	--	--		
Sportanlagen [1]		**7**	**7**	**7**		
Kultureinrichtungen [2]		**7**	**7**	**7**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter.
Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz.
Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2] Ab 2015 werden neben kommunalen Kultureinrichtungen erstmals Kulturvereine, die Einrichtungen betreiben, in denen kulturelle Veranstaltungen stattfinden, ausgewiesen. Es handelt sich teilweise um Einrichtungen, die schon länger bestehen, aber auch um reine Neuzugänge.

[3] Aus Datenschutzgründen liegen für 2018 keine Angaben vor.

ORTSCHAFTEN

Ammerbach Ort
Göschwitz
Wöllnitz
Ziegenhain Ort
Drackendorf
Ilmnitz
Maua
Leutra
Münchenroda
Remderoda Krippendorf
Vierzehnheiligen
Isserstedt
Cospeda
Lützeroda
Closewitz
Kunitz
Laasan
Jenapießnitz
Wogau

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Ortschaften umfasst die in den Seitentälern der Saale sowie auf den Hochflächen befindlichen ländlichen Ortsteile. Sie verfügen zumeist noch über einen intakten, dörflich geprägten Ortskern, der zum Rande hin oft städtisch überformt ist.

Seit den 1990er Jahren sind mehrere Dörfer wie Cospeda, Drackendorf, Ilmnitz oder Wogau um großflächige Einfamilienhausstandorte gewachsen.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die ländlichen Ortschaften verfügen zumeist über eine einfache Verkehrserschließung, der öffentliche Nahverkehrsanschluss ist aber dennoch gesichert. Aufgrund ihrer ländlichen Lage ist die Grün- und Freiflächenversorgung hoch.

Entsprechend der kleinen Einzugsbereiche ist die **Infrastruktur**ausstattung nur gering. Mit Ausnahme der Jugendzimmer ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit sozialer Infrastruktur festzustellen, insbesondere bei Kinderbetreuungsplätzen gibt es eine erhebliche Differenz zwischen Bedarf und lokalem Angebot. Aktuell gibt es 6 Kindertagesstätten mit 325 Plätzen, der Versorgungsgrad ist mit 61,0 % weiterhin stark unterdurchschnittlich.

Das **Image** der ländlichen Ortsteile differiert je nach Ortschaft zwischen einfach und mittel. In der Bewertung ihrer Bewohner liegen laut Bewohnerbefragung 2017 die Ortschaften leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, 83 % sind (sehr) zufrieden. Hinsichtlich der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, antworteten 85 % mit Ja, was dem Jenaer Durchschnitt entspricht.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerung**szahl in den Ortschaften insgesamt (9.299) nahm in den Vorjahren – mit Ausnahme des Jahres 2016 (- 29) – kontinuierlich leicht zu (2018: + 20; 2017: + 75; 2015: + 37). Dabei ist die natürliche Bevölkerungsbewegung meist durch einen Geburtenüberschuss gekennzeichnet (2018: + 41; 2017: + 31; 2016: + 10).

Die **Wanderungen** ergaben noch bis 2014 – trotz jährlicher Schwankungen – zumeist einen positiven Gesamtsaldo zwischen 30 und 50 Personen, der im Wesentlichen auf den innerstädtischen Zuzug zurückzuführen war, bei leichten Verlusten über die Stadtgrenze. Die Flüchtlingsbewegungen (Unterkunft Göschwitz) haben eine Umkehr dieser Entwicklungen ausgelöst: 2015 und 2016 gab es eine stärkere Zuwanderung von außerhalb (+ 218 bzw. + 173) und innerstädtische Verluste (- 214 bzw. - 226), die insbesondere 2016 erstmalig zu einem negativen Wanderungssaldo von – 53 Personen in den Ortschaften beigetragen haben. Seit 2017 kann wieder eine Rückkehr der typischen Wanderungstrends beobachtet werden, mit den innerstädtischen Wanderungsgewinnen (2018: + 49; 2017: + 35) bei leichten Verlusten in der Außenwanderung (2017: - 8 bzw. 2018: - 36).

Laut Bevölkerungsprognose 2019 ist bis zum Jahr 2030 mit einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl um ca. 180 auf 9.480 Einwohner

zu rechnen, was einem Anstieg von 1,9 % entsprechen würde.

Der Anteil an **Kleinkindern** entspricht mit 5,7 % exakt dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil an Jugendlichen ist mit 13,0 % jedoch überdurchschnittlich hoch (Jena: 9,5 %), was eine Folge des Zuzugs der vergangenen Jahre ist. Aus dem gleichen Grund dominieren die mittelalten Jahrgänge (45- bis 64-Jährige), deren Anteil mit 32,6 % deutlich über dem Jenaer Durchschnitt (21,9 %) liegt. Somit ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Durchalterung zu rechnen. Bis 2030 nimmt das Durchschnittsalter um 2,5 Jahre auf 47,3 zu. Neben Winzerla (2030: 47,6) werden die Ortschaften zu den ältesten Planungsräumen gehören.

Die Zahl der **Haushalte** insgesamt stieg noch bis 2017 leicht an (2017: + 48; 2016: + 44; 2015: + 42), aktuell stagniert sie. Dabei hat die Zahl der Haushalte mit Kindern noch etwas zugenommen, ihr Anteil liegt mit 25,3 % weit über dem Durchschnitt Jenas (17,5 %). Entsprechend ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 28,2 % mehr oder weniger gleich geblieben und auch weiterhin stark unterdurchschnittlich (Jena: 52,0 %).

Laut der Haushaltsprognose 2019 steigen die statistischen Privathaushalte bis zum Jahr 2030 um ca. 170 (+ 4,2 %) an. In diesem Zusammenhang nehmen insbesondere die 1-Personen-Haushalte um 12 % zu, die trotzdem weiterhin den geringsten Anteil in Jena aufweisen. Umgekehrt geht zwar der Anteil an Familien auf 22,6 % (2030) zurück, bleibt aber immer noch der höchste unter den Planungsräumen.

Der **Migranten**-Anteil ist mit 5,1 % der niedrigste aller Planungsräume. Der Anteil der **Arbeitslosen** an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren bleibt mit 1,9 % – wie auch in den letzten Jahren – stets unter dem Durchschnitt Jenas (4,3 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist in den letzten zwei Jahren um 23 auf 72 zurückgegangen, was einem Anteil von 1,8 % aller Haushalte entspricht – auch dies der niedrigste Wert in Jena.

WOHNUNGSMARKT-ASPEKTE

Die **Wohnlagen** in den ländlichen Ortsteilen können zumeist als mittel, in einigen Dörfern oder Lagen auch als einfach eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen durch das Einfamilienhausangebot geprägt, wobei die Dörfer auf den Hochflächen überwiegend dem preiswerten **Marktsegment** zuzuordnen sind und die im Saaletal gelegenen teilweise auch dem höherpreisigen Segment.

Auch wenn der große Bauboom nachgelassen hat, ist weiterhin eine leichte aber kontinuierliche Zunahme von 30-40 **Wohnungen** im Jahr zu verzeichnen. Aufgrund der dominanten dörflichen bzw. Ein- und Zweifamilienhausstruktur ergibt sich mit rd. 100,4 m² eine weit überdurchschnittliche **Wohnungsgröße**, die in den letzten Jahren kontinuierlich anstieg.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Insgesamt ist der Planungsraum Ortschaften durch eine stabile Entwicklung gekennzeichnet, hinsichtlich des Entwicklungspotenzials müssen die einzelnen Dörfer jedoch unterschiedlich bewertet werden. So besteht für den Großteil der Dörfer das Haupthandlungsziel im Erhalt der dörflichen Struktur, die durch klare Grünflächen-Zäsuren gegenüber der Kernstadt unterstützt werden.

ORTSCHAFTEN

Eine Handlungsgrundlage bildet die 2015 beschlossene Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der Stadt Jena.[1] Einige Ortsteile müssen aber auch Angebote zur Befriedigung der gesamtstädtischen Nachfrage nach preiswerten Einfamilienhäusern langfristig vorhalten, wenn die Umlandwanderungen weiter reduziert werden sollen. Hiervon hängt entscheidend auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften ab, die ansonsten vor allem durch den Fortzug junger Menschen rückläufig wäre. Hinsichtlich der Nutzung von Infrastruktureinrichtungen werden die ländlich geprägten Ortschaften auch zukünftig – aufgrund der kleinteiligen Struktur – auf das Zentrum ausgerichtet sein.

[1] Vgl. hierzu "Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der Stadt Jena" vom März 2015, StR-Beschluss 15/0411-BV vom 26.08.2015.

Zuordnung der Statistischen Bezirke zur Gemarkung, zum Ortsteil und zum Planungsraum

Statistischer Bezirk Nr.	Name	Gemarkung	vorwiegend im Ortsteil	Planungsraum
11	**Ammerbach Ort**	Ammerbach	Ammerbach	Ortschaft
12	**Beutenberg / Winzerlaer Straße**	Ammerbach	Jena-Süd	Winzerla und Umgebung
21	**Burgau Ort**	Burgau	Burgau	Winzerla und Umgebung
22	**Ringwiese Flur Burgau**	Burgau	Jena-Süd	Winzerla und Umgebung
30	**Göschwitz**	Göschwitz	Göschwitz	Ortschaft
41	**Jena-Zentrum**	Jena	Jena-Zentrum	West / Zentrum
42	**Jena-West**	Jena	Jena-West	West / Zentrum
43	**Jena-Nord**	Jena	Jena-Nord	Nord
44	**Jena-Süd**	Jena	Jena-Süd	West / Zentrum
51	**Lichtenhain Ort**	Lichtenhain	Lichtenhain	West / Zentrum
52	**Mühlenstraße**	Lichtenhain	Jena-Süd	West / Zentrum
61	**Lobeda-Altstadt**	Lobeda	Lobeda-Altstadt	Alt- und Neulobeda
62	**Lobeda-West**	Lobeda	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
63	**Lobeda-Ost**	Lobeda	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
71	**Löbstedt Ort**	Löbstedt	Löbstedt	Nord
72	**Nord II**	Löbstedt	Jena-Nord	Nord
81	**Wenigenjena / Kernberge**	Wenigenjena	Kernberge	Ost
82	**Wenigenjena Ort**	Wenigenjena	Wenigenjena	Ost
83	**Wenigenjena / Schlegelsberg**	Wenigenjena	Wenigenjena	Ost
90	**Winzerla**	Winzerla	Winzerla	Winzerla und Umgebung
100	**Wöllnitz**	Wöllnitz	Wöllnitz	Ortschaft
111	**Ziegenhain Ort**	Ziegenhain	Ziegenhain	Ortschaft
112	**Ziegenhainer Tal**	Ziegenhain	Kernberge	Ost
120	**Zwätzen**	Zwätzen	Zwätzen	Nord
131	**Drackendorf / Lobeda-Ost**	Drackendorf	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
132	**Drackendorf**	Drackendorf	Drackendorf	Ortschaft
133	**Ilmnitz**	Ilmnitz	Ilmnitz	Ortschaft
141	**Maua**	Maua	Maua	Ortschaft
142	**Leutra**	Leutra	Leutra	Ortschaft
151	**Münchenroda**	Münchenroda	Münchenroda / Remderoda	Ortschaft
152	**Remderoda**	Remderoda	Münchenroda / Remderoda	Ortschaft
161	**Krippendorf**	Krippendorf	Krippendorf	Ortschaft
162	**Vierzehnheiligen**	Vierzehnheiligen	Vierzehnzeiligen	Ortschaft
170	**Isserstedt**	Isserstedt	Isserstedt	Ortschaft
181	**Cospeda**	Cospeda	Cospeda	Ortschaft
182	**Lützeroda**	Lützeroda	Lützeroda	Ortschaft
183	**Closewitz**	Closewitz	Closewitz	Ortschaft
191	**Kunitz**	Kunitz	Kunitz/Laasan	Ortschaft
192	**Laasan**	Laasan	Kunitz/Laasan	Ortschaft
201	**Jenaprießnitz**	Jenaprießnitz	Jenaprießnitz / Wogau	Ortschaft
202	**Wogau**	Wogau	Jenaprießnitz / Wogau	Ortschaft