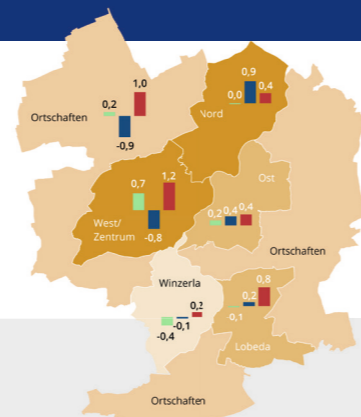


WER KOMMT, WER GEHT?

Jena wächst. Das liegt vor allem an Wanderungsgewinnen. So zogen 2016 rd. 7.900 Personen nach Jena, gleichzeitig aber nur 7.100 fort. Die meisten Gewinne werden dabei gegenüber Thüringen und dem Ausland erzielt, gegenüber den Umlandkreisen ist der Saldo im Zeitverlauf mehr oder weniger ausgeglichen. Darüber hinaus zogen 2016 rd. 10.400 Wohnberechtigte innerhalb von Jena um. Im Ergebnis sind die Planungsräume von den Wanderungsprozessen recht unterschiedlich betroffen.

Stärkster Magnet ist der Planungsraum West, der als Wohnstandort für Studierende besonders attraktiv ist, erkennbar am stark überdurchschnittlichen Anteil an 18- bis 30-Jährigen. Aufgrund des hohen Studierendenanteils ist in West auch die Fluktuation am höchsten, rund 21 % der Haushalte wohnen dort erst seit weniger als einem Jahr.

Die höchsten Einwohnergewinne in den letzten vier Jahren verzeichnet der Planungsraum West mit einem Plus von 3,5 % gegenüber 2013. Für West sind eine kürzere Wohndauer und eine sehr junge Einwohnerstruktur charakteristisch. Der Planungsraum profitiert vor allem von den Außenwanderungen und von nennenswerten Geburtenüberschüssen. Es folgen die Planungsräume Lobeda und Ost mit einem Einwohneranstieg von 2,5 % bzw. 2,4 % gegenüber 2013. Lobeda konnte in den vergangenen Jahren vor allem durch die Zuwanderung aus dem Ausland die weniger positive Entwicklung der Geburten und der Binnenwanderung kompensieren. Winzerla hingegen profitierte in der Vergangenheit in vielen, aber nicht allen Jahren nur bei der Binnenwanderung und verlor stets gegenüber Außen. Die geringen Wanderungsgewinne verbunden mit zugleich starken Sterbeüberschüssen führen dazu, dass Winzerla seit mehreren Jahren der



Anteil durchschnittlicher Salden an der Bevölkerung in den Planungsräumen

- natürlicher Saldo
- Saldo Binnenwanderung
- Saldo Außenwanderung

einzigste Planungsraum ist, dessen Einwohnerzahl schrumpft. Innerstädtische Wanderungsgewinne sind der Planungsraum Nord vor allem aufgrund der zahlreichen neuen Wohnbaustandorte sowie bis 2013 die ländlichen Ortschaften. In letzteren kehrte sich 2015 die Entwicklung um: Einer stärkeren Zuwanderung von außen stehen innerstädtische Wanderungsverluste gegenüber. Das Phänomen geht hauptsächlich auf innerstädtische Umzüge von Flüchtlingen zurück.

DREI FRAGEN AN...

Astrid Horbank,
Leiterin Stadtteilbüro Lobeda

Im Dezember 1967 nahmen in Neulobeda die ersten Mieter ihre Wohnungsschlüssel in Empfang. Daran, dass der runde Geburtstag gebührend gefeiert wird, hat das Stadtteilbüro Lobeda großen Anteil. Das Büro betreibt Öffentlichkeitsarbeit und gibt eine kostenlose monatliche Zeitung über das Stadtteilleben heraus. Eine offene Anlaufstelle unterstützt die Bewohner bei Fragen und Problemen. Das Stadtteilbüro organisiert zudem eigene Veranstaltungen und Ausstellungen. Nicht zuletzt vernetzt es die Bewohner untereinander und begleitet diverse Arbeitsgruppen organisatorisch und inhaltlich.

50 Jahre Neulobeda sind ein Grund zum Feiern, weil ...

... es wichtig ist, die Geschichte eines Stadtteils zu kennen – vor allem für diejenigen, die seit vielen Jahren gern hier

leben und hier wohnen bleiben wollen. Runde Daten wie ein 50-jähriges Jubiläum bieten Gelegenheit, zurückzuschauen und sich zu erinnern. Auch den Zugezogenen wollen wir das zeigen. Der aktuellen Situation tragen wir ebenfalls Rechnung – mit unterschiedlichen Formaten, kulturellen Veranstaltungen und Höhepunkten.

Seit 1990 hat sich in Lobeda vieles verändert. Welche Aufgaben ergaben sich daraus?

Als das Stadtteilbüro vor rund 20 Jahren seine Arbeit aufnahm, mussten wir uns fragen, welche Perspektive das Wohngebiet hat. Damals gab es gravierende Leerstände; es ging um einen Rahmenplan und um Abrisse. Für uns war es damals wie heute wichtig, mit vielen Menschen in Kontakt zu kommen, um sie an den Prozessen teilhaben zu lassen. Heute steht für uns das soziale Zusammenleben im Vordergrund. Dafür ist der Stadtteil mit einer vielfältigen Trägerlandschaft gut aufgestellt: Wir sind dicht dran am Stadtteilleben, haben ein offenes Ohr für Kinder und Jugendli-

che, für ältere Menschen, aber auch für die ausländischen Mitbürger im Wohngebiet.

Was ist zu tun, um den Stadtteil (weiter) zu stärken?

Tatsächlich existiert die Mischung der Bevölkerungsgruppen noch – es gibt Menschen, die mehr verdienen und solche, die weniger verdienen. Um diesen Mix zu erhalten, braucht es Wohnungsangebote, die den jeweiligen Bedürfnissen dieser Gruppen entsprechen. Außerdem ist der Stadtteil älter geworden. Damit alte Menschen länger im Wohngebiet verbleiben können, sind Umgestaltungen wichtig. In den letzten Jahren sind auch Familien mit Kindern zugezogen sind, dazu hat die gute Infrastruktur des Stadtteils beigetragen – es gibt sogar Schulen mit reformpädagogischen Ansätzen. Aber noch immer haben wir zu viele gleichförmige Standardwohnungen, eine Überarbeitung der Grundrisse könnte individuellere und großzügigere Lösungen schaffen. Damit wäre dem Klischee der Uniformität zu begegnen.

PERSPEKTIVEN FÜR JENA

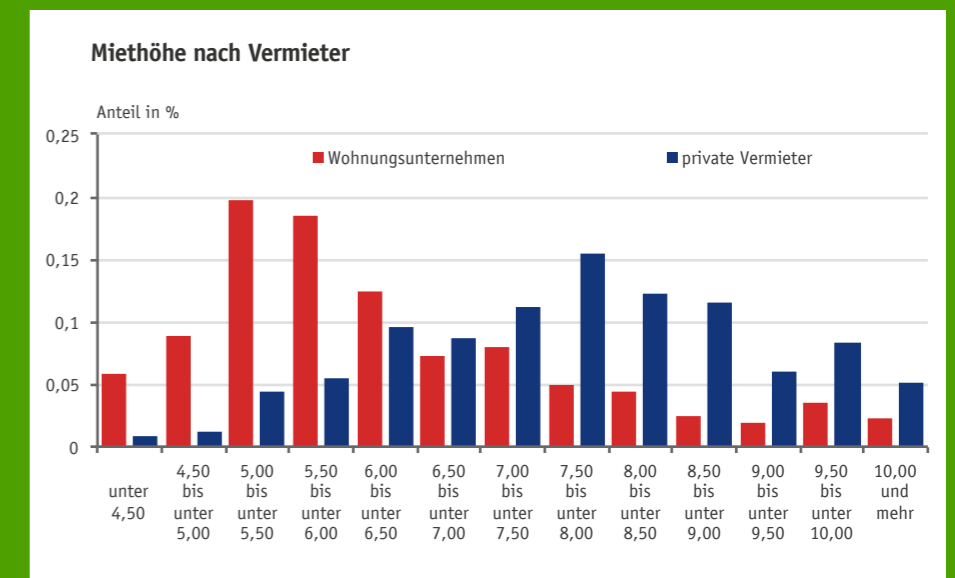
TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

ZWEI GESICHTER EINES WOHNUNGSMARKTES

Die Stadt wollte es 2017 erneut wissen: Wie wohnen die Bürger Jenas, wie beurteilen sie ihre Wohnsituation, wie zufrieden sind sie mit dem Wohnen in der Stadt allgemein und in ihren Quartieren? Um all dies herauszufinden, fragte sie sechs Jahre nach der ersten Haushaltsbefragung von 2011 genauer nach. Im Spätsommer verschickte sie vierseitige Fragebögen, deren Auswertung nun ein detaillierteres Bild vom Wohnstandort Jena zeichnet.

Der Jenaer Mietwohnungsmarkt ist klar zweigeteilt: in die Bestände von jena-wohnen und den Wohnungsgenossenschaften sowie diejenigen in der Hand privater Wohnungseigentümer und -unternehmen. Beiden Seiten lassen sich spezifische Charakteristika in Bezug auf Lage und Art der Bestände, Miethöhen sowie Zusammensetzung und Zufriedenheit der Mieter zuordnen.

Mit knapp 56 % hält die organisierte Wohnungswirtschaft mehr als die Hälfte des Mietwohnungsbestandes der Stadt – größter Anbieter ist das städtische Wohnungsunternehmen jena-wohnen mit einem Anteil 28,5 % aller Mietwohnungen, auf die Wohnungsgenossenschaften entfallen weitere 27 %. Demgegenüber sind rund 40 % aller Mietwohnungen im Besitz privater Wohnungseigentümer und -unternehmen. Die Eigentümerstruktur spiegelt sich in den durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter wieder: Bei der Wohnungswirtschaft müssen Mieter – darunter überdurch-



schnittlich viele Senioren – derzeit 5,91 €/m² aufwenden. Im privaten Sektor zahlen Mieter im Schnitt dafür 7,71 Euro. Räumliche Schwerpunkte der organisierten Wohnungswirtschaft liegen vor allem in den Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla. Entsprechend wohnen Mieter dort am günstigsten (Lobeda: 5,55 €/m²; Winzerla: 5,72 €/m²). Private Eigentümer konzentrieren sich stärker auf die Planungsräume West und Ost, ihre Domäne sind dort gut ausgestattete Neubau- und sanierte Altbauwohnungen und die Mieter müssen am tiefsten in die Tasche greifen (West: 7,6 €/m²; Ost: 7,57 €/m²).

Insgesamt sind in Jena die Haushaltsnettoeinkommen in den letzten sechs Jahren erfreulich 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 %), die-

ser Anteil hatte sich somit fast verdoppelt. Gleichzeitig sind in diesem Zeitraum auch die Mieten teurer geworden. Trotzdem ist die Anzahl derjenigen Haushalte, die ihre Miethöhe als angemessen empfinden, fast gleich geblieben (2017: 40 %; 2011: 39 %), allerdings finden 2017 etwas weniger Mieter die Höhe ihrer Gesamtmiete als sehr günstig oder günstig (24 %), vor sechs Jahren waren es noch 28 %. Als hoch oder viel zu hoch betrachten aktuell 36 % der Befragten die Gesamtmiete (2011: 33 %).

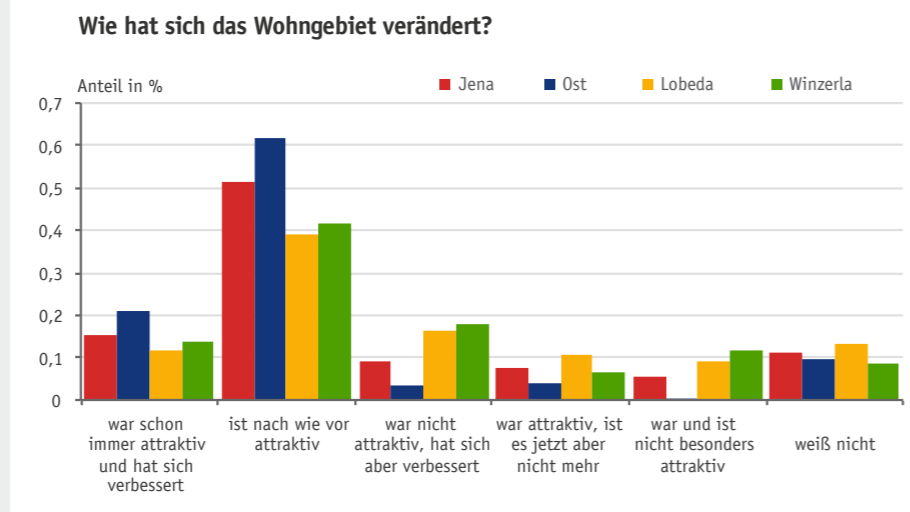
Betrachtet man jedoch die monatliche Mietbelastungsquote, also den Anteil vom Haushaltseinkommen, der für die Miete aufgewendet werden muss, liegt diese bei den Kaltmieten mit durchschnittlich 23 % durchaus im Rahmen, sie ist höher bei Einpersonenhaushalten (27 %) und bei Haushalten mit niedriger Wohnkaufkraft (31 %). Vor allem bei diesen Haushalten fallen die Nebenkosten stark ins Gewicht: Mit 36 % bzw. 41 % vom Haushaltseinkommen ist die Belastung durch die Warmmiete hoch.

UNTERSCHIEDE IN DER WOHNZUFRIEDENHEIT

Während in Jena Bewohner von Eigenheimen und Eigentumswohnungen erwartungsgemäß zu 98 % mit ihren im Allgemeinen erheblich größeren Wohnungen sehr zufrieden oder zufrieden sind, ist dieser Anteil unter den Mietern mit 76 % deutlich kleiner, 18 % von ihnen sind nur teilweise zufrieden, 6 % sogar sehr unzufrieden. Unter den Mietern, die ihre Wohnsituation als nur teilweise zufriedenstellend oder sogar als schlecht beurteilen, überwiegen jüngere sowie einkommensschwächere Bewohner und solche, die ihre Miete als zu hoch einstufen. Recht hoch ist die Unzufriedenheit mit der Wohnumgebung: Mehr als die Hälfte aller Jenaer Haushalte bewertet sie kritisch.

Während aus Sicht der Befragten das Bildungsangebot, die wirtschaftliche Entwicklung und das kulturelle Angebot insgesamt gut abschneiden, gibt es Defizite vor allem beim Image der Stadt als Wohnstandort: Rund 30 % befinden es als zwiespältig oder als schlecht. Ausgedrückt in einer Schulnotenskala erhält das Image von Jena als Wohnstandort die Note 2,2. Höher ist die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung bzw. dem Wohngebiet: Die Wohnung erhält im Schnitt die Note 1,8, das Wohngebiet 1,9. Noch größer fällt mit Note 1,2 die Zustimmung aus, wenn es darum geht, das eigene Wohngebiet weiterzuentwickeln.

Bezogen auf die Frage, ob sie einen Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würden, nahmen im Vergleich zu 2011 in fast allen Planungsräumen die Ja-Antworten ab: Rühmliche Ausnahme ist einzig der Planungsräum Ost, den 98 % als Umzugsziel empfehlen – ein Prozent mehr als 2011. Insgesamt haben sich die Wegzugabsichten leicht erhöht – 12 % der Bewohner Jenas wollen nun aus ihrer Wohnung ausziehen, vor sechs Jahren waren es 10 %. Im Prinzip ähneln sich die Gründe dafür in den Planungsräumen, jedoch spielen nachbarschaftliche Probleme in einzelnen Bereichen von Lobeda und Winzerla eine größere Rolle.



Geht es um die Entwicklung der Wohngebiete in den letzten fünf Jahren, ist das Bild durchwachsen. Während auch in dieser Hinsicht Ost am besten abschneidet – 83 % bescheinigen dem Planungsraum eine andauernde oder höhere Attraktivität sind es in Lobeda 51 %. Immerhin attestieren 16 % Lobeda Verbesserungen, 9 % bemängeln jedoch eine fortgesetzte Unattraktivität und 11 % meinen sogar, dass sich der Stadtteil zum Schlechteren entwickelt hat – zwei Gesichter eines Stadtteils. Dazu gehört auch der Befund, dass in Winzerla und

Lobeda – obwohl dort die Wohnzufriedenheit vergleichsweise geringer ist als in den anderen Planungsräumen – mit 72 bzw. 68 % die stärkste Absicht besteht, im Stadtteil zu verbleiben. Zu erklären ist dieser scheinbare Widerspruch vor allem mit der Altersstruktur der Bewohner, denn der Anteil der Senioren – sie haben allgemein die geringste Umzugsbereitschaft – ist dort jeweils überdurchschnittlich hoch.

FAKTEN ZUR BEFRAGUNG

Initiatorin der Befragung:	Stadt Jena
Art der Befragung:	Schriftliche Haushaltsbefragung (ein Bogen pro Wohnung)
Befragungszeitraum:	August bis September 2017
Anzahl Fragebögen:	5.000 an per Zufallsstichprobe ermittelte Haushalte
Auswertbare Bögen:	1.319 (Rücklaufquote 26,4%)
Repräsentativität:	hohe Repräsentativität, alle Planungsräume sind in etwa entsprechend ihrer Bevölkerungsanteile vertreten; die Altersgruppe der jüngeren Senioren ist etwas über-, die der 18- bis 44-Jährigen etwas unterrepräsentiert
Auswertung:	Für Jena insgesamt sowie differenziert nach den sechs Planungsräumen Nord, West, Ost, Lobeda, Winzerla und Ortschaften
Ergebnisse:	Die vollständigen Ergebnisse werden im Dezember auf den Seiten von jena.de unter leben in Jena – Wohnen & Bauen veröffentlicht

LOBEDA: STADTTEIL IM WANDEL



Alt-Lobeda, der historische Siedlungskern der bis 1946 eigenständigen Stadt Lobeda, existiert seit vielen Jahrhunderten. Weit aus größer und prägend für das heutige Lobeda sind die seit den 1960er Jahren komplett in industrieller Bauweise neu entstandenen Siedlungsbestandteile mit seinem typischen Wohnungsangebot, das vor allem dem unteren und dem mittleren Preissegment zuzuordnen ist. Damit hat die Großwohnsiedlung eine wichtige Versorgungsfunktion für kleine Haushalte, für Haushalte mit niedrigem Einkommen, für Familien und Studierende.

Der langjährige, in Lobeda seit Beginn der 1990er Jahre zu beobachtende Einwohnerrückgang ist gestoppt, seit 2013 ist sogar ein leichter Anstieg zu beobachten. Zwar nahm zuletzt in Lobeda die Zahl der Haushalte mit Kindern zu, trotzdem liegt der Familienanteil mit 15 % aller Haushalte unter dem Durchschnitt von Jena (17,2 %); außerdem ist nach Winzerla der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit 13,4 % am zweitniedrigsten – beide Aspekte weisen auf einen beginnenden Generationswechsel hin. Derzeit sind 30,6 % der Bewohner Senioren über 60 Jahren. Darüber hinaus ist die Arbeitslosigkeit in Lobeda mit einer Quote von 9,7 % (2016) im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlich. Auch der Anteil der Bezieher

von ALG II ist der höchste aller Planungsräume und der Anteil der Migranten ist mit 21,5 % mit Abstand am höchsten (Jena: 12,4 %).

Lobeda kann mit einer guten Infrastruktur für den individuellen und öffentlichen Verkehr aufwarten – vor allem Lobeda-West punktet mit kurzen Wegen – und ein neu-

es Einkaufszentrum in Lobeda-Mitte sowie der Ausbau des Klinikums hat die Attraktivität des Stadtteils deutlich gesteigert. Darin könnte ein Grund liegen, dass Lobeda in der Befragung 2017 bei der Zufriedenheit mit dem Wohngebiet gegenüber 2011 seine Schulnote von 2,5 auf 2,2 verbessern konnte. Gleichzeitig würden im Widerspruch dazu 2017 nur noch 72 % der Bewohner Lobedas zu einem Zuzug in ihren Stadtteil raten und schneiden damit am schlechtesten gegenüber den anderen Planungsräumen ab. Dies hat sicherlich zum einem mit Imageproblemen zu tun, zum anderen aber auch mit einer in einigen Bereichen von Lobeda schwächeren Sozialstruktur, weswegen sich zahlreiche Bewohner von Lobeda eine bessere Nachbarschaft und ein besseres Miteinander wünschen. In der Begleitung und Förderung solcher sozialen Prozesse liegt derzeit der größte Handlungsbedarf.

DER PLANUNGSRAUM LOBEDA IN ZAHLEN

Einwohnerentwicklung: ↑ 2006: 24.999 EW; 2016: 25.401 EW	Arbeitslosigkeit: ↑ leicht steigend von 9,3 % im Jahr 2014 auf 9,7 % im Jahr 2016. Besorgniserregend ist der Anstieg der Jugendarbeitslosigkeit von 3 % (2014) auf 4,7 % (2016)
Struktur der statistischen Privathaushalte: 52,6 % Einpersonenhaushalte, 9,4 % Paare mit Kindern, 32,4 % Sonstige und 5,6 % Alleinerziehende	Altersstruktur: von 2014 bis 2016 leichte Zunahme der Senioren ab 60 Jahren von 32,4 % auf 32,6 %. Stärker gestiegen ist der Anteil der über 75-Jährigen von 10,7 % auf 12,3 %
Anzahl Wohnungen: ↑ leicht steigend von 13.635 im Jahr 2014 auf 13.646 im Jahr 2016	Migration: ↑ Ausländer (2014: 10,4 %; 2016: 15,2 %); ↓ Aussiedler (2014: 5,4 %; 2016: 4,4 %)
Natürliche Bevölkerungsentwicklung: ↓ leichter Sterbeüberschuss (239 Geburten, 247 Sterbefälle)	