

Diskurs zum zukunftsorientierten Wohnen

Eine Veranstaltung zum 10-jährigen Bestehen der AG Wohnungswirtschaft

Einblick in das Monitoring Jena, 26.06.2013

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Einblick in das Monitoring

- **Ausgangssituation 2001**
- **AG Wohnungswirtschaft**
- **Monitoring**
- **Stadtumbauphase ab 2001**
- **Stadtumbau als Chance**
- **Konsolidierungsphase ab 2006/2007**
- **Wachstumsphase ab 2011**
- **Ausblick**

Situation 2001 (1)

- **Bevölkerungsrückgang von 105.825 Einwohner (1985) auf 97.212 Einwohner (2000)**
- **Leerstand 2000: gesamtstädtisch 2.500 Wohnungen (6 %), davon viele Wohnungen dauerhaft leer**
- **Abwanderungen in das Umland**
- **Verzögerung bei der Mobilisierung von Bauland**
- **Geringer Sanierungsstand, Baulücken und Brachflächen prägen das Stadtbild**

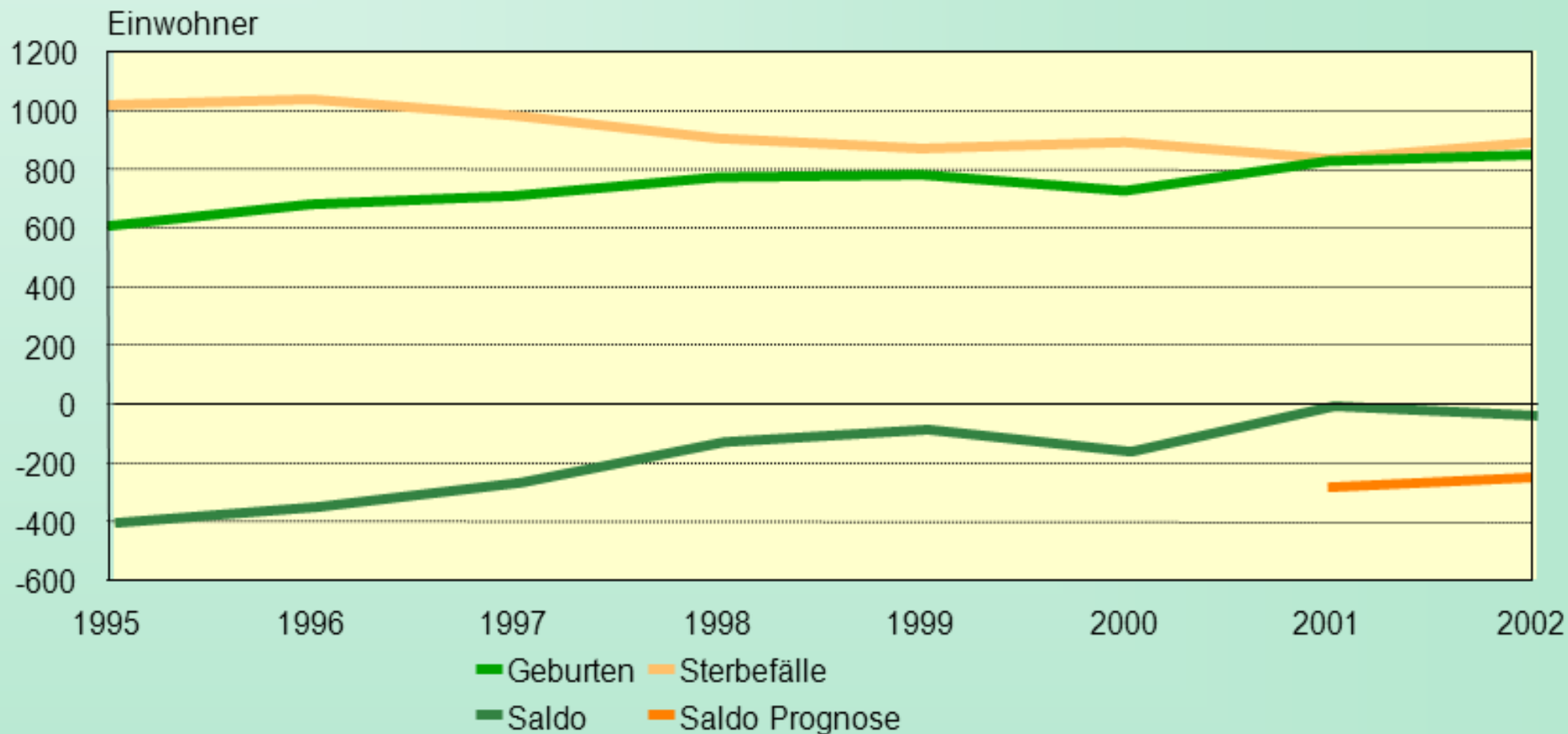
Situation 2001 (2)

- **Bevölkerungsprognose 1997: 2015 werden in Jena 95.900 Einwohner leben**
- **Studierendenzahl: 18.700 Studenten**
- **unterschiedlicher Prozessverlauf in den Stadtteilen**
- **Großwohnsiedlung Jena-Lobeda mit höchster Leerstandsquote 2000 von 11,5% und Bevölkerungsverlust von 24%**
- **Zunehmende Segregation in den Großsiedlungen**

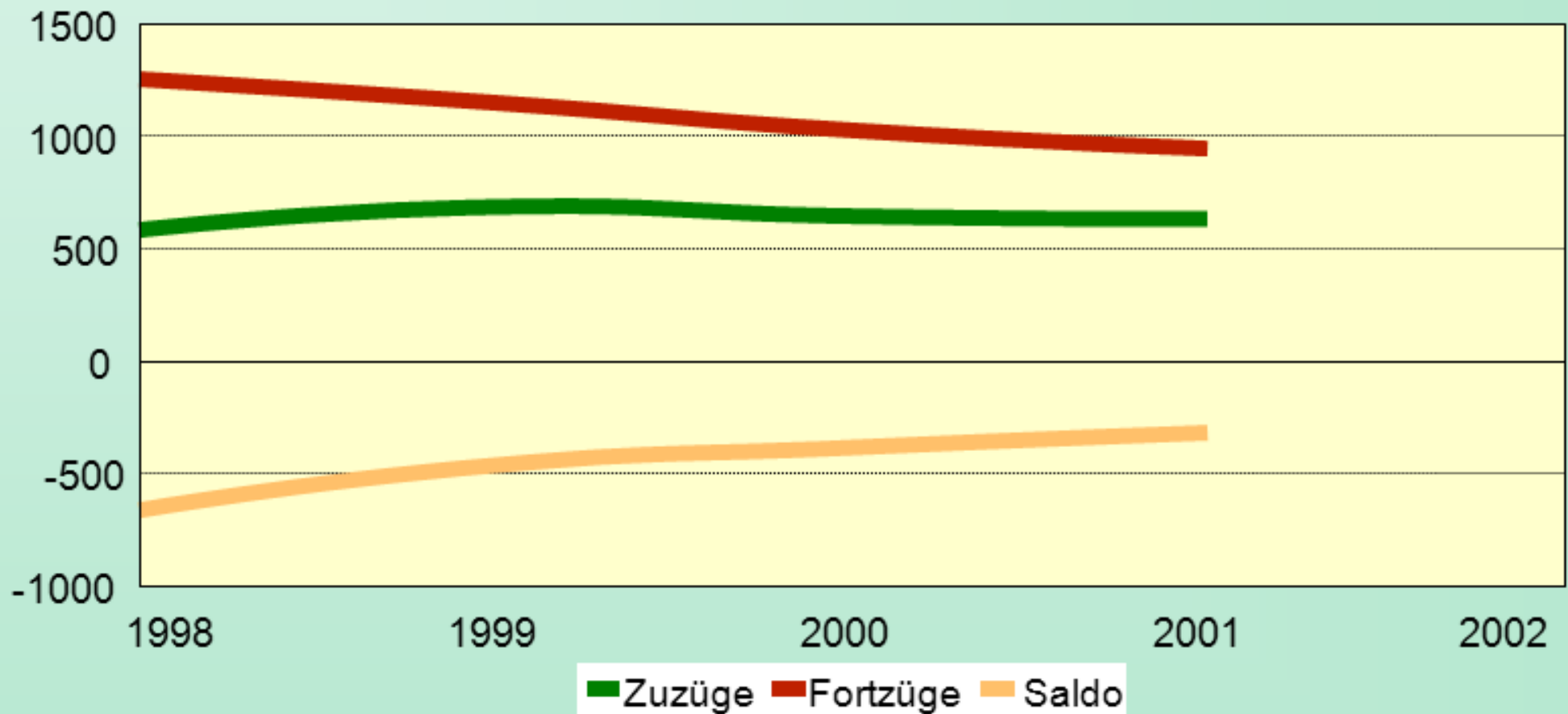
Bevölkerungsentwicklung

	2000	2001	2002
Einwohner-Ist, TLS	99.893	101.157	(100.806)
Einwohner-Ist, Stadt	96.884	98.002	97.943
Prognose	---	100.053	100.142
Nebenwohnsitz	12.469	12.716	13.167

Zahl der Geburten und Sterbefälle



Wanderungen zw. Jena u. d. Saale-Holzland-Kreis



Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen

	1995	2000	2001	2002
Lobeda	29.987	22.825	22.375	21.911
Winzerla	14.234	12.197	11.925	11.730
Zentrum	2.814	3.297	3.543	3.707
Kernstadt	24.210	25.679	26.471	27.261
Wenigenjena	10.941	12.075	12.192	12.261
Dörfer	4.332	5.978	6.171	6.273
Gesamt	100.350	97.081	98.002	97.943

Leerstandsentwicklung nach Stadtteilen

	2000	2002	In %	Tendenz 2005
Gesamt	3.000	2.400	4,6	↗
Lobeda	1.500	1.200	9,5	↗
Winzerla	300	120	2	→
Übrige Stadtteile	1.200	1.100 – 1.200	3,5	↘

AG Wohnungswirtschaft

- **Anlass: Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes, Teil Wohnen 2001/2002**
- **Teilnehmerkreis: 10 Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand > 500 WE**
- **Studentenwerk Thüringen, Mieterverein Jena e. V., Bündnis für Familie, Stadtwerke Jena – Pößneck, Fachbereiche der Stadtverwaltung**
- **Federführung und externe Begleitung: FB SE/SPL, Analyse & Konzepte GmbH**
- **Monitoring: seit 2003 jährlich**

Monitoring und AG

- **Wohnungsunternehmen stellen Unternehmensdaten zur Auswertung zur Verfügung**
- **Gegenseitige Information und Abstimmung zu relevanten Planungen und Vorhaben**
- **Jährlicher Monitoringbericht als Grundlage für die unternehmerische Ausrichtung der Wohnungseigentümer und für die städtischen Planungen**
- **Nutzung einheitlicher Grundlagen und Daten**
- **Fester Kreis handelnder Personen**
- **Unterstützung der gesamtstädtischen Entwicklung**

Stadtumbauphase ab 2001

- **Leerstandsreduzierung, d. h. Abriss nicht mehr nachgefragter Wohnungen und Entwicklung neuer Nutzungen**
- **Quantitative und qualitative Anpassung der Flächen und des Wohnungsangebotes an die Nachfrage**
- **Differenzierung des Wohnungsbestandes**
- **Qualifizierung öffentlicher und privater Räume**
- **Anpassung der sozialen Infrastruktur**
- **Stärkung der Innenstadt als zentralen Bereich und Wohnstandort**
- **Intensive und kontinuierliche Begleitung, Beobachtung und Steuerung aller Prozesse**

Stadtumbau als Chance



Abriss von 1.400 leerstehenden Wohnungen im Wohngebiet Jena-Lobeda



Rückbau schafft Raum für neue Nutzungen



Steigerung der Aufenthaltsqualität, auf den Abbruchflächen neu entstandener Lobdepark

Konsolidierung ab 2006/07

- **Anstieg der Bevölkerung auf 101.406 Einwohner**
- **Mehr Geburten als Sterbefälle**
- **Mehr Zuzüge als Fortzüge, Umlandwanderung gestoppt**
- **Wanderungsgewinne vorrangig in der Altersgruppe der 18 bis 27-jährigen (Studenten)**
- **Fortzüge der Altersgruppe 27-45-jährigen sehr hoch**
- **Leerstand gesamtstädtisch: 600 Wohnungen (1,1%)**
Lobeda: 1,5 %, Winzerla: 0,5 %
- **Weitere Stabilisierung des Wohnungsmarktes**
- **Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort**

Lobeda-Ost, Salvador-Allende-Platz 2007



Investitionen in Neubau



Neue Mitte Lobeda Ost 2008



Grüne Achse 2010



21/09/2010 09:59



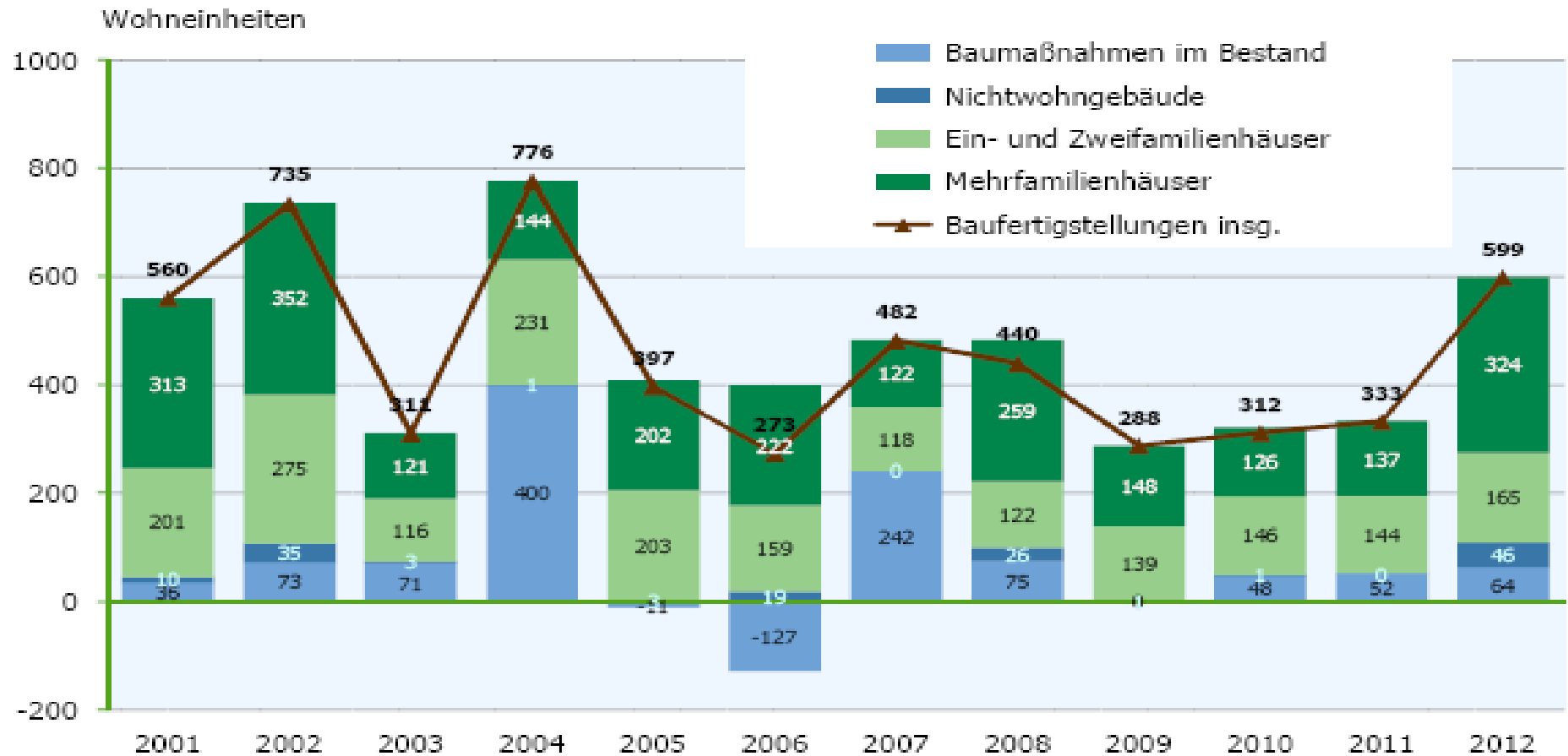
Wachstum ab 2010 – positive Einwohnerentwicklung

Einwohner mit	2006*	2007	2008	2009	2010	2011
...Hauptwohnsitz (TLS)	102.494	102.752	103.392	104.449	105.129	105.463
...Hauptwohnsitz (Stadt)	100.953	101.406	101.949	103.006	103.714	104.090
...Nebenwohnsitz (Stadt)	7.950	7.850	7.760	7.500	7.100	6.800
Wohnberechtigte	108.903	109.250	109.710	110.500	110.810	110.900

* 2006: Bereinigung des Melderegisters

Quelle: Statistikstelle der Stadt Jena, TLS, Analyse & Konzepte GmbH

Bautätigkeit auf hohem Niveau



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena

Stabilisierung des Wohnungsmarktes

	1985	1995	2000	2008	2012
Einwohner	105.825	100.350	97.212	101.949	104.551
Wohnungsbestand		48.365	51.299	54.627	55.106
Leerstand (WE)		3.000	2.500	600	510



Demographietyp 2

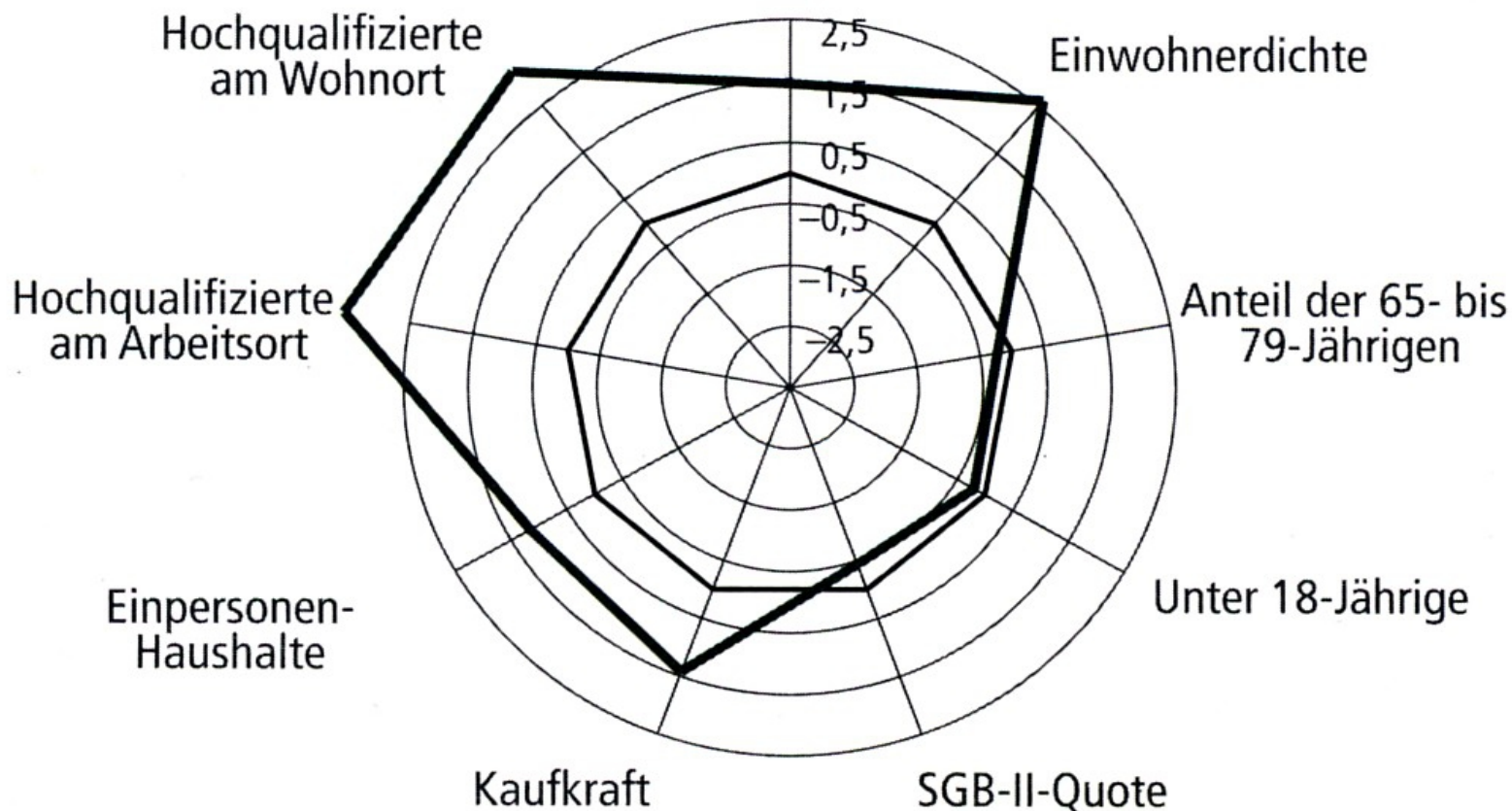
Sozial heterogene Zentren der Wissensgesellschaft

Insgesamt sind diesem Typ 56 Kommunen zugeordnet

- große Zentren und Kommunen ihres Umlands
- Gravitationsräume der Wissensgesellschaft
- Bevölkerungswachstum durch sozioökonomische Sogeffekte
- hohe Kaufkraft und unterschiedliche Armut
- hoher Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- und Wohnort
- soziodemographisch heterogen

Profil des Demographietyps 2

Bevölkerungsentwicklung 2001–2008



■ Mittelwert des Typs 2

■ Durchschnittswert aller Typen

z-transformierte Ausgangsindikatoren der Typisierung

Demographietyp Sozial heterogene Zentren der Wissensgesellschaft

Empfehlungen aus der Studie für Jena (Auszüge)

- sehr hohe Einwohnerdichte (1.530 Ew/km²): **Jena 930 Ew/km²**
- großer Anteil an Einpersonenhaushalten (39,1 %) (**Jena: 42 % 2013**)
- sind beides großstädtische Eigenschaften
- Arbeitsplatzzentralität ist die höchste aller Typen
- hohe Kaufkraft der Bevölkerung
- Schlüsselrolle bei der Aufgabe, Deutschland einen hohen Lebensstandard zu sichern
- auch künftig positive Bevölkerungsentwicklung
- Kernstädte mit eher geringerem Anteil an Mehrpersonenhaushalten
- Sicherung einer hohen Lebensqualität
- Handlungsfeld Bildung von zentraler Bedeutung
- überdurchschnittliche finanzielle Handlungsspielräume
- Wohnungsmarkt muss auf die Individualisierung der Lebensstile, die Zunahme von Patchworkfamilien und Einpersonenhaushalten vorbereitet sein
- Schaffung von bezahlbarem und qualitativ angemessenem Wohnraum
- Vermeidung von Verdrängung sozial schwächerer Gruppen
- familiengerechte Quartiere
- kreative Menschen werden besonders angezogen
- „bunte“ Bevölkerungsstruktur
- Entwicklung neuer Trends und Lebensstile
- Wohnungsmarkt diversifizieren
- Modellprojekte (**wie etwa IBA**)
- Status als Gravitationszentren der Wissensgesellschaft wahren und ausbauen
- Stadtplanung: vorausschauende Flächenpolitik, um dem Wachstumsdruck entsprechen zu können und als Voraussetzung für die Weiterentwicklung
- dabei jedoch Vermeidung einer Verschlechterung der Lebensqualität durch Zersiedlung von Freiräumen oder zunehmende Verkehrsbelastung
- behutsame Innenentwicklung unter Auslastung bestehender Strukturen

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.)

Stadt – Land – Umland

Handlungsansätze für Kommunen
im demographischen Wandel

Verlag BertelsmannStiftung

Demographietyp Sozial heterogene Zentren der Wissensgesellschaft

Quelle: BertelsmannStiftung 2013

Diskurs zum zukunftsorientierten Wohnen



Eine Veranstaltung zum 10-jährigen Bestehen der AG Wohnungswirtschaft

Quellen v.l.n.r.: WG CZ, J.MayerH; ECE; jw, Junck&Reich, Stadt Jena, FB SE/SPL (2 x), jw/OFB

Diskurs zum zukunftsorientierten Wohnen

An aerial photograph of a city, likely in Central Europe, showing a dense urban landscape. The foreground and middle ground are filled with a variety of buildings, including multi-story apartment blocks, modern office buildings, and smaller residential houses with red-tiled roofs. The city is surrounded by green hills and forests, with a large mountain range visible in the background under a clear sky. The overall scene depicts a well-developed urban environment with a mix of housing types.

Eine Veranstaltung zum 10-jährigen Bestehen der AG Wohnungswirtschaft