

WOHNSTADT JENA

STADTUMBAU UND KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

BEARBEITUNG: Beatrice Diez
Martina Macková
Tobias Jacobs

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85

Fax: 034425/300 19

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

Fachbereich Finanzen – Team Statistik
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt – Fachbereich 1
Fachdienst Soziales, Team Wohnen
Fachdienst Jugend und Bildung
Team Integrierte Sozialplanung

TEILNEHMER DER AG WOHNEN:

- Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
- Dezernat für Familie, Bildung und Soziales
- Carl-Zeiss-Siedlung GmbH /Ernst-Abbe-Siedlung GmbH
- Fachbereich Finanzen – Team Statistik
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- Jenaer Baugenossenschaft eG
- Jenaer Bündnis für Familie
- jenawohnen GmbH
- Mieterverein Jena
- Örtliche Wohnungsgenossenschaft
- Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH
- Studentenwerk Thüringen
- Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
- Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG
- Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG
- Wohnungsgenossenschaft "Unter der Lobdeburg" eG
- wohndienstjena GmbH

0 EINLEITUNG

Im Jahr 2001 entstand mit dem Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnen ein Analyse- und Steuerungsinstrument, um vor allem die Probleme des Stadtbbaus 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. Dabei hat sich gezeigt, dass die mit dem Monitoring gewonnenen Informationen zur aktuellen Marktsituation einerseits und der zu erwartenden demographischen Entwicklung andererseits auch für andere Planungen wie dem Flächennutzungsplan, den Rahmenplänen Lobeda und Winzerla und weitere sektorale Planungen wie zum Beispiel die Schulentwicklungsplanung hilfreich sind. Auch einige Wohnungsunternehmen nutzen die Daten als Grundlage für ihre strategischen Entscheidungen.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass eine stärkere Verknüpfung stadtplanerischer, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange erforderlich ist. Darum hat der Fachbereich Stadtplanung/ Stadtentwicklung der Stadt Jena das Monitoring qualitativ weiterentwickelt, um so Fragen der Stadtentwicklung und der Wohnraumversorgung hinsichtlich Analysen, Prognosen und Zielstellungen stärker aufeinander abzustimmen. Dabei wurde ein neues, effektives Bearbeitungs- und Darstellungsprinzip gewählt:

- Vorhandene unterschiedliche Analysen und Konzepte werden zusammengeführt.
- Einzelne Themenkomplexe können je nach aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen und je nach Dynamik des Prozesses der Stadtentwicklung angepasst und fortentwickelt werden, ohne gleichzeitig das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen.
- Das aktuelle Gesamtkonzept bleibt stets erhalten, damit wird eine optimale Lesbarkeit und Überschaubarkeit gewährleistet.

Ergebnis dieser Weiterentwicklung ist der vorliegende Konzeptordner "Wohnstadt Jena", in dem alle Elemente als Bausteine zusammengeführt werden. Dies bezieht sich zum einen auf die thematische Gliederung nach den Bausteinen "Analysen", "Prognosen" und "Ziele", jeweils differenziert nach Marktsegmenten und räumlichen Kategorien.

Zum anderen ist damit ein spezifischer formaler Aufbau verbunden, d. h. jedes Kapitel steht für sich und kann einzeln weiter bearbeitet werden. In der Folgezeit werden dann die aktualisierten Kapitel ausgetauscht bzw. durch neu erstellte ergänzt. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird dabei im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der Kapitel zu finden. Diese Vorgehensweise hat des Weiteren zur Folge, dass die Nummerierung der Seiten und Abbildungen in jedem Kapitel wieder mit 1 beginnt. In der Kopfzeile wird auch der Umfang des jeweiligen Kapitels dokumentiert. Für die erstmalige Erstellung des Konzept-Ordners wurden auch vorhandene Planungsgrundlagen der vergangenen Jahre übernommen. Wurden in diesen Kapiteln einzelne Aktualisierungen vorgenommen, so verweisen sie auf den aktuellen Bearbeitungsstand, wurde nichts geändert, das Jahr ihres ersten Erscheinens.

Mit dem Monitoring 2015 wurde das Layout von Text, Grafiken und Tabellen umfassend überarbeitet, damit die Kapitel anschaulicher und lesbarer werden. Deswegen wird auch für den "eiligen Leser" jedem Kapitel eine Zusammenfassung vorangestellt sowie methodische Erläuterungen, Definitionen oder Hintergrundinformationen in eigenen Informationsboxen dargestellt.

0.1 INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSTAND

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
0 Einleitung			
0	Einleitung	Dezember 2017	1
0.1	Inhaltsübersicht und Änderungsstand	November 2018	2
0.2	Übersichtskarten Gebietsgliederungen		
	Planungsräume und statistische Bezirke	Dezember 2017	1
	Stadtumbau- und Sanierungsgebiete	Dezember 2017	1
A Analysen			
1	Rahmendaten Gesamtwohnungsmarkt		
1.1	Wohnungsnachfrage	September 2018	12
1.2	Wohnungsangebot und Leerstand	September 2018	6
1.3	Mieten und Preise	September 2018	18
1.4	Arbeitsmarkt	Oktober 2018	5
1.5	Einkommen und Wohnkaufkraft	September 2018	6
1.6	Jena im Vergleich	Oktober 2018	8
2	Marktsegmente und Zielgruppen		
2.1	Wohnsituation Jenaer Haushalte	Dezember 2017	18
2.2	Senioren-Wohnen	Oktober 2018	8
2.3	Studentisches Wohnen	Oktober 2018	6
2.4	Familien-Wohnen	Oktober 2018	5
2.5	Wohnbauflächenangebot	Oktober 2018	20
2.6	Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen	November 2018	5

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
B	Prognosen		
1	Quantitative Trends der Wohnungsnachfrage		
1.1	Bevölkerungsprognose	Februar 2014	8
1.2	Haushaltsprognose	September 2014	8
1.3	Evaluierung der Prognosen	Oktober 2018	5
2	Qualitative Trends der Wohnungsnachfrage	Dezember 2017	13
3	Wohnungsmarktsegmente	November 2014	3 von 15
3.1	Städtisches Wohnen	November 2014	2 von 15
3.2	Stadtteil-Wohnen	November 2014	4 von 15
3.3	Preiswertes Wohnen	November 2014	4 von 15
3.4	Suburbanes Wohnen	November 2014	2 von 15
4	Wohnbauflächenbilanz	Oktober 2016	10
C	Stadtteilübersichten		
	Stadtteilübersichten	September 2018	45

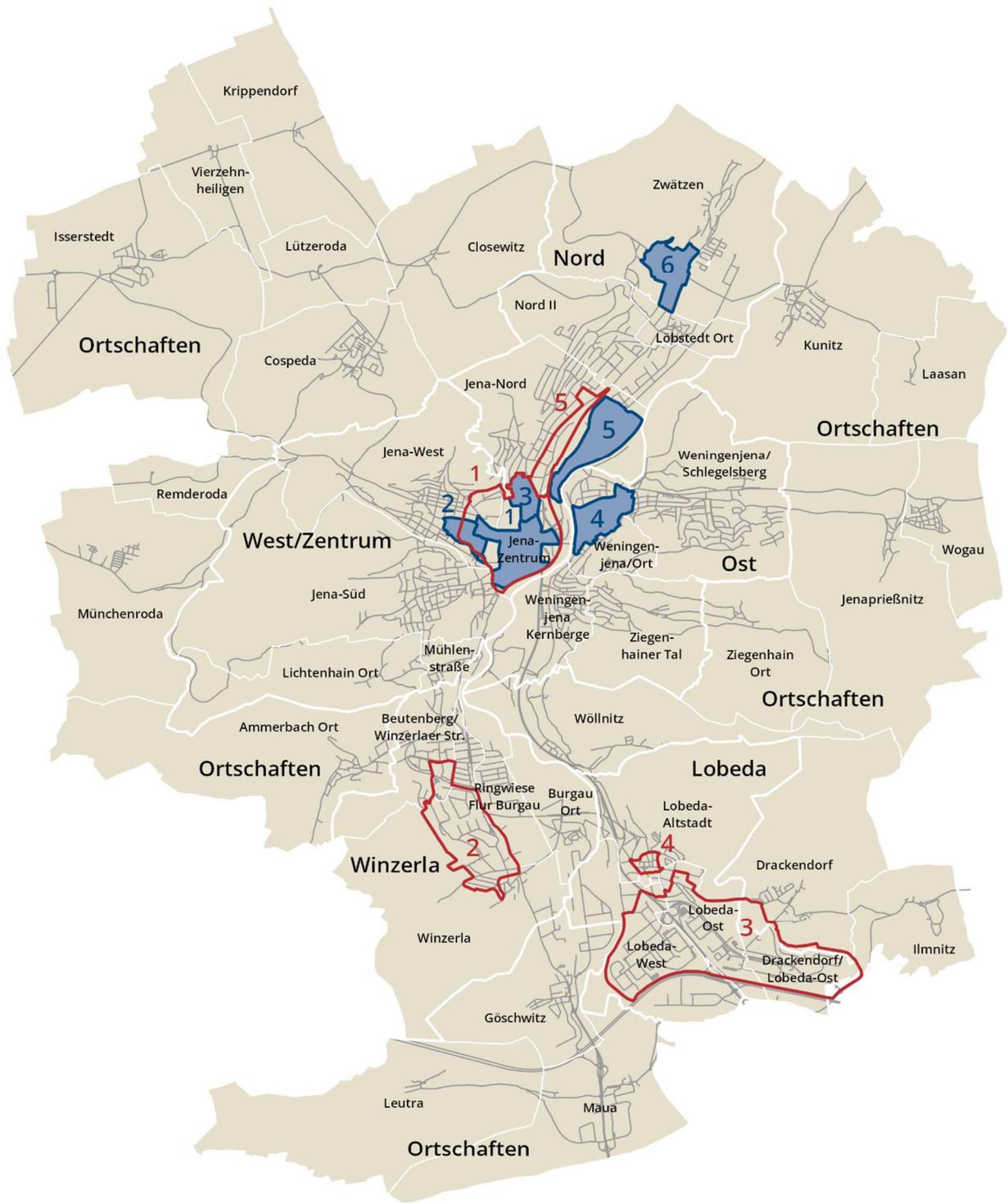
0.2 ÜBERSICHTSKARTEN GEBIETSGLIEDERUNGEN

PLANUNGSRÄUME UND STATISTISCHE BEZIRKE



Kartographische Grundlage: Stadt Jena
 Darstellung: Timourou

STADTUMBAU- UND SANIERUNGSGEBIETE



Stadtumbaugebiete

1 Innenstadt

2 Winzerla

3 Lobeda

4 Lobeda-Altstadt

5 Nord

Sanierungsgebiete

1 Altstadt - Modellvorhaben der Stadterneuerung

2 westliche Innenstadt (in Aufstellung)

3 Sophienstraße

4 Karl-Liebnecht-Straße

5 Gewerbegebiet Unteraue

6 Zwätzen

1 RAHMENDATEN ZUM GESAMTWOHNUNGSMARKT

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 Flüchtlingen ins leicht Positive drehte.

JENA WÄCHST WEITER

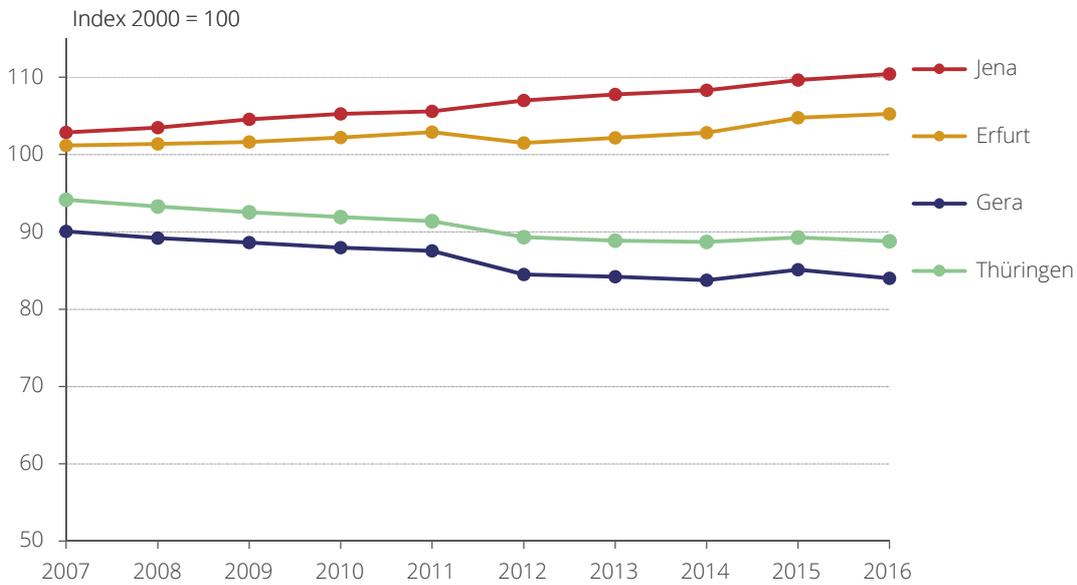
In den letzten Jahren sind für Jena steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch. Die demographischen Trends wurden insbesondere 2015-2016 stark durch die Flüchtlingsproblematik überlagert. So erhöhte sich die Bevölkerungszahl seit 2000 um rd. 11.640 Einwohner (+ 12,0 %). Auch die Haushaltszahlen haben sich seit 2006 um rd. 5.000 Haushalte auf rd. 61.500 statistische Privathaushalte im Jahr 2017 erhöht. Hierbei 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 weiterhin hohe Geburtenrate, 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 eine vergleichsweise geringere Rolle.

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 2008 zunächst in etwa konstant und steigt jetzt leicht an (2008-2017: + 6 %), während sie in Winzerla im selben Zeitraum sogar um 5 % abnahm.

ABB. 1 RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG THÜRINGER STÄDTE IM VERGLEICH¹



Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG JENAS

Einwohner mit...	Hauptwohnsitz (TLS)	Hauptwohnsitz (Stadt)	Nebenwohnsitz (Stadt)	Wohnberechtigte*
2004	102.442	100.623	8.328	108.951
2006	102.494	100.953	7.950	108.903
2008	103.392	101.949	9.317	111.266
2010	105.129	103.714	9.102	112.816
2012	106.915	104.551	6.461	111.012
2013	107.679	105.282	6.634	111.916
2014	108.207	105.708	6.604	112.312
2015	109.527	107.048	6.642	113.690
2016	110.321	107.983	6.991	114.974
2017		108.722	7.101	115.823

* Wohnberechtigte inkl. Karteileichen, tatsächliche Zahl in einigen Jahren niedriger (s. Abschnitt „Karteileichen“ unten).
TLS-Zahlen für 2017 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

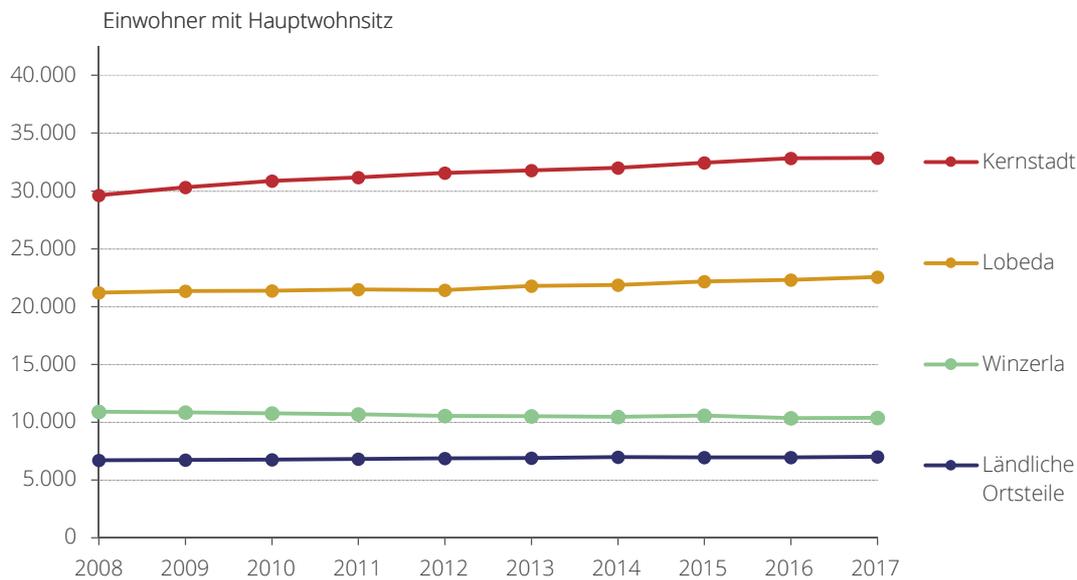
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena, TLS
Darstellung: Timourou

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. Die Daten für 2017 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

Für den Wohnungsmarkt Jena relevant ist auch die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz, zumal diese Bewohner überwiegend Studierende sind und die Gesamtnachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark beeinflussen. Aufgrund der Nicht-Abmeldungen vieler Nebenwohnsitzler bei Fortzug entspricht diese Zahl jedoch nur im Jahr der Melderegisterbereinigung (2003, 2006, 2012) dem tatsächlichen Stand. Danach steigt die Zahl wieder, da die nicht abgemeldeten Nebenwohnsitzler als "Karteileichen" in der Statistik verbleiben. Nimmt man einen Zuwachs an "Karteileichen" von 200 bis 300 pro Jahr an, so ist insgesamt die Zahl der tatsächlichen Nebenwohnsitzler seit Jahren rückläufig und dürfte insgesamt um 1.000 bis 1.200 Personen niedriger liegen.² 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).

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung seit 2006 in den einzelnen Stadtteilen,³ werden stabile Trends deutlich: So hat Winzerla zwischen 2008 und 2014 kontinuierlich leicht an Einwohnern verloren (- 7 %) und ist seitdem mehr oder weniger stabil, mal mit einem kleinem Zuwachs (2015: + 98. 2017 +28 Personen), mal mit einem Rückgang wie 2016 um mehr als 200 Personen. Die Einwohnerzahl Lobedas nimmt seit 2009 sogar etwas zu, insbesondere 2015 (+ 313). Somit ist in Lobeda zwischen 2008 und 2017 insgesamt ein Einwohnerzuwachs von + 6 % zu verzeichnen. Lobeda profitiert dabei – im Gegensatz zu Winzerla – deutlich vom Zuzug von Migranten (►siehe ausführlich Kapitel A 2.6). Im gleichen Zeitraum haben die ländlichen Ortsteile auch um + 5 % an Einwohnern gewonnen. Die Bevölkerung in der Kernstadt ist seit 2008 sogar noch deutlicher um rd. 11 % angewachsen.

ABB. 3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN STADTTTEILEN²



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

² Diese Annahme beruht auf den Differenzen der Korrektur des vorherigen Zeitraums im Verhältnis zu den jährlichen Anmeldungen von Nebenwohnsitzlern.

³ 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),

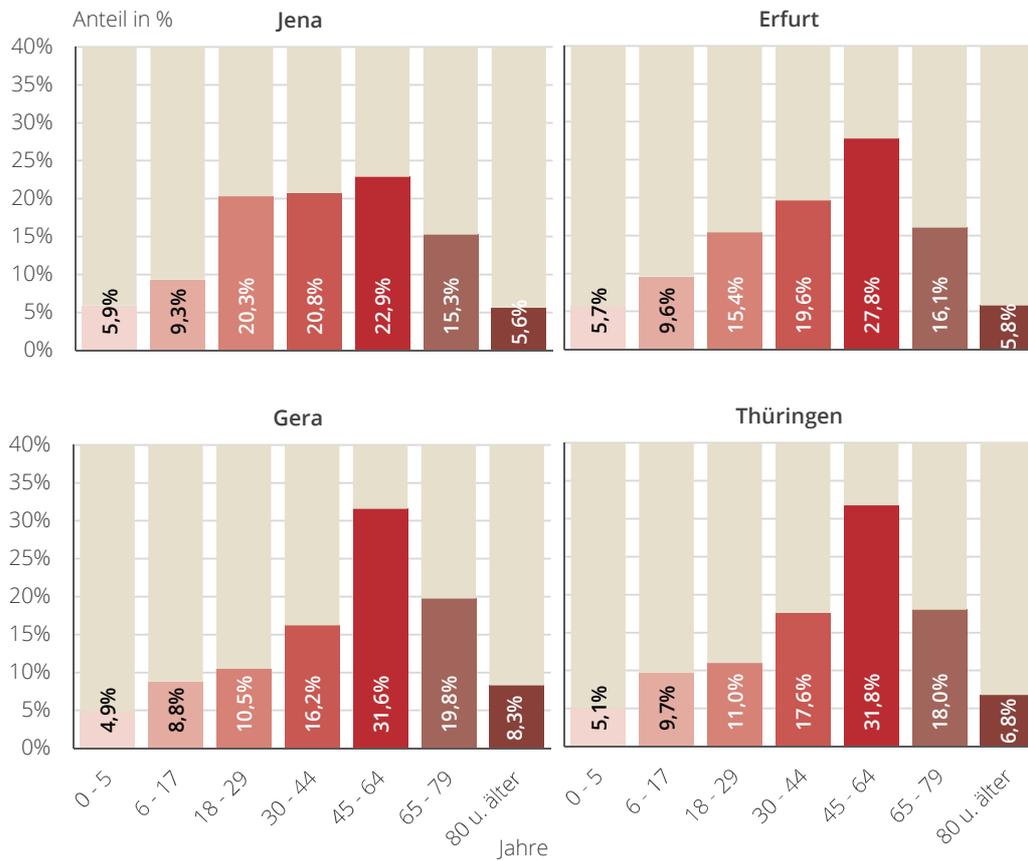
Winzerla = stat. Bezirk Winzerla (090)

ländliche Ortsteile (Dörfer) = stat. Bezirke 132 bis 202 (überwiegend ländlich geprägte randstädtische Ortschaften).

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 2016 IM VERGLEICH⁴



Datengrundlage: TLS
 Darstellung: Timourou

⁴ Die Daten für 2017 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

1.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

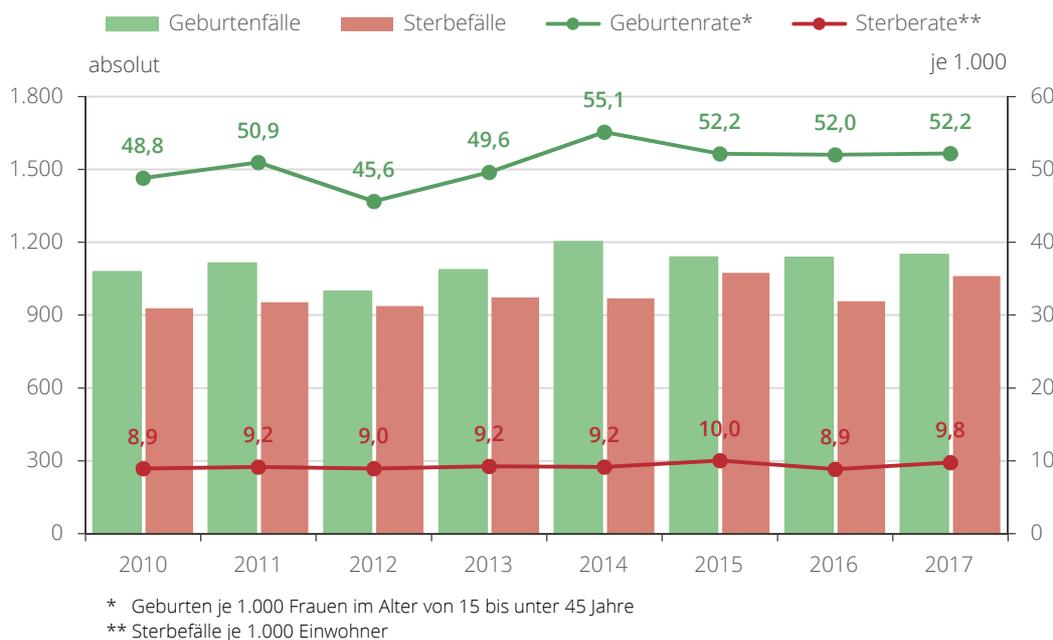
Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung gehören die Geburten und Sterbefälle. Die Zahl der Geburten in Jena stieg seit 1995 mehr oder weniger kontinuierlich an und erreichte 2014 mit 1.201 Geburten den bisherigen Höhepunkt. 2017 gab es 1.149 Geburten in Jena.

Die wachsenden Geburtenzahlen in Jena sind mit der steigenden Geburtenhäufigkeit zu begründen, ähnlich wie auch in Thüringen insgesamt ein nennenswerter Anstieg der relativen Geburtenhäufigkeit zu verzeichnen ist. 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 zeichnet sich eine Stabilisierung der Geburtenrate auf 52,0 (2016) bzw. 52,2 (2015, 2017) Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter ab.

Da aber seit 2005 zugleich die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter zurückging, fiel der absolute Anstieg der Geburtenzahlen 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.

Die Zahl der Sterbefälle war noch bis 2001 rückläufig und hat sich danach auf dem niedrigen Niveau zwischen 880-900 Personen eingependelt. Allerdings ist seit 2008 eine leichte Zunahme zu beobachten. Die **Sterberate** ist seit 2005 nahezu konstant geblieben, stieg 2011 noch leicht an und erreichte 2015 erstmalig 10,0 Sterbefälle je 1.000 Einwohner, was 1.074 Sterbefällen entspricht. 2017 wurde erneut die Tausendergrenze mit 1.061 Sterbefällen (9,8 ‰) überschritten.

ABB. 5 ENTWICKLUNG DER GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN JENA



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

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 2015 mit + 65 und 2017 mit + 88 zunächst deutlich geringer aus. Somit verzeichnet Jena im Gegensatz zu allen anderen Städten und Gemeinden in Thüringen immer noch natürliche Bevölkerungsgewinne.

Diese im ostdeutschen Vergleich günstige demographische Entwicklung ist vor allem auf die derzeit vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur in Jena 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 Stadtteilen⁵ 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. 2017 hat sich der natürliche Saldo auf + 109 deutlich verringert, 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 30 Personen. Die Großsiedlung Lobeda war seit 2008 von einem negativen natürlichen Saldo gekennzeichnet. Nach dem Anstieg 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 zwei 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: + 5; 2017: - 3).

1.1.3 WANDERUNGEN ÜBER DIE STADTGRENZE

Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt Jena verzeichnet Jena seit 2014 erhöhte Zuzüge, die 2015 8.324 Personen, 2016 7.919 Personen und 2017 7.457 Personen erreichten. Im Vergleich dazu sind die Fortzüge 2015 mit 7.094 (2015) bzw. 7.150 (2016) Personen nur leicht angestiegen und 2017 sogar wieder auf 6.867 Personen zurückgegangen.⁶ Somit zeichnen sich wieder nennenswerte Wanderungsgewinne ab, die sich jedoch seit dem Spitzenjahr 2015 (+ 1.230) wieder auf + 590 (2017) zurückgegangen sind.. Dabei ist die deutliche Zunahme des Wanderungsgewinns 2015-2016 zu einem großen Teil auf die Zuweisung von Asylbewerbern und Zuwanderung anerkannter Flüchtlinge zurückzuführen (►siehe Kapitel A 2.6).

Der Trend, dass vor allem Personen im Alter zwischen 18 und 27 Jahren nach Jena ziehen, hält an. 2017 gehörten 59 % aller zuziehenden Wohnberechtigten zu dieser Altersgruppe. Dabei handelt es sich weiterhin überwiegend um

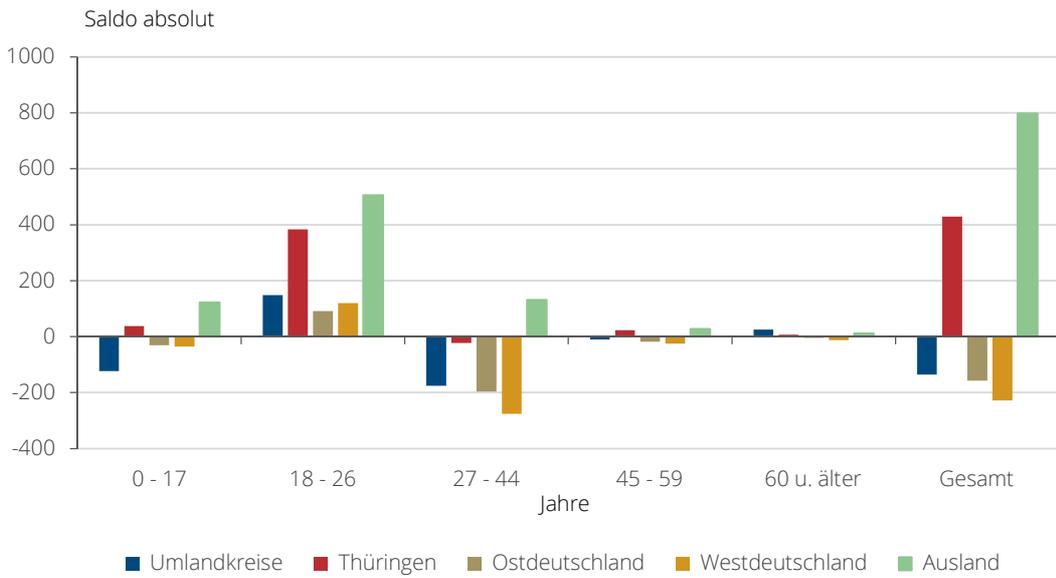
Studierende vor allem aus Thüringen (inklusive Umland), die Zuzüge haben insbesondere 2015 erneut etwas zugenommen.⁷ Auch gegenüber dem übrigen Ostdeutschland zeigt Jena – nach dem ausgeglichenen Saldo 2014 – in den letzten drei Jahren in dieser Altersgruppe erneut leichte Gewinne zwischen 80 bis 100 Personen (►siehe auch Kapitel A 2.4). Der Wanderungssaldo der 18- bis 27-Jährigen gegenüber Westdeutschland ist bereits seit 2008 positiv. Die Wanderungsgewinne erreichten noch 2012 mit + 406 Personen ihren Höhepunkt. In den letzten Jahren gingen diese jedoch wieder auf + 103 (2015); + 40 (2016) bzw. + 120 (2017) Personen zurück. Relativ hohe Gewinne an jungen Menschen sind derzeit auch aus dem Ausland zu verzeichnen (2016: + 477; 2017: + 506). Diese nehmen seit 2008 kontinuierlich zu. Eine Ursache hierfür ist die Zunahme ausländischer Studierender (►siehe Kapitel A 2.4).

⁵ Für die Abgrenzung der Stadtteile s. Fußnote 3. Zu kleinräumigen Entwicklungen auf Ebene der Planungsräume (►siehe auch Kapitel C).

⁶ Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz.

⁷ Zu beachten ist, dass die Asylbewerber melderechtlich überwiegend aus Thüringen kommen und zwar aus den zentralen Aufnahmestellen und nur zu einem kleinen Teil direkt aus dem Ausland (Familiennachzug).

ABB. 6 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN UND ALTERSGRUPPEN 2017



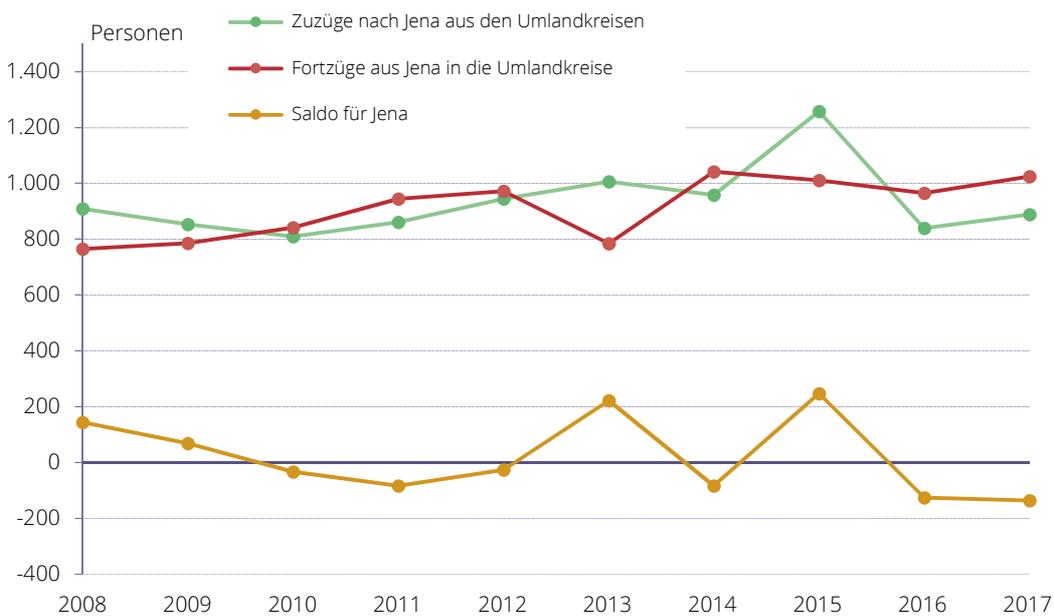
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

Jena verliert weiterhin vor allem in der Altersgruppe der 27- bis 45-Jährigen – Menschen, die nach dem Studium die Stadt verlassen oder sich in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung befinden. Es gelingt also nur in geringem Maße, die Studierenden nach Beendigung des Studiums in Jena zu halten.

über Westdeutschland insgesamt noch im positiven Bereich (2012: + 39), sind aktuell nennenswerte Verluste zu beobachten (2016: - 220; 2017: - 228). Der negative Saldo ist vor allem auf einen verstärkten Fortzug der 27- bis 45-Jährigen zurückzuführen. Die Absolventen, die aus den alten Bundesländern zugezogen sind, verlassen zum großen Teil nach dem Studienabschluss Jena wieder.

Lag 2012 der Wanderungssaldo von Jena gegen-

ABB. 7 UMLANDWANDERUNGEN 2008-2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

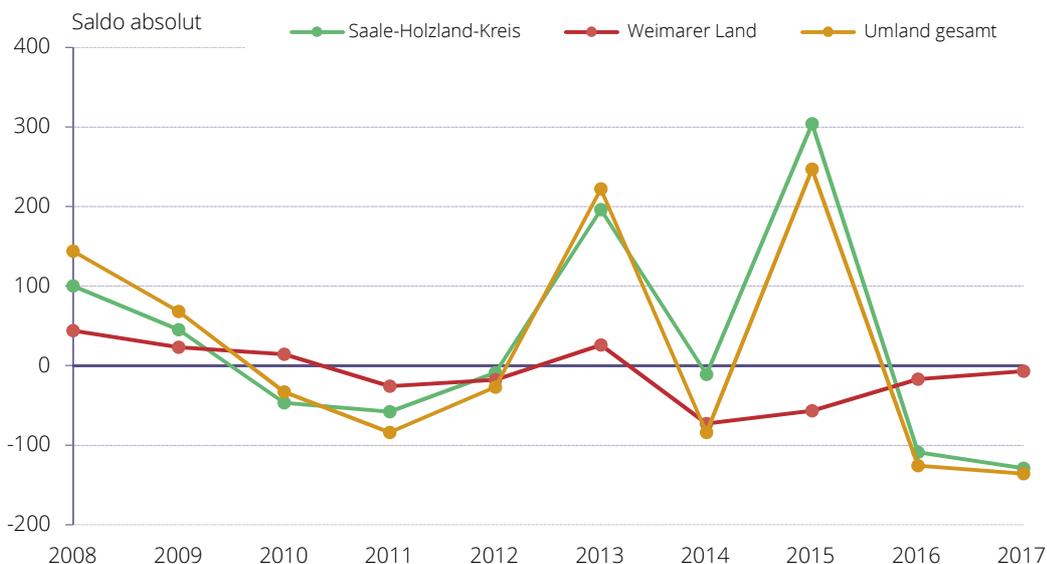
Nach den starken Umlandwanderungen in den 1990er Jahren, die noch bis 2002 andauerten, zeigte Jena zwischen 2005 und 2009 sogar leichte Wanderungsgewinne gegenüber den Umlandkreisen (▶ siehe Abbildung 7). Danach hat sich der Saldo bis 2012 im negativen Bereich zwischen - 30 und - 90 Personen eingependelt.

In den letzten fünf Jahren sind für Jena größere Schwankungen der Umlandwanderungen charakteristisch. So konnten 2013 (+ 222) und 2015 (+ 247) erneut Wanderungsgewinne aus den Umlandkreisen beobachtet werden. Wie aus der Abbildung 7 deutlich wird, lagen diesen jeweils unterschiedliche Ursachen zugrunde. Während der Gewinn 2013 mit einem einmaligen Rückgang der Fortzüge (784 Personen) bei leicht gestiegenen Zuzügen (1.006 Personen) zu begründen war, waren für den Wanderungsgewinn in

2015 verstärkte Zuzüge (1.258 Personen) verantwortlich. Diese beruhten zu einem großen Teil auf dem Zuzug von Asylbewerbern aus der damaligen zentralen Aufnahmestelle in Eisenberg (Saale-Holzland-Kreis). Die Fortzüge erreichten 2014 (1.042 Personen) bzw. 2015 (1.011 Personen) und das Niveau von 2003/2004. Sie gingen 2016 auf 965 Personen leicht zurück – auch weil die Aufnahmestelle in Eisenberg geschlossen worden ist. 2017 steigen sie erneut auf 1.024 Personen an.

Die Wanderungsverluste gegenüber dem Umland entsprechen 2014 mit – 84 Personen noch mehr oder weniger dem Trend seit 2010, der durch die oben genannten Ereignisse unterbrochen war. Allerdings stellen die Umlandsalden von 2016 und 2017 mit – 126 bzw. – 136 Personen die höchsten Wanderungsverluste an das Umland seit 2003 dar.

ABB. 8 WANDERUNGSSALDO NACH UMLANDKREISEN 2008-2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

Wie Abbildung 8 zeigt, sind die Umlandwanderungen zum größeren Teil durch die Wanderungsverflechtungen mit dem Saale-Holzland-Kreis bestimmt. Auch die aktuellen Schwankungen der Umlandwanderung zeichnen mehr oder weniger die Wanderungsverflechtungen mit dem Saale-Holzland-Kreis nach, während das Weimarer Land eine untergeordnete Rolle spielt. Der Saldo gegenüber dem Landkreis Weimarer Land war noch bis 2010 leicht positiv

(2010: + 14) und ist seit dem – mit Ausnahme 2013 – stets negativ (2017: - 7).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die anhaltenden Einwohnergewinne in Jena im ostdeutschen Kontext überaus positiv zu bewerten sind. Diese stützen sich auch weiterhin hauptsächlich auf studentische Wanderungsgewinne. Allerdings konnten in den vergangenen

Jahren Verschiebungen im Einzugsbereich beobachtet werden. So haben Änderungen im Schulsystem (Studiengebühren, Abitur nach 12 Jahren) zunächst zur verstärkten Zuwanderung vor allem aus den westdeutschen Bundesländern beigetragen, während zugleich die Zuzüge

aus Thüringen und den neuen Bundesländern demographisch bedingt stark zurückgegangen sind. Diese Wandermuster haben sich jetzt normalisiert und werden aktuell durch die Flüchtlingsproblematik stark überlagert.

1.1.4 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN

Innerhalb Jena zogen 2017 insgesamt 9.079 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 zeichnet 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 Nord und Winzerla.

ABB. 9 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN 2017 NACH PLANUNGSRÄUMEN*

Zuzüge nach...	Fortzüge aus...	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/Zentrum	Winzerla	Innerstädtische Zuzüge gesamt
Lobeda	1.241	173	52	182	299	130	2.077	
Nord	253	797	63	307	425	121	1.966	
Ortschaften	42	55	66	48	82	38	331	
Ost	162	216	40	335	350	71	1.174	
West/Zentrum	290	462	57	277	1.309	145	2.540	
Winzerla	165	98	35	89	182	422	991	
Innerstädtische Wegzüge gesamt	2.153	1.801	313	1.238	2.647	927	9.079	
Innerstädtischer Saldo gesamt	-76	165	18	-64	-107	64		

Lesebeispiel:

2017 zogen 130 Personen aus dem Planungsraum Winzerla in den Planungsraum Lobeda. Umgekehrt sind 165 Personen aus Lobeda nach Winzerla umgezogen, sodass per Saldo Winzerla 35 Personen aus Lobeda gewonnen hat.

*Die Wanderungen beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung ohne Wohnsitzlose.

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

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. Mit + 492 Personen haben sich die Gewinne gegenüber 2015 (2016: + 214 Personen) sogar mehr als verdoppelt. 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. Aktuell gehen die Gewinne wieder auf + 165 Personen zurück. Nord profitiert vor allem von den Gewinnen gegenüber den Planungsräumen Ost, Lobeda und Winzerla. In Winzerla lag seit 2012 der Wanderungssaldo

bei 0. Seit 2014 waren wieder Gewinne zu verzeichnen, die mit + 41 zunächst in etwa das Niveau von 2011 erreichten und 2015 und 2017 mit + 71 bzw. + 64 noch übertrafen. Leichte Gewinne zeichnen sich vor allem gegenüber West/Zentrum, Lobeda und Ost ab.

Leichte Wanderungsgewinne sind mit + 18 Personen 2017 auch wieder in den Ortschaften zu verzeichnen. Die Ortschaften haben zwischen 2011 und 2014 bei den Binnenwanderungen stets leicht profitiert. Nur in den letzten zwei Jahren konnten große Wanderungsverluste (2015: - 226; 2016: - 231) 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.

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

1.1.5 HAUSHALTE

Nach Angaben der Statistikstelle gab es in Jena 2017 insgesamt 61.463 statistische Privathaushalte, das sind 451 Haushalte mehr als im Jahr zuvor (2016: 61.012). Die Zahl der Wohnhaushalte kann mit ca. 59.200 angegeben werden. Ein Vergleich der jeweiligen Haushaltsgrößenstruktur verdeutlicht, dass bei den Wohnhaushalten der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 43 % deutlich niedriger ist als bei den statistischen Privathaushalten (52 %; ►siehe Abbildung 10). 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

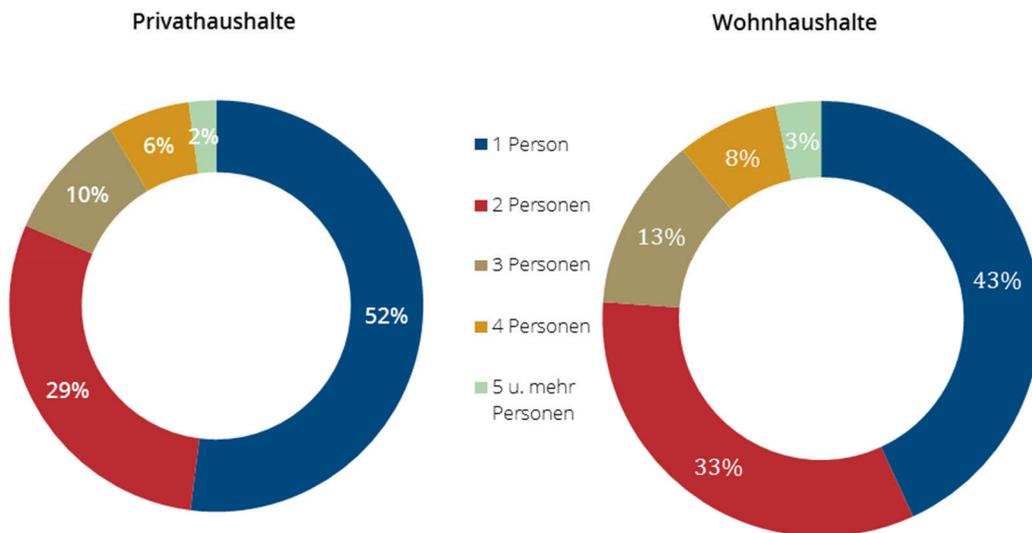
Der Planungsraum West/Zentrum zeigt seit 2010 durchgängig größere Verluste bei den Binnenwanderungen, die zwischen - 170 (2014) und - 107 (2017) lagen. West/Zentrum verliert an alle Planungsräume außer Nord, auch wenn dorthin die meisten Umzüge stattfinden. Dabei waren noch 2016 verstärkte Umzüge in den Planungsraum Nord zu verzeichnen (2016: 594; 2015: 464). 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 erneut leichte Verluste ab (2015: - 27; 2016: - 55; 2017: - 76). Lobeda verliert insbesondere an Nord und Winzerla. Der Anteil an Personen, die innerhalb ihres Planungsraumes umziehen, ist in Lobeda mit rd. 60 % am höchsten.

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.

Die Zahl der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, ist – im Vergleich zum Vorjahr (2016: 10.488) – auf 10.581 wieder leicht angestiegen. Ihr Anteil an allen Haushalten erreicht somit 17,2 % (2010: 14,8 %), von denen wiederum rd. 26 % 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.

ABB. 10 VERGLEICH DER HAUSHALTSGRÖSSENSTRUKTUR IN JENA 2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

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 Statistik⁸ 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 Meldere-

gister 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.

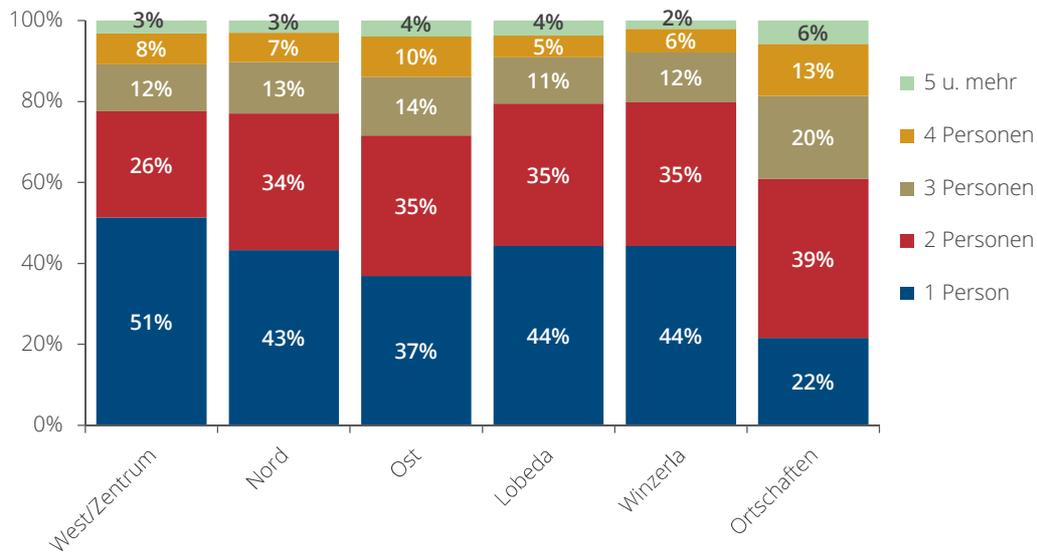
Ein Problem ergibt sich bei der Erfassung der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften, die manchmal nicht vollständig, sondern eher als Single-Haushalte erfasst werden. Das unterbindet vor allem die Zusammenführung von Wohngemeinschaften zu Haushalten. Das heißt Wohngemeinschaften werden noch einzeln erfasst. 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)..

⁸ Siehe zum Haushaltsgenerierungsverfahren: statistische Privathaushalte vs. Wohnhaushalte, in: Quartalsbericht IV/2012 der Statistikstelle Jena, S. 3-5.

Betrachtet man die einzelnen Planungsräume, so ist festzustellen, dass in den Ortschaften der Anteil der 1-Personen-Haushalte nur halb so groß ist wie im städtischen Durchschnitt, während dort der Anteil an Mehr-Personen-Haushalten – dies sind vor allem Familien – am

höchsten ist (▶siehe Abbildung 11). Den geringsten Anteil an Mehrpersonen-Haushalten weist Winzerla auf, den höchsten Anteil an 1-Personen-Haushalten West/Zentrum (▶zu weiteren kleinräumigen Entwicklungen siehe Kapitel C).

ABB. 11 WOHNHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

1.2 WOHNUNGSANGEBOT UND LEERSTAND

1.2.1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

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 2017 um rd. 7.600 Wohnungen auf rd. 59.000 Wohnungen angewachsen ist (►siehe Abbildung 1). Allein im Verlauf des Jahres 2017 sind in Jena 380 Wohnungen in Wohngebäuden hinzugekommen (2016: + 466).

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	
	1-Raum-Wohnung		2-Raum-Wohnung		3-Raum-Wohnung		4-Raum-Wohnung		Wohnung 5 u. m. R.		Gesamt			
Wohnungsmarktbegriff (Wohnräume)														
Bestand 2000	1.995	5.160	9.844	18.603	9.609	6.212	51.423							
Neubau	415	704	1.228	1.353	1.344	1.374	6.418							
Saldo Sanierung	953	516	1.061	6	-408	-409	1.705							
Abgang	110	129	144	453	305	108	1.249							
Veränderung**	1.613	932	2.336	1.097	741	871	7.590							
Bestand 2017	3.608	6.092	12.180	19.700	10.350	7.083	59.013							
Verteilung in %	6,1%	10,3%	20,6%	33,4%	17,5%	12,0%	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

MEHR WOHNUNGEN, KAUM LEERSTAND

Für Jena ist im regionalen Vergleich auch weiterhin 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 7.600 WE geführt (2000 bis 2017), wobei die Wohnungsgrößenstruktur im Wesentlichen konstant geblieben ist. Die bestehende Wohnungsgrößenstruktur korrespondiert sehr gut mit der

bestehenden Haushaltsgrößenstruktur. Der Leerstand betrug 2017 ca. 1,7 % (rd. 1.000 Wohnungen) und ist damit ungefähr gleich wie 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.

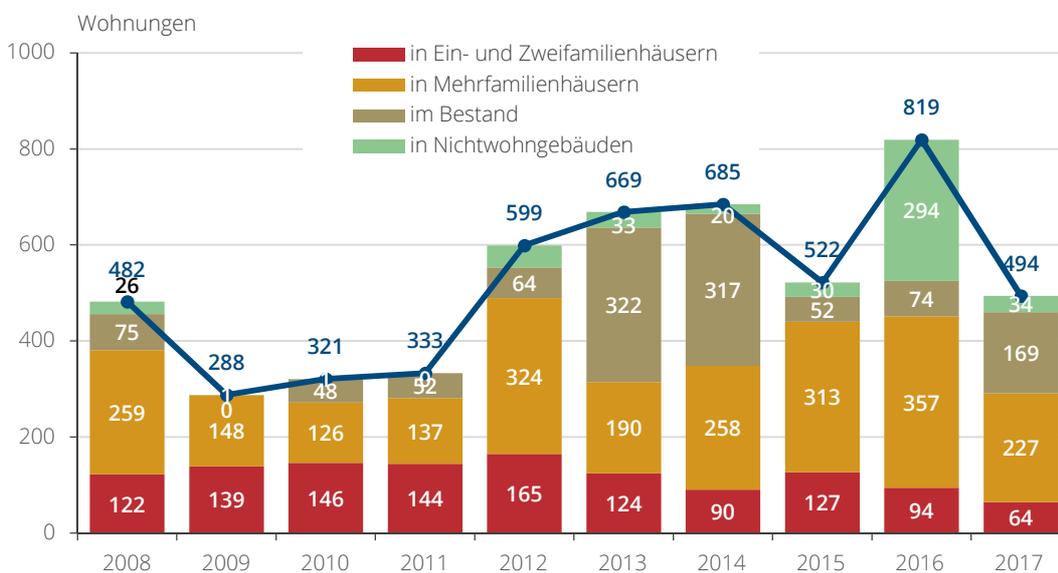
1.2.2 BAUTÄTIGKEIT

Wie die Abbildung 2 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2008 und 2017 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Der Tiefpunkt der Baufertigstellungen wurde 2009 erreicht. 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 (2013-2014) 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 2017 die Neubautätigkeit mehr oder weniger auf das Niveau von 2015 zurück.

ABB. 2 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2008-2017



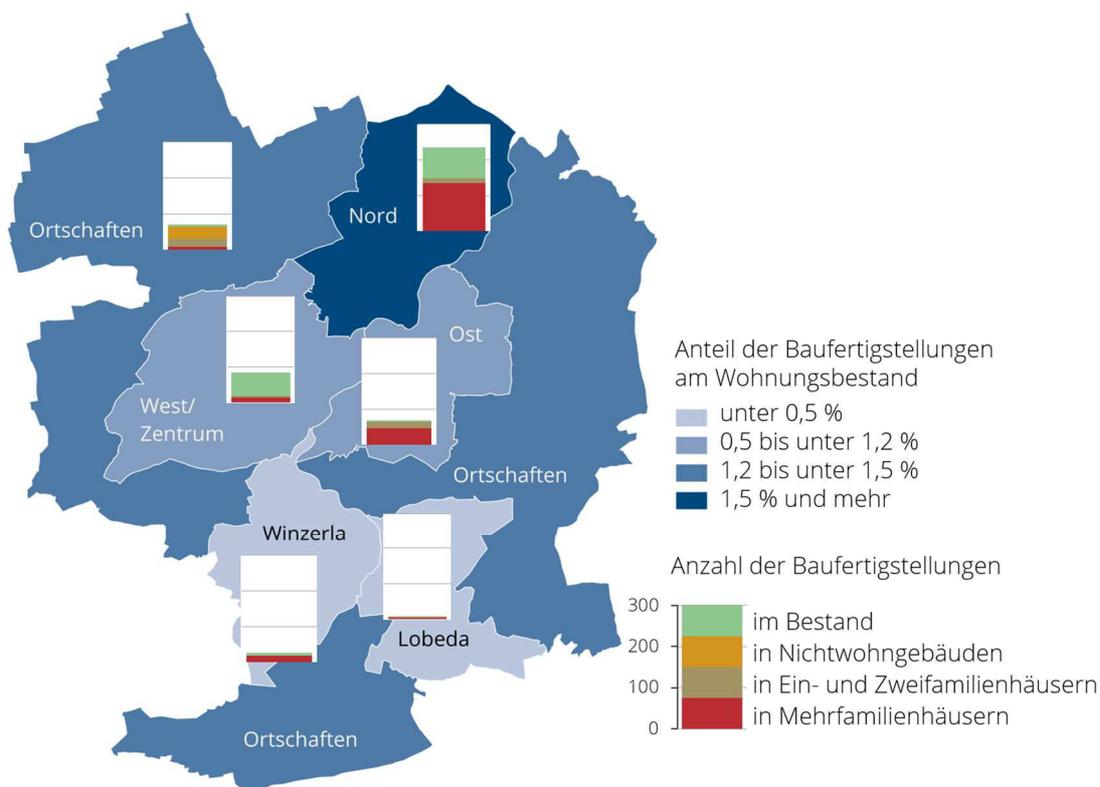
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

2017 wurden 291 Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet (2016: 451; 2015: 440), davon 227 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 64 als kleinteilige Bebauung. Weitere 169 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellt. In Nichtwohngebäuden sind nur 34 Wohnungen entstanden.

Auch die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit haben sich in den letzten Jahren mehrfach geändert. War 2014 noch Lobeda der Schwerpunkt der Bautätigkeit durch den Umbau

des Arbeitsamtes, so sind es 2016 West/Zentrum und Nord vor allem durch Geschosswohnungsneubau, davon in West/Zentrum überwiegend durch das Schließen von Baulücken. 2017 ist fast die Hälfte der fertig gestellten Wohnungen im Planungsraum Nord entstanden (siehe Abbildung 3), zwei Drittel davon als Neubau und ein Drittel durch Maßnahmen im Bestand. Aber auch in Relation zum bereits vorhandenen Wohnungsbestand ist die Bautätigkeit in den kernstädtischen Planungsräumen – insbesondere in Nord am höchsten.

ABB. 3 BAUFERTIGSTELLUNGEN 2017 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

Im **kleinteiligen Segment** hat die Neubautätigkeit zwischen 2008 und 2012 kontinuierlich leicht auf 165 neu gebaute Wohneinheiten zugenommen. Seitdem ist sie – mit Ausnahme des Jahres 2015 – kontinuierlich zurückgegangen und erreichte 2017 mit 64 Wohneinheiten den niedrigsten Wert in diesem Jahrtausend.

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. 2017 ist mit 169 Wohnungen wieder ein Anstieg zu beobachten.

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.

ABB. 4 BAUTÄTIGKEITSRATEN
(Neu errichtete Wohneinheiten, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr) ¹

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016
Jena					
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,09	1,58	1,32	1,38	0,97
In Mehrfamilienhäusern	2,08	1,80	1,73	2,07	2,89
Thüringen					
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,49	1,04	0,67	0,77	0,86
In Mehrfamilienhäusern	0,31	0,28	0,27	0,32	0,48
Saale-Holzland-Kreis					
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,06	0,93	0,55	0,84	0,88
Jena + Saale-Holzland-Kreis					
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,08	1,28	0,96	1,14	0,93

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 **mehrschossige Wohnungsbau** in Jena über den gesamten Zeitraum 2002-2016 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 2016 bei 0,71 Wohnungen je 1.000 Einwohner, in Jena bei 3,31 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Der Höhepunkt der Bautätigkeit im **kleinteiligen Segment** in Jena wurde in den Jahren 2002 und 2004 erreicht (►siehe Abbildung 4), im Jahresdurchschnitt wurden ca. 2,09 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, was der Bautätigkeitsrate im Ge-

schosswohnungsbau im gleichen Zeitraum entsprach. Danach ging die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Teilsegment – trotz jährlicher Schwankungen – bis 2016 insgesamt kontinuierlich auf aktuell 0,97 Wohneinheiten (2014-2016) zurück – der niedrigste Wert der letzten zwölf Jahre.

Im Jenaer Umland fiel der Rückgang der Bautätigkeitsrate zwischen 2005-2013 noch viel stärker aus. Während zwischen 2002 und 2004 die Bautätigkeitsrate im Saale-Holzland-Kreis mit durchschnittlich 2,06 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner ungefähr der Bautätigkeitsrate in Thüringen bzw. Jena im selben Zeitraum entsprach, wurden zwischen 2008-2010 im Umland nur noch 0,55 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 0,88 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner zwischen 2014-2016 erreicht der kleinteilige Wohnungsbau im Umland in etwa Jenaer Niveau im selben Zeitraum (0,97) bzw. liegt nur leicht darunter.

¹ Die TLS Zahlen für 2017 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

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 abzuschwächen und die Neubaugnachfrage innerhalb der Stadtgrenzen zu befriedigen. Als Folge

kehrte sich die Entwicklung der Wanderungen um. Wie die Analyse der Wanderungen zeigt (►siehe Kapitel A 1.1), reduzierten sich die Fortzüge in die Umlandkreise bis 2006 kontinuierlich und pendelten sich bis 2010 auf einem niedrigen Niveau ein. Aktuell sind wieder größere Schwankungen charakteristisch, die aber teilweise durch die Flüchtlingsproblematik überlagert werden.

1.2.3 LEERSTANDESENTWICKLUNG

Im Rahmen des Monitorings findet eine kontinuierliche Überprüfung der Leerstandsentwicklung statt. 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 31.12.2017 konnte Informationen über insgesamt 25.904 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, darunter 25.375 Wohnungen in Jena.² Auf Basis der Leerstandsangaben für 2017 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. 1.000 Wohnungen leer. Somit liegt die Leerstandsquote für das Jahr 2017 bei ca. 1,7 %.

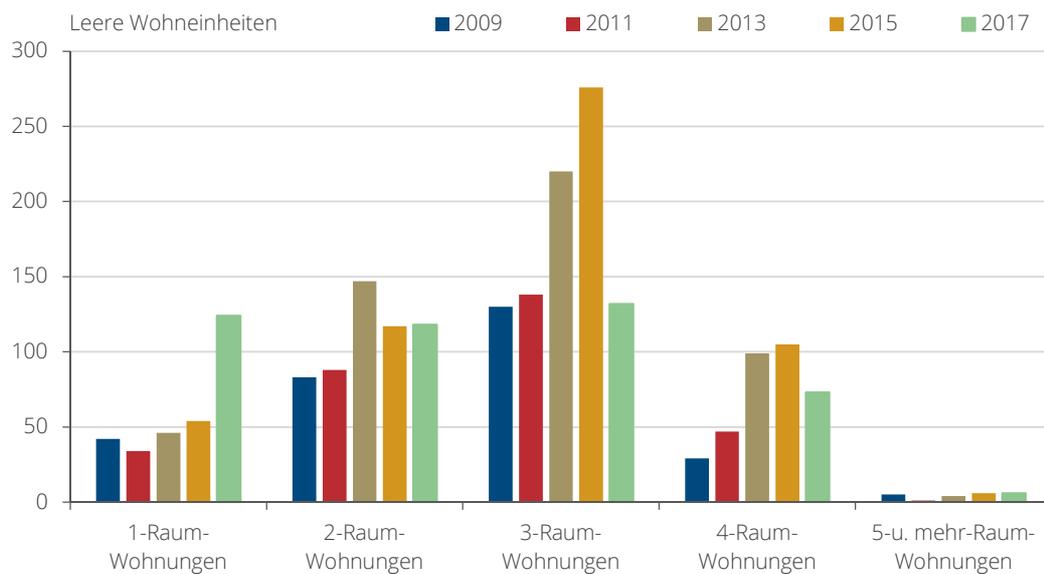
ABB. 5 LEERSTANDSSCHÄTZUNG 2017

	Berücksichtigte WE-Zahl 2017	Leerstand 2017 in WE	Prozentualer Anteil Leerstand 2017	Leerstand 2016	Leerstand 2015	Leerstand 2014	Tendenz 2018
Bestand der WU	25.375	460	1,8%	1,8%	2,2%	2,0%	→
Planungsraum Lobeda	10.371	160	1,5%	1,3%	1,9%	1,7%	→
Planungsraum Winzerla	5.534	144	2,6%	2,9%	3,1%	2,9%	→
übrige Planungsräume	9.470	156	1,6%	1,6%	2,2%	1,7%	→
Jena gesamt	59.013	ca. 1000	1,7%	1,7%	2,0%	1,5%	→

Datengrundlage: Erhebung Monitoring
Berechnungen: Timourou

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 2009-2017



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 ist der Leerstand bei den kleinsten Wohnungen 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 bei den 1-Raum-Wohnungen in Gebäuden in Jena-Nord und Lobeda.

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, zuletzt 2018 (Datenstand 31.12.2017).

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 2017 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.

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 bei Neuverträgen 2,2 %, bei laufenden Verträgen 2,5 %.

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 fortschreitenden 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. Erstmals 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
(umgebende Nutzungen, Verkehrsbelastung, Lärmbelastung usw.)
- Umgebung
(Pflegezustand von Wohnumfeld, Frei- und Grünflächen, bauliche Dichte, Wohnform)
- Erreichbarkeit/Versorgung
(Verkehrsanbindung, Zentralität, Versorgung mit Läden des täglichen Bedarfs, soziale Infrastruktur)
- Image
(Imagebewertung durch die örtliche Bevölkerung, Sicherheit)

Die Wohnlagenbewertung erfolgte als Vergleich mit ähnlich strukturierten Gebieten im Sinne von „vergleichbar“, „wesentlich besser“ oder „wesentlich schlechter“. Demnach werden differenziert:

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

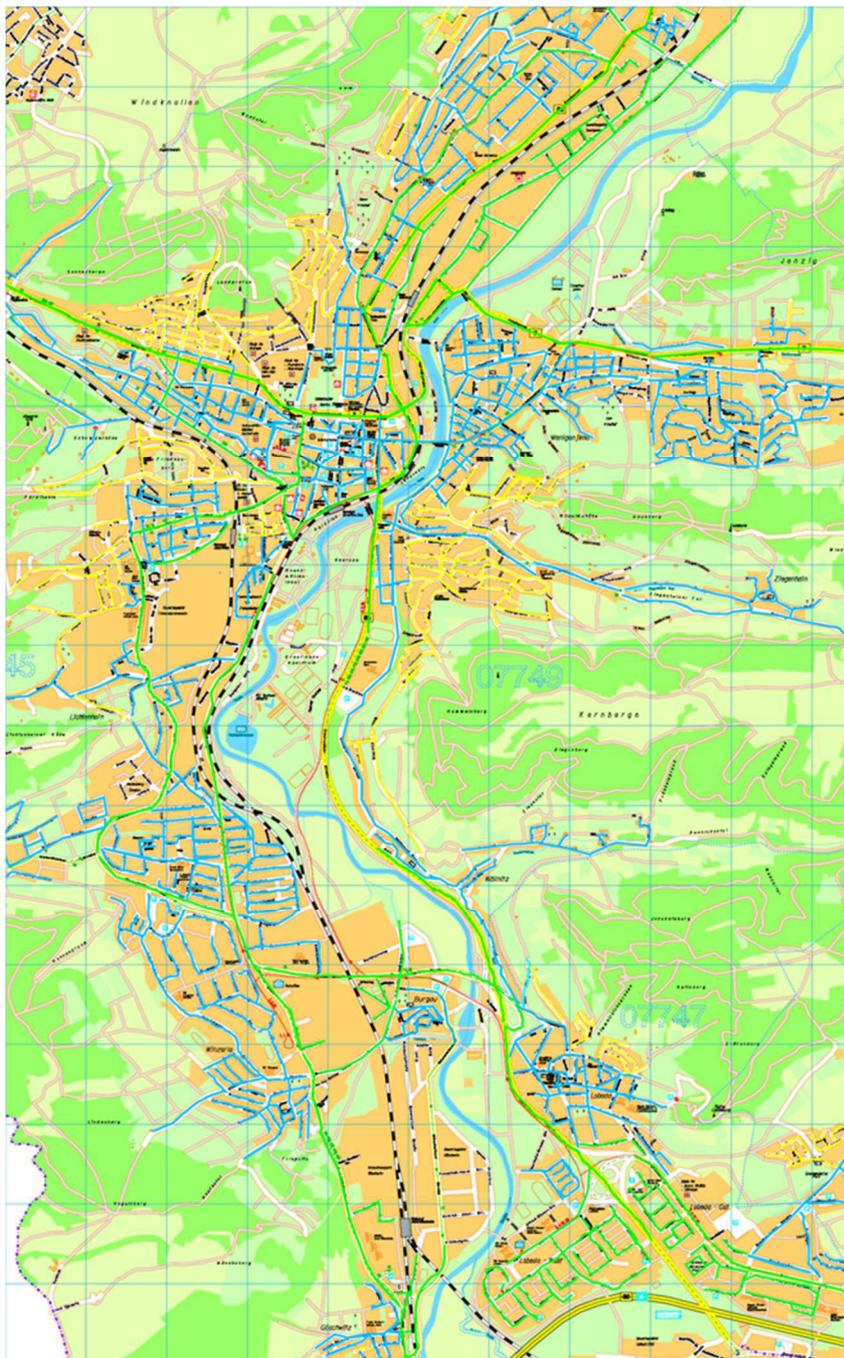
Einfache Wohnlagen: Wohngebiete, bei denen im Vergleich zur mittleren Wohnlage die allgemein negativ bewerteten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen vor allem starke Belastungen durch Verkehrslärm, eine stark verdichtete Bauweise mit geringer Durchgrünung, ein wenig gepflegtes Straßenbild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

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Jena verwendet die Wohnlagenkarte 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.

ABB. 1 WOHNLAGENBEWERTUNG IN JENA (AUSSCHNITT)²

Bewertung: grün = einfache Wohnlage
blau = mittlere Wohnlage
gelb = gute Wohnlage

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena: Wohnlagenverzeichnis

Darstellung: Analyse & Konzepte

² Diese ist nicht als Wohnlagenkarte im eigentlichen Sinne zu verstehen, sondern lediglich als eine Visualisierung. .Sie stellt nur einen Ausschnitt der Stadtfläche als Einordnungshilfe für den Mietspiegel dar, ermöglicht aber keine adressscharfe Zuordnung.

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 Miet-spiegelwerten, 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.

1.3.2 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN

Zum Stichtag 31.12.2017 konnten Informationen von insgesamt 25.904 Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen ausgewertet werden. Von diesen befinden sich 25.375 in Jena, sie stellen rd. 43 % des gesamten Wohnungsbestandes in Jena.³

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 62 % 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. Insgesamt sind die Bestände der Wohnungsunternehmen schwerpunktmäßig im preiswerten und mittleren Segment angesiedelt.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN
(Mittelwerte in €/m² nettokalt)

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

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen 2010-2017
Berechnungen: Timourou

Die Spanne von 95 % der **Bestandsmieten** (Standardabweichung) reicht von 3,54 bis 7,86 €/m² nettokalt.⁴ Der Mittelwert aller Bestandsmieten liegt bei 5,70 €/m², der Median⁵ bei 5,60 €/m². Bei den seit 01.01.2017 abgeschlossenen **Neuverträgen** liegen die Mieten mit 6,26 €/m² im Durchschnitt deutlich darüber.

4,86 €/m², 2014 lag er schon bei 5,33 €/m² und im Jahr 2017 bei 5,70 €/m². Somit lässt sich in Jena seit 2010 ein mittlerer jährlicher Mietpreisanstieg von durchschnittlich ca. 2,5 % pro Jahr beobachten. Die Preisanpassungen bei laufenden Verträgen betragen im Durchschnitt 2,5 % pro Jahr und bei den Neuverträgen auch 2,2 % jährlich.

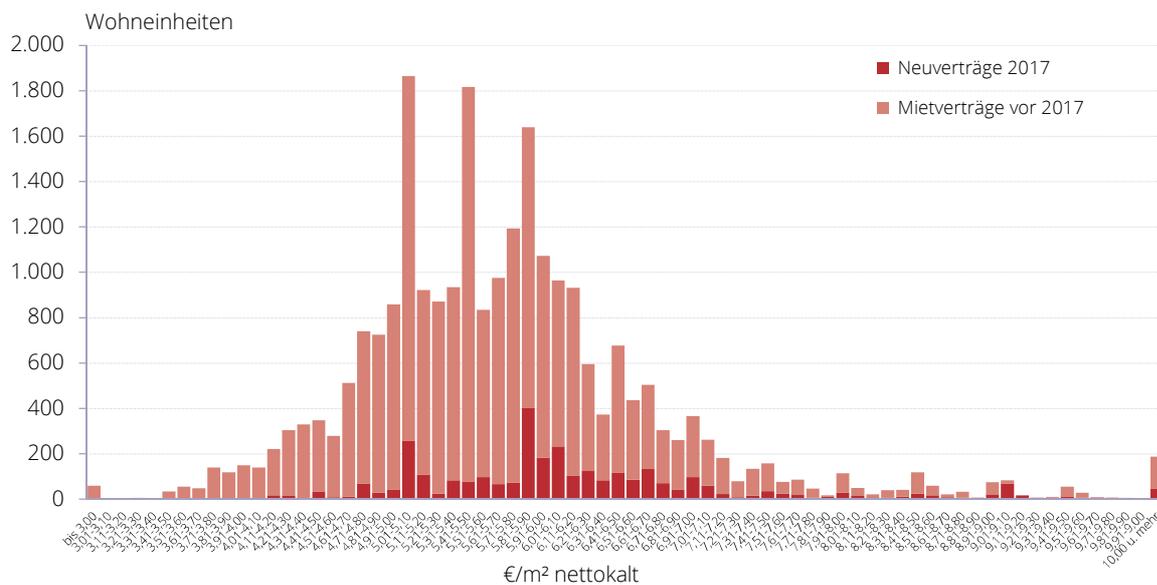
Ende 2010 betrug der Mittelwert der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen noch bei

³ Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebiete werden bei den Analysen ausgeschlossen.

⁴ Wie Abbildung 2 zu entnehmen ist, liegen insbesondere für Neubauten zusätzlich noch einige Werte sowohl ober- als auch unterhalb der Gesamtspanne der Bestandsmieten.

⁵ 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. 3 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN 2017



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen: Timourou

Innerhalb der Mietspanne gibt es eine starke Differenzierung bezüglich der Bautypen (►siehe Abbildung 4).⁶ Den untersten Preisbereich bilden die Bestände des industriellen Wohnungsbaus, für die mit 5,22 €/m² im Durchschnitt (= Mittelwert) die geringsten Nettokaltmieten zu verzeichnen sind. Höhere Durchschnittsmieten weisen mit 5,89 €/m² die Bestände aus der Nachkriegszeit (Blockbauweise) auf. Es folgen die Zwischenkriegszeitbestände mit 6,26 €/m² sowie der Gründerzeitaltbau mit 6,73 €/m². Die mit Abstand höchsten Mieten sind mit 8,11 €/m² im Durchschnitt bei den Neubaubeständen (ab 1991) zu verzeichnen, die zugleich die gesamte Preisspanne etwas 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 Zwischen- und Nachkriegszeit sowie des industriellen Wohnungsbaus zur Stabilisierung der Mietpreise. Im Ergebnis weisen die genannten

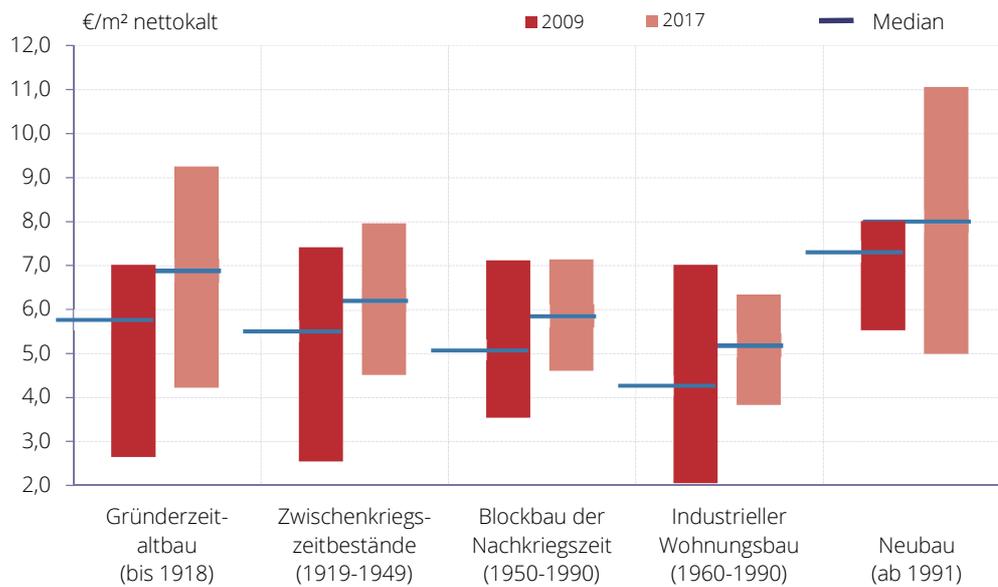
Teilsegmente eine sehr kompakte Mietspanne auf, wobei keine oder nur geringe Erweiterungen nach oben gegenüber 2009 zu beobachten sind.

Umgekehrt zeichnet sich Neubau zwar durch eine deutliche Erweiterung der Preisspanne, im Durchschnitt sind jedoch keine dramatischen Steigerungen festzustellen. Dies hängt mit dem relativ kleinen Neubaubestand im Besitz der Wohnungsunternehmen und mit den relativ geringen Veränderungen seit 2009 eng zusammen. In den letzten drei Jahren können jedoch auch bei den Wohnungsunternehmen Neubaugänge beobachtet werden, zumal Leerstand und Sanierung nicht mehr die zentralen Themen sind.

Auch 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.

⁶ 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. 4 BESTANDSMIETEN NACH BAUALTER/-TYP*



*bezogen auf 2- bis 4-Raumwohnungen

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
 Berechnungen: Timourou

ABB. 5 BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2017 NACH WOHNUNGSGRÖSSE

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	6,31 €/m²					6,31 €/m²
25,01 bis 45,00 m²	5,69 €/m²	6,23 €/m²	6,40 €/m²	*		5,77 €/m²
45,01 bis 60,00 m²	6,05 €/m²	5,90 €/m²	5,43 €/m²	6,21 €/m²		5,70 €/m²
60,01 bis 75,00 m²	*	6,92 €/m²	5,54 €/m²	5,22 €/m²	*	5,52 €/m²
75,01 bis 90,00 m²	*	7,43 €/m²	6,77 €/m²	5,29 €/m²	5,45 €/m²	5,81 €/m²
90,01 u. mehr m²		*	7,93 €/m²	7,92 €/m²	6,51 €/m²	7,47 €/m²
Alle Ø	5,76 €/m²	6,01 €/m²	5,61 €/m²	5,48 €/m²	6,13 €/m²	5,72 €/m²

Mittelwerte nettokalt (* = die Fallzahlen sind zu gering)

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
 Berechnungen: Timourou

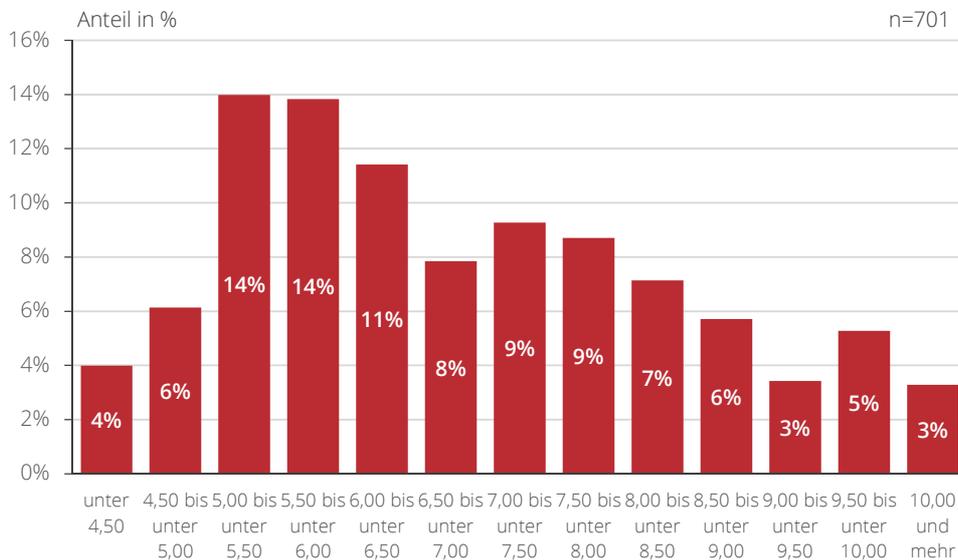
Aufgrund des hohen Anteils industriell errichteter Bestände sind bei den Wohnungsunternehmen die Wohnungen mit Standardgrößen am stärksten vertreten, insbesondere 3-Raum-Wohnungen mit 60-75 m² sowie 2-Raum-Wohnungen mit 45-60 m² Wohnfläche. Deswegen zeigen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit größeren Wohnflächen im Durch-

schnitt 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 beträgt 6,53 €/m². Dahinter

steckt jedoch eine sehr breite Verteilung der Miethöhen, die von weniger als 4,50 €/m² bis über 10,00 €/m² reicht (►siehe Abbildung 6). Das Gros der Mieten liegt zwischen 5 und 8 €/m².

ABB. 6 monatliche Nettokaltmiete JE QUADRATMETER 2017

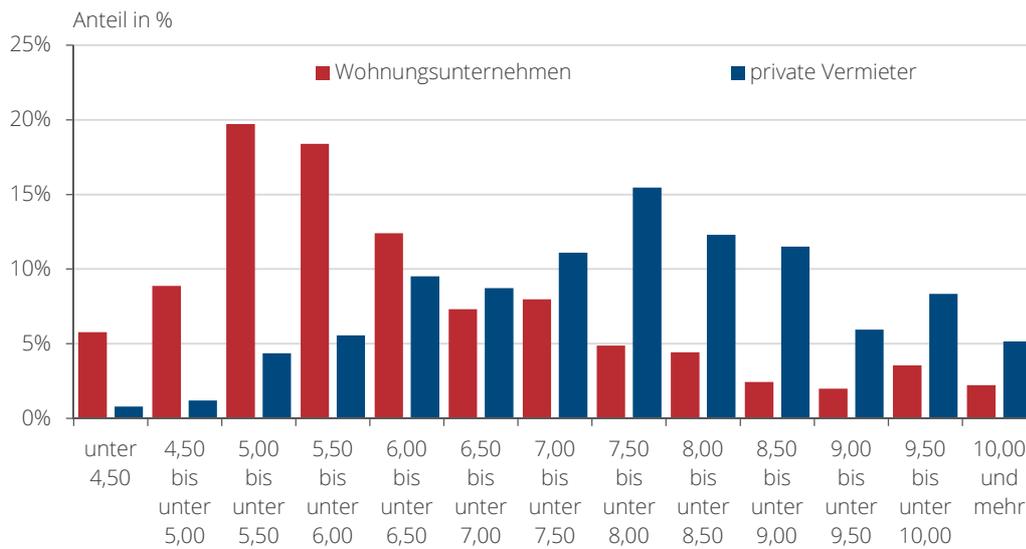


Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

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.

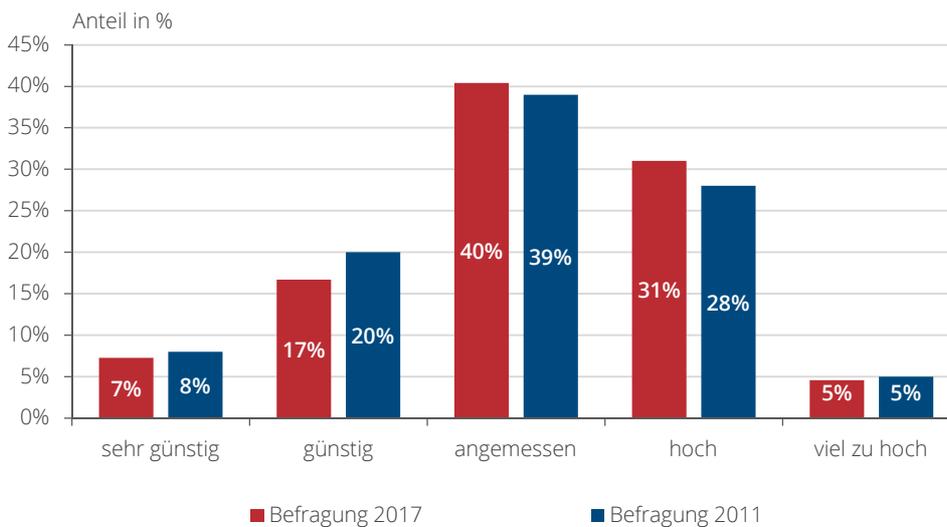
Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurden die befragten Mieter auch aufgefordert, ihre Miethöhen zu bewerten (►siehe Abbildung 8). Zu 40 % beurteilen die Mieter die Miethöhe als angemessen, ein Viertel sogar als günstig oder sehr günstig. Die in Abbildung 8 dargestellte Verteilung ergibt sich im Prinzip 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. 7 MIETHÖHE NACH VERMIETERTYP



Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
 Darstellung und Berechnung: Timourou

ABB. 8 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-

Scout24.⁷ 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 2017 und
- eine Analyse der Angebotsmieten in Jena für den Zeitraum von Januar 2012 bis Dezember 2017 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.

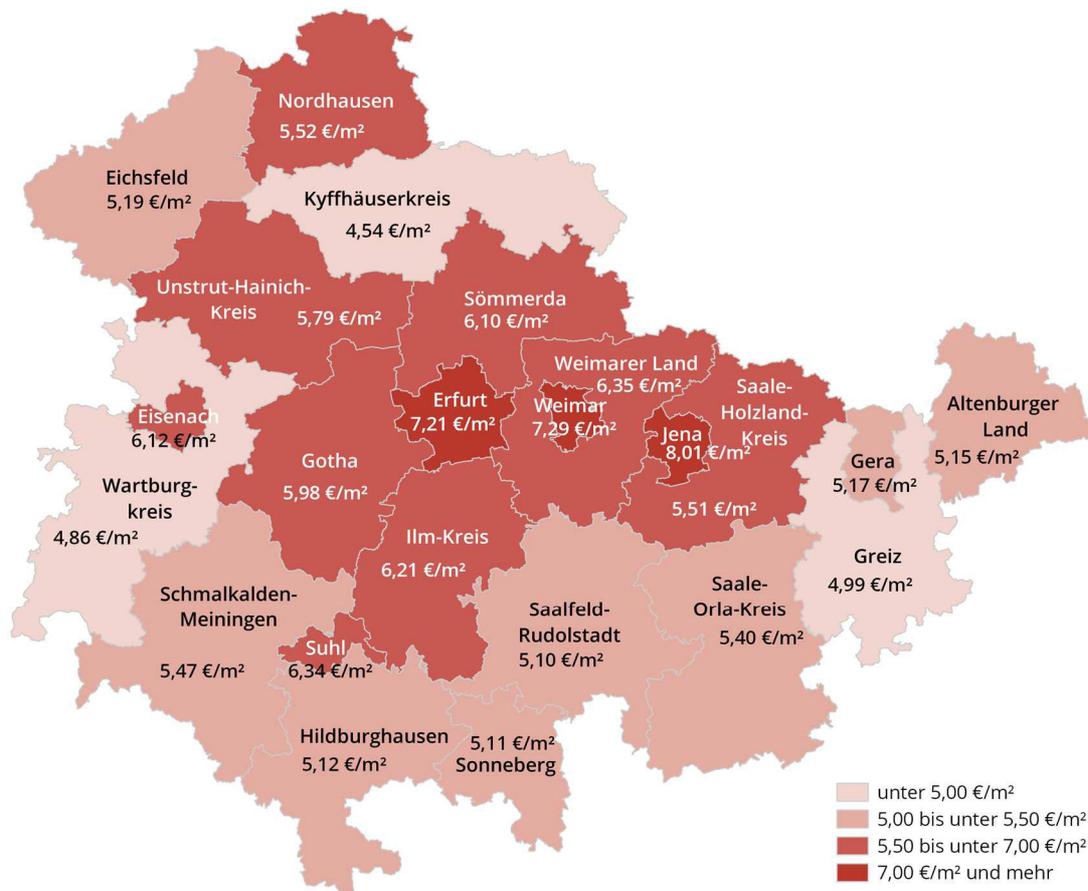
Im Durchschnitt lagen 2017 in den Kreisen und kreisfreien Städten von Thüringen diese Angebotsmieten bei 5,76 €/m², dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 2,0 %. In der Stadt Jena wurden nicht nur überdurchschnittliche, sondern sogar die höchsten Angebotsmieten mit 8,01 €/m² angegeben (►siehe Abbildung 9). Im Hinblick auf die Kreisebene zeichnen sich erwartungsgemäß zwei Ausprägungen ab: Einerseits lagen die Mieten in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 6,69 €/m² über dem Durchschnitt der Landkreise mit 5,44 €/m². Andererseits wurden im Städtedreieck Jena, Erfurt und Weimar mit durchschnittlich 7,51 €/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, wobei die Preise im Städtedreieck am stärksten angestiegen sind (+2,5 %).

In einem zweiten Schritt wurden alle zwischen Januar 2013 und Dezember 2017 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 weniger inseriert und die Planungsräume Lobeda und Winzerla sind 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 grundsätzlich unterschiedliche Baubestände und Wohnlagequalitäten in Jena ab. Im Ergebnis entsteht ein ausgeprägtes Preisgefälle (►siehe Abbildung 10). Der Großteil der Bestandsmieten und der Neuvertragsmieten war rd. 2,50 bis 3,00 €/m² günstiger als der Kern der Angebotsmieten.

⁷ Bei ImmobilienScout24 handelt es sich um ein Immobilienportal, 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. 9 ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2017 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 2017 reichte diese von 4,00 €/m² bis 12,61 €/m².⁸ Die **durchschnittliche Angebotsmiete** für eine Standardwohnung lag 2017 bei 8,16 €/m² und der Median⁹ bei 8,20 €/m². Der geringe Unterschied zwischen dem Mittelwert und dem Median weist auf eine nahezu normalverteilte Spanne und entsprechend weit verteilte Angebotsmietenstruktur hin.

Die Mietpreishöhe 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 in Jena die durchschnittlichen Angebotsmieten von 7,76 €/m² im Jahr 2013 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 gab es diese Angebote mit 5 bis 6 €/m² nicht mehr, dafür wurden jedoch einmalig mehr

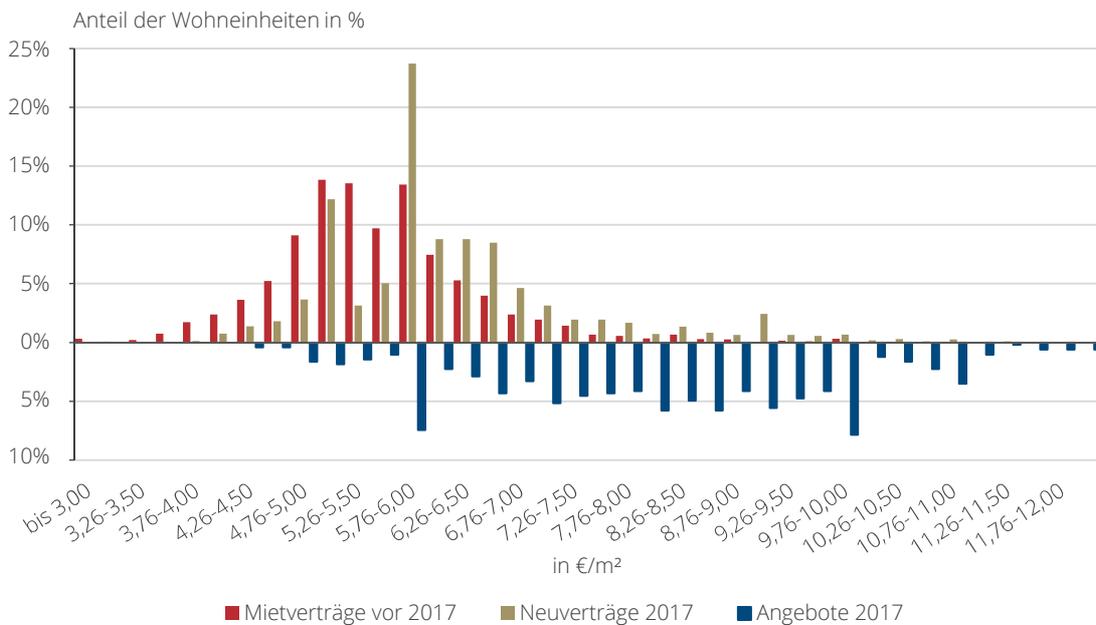
⁸ Für die Auswertung stehen nach einer Datenbereinigung insgesamt 2.620 Datensätze zur Verfügung.

⁹ 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.

Angebote im höherpreisigen Bereich ab 10,50 €/m² inseriert. Hier handelte es sich vorrangig um Neubauprojekte vor allem in West/Zentrum und Nord. Darüber hinaus inseriert beispielsweise das börsennotierte Wohnungsunternehmen Vonovia SE

seit ungefähr 2015 verstärkt online, sodass inzwischen wieder mehr Angebote im preiswerteren Bereich mit 5,50 bis 6,50 €/m² in die Auswertungen der Angebotsmieten einfließen und so auch insbesondere in Lobeda.

Abb. 10 VERGLEICH DER BESTANDS-, NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2017



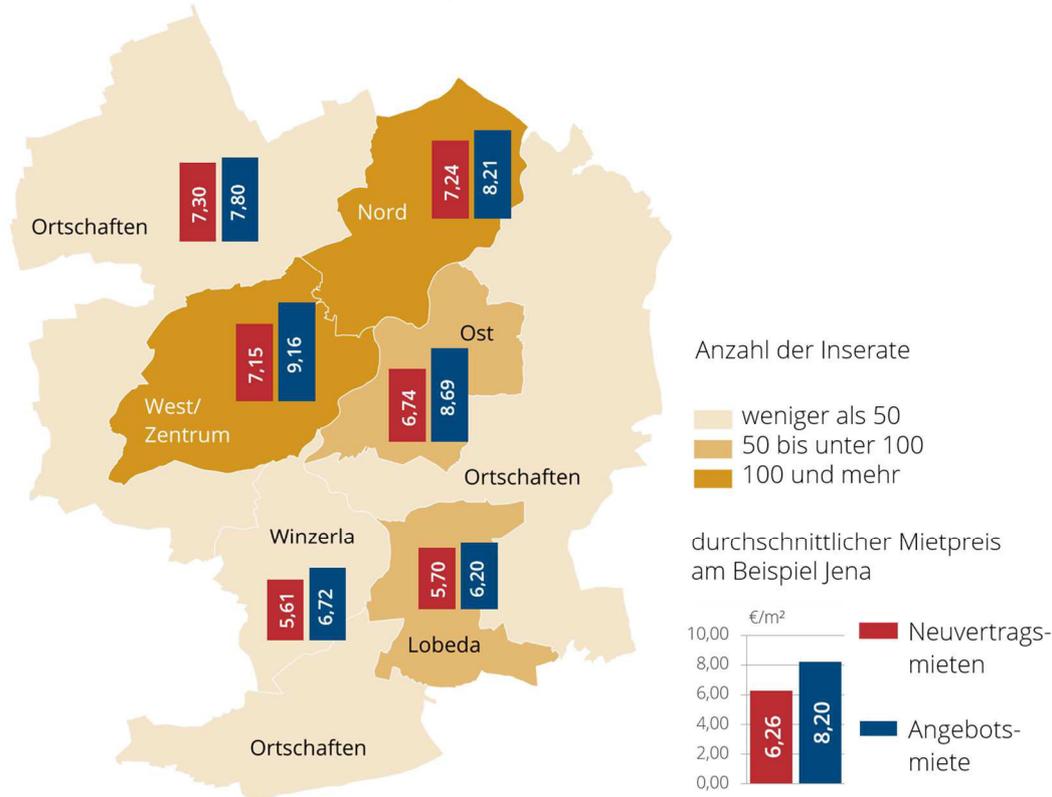
* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

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 2017 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. 11 ANGEBOTS- UND NEUVERTRAGSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* NACH WOHNLAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2017



* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

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

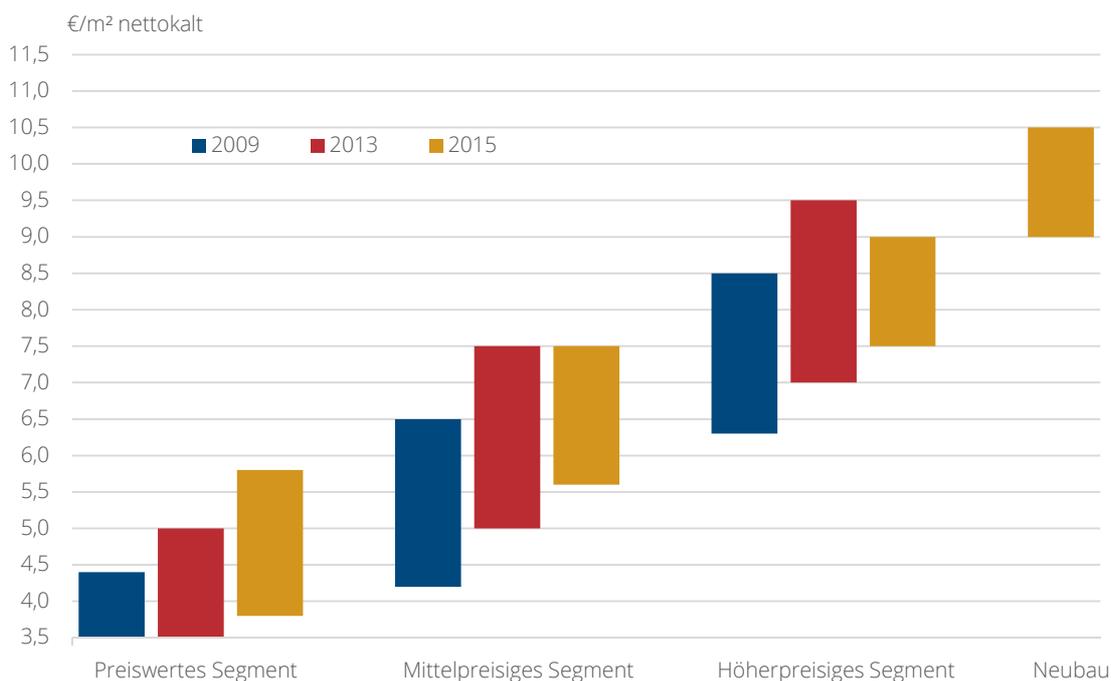
1.3.4 MIETPREISSEGMENTE

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. Gleichzeitig kommt es zu einer Reduzierung des preiswerten Segments, da ein Teil der vollsanierten Bestände nach der Aufwertung mittelpreisig vermietet wird.

ABB. 12 MIETPREISSEGMENTE IN JENA 2009, 2013 und 2015*



* bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen 2013, Mietpreisrecherchen Analyse & Konzepte 2007, 2009, 2011/2012, 2014
 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: 3,80-5,80 €/m²
- Mittelpreisiges Segment: 5,60-7,50 €/m²
- Höherpreisiges Segment: 7,50-9,00 €/m²
- Neubau: 9,00-10,50 €/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, 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. 13 NETTOKALTMIETEN IN €/M² IM MIETSPIEGEL DER STADT JENA 2017

Wohnlage	Größenklasse	Baujahresklassen					
		bis 1949	1950-1967	1968-1973	1974-1991	1992-2001	ab 2002
Einfach	unter 50 m ²	7,56	6,18	5,38	5,28		8,05*
		6,37-9,10	5,80-6,62	4,68-6,00	4,78-5,96		7,59-8,44
	50-80 m ²	7,43	5,94	5,33	5,28	6,36*	7,80
		6,19-9,00	5,48-6,29	4,78-5,87	4,85-5,96	5,96-7,25	5,98-9,40
	über 80 m ²	7,18*	5,83	5,25*	5,20		8,59
		6,26-8,59	5,23-6,88	4,98-5,61	4,96-5,61		8,28-9,00
Mittel und gut	unter 50 m ²	7,93	6,49		5,65	8,49*	9,76*
		6,19-9,53	5,86-7,10		5,14-6,10	7,55-9,61	8,16-11,09
	50-80 m ²	7,63	6,55	6,17	5,31	7,8	8,82
		6,50-8,90	5,86-7,10	5,80-6,60	4,79-6,00	6,93-8,74	7,39-10,39
	über 80 m ²	7,65	7,25		5,02	8,21*	9,01
		6,44-9,04	6,44-8,01		4,24-5,75	7,38-9,21	7,50-10,01

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

Datengrundlage: Mietspiegel der Stadt Jena 2017
Darstellung: Timourou

Die Stadt Jena hat im Oktober 2017 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 Miet-

spiegel 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 €/m².¹⁰ 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 Grundstückswerte¹¹ sowie auf Publikationen der Bausparkasse der Sparkassen.

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 Teissegmenten 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 festzu-

¹⁰ Kosten der Unterkunft - Schlüssige Konzept der Angemessenheit, Stadtverwaltung Jena, Beschlussvorlage Nr. 17/1565-BV

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Immobilienmarktbericht 2018. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena

stellen. 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 innerstädtischen 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.

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.

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 bestätigt, 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.

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 re-

gionale Bedeutung und Attraktivität Jenas als Arbeitsort herauszuarbeiten. Dafür sind eine Analyse der arbeitsmarktrelevanten Indikatoren sowie eine vergleichende regionale Betrachtung erforderlich.

1.4.1 BESCHÄFTIGTE UND ARBEITSLÖSE

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 Juli 2018 in Jena nur noch 5,9 % oder 3.272 zivile Erwerbspersonen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote in Jena entspricht in etwa den Arbeitslosenquoten der Thüringer Städte Erfurt (6,0 %) und Weimar (6,1 %), die in den letzten 12 Monaten 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 August 2018

stabil geblieben. In den Umlandkreisen ist die Arbeitslosigkeit seit 2003 noch viel stärker zurückgegangen und liegt aktuell unter dem Jenaer Niveau (Saale-Holzland-Kreis: 4,4 %; Weimarer Land: 4,0 %).¹

Die Unterschiede in der Entwicklung seit 2003 verdeutlicht die vergleichende Darstellung der Jahresdurchschnittswerte und Indexe. (► siehe Abbildung 1). Jena zeigte noch bis 2011 einen stärkeren jährlichen Rückgang der Arbeitslosen als Erfurt und Weimar. In den letzten Jahren hat sich die Arbeitslosenquote in Jena auf niedrigem Niveau stabilisiert, während Weimar und Erfurt durch eine weitere Abnahme Jena aufgeholt haben. Die Umlandkreise haben relativ gesehen den stärksten Rückgang zu verzeichnen.

WEITERHIN GÜNSTIGE ARBEITSMARKTSITUATION

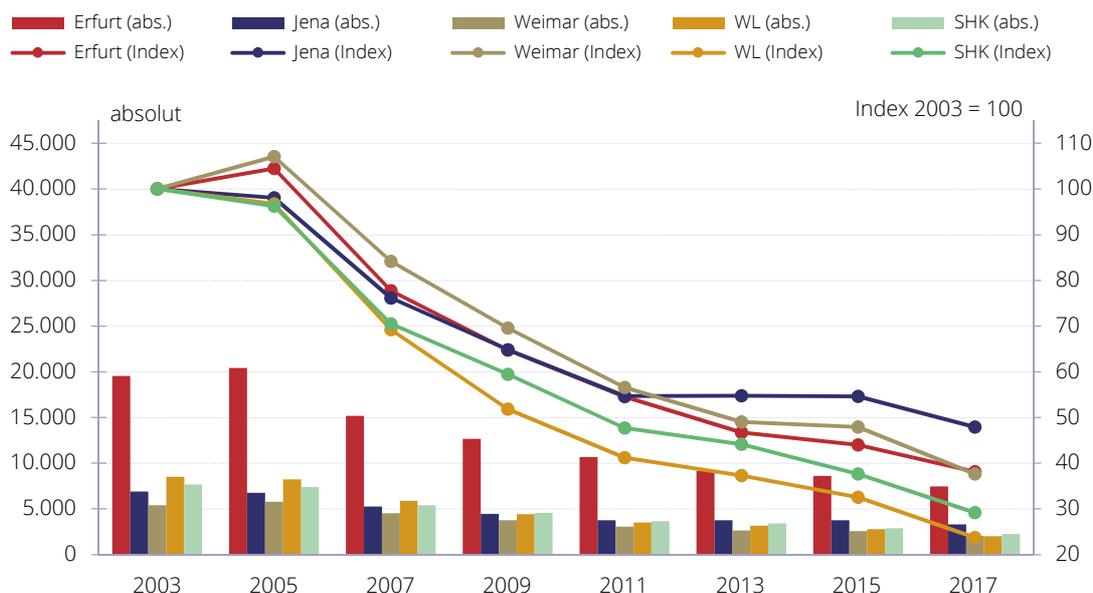
Der Thüringer Arbeitsmarkt zeigt in den letzten Jahren bedeutende Konsolidierungstendenzen, wobei insbesondere die Thüringer Städtekette einen Anstieg der Beschäftigten bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosen verzeichnen kann. Dabei weist Jena zwar immer noch die geringste Arbeitslosenquote auf, 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 Dienstleis-

tungsbereich 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 starken 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.

¹ S. Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Übersicht für Kreise und kreisfreie Städte (Monatszahlen). Juli 2018.

ABB. 1 ZAHL DER ARBEITSLOSEN (JAHRESDURCHSCHNITTSWERTE) UND VERÄNDERUNG SEIT 2003²



Datengrundlage: TLS
 Berechnungen: Timourou

Zwischen 2003 und 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten** in Jena kontinuierlich um insgesamt 21 % 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. So stellen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Jena 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 2017 rd. 40.800 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 + 21,0 % (►siehe Abbildung 2) in etwa mit Weimar (+ 21,1 %) und Erfurt (+ 23,1 %) vergleichbar ist. Er fällt damit deutlich stärker aus als in den Umlandkreisen Weimarer Land (+ 8,0 %) und Saale-Holzland-Kreis (+ 1,0 %).

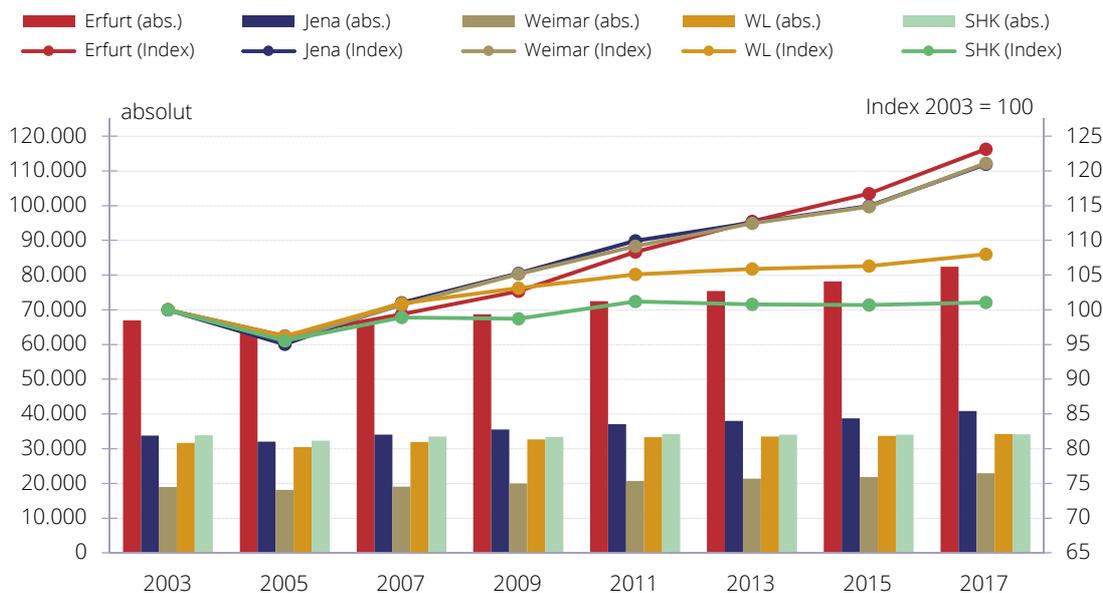
Die Zahl der **Erwerbstätigen am Arbeitsort** ist in Jena im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 600 (+ 0,9 %) auf 68.800 angestiegen. In Erfurt, Weimar und dem Weimarer Land stieg die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort ebenfalls leicht an, während sie in Gera und dem Saale-Holzland-Kreis sogar etwas gesunken 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. Gleichzeitig 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 WOHNORT³



Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

ABB. 3 ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2016⁴

	Jena	Erfurt	Gera	Weimar	SHK*	WL**
Land- und Forstwirtschaft	0,0%	0,3%	0,4%	0,0%	4,3%	3,3%
Produzierendes Gewerbe	18,6%	12,4%	16,5%	14,0%	35,1%	31,1%
ohne Baugewerbe	14,5%	7,8%	10,8%	9,3%	25,2%	19,0%
Baugewerbe	4,1%	4,7%	5,7%	4,4%	10,1%	12,1%
Dienstleistungsbereich	81,4%	87,3%	83,1%	86,3%	60,3%	65,6%
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	19,0%	27,6%	24,8%	21,3%	24,3%	23,9%
Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister	20,1%	23,7%	18,3%	19,0%	10,1%	10,9%
Öffentl. und private Dienstleister	42,4%	36,1%	39,7%	45,8%	26,1%	30,5%
Erwerbstätige absolut	68.800	141.400	49.100	34.300	34.500	33.100

*Saale-Holzland-Kreis \ **Weimarer Land

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.

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.

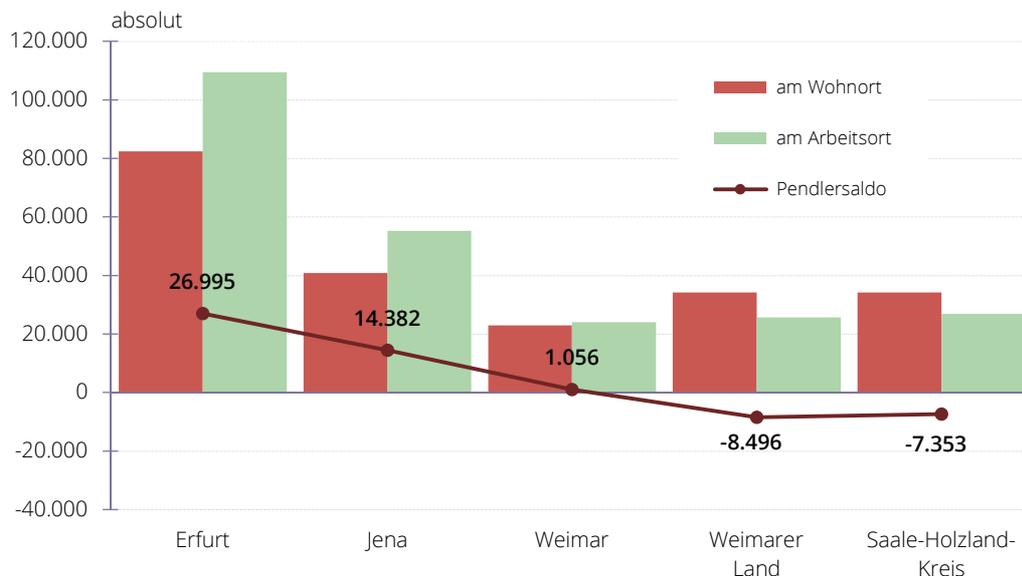
⁴ Daten für 2017 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

1.4.2 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen. So gab es im Juni 2017 insgesamt rd. 55.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Jena, darunter

25.610 **Einpendler** (► siehe Abbildung 4). Umgekehrt wurden unter den rd. 40.810 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Jena 11.270 **Auspendler** erfasst.

ABB. 4 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2017



Datengrundlage: TLS
Berechnungen: Timourou

Daher weist Jena einen Einpendlerüberschuss von rd. 14.380 Personen auf. Dieser ist seit 2003 (rd. 8.950 Personen) um 60,7 % (+ 5.430 Personen) angestiegen, was auf eine deutliche Zunahme der Einpendler zurückzuführen ist. So ist zwischen 2003 und 2017 die Zahl der Einpendler nach Jena um rd. 7.700 (+ 43,0 %) angestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Auspendler lediglich um rd. 2.310 (+ 25,9 %) zu.

Der Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat

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 Um-

sich in Jena zwischen 2003 und 2017 von 42 % auf 46 % leicht erhöht. Er liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Erfurt (45 %), Gera (43 %) oder Weimar (51 %). Zugleich ist der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Jena (28 %) 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.

land, wobei der Anteil mit der räumlichen Entfernung abnimmt. Außerdem sind die Pendlerverflechtungen unter den Thüringer Städten vergleichsweise hoch, insgesamt 14 % 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 um 87 % (+ 1.720 Personen) stark zugenommen. Hingegen stiegen

die Einpendlerverflechtungen mit dem direkten Umland relativ gesehen am geringsten (+ 23 %), auch wenn absolut rd. 2.370 Personen mehr aus dem Umland nach Jena pendeln als noch 2003. Aus dem fernen Umland kommen ca. 830 (+ 27 %) mehr als noch 2003. Relativ gesehen haben sich auch die Einpendlerströme aus den neuen Bundesländern um 97 % (+ 1.540 Personen) sowie aus den alten Bundesländern um 110 % (+ 880 Personen) erhöht.

ABB. 5 EINZUGSBEREICH DER JENAER EINPENDLER

Wohnort	Einpendler 2003		Einpendler 2017	
	absolut	in %	absolut	in %
Saale-Holzland-Kreis	8.335	46,2	9.509	37,1
Weimarer Land	2.075	11,5	3.275	12,8
Saalfeld-Rudolstadt	906	5,0	973	3,8
Saale-Orla-Kreis	613	3,4	977	3,8
Greiz	488	2,7	830	3,2
Stadt Weimar	740	4,1	1.371	5,4
Stadt Gera	681	3,8	1.266	4,9
Stadt Erfurt	547	3,0	1.046	4,1
Thüringen insg.	15.615	86,6	20.608	80,5
Übrige NBL (einschl. Berlins)	1.590	8,8	3.130	12,2
ABL	801	4,4	1.682	6,6
Einpendler insgesamt	18.024	100,0	25.610	100,0

Datengrundlage TLS
Berechnungen: Timourou

AUSPENDLER

Betrachtet man die Struktur und die Entwicklung der Auspendlerzahlen aus Jena im Jahr 2017, 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

13 % pendeln in die übrigen neuen Bundesländer (v. a. Sachsen) und ungefähr jeder zehnte in das ferne Umland.

Die Auspendlerströme haben seit 2003 um 2.300 Personen (+ 26 %) zugenommen. Dabei erhöhten sich relativ gesehen vor allem die Auspendlerverflechtungen mit dem fernen Umland um 49% (+ 380 Personen), absolut nahmen jedoch die Auspendlerströme in das direkte Umland (+ 660 Personen) am meisten zu, dies ist 23 % mehr als noch 2003. Die absolute Zunahme der Auspendler in die Thüringer Städte, in die alten und die übrigen neuen Bundesländern ist in etwa vergleichbar.

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** 2017 liegt in Jena nach Angaben der Marktforschungsinstitute bei 89,1 und damit nach Suhl (94,6) und Erfurt (91,5) an dritter Stelle, aber über denen der Städte Weimar (87,4) und Gera (87,1).¹ Ohne den hohen Anteil Studierender mit geringer Kaufkraft wäre der Wert in Jena vermutlich noch höher.

VERSORGUNG DER EINKOMMENSCHWÄCHEREN 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.

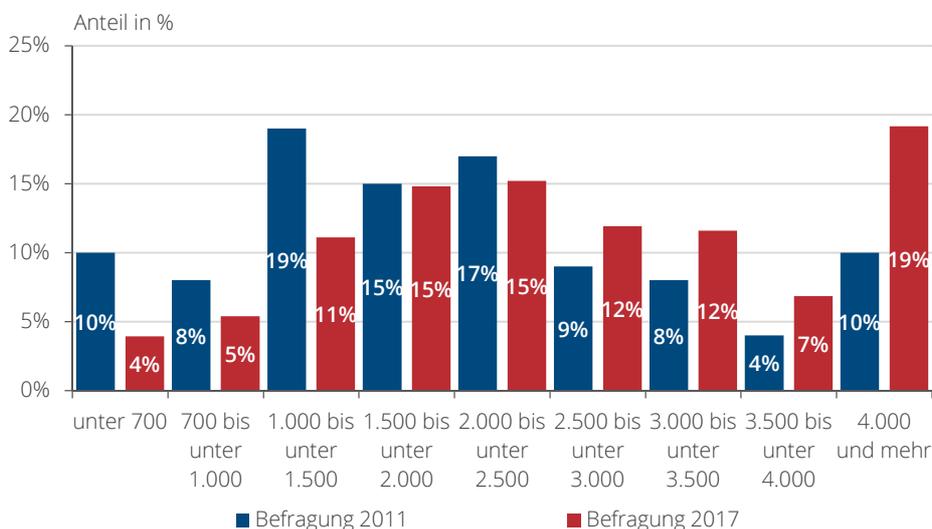
¹ Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2018. Kaufkraft-Index 2017 (Deutschland = 100).

Ein weiterer Indikator ist das **verfügbare Einkommen privater Haushalte** je Einwohner, das im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) alle fünf Jahre ermittelt wird.² Laut TLS lag das verfügbare Einkommen in Jena 2013 mit 17.106 € je Einwohner unter dem Thüringer Durchschnitt (17.496 €). Thüringen selbst wiederum liegt, ähnlich wie die anderen neuen Bundesländer, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 20.507 €.

Mit den Ergebnissen des **Mikrozensus**³, 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 27 % und in den kreisfreien Städten bei 31 %. Der Jenaer Wert dürfte vor allem auf die große Zahl einkommensschwacher Studenten zurückzuführen sein. Gleichzeitig verfügen in Jena 25 % 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 Die nächste Erhebung findet 2018 statt.

³ S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2016 – Ergebnis des Mikrozensus. Die Daten für 2017 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%

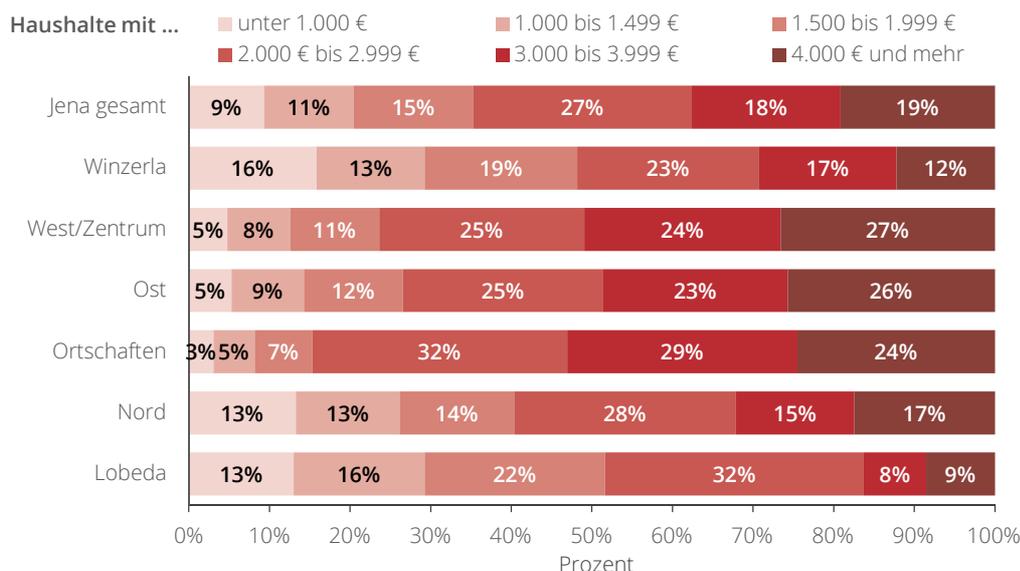
Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
 Darstellung und Berechnung: Timourou

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.

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).

Die einkommensstärkeren Haushalte wohnen in

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 Gesamt-

miete – 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		Mietbelastung	
	€	€/m ²	€	€/m ²	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

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 Transferleistungsbeziehher 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		Mietbelastung	
	€	€/m ²	€	€/m ²	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.⁴ 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.

⁴ Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten; 2017

1.5.3 EINKOMENSSCHWACHE HAUSHALTE

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit⁵ wurden im Dezember 2017 in Jena insgesamt 4.313 Bedarfsgemeinschaften gemäß Sozialgesetzbuch (SGB II) registriert. Nach der Stagnation der Vorjahre, zeichnet sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften aktuell wieder durch eine rückläufige Entwicklung aus. Dies ist Ergebnis gegenläufiger Entwicklungen: auf der einen Seite nimmt ihre Zahl aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung ab, auf der anderen Seite gab es in den letzten Jahren deutliche Zugänge durch anerkannte Asylbewerber. Diese Veränderung der Empfängerstruktur macht sich auch räumlich bemerkbar. So hat die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Lobeda als dem Stadtteil mit dem höchsten Flüchtlingsanteil um 2 % leicht zugenommen (► siehe Kapitel A 2.6). Im Gegensatz dazu hat sie in dem Planungsraum Ost (-10 %) deutlich abgenommen.

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. 18 % der Bedarfsgemeinschaften. Knapp 60 % davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren (Familien) machen 30 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena aus.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Wohnhaushalten liegt bei ca. 7,3 % und ist damit aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl gesunken.

Insgesamt ist – unabhängig von der genauen Abgrenzung – bei dem relativ hohen Anteil der Niedrigeinkommensgruppen der Anteil der Bedarfsgemeinschaften vergleichsweise gering: Nur ungefähr ein Drittel der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft gehört zu den Bedarfsgemeinschaften. Dies hängt mit dem hohen Studierendenanteil in Jena zusammen, da diese überwiegend über geringere Einkommen verfügen. All dies führt zur verstärkten Konkurrenz im preiswerten Segment, wobei insbesondere kleinere Wohnungen stark nachgefragt werden: 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 Angemessenheitsgrenze⁶ 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.

⁵ Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport SGB II (Monatszahlen). Jena, Stadt. Dezember 2017

⁶ Stadt Jena. Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft. November 2017

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 wichtig im regionalen Vergleich
- alle Städte haben eine wichtige regionale Bedeutung
- der Vergleich umfasst west- und ostdeutsche Städte

ABB. 1 VERGLEICHSTÄDTE



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Darstellung: Timourou

JENA IN GUTER GESELLSCHAFT

Jena ist ein bedeutender Universitätsstandort und wichtiger Arbeitsort – ähnlich wie zehn weitere 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 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 noch nicht in den Sterberaten 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.

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

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).

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 den dritthöchsten Geburtenüberschuss zu verzeichnen, in etwa vergleichbar mit Mainz und Münster. 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.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG

	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2016	Einwohnerentwicklung 2011-2016	Natürlicher Saldo je 1.000 EW Durchschnitt 2014-2016	Wanderungssaldo je 1.000 EW Durchschnitt 2014-2016
Aachen	244.951	2,6%	-0,41	4,89
Göttingen	119.177	2,7%	0,12	6,21
Jena	110.321	3,7%	1,52	6,52
Erfurt	211.113	4,5%	-0,77	10,66
Erlangen	110.238	5,7%	0,75	13,49
Mainz	213.528	6,2%	1,50	12,78
Münster	311.846	6,3%	1,57	10,80
Darmstadt	157.437	7,9%	1,18	15,45
Regensburg	148.638	9,0%	1,05	17,94
Potsdam	171.810	9,0%	1,76	18,62
Leipzig	571.088	12,0%	1,04	22,55

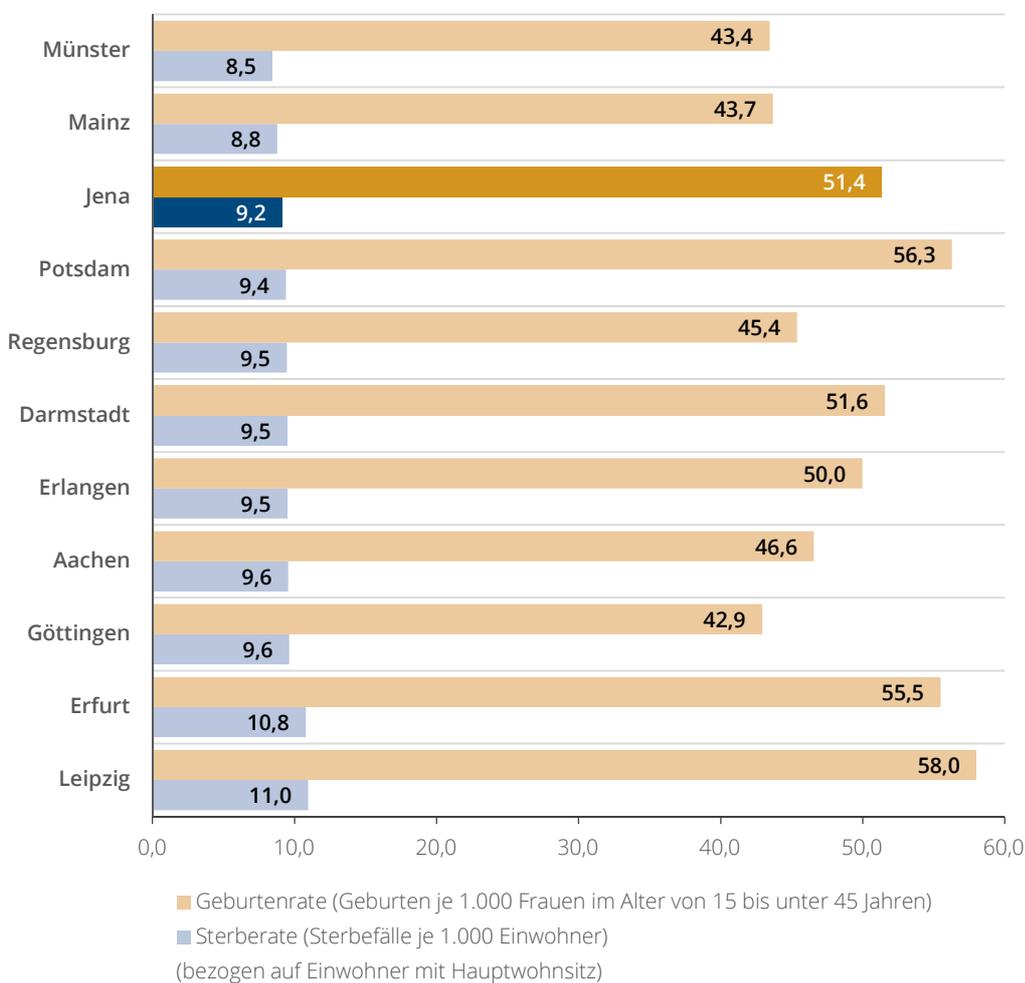
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 Wohnort-zuweisungsgesetz 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 (3-Jahres-Durchschnitt 2014 bis 2016)



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

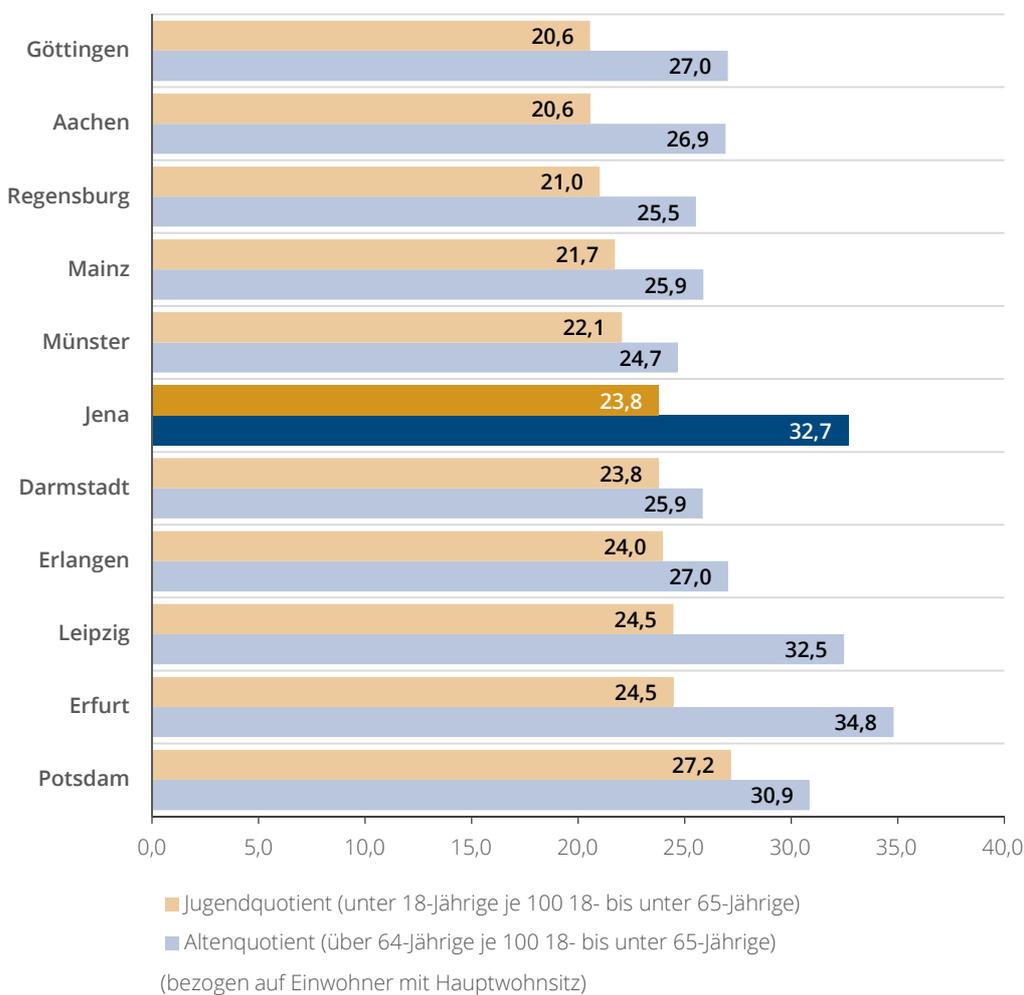
von 18 bis unter 65 Jahren wiedergibt (► siehe Abbildung 4). Nur Erlangen und Darmstadt können knapp mithalten und weisen einen in etwa vergleichbaren Jugendquotienten wie Jena auf. Allerdings ist für die Struktur der ostdeutschen Städte zugleich eine starke Alterung der Bevöl-

kerung 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.

Viele dieser Städte sind die wichtigsten Studienstandorte der jeweiligen Region. Allerdings sind einige **Studenten** nur mit dem Nebenwohnsitz am Studienstandort angemeldet. Die größten Universitätsstädte mit mehreren Fachhochschulen sind Münster mit rd. 57.500 und Aachen mit rd. 56.200 Studenten im WS 2016/2017. Es folgt Darmstadt mit rd. 44.500 Studenten. Jena

gehört mit rd. 22.000 Studierenden absolut gesehen zu den kleineren Studienstandorten. Wenn man jedoch die Studentenzahl auf die Hauptbevölkerung bezieht, liegt Jena mit 200 Studenten je 1.000 Einwohner im Mittelfeld zwischen Aachen (229), Regensburg (211) und Münster (184). Die höchsten Studentendichten haben Darmstadt und Göttingen mit mehr als 280 sowie Erlangen mit mehr als 260 Studenten je 1.000 Einwohner. Somit zählt Jena zu den klassischen Universitätsstädten, in denen die Universität einen wichtigen wirtschaftlichen Standortfaktor mit überregionaler Bedeutung darstellt.

ABB. 4 JUGEND- UND ALTENQUOTIENT 2016



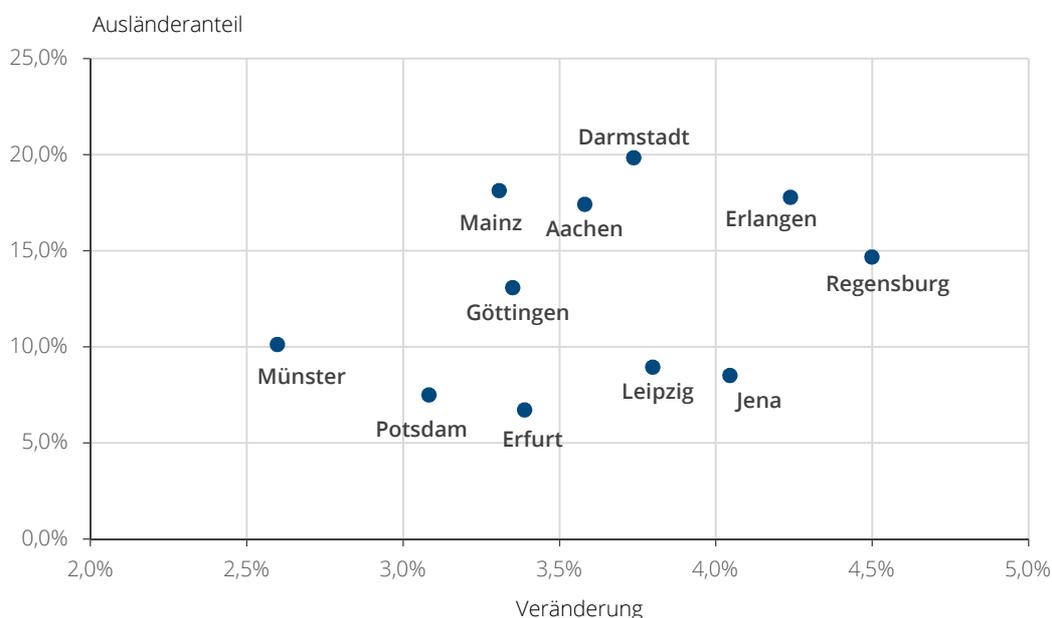
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 fünf Jahren um 4 %-Punkte auf 8,5 % angestiegen. Eine höhere Wachstumsdy-

namik haben unter den elf Städten nur noch Erlangen und Regensburg zu verzeichnen, hier sind jedoch die aktuellen Ausländeranteile fast zweimal so hoch wie in Jena.

Beim **Migrantenanteil** ergibt sich mehr oder weniger eine ähnliche Verteilung der Städte, allerdings liegen die Anteile deutlich höher. In Jena leben derzeit 12,4 % Menschen mit Migrationshintergrund. Der Migrantenanteil in Jena liegt somit etwas höher als in Erfurt (9,8 %) oder in Potsdam (11,9 %), aber deutlich unter den westdeutschen Städten wie zum Beispiel Aachen mit 36,5 % oder Darmstadt mit 38,8 %.

ABB. 5 AUSLÄNDER: ANTEIL 2016 UND ENTWICKLUNG 2011 BIS 2016



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 oder Darmstadt. 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 72 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 Jahresdurchschnitt 2017	Personen in Bedarfgemeinschaften je 1.000 Einwohner	Verfügbares Eink. Haushalte j.
Regensburg	3,3%	51	21.720 €
Erlangen	3,9%	45	24.139 €
Münster	5,4%	73	22.015 €
Darmstadt	5,9%	92	21.889 €
Potsdam	6,0%	84	18.976 €
Jena	6,1%	72	17.582 €
Mainz	6,1%	81	21.390 €
Erfurt	6,8%	105	18.082 €
Göttingen	7,1%	82	*
Leipzig	7,7%	121	17.482 €
Aachen	8,4%	106	19.528 €

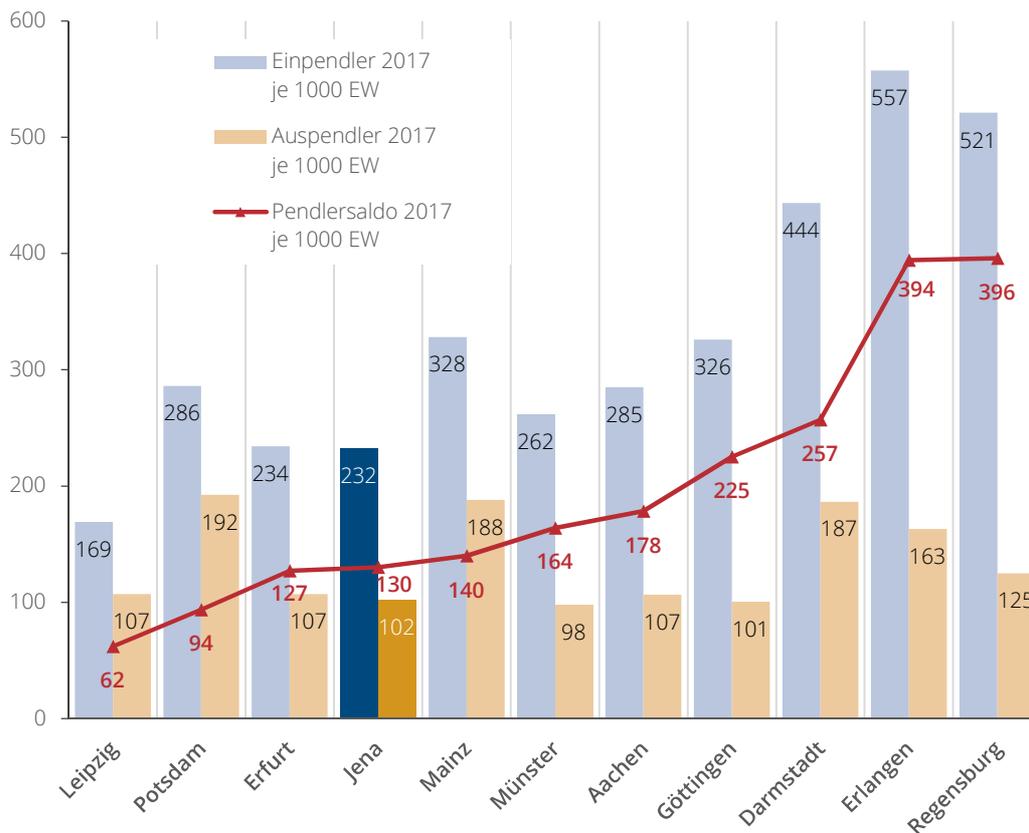
*Laut GOESIS werden Werte für Stadt Göttingen nicht ausgewiesen

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 1000 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. Im Vergleich dazu ist der Einpendlerüberschuss in den Wachstumszentren Erlangen und Regensburg deutlich höher bei zugleich sehr geringer Zahl der Auspendler.

ABB. 7 PENDLER



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

ANGEBOT

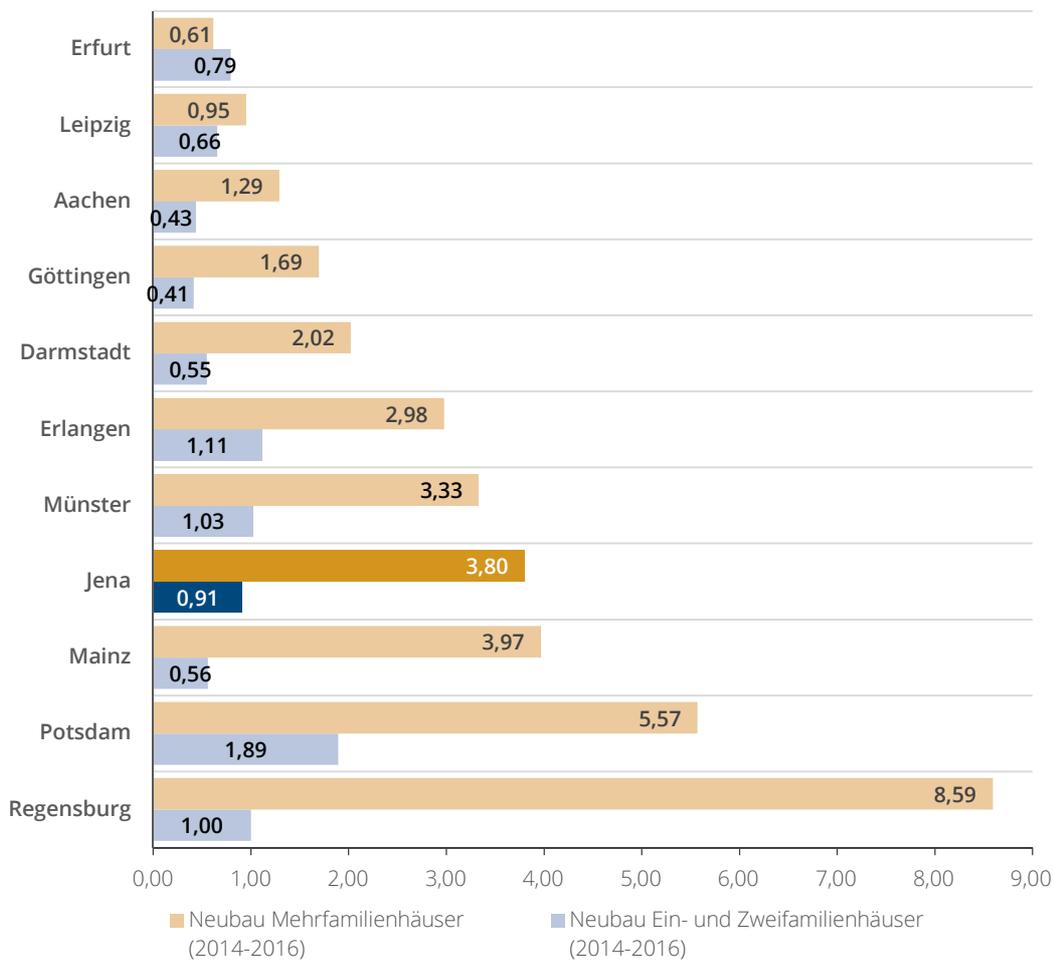
Als Ergebnis der sozialistischen Wohnungsbau- politik ist für die ostdeutschen Städte ein vergleichsweise kleiner **Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** charakteristisch, der deutlich unter 20 % liegt (Jena: 18,1 %; Leipzig: 10,7 %). Unter den westdeutschen Städten hat nur Regensburg (18,4 %) einen vergleichbaren Anteil vorzuweisen, ansonsten macht die kleinteilige Bebauung ungefähr ein Viertel des Wohnungsbestandes aus, in Münster sogar 29,1 %.

Auf der anderen Seite gehören Jena und vor al-

lem Potsdam zu den Städten mit einer intensiveren **Neubautätigkeit** im kleinteiligen Segment in den letzten drei Jahren (►siehe Abbildung 8). Diese lag in Jena höher als in Erfurt oder Leipzig. Auch im Geschosswohnungsbau ist in Jena und Potsdam, nach Regensburg und Mainz 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 2014 BIS 2016*



*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

2.1 WOHN-SITUATION 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 ermit-

telt 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 Einwohnermelde-datei. 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

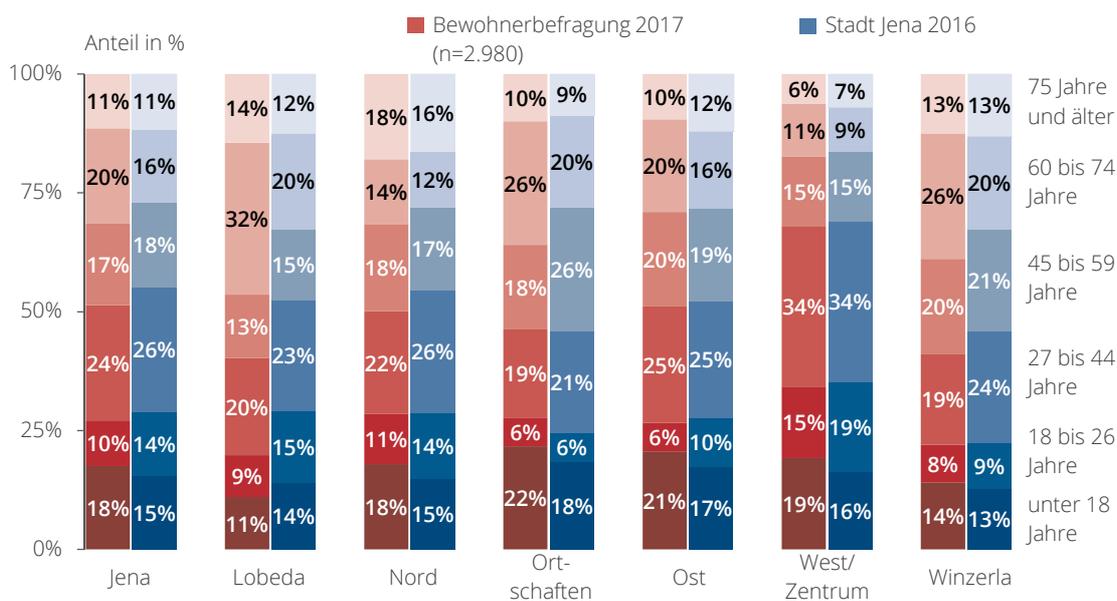
VON GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDEN

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?

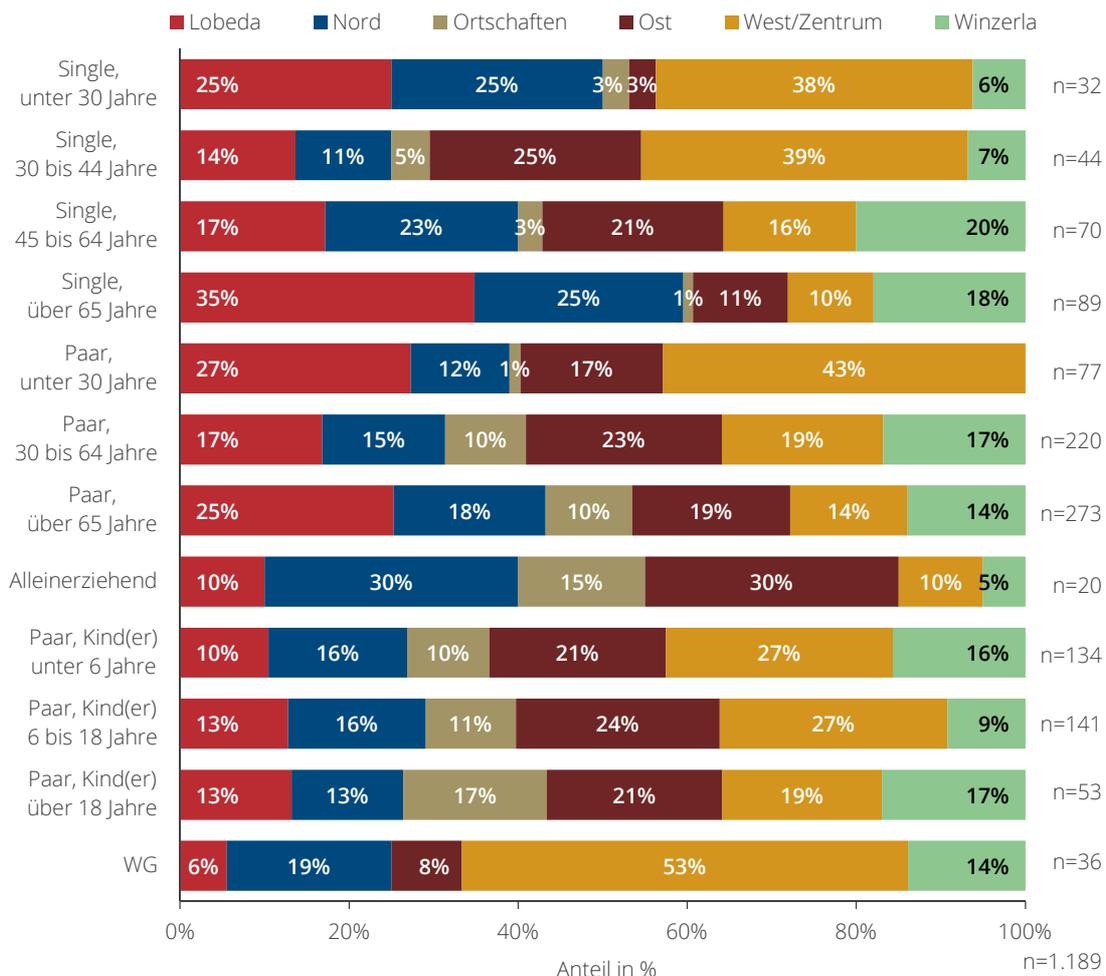
Die Befragung erfolgte schriftlich (ein Fragebogen pro Wohnung) in der Zeit von August bis September 2017. Angeschrieben wurden 5.000 per Zufallsstichprobe ermittelte Haushalte, von denen 1.317 einen auswertbaren Fragebogen zurückschickten. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 26,3 %, ein für Befragungen 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

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 An-

teile 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

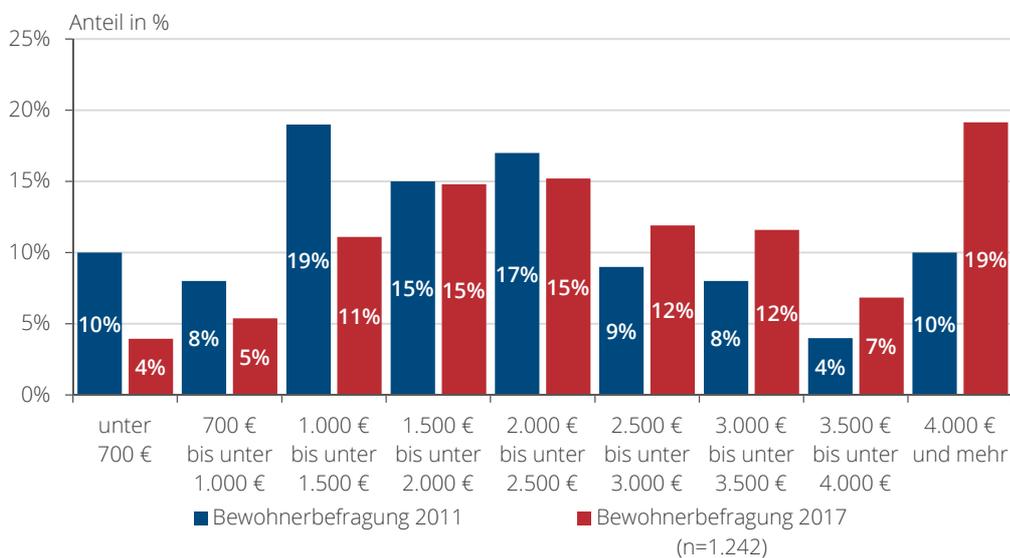
Darstellung und Berechnungen: Timourou

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.

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).

Insgesamt sind in Jena die **Haushaltsnettoeinkommen** in den letzten sechs Jahren gestiegen:

ABB. 5 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017

Darstellung und Berechnungen: Timourou

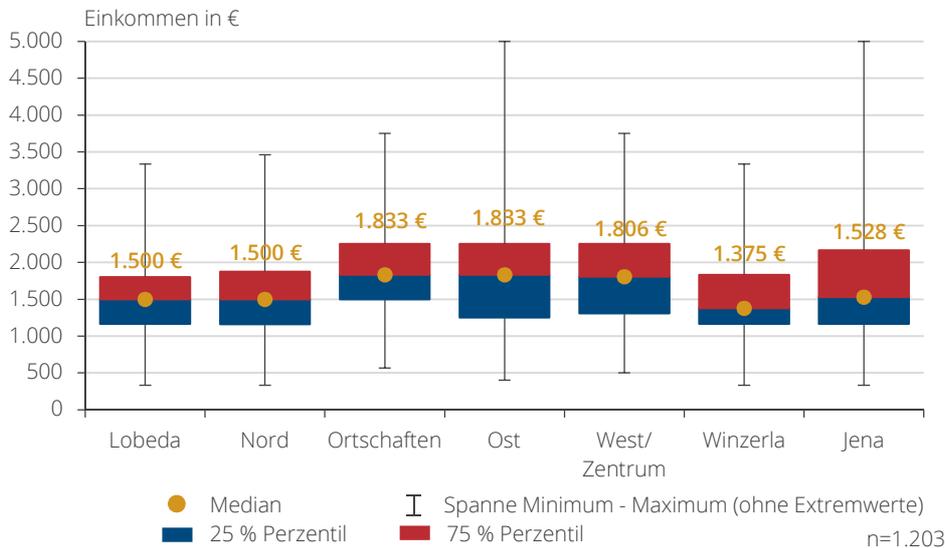
Das Haushaltsnettoeinkommen wird maßgeblich von der Haushaltsgröße und -struktur beeinflusst. So verfügen Haushalte mit 2 und mehr Personen im Durchschnitt über ein höheres Einkommen als 1-Personen-Haushalte, Paare mit Kindern weisen jedoch ein geringeres Einkommen auf als Paare ohne Kinder. Um die Einflüsse 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

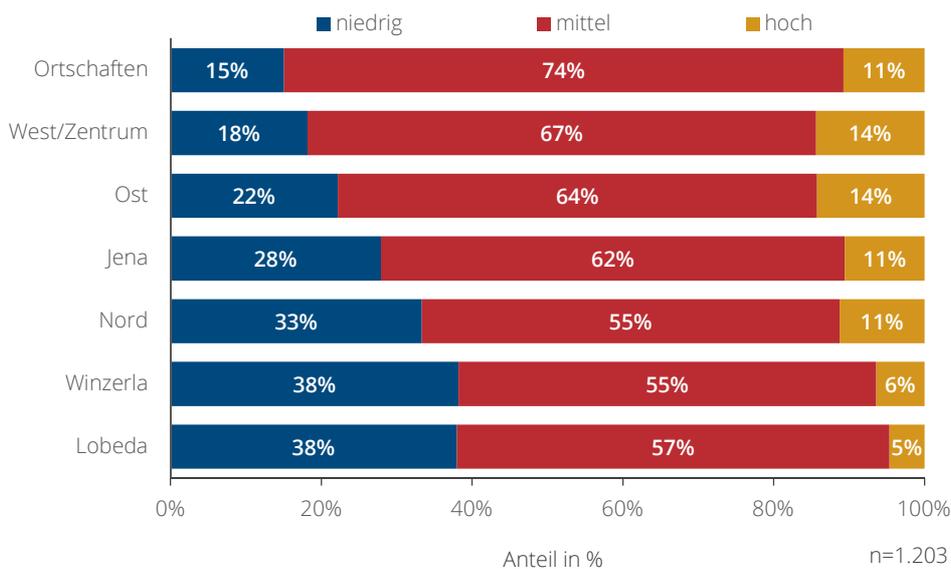


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 WOHNTE 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 WOHN-SITUATION VON MIETERN UND EIGENTÜMERN IM VERGLEICH

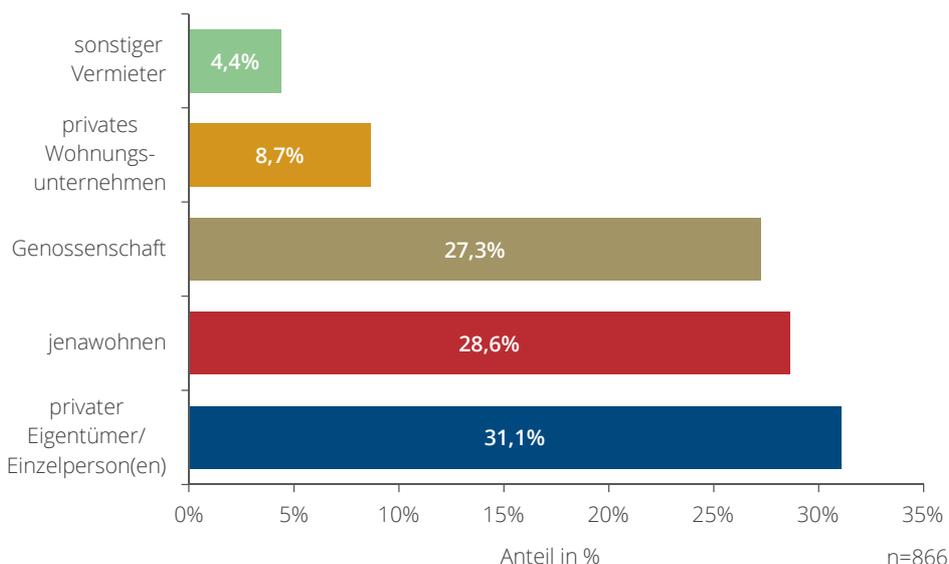
	Wohnfläche	Zimmer	Haushaltsgröße
Mieter	69	3,0	2,1
Eigentümer	113	4,4	2,6
Jena	83	3,4	2,3

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.

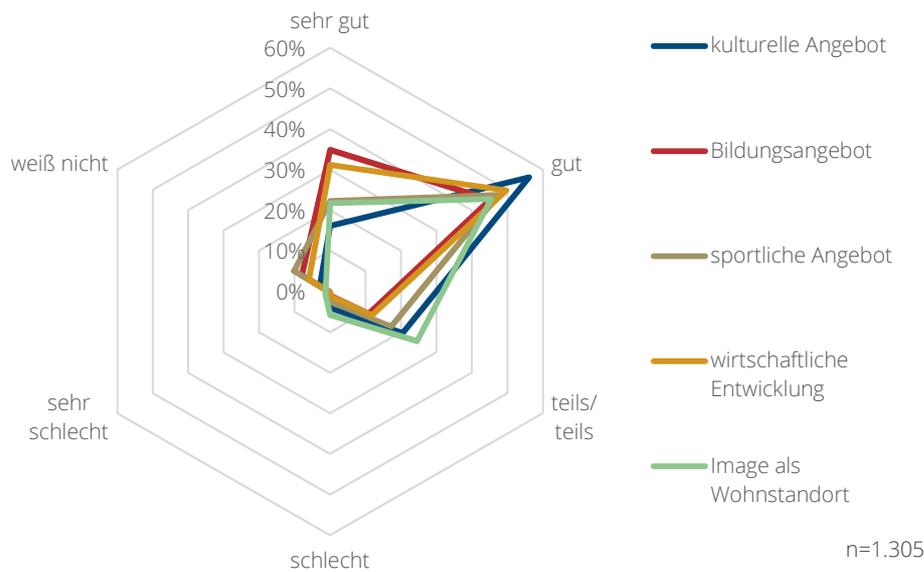
Im Gegensatz zum privaten Sektor fällt die Zufriedenheit mit der Wohnung zwar etwas schlechter aus, doch Umzugsabsichten sind seltener und im Hinblick auf den finanziellen Aspekt wird die Gesamtmiete bei den Wohnungsunternehmen häufiger als günstig bewertet. Aufgrund eines höheren Anteils an einkommensschwächeren 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

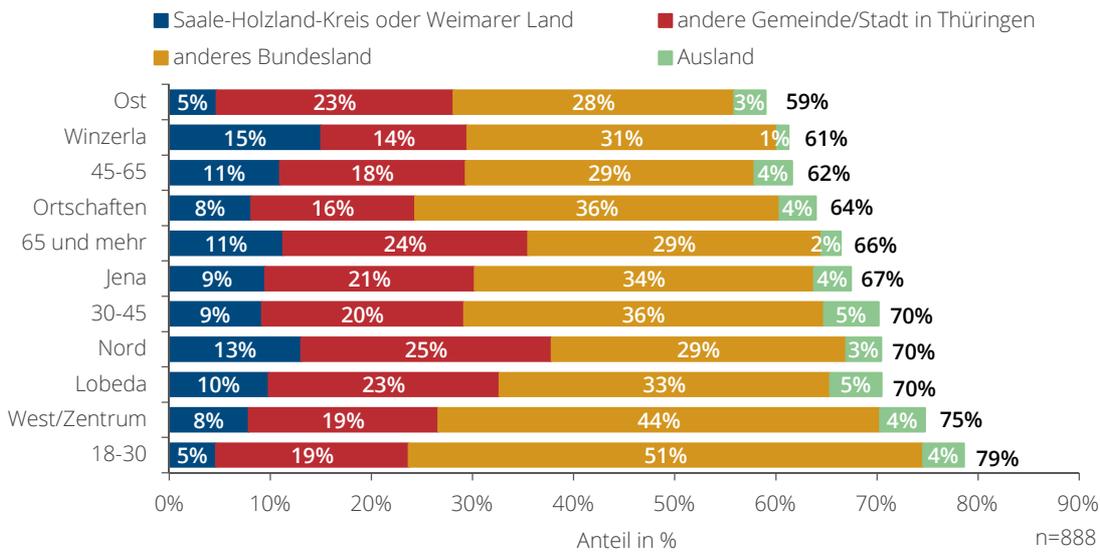
in Lobeda und Winzerla die Gruppe der Senioren stark vertreten ist, fallen dort die Bewertungen im Durchschnitt ungünstiger aus. Am zufriedensten sind in den Ortschaften und West/Zentrum wohnende Haushalte, allerdings wird von Haushalten in West/Zentrum das Image von Jena als Wohnstandort neben Winzerla 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

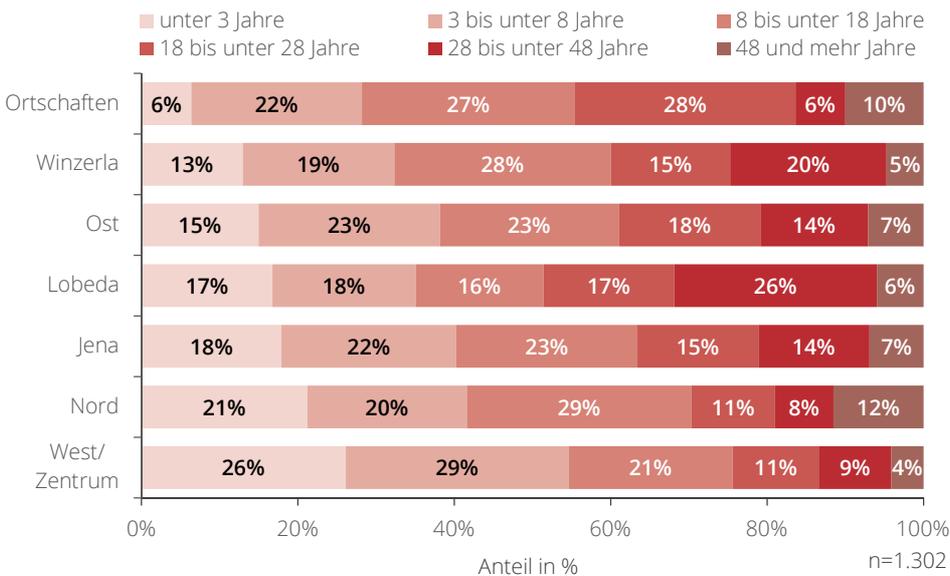


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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



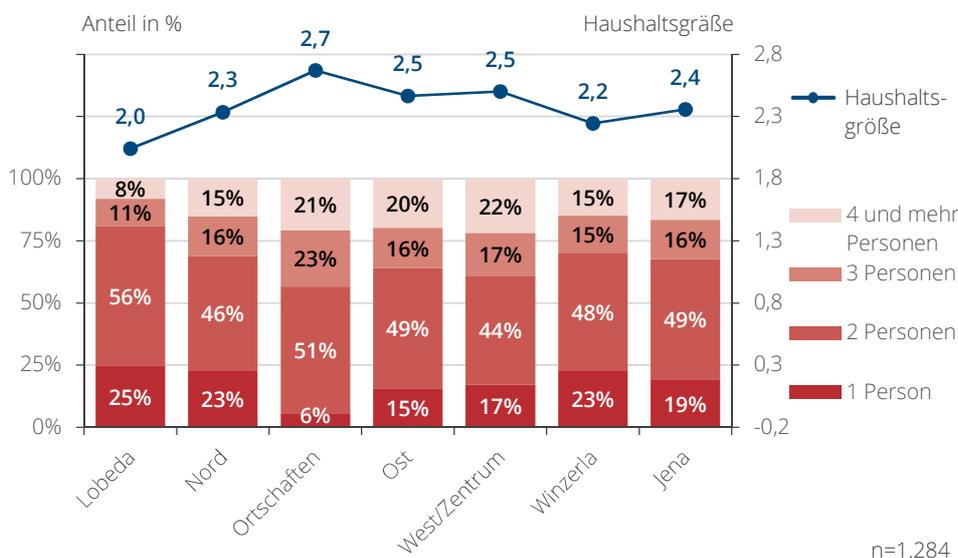
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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

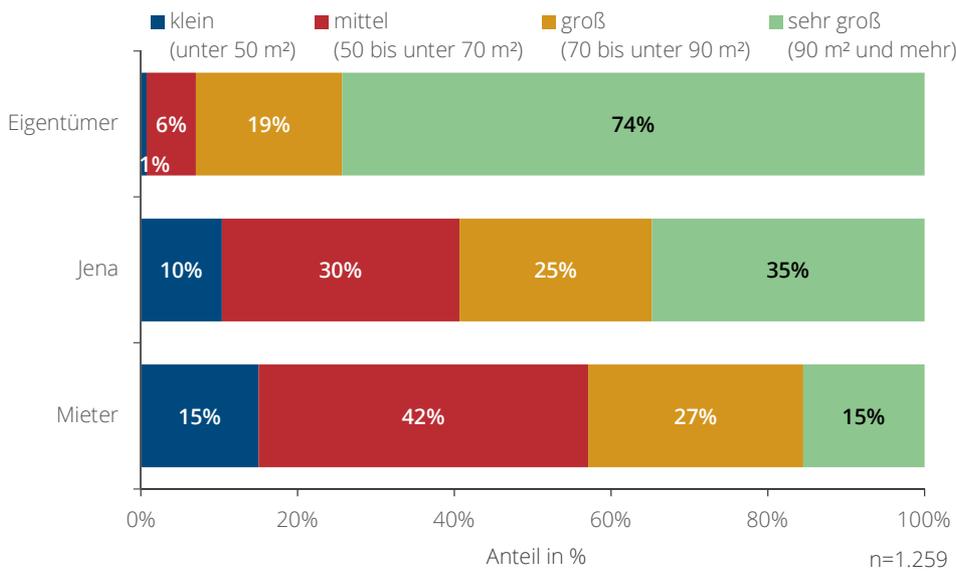


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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



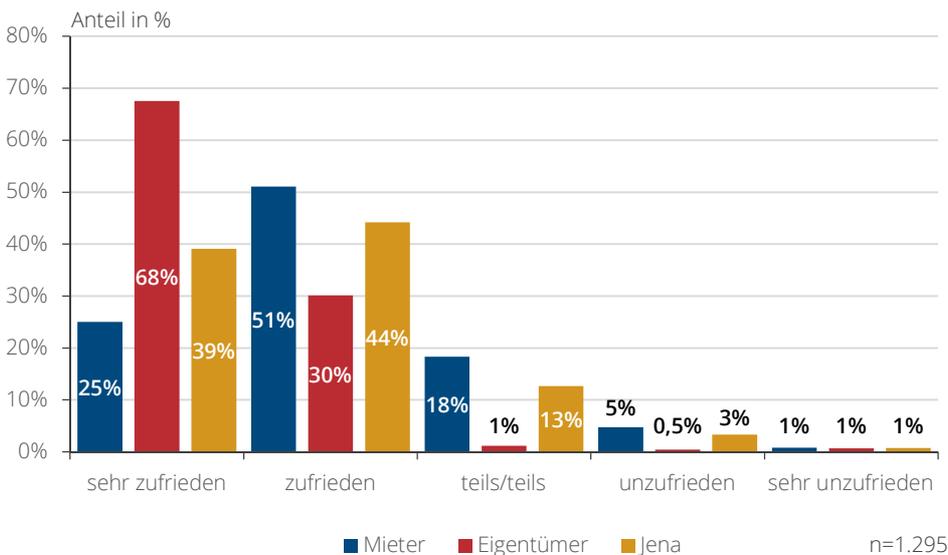
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 so-

wie 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?



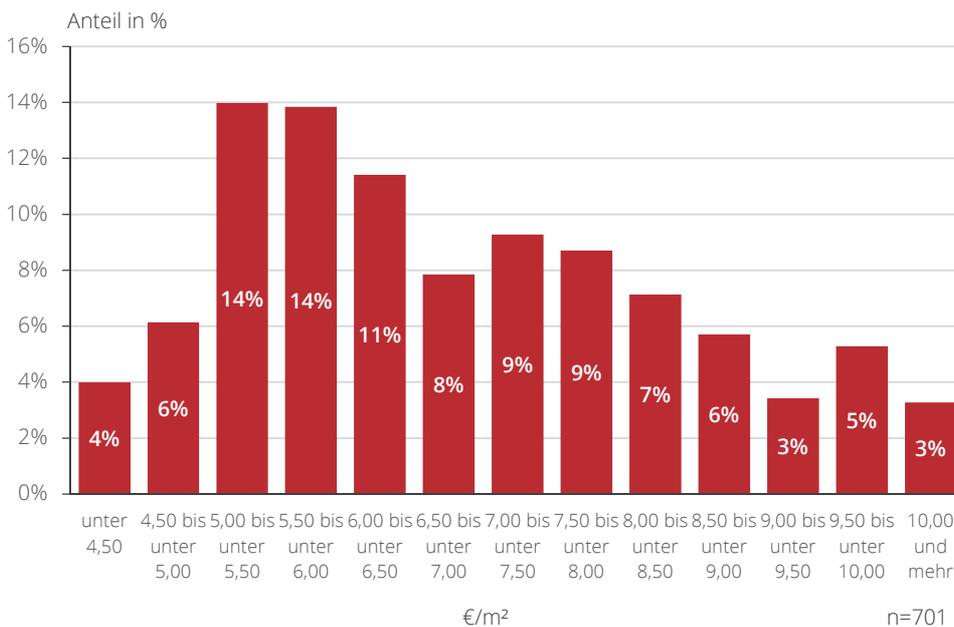
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 Mietpreinsniveau 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		Mietbelastung	
	€	€/m ²	€	€/m ²	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.

sonen-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		Mietbelastung	
	€	€/m ²	€	€/m ²	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%

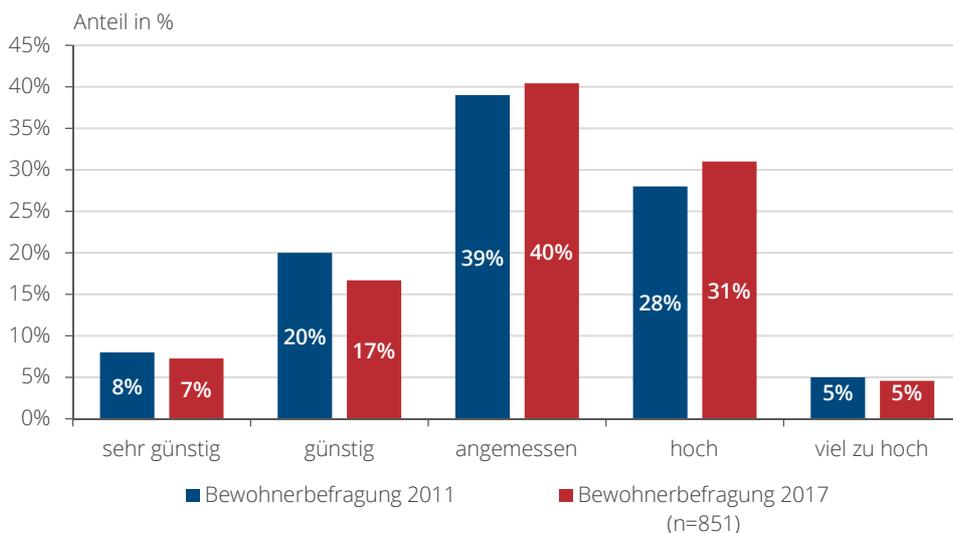
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

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

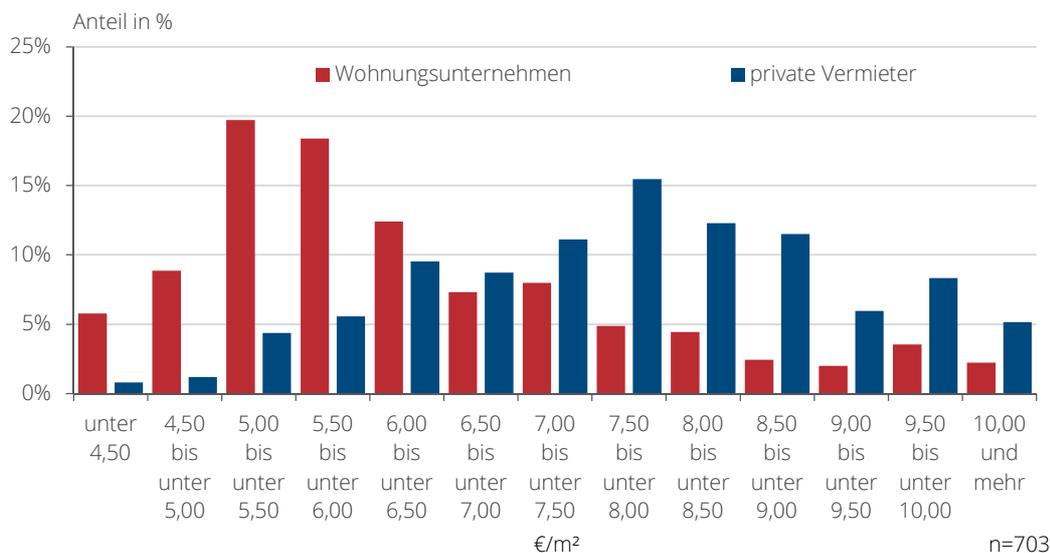


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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

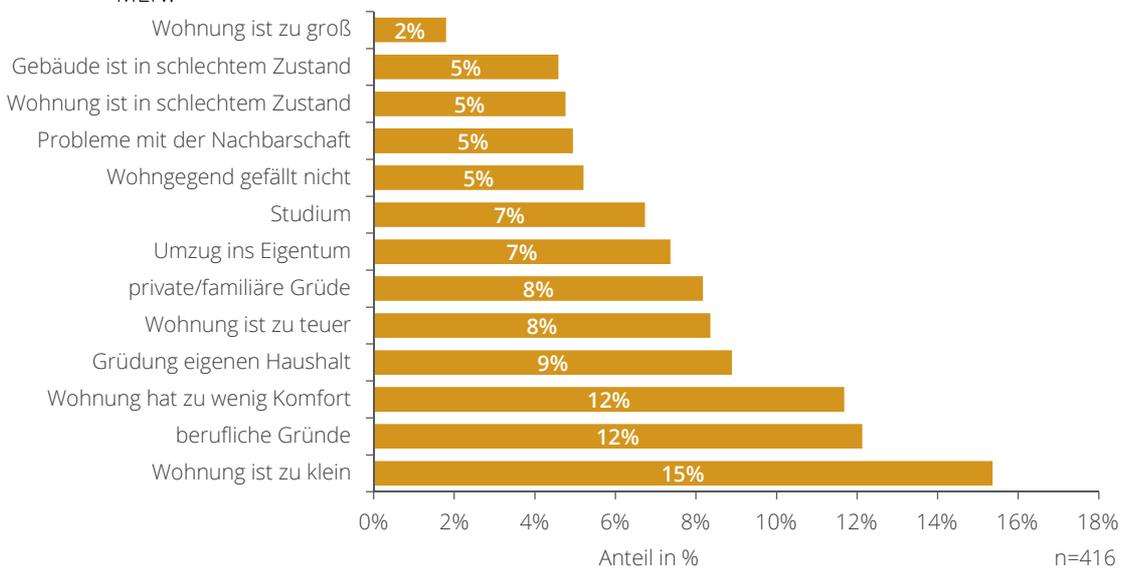
In ungefähr 40 % der Fälle haben in Jena zur Miete wohnende Haushalte oder einzelne Personen vor, in den nächsten zwei Jahren aus ihrer Wohnung auszuziehen. Darunter sind sich ein Drittel sicher und bei zwei Drittel wird möglicherweise ein Umzug stattfinden. Ausgesprochen oft wollen in West/Zentrum wohnende 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 Pla-

nungsräume 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-

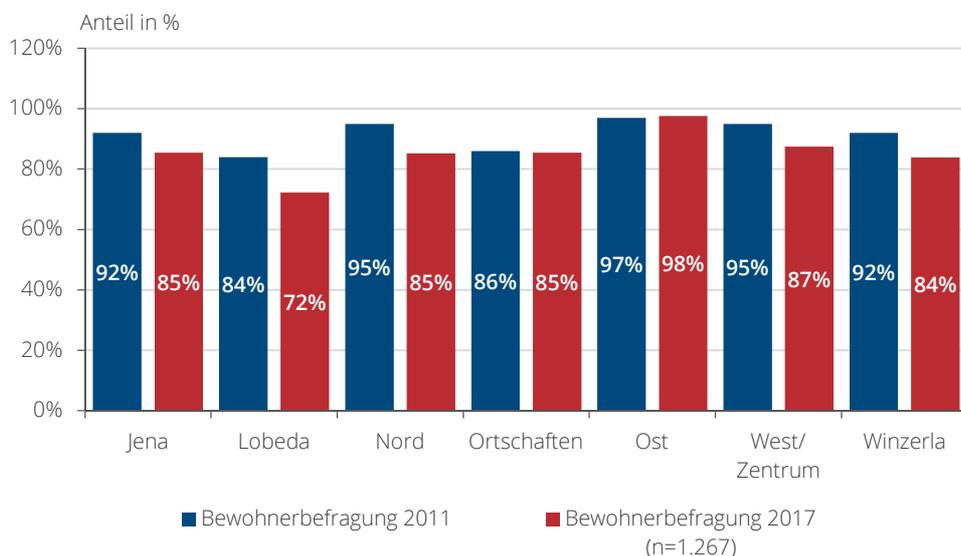
halte, die in Lobeda und Winzerla in einem hohen Maße vertreten sind, im Fall eines Umzuges vorwiegend das eigene Wohngebiet präferieren. Junge Haushalte und vor allem Singles unter 30 Jahre sind hingegen deutlich mobiler und benennen häufiger ein anderes Bundesland als **Umzugsziel** – dieser Prozess 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 Umzugswilligen 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 WÜRD 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 Bekann-

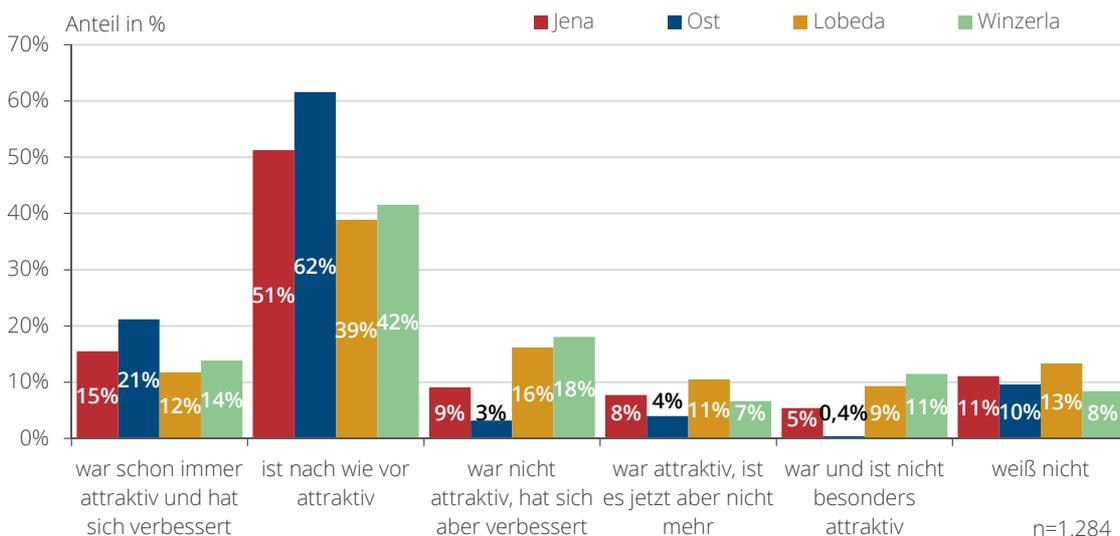
ten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen. Im Ergebnis antworteten 85 % der Befragten mit „ja“ – 7 %-Punkte weniger als 2011 (siehe Abbildung 22). Weiterhin schneidet der Planungsraum Ost mit einer Quote von 98 % am besten ab und

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 einkommenschwächere 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?

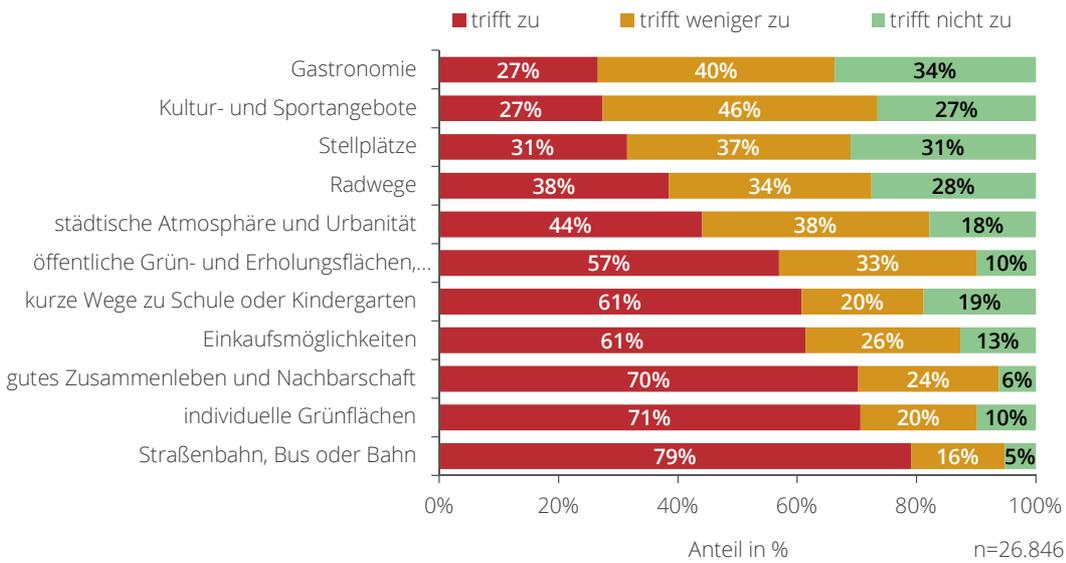


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 WOHNGBIET BESONDERS ATTRAKTIV?

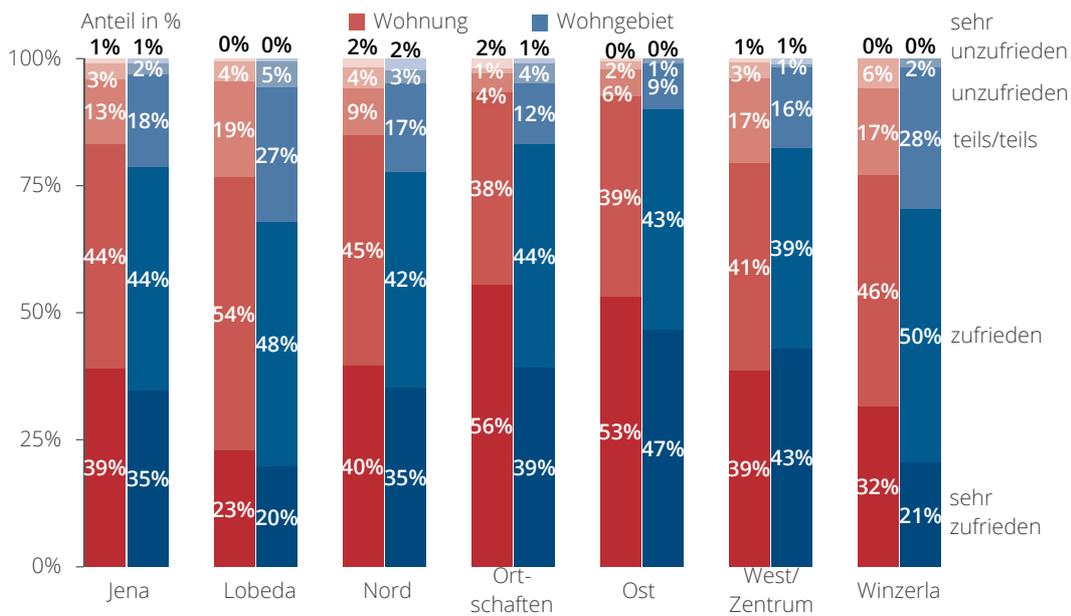


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 WOHNUNG/IHREM WOHNGBIET?



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

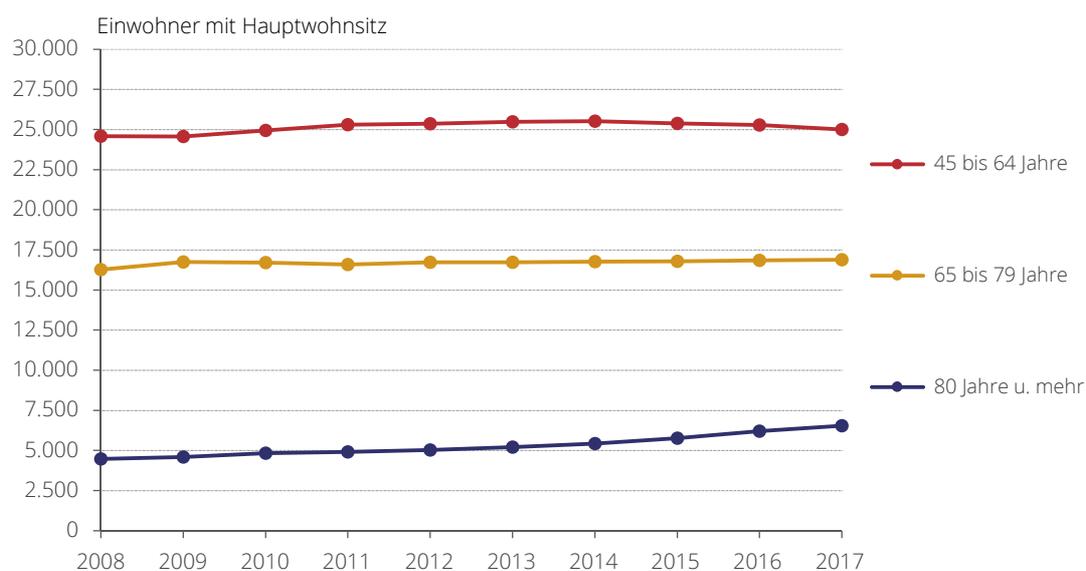
2.2 SENIOREN-WOHNEN

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 erheblichen 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 Schwerpunkt ein.

ABB. 1 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALTERSGRUPPEN IN JENA 2008-2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

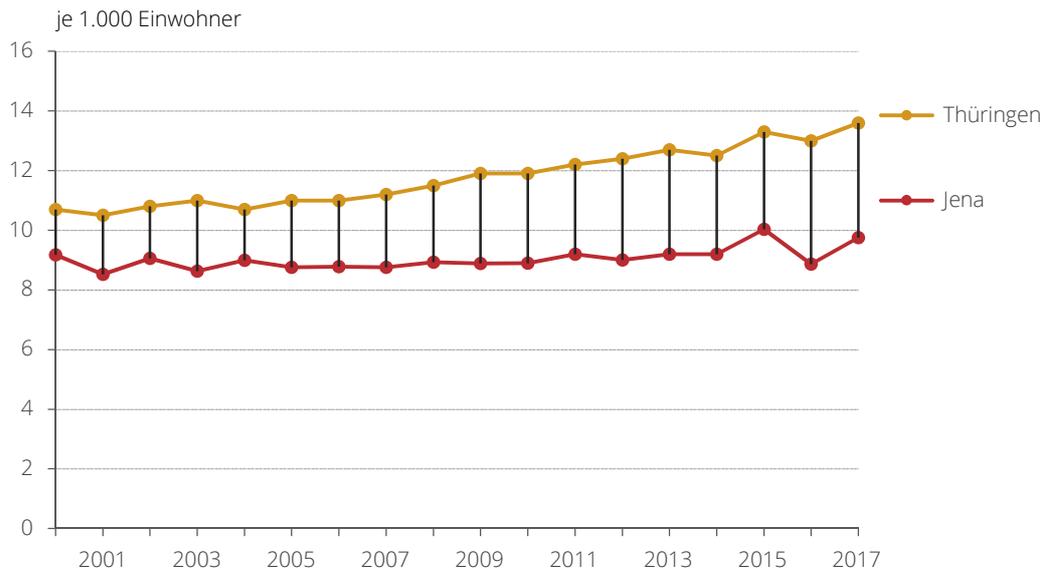
NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM WIRD STEIGEN

Mit mehr als 21 % stellen Senioren eine große Nachfragergruppe in Jena dar, bei der auch zukünftig die stärksten Zuwächse zu erwarten sind.

Gebietsspezifisch sind die höchsten Seniorenanteile (24 bis 26 %) in den Planungsräumen Lobeda, Winzerla und Nord 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.

ABB. 2 STERBERATE IN JENA UND THÜRINGEN 2000-2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena, TLS
 Darstellung: Timourou

So stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Jena seit 2000 um rd. 8.630 Menschen (d. h. um ca. 58 %) an. 2017 waren 23.412 Menschen im Alter von 65 Jahren und mehr in Jena mit Hauptwohnsitz gemeldet, was einem Anteil von 21,5 % an der Gesamtbevölkerung Jenas entspricht. 2000 dagegen waren es noch 15,2 % der Bevölkerung. Allerdings liegt der Seniorenanteil in Jena immer noch unter dem Thüringer Durchschnitt, wo 2016 die über 65-Jährigen insgesamt rd. 24,5 % der Bevölkerung ausmachten (2000: 16 %).

Absolut gesehen ist vor allem die Zahl der jüngeren Senioren zwischen 65 und 80 Jahren seit 2000 um rd. 5.772 (+ 52,0 %) auf aktuell 16.882 massiv angestiegen. Deren Anteil erreicht somit 15,5 % der Bevölkerung Jenas.

Die Zahl der älteren Senioren mit 80 Jahren und mehr hat sich in Jena gegenüber 2000 sogar um 77,8 % (+ 2.857 Personen) auf derzeit 6.530 erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 6,0 % der Gesamtbevölkerung in Jena. In den letzten Jahren nimmt die Zahl der älteren Senioren stärker zu als die der jüngeren Senioren (siehe Abbildung 1). Die Altersgruppe der 45- bis 64-jährigen - den zukünftigen Senioren - zeigt seit drei Jahren eine leicht rückläufige Entwicklung.

Die jährliche **Sterberate** ist in Jena Ende der 1990er Jahre stark zurückgegangen (1997 noch 10,1 Sterbefälle je 1.000 Einwohner) und blieb zwischen 2005 und 2010 relativ konstant bei 8,8 bzw. 8,9 ‰ (siehe Abbildung 2). 2011 konnte ein leichter Anstieg auf 9,2 ‰ beobachtet werden, seitdem blieb die Sterberate bis 2014 wieder stabil. 2015 wurde ein absoluter Anstieg der Sterbefälle von 969 auf 1.074 verzeichnet, was sogar das Niveau von 1996 (1.036) übersteigt. Dadurch hat die Sterberate in Jena erstmalig wieder die 10,0 ‰-Grenze erreicht. Auch das Jahr 2017 liegt mit 1.061 Sterbefällen auf diesem Niveau, während 2016 mit 957 Sterbefällen ein Ausnahmejahr war.

Zwar hat sich auch in Thüringen die Rate von 11,2 ‰ (1997) zunächst verringert, sie steigt aber seit 2005 kontinuierlich an und erreichte 2017 13,6 ‰. Damit liegt die Sterberate in Jena deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Dies ist vor allem ein Effekt des Zuzugs junger Haushalte.

2.2.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN IN JENA

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt von 21,5 % ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich hoch.¹ So liegt er in den Planungsräumen Winzerla und Lobeda mit 25,9 % bzw. 25,6 % am höchsten (►siehe Abbildung 3). Es folgt Nord mit 23,5 %. Die Großwohnsiedlungen haben damit Nord – den "Spitzenreiter" der Vorjahre – überholt. Den mit Abstand geringsten Seniorenanteil hat mit 12,7 % West/Zentrum zu verzeichnen. Auch in den Ortschaften ist er mit 20,9 % unterdurchschnittlich. Besonders hoch sind die Anteile der über 65-Jährigen in folgenden statistischen Gebieten: Nord II

(34,9 %), Ringwiese (33,0 %), Krippendorf (32,1 %), Beutenberg/Winzerlaer Straße (28,4 %), Wenigenjena-Schlegelsberg (28,0 %) und Löbstedt Ort (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 6,0 %. Auf der Ebene der statistischen Bezirke haben vor allem Nord II (14,3 %), Löbstedt-Ort (13,9%), und Beutenberg/Winzerlaer Straße (9,7 %) die höchsten Anteile an älteren Senioren zu verzeichnen.

ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

Planungsraum	Senioren insgesamt		65 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
	2005	2017	2005	2017	2005	2017
West/Zentrum	12,3%	12,7%	8,6%	8,6%	3,7%	4,1%
Nord	25,5%	23,5%	20,5%	14,3%	4,9%	9,1%
Ost	19,9%	23,0%	15,3%	16,8%	4,6%	6,2%
Lobeda	19,3%	25,6%	15,1%	19,7%	4,2%	5,8%
Winzerla	18,2%	25,9%	14,3%	19,5%	3,9%	6,4%
Ortschaften	13,8%	20,9%	12,0%	17,2%	1,9%	3,7%
Jena gesamt	18,4%	21,5%	14,3%	15,5%	4,0%	6,0%

*bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz
 Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Darstellung: Timourou

Aus der Abbildung 3 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

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

Wohnen in den Planungsräumen zu berücksichtigen (►siehe auch Abbildung 5).

So ist beispielsweise im Planungsraum Nord – insbesondere nach der Eröffnung des neuen Pflegeheims im letzten Jahr – die Anzahl der Pflegeplätze je 1.000 Einwohner mit 17,9 besonders hoch. Bezogen auf die Senioren sind dies ca. 77 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen. Es folgt Winzerla mit 15,6 Pflegeplätzen je 1.000 Einwohner bzw. ca. 61 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen. 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 279 Plätzen zurückzuführen, denn in diesem Planungsraum ist die Versorgungsquote der Senioren mit ca. 90 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen am höchsten. In Lobeda ist mit 275 Pflegeheimplätzen die Versorgung absolut gesehen relativ hoch. In Relation zu den hohen Seniorenzahlen in diesen Planungsräumen entspricht dies jedoch nur rd. 45 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen. Dies gilt auch für den Planungsraum Ost, wo die Pflegeheimkapazitäten mit 26 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen noch geringer sind.

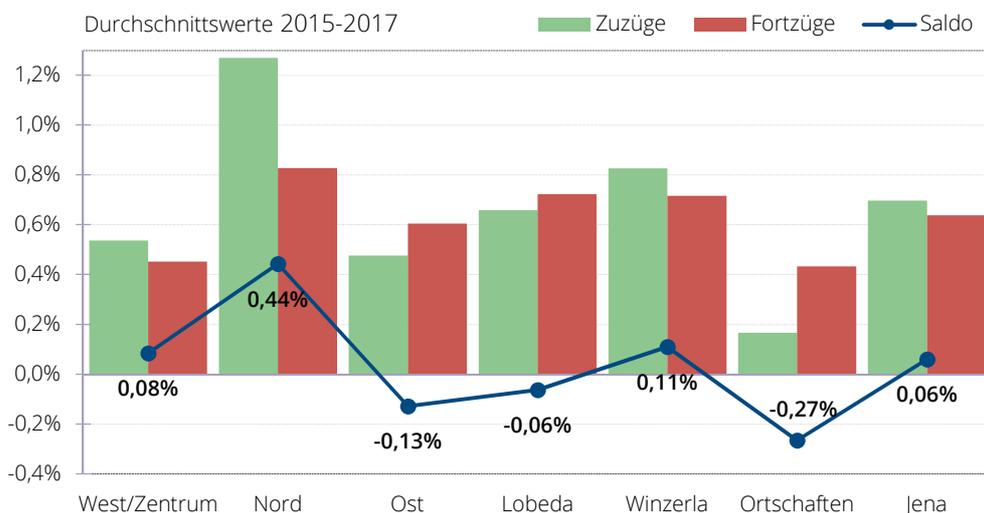
2.2.3 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN DER SENIOREN

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 2017 nur 3,0 % aller Senioren (über 65 Jahre) in Jena an den Wande-

rungsprozessen (Außen- und Binnenwanderungen) beteiligt.²

Die höchste Fluktuation der Senioren war mit 4,6 % in Nord zu beobachten. Es folgten West/Zentrum mit 3,6 % und Winzerla mit 3,0 %, was den hohen Versorgungsgrad mit Pflegeheimplätzen in diesen Planungsräumen widerspiegelt.

ABB. 4 WANDERUNGEN* DER ÜBER 65-JÄHRIGEN



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

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

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.

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 4,5 %. Unter den Planungsräumen erreichte der Anteil in Nord 7,0 % und in Winzerla 7,4 % 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 2015 und 2017 in den Planungsräumen Winzerla und

Nord am stärksten waren. Dabei profitiert Nord am meisten von den Seniorenwanderungen, was mit der Neueröffnung eines Pflegeheims im vergangenen Jahr zusammenhängt. 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 €/m² und bei zwei Personen bei 5,89 €/m² 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.

ABB. 5 PFLEGEEINRICHTUNGEN NACH PLANUNGSRÄUMEN

Planungsraum	Pflegeheime	Kapazität (Plätze)
West/Zentrum	3	282
Nord	4	361
Ost	2	95
Lobeda	1	275
Winzerla	2	224
Ortschaften	0	0
Jena gesamt	12	1.237

Datengrundlage: Stadt Jena, Integrierte Sozialplanung
Darstellung: Timourou

Unter dem Begriff **Service-Wohnen** können in Jena neun Einrichtungen mit insgesamt 419 Wohneinheiten erfasst werden. 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.

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.

³ Vgl. hierzu: "Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Broschüre des BMVBS 2013

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 zwölf stationäre Pflegeeinrichtungen mit 1.235 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, so dass insgesamt 152 Plätze mehr zur Verfügung stehen. Dadurch hat sich die Versorgungsquote insgesamt etwas verbessert und liegt derzeit bei 52,8 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 ist ein Drittel der über 80-Jährigen pflegebedürftig.⁴ 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. Inwieweit sich das seit 2016 gültige Pflegestärkungsgesetz, mit

dem eine bessere Versorgung dementer Patienten und eine bessere Versorgung mit ambulanter Pflege erreicht werden soll, auf die Zahl der Pflegebedürftigen auswirken wird, kann noch nicht abgeschätzt werden. Insofern stellen die folgenden Zahlen eine Momentaufnahme dar.

2015⁵ wurden 3.124 Menschen in Jena als pflegebedürftig eingestuft. Von diesen waren 934 (30 %) auf ambulante und 1.150 (37 %) auf stationäre Pflege angewiesen; weitere 1.274 Personen (36 %) wurden zu Hause durch Angehörige gepflegt (►siehe Abbildung 6).

ABB. 6 PFLEGEBEDÜRFTIGE IN JENA

	<i>Pflegebedürftige insgesamt</i>	<i>ausschließlich Pflegegeld</i>	<i>ambulante Pflege</i>	<i>stationäre Pflege</i>
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

Datengrundlage: TLS
Darstellung: Timourou

⁴ S. Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung - Deutschlandergebnisse - 2015
⁵ Die Daten zu Pflege werden im Zwei-Jahres-Rhythmus erhoben und ausgewertet. Die Daten für 2017 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Jena hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Seit 1999 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. Dabei bleibt die Zahl der stationär gepflegten in den letzten Jahren mehr oder weniger konstant, während die Zahl der durch Angehörige gepflegten gegenüber 2013 um 13 % gestiegen ist. Auch die Zahl der Pflegebedürftigen in ambulanter Pflege hat sich um 10 % erhöht.

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die stationär gepflegt werden, ist in Jena mit 37 % der höchste in Thüringen, der Landesdurchschnitt liegt nur bei 29 %. Neben dem allgemeinen Effekt einer höheren stationären Quote in Großstädten⁶ aufgrund der gegenüber dem ländlichen Raum abweichenden Haushalts- und Familienstrukturen dürfte auch hier ein gewisser Versorgungseffekt für das Umland enthalten sein.

⁶ Erfurt: 34 %; Gera: 32 %; Weimar: 32 %.

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. Der höchste Stand wurde mit rd. 25.500 Studierenden erreicht. Seitdem kann eine rückläufige Entwicklung bei den Studierenden insgesamt beobachtet werden, die im Wintersemester 2017/2018 mit

21.836 den niedrigsten Wert seit 15 Jahren erreichte (►siehe Abbildung 1). Auch die Zahl der Erstsemester ging seit 2010 zurück. Sie nahm 2015 und 2016 wieder leicht zu. Im Wintersemester 2017/2018 lag die Zahl der Erstsemester mit 3.886 ungefähr auf dem Niveau von 2013/2014. Insgesamt ist Jena weiterhin der wichtigste Hochschulstandort Thüringens: So studierten im Wintersemester 2017/2018 insgesamt 50.520 Personen an Thüringer Hochschulen, davon 44 % in Jena.

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 Studierenden insgesamt. Allein zwischen den Wintersemestern 2000/2001 und 2010/2011 stieg die Zahl der Studierenden um rd. 36 % stark an.

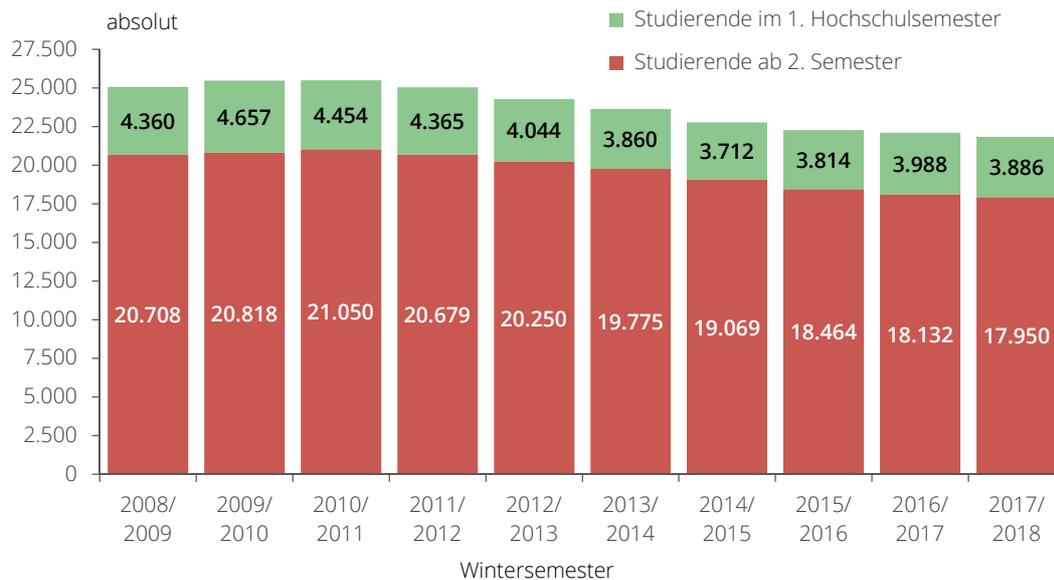
Seitdem zeichnet sich ein Rückgang – insbesondere durch die ostdeutschen Studierenden – ab, der sich auch auf die gesamte Studentenzahl auswirkt. Kompensiert werden können diese Verluste in der Altersgruppe der 18- bis

unter 27-jährigen nur durch einen verstärkten Zuzug aus den alten Bundesländern bzw. 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

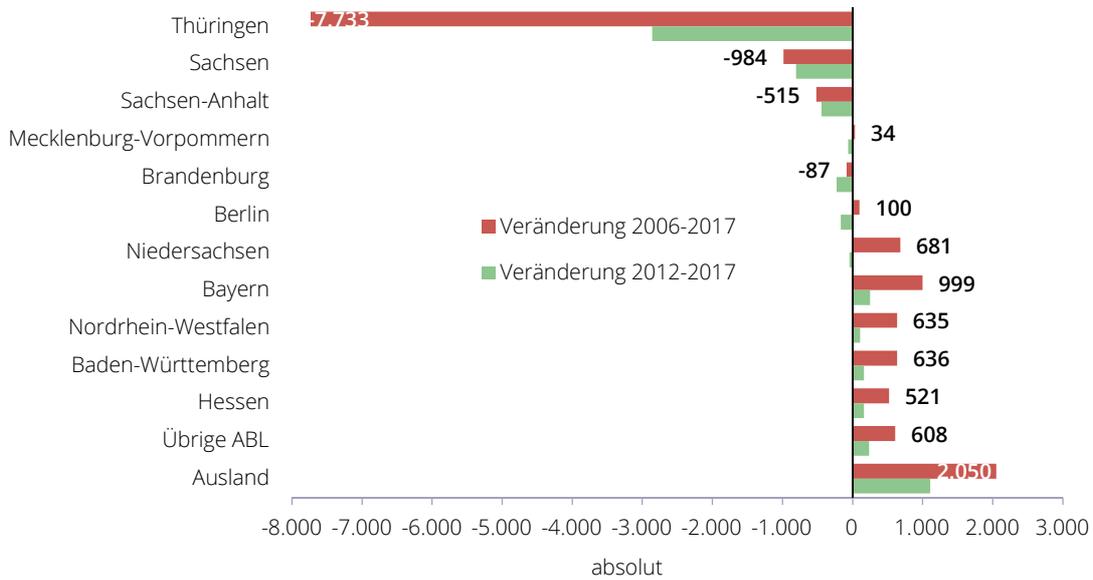
Allerdings hat sich in den vergangenen Jahren die Zusammensetzung der Studierenden nach Herkunftsregion deutlich verändert, wie ein Vergleich der Entwicklung der Studentenzahlen in den letzten elf Jahren nach den einzelnen Bundesländern zeigt (► siehe Abbildung. 2): Einerseits macht sich der prognostizierte Rückgang der Studierenden aus Thüringen als Ergebnis des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit bemerkbar. Im Wintersemester 2006/2007 kamen noch 60 % aller Studierende in Jena aus Thüringen. Dieser Anteil ist 2017 auf 32 % zurückgegangen. Dies ist ferner der Grund, warum in den letzten vier Jahren auch die Studierendenzahlen aus Sachsen und Sachsen-Anhalt deutlich zurückgingen.

Auf der anderen Seite ist seit 2006/2007 ein starker Anstieg der Studentenzahl aus den alten Bundesländern zu verzeichnen, darunter insbesondere Bayern (+ 204 %), Niedersachsen (+ 161 %), Hessen (+ 157 %), Baden-Württemberg (+ 144 %). Insgesamt hat sich der Anteil

westdeutscher Studierende von 12 % auf 30 % erhöht. Eine Ursache für diesen Zuwachs lag an den knappen Hochschulkapazitäten in diesen Ländern, die nicht für die gestiegene Zahl der Abiturienten ausreichen, weswegen die Studienanfänger an ostdeutsche Standorte auswichen. Hinzu kamen einige Sonderfaktoren, wie die Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren, das zu Doppel-Abitur-Jahrgängen geführt hat oder auch die Abschaffung der Wehrpflicht.

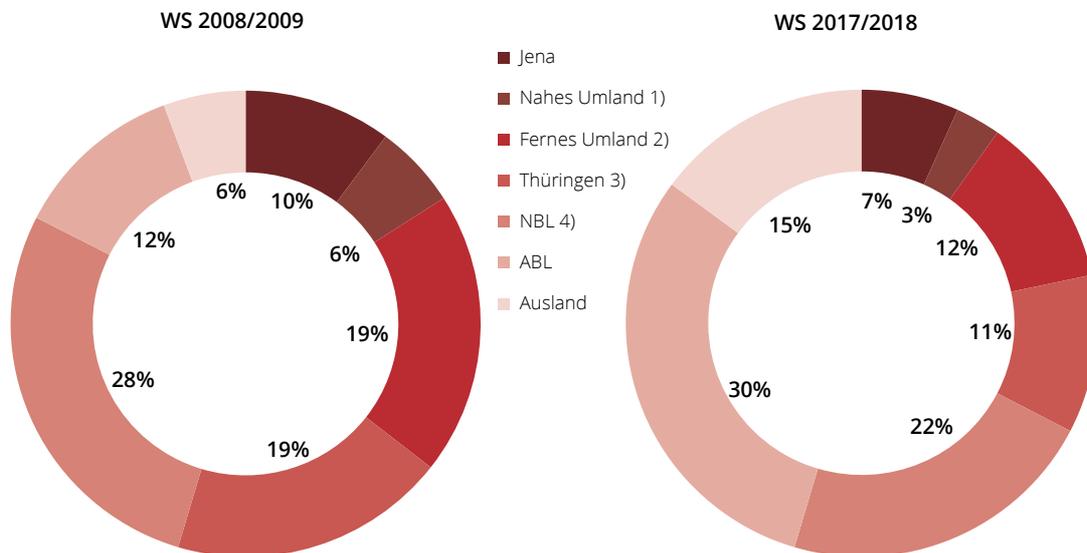
Mittlerweile ist der Einfluss dieser Faktoren vorbei, die Zahlen und Anteile westdeutscher Studierender nehmen nur noch leicht zu (Bayern) bzw. sind sogar leicht rückläufig. Der stärkste Anstieg in den vergangenen Jahren ist jedoch bei Studierenden aus dem Ausland zu verzeichnen, ihr Anteil verdoppelte sich in den letzten sechs Jahren auf 15 %. Darin zeigt sich offensichtlich eine hohe Attraktivität des Studienortes Jena.

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 2017/2018



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

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 "Student" 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 Unterküften wohnen, die vom Studierendenwerk Thüringen unterhalten werden.

Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks gab es in Jena zum Wintersemester 2016/2017 29 Studentenwohnheime mit insgesamt 3.123 Wohnplätzen². Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 14,0 %, was den ostdeutschen Durchschnitt (13,3 %) nur leicht übersteigt. In Thüringen ist die Unterbringungsquote mit 15,4 % 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 2017/2018 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 Studierenden 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 3.123 Wohnheimplätze ab, ergibt sich eine Zahl von ca. 15.300 Studierenden, die Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt Jenas nachfragen.

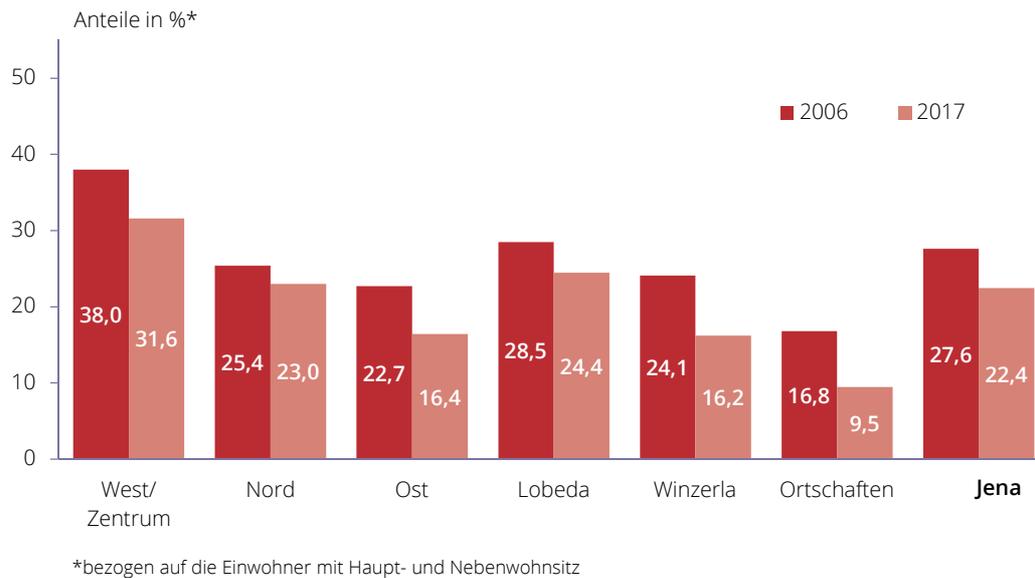
Um abschätzen zu können, in wie vielen Wohnungen diese Studierenden wohnen, bedarf es Annahmen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße studentischer Haushalte. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist bei den Studierenden insgesamt höher (Wohnheime), wobei diejenigen, die ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt 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.

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 31,6 % der Planungsraum West/Zentrum auf. Es folgt Lobeda mit 24,4 %. 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 22,4 % zum Thüringer Durchschnitt von 11,0 % (2016) wird die Bedeutung der Studierenden deutlich.

² S. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2017

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 2017 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnung: Timourou

2.3.3 WOHN-SITUATION 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

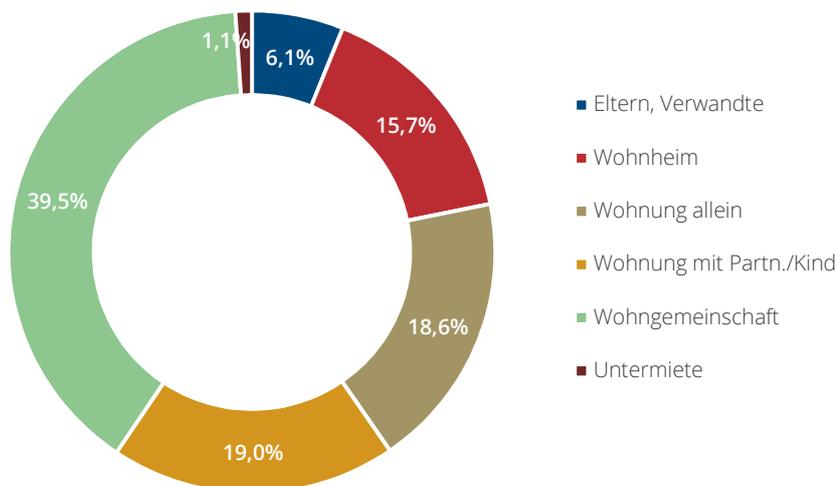
am Hochschulort als auch außerhalb des Hochschulortes auf. Dies bestätigt die im Kapitel 2.3.2 vorgenommene Schätzung, dass ca. 84 % der Jenaer Studierende in Jena wohnen.

Bezüglich der Wohnform⁵ 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 €/m² (nettokalt), die deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,86 €/m² liegt. Darüber hinaus zahlen 22 % mehr als 9 €/m², darunter vor allem Mitglieder von Wohngemeinschaften deren Durchschnittsmiete bei 8,57 €/m² € 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 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 hierfür ist der Anstieg der **Geburtenrate** bei gleichzeitigem „Herausaltern“ des **Geburtenknicks** der 90er Jahre (►siehe Kapitel A 1.1).

So lebten 2017 in rd. 10.580 Haushalten Kinder (2010: 8.969). Dies entspricht aktuell 17,2 % aller Haushalte in Jena (2010: 14,8 %). Der Anstieg zum Vorjahr ist mit + 93 Haushalten (+ 0,9 %) allerdings deutlich geringer als in den letzten zwei Jahren (2016: + 350; 2015: + 332). Eine leichte Zunahme der Haushalte mit Kindern vollzieht sich dabei in fast allen Planungsräumen, allerdings auf unterschiedlichem Niveau (►siehe Abbildung 1).

Nach wie vor sind Familien am stärksten mit aktuell 24,5 % in den Ortschaften vertreten. Allerdings stagniert die Zahl der Familien dort seit 2014, der Anteil zeigt 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. Es folgt

der Planungsraum Ost, wo der Familienanteil gegenüber 2010 von 17,6 % auf 20,8 % angestiegen ist. Den stärksten Anstieg gegenüber 2010 hat neben Ost (+ 19,9 %) der Planungsraum West/Zentrum (+ 23,3 %) zu verzeichnen, dort ist auch absolut gesehen die Zunahme der Familienhaushalte am größten. Gegenüber dem Vorjahr hat vor allem der Planungsraum Ost sowohl absolut als auch relativ (+ 2,8 %) den stärksten Anstieg zu verzeichnen, während in West/Zentrum, Winzerla und den Ortschaften die Haushaltszahlen stagnieren.

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 steigen die Familienanteile in Lobeda aber wieder leicht an. In Winzerla blieben sie lange Zeit mehr oder weniger konstant. Mit aktuell 15,1 % (Lobeda) bzw. 14,7 % (Winzerla) sind die Kinderanteile in diesen Planungsräumen jedoch im gesamtstädtischen Vergleich (17,2 %) auch weiterhin am geringsten.

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.

Zugleich geht auch in Jena der Anteil traditioneller Familien zurück. 2017 lebten in Jena in rd. 10.580 Haushalten Kinder, bei 26 % dieser Haushalte war ein Elternteil alleinerziehend.

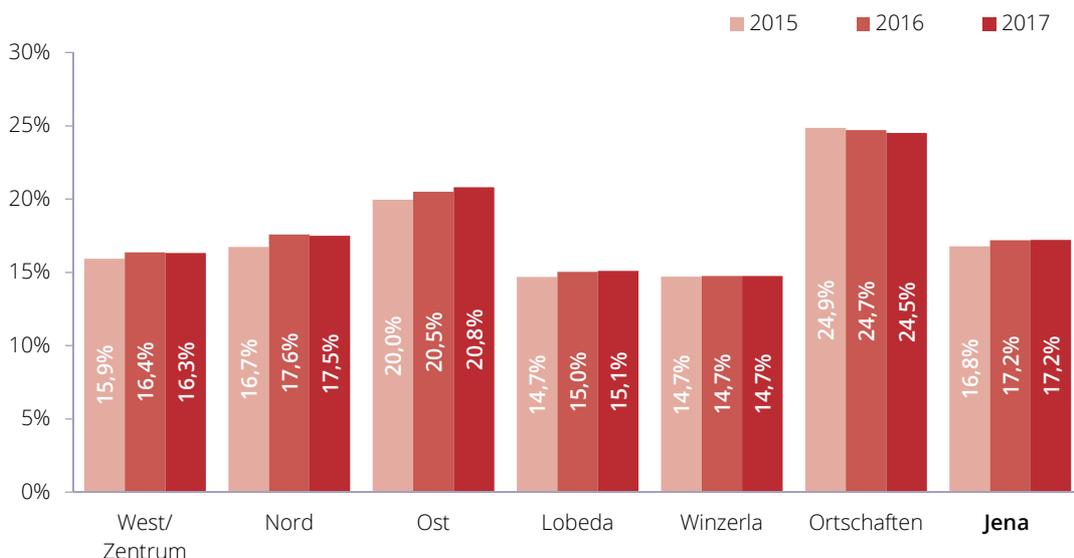
Die Ortschaften weisen mit über 24,5 % nach wie vor den höchsten Anteil an Haushalten mit Kindern auf. In Lobeda und Winzerla hingegen

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 2015 BIS 2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Darstellung: Timourou

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 TLS² 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“.

¹ S. Statistisches Bundesamt, 2016: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2015.
² S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2015 – Ergebnis des Mikrozensus.

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 2016 die Zahl der Ehepaare mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 21 % zurück, gleichzeitig stieg die Zahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 55 % an.⁴ Entsprechend hat sich der Anteil der Lebensgemeinschaften an

den Familien von 16 % auf 23 % verschoben. Trotzdem überwiegen mit 52 % 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. 89 % 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 WOHSITUATION DER JENAER HAUSHALTE

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 3). Ungefähr 10 % der befragten Familien verfügt über weniger als 2.000 € im Monat und 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.

³ S. Statistisches Bundesamt, 2017: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2016.

⁴ S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2016 – Ergebnis des Mikrozensus.

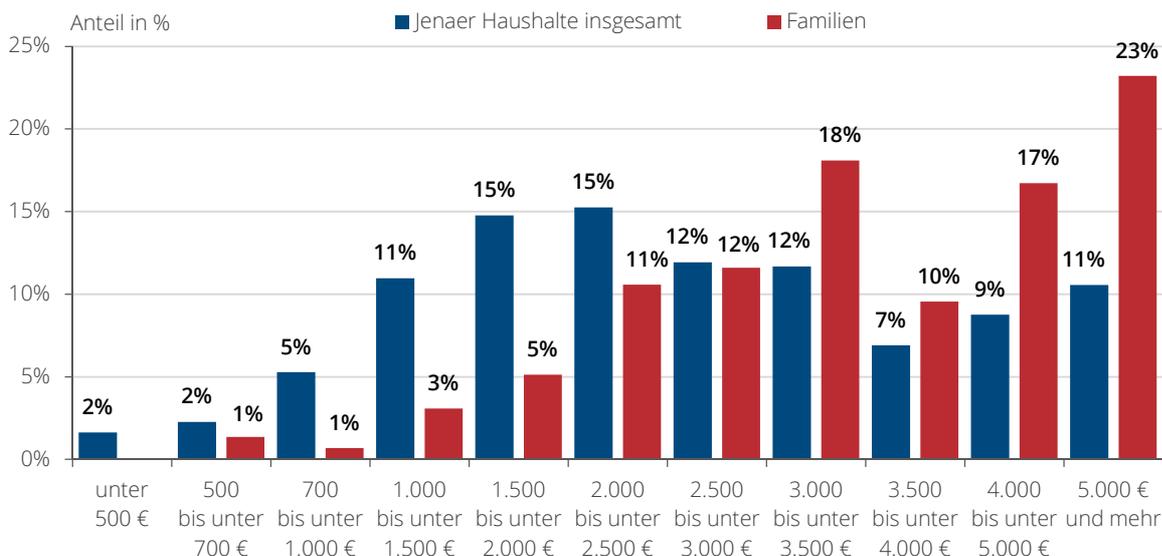
⁵ S. Statistisches Bundesamt, 2017: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2016.

⁶ S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2016 – Ergebnis des Mikrozensus.

⁷ S. Statistisches Bundesamt, 2017: Haushalte und Familien Ergebnisse des Mikrozensus 2016.

⁸ Die Wohnkaufkraft basiert auf dem gewichteten haushaltsgrößen-spezifischen 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.

ABB. 2 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2017



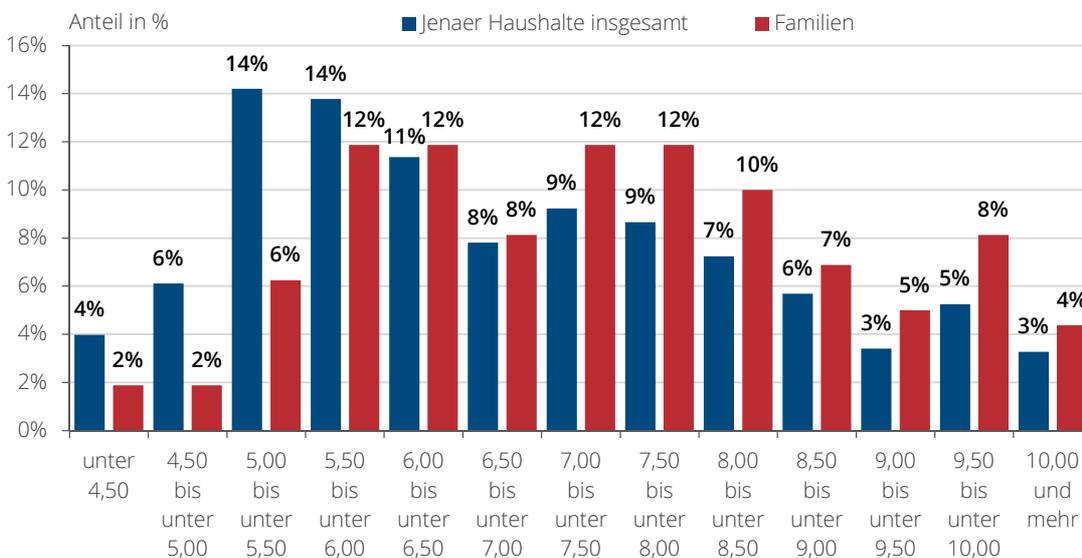
Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017
Darstellung und Berechnung: Timourou

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 **Mietbelastungsquote** 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 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 solches 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 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.

2.5.1 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 Potenzi-

ale 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.

DIEFFERENZIIERTES 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.

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, Bauungs- 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 Wohn-trends 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.

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

ABB. 1 FREIE FLÄCHEN UND REALISIERBARE WOHN EINHEITEN AUF BEWERTETEN WOHNBAUFLÄCHEN

Planungsraum	A planungsrechtlich 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 Gartenentwicklungskonzept⁴ 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 geplant, 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)

Planungsraum	Städtisches Wohnen		Stadtteil-Wohnen		Preiswertes Wohnen		Suburbanes Wohnen	
	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

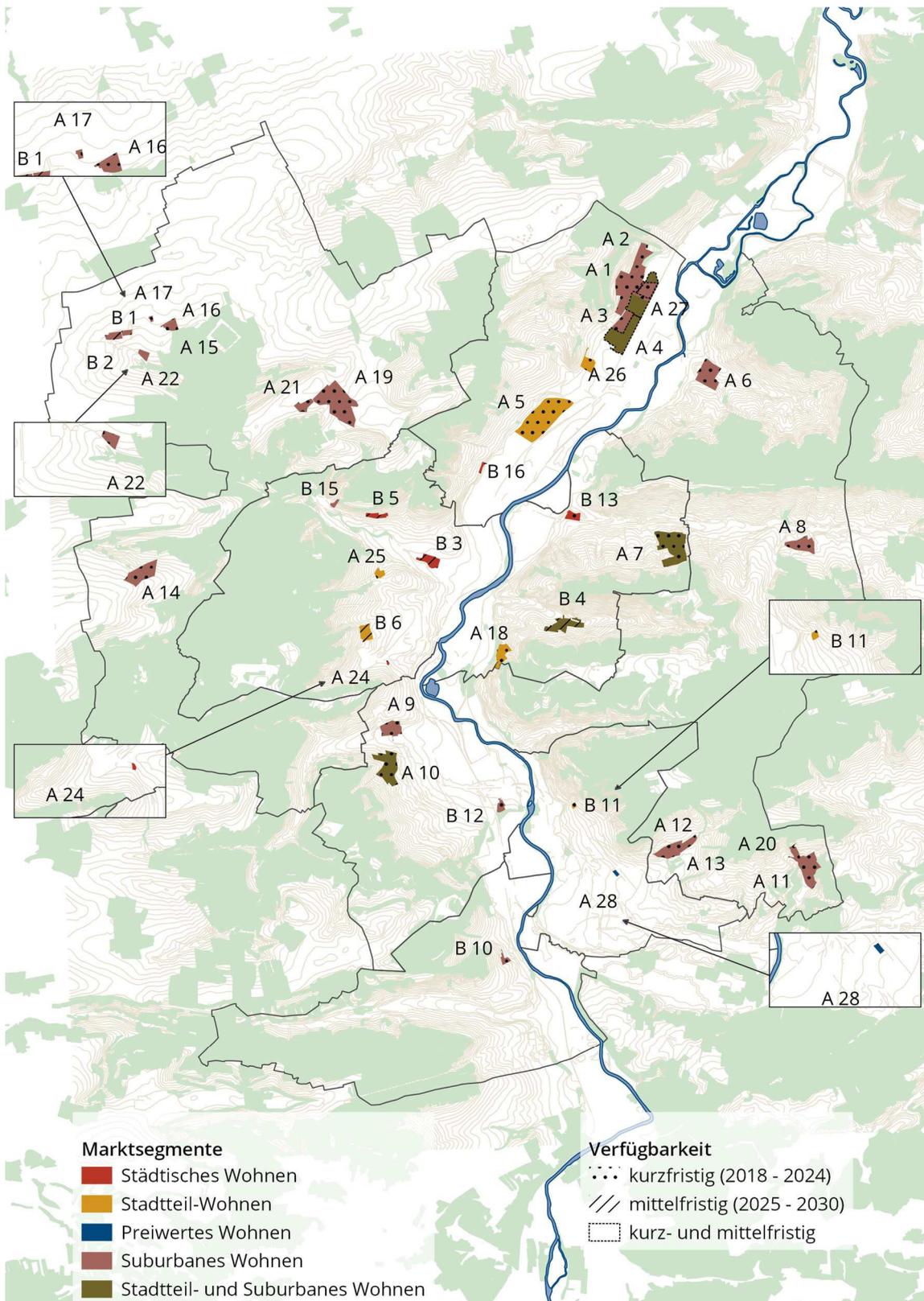
Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung
Bearbeitung: Timourou

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 stuft 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

2.5.2 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	erfasste Baulücken		mobilisierbare Wohneinheiten			
	Anzahl Potenzialflächen	Anzahl Wohneinheiten	kurzfristig (2018-2024)	mittelfristig (2025-2030)	langfristig (2031-2035)	Gesamt
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.

2.5.3 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)

Marktsegment	kurzfristig (2018-2024)			mittelfristig (2025-2030)			langfristig (2031-2035)		gesamt (2018 - 2035)
	Wohnbauflächen (A + B)	Baulücken*	Gesamt	Wohnbauflächen (A + B)	Baulücken*	Gesamt	Baulücken*		
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 (Wohngbiet 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 Markt-

segment 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.

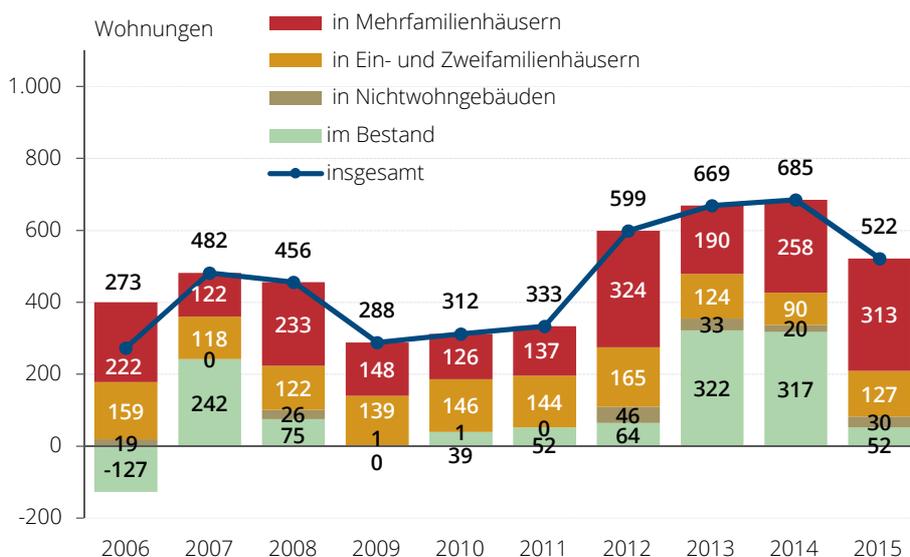
Ob dieses Angebot auch in qualitativer Hinsicht der prognostizierten Nachfrage entspricht, wird in Kapitel B 4 thematisiert.

2.5.4 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 Wohnbaupolitik 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

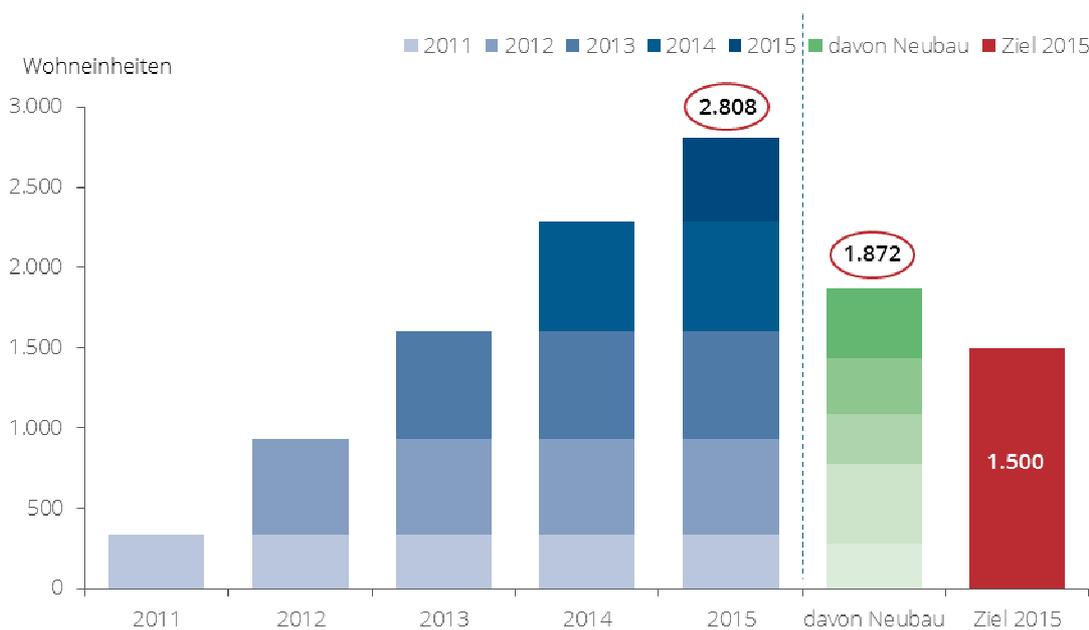
diese Zahl seit 2011 jährlich deutlich überschritten. So sind insgesamt in den Jahren 2011 bis 2015 bereits 2.808 Wohnungen fertiggestellt worden, wobei insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern zur erhöhten Baufertigstellung beigetragen hat. Aber auch durch die Umnutzung des ehemaligen Arbeits- und 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 fest-

stellbaren 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 Fluktuationsreserve 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

2.5.5 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

Marktsegmente (▶ siehe Kapitel B 3).

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

Zeitraum:

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

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 WOHNUNGSBAU STANDORTE

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	Issersted/ BBP "Lindenpark 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	Issersted/ 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	Issersted/ 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 WOHNUNGSBAU STANDORTE

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 Dorfweiden 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 überleiteten 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 Offenlage 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	Issersted/BBP "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", WR	1,2	0,0	1,2	30	0	30	30	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Issersted 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 2	Ortschaften	Issersted/ BBP "Am Kapellendorfer Weg", MI	2,4	0,0	2,4	26	0	26	26	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Issersted 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.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	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	Vorbehaltsfläche 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 Siedlungspräges
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.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	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	I	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	I	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	Wenigenjena/ "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.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	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	-	-	-

2.6 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 lückenhaft oder nur bedingt aktuelle Daten vor, sodass im Rahmen des Monitorings kein vollständiges Bild beschrieben werden kann.

2.6.1 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. 7.500-7.600. 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.

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 die-

ser Gruppe insbesondere die Zahl der Obdachlosen und der Zwangsräumungen zurückgegangen.

- **Migranten:** Ihre Zahl ist gegenüber 2011 um zwei Drittel 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. Hierbei werden nur die Schwerbehindertenausweise berücksichtigt.

Behinderungen treten besonders in einem höheren Lebensalter auf. So machen 69 % der Schwerbehinderten Senioren ab 60 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 60 Jahre von 4.810 auf 5.380 Personen um 11,9 % 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 Behinderter 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.

2.6.2 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 die 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.

2.6.3 MENSCHEN MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

Betrug 2011 der Anteil der **Migranten** an der Gesamtbevölkerung 8,3 %, so erhöhte sich dieser bis Ende 2017 in Jena auf 13,2 %, was rd. 14.370 Migranten entspricht (▶ siehe Abbildung 1).⁵ Davon ist mit rd. 10.060 Personen bzw. 70 % 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

2017 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 9,3 %. 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 2011-2017 sind es 41 % mehr geworden. Ende 2017 lebten in Jena rd. 2.130 Eingebürgerte.

ABB. 1 MIGRANTEN IN JENA

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

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 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

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 2018.

⁶ Ausführlicher zu der Herkunft der Jenaer Ausländer siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2018, Kap. 2.3.

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 2017 rd. 1.600 Personen.
- Der Kontext der Bildungsmigration wird vorrangig mit Personen aus China und Indien sowie aus den europäischen Ländern verbunden. Der kontinuierliche Anstieg deutet auf 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, Bulgarien und Griechenland.

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 2); 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, anerkannter Flüchtlinge und der Geduldeten im Planungsraum Lobeda. 2017 lebten in Lobeda 39 % aller Migranten in Jena, ihr Anteil an der Lobedaer Bevölkerung betrug 23,3 %. 2011 lag der Anteil noch bei 8,4 %.

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. 2017 betrug der Migrantenanteil nur 9,4 %, was deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 13,2 % liegt.

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 14,2 %. Im Vergleich zu Lobeda leben dort häufiger länger Ansässige – darunter Eingebürgerte – sowie Besserverdienende und höher qualifizierte.

MIGRANTEN: BEGRIFF UND STATISTIK

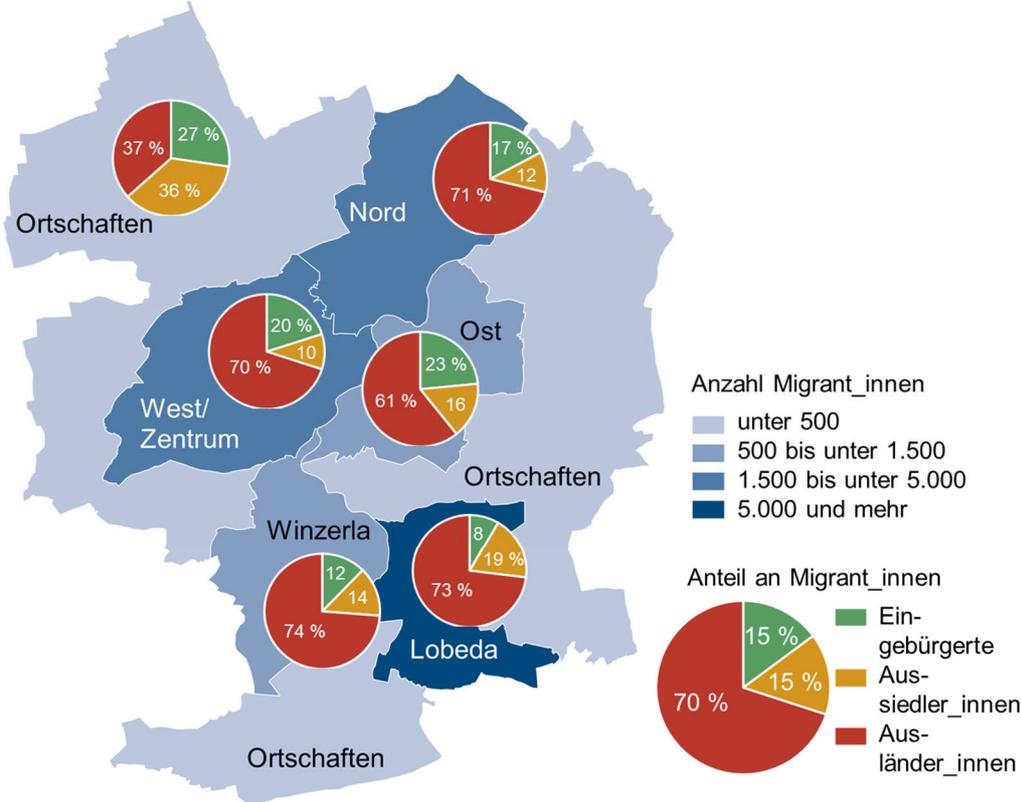
Die Begriffe „Menschen mit Migrationshintergrund“ oder „Migranten“ stehen für Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (Ausländer), Aussiedler, eingebürgerte Deutsche oder Deutsche mit ausländischen Eltern. Eine allgemeingültige Definition existiert nicht.

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 ande-

rem 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 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.

ABB. 2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER MIGRANTEN IN JENA 2017



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

Der Planungsraum Nord mit einem 10,9 %-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.

⁷ Ausführlicher zu der räumlichen Verteilung der Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2018, Kap. 4.

1 QUANTITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

1.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Der demographische Wandel bestimmt zunehmend die politische und planerische Arbeit in der Kommune. Darum ist es wichtig, Einschätzungen darüber zu haben, wie sich zukünftig die Bevölkerungszahl und die Altersstruktur verändern werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich Jena in den vergangenen Jahren positiver entwickelt hat als die meisten anderen ostdeutschen Städte.

Das empirische Instrument hierfür ist die Bevölkerungsprognose. Mit mathematischen Verfahren wird versucht, die Komplexität der demographischen Prozesse – Geburten, Sterbefälle, Wanderungen – abzubilden, und zwar nicht nur für die Gesamtstadt, sondern auch kleinräumig für die einzelnen sechs Planungsräume der Stadt.

Selbstverständlich kann keiner die Zukunft vorhersagen, aber aufgrund der aktuellen Bevölkerungsstruktur und den bisherigen Prozessen, lassen sich mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit die zukünftigen Entwicklungen prognostizieren. Hierbei gibt es rechnerische Ungenauigkeiten ("Fehlerbreite"), die größer werden, je länger der Prognosezeitraum reicht.

Damit wird deutlich, dass die prognostizierten Zahlen nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnung aufzufassen sind. Darüber hinaus lässt sich durch kommunales Handeln die zukünftige Entwicklung auch ein Stückchen beeinflussen. Eine Bevölkerungsprognose ist somit kein vorhergesagtes Schicksal, sondern eine empirische Handlungsgrundlage, deren Richtigkeit durch das Monitoring jährlich zu überprüfen ist.

Jena wächst weiter

Die positive Bevölkerungsentwicklung von Jena wird sich bis 2030 weiter fortsetzen, und zwar gegenüber dem Ausgangsjahr 2013 um + 2,7 % auf 114.891 Wohnberechtigte. Diese Zunahme verläuft allerdings nicht linear, sondern leicht wellenförmig, so schwankt der Anstieg zwischen 0,1 % und 0,5 % pro Jahr.

Ursachen sind hierfür zum einen bis zum Jahr 2022 mehr Geburten als Sterbefälle und zum anderen weiterhin deutliche Wanderungsgewinne. Die kernstädtischen Planungsräume profitieren hiervon in besonderem Maße.

1.1.1 WIE WURDE DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ERSTELLT?

Ausgangsbasis der Prognose sind detaillierte Analysen der bisherigen demographischen Entwicklungen in Jena und Vergleiche mit überregionalen Trends. Zugleich ist zu fragen, welche Trends sich fortsetzen werden und welche Veränderungen aus welchen Gründen zu erwarten sind? Diese Aspekte wurden in einer Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Dezerenate "Finanzen, Sicherheit & Bürgerservice", "Stadtentwicklung & Umwelt" sowie "Familie, Bildung & Soziales" und mit wissenschaftlicher Begleitung von Analyse & Konzepte in drei sogenannten Prämissenrunden diskutiert. Dabei wurden die Annahmen über die zukünftigen Entwicklungen von allen Teilnehmern gemeinsam festgelegt.

Diese Annahmen wurden vom Team Statistik der Stadt rechnerisch umgesetzt und mit dem bewährten SIKURS-EDV-Programm des KOSIS-Verbandes der deutschen Städtestatistiker die Bevölkerungsprognose erstellt.

Es wurde der Zeitraum bis zum Jahr 2030 prognostiziert, und zwar einmal für die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz Jena und einmal für die Zahl der Einwohner mit Haupt- und mit Nebenwohnsitz (=Wohnberechtigte). Ist die erste Zahl vor allem für politische, steuerliche und finanzielle Aspekte wichtig, so ist die zweite vor allem für Fragen der Infrastruktur und des Wohnens relevant. Beide Werte werden sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Planungsräume ausgewiesen.

Diese Vorgehensweise ist auf die Daten des städtischen Einwohnermelderegisters angewiesen, da nur diese Informationen zur kleinräumigen Verteilung und zum Nebenwohnsitz enthält. 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.

1.1.2 VON WELCHEN ENTWICKLUNGEN WURDE AUSGEGANGEN?

Entscheidend für die Bevölkerungsprognose ist die Festlegung der Annahmen zu den einzelnen demographischen Komponenten, deren wichtigste kurz dargestellt seien:

Hinsichtlich der **Geburtenrate** wird davon ausgegangen, dass sich der Anstieg der vergangenen Jahre leicht abgeschwächt bis zum Jahr 2020 fortsetzt (+ 0,024) und dann bis 2030 in etwa konstant bleibt. Inwieweit damit auch die Zahl der Geburten steigt, hängt von der Entwicklung der Zahl der Frauen ab, die wiederum stark durch die Wanderung beeinflusst wird (s. u.).

Es wird davon ausgegangen, dass die **Lebenserwartung** zum einen insgesamt weiter steigt und zum anderen sich die Differenz zwischen Männern und Frauen etwas reduziert. Konkret bedeute dies ein Anstieg bei den Männern um 2,16 Jahre von 79,23 auf 81,39 Jahre und bei den Frauen um 1,72 Jahre von 84,35 auf 86,07 Jahre. Trotzdem wird die Zahl der Sterbefälle steigen, da die Alterung der Gesellschaft zunimmt.

Die Geburten- und Sterberaten sind in den Planungsräumen verschieden, was vor allem soziostrukturelle Ursachen hat. Für den Prognosezeitraum wird jedoch von keinen empirisch rele-

vanten strukturellen Veränderungen ausgegangen, sodass die Veränderung in den Planungsräumen gleichmäßig erfolgt.

Die größte Bevölkerungsdynamik entsteht durch Wanderungen. Bei den **Wanderungen** muss nach den Herkunftsregionen – Umland, Ostdeutschland, Westdeutschland, Ausland – unterschieden werden, da Umzugspotenzial und Umzugsgründe deutlich differieren.

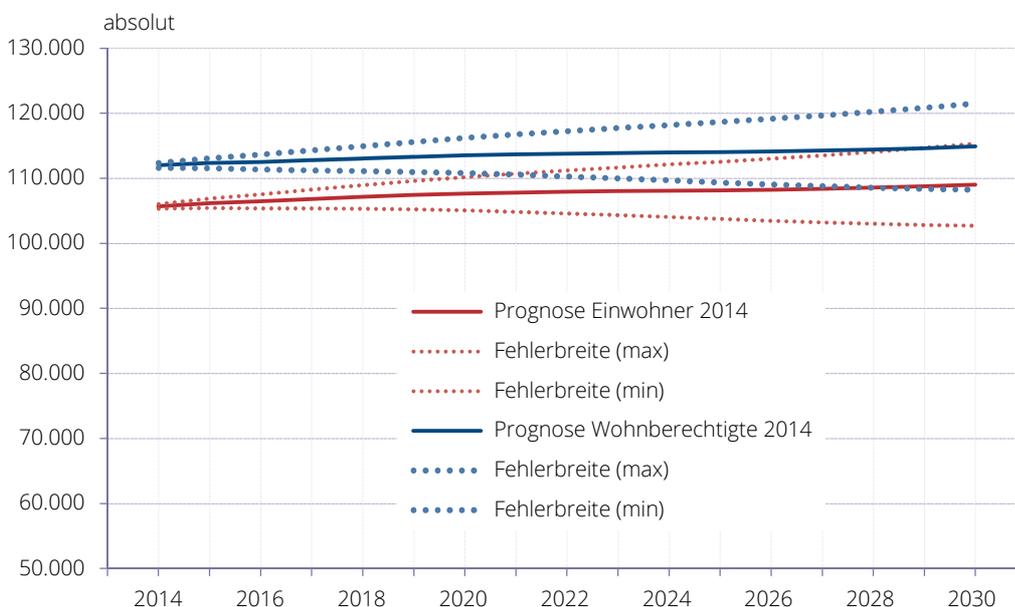
Für Jena ist hierbei die wesentliche Frage, wie sich die **Studentenzahlen** entwickeln werden. Hier wird davon ausgegangen, dass die Zahl derjenigen, die aus Ostdeutschland kommen, nicht wie in den vergangenen Jahren weiter zurückgehen wird, da der Tiefpunkt des Geburtenknicks erreicht ist. Die Zahl derjenigen, die aus Westdeutschland kommen, wird entsprechend der Prognose der Deutschen Kultusministerkonferenz leicht zurückgehen. Des Weiteren ist zu vermuten, dass wie bisher – und auch in den

meisten Universitätsstädten üblich – die meisten Studenten nach ihrem Abschluss die Stadt wieder verlassen.

Die Wanderungsbeziehungen zum **Umland** sind durch Zuzug junger Menschen und Fortzug von Familien gekennzeichnet. Da das Umland nach Schätzungen des Thüringer Landesamtes für Statistik schrumpfen wird, ist per Saldo mit einer leicht negativen Entwicklung zu rechnen (ca. - 100).

Ähnlich bedeutend wie die Studenten ist der Zuzug von **Ausländern**. Hier sind Einschätzungen besonders schwierig, da diese Wanderungszahlen recht häufig stark schwanken und sehr von den wirtschaftlichen Entwicklungen in den Herkunftsländern abhängen. Hier wird der positive Saldo aus den vergangenen Jahren auch zukünftig als konstanter Wert angesetzt (ca. + 340 Personen).

ABB. 1 EINWOHNER UND WOHNBERECHTIGTE 2014-2030



Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, Darstellung: Timourou

Die Zu- und Abwanderung gegenüber Außen wird auf die Planungsräume entsprechend der bisherigen Entwicklung verteilt. Die **Binnenwan-**

derung orientiert sich an den Trends der vergangenen Jahre, die die Kernstadt bevorzugen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn ausreichend Wohnraum vorhanden ist. Deswegen wurde von

einer ähnlichen Bautätigkeit wie bisher unter Beachtung der aktuell planungsrechtlich vorhandenen Wohnbauflächen ausgegangen.

Für die Prognose der Wohnberechtigten müssen die Einwohner mit **Nebenwohnsitz** Jena gesondert betrachtet werden. Bei ihnen spielen Geburten- und Sterbefälle keine Rolle, da es

sich vor allem um Studenten und Menschen mittleren Alters handelt. Zudem werden Geburten am Hauptwohnsitz erfasst. Hinsichtlich des Zuzuges wird angenommen, dass sich der Trend der vergangenen Jahre fortsetzt, demzufolge Neubürger sich verstärkt mit Haupt- statt Nebenwohnsitz anmelden. Damit nimmt die Zahl der Nebenwohnsitzler leicht ab.

1.1.3 DIE ENTWICKLUNGEN DER BEVÖLKERUNG JENAS BIS 2030

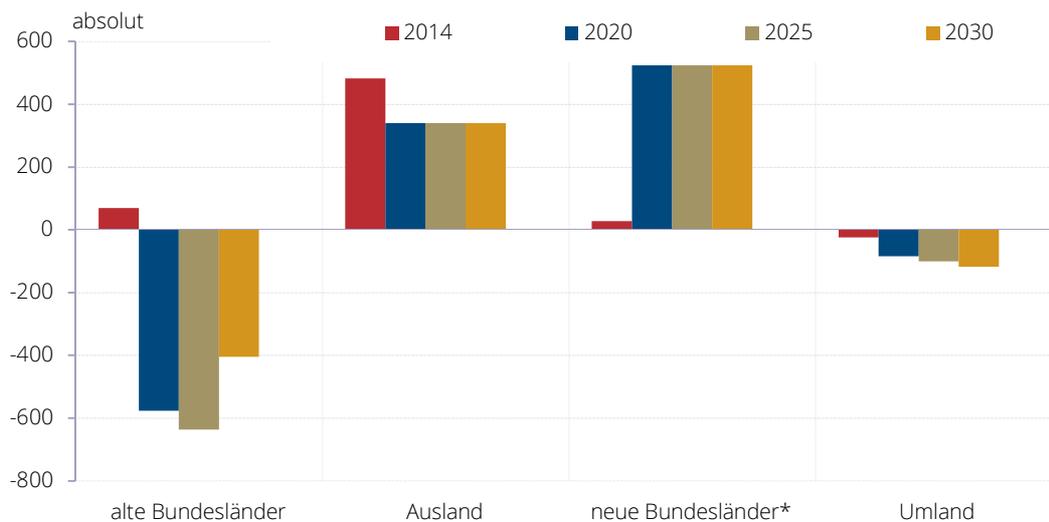
Jena wächst

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose wird Jena bis 2030 weiter wachsen: Die Zahl der Wohnberechtigten wird bis zum Ende des Prognosezeitraumes gegenüber dem Ausgangsjahr 2013 um + 2,7 % auf 114.891 Wohnberechtigte ansteigen. Noch etwas stärker steigt die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz (105.282), und zwar um 3,6 % auf 109.030. Diese Zunahme verläuft allerdings nicht linear, sondern leicht wellenförmig, so schwankt der Anstieg zwischen 0,1 % und 0,5 % pro Jahr. Die rechnerische Fehlerbreite, die mit den Jahren auf 5,8 % zunimmt, ist in der Grafik dargestellt.

Mehr Geburten als Sterbefälle

Im Prognosezeitraum werden insgesamt rd. 18.900 Jenaer geboren. Die Zahl der Geburten pro Jahr wird bis 2018 um ca. 40 ansteigen und danach bis 2030 auf heutiges Niveau sinken. Gleichzeitig steigt jedoch die Zahl der Sterbefälle relativ konstant bis 2030 um rd. 23 %. Dies führt dazu, dass erst ab 2022 per Saldo mehr Jenaer sterben, als geboren werden – in fast allen ostdeutschen Städten ist dies bereits seit Jahren in wesentlich größerem Umfang der Fall.

ABB. 2 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN



*mit Berlin, Thüringen aber ohne Umland

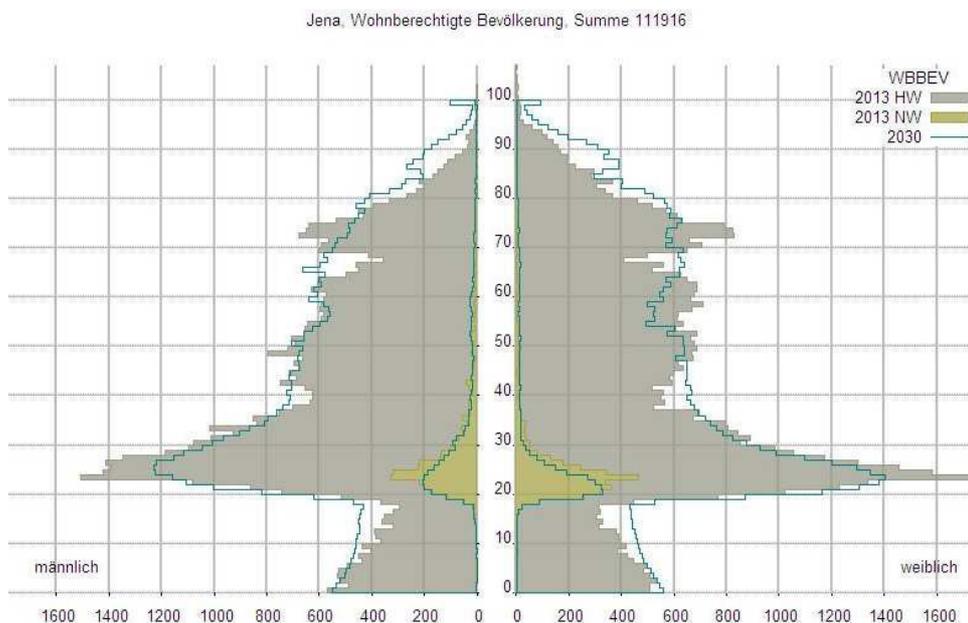
Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, Darstellung: Timourou

Auch zukünftig Wanderungsgewinne

Als Universitäts- und Fachhochschulstadt stellt Jena einen großen Anziehungspunkt für die ausbildungsorientierte Altersgruppe der 18- bis 27-jährigen, die sich aus Zuwanderungen aus den alten und neuen Bundesländern sowie dem Ausland zusammensetzen, dar. Dieses Potenzial wird auch zukünftig eine große Rolle spielen: So werden bis zum Prognoseende gut 40 % der Zuwanderer aus den neuen Bundesländern¹; 22 % aus dem Ausland, 22 % aus der übrigen Bundesrepublik und 15 % aus dem Umland Jenas kommen. Insgesamt werden bis 2030 111.474

Menschen zuziehen und 107.610 fortziehen, so dass der Wanderungssaldo wesentlich zur positiven Bevölkerungsentwicklung beitragen wird. Dabei werden die aktuell starken Zuzüge aus Westdeutschland in den nächsten Jahren zu starken Fortzügen nach Westdeutschland führen, da diese überwiegend zurückkehren. Gleichzeitig wandern auch Studenten aus Ostdeutschland nach Westdeutschland ab, sodass die Salden gegenüber Westdeutschland negativ und gegenüber Ostdeutschland positiv werden (▶ siehe Abbildung 2).

ABB. 3 ALTERSVERTEILUNG DER WOHNBERECHTIGTEN



Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena

Jena altert – etwas

Das Durchschnittsalter der Wohnberechtigten Jenas steigt geringfügig von 41,8 auf 42,5 Jahre (nur Hauptwohnsitz: 43,1 Jahre). In der Gruppe der Jugendlichen (6- bis 18-jährige) wachsen die geburtenschwachen Jahrgänge der 90er Jahre heraus, sodass ihre Zahl in Jena bis 2030 deutlich um 22 % ansteigt. Die geburtenschwachen Jahrgänge "wandern" somit in die nächste Altersgruppe der 18- bis 27-jährigen, in der

gleichzeitig ein leichter Rückgang der Studenten zu verzeichnen ist. Diese Gruppe verringert sich von 20.216 auf 18.832 im Jahr 2018, um danach auf einem Niveau um die 19.000 zu verharren (▶ vgl. Abbildung 6 und 7).

Auch wenn allgemein von der Alterung der Gesellschaft die Rede ist, so nimmt die Zahl der jungen Senioren (60-75 Jahre) bis 2019 sogar

¹ Neue Bundesländer inklusive Berlin, Thüringen exklusive Umland.

ab, steigt danach zwar wieder an, aber ohne das Niveau von 2013 zu übertreffen. Der eigentliche Alterungsprozess findet bei den älteren Senioren über 75 Jahre statt: Ihre Zahl wächst um

knapp ein Drittel von 10.142 im Jahr 2013 auf rd. 13.300 im Jahr 2019 an. Die über 85-Jährigen verdoppeln sich bis 2030 sogar auf über 5.000.

ABB. 4 ENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN (WOHNBERECHTIGTE)

Planungsräume	Ausgangsdaten 2013	2013-2020	2013-2025	2013-2030
Lobeda	24.891	-432	-769	-1.037
Winzerla	14.966	-176	-299	-388
Zentrum/West	26.288	759	1.183	1.780
Nord	19.996	927	1.060	1.321
Ost	16.442	72	167	326
Ortschaften	9.122	658	971	1.184
Wohnsitzlose	211	-211	-211	-211
Jena Gesamt	111.916	1.597	2.101	2.975

Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, Darstellung: Timourou

Unterschiedliche Entwicklungen in den Planungsräumen

Die beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen verlaufen in den einzelnen Planungsräumen sowohl hinsichtlich der Einwohnerzahl als auch der einzelnen demographischen Prozesse recht unterschiedlich. So wird die Zahl der Wohnberechtigten in Lobeda und Winzerla bis 2030 um 4 % bzw. 2,5 % sinken, in allen anderen Planungsräumen hingegen steigen.

Wie die Abbildung 5 verdeutlicht, profitiert der Planungsraum **West/Zentrum** vor allem durch Zuzug von Außen und einem deutlichen Geburtenüberschuss, da dieser Stadtteil auch die jüngste Altersstruktur aufweist.

Auch **Nord** profitiert von der Außenzuwanderung. Dieser Stadtteil weist bereits aktuell die höchsten Seniorenanteile auf, die zukünftig jedoch kaum noch steigen. Gleichzeitig steigt die

Zahl der Jungen und Familien, sodass der natürliche Saldo fast ausgeglichen ist.

Dies ist in **Winzerla** gänzlich anders: Hier nimmt der Seniorenanteil deutlich zu, gleichzeitig bleibt die Zahl der Geburten konstant, sodass der Sterbeüberschuss steigt. Dieser wird nur zum Teil durch Binnenwanderungsgewinne ausgeglichen.

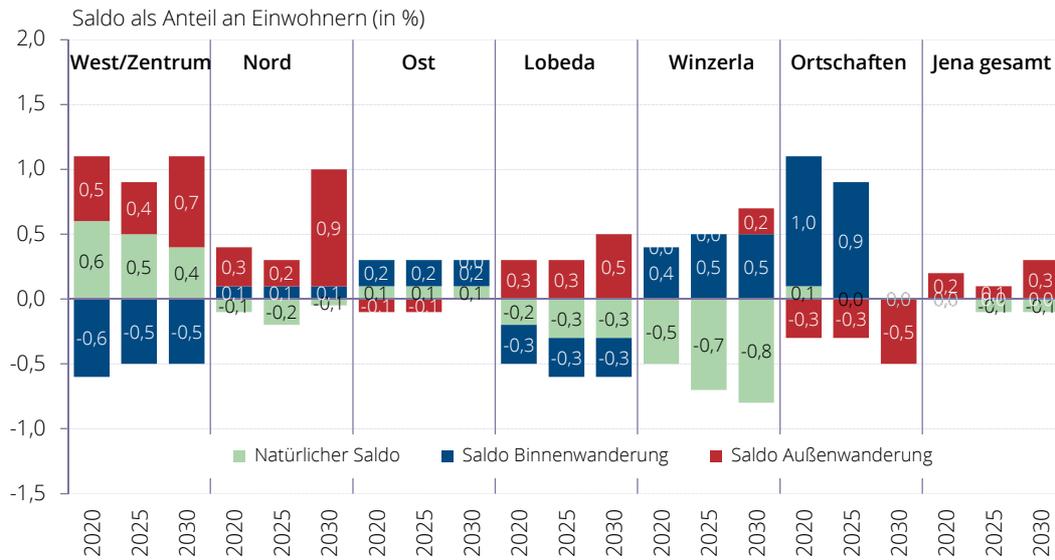
Zu den Binnenwanderungsgewinnern gehören auch die **Ortschaften**, vor allem aufgrund der Möglichkeit des Einfamilienhausbaues, während gleichzeitig die erwachsen gewordenen Kinder zu einem Außenwanderungsverlust führen. Insgesamt bleiben die Ortschaften der Planungsraum mit dem höchsten Anteil an Kindern.

Auch in **Lobeda** wird die Zahl der Kinder steigen, desgleichen nimmt die Zahl der Senioren

zu. Entscheidend ist jedoch der "Durchgangscharakter" von Lobeda: Der Stadtteil kann zwar hohe Zuzüge von Außen verzeichnen, die dann allerdings zum Teil innerstädtisch in die anderen Planungsräume weiter wandern.

Der Planungsraum **Ost** weist insgesamt eine sehr heterogene Struktur auf, sodass sich die demographischen Prozesse mehr oder weniger ausgleichen und die Bevölkerung insgesamt um knapp 2 % steigt.

ABB. 5 DEMOGRAPHISCHE KOMPONENTEN NACH PLANUNGSRÄUMEN



Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, Darstellung: Timourou

1.1.4 ERGÄNZENDE ÜBERSICHTEN

ABB. 6 EINWOHNER MIT HAUPTWOHNSITZ NACH ALTERSGRUPPEN

Altersgruppen	2013	2020	2025	2030
0-5 Jahre	6.136 5,8%	6.315	6.249	6.260 5,7%
6-17 Jahre	8.797 8,4%	10.242	10.714	10.801 9,9%
18-27 Jahre	15.763 15,0%	15.468	15.479	15.876 14,6%
27-44 Jahre	27.192 25,8%	27.682	27.479	27.588 25,3%
45-60 Jahre	19.328 18,4%	18.205	17.633	17.817 16,3%
60-74 Jahre	17.943 17,0%	16.563	17.483	17.061 15,6%
75-84 Jahre	7.672 7,3%	9.958	8.598	8.653 7,9%
85 Jahre und mehr	2.451 2,3%	3.219	4.520	4.973 4,6%
Gesamt Jena	105.282 100,0%	107.652	108.156	109.030 100,0%

Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, Darstellung: Timourou

ABB. 7 WOHNBERECHTIGTE NACH ALTERSGRUPPEN

Altersgruppen	2013		2020		2025		2030	
0-5 Jahre	6.166	5,5%	6.325	6.259	6.270	5,5%		
6-17 Jahre	8.928	8,0%	10.362	10.829	10.908	9,5%		
18-27 Jahre	20.216	18,1%	19.024	18.989	19.334	16,8%		
27-44 Jahre	28.735	25,7%	29.130	28.795	28.829	25,1%		
45-60 Jahre	19.664	17,6%	18.648	18.105	18.297	15,9%		
60-74 Jahre	18.065	16,1%	16.771	17.799	17.430	15,2%		
75-84 Jahre	7.684	6,9%	10.011	8.675	8.771	7,6%		
85 Jahre und mehr	2.458	2,2%	3.241	4.566	5.052	4,4%		
Gesamt Jena	111.916	100,0%	113.513	114.017	114.891	100,0%		

Quelle: Statistikstelle der 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 Instru-

ment der Haushaltsprognose sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Planungsräume Jenas abgeschätzt werden. Mit diesem Instrument wird versucht, die Komplexität der Haushaltsbildungsprozesse abzubilden. Die Basis hierfür bildet die neu erstellte Bevölkerungsprognose 2014 (►siehe Kapitel B 1.1).

ZUSAMMENFASSUNG

Auf Basis der Bevölkerungsprognose 2014 als auch der Haushaltsgenerierung der vergangenen Jahre wurde die zukünftige Zahl der statistischen Privathaushalte bzw. Wohnhaushalte berechnet.

Insbesondere durch den Zuwachs an Kindern sowie männlichen Senioren wird es zu keiner weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltszahl kommen. Entsprechend wird sich voraussichtlich die Zahl der statistischen Privathaushalte in Jena um 2,3 % von 59.833 (2013) auf 61.182 (2030) erhöhen.

Dabei wachsen insbesondere die kernstädtischen Planungsräume, während in den Großsiedlungen die Haushaltszahlen geringfügig zurückgehen werden.

Die Zahl der Wohnhaushalte – Haushalte, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen – wächst im gleichen Zeitraum von 57.727 auf 58.809.

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 Privathaushalte² 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.

Abschließend werden die so bis zum Jahr 2030 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 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 den 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.

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 z. B. bei Wohngemeinschaften 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).

Die Annahmen wurden von Analyse & Konzepte in Zusammenarbeit mit der Statistikstelle der Stadt Jena auf Grundlage umfangreicher Recherchen und demographischer Analysen erarbeitet und – analog zur Bevölkerungsprognose – in einer Prämissenrunde mit Vertretern der Stadtverwaltung abgestimmt. 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 2030 zugrunde gelegt:

- Die Bevölkerungsprognose beinhaltet ein Anwachsen der Zahl an Kindern. Dies führt in erster Linie zu größeren Familien, da sich insbesondere der Anteil an Familien mit zwei Kindern erhöhen wird.
- Gleichzeitig wird – ähnlich wie in Deutschland insgesamt – von einem Trend zu etwas mehr kinderlosen Haushalten ausgegangen.
- Zudem wird angenommen, dass der Anteil Alleinerziehender an den Familien nicht wie in den letzten Jahren weiter zurückgehen, sondern in etwa konstant bleiben wird.

In den nächsten Jahren kommen immer mehr Männer-Jahrgänge in das Senioren-Alter, die nicht mehr kriegsbedingte Lücken aufweisen. Damit wird der Anteil der 2-Personen-Haushalte unter den Senioren-Haushalten ansteigen.

Bei den jüngeren Haushalten wird grundsätzlich noch von einer leichten Haushaltsgrößenverkleinerung ausgegangen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass jüngere Menschen immer länger Single bleiben (Verschiebung des Kohorteneffekts). Des Weiteren wird auch zukünftig von dem Trend des sich verringernden Anteils an Mehrgenerationen-Haushalten in abgeschwächter Form 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 hingegen zu einer Vergrößerung, sodass sie sich in der Summe fast ausgleichen.

1.2.3 ERGEBNISSE DER HAUSHALTSPROGNOSE

Die Haushaltsprognose 2014 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 statistischen Privathaushalte in Jena wird sich voraussichtlich um 2,3 % von 59.833 (2013) auf 61.182 (2030) erhöhen. Diese Entwicklung verläuft dabei zum größten Teil relativ geradlinig. So wird die Zahl der Haushalte vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung beeinflusst (► siehe auch Kapitel B 1.1).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN JENA 2014 BIS 2030

Altersgruppen	2014	2020	2025	2030	Veränderung 2014-2030	
1 Person	30.939	31.354	31.969	32.346	+1.407	+4,5%
2 Personen	17.683	17.417	17.057	17.003	-680	-3,8%
3 Personen	6.647	6.776	6.780	6.852	+205	+3,1%
4 u. mehr Personen	4.616	4.856	4.939	4.982	+367	+7,9%
Jena gesamt	59.884	60.402	60.744	61.182	+1.299	+2,2%

Quelle: 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, jedoch deutlich abgeschwächt.

So erhöht sich die Anzahl dieser Haushaltsgruppe um rd. 1.400 Haushalte von 30.956 (2013) auf 32.346 im Jahr 2030 (+ 4,5 %). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten steigt damit von aktuell 51,7 % auf 52,9 % zum Ende des Prognosezeitraumes.

Die Zahl der 4- und mehr Personen-Haushalte wird sich bis 2030 ebenfalls leicht erhöhen und um rd. 8 Prozentpunkte ansteigen. Wesentliche Ursache hierfür ist die Zunahme von Kindern.

Absolut und relativ wird hingegen die Zahl der 2-Personen-Haushalte zurückgehen, und zwar von 17.683 auf rd. 17.000 Haushalte im Jahr 2030. Der Anteil sinkt damit von 29,6 % auf 27,8 %, obwohl er bei den Senioren ansteigt.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSTYPEN*

Planungsräume	2013			2030		
	1-Personen-Haushalt	Haushalt mit Kind	Mehrpersonen-Haushalt**	1-Personen-Haushalt	Haushalt mit Kind	Mehrpersonen-Haushalt**
Lobeda	7.006	6.131	2.181	6.723	7.110	1.680
Winzerla	4.432	3.775	1.398	4.494	3.931	1.068
Zentrum/West	9.128	7.820	1.695	9.519	8.957	1.404
Nord	5.593	5.792	1.447	6.005	6.659	1.200
Ost	3.747	5.444	1.378	4.235	5.483	1.200
Ortschaften	1.050	3.525	1.182	1.370	4.049	1.130
Jena gesamt	30.956	32.488	9.281	32.346	36.190	7.682

* Anzahl der Personen die in einem Haushaltstyp wohnen

** Mehrpersonenhaushalte umfassen Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern und andere Mehrgenerationenhaushalte.

Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, Darstellung: Timourou

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße sehr gering von aktuell 1,76 auf 1,77 bis zum Ende des Prognosezeitraumes erhöhen wird. Die Zunahme ist ein sehr langsamer Prozess, der kaum nennenswerten Schwankungen unterliegt und Ergebnis der beschriebenen Annahmen ist.

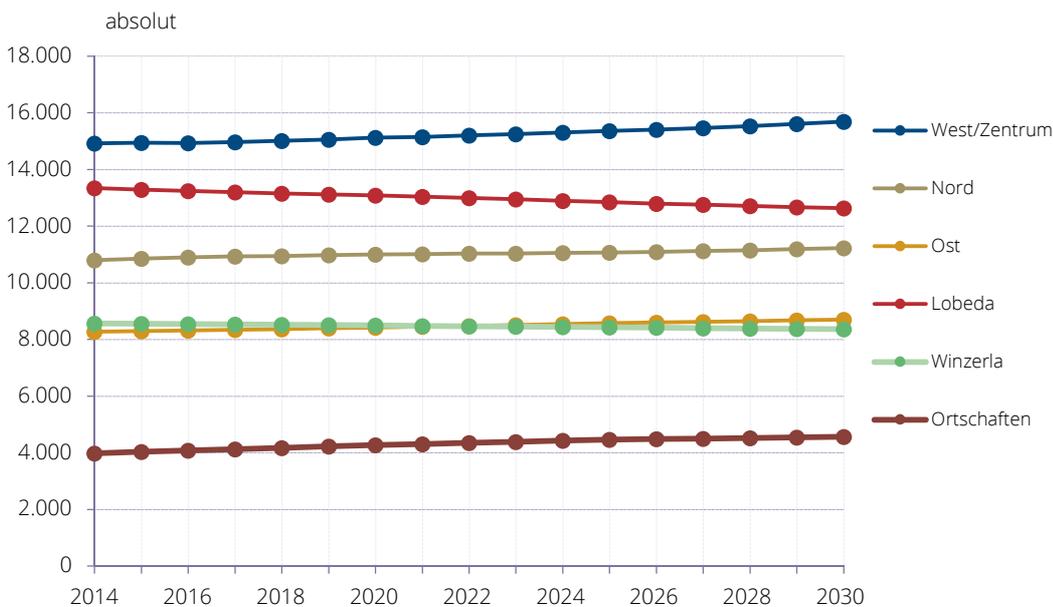
Diese Prozesse zeigen sich auch, wenn man die Frage stellt, wie viele Personen in welchem Haushaltstyp wohnen: Aktuell sind 51,7 % (=30.959) aller Haushalte 1-Personen-Haushalte, dieser Anteil steigt bis 2030 auf 52,9 %. Betrachtet man die Zahl der Personen, so leben

derzeit 29,3 % aller Jenaer in 1-Personen-Haushalten. In West/Zentrum ist dieser Anteil mit 36,3 % am höchsten.

Wesentlich stärker wird die Zahl der Personen steigen, die in Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren wohnen (Alleinerziehende, Familien) und zwar von 32.488 auf 36.190 Personen. Ihr Anteil steigt in allen Planungsräumen an.

Im Gegensatz dazu wird die Zahl der Personen, die in Mehrpersonenhaushalten³ wohnt, bis 2030 deutlich um 17,3 % auf 7.682 zurückgehen. Ihr Anteil reicht dabei von 5,4 % in West/Zentrum bis zu 11 % in den Ortschaften.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2014-2030



Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, Darstellung: Timourou

Neben den Haushaltstypen weisen auch die Haushaltsgrößenstrukturen sowie die Zahl der Haushalte in den einzelnen Planungsräumen Entwicklungen auf, die sich von den beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen unterscheiden:

Aufgrund des fragten Wohnstandortes vor allem für jüngere Haushalte wird der Planungsräum **West/Zentrum** voraussichtlich um 5,1 % auf insgesamt rd. 15.700 Haushalte anwachsen. Der Anteil an 1-Personen-Haushalten ist hier mit 61,0 % am höchsten, entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit aktuell

³ Mehrpersonenhaushalte umfassen Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern und andere Mehrgenerationenhaushalte.

1,65 und zukünftig 1,67 Haushalten neben Winzerla (2030: 1,68) am geringsten. Insgesamt wird in **Winzerla** die Zahl der Haushalte um 2,3 % oder 200 Haushalte zurückgehen.

Der dörflich geprägte und für Familien attraktive Planungsraum **Ortschaften** liegt mit seinen durchschnittlich 2,32 Personen pro Haushalt (2013) deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zum Ende des Prognosezeitraumes wird dieser Planungsraum – trotz einer Verringerung der Haushaltsgröße auf 2,25 Personen – an der Spitze der Jenaer Planungsräume liegen. Zudem wird es einen weiteren Zuwachs an Haushalten mit Kindern (2030: + 14,9 %) geben, sodass insgesamt dieser Planungsraum um rd. 580 Haushalte oder 15,7 % anwachsen wird.

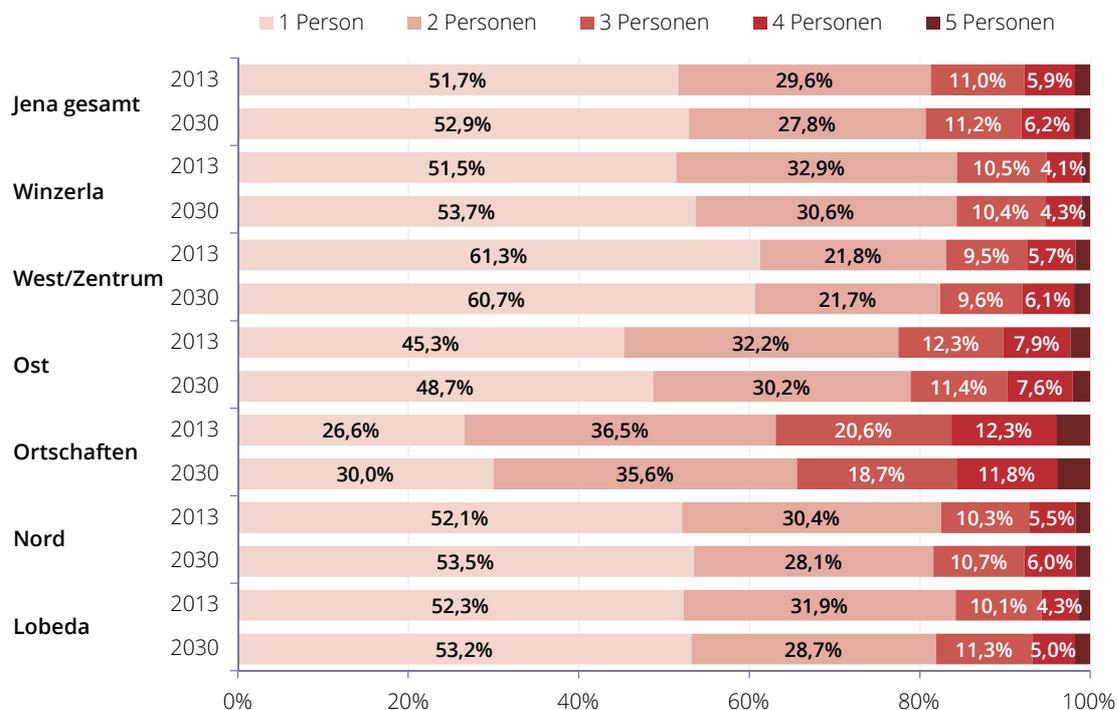
Im Planungsraum **Nord** wächst die Zahl der Haushalte von aktuell 10.735 um rd. 500, wobei die großen Haushalte mit vier und mehr Personen überdurchschnittlich um + 13,2 % zunehmen werden – mehr als in den Planungsräumen

West/Zentrum oder den Ortschaften. Insgesamt kommt es hier aber zu einer gleichbleibenden durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Prognoseende.

Fast ebenso stark wird die Zahl der Haushalte im Planungsraum **Ost** zunehmen, und zwar um rd. 430 bis 2030. Der Zuwachs erfolgt hier allerdings im Wesentlichen bei den 1-Personen-Haushalten (+ 13 %), während die anderen Haushaltsgrößen mehr oder weniger konstant bleiben:

Es ist zu erwarten, dass im Planungsraum **Lobeda** die Zahl der Haushalte bis 2030 um rd. 760 (= 5,7 %) abnehmen wird. Gleichzeitig werden hier zukünftig die größten Zuwächse an Haushalten mit Kindern generiert (bis 2030: + 16 %). Dies spiegelt sich auch in der Zunahme der 4- und mehr Personen-Haushalte von 5,7 % auf 6,8 % wider und verdeutlicht den bevorstehenden Generationenwechsel

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖßEN



Quelle: 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 (►siehe auch Kapitel C). veröffentlicht.

Für die Fragen des Wohnungsmarktes sind diese Ergebnisse jedoch nicht ganz passend. Denn – wie bereits in Fußnote 2 erläutert – werden mit den statistischen Privathaushalten wirt-

schaftlich selbstständige Personengemeinschaften definiert. Es ist jedoch möglich, dass mehrere statistische Privathaushalte gemeinsam eine Wohnung bewohnen wie z. B. 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	
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 u. mehr Personen	1.527	2,7%	1.002	1,7%
Jena gesamt	57.580	100,0%	59.853	100,0%

Quelle: 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.⁴

Im Ergebnis liegt die Zahl der Wohnhaushalte mit 57.580 um 3,8 % niedriger als die der statistischen Privathaushalte (►siehe Abbildung 5).⁵ 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 Zensus).

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

⁴ Zur Methodik siehe ausführlich: ZENSUS 2011: Ablauf der Haushaltsgenerierung, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2013, S. 13ff.

⁵ Dieser Vergleich ist nicht ganz korrekt, da der Stichtag beim Zensus der 09.05. und bei der Haushaltsgenerierung der 31.12. ist.

ohne Weiteres wiederholt werden kann, muss ein überschlägiges Schätzverfahren angewendet werden. Hierbei werden die Differenzen zwischen den statistischen Privathaushalten und den Zensusergebnissen im Jahr 2011 für jede Haushaltsgröße ermittelt. Dieses Verhältnis wird als spezifische Quote konstant auf alle folgenden Prognosejahre übertragen.⁶ Die so gewonnenen Zahlen sind damit zwar mit einer gewissen Fehlerbreite behaftet, aber in Bezug auf den Wohnungsmarkt noch immer aussagekräftiger als die zu den statistischen Privathaushalten.

1-Personen-Haushalte relativ gleich zu den statistischen Privathaushalten, absolut betrachtet jedoch um 281 weniger, was dazu führt, dass die Entwicklung der Wohnhaushalte insgesamt mit +1,9 % etwas niedriger ausfällt.

Derzeit liegen die Ergebnisse des Zensus 2011 zu den Haushaltszahlen nur für die Gesamtstadt, aber noch nicht kleinräumig differenziert nach Planungsräumen vor. Deswegen kann das Schätzverfahren noch nicht auf die Planungsräume angewendet werden, was jedoch nach Vorliegen der Daten erfolgen wird.

Nach dieser Berechnung steigt die Zahl der

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2014 BIS 2030

	2014	2020	2025	2030	Veränderung 2014-2030	
1 Person	24.722	25.054	25.547	25.848	+1.126	+4,6%
2 Personen	19.148	18.825	18.430	18.408	-740	-3,9%
3 Personen	8.211	8.370	8.375	8.464	+253	+3,1%
4 u. mehr Personen	5.647	5.940	6.042	6.090	+443	+7,8%
Jena gesamt	57.727	58.190	58.394	58.809	+1.082	+1,9%

Quelle: Berechnungen: Analyse & Konzepte

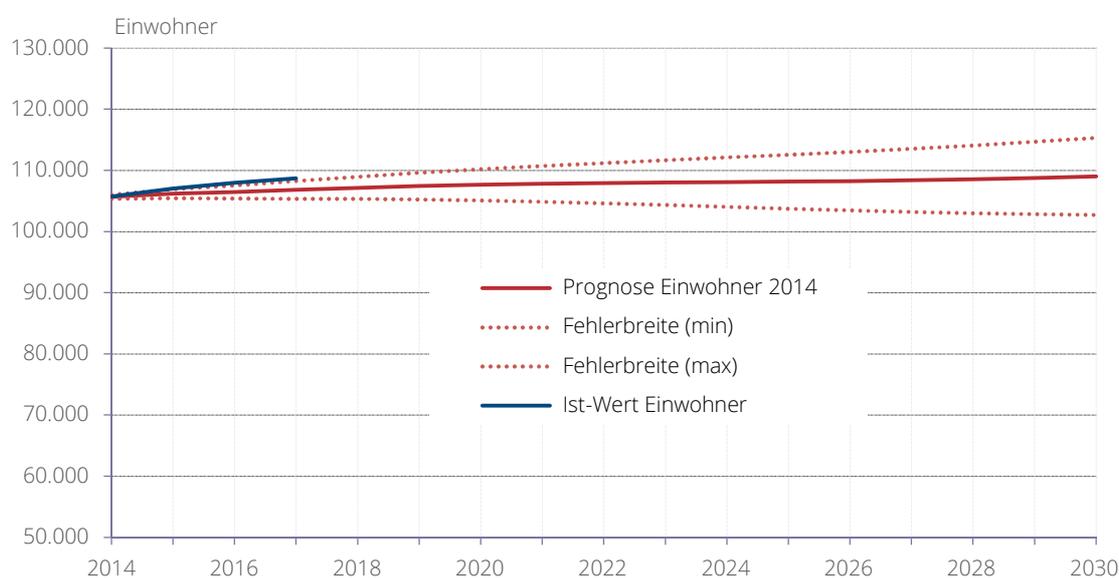
⁶ Hinter diesem Ansatz steckt die These, dass die Veränderungen in den Haushaltsbildungsprozessen bereits in der Prognose der statistischen Privathaushalte enthalten sind und die strukturellen Differenzen zwischen Wohnhaushalten und statistischen Privathaushalten in etwa gleich bleiben.

1.3 EVALUIERUNG DER PROGNOSEN

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 der Stadt Jena ist eine empirische Handlungsgrundlage, die Einschätzungen darüber enthält, wie sich zukünftig Bevölkerungszahl, Altersstruktur und Haushaltsgrößen entwickeln könnten. Wie in Kapitel B 1.1 bereits dargestellt, sind Prognosen keine Prophezeiungen, die sich erfüllen werden, sondern Annahmen über eine wahrscheinliche Entwicklung und zugleich Anleitung für aktives Agieren. Der Zweck einer Prognose erfüllt sich insbesondere durch den laufenden 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. Letzteres trifft auch auf nicht vorhersehbare Entwicklungen wie zum Beispiel den Zuzug von Flüchtlingen zu.

ABB. 1 VERGLEICH DER EINWOHNERENTWICKLUNG



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

POSITIVER ALS ERWARTET

Die Entwicklung der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz und der statistischen Privathaushalte in Jena hat sich zwischen 2013 und 2017 mit + 3,3 % bzw. + 2,6 % positiver entwickelt als in der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 angenommen. Diese Zunahme ist auf eine höhere Zahl an Geburten und insbesondere durch den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen. Folglich haben sich auch die Planungsräume unterschiedlich entwickelt.

Dadurch wurde die Altersstruktur und Haushaltsgrößenstruktur etwas stärker beeinflusst, als ursprünglich angenommen. Inwieweit es sich hierbei um einen temporären Effekt oder um eine langfristige Trendänderung handelt, kann erst in den nächsten zwei bis drei Jahren abschließend beurteilt werden. Dies hängt maßgeblich mit den Fragen zusammen, wie viele Flüchtlinge in Jena bleiben und wie viele noch zuziehen werden.

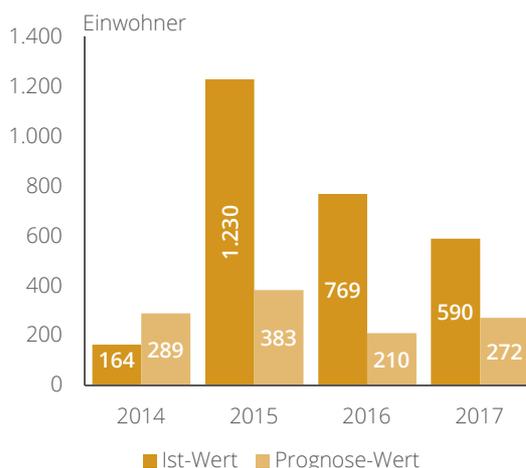
Bei dem Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Werte der Prognosen Trendlinien abbilden und keine jahrgangsscharfen Zahlen sind. Leichte Abweichungen in einzelnen Jahren sind also normal und werden mit der Fehlerbreite abgebildet. Entscheidender ist, ob sie den grundsätzlichen Trends und Entwicklungen entsprechen. Deswegen ist neben der Überprüfung des Endergebnisses – also die Gesamtbevölkerungszahl – auch die Überprüfung der zugrunde liegenden Annahmen wichtig, umso Abweichungen oder mögliche neue Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren.

Mit den Ergebnissen des Jahres 2017 liegen gegenüber der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 nun ausreichend Daten vor, um nicht nur Einzelereignisse, sondern Trends abbilden zu können. Problem ist allerdings, dass durch die unvorhergesehene Flüchtlingsthematik die Bevölkerungsentwicklung deutlich beeinflusst wird, allerdings auch nicht in dem Maße wie teilweise öffentlich kommuniziert. Da Flüchtlinge eine ausgesprochen mobile Gruppe sind, kann die Auswirkung auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage nur bedingt abgeschätzt werden.

Die tatsächliche Entwicklung der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz lag im ersten Prognosejahr 2014 mit 14 Personen leicht über der prognostizierten Zahl. Mit Beginn des Flüchtlingszuzugs 2015 betrug die Abweichung bereits +868, 2016 lag die Einwohnerzahl mit rd. 1.500 und 2017 rd. 1.900 Personen über den prognostizierten Werten und damit sogar über der maximal angenommenen Fehlerbreite (▶ siehe Abbildung 1). Insgesamt sind Ende 2017 108.722 Einwohner in Jena gemeldet. Damit hat die Bevölkerungszahl gegenüber dem Basisjahr um +3,3 % zugenommen statt der erwarteten +1,5 %. Wesentliche Ursache dafür ist der Zuzug von Flüchtlingen. Im März 2017 waren 2.524 Asylbewerber und Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung in Jena gemeldet, Ende 2014 waren es nur 574. Gleichzeitig hat seit 2014 die Zahl der Jenaer mit deutscher Staatsbürgerschaft um rd. 630 abgenommen. In der Bevölkerungsprognose ist zwar ein Anstieg der Zahl der

Ausländer berücksichtigt, nicht jedoch in diesem Umfang, da solche kriegsbedingten Ereignisse kaum zu prognostizieren sind. Die langfristige Auswirkung dieses Zuzugs bleibt jedoch abzuwarten, denn die Frage, wie viele von ihnen dauerhaft in Jena bleiben oder in andere deutsche Städte ziehen oder zurückkehren werden, ist derzeit noch offen.

ABB. 2 WANDERUNGSSALDO

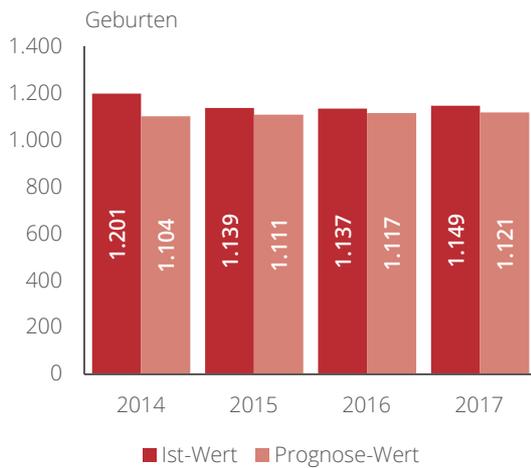


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Analysiert man die Bevölkerungsentwicklung nach den verschiedenen demographischen Komponenten, so zeigt sich die Flüchtlingsthematik auch beim Wanderungssaldo vor allem mit überdurchschnittlichen Wanderungsgewinnen im Jahr 2015 (▶ siehe Abbildung 2).

Bei der natürlichen Entwicklung – den Geburten und Sterbefällen – sind die Differenzen deutlich geringer, wobei die Geburten 2014 9 % über dem Prognose-Wert lagen (▶ siehe Abbildung 3). In den Folgejahren 2015 bis 2017 haben sich die Geburtenfälle den prognostizierten Werten wieder angenähert. Aber auch bei den Geburten machen sich die Flüchtlinge bemerkbar: so wurden 2016 48 und 2017 76 Kinder mit Flüchtlingsstatus geboren. Ohne sie lägen die Geburtenfälle sogar leicht unter den Werten der Prognose.

ABB. 3 GEBURTENFÄLLE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Bei den Sterbefällen waren die Unterschiede noch geringer und die Abweichungen traten in beiden Richtungen auf: 2014 sind 22 und 2016 73 Menschen weniger gestorben als prognostiziert, 2015 hingegen 60 und 2017 13 Menschen mehr (► siehe Abbildung 4). Dies ist ein Beispiel dafür, dass aus dem Vergleich eines Jahres noch nicht auf die "Richtigkeit" der Prognose geschlossen werden kann, denn mit der Prognose werden immer Trends in Form von Kurven vorausgerechnet. Die tatsächliche Entwicklung ist hingegen immer auch von Zufällen geprägt, die zu jährlichen Schwankungen führen und sich über die Jahre ein Stück weit ausgleichen. Über die vier Jahre insgesamt gerechnet sind 22 weniger gestorben als prognostiziert, eine Abweichung von 0,5 %.

In der Regel verändert sich die Verteilung nach Altersgruppen in einer Stadt erst über einen längeren Zeitraum, entsprechend gibt es nur geringe Unterschiede zwischen den Ist-Werten von 2013 und 2017. Die Ist-Werte entsprechen in etwa den Prognose-Werten (► siehe Abbildung 5). Die starke ausländische Zuwanderung macht sich in der Altersgruppe der 18- bis 26-Jährigen besonders bemerkbar, die zurückgegangene Zahl der Studenten dämpft jedoch diesen Effekt. Erkennbar ist ferner auch der leichte Alterungsprozess, der sich in einer Zunahme der über 75-Jährigen ausdrückt, wovon auch in der Prognose ausgegangen wird.

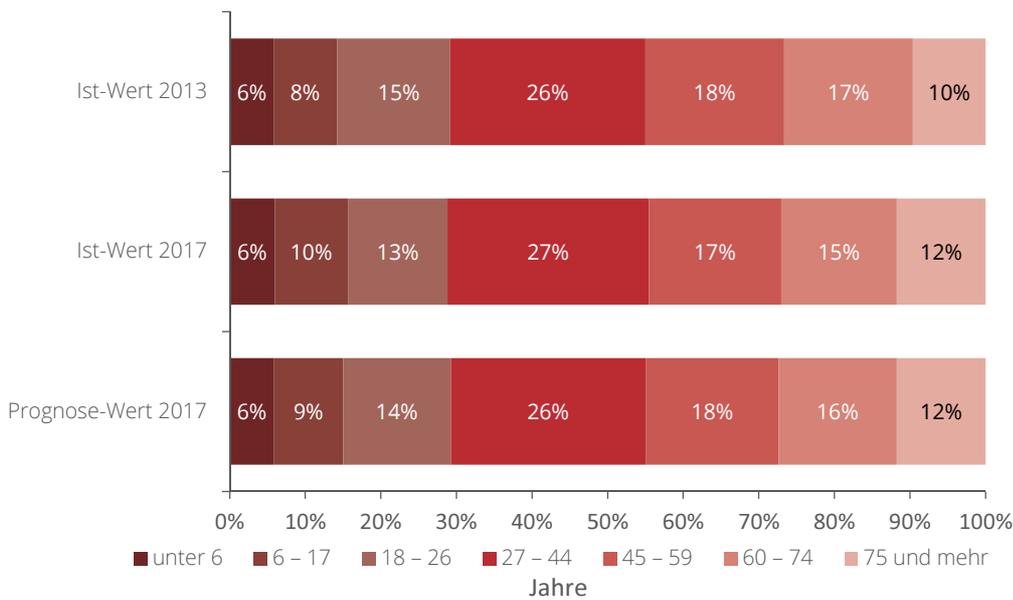
ABB. 4 STERBEFÄLLE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

In der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 wird davon ausgegangen, dass sich die einzelnen Planungsräume unterschiedlich entwickeln. Gründe dafür sind der Zuzug von außerhalb, der vor allem die Kernstadt bevorzugt, die innerstädtischen Umzüge sowie der unterschiedliche natürliche Saldo in den einzelnen Planungsräumen. Eine differenzierte Analyse dieser einzelnen Komponenten auf Ebene der Planungsräume ist aufgrund des kurzen Evaluierungszeitraums aus empirischen Gründen noch nicht sinnvoll. Abbildung 6 verdeutlicht jedoch, dass die Bevölkerungsentwicklung insgesamt als Summe der Komponenten vom Grundsatz her so eingetreten ist wie in der Prognose angenommen, allerdings überlagert auch hier die Flüchtlingsthematik teilweise das übrige demographische Geschehen. So ist die stärkste Zunahme der Bevölkerung in den Planungsräumen Nord und West/Zentrum 7,2 % bzw. 3,7 % zu verzeichnen, die geringste in den Ortschaften mit 1,5 %. Dabei ist die Entwicklung in den Ortschaften deutlich ungünstiger ausgefallen als vorausgeschätzt, allerdings sind in diesem Planungsraum kaum Flüchtlinge zugezogen. Während die Flüchtlinge in Winzerla ein leichtes Wachstum, anstatt – wie angenommen – einen leichten Rückgang, bewirkten, wurde in Lobeda – anders als erwartet – eine stärkere Zunahme um 3,1 % verzeichnet (► siehe Kapitel A 2.6). In den nächsten Jahren ist zu beobachten, ob es sich dabei um einmalige Effekte handelt oder sich die beiden Großsiedlungen grundsätzlich günstiger entwickeln als ursprünglich angenommen.

ABB. 5 ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: : Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

Die Zunahme der Bevölkerungszahl schlägt sich auch in einer wachsenden Zahl der Haushalte nieder. So stieg die Zahl der statistischen Privathaushalte zwischen 2013 und 2017 um rd. 1.550 an, fast 1.400 Haushalte mehr als prognostiziert (▶ siehe Abbildung 7). Diese Zunahme erfolgte vor allem bei 1- und 2-Personen-Haushalten und Haushalten mit vier und mehr Personen, während die Zahl der Haushalte mit drei Personen inzwischen rückgängig

ist. Vor allem die weitere Zunahme der Geburten hat dazu geführt, dass Haushalte größer geworden sind – von dieser Entwicklung wurde auch in der Haushaltsprognose ausgegangen. Relativ gesehen haben die großen Haushalte mit fünf und mehr Personen besonders stark zugenommen, auch dies dürfte zum größten Teil auf die Flüchtlinge zurückzuführen sein.

ABB. 6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist-Wert			Prognose-Wert	
	2013 absolut	2017 absolut	Veränderung in %	2017 absolut	Veränderung in %
West/Zentrum	23.922	24.815	3,7%	24.664	3,1%
Nord	18.789	20.144	7,2%	19.551	4,1%
Ost	15.697	16.138	2,8%	15.815	0,7%
Lobeda	23.341	24.231	3,8%	23.151	-0,8%
Winzerla	14.409	14.348	-0,4%	14.292	-0,8%
Ortschaften	8.913	9.046	1,5%	9.350	4,9%
Gesamt Jena*	105.282	108.722	3,3%	106.823	1,5%

* 2013 konnten 200 Personen keinem Planungsraum zugeordnet werden

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

ABB. 7 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist-Wert		Veränderung in %	Prognose-Wert	
	2013 absolut	2017 absolut		2017 absolut	Veränderung in %
1 Person	31.197	31.958	2,4%	31.028	-0,5%
2 Personen	17.825	18.064	1,3%	17.580	-1,4%
3 Personen	6.312	6.197	-1,8%	6.723	6,5%
4 Personen	3.529	3.929	11,3%	3.658	3,7%
5 u.m. Personen	1.047	1.315	25,6%	1.097	4,8%
Gesamt Jena	59.910	61.463	2,6%	60.086	0,3%

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
 Berechnungen: Timourou

ÜBERLEGUNGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN WOHSITUATION DER FLÜCHTLINGE IN JENA

Derzeit leben rd. 2.500 Flüchtlinge in Jena, darunter sind vorrangig Personen mit einer Aufenthaltsgenehmigung und inzwischen wohnt der Großteil von ihnen in einer Wohnung. Im Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingssituation stellen sich letztendlich drei wichtige kommunalpolitische Fragen: Wie viele Flüchtlinge kommen in Zukunft nach Jena? Wie lange werden sie bleiben? Und schließlich, eng damit verbunden, wie viel zusätzlicher Wohnraum wird für sie benötigt?

Für die Beantwortung dieser Fragen, können langjährige Erkenntnisse aus der Migrationsforschung herangezogen werden. In der Migrationsforschung wird von sogenannten Push- und Pull-Faktoren gesprochen, die eine Wanderungsentscheidung beeinflussen oder gar auslösen. Ein wichtiger Pull-Faktor – also ein Zuzugsgrund – ist ein attraktiver

Arbeitsmarkt im Zielgebiet. Wichtigste Push-Faktoren – also Fortzugsgründe – sind Armut oder Krisen- und Kriegssituationen. In der Regel handelt es sich um Faktoren, die nur schwer bis gar nicht prognostizierbar sind – gerade in Bezug auf Flüchtlinge sind zahlreiche Größen nicht schätzbar.

Basierend auf inzwischen gewonnene Erfahrungen aus den Entwicklungen seit 2014/2015, wurde die zusätzliche Wohnungsnachfrage für 2017 auf 335 Wohnungen geschätzt. In den kommenden Jahren wird von einer sinkenden Zahl ausgegangen, vorausgesetzt die Zahl der zuziehenden Flüchtlinge nimmt weiterhin ab, während gleichzeitig wieder mehr Personen aus Jena entweder in eine andere deutsche Gemeinde oder ins Ausland zurückziehen werden.

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 re-

gionale 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	
	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Lebenszufriedenheit • Man hat sich eingerichtet • Konventionelle Wohnung • Gute Qualität • Ruhige Wohnlage 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaft und Netzwerke • Urbanes Umfeld • Wohnen als Lebensgefühl • Flexibel, mobil • Stark nach Außen orientiert 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnung als Mittelpunkt • Nachbarschaft/Umfeld wichtig • Große Wohnung/Haus • Raum für Begegnung • Umweltbewusstsein • Familiärer Lebensstil (nicht nur Familien, auch Postfamilienphase) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Leistung und Optimierung, Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen • Hohe Anforderungen • Vielseitig interessiert • Raum für Individualität, Arbeiten • Hohes Umweltbewusstsein 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Ansprüche • Klassische Geschosswohnung • Einfache, ordentliche Ausstattung • Sehr geringe Mobilität 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 "Wendeverlierern" 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

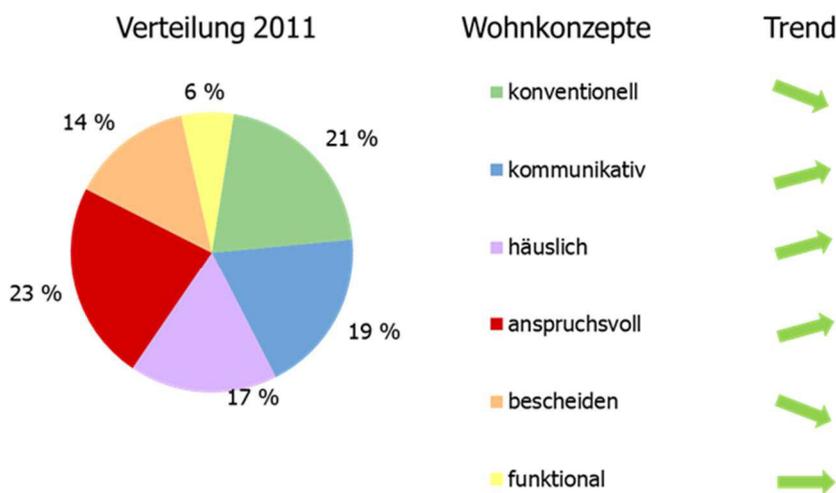
Aufgewachsen in gesellschaftlichem Wohlstand sowie Freisetzungs- und Modernisierungsprozessen, verfolgen Vertreter dieses Wohnkonzepts postmaterielle Wertüberzeugungen. Selbstverwirklichung und Individualismus bilden die zentralen Handlungsmaximen dieser Gruppe. Diese würde eigentlich zu einem wachsenden 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 WOHTRENDS

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 wohnungsnahen 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 WOHN-TRENDS

Entwicklung wird stark getragen von Haushalten mit ...	Konventionellem Konzept	Kommunikativem Konzept	Häuslichem Konzept	Anspruchsvollem Konzept	Bescheidenem Konzept	Funktionalem Konzept
Trends						
Migration bestimmt das Bevölkerungswachstum in Großstädten und verändert so die Wohnungsnachfrage.		X	X	X		
Nachfrage nach ambulanter Pflege bzw. Pflege im Quartier steigt.	X				X	X
Ökologie und Nachhaltigkeit als Lebensentwurf gewinnen an Bedeutung.		X		X		
Technische Ausstattungen als Hüter und Verwalter des Hauses werden wichtiger.	X	X	X	X		
Nachfrage nach preiswerten Familienwohnungen in den Städten steigt weiter an.			X			X
Ansprüche an die vermietenseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu.			X	X		
Energieeinsparung bleibt weiterhin wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken.			X	X		X
Attraktive, zentrale Lagen gesucht.		X	(X)	X		
Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität.		X	X	X		
Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.	X	X	X		X	
Das Badezimmer als multifunktionale Zone gewinnt immer mehr an Bedeutung und kann je nach Wohnkonzept als Wellness-Oase, Gesundheitsraum genutzt werden.			X	X		

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 Altbaugelände, als Familien teilweise Altbaugelände 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.

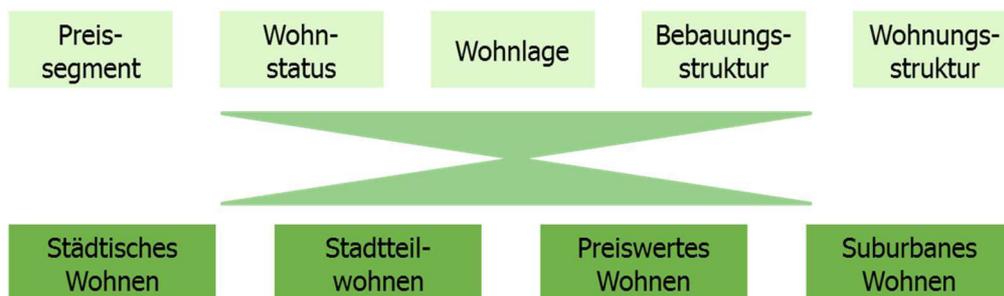
3 WOHNUNGSMARKTSEGMENTE

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 Reihenhauses, 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 m ²	sehr klein				
30-45 m ²	klein	klein			
45-60 m ²	mittel	mittel	klein		
60-75 m ²	groß	groß	mittel	klein	
75-90 m ²			groß	mittel	
90-120 m ²	Loft	Loft	sehr groß	groß	mittel
>120 m ²	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 Bezirk¹ Nord II oder die etwas verdichtete Großsiedlung wie in Lobeda-Ost/Draackendorfer 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 zu meist 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 Bevölke-

rungsanstieg 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

Seniengeneration. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Renteneinkünfte 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.

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 gekennzeich-

net, 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: Klaus 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 Haushaltsbefra-

gung 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.

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 Studentenwerkes 2012

Diese Präferenz führt auch dazu, dass der zukünftig zu erwartende leichte Rückgang der Studienzahlen 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.

⁵ Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusminister 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 überwiegt 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 Kleinhäu-

ser, 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 Wohnkraft 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.

4 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

4.1 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.

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 Wohn-trends 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.

¹ Siehe unter: http://www.jena.de/de/leben/wohnen_bauen/361140

4.2 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 berücksichtigen 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 Kleinhäusern² 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

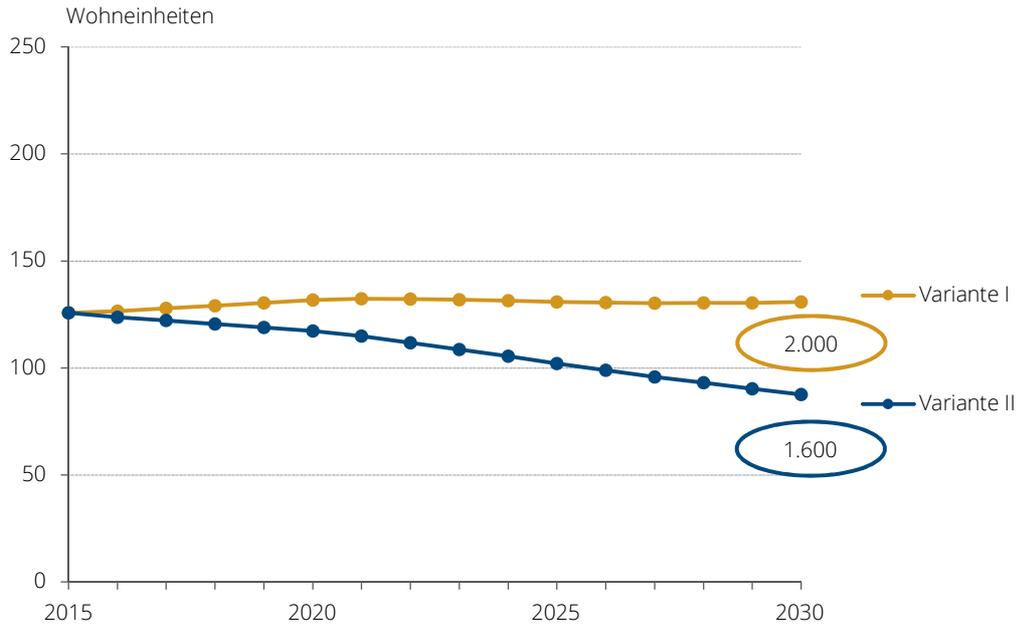
Wie bereits in Kapitel A 2.5 dargestellt, kommt bei den Baufertigstellungen der kleinteiligen Bebauung eine gewisse Bedeutung zu, die vor allem aus dem Streben nach selbstgenutztem Eigentum gespeist wird. Die hieraus resultierende Neubaunachfrage ist dabei relativ unabhängig von der konkreten Wohnungsmarktsituation 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 altersstrukturellen 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 Wohneinheiten je 1.000 Personen angenommen, was über den gesamten Zeitraum bis 2030 betrachtet zu einem Bauvolumen von rd. 1.600 Wohneinheiten 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 Sicker-effekten 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 Kleinhausbereich⁵ sowie der sich abflachenden Bevölkerungszunahme begründet ist.

ABB. 4 VERGLEICH DER NACHFRAGE MIT DEM AM MARKT AKTUELL VERFÜGBAREM ANGEBOT⁶
(gerundete Werte)

Marktsegment	kurzfristig bis 2022		mittel- bis langfristig bis 2030	
	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.

4.3 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.

den, 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 Gestaltungsoptionen 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 langfristigen Realisierungszeitraum auszugehen.

Grundsätzlich muss jedoch festgehalten wer-

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 eintrifft 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 erforderlich⁹, die geplanten Bauflächen (B) müssen jedoch möglichst rasch zum Beschluss gebracht werden, die Entwicklung der Erschließung sollte zügig vorantreiben. 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

Mithilfe der Stadtteilübersichten soll ein Überblick über die wichtigsten statistischen Daten auf der Ebene der folgenden **Planungsräume** gegeben werden:

- 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 Stadtbau der Jahre 2003 bis 2017 sowie verschiedener Konzepte für die einzelnen Planungsräume. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 übernommen. 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.

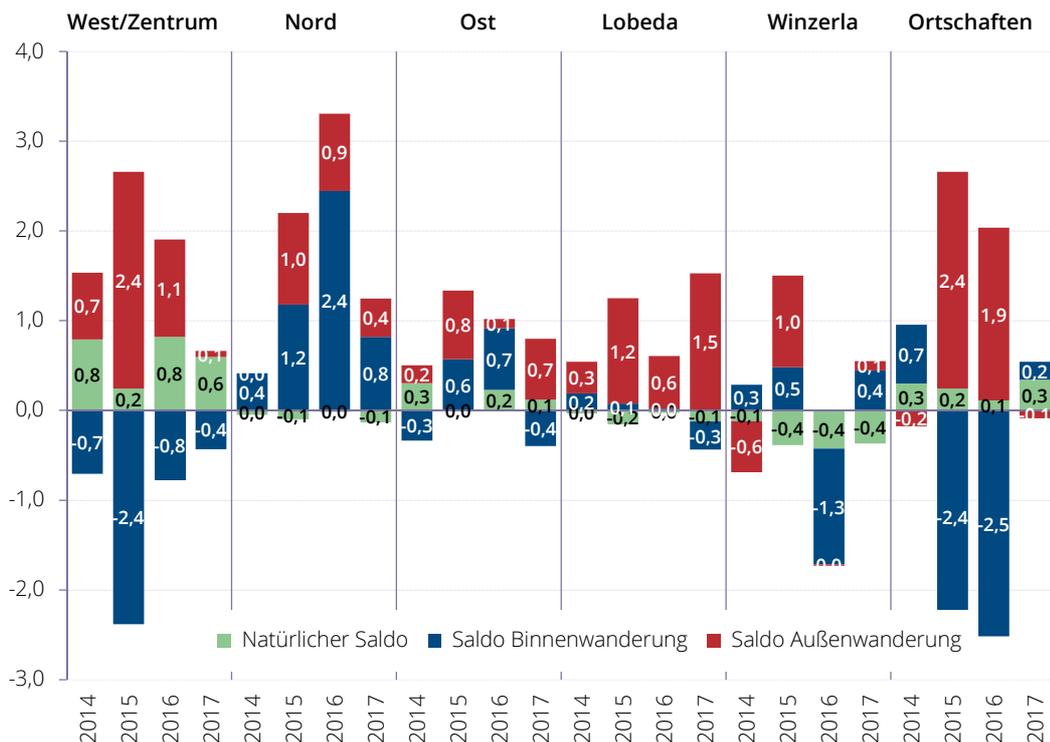
PLANUNGSRÄUME IM VERGLEICH

Die **Einwohnerentwicklung** in den Planungsräumen verläuft recht unterschiedlich. Bei einer vergleichenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung und der einzelnen Komponenten der Einwohnerentwicklung 2014-2017¹ – natürlicher

Saldo aus Geburten und Sterbefällen, Saldo der Binnenwanderungen innerhalb Jena und den Außenwanderungssaldo – werden die Ursachen dafür deutlich (►siehe Abbildung 1 und 2):

ABB. 1 KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG 2014-2017

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. + 7,2 % gegenüber 2013 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 und West/Zentrum mit 3,8 % bzw. 3,7 %-igem Einwohneranstieg gegenüber 2013. Dabei geht der Zuwachs von 890 Einwohnern gegenüber 2013 in

Lobeda hauptsächlich auf die verstärkte Außenwanderung zurück, die wiederum von den Flüchtlingen stark beeinflusst war. Zwischen 2013-2016 war auch der Binnenwanderungssaldo nicht mehr negativ, 2017 hat Lobeda wieder innerstädtische Verluste zu verzeichnen. Der natürliche Saldo ist mehr oder weniger ausgeglichen.

Auch West/Zentrum profitiert insbesondere von den Außenwanderungen und zeigt zudem neuwertige Geburtenüberschüsse.

¹ Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Kapitel C

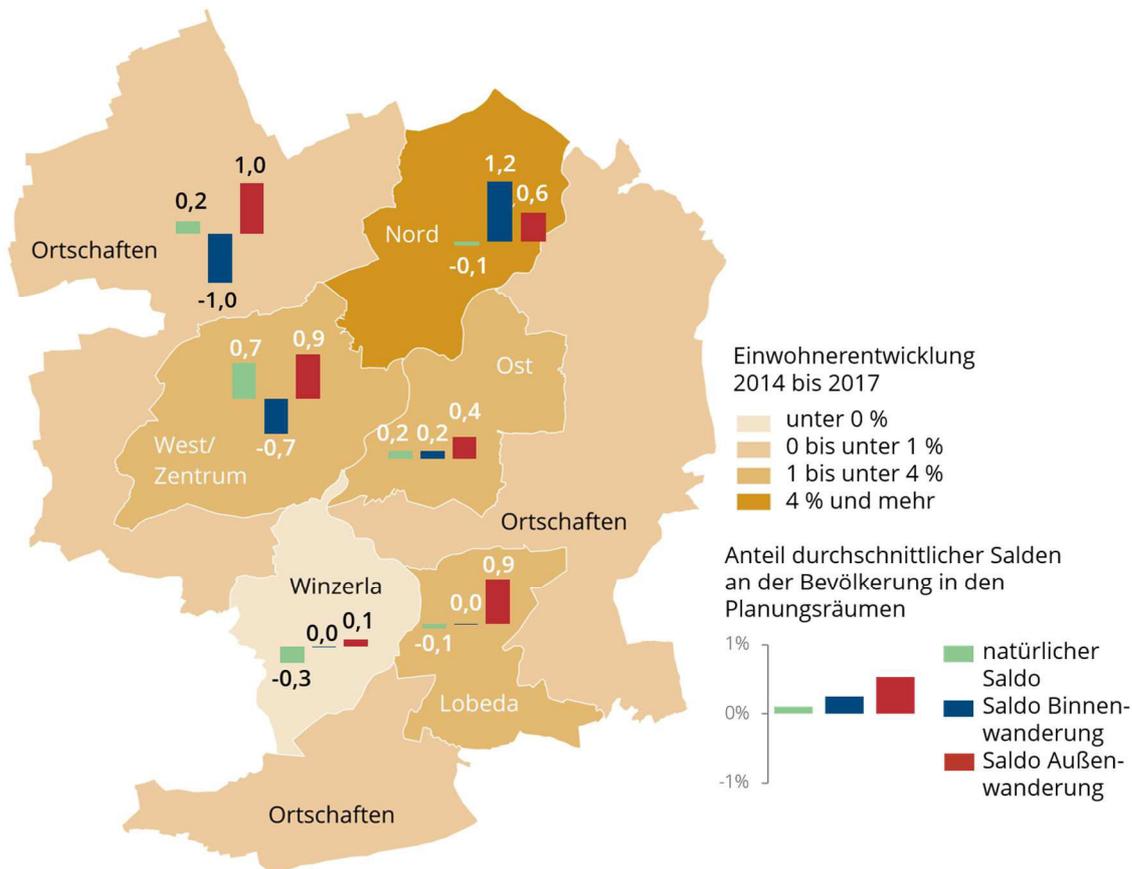
Stand September 2018

Im Planungsraum Ost stieg die Einwohnerzahl um 2,8 % gegenüber 2013. Ost zeigte 2016 eine positive Entwicklung bei allen drei Komponenten auf. 2014 und 2017 waren Verluste bei den innerstädtischen Wanderungen zu beobachten.

Mit rd. + 1,5 % waren die Einwohnergewinne 2013-2017 in den Ortschaften deutlich geringer. Zwischen 2009-2014 waren die Binnenwanderungssalden 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 2017 folgt wieder den Trends vor 2015.

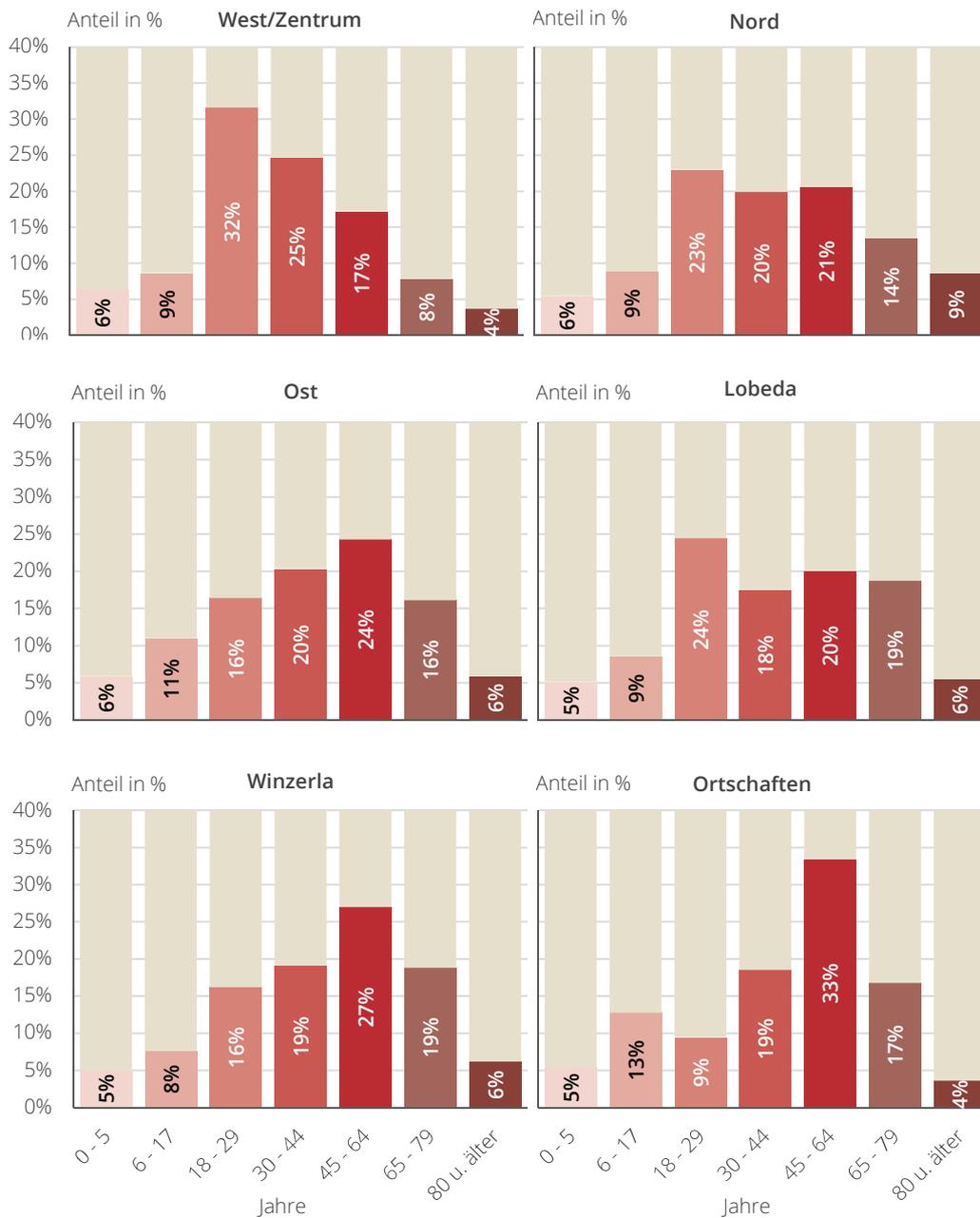
Winzerla profitierte bis 2014 nur bei der Binnenwanderung. Dies reichte meist nicht aus, um die Sterbeüberschüsse bzw. Verluste bei Außenwanderungen auszugleichen, so dass die Einwohnerzahl rückläufig war. 2015 konnte auch Winzerla kurzfristig von der Außenwanderung – insbesondere Flüchtlinge – stark 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 2017 der Gesamtsaldo leicht positiv.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG INSGESAMT SOWIE NATÜRLICH UND RÄUMLICH 2014-2017



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 3 ALTERSSTRUKTUR 2017 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 3 und 4).

Einerseits spiegeln diese zwei Merkmale die städtebauliche Genese und das Baualter der Quartiere direkt wider. Andererseits machen sich hier auch die Eigentümerverhältnisse (Woh-

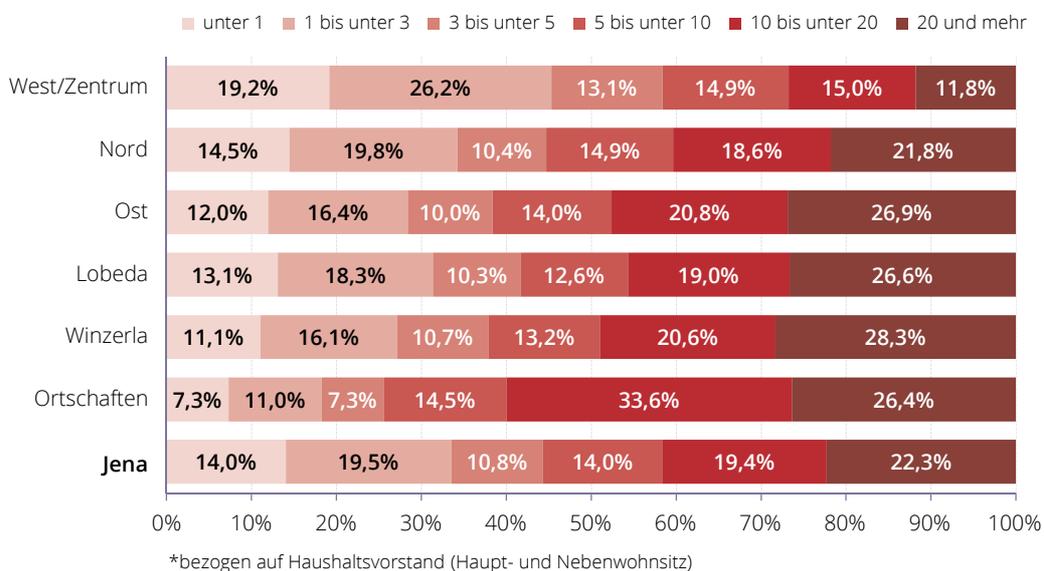
² Hierzu lässt sich anhand der Einwohnermeldedaten lediglich die Wohndauer der Einwohner an der aktuellen Wohnadresse ermitteln, indem die Datumsdifferenz des Stichtages zum Einzugsdatum berechnet wird. Sollte zuvor eine andere Wohnung in Jena bewohnt worden sein (z. B. bei innerstädtischen Umzügen), kann diese Zeit nicht mit erhoben werden. Die Auswertungen seit 2014 beziehen sich auf die Haushaltsvorstände (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz).

nen 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 Studenten dar, was sich an dem stark überdurchschnittlichen Anteil an 18- bis 30-Jährigen bemerkbar macht. Aufgrund des hohen Studentenanteils 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. 60 % der Haushalte wohnt hier bereits länger als 10 Jahre und nur 26 % 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 etwas geringer als beispielsweise in der Großwohnsiedlung Winzerla mit Bebauung aus den 1970er und 80er Jahren.

ABB. 4 WOHNDAUER* (IN JAHREN) NACH PLANUNGSRÄUMEN 2017

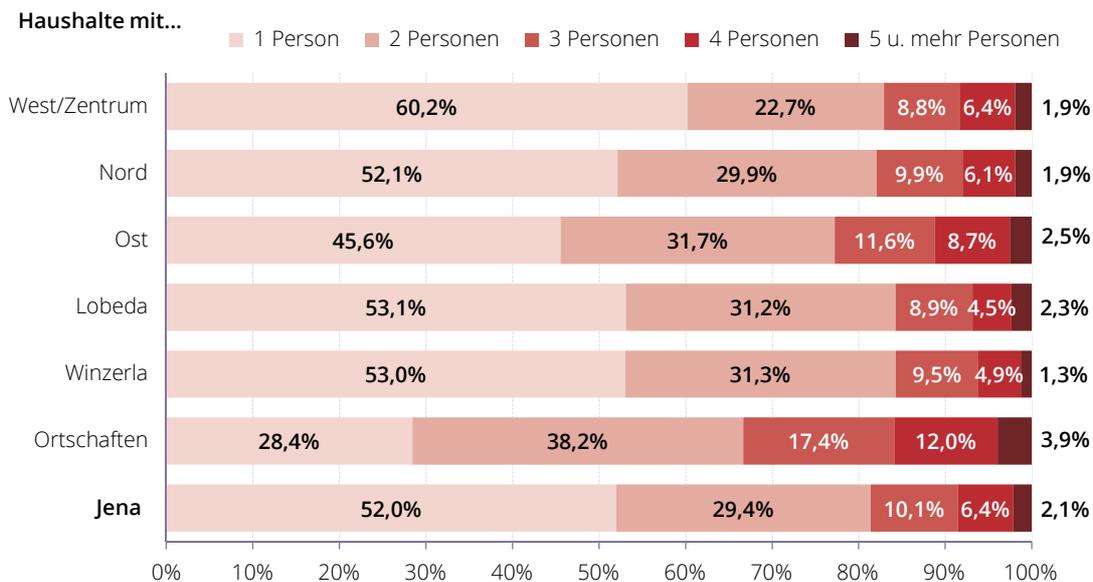


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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 5 und 6).

ABB. 5 STRUKTUR DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE 2017 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

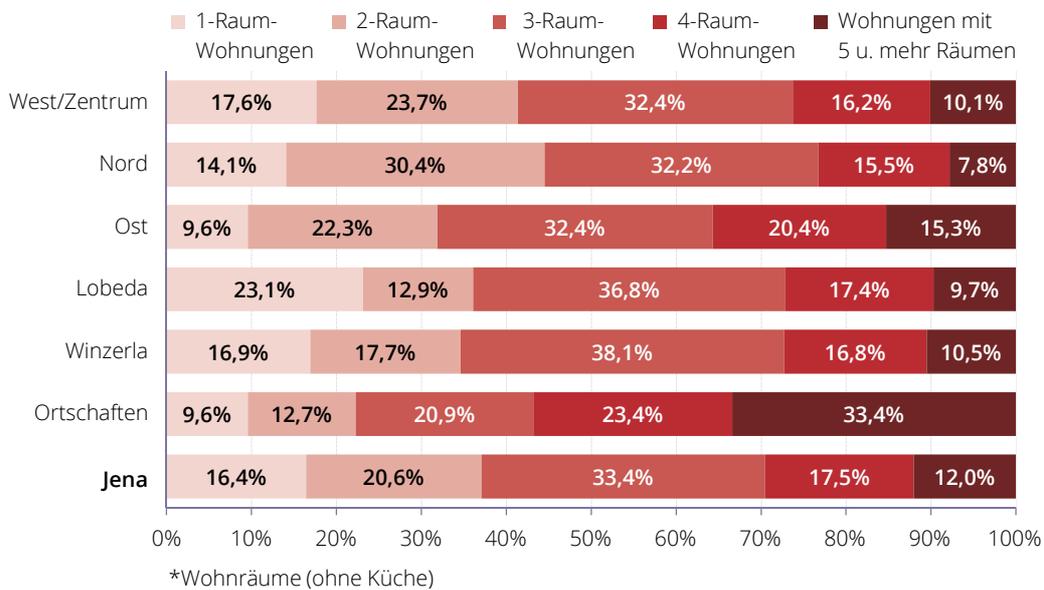
DEFINITION DER HAUSHALTE

Die Haushalte werden aus dem Einwohnermeleregister 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, 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).

ABB. 6 WOHNUNGSBESTAND 2017 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. 24,5 % besonders hoch. Gleiches gilt auch für Teilbereiche des Planungsraumes Ost, der Familienanteil liegt in Ost insgesamt bei 20,8 %.

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 -be-

reitschaft oder auch des Mobilitätsverhalten sowie der Wohnwünsche. Im Hinblick auf die Gruppen der Senioren, Arbeitslosen, Ausländer und Alleinerziehenden zeigen sich nicht nur Unterschiede bei der räumlichen Verteilung, sondern auch bei der Entwicklung der Anteile (►siehe Abbildung 7).

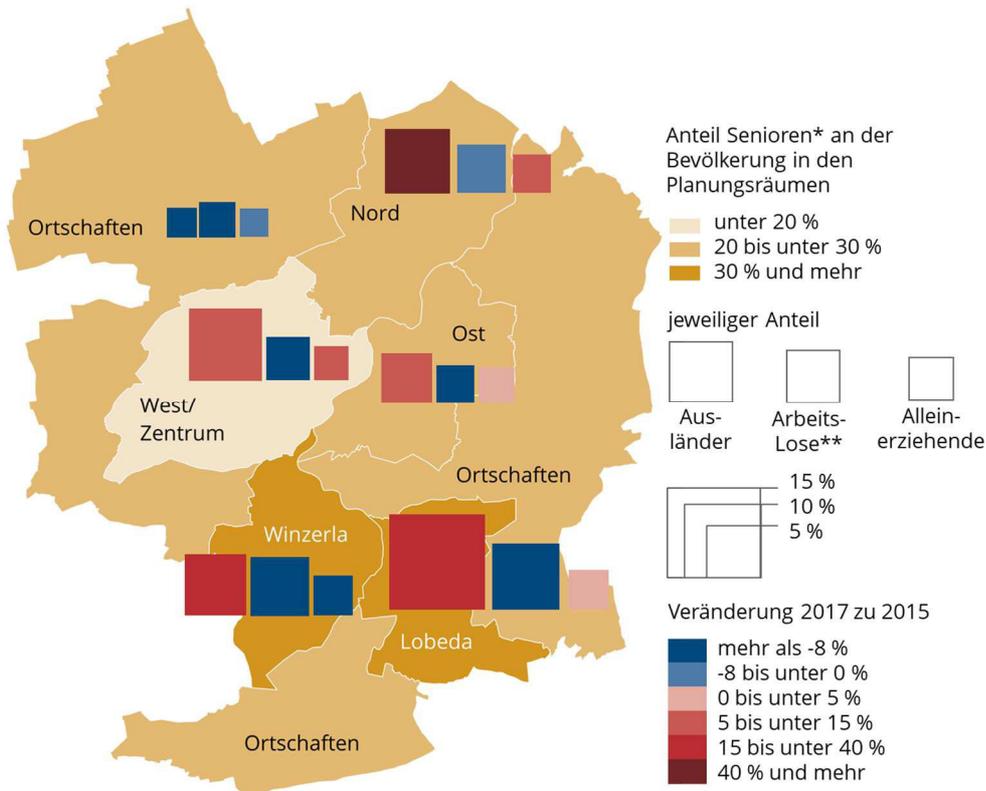
Von allen vier Gruppen stellen die Senioren die größte dar, wobei in Lobeda und Winzerla bezogen auf die Einwohner die meisten und in West/Zentrum die wenigsten wohnen.

Der gesamtstädtische Rückgang der Arbeitslosen zeichnet sich außer in Ost in allen Planungsräumen ab. Trotz des Rückgangs liegen die Anteile in Lobeda und Winzerla am höchsten.

Ebenfalls hoch ist der Ausländeranteil in Lobeda, aber auch in West/Zentrum. Hier zeichnet sich seit 2014 in allen Planungsräumen außer Ortschaften eine Zunahme ab, welche in Nord am stärksten ausgefallen ist, gefolgt von Lobeda und Winzerla.

Die Alleinerziehenden verteilen sich räumlich hingegen relativ gleichmäßig bei geringen jährlichen Veränderungen.

ABB. 7 SOZIALSTRUKTUR 2017



* 60 Jahre und älter

** Anteil der Arbeitslosen nach ALG I (SGB III) und ALG II (a) (SGB II) bezogen auf die Einwohneranzahl der 18- bis unter 60-Jährigen

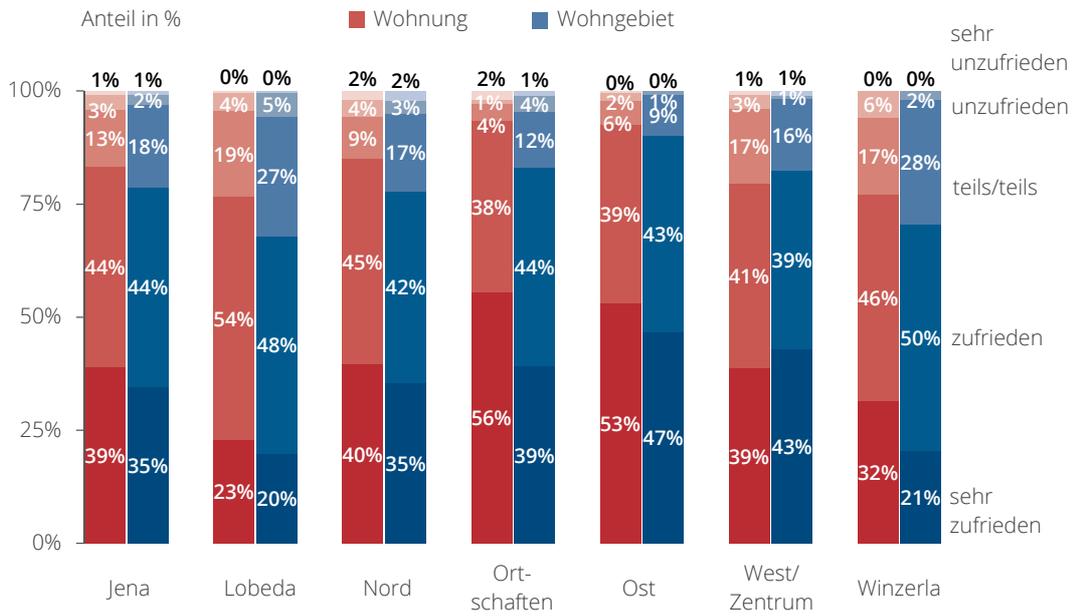
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung und Berechnungen: Timourou

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 be-

stehende 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. 8 WIE BEWERTEN SIE IHRE WOHNUNG UND IHR WOHNGEBIET?



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

PLANUNGSRÄUME AUF EINEN BLICK

Mit der Abbildung 9 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 2015 bis 2017 ins Verhältnis gesetzt. So zeigt ein Blick in die Abbildung 9 zum Beispiel für die Planungsräume Lobeda und Nord die stärksten Einwohnergewinne, während in Ost sowie Nord der Saldo der Binnenwanderung vergleichsweise hoch liegt, ist es in Lobeda der 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. 9 ENTWICKLUNGEN AUSGEWÄHLTER MERKMALE VON 2015 bis 2017

AUSGEWÄHLTE MERKMALE	West/Zentrum	Nord	Ost	Lobeda	Winzerla	Ortschaften
Einwohnergewinne	••	•••	••	•••	•	•
Saldo Binnenwanderung	•	•••	•••	••	••	•
Saldo Außenwanderung	••	••	•	•••	•	•••
Sterbefälle je 1.000 Einwohner	•	•••	••	••	•••	•
Geburtenfälle je 1.000 Einwohner	•••	•••	••	••	•	•
Jugendquotient*	•	••	•••	••	•	•••
Altenquotient**	•	•	••	•••	•••	••
Anteil an Einpersonenhaushalten	•••	••	•	•••	••	•
Anteil an Paaren mit Kindern	••	••	•••	•	•	•••
Anteil Alleinerziehender	•	••	••	•••	•••	•
Ausländeranteil	•••	••	•	•••	••	•
Anteil an Arbeitslose ALG I (SGB III)	•	••	•	•••	•••	••
Anteil an Arbeitslose ALG II (SGB II)	••	••	•	•••	•••	•
Anteil Bedarfsgemeinschaften	••	••	•	•••	•••	•

* Zahl der unter 18-Jährige je 100 18 bis unter 60-Jährige

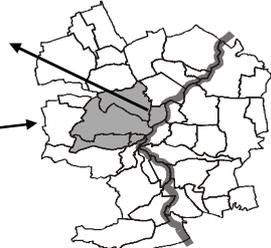
** Zahl der 60-Jährigen und älter je 100 18 bis unter 60-Jährige

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnung: Timourou

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

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 10.09.2018

Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze)

	IST				Prognose 2014	
	2006	2014	2015	2016	2020	2025
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 - 26		6.412 24,2	6.452 24,0	19.030 16,6	6.190 22,9	6.115 22,3
27 - 44		8.707 32,9	8.857 32,9	30.160 26,2	8.627 31,9	8.474 30,8
45 - 59		3.654 13,8	3.675 13,7	19.547 17,0	3.732 13,8	3.829 13,9
60 - 74		2.401 9,1	2.388 8,9	16.966 14,8	2.459 9,1	2.815 10,2
75 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 - 26		4.872 20,2	4.854 19,8	14.589 13,5	4.985 19,9	4.925 19,3
27 - 44		8.080 33,6	8.240 33,6	28.390 26,3	8.039 32,1	7.925 31,1
45 - 59		3.510 14,6	3.531 14,4	19.116 17,7	3.608 14,4	3.686 14,5
60 - 74		2.364 9,8	2.350 9,6	16.818 15,6	2.418 9,7	2.751 10,8
75 u. älter		1.571 6,5	1.611 6,6	12.389 11,5	1.926 7,7	1.997 7,8
NW²⁾	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 (m²)		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 insgesamt¹⁾		673 4,1 ☹				
ALG I (SGB III)		262	- Arbeitslose nach SGB III			
ALG II (SGB II)		411	- Arbeitslose nach SGB II			
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 ☹				
Wohnbauflächen (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				

Tendenz:
 ↘ sinkend (>= 1% Abnahme p.a.)
 → konstant (1% Abn. bis 1% Zun. p.a.)
 ↗ steigend (>= 1% Zunahme p.a.)

Einwohner (Hauptwohnung)

Privathaushalte insgesamt
 Prozentualer Anteil an Privathaushalten insgesamt

Prozentualer Anteil an Einwohnern insgesamt

Einwohner (Nebenwohnung)

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

(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

Basisdaten

Infrastrukturdaten

JENA gesamt

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 10.09.2018



	IST				Prognose 2014	
	2006	2015	2016	2017	2020	2025
HW+NW	108.903	113.690	114.974	115.823	113.512	114.017
0 - 5		6.416 5,6	6.504 5,7	6.522 5,6	6.325 5,6	6.259 5,5
6 - 17		9.930 8,7	10.348 9,0	10.674 9,2	10.362 9,1	10.829 9,5
18 - 26		19.170 16,9	19.030 16,6	18.757 16,2	19.024 16,8	18.989 16,7
27 - 44		29.696 26,1	30.160 26,2	30.817 26,6	29.130 25,7	28.795 25,3
45 - 59		19.546 17,2	19.547 17,0	19.479 16,8	18.648 16,4	18.105 15,9
60 - 74		17.339 15,3	16.966 14,8	16.764 14,5	16.771 14,8	17.799 15,6
75 u. älter		11.593 10,2	12.419 10,8	12.810 11,1	13.252 11,7	13.241 11,6
HW	100.953	107.048	107.983	108.722	107.652	108.155
0 - 5		6.386 6,0	6.475 6,0	6.493 6,0	6.315 5,9	6.249 5,8
6 - 17		9.795 9,2	10.206 9,5	10.535 9,7	10.242 9,5	10.714 9,9
18 - 26		14.927 13,9	14.589 13,5	14.295 13,1	15.468 14,4	15.479 14,3
27 - 44		28.022 26,2	28.390 26,3	28.993 26,7	27.682 25,7	27.479 25,4
45 - 59		19.150 17,9	19.116 17,7	19.008 17,5	18.205 16,9	17.633 16,3
60 - 74		17.202 16,1	16.818 15,6	16.618 15,3	16.563 15,4	17.483 16,2
75 u. älter		11.566 10,8	12.389 11,5	12.780 11,8	13.177 12,2	13.118 12,1
NW	7.950	6.642	6.991	7.101		
statistische Privathaushalte	60.427	61.012	61.463			
Einpersonenhaushalte		31.171 51,6	31.481 51,6	31.958 52,0		
Paare mit Kindern		7.430 12,3	7.674 12,6	7.815 12,7		
Alleinerziehende		2.708 4,5 ⊖	2.814 4,6 ⊖	2.766 4,5 ⊖		
Sonstige		19.118 31,6	19.043 31,2	18.924 30,8		
Wohnungen		58.167	58.633	59.013		
Wohnfläche (m²)		4.079.292	4.129.984	4.163.924		
Geburten		1.139	1.133	1.149		
Sterbefälle		1.074	957	1.061		
Zuzug						
von außerhalb		8.324 7,8	7.919 7,3	7.457 6,9		
aus Jena		9.157 8,6	9.878 9,1	8.485 7,8		
Wegzug						
nach außerhalb		7.094 6,6	7.150 6,6	6.867 6,3		
nach Jena		9.157 8,6	9.878 9,1	8.485 7,8		
Migranten						
Ausländer		8.008 7,5	9.195 8,5	10.060 9,3		
Aussiedler		2.198 2,1	2.180 2,0	2.181 2,0		
Einbürgerungen		1.899 1,8	1.989 1,8	2.133 2,0		
Arbeitslose insgesamt		3.504 5,6 ⊖	3.434 5,5 ⊖	3.039 4,9 ⊖		
ALG I (SGB III)		1.064	882	932		
ALG II (SGB II)		2.440	2.552	2.107		
Jugendliche unter 25 Jahre		221 2,2 ⊖	287 2,8 ⊖	258 2,4 ⊖		
BG insgesamt ¹⁾		4.533	4.551	4.604		
mit Kindern unter 15 Jahren		1.212 26,7	1.262 27,7	1.259 27,3 ⊖		
mit Leistungen zum LU		3.774 83,3	3.891 85,5	3.925 85,3		
mit Leistungen für Unterkunft		4.279 94,4	4.309 94,7	4.411 95,8		
mit Sozialgeld		468 10,3	568 12,5	604 13,1		
Personen in BG ¹⁾		7.690	7.981	8.068		
Grundsicherung (SGB XII)		1.049	989	992		
Hilfe zur Erziehung		687 3,5 ⊖	819 4,1 ⊖	792 3,8 ⊖		
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)						
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		439 3,7 ⊖	496 3,9 ⊖	546 4,1 ⊖		

Basisdaten

		IST				Prognose 2014	
		2006	2015	2016	2017	2020	2025
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)		264,2	268,0	263,4		
	dar.: verfügbar (ha)		98,1	99,0	92,4		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		332	333	333		
	dar.: verfügbar (ha)		57	53	53		
	Schulen		35	35	36		
	Grundschule		11	10	11		
	Gemeinschaftsschule		8	9	9		
	Gymnasium		6	6	6		
	andere Schultypen		10	10	10		
	Kindertagesstätten		67	68	68		
	Kita-Plätze		5.730	5.892	5.916		
	Jugendeinr./-zimmer		11	11	11		
	Seniorenheime		12	12	12		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		12	12	13		
	Sportanlagen ²⁾		74	84	85		
Kultureinrichtungen ³⁾		61	61	63			

¹⁾ aus datentechnischen Gründen Angaben für 2017 Stand: Juni

²⁾ 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.

³⁾ 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.

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: 10.09.2018

	IST				Prognose 2014	
	2006	2015	2016	2017	2020	2025
HW+NW	24.999	→ 25.272	→ 25.401	↗ 25.681	↘ 24.458	→ 24.124
0 - 5		1.284 5,1	1.275 5,0	1.328 5,2	1.280 5,2	1.274 5,3
6 - 17		2.019 8,0	2.131 8,4	2.204 8,6	1.988 8,1	2.115 8,8
18 - 26		4.642 18,4	4.558 17,9	4.576 17,8	4.676 19,1	4.650 19,3
27 - 44		5.837 23,1	5.977 23,5	6.197 24,1	5.570 22,8	5.573 23,1
45 - 59		3.768 14,9	3.626 14,3	3.534 13,8	3.257 13,3	3.126 13,0
60 - 74		5.002 19,8	4.886 19,2	4.800 18,7	4.416 18,1	4.028 16,7
75 u. älter		2.720 10,8	2.948 11,6	3.042 11,8	3.271 13,4	3.358 13,9
HW	22.938	→ 23.777	→ 23.928	↗ 24.231	↘ 23.092	→ 22.785
0 - 5		1.279 5,4	1.272 5,3	1.326 5,5	1.278 5,5	1.272 5,6
6 - 17		1.991 8,4	2.096 8,8	2.178 9,0	1.951 8,4	2.079 9,1
18 - 26		3.639 15,3	3.606 15,1	3.648 15,1	3.696 16,0	3.679 16,1
27 - 44		5.467 23,0	5.584 23,3	5.796 23,9	5.316 23,0	5.349 23,5
45 - 59		3.717 15,6	3.569 14,9	3.474 14,3	3.191 13,8	3.052 13,4
60 - 74		4.970 20,9	4.858 20,3	4.771 19,7	4.391 19,0	4.002 17,6
75 u. älter		2.714 11,4	2.943 12,3	3.038 12,5	3.269 14,2	3.352 14,7
NW	2.061	1.495	1.473	1.450		
statistische Privathaushalte		13.568	13.676	13.782		
Einpersonenhaushalte		7.113 52,4	7.190 52,6	7.320 53,1		
Paare mit Kindern		1.256 9,3	1.290 9,4	1.336 9,7		
Alleinerziehende		738 5,4 ☹	766 5,6 ☹	745 5,4 ☹		
Sonstige		4.461 32,9	4.430 32,4	4.381 31,8		
Wohnungen		13.639	13.646	13.654		
Wohnfläche (m²)		817.101	818.345	819.267		
Geburten		217	242	241		
Sterbefälle		254	248	271		
Zuzug	von außerhalb	1.970 8,3	1.872 7,8	1.966 8,1		
	aus Jena	2.242 9,4	2.353 9,8	1.980 8,2		
Wegzug	nach außerhalb	1.691 7,1	1.732 7,2	1.596 6,6		
	nach Jena	2.224 9,4	2.348 9,8	2.012 8,3		
Migranten	Ausländer	3.097 13,0	3.647 15,2	4.119 17,0		
	Aussiedler	1.088 4,6	1.047 4,4	1.044 4,3		
	Einbürgerungen	456 1,9	452 1,9	474 2,0		
Arbeitslose insgesamt		1.196 9,3 ☹	1.235 9,7 ☹	1.085 8,4 ☹		
ALG I (SGB III)		235	195	221		
ALG II (SGB II)		961	1.040	864		
Jugendliche unter 25 Jahre		92 3,7 ☹	117 4,7 ☹	119 4,4 ☹		
BG insgesamt ¹⁾		1.799	1.853	1.890		
	mit Kindern unter 15 Jahren	595 23,8	635 25,4	647 24,1		
	mit Leistungen zum LU	1.493 59,7	1.599 64,1	1.626 60,6		
	mit Leistungen für Unterkunft	1.738 69,5	1.781 71,4	1.832 68,3		
	mit Sozialgeld	263 10,5	313 12,5	332 12,4		
Personen in BG ¹⁾		3.489	3.725	3.807		
Grundsicherung (SGB XII)		443	424	433		
Hilfe zur Erziehung		280 7,0 ☹	278 6,7 ☹	275 6,2 ☹		
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)						
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		148 5,8 ☹	154 5,8 ☹	175 6,0 ☹		

Basisdaten

		IST				Prognose 2014	
		2006	2015	2016	2017	2020	2025
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)		4,4	6,0	6,1		
	dar.: verfügbar (ha)		4,4	6,0	5,6		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		36	36	35		
	dar.: verfügbar (ha)		9	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	10		
	Kita-Plätze		1.177	1.203	1.214		
	Jugendeinrichtungen		4	4	4		
	Seniorenheime		1	1	1		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		3	3	3		
Sportanlagen ²⁾		13	15	15			
Kultureinrichtungen ³⁾		4	4	4			

¹⁾ aus datentechnischen Gründen Angaben für 2017 Stand: Juni

²⁾ 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.

³⁾ 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.



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 **Bevölkerungszahl** Lobedas ist in den vergangenen Jahren in eine ausgeglichene Entwicklung übergegangen. Seit 2013 ist sogar ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten (2017: + 303; 2016: + 151; 2015: + 291). Diese Zunahme ist auf ein vergrößertes Wohnungsangebot (Umbau des alten Arbeits-

amtes in der Fritz-Ritter-Str.) sowie auf den Zuzug größerer Haushalte und von Flüchtlingen zurückzuführen. Seit 2013 konnten wieder leichte Gewinne bei der Binnenwanderung (2015: + 18; 2014: + 48; 2013: + 79) verzeichnet werden, aktuell liegt der Saldo im negativen Bereich (2017: - 32). Bei den außerstädtischen **Wanderungen** verzeichnet Lobeda immer noch

Stadtteilübersicht Jena LOBEDA

nennenswerte Gewinne (2017: + 370; 2016: + 140; 2015: + 279). Im Ergebnis wohnen aktuell in Lobeda 24.231 Einwohner mit Haupt- und weitere 1.450 mit Nebenwohnsitz.

Im Jahr 2012 wurde eine Melderegisterbereinigung der Nebenwohnsitzler vollzogen. Seitdem ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz mehr oder weniger konstant bzw. leicht rückläufig. Entsprechend liegt der Anteil an Nebenwohnsitzen, die sich überwiegend auf die zahlreichen Studentenwohnheime bzw. Wohnungen für Studenten konzentrieren, bei 5,6 %. Dieser Anteil ist weiterhin nach West/Zentrum (9,8 %) und Nord (6,2 %) der drittgrößte innerhalb Jenas.

Mit der Bevölkerungsprognose 2014 wird geschätzt, dass bis 2025 die Bevölkerung auf 24.124 Einwohner (- 3,1 %) zurückgehen wird. Lobeda wird neben Winzerla voraussichtlich auch den stärksten Rückgang innerhalb der Planungsräume Jenas aufweisen. Derzeit verläuft die Entwicklung jedoch positiver als prognostiziert.

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 15,1 % aller Haushalte wieder das Niveau von 2007, liegt aber weiterhin unter dem Durchschnitt von Jena (17,2 %). 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 13,8 %, nach Winzerla der zweitniedrigste Wert. Beide Befunde zusammen deuten auf einen fortschreitenden Generationswechsel hin.

Dieser Prozess wird auch von der Haushaltsprognose 2014 abgebildet. Hier wird bis 2030 von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung ausgegangen, bei der sich die Zahl der Wohnhaushalte um 673 reduzieren wird. Gleichzeitig werden hier jedoch zukünftig die größten Zuwächse an Haushalten mit Kindern generiert (bis 2030: + 16 %). Diese liegen deutlich über

dem gesamtstädtischen Durchschnitt (rd. + 11,4 %).

Die Anzahl der **Kinder** unter 5 Jahren (1.328) übersteigt aktuell die Zahl der Kita-Plätze (1.214). Mit 91,4 % weist Lobeda einen geringeren Versorgungsgrad auf als die Planungsräume Ost und Winzerla, obwohl in den letzten zwei Jahren die Kapazitäten um 37 Plätze erweitert wurden.

Die Zahl der **Senioren** ist weiter angestiegen. Lobeda weist mit 30,5 % den zweithöchsten Anteil an Senioren (über 60 Jahre) auf, nur in Winzerla ist der Anteil noch leicht höher. Dies sowie das in Lobeda befindliche Pflegeheim mit insgesamt 275 Plätzen erklärt auch die Sterbeüberschüsse in den einzelnen Jahren (2017: - 30; 2016: - 6; 2015: - 37).

Laut Bevölkerungsprognose 2014 sinkt das Durchschnittsalter in Lobeda bis zum Prognoseende 2030, während das gesamtstädtische um 0,6 Jahre ansteigt, was gleichfalls den Generationenwechsel verdeutlicht. Da er aber einen längeren Zeitraum umfasst, bleibt Lobeda trotz des Anstiegs der Haushalte mit Familien (bis 2030: + 16 %) aufgrund des gleichzeitigen Anstiegs der Senioren ein vergleichsweise älterer Stadtteil Jenas.

Der Anteil an **Migranten** ist deutlich auf 23,3 % gestiegen (2014: 17,6 %) und mit Abstand der höchste Anteil in Jena (gesamtstädtisch: 13,2 %); rund 39,2 % aller Migranten in Jena wohnen in Lobeda. Bei 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 8,4 % (2007: 11,3 %) der Personen im Alter zwischen 18 und 60 Jahre arbeitslos (Jena: 4,9 %, 2007: 7,3 %). Gegenüber 2016 ist die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** um 2 % auf 1.890 oder 13,7 % aller Haushalte gestiegen. Er ist damit der mit Abstand höchste aller Planungsräume (Jena: 7,5 %). Gleichzeitig ist die Zahl an Personen in Bedarfsgemeinschaften

noch stärker angestiegen (+ 2,2 %). Dies dürfte auf die Zunahme von anerkannten Flüchtlingen 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, sind die niedriggeschossigen, landschaftsnahen Standorte in Lobeda-Ost sowie Lobeda-Altstadt vorwiegend als mittel einzustufen. Entsprechend sind die Wohnstandorte bis auf Lobeda-Altstadt im Wesentlichen den preiswerten und mittleren **Preissegmenten** zuzuordnen.

Bauweise errichteten Wohnungen zurückzuführen ist.

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 1,5 %. Bei diesem Niveau handelt es sich zu meist um fluktuationsbedingte bzw. sanierungsbedingte Leerstände, aktuell besteht kein struktureller Leerstand in Lobeda.

Vermietungsseitig am schwierigsten sind Elfgeschossiger, die sowohl aufgrund ihrer Gebäudestruktur als auch ihrer Wohnungsgrundrisse nachfrageseitig ungünstig sind. Insgesamt ist die durchschnittliche Wohnfläche in Lobeda mit rd. 60 m² am geringsten unter den Stadtteilen, was auf den hohen Anteil der in industrieller

Durch Neubauten in Lobeda-Altstadt und vor allem durch den Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes vergrößerte sich der **Wohnungsbestand** in Lobeda seit 2012 um ca. 600 Wohnungen.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Zentrales städtebauliches Entwicklungsziel im Planungsraum Lobeda ist die Profilierung Lobedas in drei eigenständige Quartiere Lobeda-Ost, -Mitte, -West. Zentrale Merkmale hierbei sind:

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 hierbei auch der Erhalt eines guten Bildungsinfrastrukturangebotes. Zugleich sollen in einzelnen Quartieren insbesondere in Lobeda-Ost mittelpreisige Angebote mit entsprechenden Wohnumfeldqualitäten angeboten werden.

- 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.

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.

Für die alte Ortslage Lobeda-Altstadt wird die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes mit regionaler Erholungsfunktion und kleinteiliger Geschäftsstruktur angestrebt.

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: 10.09.2018

	IST				Prognose 2014	
	2006	2015	2016	2017	2020	2025
HW+NW	15.726	↘ 15.096	↘ 14.883	→ 14.923	→ 14.791	→ 14.666
0 - 5		763 5,1	766 5,1	759 5,1	680 4,6	666 4,5
6 - 17		1.087 7,2	1.084 7,3	1.137 7,6	1.110 7,5	1.142 7,8
18 - 26		1.837 12,2	1.665 11,2	1.610 10,8	1.825 12,3	1.821 12,4
27 - 44		3.569 23,6	3.558 23,9	3.659 24,5	3.377 22,8	3.328 22,7
45 - 59		3.189 21,1	3.108 20,9	2.991 20,0	2.817 19,0	2.463 16,8
60 - 74		2.919 19,3	2.855 19,2	2.838 19,0	2.915 19,7	3.143 21,4
75 u. älter		1.732 11,5	1.847 12,4	1.929 12,9	2.067 14,0	2.103 14,3
HW	14.934	→ 14.558	↘ 14.321	→ 14.348	→ 14.215	→ 14.059
0 - 5		758 5,2	762 5,3	753 5,2	680 4,8	666 4,7
6 - 17		1.078 7,4	1.076 7,5	1.128 7,9	1.103 7,8	1.137 8,1
18 - 26		1.534 10,5	1.358 9,5	1.311 9,1	1.576 11,1	1.576 11,2
27 - 44		3.408 23,4	3.390 23,7	3.479 24,2	3.223 22,7	3.197 22,7
45 - 59		3.147 21,6	3.057 21,3	2.931 20,4	2.718 19,1	2.363 16,8
60 - 74		2.902 19,9	2.832 19,8	2.818 19,6	2.859 20,1	3.038 21,6
75 u. älter		1.731 11,9	1.846 12,9	1.928 13,4	2.056 14,5	2.082 14,8
NW	792	538	562	575		
statistische Privathaushalte		8.606	8.556	8.556		
Einpersonenhaushalte		4.486 52,1	4.501 52,6	4.537 53,0		
Paare mit Kindern		813 9,4	825 9,6	846 9,9		
Alleinerziehende		453 5,3 ⊖	437 5,1 ⊖	416 4,9 ⊖		
Sonstige		2.854 33,2	2.793 32,6	2.757 32,2		
Wohnungen		8.473	8.478	8.474		
Wohnfläche (m²)		562.970	564.514	565.213		
Geburten		136	118	121		
Sterbefälle		192	179	174		
Zuzug von außerhalb		846 5,8	666 4,7	598 4,2		
aus Jena		1.082 7,4	1.021 7,1	949 6,6		
Wegzug nach außerhalb		697 4,8	668 4,7	583 4,1		
nach Jena		1.012 7,0	1.206 8,4	888 6,2		
Migranten Ausländer		756 5,2	828 5,8	994 6,9		
Aussiedler		192 1,3	185 1,3	187 1,3		
Einbürgerungen		156 1,1	169 1,2	166 1,2		
Arbeitslose insgesamt		617 7,6 ⊖	603 7,7 ⊖	499 6,5 ⊖		
ALG I (SGB III)		148	127	126		
ALG II (SGB II)		469	476	373		
Jugendliche unter 25 Jahre		51 5,1 ⊖	50 5,4 ⊖	45 4,7 ⊖		
BG insgesamt ¹⁾		866	828	852		
mit Kindern unter 15 Jahren		214 24,7	209 25,2	210 24,6		
mit Leistungen zum LU		712 82,2	703 84,9	721 84,6		
mit Leistungen für Unterkunft		810 93,5	790 95,4	821 96,4		
mit Sozialgeld		69 8,0	93 11,2	98 11,5		
Personen in BG ¹⁾		1.380	1.347	1.391		
Grundsicherung (SGB XII)		160	141	148		
Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		136 6,2 ⊖	177 8,2 ⊖	151 6,8 ⊖		
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		73 5,6 ⊖	78 6,0 ⊖	67 5,0 ⊖		

Basisdaten

		IST				Prognose 2014	
		2006	2015	2016	2017	2020	2025
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)		9,1	10,0	9,7		
	dar.: verfügbar (ha)		1,9	3,0	2,5		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		22	22	25		
	dar.: verfügbar (ha)		--	--	--		
	Schulen		4	4	4		
	Grundschule		2	1	1		
	Gemeinschaftsschule		1	2	2		
	Gymnasium		1	1	1		
	andere Schultypen		--	--	--		
	Kindertagesstätten		8	8	8		
	Kita-Plätze		750	793	785		
	Jugendeinrichtungen		2	2	2		
	Seniorenheime		2	2	2		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		1	1	1		
Sportanlagen ²⁾		13	18	18			
Kultureinrichtungen ³⁾		4	4	4			

¹⁾ aus datentechnischen Gründen Angaben für 2017 Stand: Juni

²⁾ 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.

³⁾ 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.



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".

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.

Die Zahl der Kinderbetreuungsplätze wurde in den letzten zwei Jahren auf 785 erweitert. Mit 103,4 % ist der Versorgungsgrad nach dem Planungsraum Ost der zweithöchste in Jena.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die demographischen Prozesse im Planungsraum werden durch die vorhandene Großsiedlung dominiert: Die **Bevölkerungszahl** 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 27 Personen auf 14.348 Einwohner mit Hauptwohnsitz zu verzeichnen.

In der Bevölkerungsprognose 2014 wird davon ausgegangen, dass sich bis 2025 die Einwohnerzahl um weitere 350 auf 14.095 reduzieren wird. Entsprechend geht auch die Zahl der

Haushalte bis 2030 leicht um 2,7 % auf knapp 8.400 statistische Privathaushalte zurück. Der Rückgang der Haushalte ist jedoch nicht so stark wie in Lobeda (- 3,6 %) zu erwarten. Winzerla wird voraussichtlich neben dem Planungsraum West/Zentrum im Jahr 2030 auch die geringste Haushaltsgröße von 1,74 Personen je Haushalt aufweisen. Eine Ursache dafür liegt in dem "Durchaltern" des Stadtteils, das heißt die ursprünglich nach Winzerla zugezogenen Generationen werden dort älter.

Der Anteil der Jugendlichen nimmt nur noch leicht zu, liegt aber mit 7,6 % (2017) immer noch unter dem Jenaer Durchschnitt (9,2 %). Die Zahl der Haushalte mit Kindern bleibt konstant, der Anteil liegt mit 14,7 % unter dem Jenaer Durchschnitt von 17,2 %. 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 - 53 negativ (2016: - 61; 2015: - 56).

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 **Wohnungsangebotes** geführt hat, bleibt die industrielle Bauweise dominant, was sich auch in der vergleichsweise geringen durchschnittlichen **Wohnfläche** von

Noch 2015 hatte Winzerla erstmalig wieder Einwohner durch Außenwanderung (+ 149) sowie bei den innerstädtischen Wanderungen (+ 70) gewonnen, beides ist auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen. Dies schien ein einmaliger Effekt gewesen zu sein, denn 2016 machten sich erneut innerstädtische Wanderungsverluste (- 185) bemerkbar, während der Saldo bei den Außenwanderungen mehr oder weniger ausgeglichen war. 2017 sind allerdings sowohl bei den Binnen- (+ 61) als auch bei den Außenwanderungen (+ 15) leichte Gewinne zu verzeichnen.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist mit 499 deutlich zurückgegangen (2016: 603), ihr Anteil bleibt mit 6,5 % jedoch auch weiterhin nach Lobeda (8,4 %) 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 % zurzeit den höchsten Anteil auf. Auch der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten ist mit 10,0 % 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 9,4 % weiterhin deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 13,2 %.

66,7 m² je Wohnung zeigt. Die Bautätigkeit ist rückläufig. Wurden im Jahr 2013 noch 123 neue Wohnungen in Winzerla fertiggestellt, kamen in den letzten vier Jahren insgesamt nur noch 54 Wohnungen hinzu. Der **Leerstand** lag in Winzerla in den letzten vier Jahren bei ca. 3,0 %, unter anderem verursacht durch umfangreiche Sanierung mit der sogenannten Winzerberge-Wohnungen. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Leerstand sinken.

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: 10.09.2018

	IST				Prognose 2014	
	2006	2015	2016	2017	2020	2025
HW+NW	15.980	16.668	16.855	16.961	16.514	16.609
0 - 5		985 5,9	1.007 6,0	1.003 5,9	898 5,4	882 5,3
6 - 17		1.758 10,5	1.822 10,8	1.866 11,0	1.779 10,8	1.777 10,7
18 - 26		2.024 12,1	2.074 12,3	2.006 11,8	2.032 12,3	2.067 12,4
27 - 44		4.218 25,3	4.183 24,8	4.228 24,9	4.002 24,2	3.903 23,5
45 - 59		3.129 18,8	3.182 18,9	3.248 19,1	3.122 18,9	3.100 18,7
60 - 74		2.730 16,4	2.651 15,7	2.569 15,1	2.514 15,2	2.658 16,0
75 u. älter		1.824 10,9	1.936 11,5	2.041 12,0	2.167 13,1	2.222 13,4
HW	14.941	15.933	16.078	16.138	15.940	16.042
0 - 5		978 6,1	1.004 6,2	998 6,2	898 5,6	882 5,5
6 - 17		1.739 10,9	1.804 11,2	1.846 11,4	1.775 11,1	1.775 11,1
18 - 26		1.617 10,1	1.637 10,2	1.536 9,5	1.730 10,9	1.770 11,0
27 - 44		4.009 25,2	3.963 24,6	3.998 24,8	3.843 24,1	3.764 23,5
45 - 59		3.069 19,3	3.118 19,4	3.184 19,7	3.082 19,3	3.064 19,1
60 - 74		2.706 17,0	2.626 16,3	2.545 15,8	2.469 15,5	2.605 16,2
75 u. älter		1.815 11,4	1.926 12,0	2.031 12,6	2.143 13,4	2.182 13,6
NW	1.039	735	777	823		
statistische Privathaushalte		8.369	8.394	8.504		
Einpersonenhaushalte		3.797 45,4	3.805 45,3	3.874 45,6		
Paare mit Kindern		1.298 15,5	1.324 15,8	1.381 16,2		
Alleinerziehende		373 4,5 ☹	398 4,7 ☹	389 4,6 ☹		
Sonstige		2.901 34,7	2.867 34,2	2.860 33,6		
Wohnungen		8.230	8.247	8.311		
Wohnfläche (m²)		639.122	642.344	650.387		
Geburten		141	155	151		
Sterbefälle		141	120	132		
Zuzug von außerhalb		929 5,8	891 5,5	920 5,7		
aus Jena		1.241 7,8	1.246 7,7	1.104 6,8		
Wegzug nach außerhalb		807 5,1	874 5,4	810 5,0		
nach Jena		1.150 7,2	1.206 7,5	1.192 7,4		
Migranten Ausländer		678 4,3	881 5,5	767 4,8		
Aussiedler		181 1,1	189 1,2	199 1,2		
Einbürgerungen		242 1,5	252 1,6	296 1,8		
Arbeitslose insgesamt		328 3,8 ☺	272 3,1 ☺	239 2,7 ☺		
ALG I (SGB III)		165	110	101		
ALG II (SGB II)		163	162	138		
Jugendliche unter 25 Jahre		16 1,4 ☺	17 1,4 ☺	13 1,1 ☺		
BG insgesamt ¹⁾		284	299	268		
mit Kindern unter 15 Jahren		61 21,5	84 28,1	71 26,5		
mit Leistungen zum LU		236 83,1	251 83,9	215 80,2		
mit Leistungen für Unterkunft		266 93,7	268 89,6	247 92,2		
mit Sozialgeld		17 6,0	29 9,7	27 10,1		
Personen in BG ¹⁾		431	500	453		
Grundsicherung (SGB XII)		55	50	45		
Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		42 1,3 ☺	42 1,3 ☺	44 1,3 ☺		
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		43 2,2 ☺	44 2,1 ☺	54 2,5 ☺		

Basisdaten

		IST				Prognose 2014	
		2006	2015	2016	2017	2020	2025
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)		101,3	101,0	99,8		
	dar.: verfügbar (ha)		50,0	49,0	47,1		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		--	--	--		
	dar.: verfügbar (ha)		--	--	--		
	Schulen		9	9	8		
	Grundschule		3	3	3		
	Gemeinschaftsschule		1	1	1		
	Gymnasium		2	2	2		
	andere Schultypen		3	3	2		
	Kindertagesstätten		11	12	12		
	Kita-Plätze		1.027	1.097	1.119		
	Jugendeinrichtungen		3	3	3		
	Seniorenheime		2	2	2		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		1	1	2		
Sportanlagen ²⁾		19	19	19			
Kultureinrichtungen ³⁾		8	8	8			

¹⁾ aus datentechnischen Gründen Angaben für 2017 Stand: Juni

²⁾ 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.

³⁾ 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.



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, 2017 wurden die Kapazitäten um weitere 22 Plätze erweitert. Die Zahl der Kita-Plätze hat sich somit auf 1.119 erhöht. Mit 111,6 % weist Ost die höchste Betreuungsquote unter den Planungsräumen auf (Jena: 90,7 %).

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 **Bevölkerungszahl** nahm 2017 um weitere 106 Personen auf 16.961 Einwohnern (Wohnberechtigte) zu (2016: + 187; 2015:+ 219).

Die Zahl der privaten **Haushalte** hat sich noch stärker, um 110 erhöht, was im Wesentlichen durch die Einpersonenhaushalte getragen wird. Aber auch die Zahl der Haushalte mit Kindern steigt aktuell wieder leicht an, der Anteil liegt

mit 20,8 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (17,2 %).

Laut der Bevölkerungsprognose 2014 wird der Planungsraum Ost bis zum Prognoseende leichte Zuwächse generieren (rd. + 320 Einwohner). Aufgrund der relativ konstanten Bevölkerungsentwicklung können im Planungsraum Ost

Kapitel C

Stand September 2018

Stadtteilübersicht Jena OST

nicht so starke Zuwächse wie in den Ortschaften (+ 13 %) oder Zentrum/West (+ 6,8 %) erreicht werden.

Die Zahl der Haushalte wird sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 um 430 Haushalte erhöhen, wobei der Zuwachs im Wesentlichen bei den 1-Personen-Haushalten (+ 13 %) zu finden ist und die übrigen Haushaltsgrößen relativ konstant bleiben. Neben den Ortschaften (+ 30 %) nehmen die 1-Personen-Haushalte dabei im Planungsraum Ost am meisten zu. Bis zum Prognoseende werden aber dennoch im Vergleich die wenigsten kleinen Haushalte im Planungsraum Ost vorzufinden sein.

Der natürliche Saldo war bis 2015 meist durch Geburtenüberschüsse von bis zu 50 Personen geprägt. Aufgrund des Rückgangs der Geburten bei gleichzeitigem Anstieg der Sterbefälle war der Saldo 2015 ausgeglichen, aktuell zeichnet sich wieder ein positiver natürlicher Saldo ab (2017: + 19; 2016: + 35). Das **Wanderungsgeschehen** unterliegt relativ starken Schwankungen. So hatte der Stadtteil Ost in den vergangenen Jahren – mit Ausnahme von 2014 – sowohl bei der Außenwanderung (2016: + 17;

2015: + 122; 2013: + 113) als auch bei den Binnenwanderungen (2016: +40; 2015: + 91; 2013: + 71) Einwohnergewinne zu verzeichnen. 2017 steigt die Zuwanderung von außerhalb zwar wieder auf + 110 Personen an, innerstädtisch hat allerdings Ost nennenswerte Wanderungsverluste (- 88) zu verzeichnen.

Der Anteil der **Senioren** (über 60 Jahre) nimmt weiter zu und ist mit 27,2 % überdurchschnittlich hoch (Jena 25,5 %), wobei insbesondere der Anteil der älteren Senioren (ab 75 Jahre) auch 2017 deutlich angestiegen ist. Bis zum Prognoseende 2030 wird sich der Anteil der über 75-Jährigen stetig erhöhen (+ 130 %), der Anteil der 60- bis 75-jährigen hingegen um rd. 7 % zurückgehen.

Der Anteil an **Migranten** liegt bei 7,8 % 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 2,7 % noch weiter zurück (2015: 3,8 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist 2017 leicht (-31) zurückgegangen, ihr Anteil an allen Haushalten ist mit 3,2 % aber ungefähr halb so groß wie der gesamtstädtische Durchschnitt (7,5 %).

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. 78 m² je Wohnung eine vergleichsweise große **Wohnfläche** zur Verfügung, die sich im Vergleich zu 2011 noch vergrößert hat. Die weitere Zunahme des **Wohnungsbestandes** von 274 Wohnungen in den letzten fünf Jahren erfolgte teilweise im Bestand – vor allem im Sanie-

rungsgebiet, 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 qualitativ vollen 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: 10.09.2018

	IST						Prognose 2014					
	2006	2015		2016		2017		2020		2025		
HW+NW	19.175	↗	20.499	↗	21.228	↗	21.467	→	20.924	→	21.056	
0 - 5			1.070	5,2	1.154	5,4	1.184	5,5	1.156	5,5	1.156	5,5
6 - 17			1.767	8,6	1.881	8,9	1.904	8,9	1.880	9,0	1.981	9,4
18 - 26			3.545	17,3	3.605	17,0	3.582	16,7	3.584	17,1	3.577	17,0
27 - 44			5.169	25,2	5.453	25,7	5.629	26,2	5.417	25,9	5.397	25,6
45 - 59			3.415	16,7	3.508	16,5	3.529	16,4	3.451	16,5	3.412	16,2
60 - 74			2.534	12,4	2.417	11,4	2.418	11,3	2.517	12,0	2.972	14,1
75 u. älter			2.999	14,6	3.210	15,1	3.221	15,0	2.919	14,0	2.561	12,2
HW	17.909	↗	19.273		↗	19.919	↗	20.144	→	19.752	→	19.899
0 - 5			1.068	5,5	1.147	5,8	1.181	5,9	1.149	5,8	1.150	5,8
6 - 17			1.714	8,9	1.832	9,2	1.855	9,2	1.827	9,2	1.926	9,7
18 - 26			2.712	14,1	2.723	13,7	2.693	13,4	2.819	14,3	2.822	14,2
27 - 44			4.918	25,5	5.177	26,0	5.348	26,5	5.156	26,1	5.150	25,9
45 - 59			3.348	17,4	3.437	17,3	3.456	17,2	3.398	17,2	3.370	16,9
60 - 74			2.515	13,0	2.395	12,0	2.396	11,9	2.495	12,6	2.940	14,8
75 u. älter			2.998	15,6	3.208	16,1	3.215	16,0	2.908	14,7	2.541	12,8
NW	1.266		1.226		1.309		1.323					
statistische Privathaushalte			10.860		11.038		11.162					
Einpersonenhaushalte			5.714	52,6	5.732	51,9	5.820	52,1				
Paare mit Kindern			1.330	12,2	1.408	12,8	1.417	12,7				
Alleinerziehende			487	4,5	534	4,8	536	4,8				
Sonstige			3.329	30,7	3.364	30,5	3.389	30,4				
Wohnungen			10.568		10.821		11.014					
Wohnfläche (m²)			709.656		732.021		745.091					
Geburten			203		210		238					
Sterbefälle			222		214		265					
Zuzug			1.337	6,9	1.389	7,0	1.392	6,9				
von außerhalb			1.337	6,9	1.389	7,0	1.392	6,9				
aus Jena			1.647	8,5	2.207	11,1	1.830	9,1				
Wegzug			1.140	5,9	1.217	6,1	1.306	6,5				
nach außerhalb			1.140	5,9	1.217	6,1	1.306	6,5				
nach Jena			1.415	7,3	1.720	8,6	1.677	8,3				
Migranten			1.071	5,6	1.415	7,1	1.565	7,8				
Ausländer			212	1,1	243	1,2	254	1,3				
Aussiedler			310	1,6	342	1,7	379	1,9				
Einbürgerungen												
Arbeitslose insgesamt			537	4,9	572	5,0	497	4,3				
ALG I (SGB III)			182		165		162					
ALG II (SGB II)			355		407		335					
Jugendliche unter 25 Jahre			23	1,2	50	2,6	43	2,2				
BG insgesamt ¹⁾			666		710		745					
mit Kindern unter 15 Jahren			167	25,1	187	26,3	189	25,4				
mit Leistungen zum LU			554	83,2	603	84,9	633	85,0				
mit Leistungen für Unterkunft			643	96,5	683	96,2	716	96,1				
mit Sozialgeld			49	7,4	71	10,0	82	11,0				
Personen in BG ¹⁾			1.053		1.173		1.219					
Grundsicherung (SGB XII)			138		138		129					
Hilfe zur Erziehung			88	2,6	78	2,1	88	2,4				
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)												
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)			52	2,5	62	2,7	73	3,1				

Basisdaten

		IST				Prognose 2014	
		2006	2015	2016	2017	2020	2025
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)		53,0	53,0	50,6		
	dar.: verfügbar (ha)		17,3	17,3	13,7		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		75	75	75		
	dar.: verfügbar (ha)		5	5	5		
	Schulen		5	5	6		
	Grundschule		2	2	3		
	Gemeinschaftsschule		1	1	1		
	Gymnasium		2	2	2		
	andere Schultypen		--	--	--		
	Kindertagesstätten		12	12	12		
	Kita-Plätze		1.006	989	1.011		
	Jugendeinrichtungen		1	1	1		
	Seniorenheime		4	4	4		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		2	2	2		
Sportanlagen ²⁾		8	9	10			
Kultureinrichtungen ³⁾		3	3	3			

¹⁾ aus datentechnischen Gründen Angaben für 2017 Stand: Juni

²⁾ 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.

³⁾ 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.



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 60-Jährigen mit 26,3 % zu erkennen (2008: 30,0 %), der aber immer noch über dem Jenaer Durchschnitt (25,5 %) liegt. Dabei reduziert sich vor allem der Anteil der 60- bis 74-Jährigen, während der Anteil der **Hochaltrigen** 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 361 Plätzen. Auch die Gruppe der 45- bis 59-

Jährigen steigt weiterhin leicht an.

Aktuell leben im Planungsraum Nord 20.144 Einwohner mit Haupt- und weitere 1.323 mit Nebenwohnsitz. Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner zwischen 2014 und 2025 im Planungsraum um rd. 1.050 zunimmt, was einer Steigerung von 5,3 % entspricht. Neben den Ortschaften (rd. + 10,6 %) sind somit in Nord anteilig die höchsten Einwohnergewinne in Jena zu erwarten. Einen wesentlichen Anteil daran haben die Wohnbaugebiete.

Gleichzeitig wird die Zahl der statistischen **Pri-vathaushalte** bis 2030 um rd. 500 ansteigen,

wobei die großen Haushalte mit vier und mehr Personen überdurchschnittlich um rd. + 13,2 % zunehmen werden. Insgesamt kommt es, ähnlich wie in West/Zentrum (2030: 1,79 Personen pro Haushalt) auch hier zu einer leichten Haushaltsvergrößerung auf 1,90 Personen pro Haushalt.

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 2014 fallen sie jedoch positiv aus. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 hatte Nord einen **Wanderungsgewinn** 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.

Der Zuzug bewirkt, dass der bisherige Prozess der Haushaltsverkleinerung sich umkehrt und der Anteil der 1-Personen-Haushalte 2016 mit 51,9 % gegenüber dem Vorjahr (52,6 %) leicht

abgenommen hat und aktuell stagniert (2017: 52,1). Gleichzeitig ist die Zahl der Haushalte mit Kindern leicht angestiegen, die **Familien** machen aktuell 17,5 % aller Haushalte aus (2008: 15,2 %), der Anteil entspricht damit mehr oder weniger dem Jenaer Durchschnitt (17,2 %).

Bei den leicht steigenden Geburtenzahlen (2017: 238; 2016: 210; 2015: 203) und entsprechend weiter zunehmender Zahl der Kleinkinder wies Nord noch 2015 den dritthöchsten Versorgungsgrad von 94 % auf. 2017 stehen mit 1.011 ungefähr gleich so viele Plätze zur Verfügung, die Zahl der Kleinkinder hat aber um 114 zugenommen. Mit 85,4 % hat Nord aktuell einen geringeren Versorgungsgrad als Lobeda.

Die Sozialstruktur kann im gesamtstädtischen Vergleich als eher günstig bezeichnet werden. So liegt der Anteil der **Arbeitslosen** mit 4,3 % ebenso leicht unter dem städtischen Durchschnitt (Jena: 4,9 %) wie der Anteil der **Bedarfgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten mit 6,7 % (Jena: 7,5 %). Der Anteil der **Migranten** beträgt 10,9 % und ist damit gegenüber 2015 (8,3 %), deutlich gestiegen, ist aber immer noch niedriger als in der Gesamtstadt (Jena: 13,2 %).

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 (67,6 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 (2017: + 193; 2016: + 253; 2015: + 156). 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 bis 2020 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.

Entwicklungsschwerpunkte 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: 10.09.2018

	IST				Prognose 2014	
	2006	2015	2016	2017	2020	2025
HW+NW	23.986	26.922	27.403	27.512	27.047	27.471
0 - 5		1.769 6,6	1.782 6,5	1.744 6,3	1.752 6,5	1.728 6,3
6 - 17		2.160 8,0	2.279 8,3	2.377 8,6	2.341 8,7	2.486 9,0
18 - 26		6.452 24,0	6.485 23,7	6.346 23,1	6.190 22,9	6.115 22,3
27 - 44		8.857 32,9	9.004 32,9	9.143 33,2	8.627 31,9	8.474 30,8
45 - 59		3.675 13,7	3.755 13,7	3.795 13,8	3.732 13,8	3.829 13,9
60 - 74		2.388 8,9	2.384 8,7	2.360 8,6	2.459 9,1	2.815 10,2
75 u. älter		1.621 6,0	1.714 6,3	1.747 6,3	1.946 7,2	2.024 7,4
HW	21.460	24.488	24.759	24.815	25.050	25.480
0 - 5		1.761 7,2	1.775 7,2	1.735 7,0	1.750 7,0	1.726 6,8
6 - 17		2.141 8,7	2.254 9,1	2.351 9,5	2.324 9,3	2.470 9,7
18 - 26		4.854 19,8	4.727 19,1	4.586 18,5	4.985 19,9	4.925 19,3
27 - 44		8.240 33,6	8.359 33,8	8.472 34,1	8.039 32,1	7.925 31,1
45 - 59		3.531 14,4	3.600 14,5	3.615 14,6	3.608 14,4	3.686 14,5
60 - 74		2.350 9,6	2.342 9,5	2.318 9,3	2.418 9,7	2.751 10,8
75 u. älter		1.611 6,6	1.702 6,9	1.738 7,0	1.926 7,7	1.997 7,8
NW	2.526	2.434	2.644	2.697		
statistische Privathaushalte		15.010	15.290	15.353		
Einpersonenhaushalte		8.953 59,6	9.113 59,6	9.240 60,2		
Paare mit Kindern		1.875 12,5	1.970 12,9	1.965 12,8		
Alleinerziehende		517 3,4 ☺	533 3,5 ☺	543 3,5 ☺		
Sonstige		3.665 24,4	3.674 24,0	3.605 23,5		
Wohnungen		13.162	13.306	13.393		
Wohnfläche (m²)		945.228	961.725	967.815		
Geburten		364	348	317		
Sterbefälle		209	146	169		
Zuzug von außerhalb		2.742 11,2	2.616 10,6	2.343 9,4		
aus Jena		2.621 10,7	2.724 11,0	2.295 9,2		
Wegzug nach außerhalb		2.336 9,5	2.347 9,5	2.326 9,4		
nach Jena		2.800 11,4	2.915 11,8	2.424 9,8		
Migranten Ausländer		2.236 9,1	2.279 9,2	2.465 9,9		
Aussiedler		374 1,5	368 1,5	349 1,4		
Einbürgerungen		621 2,5	660 2,7	706 2,8		
Arbeitslose insgesamt		665 4,0 ☺	619 3,7 ☺	597 3,6 ☺		
ALG I (SGB III)		241	213	253		
ALG II (SGB II)		424	406	344		
Jugendliche unter 25 Jahre		37 1,1 ☺	48 1,5 ☺	32 1,0 ☺		
BG insgesamt ¹⁾		795	755	752		
mit Kindern unter 15 Jahren		151 19,0	132 17,5	129 17,2		
mit Leistungen zum LU		670 84,3	642 85,0	643 85,5		
mit Leistungen für Unterkunft		725 91,2	704 93,2	719 95,6		
mit Sozialgeld		55 6,9	57 7,5	60 8,0		
Personen in BG ¹⁾		1.152	1.083	1.064		
Grundsicherung (SGB XII)		94	90	88		
Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		96 2,0 ☺	73 1,5 ☺	127 2,5 ☺		
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		81 2,9 ☺	110 3,7 ☺	103 3,3 ☺		

Basisdaten

		IST				Prognose 2014	
		2006	2015	2016	2017	2020	2025
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)		32,8	34,0	33,4		
	dar.: verfügbar (ha)		11,9	13,0	12,0		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		50	50	49		
	dar.: verfügbar (ha)		--	--	--		
	Schulen		5	5	6		
	Grundschule		2	2	2		
	Gemeinschaftsschule		1	1	1		
	Gymnasium		--	--	--		
	andere Schultypen		2	2	3		
	Kindertagesstätten		19	19	19		
	Kita-Plätze		1.441	1.476	1.459		
	Jugendeinrichtungen		1	1	1		
	Seniorenheime		3	3	3		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		5	5	5		
Sportanlagen ²⁾		14	16	16			
Kultureinrichtungen ³⁾		35	35	37			

¹⁾ aus datentechnischen Gründen Angaben für 2017 Stand: Juni

²⁾ 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.

³⁾ 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.

West / Zentrum	Stadtteilübersicht Jena
	41 Jena-Zentrum 42 Jena-West 44 Jena-Süd 51 Lichtenhain Ort 52 Mühlenstraße
	Stand: 10.09.2018



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. 2016 wurde die Zahl der Kita-Plätze um 35 erweitert, 2017 allerdings wieder um 17 reduziert. Somit bleibt die Ausstattung mit Kinderbetreuungsplätzen – in diesem Planungsraum mit einem

hohen Kinderanteil – mit einer Quote von 83,7 % im gesamtstädtischen Vergleich (90,7 %) 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 kontinuierliche Anstieg der **Bevölkerungszahl** hält seit Jahren an. Aktuell leben 24.815 Einwohner in West/Zentrum, hinzukommen 2.697 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 2014 wird von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2025 ausgegangen (+ 1.558 Einwohner). Ursachen hierfür sind hauptsächlich der hohe außerstädtische Zuzug (2016: + 269; 2015: + 406;

Stadtteilübersicht Jena WEST / ZENTRUM

2014: + 179) sowie der deutliche Geburtenüberschuss (2016: + 202; 2015: + 155; 2014: + 191). Im Vergleich zu den anderen Planungsräumen weist West/Zentrum auch weiterhin die jüngste **Altersstruktur** auf. Über die Hälfte der Einwohner (56,3 %) ist 18 bis 44 Jahre alt, ihr Anteil liegt damit 14 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies verdeutlicht die starke Bedeutung des Planungsraumes als Standort des studentischen Wohnens.

Der Planungsraum weist mit 60,2 % 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). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist gegenüber 2010 (62,3 %) aber wieder leicht gesunken.

Aufgrund des gefragten Wohnstandortes wird der Planungsraum West/Zentrum voraussichtlich bis 2030 um 5,1 % auf insgesamt rd. 15.700 Haushalte anwachsen. Dabei wird sich der Anteil der 1-Personen-Haushalte nochmals um rd. 400 Haushalte vergrößern.

In West/Zentrum wohnen absolut betrachtet die meisten Haushalte mit Kindern, der relative Anteil liegt aber – trotz leichter Zunahme – mit aktuell 16,3 % noch unter dem gesamtstädtischen

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

Durchschnitt (17,2 %). Jedoch ist der Anteil der **Kleinkinder** (0-5 Jahre) mit 7,0 % der höchste in Jena. Dies steht in Zusammenhang mit den weiter steigenden Geburtenzahlen. Entsprechend liegt der Geburtenüberschuss auf einem sehr hohen Niveau (2017: + 148; 2016: + 202).

Der **Wanderungssaldo** von außerhalb nach West/Zentrum ist mit + 17 gegenüber den Vorjahren (2016: + 296; 2015: + 406) wieder 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. Im Vergleich dazu bleibt der innerstädtische Wanderungssaldo mit - 129 Personen weiterhin negativ (2016: - 191; 2015: - 179; 2014: - 211).

Insgesamt ist West/Zentrum ein bevorzugter Wohnstandort von Studenten und Akademikern, gleichzeitig ist der Anteil der **Arbeitslosen** mit 3,6 % der drittniedrigste nach den Ortschaften und dem Planungsraum Ost. Die Zahl der **Bedarfgemeinschaften nach SGB II** ist in den letzten zwei Jahren leicht auf 752 gesunken, ihr Anteil an allen Haushalten beträgt damit 4,9 % (2015: 5,3 %). Der Anteil der **Migranten** hat hingegen weiter zugenommen und beträgt nun 14,2 % und liegt damit über dem städtischen Durchschnitt von 13,2 %, was ansonsten nur noch im Planungsraum Lobeda der Fall ist.

Nachverdichtung (Lückenbebauung) und Sanierung erneut um 87 Wohneinheiten zu (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 zahlrei-

cher 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 qualitativ vollen Wohnstandortes mit intaktem 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	161 Krippendorf
30 Göschwitz	162 Vierzeheiligen
100 Wöllnitz	170 Isserstedt
111 Ziegenhain Ort	181 Cospeda
132 Drackendorf	182 Lützeroda
133 Ilmritz	183 Closewitz
141 Maua	191 Kunitz
142 Leutra	192 Laasan
151 Münchenroda	201 Jenapießnitz
152 Remderoda	202 Wogau

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 10.09.2018

	IST				Prognose 2014	
	2006	2015	2016	2017	2020	2025
HW+NW	8.861	→ 9.233	→ 9.204	→ 9.279	↗ 9.780	↗ 10.092
0 - 5		545 5,9	520 5,6	504 5,4	559 5,7	553 5,5
6 - 17		1.139 12,3	1.151 12,5	1.186 12,8	1.264 12,9	1.328 13,2
18 - 26		670 7,3	643 7,0	637 6,9	717 7,3	761 7,5
27 - 44		2.046 22,2	1.985 21,6	1.961 21,1	2.137 21,9	2.121 21,0
45 - 59		2.370 25,7	2.368 25,7	2.382 25,7	2.268 23,2	2.174 21,5
60 - 74		1.766 19,1	1.773 19,3	1.779 19,2	1.951 19,9	2.182 21,6
75 u. älter		697 7,5	764 8,3	830 8,9	884 9,0	973 9,6
HW	8.595	→ 9.019	→ 8.978	→ 9.046	↗ 9.608	→ 9.890
0 - 5		542 6,0	515 5,7	500 5,5	559 5,8	553 5,6
6 - 17		1.132 12,6	1.144 12,7	1.177 13,0	1.263 13,1	1.326 13,4
18 - 26		571 6,3	538 6,0	521 5,8	663 6,9	708 7,2
27 - 44		1.980 22,0	1.917 21,4	1.900 21,0	2.106 21,9	2.095 21,2
45 - 59		2.338 25,9	2.335 26,0	2.348 26,0	2.208 23,0	2.098 21,2
60 - 74		1.759 19,5	1.765 19,7	1.770 19,6	1.932 20,1	2.147 21,7
75 u. älter		697 7,7	764 8,5	830 9,2	877 9,1	963 9,7
NW	266	214	226	233		
statistische Privathaushalte		4.014	4.058	4.106		
Einpersonenhaushalte		1.108 27,6	1.140 28,1	1.167 28,4		
Paare mit Kindern		858 21,4	857 21,1	870 21,2		
Alleinerziehende		140 3,5 ☺	146 3,6 ☺	137 3,3 ☺		
Sonstige		1.908 47,5	1.915 47,2	1.932 47,1		
Wohnungen		4.095	4.135	4.167		
Wohnfläche (m²)		405.215	411.035	416.151		
Geburten		78	60	81		
Sterbefälle		56	50	50		
Zuzug						
von außerhalb		495 5,5	485 5,4	238 2,6		
aus Jena		322 3,6	327 3,6	327 3,6		
Wegzug						
nach außerhalb		277 3,1	312 3,5	246 2,7		
nach Jena		536 5,9	553 6,2	292 3,2		
Migranten						
Ausländer		170 1,9	145 1,6	150 1,7		
Aussiedler		151 1,7	148 1,6	148 1,6		
Einbürgerungen		114 1,3	114 1,3	112 1,2		
Arbeitslose insgesamt		159 3,3 ☺	128 2,7 ☺	113 2,4 ☺		
ALG I (SGB III)		92	70	67		
ALG II (SGB II)		67	58	46		
Jugendliche unter 25 Jahre		2 0,5 ☺	4 0,9 ☺	5 1,1 ☺		
BG insgesamt ¹⁾		115	95	90		
mit Kindern unter 15 Jahren		21 18,3	14 14,7	13 14,4		
mit Leistungen zum LU		101 87,8	84 88,4	80 88,9		
mit Leistungen für Unterkunft		95 82,6	80 84,2	75 83,3		
mit Sozialgeld		13 11,3	5 5,3	5 5,6		
Personen in BG ¹⁾		172	140	127		
Grundsicherung (SGB XII)		8	8	10		
Hilfe zur Erziehung						
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		30 1,6 ☺	29 1,5 ☺	32 1,7 ☺		
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		30 2,4 ☺	40 3,1 ☺	44 3,4 ☺		

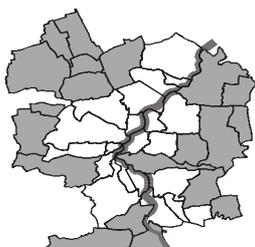
Basisdaten

		IST				Prognose 2014	
		2006	2015	2016	2017	2020	2025
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)		63,6	63,0	63,9		
	dar.: verfügbar (ha)		12,7	12,0	11,5		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)		149	151	150		
	dar.: verfügbar (ha)		41	40	39		
	Schulen		2	2	2		
	Grundschule		--	--	--		
	Gemeinschaftsschule		--	--	--		
	Gymnasium		--	--	--		
	andere Schultypen		2	2	2		
	Kindertagesstätten		7	7	7		
	Kita-Plätze		329	334	328		
	Jugendzimmer		--	--	--		
	Seniorenheime		--	--	--		
	Einr. d. offenen Altenhilfe		--	--	--		
Sportanlagen ²⁾		7	7	7			
Kultureinrichtungen ³⁾		7	7	7			

¹⁾ aus datentechnischen Gründen Angaben für 2017 Stand: Juni

²⁾ 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.

³⁾ 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.

Ortschaften		11 Ammerbach Ort	161 Krippendorf	Stadtteilübersicht Jena
		30 Göschwitz	162 Vierzehnheiligen	Stand: 10.09.2018
		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	



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.

tuell gibt es 7 Kindertagesstätten mit 328 Plätzen, der Versorgungsgrad ist mit 65,1 % weiterhin stark unterdurchschnittlich.

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. Ak-

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 **Bevölkerungszahl** in den Ortschaften insgesamt (9.279) nahm in den Vorjahren – mit Ausnahme des Jahres 2016 (- 29) – kontinuierlich leicht zu (2017: + 75; 2015: + 37; 2014: + 74). Dabei ist die natürliche Bevölkerungsbewegung meist durch einen Geburtenüberschuss gekennzeichnet (2017: + 31; 2016: + 10; 2015: + 22).

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. 2017 kann wieder eine Rückkehr der typischen Wandertrends beobachtet werden, mit den innerstädtischen Wanderungsgewinnen (+ 35) bei mehr oder weniger ausgeglichenem Saldo der Außenwanderungen (- 8).

Die **Wanderungen** ergaben noch bis 2014 – trotz jährlicher Schwankungen – zumeist einen positiven Gesamtsaldo zwischen 30-50 Personen, der im Wesentlichen auf den innerstädtischen Zuzug zurückzuführen war, bei leichten Verlusten über die Stadtgrenze. Die Flüchtlingsbewegungen (Unterkunft Göschwitz) haben eine

Laut Bevölkerungsprognose 2014 ist bis zum Jahr 2030 mit einer Erhöhung der Bevölkerungszahl um ca. 1.180 auf 10.300 Einwohner zu rechnen, was einem Anstieg von 13 % entsprechen würde. Damit generiert der Planungsraum Ortschaften in den nächsten Jahren relativ mehr Einwohner als die Planungsräume West/Zentrum (rd. + 6,7 %) oder auch Nord (rd. + 6,6 %).

Der Anteil an **Kleinkindern** entspricht mit 5,4 % in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,6 %), der Anteil an Jugendlichen ist mit 12,8 % jedoch überdurchschnittlich hoch (Jena: 9,2 %), was eine Folge des Zuzugs der vergangenen Jahre ist. Aus dem gleichen Grund dominieren die mittelalten Jahrgänge (45- bis 59-Jährige), deren Anteil mit 25,7 % deutlich über dem Jenaer Durchschnitt (16,8 %) liegt.

Die Zahl der **Haushalte** insgesamt ist erneut leicht angestiegen (2017: + 48; 2016: + 44; 2015: + 42). Dabei ist die Zahl der Haushalte mit Kindern ungefähr gleich geblieben, ihr Anteil liegt mit 24,5 % weit über dem Durchschnitt Jenas (17,2 %). Entsprechend ist der Anteil der

1-Personen-Haushalte mit 28,4 % mehr oder weniger gleich geblieben und auch weiterhin stark unterdurchschnittlich (Jena: 52,0 %).

Laut der Haushaltsprognose 2014 steigen die Wohnhaushalte bis zum Jahr 2030 um 564 Haushalte an, was einer Erhöhung von rd. 13 % entsprechen würde. In diesem Zusammenhang erhöhen sich die ohnehin jetzt schon hohen Anteile der Haushalte mit Kindern (bis 2030 rd. + 14,9 %) als auch die der 1-Personen-Haushalte, wobei letztere trotzdem den geringsten Anteil in Jena aufweisen.

Der **Migranten**-Anteil ist mit 4,5 % der niedrigste aller Planungsräume. Der Anteil der **Arbeitslosen** an der Bevölkerung zwischen 18 und 60 Jahren ist seit 2007 (4,5 %) auf 2,4 % zurückgegangen und blieb in den letzten drei Jahren stets unter dem Durchschnitt Jenas (4,9 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist in den letzten zwei Jahren um 25 auf 90 zurückgegangen, was einem Anteil von 2,2 % 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. 99,9 m² eine weit überdurchschnittliche **Wohnungsgröße**, die in den letzten Jahren auch 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 Grünflä-

chen-Zäsuren gegenüber der Kernstadt unterstützt werden.

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**

Nr.	Statistischer Bezirk 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	Vierzehnheiligen	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