

Stadt Jena

**Kommunales Stadtentwicklungskonzept,
Teil Wohnungswirtschaft**

Endbericht

Hamburg/Droyßig, den 01.02.2002

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung	3
2.2	Haushaltsentwicklung	9
2.3	Haushalte mit Marktzugangsproblemen	10
3.	Entwicklung des Wohnungsangebotes	13
3.1	Wohnungsbestand und Bautätigkeit	13
3.2	Wohnbauflächenpotenzial	15
3.3	Mieten und Preise	16
3.4	Wohnungsleerstand	19
4.	Prognose der zukünftigen Marktentwicklung	23
4.1	Bevölkerungsprognose	23
4.2	Schätzung der Haushaltsentwicklung	27
4.3	Zukünftige Bautätigkeit	28
4.4	Abschätzung der Marktsituation und Leerstandsentwicklung	29
5.	Stärken-Schwächen-Profile der Stadtteile	31
5.1	Zentrum	34
5.2	Kernstadt	35
5.3	Norden	36
5.4	Südwesten	38
5.5	Winzerla	39
5.6	Göschwitz	41
5.7	Wenigenjena	41
5.8	Südosten	42
5.9	Lobeda-West	44
5.10	Lobeda-Mitte	45
5.11	Lobeda-Ost	46
5.12	Dörfer	47
6.	Handlungsempfehlungen	49
6.1	Ziele und Maßnahmen	49
6.2	Umgang mit dem Wohnungsleerstand	54

1. Einleitung

In den neuen Bundesländern sind aktuell die Wohnungsmärkte fast aller Städte von einem anhaltenden Angebotsüberhang verbunden mit zum Teil erheblichen Leerstandsdaten gekennzeichnet. In Jena stellt sich auf den ersten Blick die Situation deutlich günstiger dar. Hier ist die Bevölkerungsentwicklung und damit die Nachfrage nach Wohnraum deutlich positiver als in vielen anderen ostdeutschen Städten, vor allem aufgrund der Zuwanderung von Studenten. Dies führt dazu, dass die gesamtstädtische Leerstandssituation sich vergleichsweise positiv darstellt. Problematisch ist jedoch, dass die Nachfragerückgänge und Leerstände sich auf die einzelnen Stadtteile sehr unterschiedlich verteilen. Insbesondere die beiden durch den industriell gefertigten Wohnungsbau geprägten Stadtteile Lobeda und Winzerla sind überproportional vom Leerstand betroffen. In Lobeda beträgt der Leerstand 11,5 %, u.a. weil allein in Lobeda-Mitte die Bevölkerungszahl innerhalb von fünf Jahren um 38 % zurückging.

Der Wohnungsleerstand wirkt in verschiedener Hinsicht negativ. Bei den Wohnungsunternehmen sind aufgrund der fehlenden Mieten - bei gleichbleibenden bzw. durch zusätzlich erforderliche Vermietungsaktivitäten sogar steigendem Aufwand - erhebliche Einnahmeverluste zu verzeichnen. Die Folge ist eine gravierende Verringerung der Liquidität bei den Unternehmen, die sich nur durch die Reduzierung der Ausgaben, v.a. der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, auffangen lässt und letztendlich zu einem Verzehr des Eigenkapitals führt. Darüber hinaus wirkt sich der Leerstand aber auch auf die Situation und Atmosphäre in den Wohngebieten aus. Die zunehmende Verödung in manchen Bereichen bringt auch die noch zögernden Mieter zum Umzug. Das wohnungswirtschaftliche Problem des Leerstandes wird damit zu einem städtebaulichen Problem mit der Gefahr, dass die Stadt insgesamt an Attraktivität als Wohnstandort verliert.

Um in dieser Situation verantwortungsvoll kommunalpolitisch und wohnungswirtschaftlich handeln zu können, ist die Erstellung eines wohnungspolitischen Konzeptes als Teil des kommunalen Stadtentwicklungskonzeptes sinnvoll. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Jena gemeinsam mit den großen Wohnungseigentümern der Stadt ANALYSE & KONZEPTE im Mai 2001 mit der Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes - Teilbereich Wohnungswirtschaft beauftragt.

Das Konzept hat nicht nur eine Reaktion auf die schwierige Situation in den Großsiedlungen zum Ziel, sondern umfasst den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt, um die Attraktivität Jenas als Wohnstandort insgesamt zu stärken. Entsprechend soll das Konzept die Basis zur Erreichung der nachfolgenden Ziele bilden:

- Schaffung eines nachfrageorientierten Wohnungsangebotes

- Reduzierung bzw. Verhinderung von Wohnungsleerstand

Darüber hinaus dient das Konzept als Grundlage für die Beantragung und Bündelung von Fördermitteln.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen besteht aus mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten, und zwar

- Analyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation
- Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage
- Wohnungswirtschaftliche Bewertung und Analyse der Stadtteile
- Formulierung von städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen
- Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen

Hinsichtlich der zukünftigen Neubau- und Sanierungstätigkeit, der systematischen Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes als auch des Umgangs mit dem Leerstand ist ein mit allen beteiligten Akteuren abgestimmtes Vorgehen notwendig. Deswegen wurde die Erstellung des Konzeptes von einer Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen begleitet. Dort wurden die von ANALYSE & KONZEPTE erarbeiteten Ergebnisse in mehreren Sitzungen diskutiert und bewertet. Zudem erfolgte eine enge Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie der Rahmenplanung Lobeda.

2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerungsentwicklung

In Jena sank gemäß den Angaben des städtischen Melderegisters die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz von 100.350 im Jahr 1995 auf 97.081 Ende 2000 ab. Hierunter befanden sich 2.840 Ausländer, was einem Anteil von 2,9 % entspricht. Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) gibt hingegen für das Jahr 2000 eine Bevölkerungszahl von 99.893 Einwohner an. Die Hauptursache für diese Differenz liegt in der unterschiedlichen melderechtlichen Behandlung der Asylbewerber, die in der zentralen Aufnahmestelle leben und vom TLS solange als Einwohner von Jena gezählt werden, bis sie in einer anderen Gemeinde neu angemeldet sind, auch wenn sie in Jena bereits abgemeldet worden sind.¹

Wie in Tab. 1 dargestellt, verbergen sich hinter dieser gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung jedoch recht gegenläufige Tendenzen innerhalb des Stadtgebietes wie z.B.

- eine starke Bevölkerungszunahme in den Dörfern durch Eigenheimbau oder
- ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung in Lobeda v.a. durch Fortzug von Familien ins Umland und vor allem ins Eigenheim

In der Kernstadt konnten hingegen leichte Einwohnergewinne verzeichnet werden, die im Zentrum mit +17,2 % sogar sehr deutlich ausfielen. Dies gilt auch für die ausgewiesenen Sanierungsgebiete, in denen die Zahl der Bewohner von 7.623 (1992) um 20,5 % auf 9.185 Mitte des Jahres 2000 anstieg.

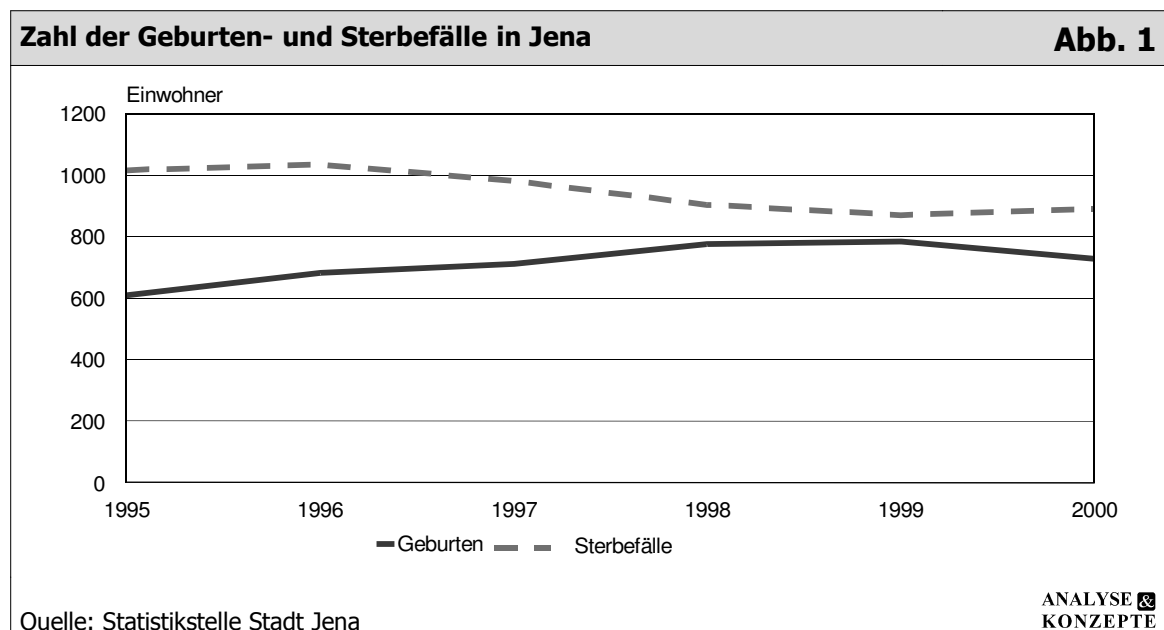
Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Stadtteilen*				Tab. 1
	1995	2000	Differenz	Differenz in %
Lobeda	29.987	22.825	- 7.162	- 23,9
Winzerla	14.234	12.197	- 2.037	- 14,3
Zentrum	2.814	3.297	+ 483	+ 17,2
Kernstadt	24.213	25.679	+ 1.466	+ 6,1
Wenigenjena	10.941	12.075	+ 1.134	+ 10,4
Dörfer	4.332	5.978	+ 1.646	+ 38,0
Gesamtstadt	100.350	97.081	- 3.269	- 3,3

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, eigene Berechnungen
* zur räumlichen Abgrenzung vgl. Karte 1,S.33

¹ Im folgenden muss mit beiden Zahlen weiter gerechnet werden, da detailliertere Angaben tlw. nur bei jeweils einer Quelle vorliegen. Soweit dies auch Einfluss auf die Bewertung der Ergebnisse hat, wird darauf stets gesondert hingewiesen.

Die Ursachen für den Bevölkerungsrückgang sind vielfältig. So ist die Entwicklung in Jena in den letzten Jahren ähnlich wie in fast allen ostdeutschen Städten durch einen ständig negativen Saldo der Geburten und Sterbefälle vor allem aufgrund der niedrigen Geburtenraten gekennzeichnet. Der nach der Wende einsetzende dramatische Einbruch bei den Geburtenzahlen konnte trotz eines leichten Anstiegs bei weitem noch nicht wieder aufgeholt werden. Zwar stieg die Zahl der Lebendgeborenen von 1995 von 610 auf 785 im Jahre 1999 an, fiel dann aber 2000 wieder auf 730 ab (vgl. Abb. 1). Die Geburtenrate liegt damit aktuell bei 7,5 Geburten je 1.000 Einwohner und somit leicht über dem Thüringer Durchschnitt von 7,2.

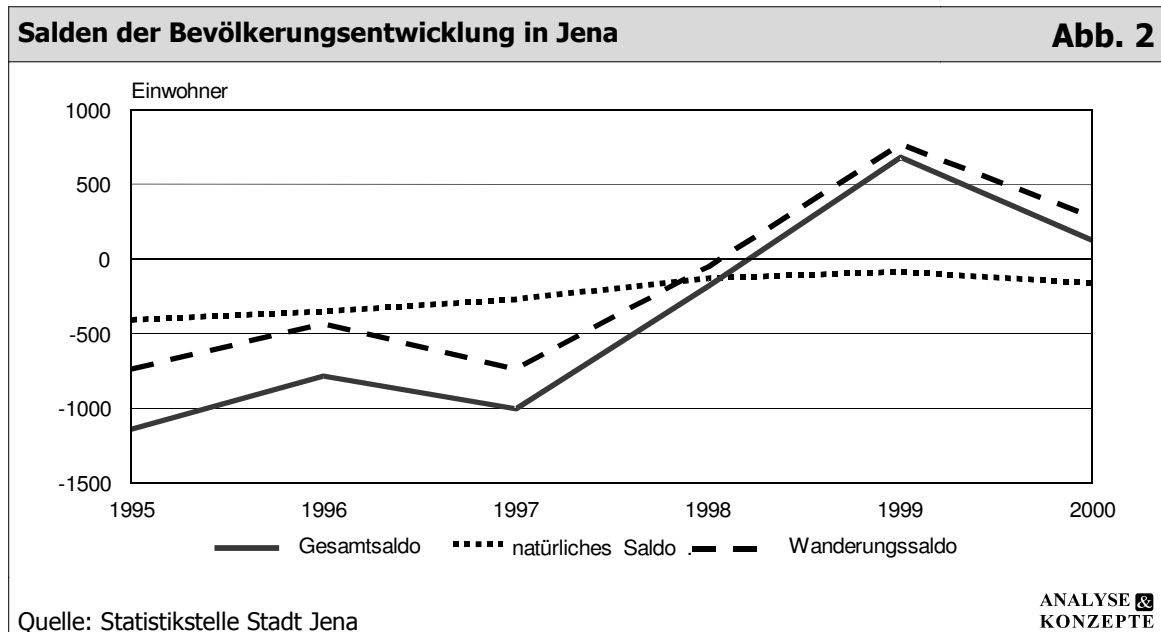
Auf der anderen Seite sank – trotz eines zunehmenden Anteils an Senioren – die Zahl der Sterbefälle von 1.017 (1995) auf 891 im Jahr 2000. Die Sterberate betrug damit lediglich 9,2 je 1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem Thüringer Durchschnitt von 10,7.



Insgesamt liegt jedoch für die genannten Jahre die Zahl der Sterbefälle stets über derjenigen der Geburten, so dass der natürliche Saldo immer negativ ist (vgl. Abb. 2).

Eine regionale Besonderheit stellt das Wanderungsverhalten dar. Bis 1998 zogen wie in fast allen ostdeutschen Großstädten mehr Einwohner von Jena fort als zu, seit dem hat sich das Verhältnis umgekehrt. 1999 wurde bei den Wanderungen per Saldo ein Plus von 769 Einwohnern erreicht. Allerdings ist dieser Gewinn vor allem ein melderechtlicher Effekt, der auf der Ummeldung von Studenten beruht, die Jena statt eines Nebenwohnsitzes als Hauptwohnsitz gewählt haben. Ausgelöst wurde dies durch die Kampagne der Stadt zur Übernahme der Semesterbeiträge für diese Gruppe.

Trotzdem hat sich die weit überdurchschnittliche Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in Jena von 12.209 Einwohner (1997) auf 12.469 (2000) sogar leicht erhöht. Besonders stark war der Anstieg im Zentrum und der Kernstadt von 4.235 (1997) auf 5.143 (2000). Damit haben in diesen Stadtteilen rd. 20 % aller gemeldeten Einwohner nur einen Nebenwohnsitz.



Die Ursachen der Abwanderung liegen neben der normalen Migration in hohem Maße in dem Eigenheimerwerb im Umland. Dies zeigt auch die Tabelle 2, in der die Wanderungsgewinne des Saale-Holzland-Kreises gegenüber Jena mit +668 (1998) und +465 (1999) deutlich werden.

Das Defizit gegenüber dem übrigen Thüringen und die Gewinne gegenüber dem Ausland sind vor allem auf die zentrale Aufnahmestelle und die anschließende landesweite Verteilung der Asylbewerber zurückzuführen. Würden sie in der Statistik nicht berücksichtigt werden, so würde Jena gegenüber dem übrigen Thüringen einen Wanderungsgewinn erzielen.

Die Wanderungsgewinne sind vor allem auf die Universität, Fachhochschule und Ausbildungsplätze zurückzuführen. Dies wird auch durch einen Vergleich der Altersstruktur der Wandernden deutlich. Allein 36 % der Zuzüge im Jahr 2000 fielen in die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, wodurch in dieser Gruppe per Saldo ein Gewinn von 835 Einwohnern erzielt wurde. Auf der anderen Seite überwog in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen die Zahl der Fortzüge diejenige der Zuzüge um 402 Einwohner.

Überregionale Wanderungen						Tab. 2
		Saale-Holzland-Kreis	Thüringen	Bundesländer	Ausland	Gesamt*
1998	Zuzüge	578	1.098	1.845	2.276	5.798
	Fortzüge	1.246	1.808	1.898	896	5.848
	Saldo	- 668	- 710	- 53	+ 1.380	- 50
1999	Zuzüge	678	1.461	2.082	2.642	6.867
	Fortzüge	1.143	2.114	1.972	869	6.098
	Saldo	- 465	- 653	+ 110	+ 1.773	+ 769
2000 ²	Zuzüge		2.112	1.998	2.255	6.365
	Fortzüge		3.058	2.135	896	6.089
	Saldo		-946	- 137	+ 1.359	+ 276

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik
* inkl. ungeklärte Wanderungen

ANALYSE &
KONZEPTE

Für die Analyse des Wohnungsmarktes interessant wären auch innerstädtische Wanderungsdaten auf Stadtteilebene, um so auf die Attraktivität der einzelnen Gebiete Rückschlüsse ziehen zu können. Diese liegen derzeit leider jedoch nicht vor. Aus der Veränderung der Altersstruktur in den Stadtteilen können jedoch indirekt einige Tendenzen abgeleitet werden:

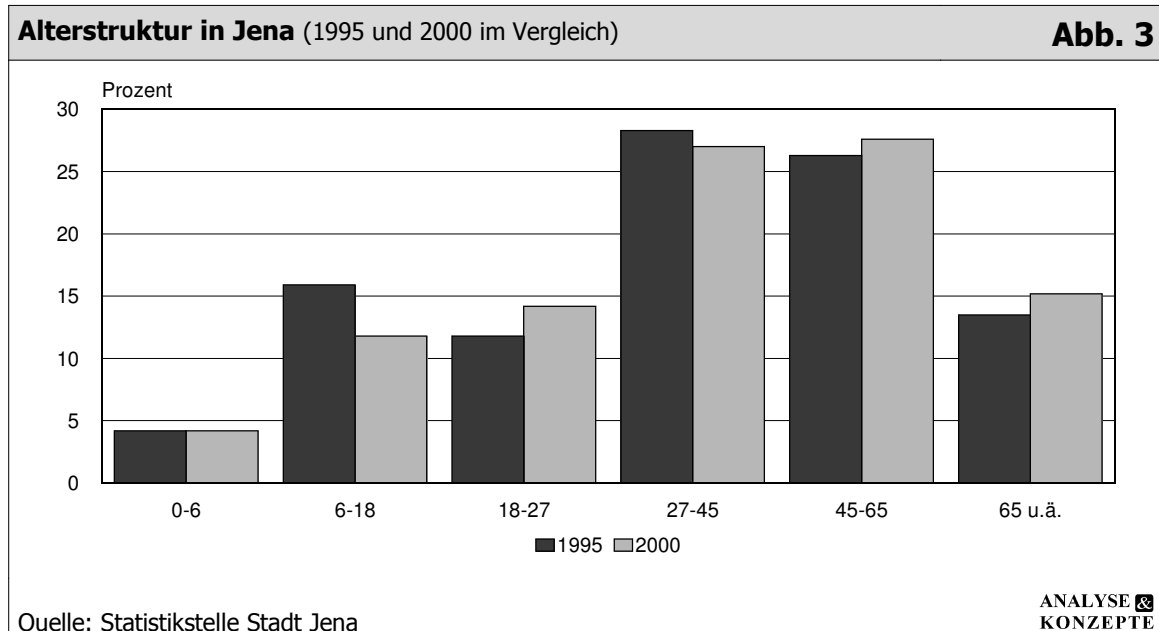
- Familien mit Kindern ziehen in überproportionalem Umfang von Lobeda und Winzerla ins Umland
- junge 1- und 2-Personenhaushalte von außerhalb bevorzugen dagegen die zentralen Stadtteile

Insgesamt betrachtet führen die beschriebenen demographischen Entwicklungen zu einer veränderten Altersstruktur sowohl in der Gesamtstadt als auch - unterschiedlich stark ausgeprägt - in den Stadtteilen.

Wie in Abb. 3 deutlich wird, nahm gegenüber 1995 der Anteil der Senioren von 13,5 % auf 15,2 % zu, liegt damit aber noch unter dem Landesdurchschnitt von 16,9 %. Dies entspricht dem bundesdeutschen Trend des Älterwerdens der Gesellschaft. Den größten Zuwachs gab es in Jena jedoch in der Gruppe der 18- bis 27-Jährigen, ihr Anteil stieg von 11,8 % auf 14,2 % an. Wesentliche Ursache hierfür ist der Zuzug von Studenten, Fachhochschülern und Auszubildenden. Die Gruppe der Jugendlichen hat hingegen den stärksten Rückgang zu verzeichnen, ihr Anteil sank von 15,9 % auf 11,8 % ab. Die Gründe hierfür liegen in dem Fortzug von Familien ins Umland sowie vor allem in dem Erreichen des „Wendeknicks“, d.h. dem massiven Einbruch der Geburtenrate

² Die Angaben des TLS für das Jahr 2000 sind noch vorläufig, die Wanderungszahlen zwischen den Kreisen lagen zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht vor, so dass die Zahlen für den Saale-Holzland-Kreis unter den Angaben für Thüringen erfasst sind.

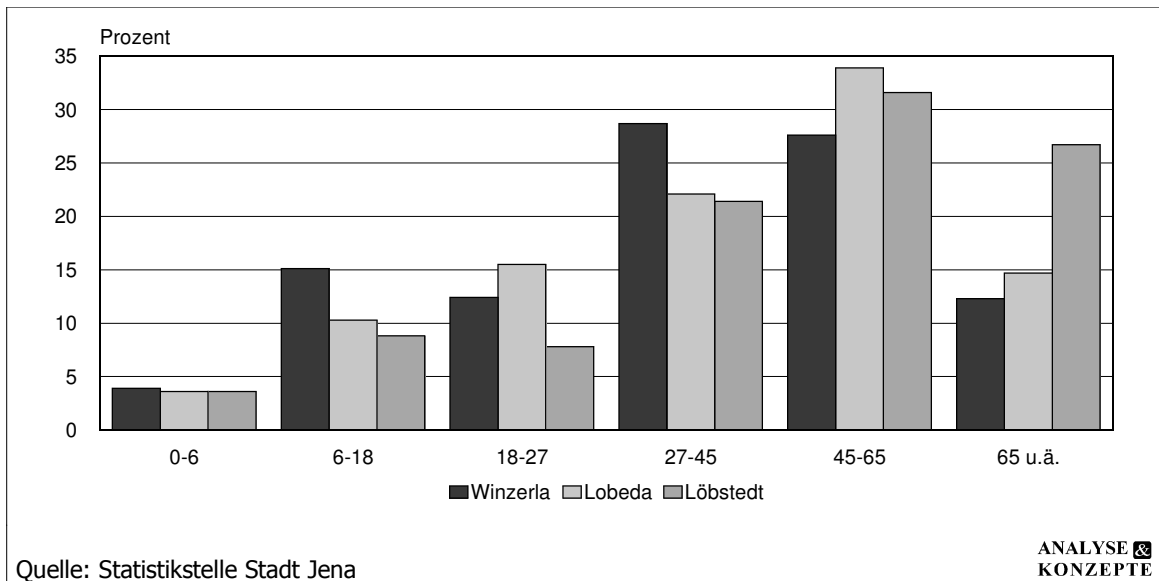
nach 1990, in dieser Altersgruppe. Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich hingegen auf niedrigem Niveau stabilisiert, die leicht steigenden Geburtenraten führen noch nicht zu einer signifikanten Veränderung der Altersstruktur.



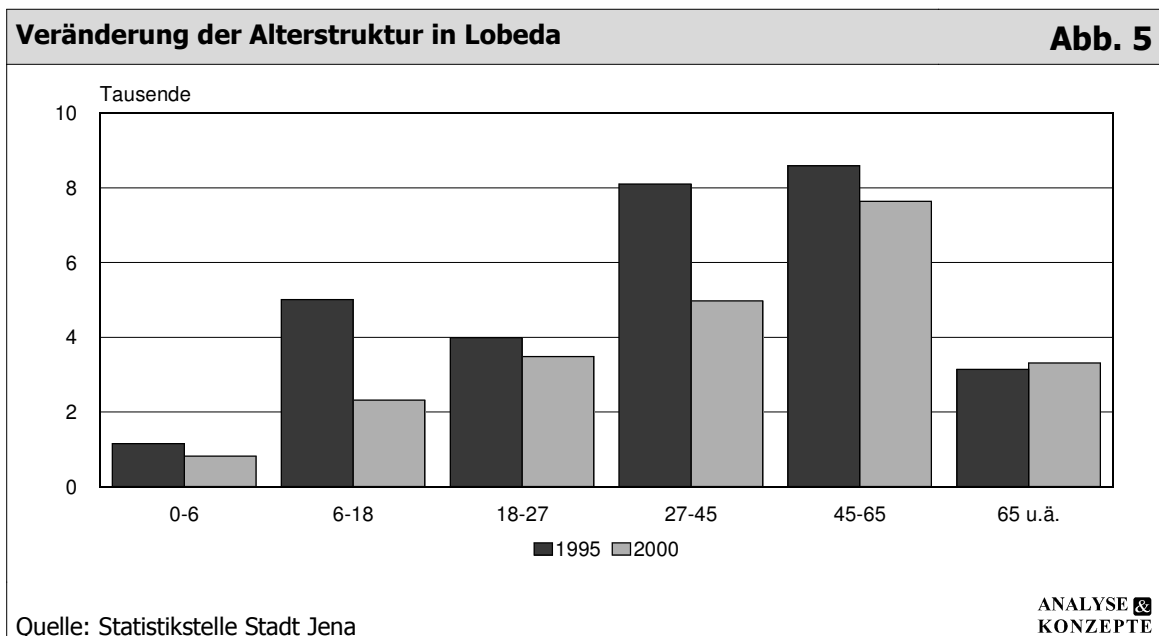
Auf Stadtteilebene betrachtet werden diese Verschiebungen der Altersstruktur noch deutlicher wie ein Vergleich zwischen Winzerla, Lobeda und Löbstedt deutlich macht (vgl. Abb. 4). In erster Linie sind diese Stadtteile durch den „Durchalterungsprozess“ gekennzeichnet, d.h. mit dem Errichten der Siedlungen ist eine spezifische Altersgruppe eingezogen, die überwiegend auch heute noch dort wohnt und den Altersdurchschnitt wesentlich prägt. Entsprechend der Entstehungszeit der Großsiedlungen weist Winzerla den jüngsten Alterdurchschnitt auf, Löbstedt hingegen den ältesten. Lobeda nimmt eine mittlere Position ein, wobei der Altersdurchschnitt im westlichen Teil etwas höher liegt als im östlichen.

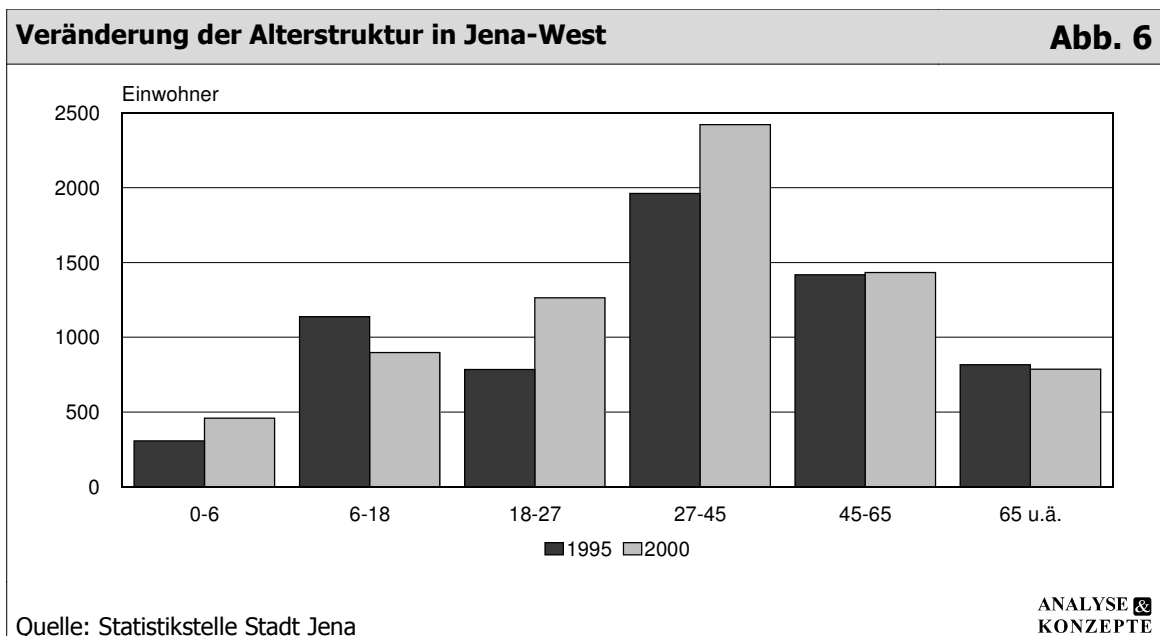
Insbesondere in Lobeda werden aber auch die Folgen einer selektiven Wanderung deutlich (vgl. Abb. 5). So ist mit Ausnahme der Senioren in allen Altersgruppen die Zahl der Einwohner zurückgegangen. In ganz besonderem Maße jedoch in den Altersgruppe 6 bis 18 Jahre und 27 bis 45 Jahre. Dies dürfte im wesentlichen auf den Fortzug von Familien mit Kindern unterschiedlichen Alters zurückzuführen sein. Aber auch bei den Senioren und der Haushaltsgründergruppe (18 bis 27 Jahre) kam es zu Abwanderungen, denn ihre Zahl müsste, gemessen an der Gruppenstärke im Jahr 1995, für 2000 deutlich höher liegen.

Alterstruktur in Winzerla, Lobeda und Löbstedt im Vergleich (2000) **Abb. 4**



Zu einem ganz anderen Ergebnis haben die demographischen Prozesse in Jena-West geführt (vgl. Abb. 6). Hier hat die Einwohnerzahl allein in den letzten fünf Jahren um 13 % zugenommen. Hierbei hat die selektive Zuwanderung vor allem zu einem Zuwachs der Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren geführt, also vor allem Studenten und junge Familien. Letzteres dokumentiert sich auch in dem vergleichsweise starken Anstieg der Zahl der kleinen Kinder bis 6 Jahre.





2.2 Haushaltsentwicklung

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes sind weniger die Bevölkerungszahlen, sondern vor allem die Anzahl der Haushalte als die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum relevant. Entsprechend kommt den Veränderungen der Struktur und Entwicklung der Haushalte eine wesentliche Bedeutung zu.

Allerdings liegen genaue Angaben über die Zahl und Struktur der Haushalte nicht vor, da es keine aktuellen Zählungen gibt. Es können daher nur näherungsweise Angaben gemacht werden, wobei eine der wichtigsten Quellen der Mikrozensus ist, eine regelmäßig durchgeführte bundesweite 1-%-Stichprobe. Für Städte der Größenklasse Jenas sind die Ergebnisse des Mikrozensus allerdings mit einer gewissen Fehlerbreite behaftet, zudem beziehen sie sich nur auf Haushaltsvorstände mit Hauptwohnsitz in Jena (vgl. Kap. 5.2).³

Basierend auf dem Mikrozensus werden vom TLS für 2000 rd. 45.350 Haushalte in Jena angegeben, was einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,2 Personen entspricht.⁴ Dieser Wert liegt leicht unter dem Thüringer Durchschnitt von 2,25, welcher seit 1993 von 2,39 Personen um 0,14 gesunken ist. Wesentliche Ursachen für diese Entwicklung sind

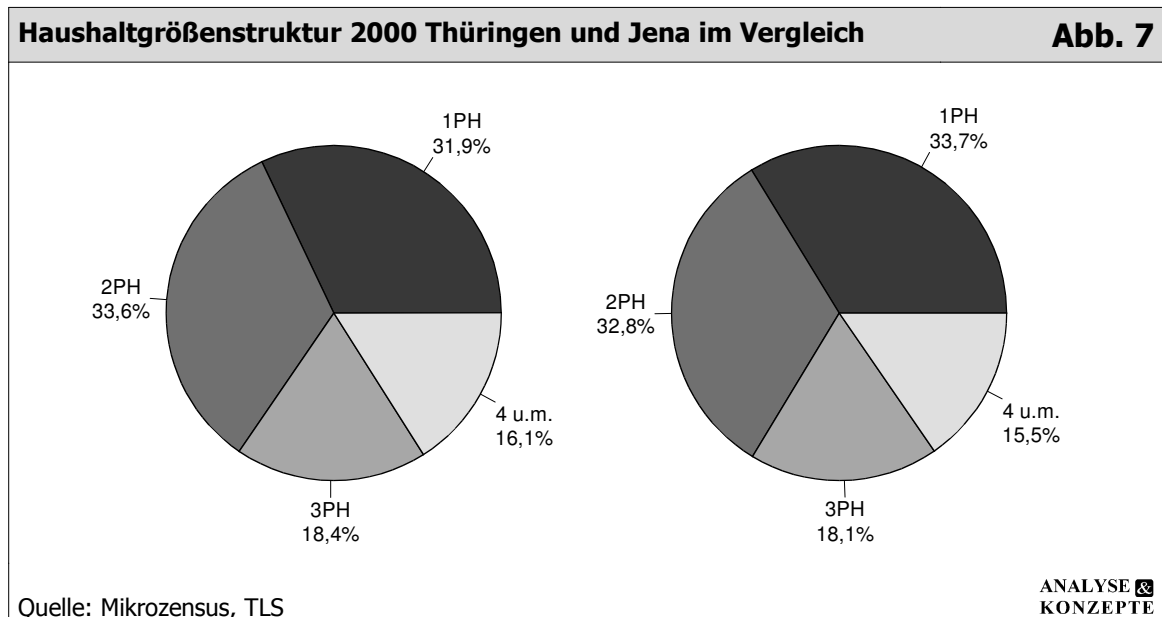
- der Rückgang der Kinderzahl je Familie
- Verkleinerung der Haushalte durch Auszug von Kindern

³ Darüber hinaus werden vom TLS auch erst seit 1997 Mikrozensusangaben auf Kreisebene veröffentlicht.

⁴ Diese im Rahmen der Haushaltsprognose vom TLS berechneten Zahlen (vgl. Kap. 4.2) weichen von denen im Mikrozensus ermittelten leicht ab. Laut Mikrozensus gab es in Jena 2000 47.470 Haushalte, was einer Durchschnittsgröße von 2,16 entspricht.

- späteres Familiengründungsalter

In Jena kommt noch ein überproportionaler Zuzug junger 1-Personenhaushalte hinzu, was dazu führt, dass ihr Anteil knapp 2 Prozentpunkte über dem Thüringer Durchschnitt liegt (vgl. Abb. 7). Durch den Verkleinerungsprozess ist trotz des Bevölkerungsrückgangs die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren in etwa konstant geblieben.



2.3 Haushalte mit Marktzugangsproblemen

Für eine ausgewogene Wohnungspolitik müssen auch diejenigen Haushalte besonders berücksichtigt werden, die – vor allem aus finanziellen Gründen – Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt ausreichend zu versorgen. Eine besondere Gruppe stellen in Jena hierbei die Studenten dar.

In den letzten Jahren ist die Zahl der Studenten stetig angestiegen auf mittlerweile über 17.000 an der Friedrich-Schiller-Universität sowie weitere 3.800 an der Fachhochschule. Zur Zeit sind dabei die Erstsemesterzahlen in etwa konstant, da diese aber über denen der Abgänge (Exmatrikulationen) liegen, steigt die Gesamtzahl noch an.

Die Studenten kommen zu 10 bis 12 % aus den alten Bundesländern und zu 70 bis 75 % aus Thüringen, wobei diejenigen, die aus einem Umkreis von 50 km stammen, überwiegend Pendler sind.

Da studentische Haushalte in der Regel sehr mobil sind und nur über eine relativ geringe Mietzahlungsfähigkeit verfügen, ergeben sich einige Besonderheiten in der Wohnungsnachfrage. Entspre-

chend einer Mietzahlungsobergrenze bei den meisten Studenten von ca. 140 bis 150 €/Monat, führt dies dazu, dass

- auch unsanierte Wohnungen angemietet werden, zumeist aber nur kurzfristig
- die Anmietung teurer Wohnungen (Neubau, sanierter Altbau) ebenfalls häufig nur kurzfristig erfolgt bzw. durch Gründung von Wohngemeinschaften die individuelle Belastung reduziert wird.

Zudem stehen derzeit rund 3.100 Plätze in Studentenwohnheimen zur Verfügung, wobei Wohngemeinschaften und Einzelappartements am stärksten gefragt sind.

Insgesamt ist aktuell die Wohnsituation allerdings so entspannt, dass die Mietgesuche bereits am Semesteranfang weitgehend befriedigt werden können. Eng ist der Markt allerdings in der Kernstadt, da diese Wohnlage deutlich bevorzugt wird, während die Großsiedlung Lobeda nach Möglichkeit vermieden wird und nur Winzerla, vermutlich aufgrund der Nähe zum Campus Beutenberg, eine größere Nachfrage zu verzeichnen hat.

Wohngeldempfänger und Wohnberechtigungsscheine				Tab. 3
	1997	1998	1999	2000
Wohngeldempfänger	5.016	5.745	5.404	5.400
WBS	k.a.	914	786	747
davon 1-Raum	k.a.	518	471	467

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena

ANALYSE &
KONZEPTE

Zahlreiche Haushalte können sich am Wohnungsmarkt aus finanziellen Gründen nur recht schwer versorgen und benötigen vor allem preiswerten Wohnraum. Da es hierzu keine direkten Erhebungen gibt, ist eine Abschätzung über verschiedene Kennziffern notwendig. Hierzu gehören:

- Die Zahl der Wohngeldempfänger ist in den zurückliegenden Jahren mit ca. 5.400 relativ konstant geblieben (vgl. Tab. 3), wobei ein Drittel von ihnen arbeitslos ist.
- Die Zahl der neu beantragten Wohnberechtigungsscheine ist mit 747 im Jahr 2000 gegenüber den Vorjahren leicht rückläufig, stärkste Gruppe unter ihnen sind mit einem Anteil von knapp zwei Drittel die 1-Personenhaushalte.
- In Jena gibt es zur Zeit rd. 2.300 Sozialhilfeempfänger, was einem Anteil von 2,3 % aller Einwohner entspricht.
- Auch aus der Gruppe der Alleinerziehenden - 95 % von ihnen sind Frauen – ist ein Großteil auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Dabei wohnten 2000 in 67 % der rd. 3.800 Alleinerziehenden-Haushalten ein Kind und in 24 % zwei Kinder.

- Laut Mikrozensus verfügen ca. 28 % der Erwerbstätigen über Nettoeinkommen von weniger als 900 €/Monat.
- Die Arbeitslosenquote lag in Jena im Jahresdurchschnitt 2000 bei 14,3 %, ein im ostdeutschen Vergleich günstiger Wert. Als immer größer werdendes Problem erweist sich die Zahl der Langzeitarbeitslosen, die gut ein Drittel aller Arbeitslosen ausmacht. Da viele von ihnen über 50 sind, können sie nur vergleichsweise geringe Rentenansprüche erwerben. Dadurch besteht in den nächsten Jahren die Gefahr einer neuen Form von Altersarmut bei diesem Personenkreis.

Aus den beschriebenen Eckwerten lässt sich in etwa abschätzen, dass rund 15 % des Wohnungsbestandes für einkommensschwache Haushalte als preiswertes Angebot vorgehalten werden müssen. Derzeit besteht hierfür gesamtstädtisch betrachtet allerdings kein Versorgungsproblem da über 9.600 Wohnungen mit Belegungsrechten (19 % des Gesamtwohnungsbestandes) vorhanden sind. Zudem liegen die aktuellen Marktmieten tlw. unterhalb der vereinbarten Mietobergrenzen, so dass auch hier die Haushalte unter keinem besonderen Marktdruck stehen und bei verschiedenen Vermietern ein Angebot erhalten können. Allerdings sind die preiswerten Wohnungsbestände regional sehr unterschiedlich verteilt. Die Schwerpunkte liegen in den Stadtteilen Lobeda und Winzerla. In den zentralen Stadtteilen müssen preiswerte Wohnungen hingegen als knapp bezeichnet werden.

3. Entwicklung des Wohnungsangebotes

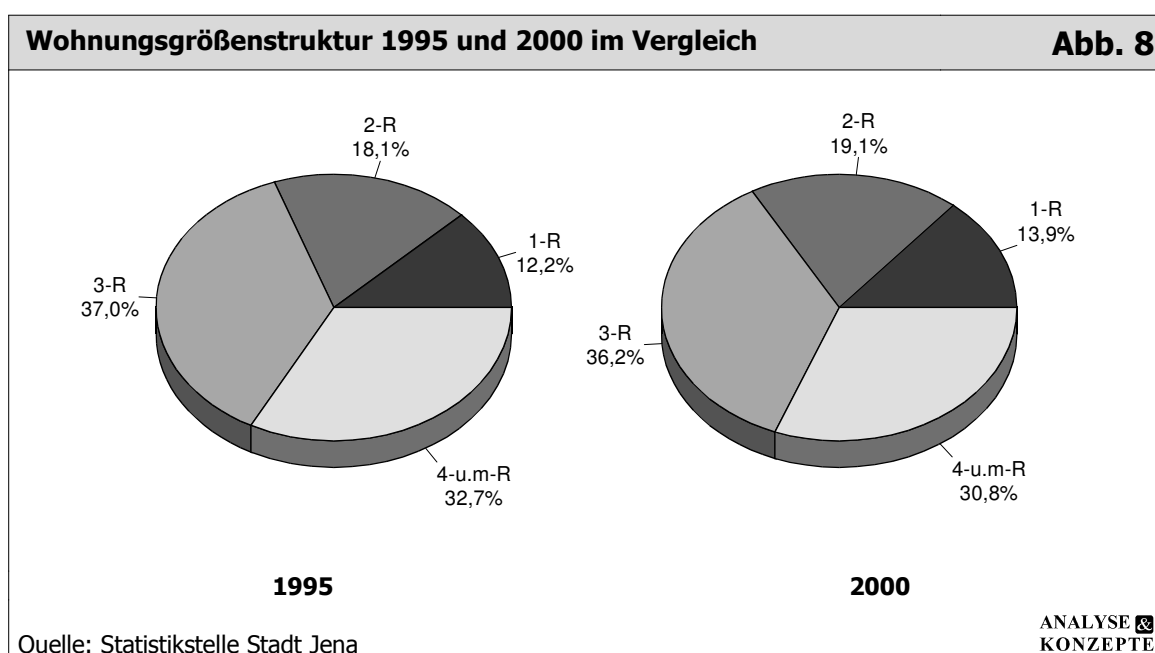
3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Ende 2000 betrug in Jena die fortgeschriebene Zahl der Wohnungen 51.423, sie lag damit um 6,3 % oder 3.058 Wohnungen über dem Stand der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 mit 48.365 Wohnungen. Davon befinden sich

- rd. 25 % im Eigentum der SWVG,
- 16 % der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss
- sowie knapp 7 % im Eigentum der kleineren Genossenschaften.

Differenziert man den Wohnungsbestand hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur, so zeigt sich folgendes Bild (vgl. Abb. 8):

- Es dominieren die Wohnungen mit 4- und mehr Räumen, wobei ihre Zahl in den letzten 5 Jahren gleich geblieben ist trotz Einfamilienhausneubaus. Hier sind offensichtlich große Wohnungen geteilt worden.
- Relativ und absolut zugenommen hat die Zahl der 2-Raumwohnungen, wobei dieses Segment im Vergleich zu anderen Städten nach wie vor recht klein ist.
- Dafür muss der Anteil der 1-Raumwohnungen als überdurchschnittlich bezeichnet werden, der in Lobeda sogar bei 20 % liegt.



Auch bei einer Differenzierung nach dem Baualter ergibt sich eine charakteristische Struktur. So beträgt der Anteil der vor 1948 gebauten Wohnungen am Gesamtbestand 39,8 % (1995) und liegt damit ähnlich hoch wie in Halle/Saale oder Erfurt. Im Unterschied zu diesen Städten wurden jedoch lediglich 7,3 % der Wohnungen vor 1900 errichtet, dagegen der Anteil der Zwischenkriegsbestände überdurchschnittliche 20,9 %.

Auf der anderen Seite beträgt der Anteil des DDR-Wohnungsbaus 50,1 % des Gesamtbestandes. Dieser überwiegend in Block- und Plattenbauweise errichtete Bestand befindet sich schwerpunktmäßig in den Großsiedlungen Lobeda, Winzerla und Nord/Löbstedt, in den 80er Jahren kam auch die Innenstadtbebauung hinzu. Damit hat Jena fast ebenso den Charakter einer Doppelstadt angenommen wie vergleichsweise Halle – Halle-Neustadt, wodurch sich zwei Teilwohnungsmärkte ergeben.

Der Anteil der seit 1990 errichteten Neubauten beträgt mittlerweile knapp 12 %. Allein seit 1995 sind in Jena rd. 4.200 Wohnungen durch Neubau hinzugekommen, was einem Durchschnitt von 700 Wohnungen pro Jahr entspricht (vgl. Tab. 4). Durch Maßnahmen im Bestand kam es insbesondere in den Sanierungsgebieten zu einem weiteren Zugang von 450 WE.

Bautätigkeit (Angaben in WE)			Tab. 4
	1998	1999	2000
Neubau-WE	655	620	233
Neu im Bestand	680	1.263	929
Abgang durch Bau	536	1.246	985
Totalabgang	22	333	9
Saldo (bereinigt)	+ 760	+ 402	+ 172

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena

ANALYSE &
KONZEPTE

Umgerechnet wurden damit im Durchschnitt der letzten drei Jahre 1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner errichtet (vgl. Tab. 4). Im Vergleich dazu waren es sowohl im Saale-Holzlandkreis als auch im Weimarer Land 3,8 Wohnungen. Der Thüringer Durchschnitt liegt bei 2,6. Dadurch lässt sich vermuten, dass derzeit ca. ein Drittel der Jenaer Wohnungsnachfrage im Umland befriedigt wird. Die wesentliche Ursache hierfür liegt in der großen Nachfrage nach Einfamilienhäusern, für die offensichtlich in den zurückliegenden Jahren innerhalb Jenas kein ausreichendes Angebot geschaffen werden konnte. Dies hat auch dazu geführt, dass der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 1995 nur geringfügig von 17,2 % auf 18,2 % oder 9.327 Wohnungen gestiegen ist. Dies ist ein für ostdeutsche Städte der Größenordnung Jenas durchschnittlicher Wert.

Aktuell ist die Situation jedoch durch einen drastischen Rückgang der Bautätigkeit gekennzeichnet. So entstanden 2000 im Mehrfamilienhausbau nur noch 67 Wohnungen und durch Zusammenle-

gungen kam es im Bestand sogar zu einer Verringerung der Wohnungszahl. Lediglich im Einfamilienhausbereich war nur ein geringer Rückgang zu verzeichnen, so dass dieses Segment das Hauptbauvolumen im Wohnungsbau ausmacht.

3.2 Wohnbauflächenpotenzial

Wie aus den vorherigen Abschnitten bereits deutlich geworden ist, kommt der Möglichkeit des Wohnungsneubaus und insbesondere des Einfamilienhausbaus für die zukünftige Entwicklung Jenas ein besonderer Stellenwert zu. Aus diesem Grund hat A&K zusammen mit dem Planungsbüro Melzer auf Basis des Wohnbaukonzeptes 1999 der Stadt eine Bewertung des Wohnbauflächenpotenzials vorgenommen (vgl. Tab. 5). Ziel war es festzustellen, inwieweit die aktuell ausgewiesenen Flächen insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser tatsächlich angeboten werden und die Nachfrage – auch qualitativ – befriedigt werden kann. Die Analyse erfolgte hinsichtlich der Verfügbarkeit, der Marktgängigkeit und des Preissegmentes.

Wohnbauflächenpotenzial 1999 (Angaben in WE)		Tab. 5
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
in Realisierung	133	122
freie Standorte	707	3.335
kurzfristig erschließbar (bis 2005)	972	108
mittelfristig erschließbar (2005 bis 2010)	1.150	550
langfristig erschließbar (2010 bis 2015)	1.020	300
Gesamt	3.982	4.415

Quelle: Stadtplanungsamt

ANALYSE &
KONZEPTE

Von dem im Wohnbaukonzept 1999 dargestellten Flächenpotenzial für 3.982 Ein- und Zweifamilienhäuser steht nur ein Teil für zukünftigen Neubau zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für die im Bestand verteilten Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden können. Die Markterfahrungen von A&K aus zahlreichen Städten zeigen, dass diese freien Grundstücke und Baulücken sich nur sehr schwer für eine kurz- oder mittelfristige Bebauung mobilisieren lassen. Ursache hierfür sind z.B. Erbstreitigkeiten, Reservierungen für die Kinder oder finanzielle Probleme. Letzteres gilt vor allem auch für der Finanzierung der Erschließungskosten in den Gebieten mit einem Baurecht aus den 30er Jahren. Insgesamt muss daher davon ausgegangen werden, dass diese im bebauten Zusammenhang stehenden Grundstücke im Durchschnitt mittelfristig nur zu maximal 40 % mobilisierbar sind. Bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser liegt der Anteil sogar noch darunter.

Rechnet man diesen Anteil bei den in Realisierung befindlichen bzw. freien Standorten heraus und berücksichtigt die seit 1999 bebauten Grundstücke, so stehen aktuell nur noch 210 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung.

Bei den kurz- und mittelfristig erschließbaren Flächen stehen ebenfalls eine Reihe von Standorten de facto nicht zur Verfügung. Auch hier müssen Teile der § 34-Flächen (ca. – 120) und der alten B-Pläne (ca. – 140) herausgerechnet werden. Des weiteren ruhen einige B-Plan-Verfahren aus verschiedenen Gründen, bei einigen Flächen gibt es erhebliche Probleme mit der Erschließung durch die Eigentümer. Insgesamt stehen damit von den in der Liste ausgewiesenen Flächen für rd. 2.120 Ein- und Zweifamilienhäuser tatsächlich nur Grundstücke für 1.700 bis 1.900 Häuser zur Verfügung. Dies würde in etwa dem Flächenbedarf bis zum Jahr 2010 von 1.800 Wohnungen entsprechen (zur Herleitung vgl. Kap. 4.3).

Neben dieser quantitativen Bewertung ist aber auch eine qualitative Einschätzung vor allem hinsichtlich der Preissegmente notwendig. Basierend auf Markt- und Grundstückspreisrecherchen (vgl. Kap. 3.3) wurden die Wohnbaupotenziale entweder dem niedrigpreisigen oder höherpreisigen Segment zugeordnet. Die Grenze zwischen den Segmenten liegt in Jena bei etwa 50.000 € pro Grundstück.⁵ Nach dem derzeitigen Stand können ca. 45 bis 50 % des Flächenpotenzials dem höherpreisigen Segment zugerechnet werden. Der Schwerpunkt des Nachfragepotenzial liegt aber mit einem Anteil von 60 bis 70 % im niedrigpreisigeren Segment, so dass hier ein Defizit an Flächen von 300 bis 400 Wohnungen besteht.

3.3 Mieten und Preise

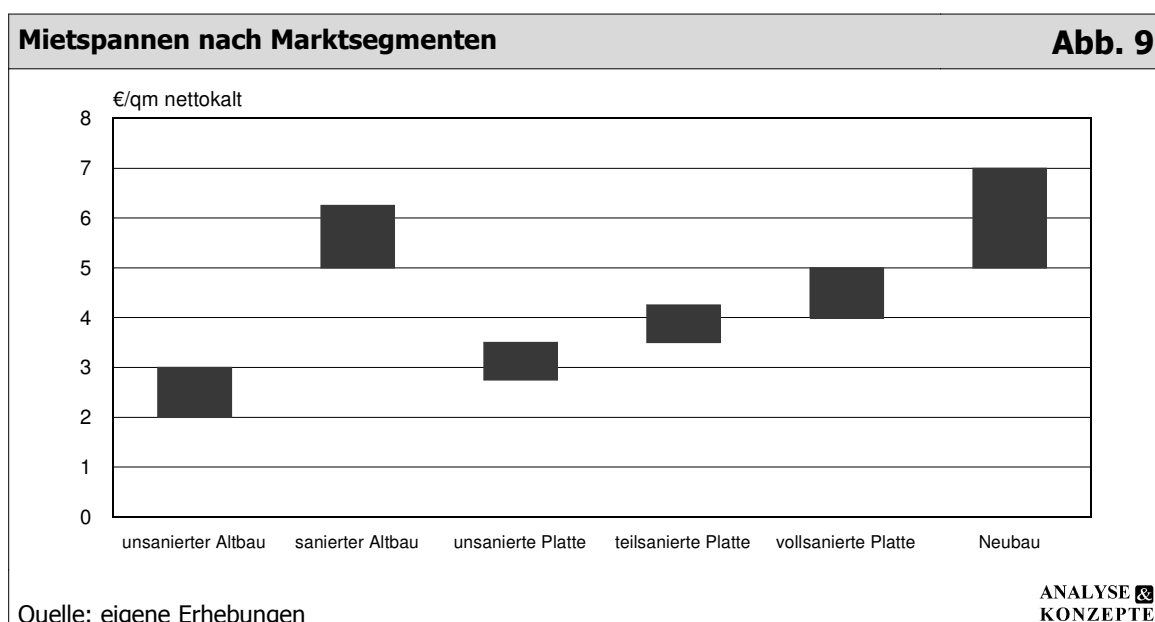
Für die Beschreibung des Wohnungsmarktes sowie des Verhältnisses von Angebot zu Nachfrage ist die Analyse der Mieten und Preise notwendig. Damit lassen sich auch für die einzelnen Teilmarktsegmente die Beziehungen untereinander sowie unterschiedliche Entwicklungen erfassen.

Entsprechend hat A&K im Sommer 2001 eine umfangreiche Mietpreisrecherche durchgeführt, deren Ergebnisse in Abb. 9 dargestellt sind. Bei den Angaben handelt es grundsätzlich um Nettokaltmieten. Da es sich hier um Neuvermietungsmieten handelt, können Abweichungen zum derzeit gültigen Mietspiegel auftreten, der vor allem durch die Bestandsmieten geprägt ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die angegebenen Spannen um Extremwerte bereinigt wurden. Des weiteren muss für besonders gefragte Lagen, kleine Wohnungen oder Wohnungen für Wohngemeinschaften mit einem Zuschlag von bis zu über 0,50 €/qm nettokalt gerechnet werden.

⁵ Dies entspricht ca. 100 €/qm bei einem 500 qm großen Grundstück. Es hat sich jedoch gezeigt, dass auch etwas höhere qm-Preise akzeptiert werden, wenn das Grundstück entsprechend kleiner ist. Umgekehrt werden im Umland i.d.R. von vielen Haushalten größere Grundstücke bevorzugt.

Insgesamt betrachtet liegt das Mietpreisniveau in Jena im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten hoch und weist noch deutliche Preisdifferenzen zwischen den Marktsegmenten auf. Dabei stehen aber derzeit die Spitzenmieten unter Druck, die Mittelwerte sind jedoch stabil.

So liegen nach wie vor die Mieten im Neubaubereich mit 5 bis 7 €/qm nettokalt am höchsten. Auch die Mieten für vollsanierten Altbau liegen in diesem Bereich, erreichen jedoch mit 6,25 €/qm nicht die Spitzenwerte. Dieses relativ hohe Niveau ist auch Folge einer nach wie vor hohen Nachfrage in den zentralen Stadtteilen, dem ein knappes Angebot gegenübersteht. Damit wird auch deutlich, dass diese beiden Marktsegmente in hohem Maße in direkter Konkurrenz zueinander stehen.



Die rege Nachfrage nach Altbauten wirkt sich sogar auf das Segment der unsanierten Altbauten aus. Hier können für Wohnungen insbesondere mit Ofenheizung Mieten von 2 bis 3 €/qm erzielt werden, allerdings nur im Bereich der Kernstadt.

Bei den Block- und Plattenbauten lassen sich im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Städten die unterschiedlichen Sanierungsstände noch preislich differenzieren auch wenn die Abstände immer geringer werden. So entsprechen die Mieten der unsanierten Plattenbauten mit knapp 3 €/qm nach wie vor dem Niveau der 2. Grundmietenverordnung. Die Mieten für teilsanierte Wohnungen liegen bei 3,5 bis 4,25 €/qm, für umfangreich komplexsanierte mittlerweile nur noch bei 4 bis maximal 5 €/qm. Das bedeutet auch, dass das Mietniveau nicht mehr ausreicht, um Modernisierungskosten auch vollständig umlegen zu können.

Neben den Mieten wurden auch die Grundstücks- und Immobilienpreise mehrerer Immobilienanbieter analysiert sowie die Grundstücksmarktberichte ausgewertet.

Der Markt für Wohnbauflächen zeigt sich in den letzten Jahren inkl. kleinerer Schwankungen relativ konstant (vgl. Tab. 6). Die Flächenumsätze liegen zwischen 55.000 bis 90.000 qm, der Durchschnittspreis je qm beträgt 120 bis 140 €. Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Einfamilien- und Reihenhäuser reicht von 75 bis 250 €/qm, der häufigste Wert beträgt 125 €/qm. Damit liegt Jena bei diesen Grundstücken mit Erfurt und Dresden an der Spitze unter den ostdeutschen Großstädten. Die Ursachen hierfür sind im wesentlichen in dem knappen Angebot zu suchen sowie in den topographisch bedingten tlw. sehr hohen Erschließungskosten. Insgesamt stellt damit Jena einen attraktiven Grundstücksmarkt dar, auf dem es in einigen Stadtteilen sogar zu angespannten Nachfragesituationen kommt, allerdings nicht in dem Maße, dass dadurch die Preise ansteigen würden.

Marktübersicht Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei)			Tab. 6
	1998	1999	2000
Anzahl	118	94	118
Ø Fläche in qm	640	584	785
Ø Preis €/qm	142	122	137
Quelle: Gutachterausschuss			ANALYSE & KONZEPTE

Für die Stadt problematisch ist hierbei aber, dass die Grundstückspreise damit im Durchschnitt 50 bis 75 €/qm über denen im Umland liegen. Diese Preisdifferenz führt dazu, dass insbesondere Schwellenhaushalte mit mittleren Einkommen – die derzeit größte Gruppe unter den Eigenheimkäufern – in erheblichem Umfang ins Umland abwandern (vgl. Kap. 2.1).

Für diese Gruppe liegt die Obergrenze der Kosten für ein Eigenheim bei 175.000 bis 190.000 €, da die Baukosten zwischen Stadt und Umland nicht differieren, findet die Preisbegrenzung über die Verkleinerung der Grundstückgröße statt. Diese Strategie wird deutlich bei der Analyse des Marktes für neu errichtete Einfamilien- und Reihenhäuser. Hier liegen die Verkaufszahlen für Einfamilienhäuser in den letzten drei Jahren bei knapp 50, während sie für Doppel- und Reihenhäuser auf über 100 Häuser im Jahr 2000 gestiegen sind. Die Marktanspannung in diesem Segment wird auch dadurch deutlich, dass die Verkaufspreise für gebrauchte Immobilien in den letzten drei Jahren um rund ein Viertel gestiegen sind - hier übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot.

Auch bei den Preisen für Eigentumswohnungen gehört Jena zur ostdeutschen Spitzengruppe. So reicht bei Neubauten die Spanne von 1.800 bis 2.250 €/qm, der Durchschnittswert liegt bei ca.

1.850 €, in ungünstigeren Wohnlagen sind allerdings mittlerweile nur noch ca. 1.500 €/qm erzielbar. Dies stellt gegenüber den Vorjahren nur einen geringfügigen Rückgang dar.

Deutlich zurückgegangen ist jedoch die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen von 284 im Jahr 1998 auf nur noch 119 im Jahr 2000. Ursache hierfür ist, dass das Gros der Eigentumswohnungen von Kapitalanlegern gekauft wird. Diese Wohnungen kommen insofern als Mietwohnungen wieder auf den Markt. Die hier zurückgehenden Spitzenmieten sowie der Fortfall der Sonderabschreibungen lassen den Erwerb von Eigentumswohnungen immer unwirtschaftlicher werden, was zu einem Rückgang der Nachfrage in diesem Marktsegment führte. Als weiterer Grund muss auch die Verknappung umwandlungsfähiger Altbauten gesehen werden, die bisher über die Hälfte der neu geschaffenen Eigentumswohnungen ausmachten.

Auf diesen Rückgang der Nachfrage wurde allerdings rasch reagiert, was zu dem in Kap. 3.1 beschriebenen drastischen Rückgang der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau führte. Dies ist mit ein Grund dafür, dass die Preise im Gegensatz zu vielen anderen Städten relativ stabil gehalten werden konnten.

3.4 Wohnungsleerstand

Auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten ist aufgrund der Angebotssteigerung und des gleichzeitigen Nachfragerückgangs der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren zu einem immer gravieren-deren Problem geworden. Der Leerstand zeitigt auch erhebliche Auswirkungen auf das städtebau-liche Erscheinungsbild sowie insbesondere auf Eigenkapital und Liquidität der Wohnungsunterneh-men. Diese schwierige, in immer mehr Städten sogar krisenhafte, Marktentwicklung ist auch der Anlass für die Erstellung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaukonzepten. Die Konzepte wieder-um sind Voraussetzung für die weitere Bewilligung von Fördermitteln. Damit soll sichergestellt werden, dass die Förderung möglichst zielgenau und nachfragegerecht erfolgt und Fehlinvestitio-nen vermieden werden. In diesem Zusammenhang kommt der Analyse des Leerstandes eine ent-scheidende Bedeutung zu, wobei eine rein quantitative Leerstandsbetrachtung aktuell leerstehen-der Wohnungen nicht ausreicht. Darüber hinaus müssen ebenso qualitative Merkmale berücksich-tigt werden und die Leerstandsentwicklung sowohl in bezug auf das Volumen als auch auf die zu-künftig betroffenen Bestände möglichst genau ermittelt werden.

In der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 wurde für Jena ein Leerstand von rd. 2.750 Wohnungen ermittelt, was einem Anteil von 5,7 % am Gesamtwohnungsbestand entspricht. Hier-von befanden sich 475 leere Wohnungen in Plattenbauten, 1.758 (64 % des Leerstandes) in Alt-bauten sowie 141 Wohnungen in dörflicher Lage. Am stärksten betroffen war die Stadtmitte. Hier lagen fast die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen (1.231), was einer Leerstandsrate von 9,2% entsprach.

Eine aktuelle Leerstandszählung für den gesamten Bestand liegt nicht vor, insbesondere wegen fehlender Angaben privater Eigentümer. Nach Erhebungen von A&K auf Basis von Angaben aller großen Vermieter sowie einer Abschätzung im Altbaubereich kann der Leerstand auf rd. 3.000 Wohnungen (9/2001) geschätzt werden. Hierbei handelt es sich - wie bei allen folgenden Angaben - um den sogenannten Stichtagsleerstand, der alle Wohnungen umfasst, die an einem bestimmten Tag leer stehen, unabhängig von den Leerstandsgründen.⁶

Die Wohnungseigentümer sind, wie in Tab. 7 dargestellt, jedoch recht unterschiedlich vom Leerstand betroffen. Am stärksten betroffen ist die SWVG, bei ihr steht jede zehnte Wohnung leer. Da sich jede vierte Wohnung in Jena im Eigentum der SWVG befindet, sind beim kommunalem Unternehmen rd. 43 % aller Leerstände konzentriert. Dem gegenüber liegt die Leerstandsrate bei den privaten Eigentümern bei 3 % und damit nur wenig über der notwendigen Fluktuationsreserve, so dass diese Eigentümergruppe vom Leerstand nur in Einzelfällen betroffen ist.

Leerstand* nach Eigentümerstruktur				Tab. 7
	Zahl der WE	Anteil in %	Leerstand in %	Anteil an Gesamt-leerstand (%)
Kommunale Gesellschaften**	12.800	24,9	10,1	43
Genossenschaften**	11.650	22,7	7,7	30
Privateigentümer	26.950	52,4	3,0	27
Gesamt	51.400	100	5,8	100
* Stichtagsleerstand ** nur eigener Bestand				ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: eigene Erhebungen				

Seit 1995 hat es hinsichtlich der Struktur der Leerstände deutliche Verschiebungen gegeben. Befanden sich ursprünglich zwei Drittel der Leerstände im Altbau – vor allem bauzustandsbedingt – so sind sie jetzt zu zwei Dritteln in Plattenbauten zu finden.

Wie die bisherige Entwicklung in den Sanierungsgebieten gezeigt hat, sind die Altbauten (bis Baujahr 1918) zum allergrößten Teil nach einer Sanierung wieder vermietbar. Ausnahmen sind Gebäude mit erheblichen, nicht wirtschaftlich zu beseitigenden Bauschäden sowie Gebäude in sehr ungünstigen Lagen insbesondere in industriellen Gemengelagen. Hier ist dementsprechend langfristig mit einem Wohnungsabgang zu rechnen.

Die Bausubstanz der Zwischenkriegszeit in ihrer überwiegend gartenstadtähnlichen Anlage in attraktiven Wohnlagen erfreut sich einer großen Nachfrage. Dies gilt auch für die genossenschaftlichen Siedlungen, in denen jedoch aktuell rd. 350 überwiegend unsanierte Wohnungen mit Ofenheizung leer stehen. Nach einer Sanierung werden sie größtenteils gut vermietbar sein, wobei die

⁶ Hierbei ist eine Leerstandsrate bis zu 2 % als Fluktuationsreserve (Umzüge, Renovierungen etc.) normal bzw. auch notwendig, um das Funktionieren des Marktes zu gewährleisten.

sehr hohen Kosten – vor allem bei den denkmalgeschützten Anlagen – nur bedingt durch die Mieten refinanziert werden können. Ein weiteres Problem dieses Bestandes sind die, gemessen an der Wohnungsgröße, ungünstigen Grundrisse.

Die größten Zuwächse an Leerstand hat es in den Gebäuden der Plattenbauweise gegeben, sie konzentrieren sich vor allem in Lobeda - hier stehen 11,5 % (rd. 1.500 Wohnungen) leer – und in Winzerla. Dort beträgt die Leerstandsquote 5 %. Allerdings verteilen sich die Leerstände innerhalb der Plattenbauten ausgesprochen unterschiedlich. Differenziert man z.B. nach der Wohnungsgröße, so ergeben sich folgende Schwerpunkte

- Die größte Leerstandsrate ist bei den 4- und 5-Raumwohnungen zu verzeichnen (vor allem bei Wohnungen mit einem gefangenen Zimmer).
- Der überwiegende Teil der Wohnungen hat drei Zimmer, insofern ist in diesem Bestand absolut gesehen der größte Leerstand vorzufinden.
- 2-Raumwohnungen sind im Gegensatz dazu ein Mangel, ihr Anteil am Bestand ist deutlich geringer als die Nachfrage.
- Bei den 1-Raumwohnungen kann der aktuelle Leerstand als moderat bezeichnet werden. Viele von ihnen werden allerdings als Ausweich gemietet, da die 2-Raumwohnungen zu knapp sind.

Deutliche Unterschiede gibt es auch bei einer Differenzierung nach der Ausstattung, dort zeigen sich Vermietungsprobleme vor allem bei:

- Wohnungen mit innenliegender Küche und Bad
- Wohnungen ohne Balkone
- unsanierte Wohnungen (trotz günstiger Mieten)

Insgesamt lassen sich bestimmte Kombinationen von Ausstattungsmerkmalen aufgrund der Typisierung im industriellen Wohnungsbau bestimmten Bautypen zuordnen und bewerten:

- Typ Magdeburg zeichnet sich durch eine vergleichsweise günstige Raumstruktur aus (2-Spänner ca. 60 qm 3-Raumwohnungen), Küche und Bad außenliegend, jedoch schlauchartig und klein. Entsprechend weist er eine stark unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf, in Lobeda z.B. nur 4 %.
- Der P2 als 9- oder 11-Geschosser stellt das größte Problem auf dem Jenaer Wohnungsmarkt dar. Wohnungsgrößen und Grundrisse entsprechen nur noch teilweise den Nachfragerwünschen, innenliegende Küche und Bad, gefangenes Zimmer, die ungünstige Fahrstuhlerschließung sowie die massierte Zahl an Wohnungen führen zu hohen Leerständen auch im sanierten Bestand.

- Der WBS 70 verfügt gegenüber dem P2 über einen besseren Wohnungsmix. Hier gibt es mehr Wohnungen mit außenliegenden Küchen. Der 11-Geschosser hat eine günstigere Erschließung, bei den 6-Geschossern erweist sich der fehlende Fahrstuhl jedoch als nachteilig.

Neben den beschriebenen gebäude- und wohnungsspezifischen Merkmalen kommt im Vermietungsprozess und damit auch der Leerstandentwicklung der kleinräumigen Wohnlage eine immer größere Bedeutung zu. Wohnlage bezieht sich dabei zum einen auf die Qualität des ganzen Quartiers, zum anderen auf das direkte Wohnumfeld.⁷ So weisen z.B. in Lobeda die sogenannten Autobahnblöcke aufgrund ihrer Lage und der damit verbundenen Verlärmung Leerstandsdaten von bis zu 12 % auf, obwohl sie saniert sind.

Anhand dieses Beispiels wird auch deutlich, dass eine Sanierung nicht automatisch zur Vermietung führt, insbesondere wenn mit den Maßnahmen nicht die strukturellen Mängel der Gebäude beseitigt werden. Dabei steigt die Leerstandswahrscheinlichkeit, wenn mehrere ungünstige Merkmale zusammen kommen.

Diese derzeit feststellbaren Leerstandsstrukturen werden sich auch zukünftig weiter verfestigen, hinzu kommen aber auch weitere *leerstandsgefährdete* Bestände, die aktuell noch günstig vermietet sind. Diese werden aber bei einer weiter zurückgehenden Nachfrage bzw. einem sich verändernden Nachfrageverhalten weniger nachgefragt werden:

- Sobald durch Sanierungen und Grundrissveränderungen das Angebot an 2-Raumwohnungen zunimmt, werden 1-Raumwohnungen deutlich weniger gefragt sein. Darüber hinaus verändert sich auch die Nachfrage durch Senioren – ein wesentlicher Teil der derzeitigen Mieter dieser Wohnungen – sowohl hinsichtlich der Wohnungsansprüche als auch der Wohnungsgröße, da es unter den Senioren immer mehr 2-Personenhaushalte geben wird.
- Aus diesem Grund werden sich mittelfristig für die Mittelganghäuser mit einem hohen Anteil an 1-Raum-Wohnungen nur noch wenig neue Mieter finden lassen.
- Bei einem weiteren Anwachsen der Gesamtleerstände werden als nächst ungünstiger Bautyp die WBS-11-Geschosser stärker betroffen sein.
- Dieses gilt auch für das oberste Stockwerk der 5- und 6-Geschosser, wenn sie nicht über einen Fahrstuhl verfügen.

⁷ Zur Wohnlagenbewertung der einzelnen Stadtteile vgl. Kap. 5.

4. Prognose der zukünftigen Marktentwicklung

Die in den vorherigen Kapiteln dargelegten wohnungswirtschaftlichen Analysen stellen die aktuelle Situation in Jena dar. Um zielgerichtete und effiziente städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnstandortes Jena durchzuführen, müssen jedoch die zukünftigen Entwicklungen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird, aufbauend auf einer Bevölkerungsprognose, die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Jena abgeschätzt.

4.1 Bevölkerungsprognose

Die Technischen Werke Jena und die Stadt Jena haben das Thüringer Landesamt für Statistik beauftragt, eine neue regionale Bevölkerungsprognose für Jena bis zum Jahr 2020 zu erstellen. Die Annahmen für die Prognose wurden gemeinsam zwischen dem TLS, der Statistikstelle der Stadt sowie A&K erarbeitet und festgelegt. Die Annahmen beziehen sich dabei auf den Verlauf der Geburten- und Sterberaten sowie der Wanderungszahlen. Als Ausgangsbasis wurde auf den 2000er Ist-Werten aufgesetzt.

Geburtenrate

Ausgehend von den aktuellen Geburtenraten wird bis 2005 von einer linearen Anpassung an den bundesdeutschen Durchschnitt abzüglich 5% ausgegangen. Dies entspricht auch dem sonst von dem TLS verwendeten regionalen Prognosemodell.

Sterberate

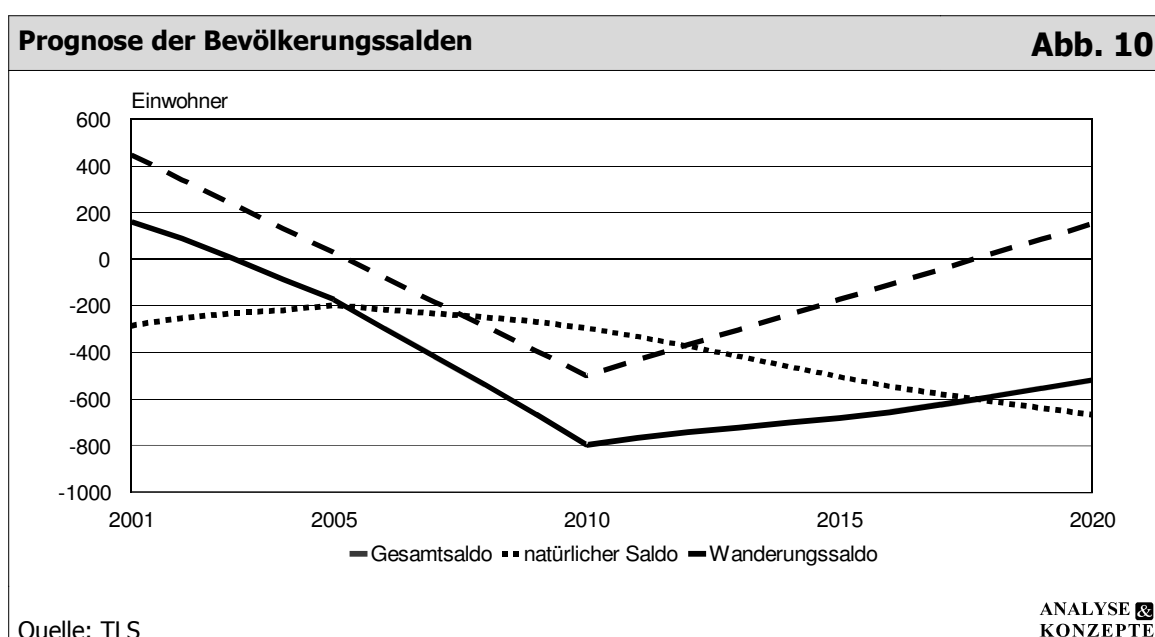
Auch wenn die Lebenserwartung weiterhin leicht steigen wird, werden die Sterbefälle deutlich zunehmen, weil der Anteil der Senioren erheblich ansteigen wird. In der Prognose werden die Sterberaten analog zur Sterbefallentwicklung in Thüringen angenommen.

Insgesamt führt dies dazu, dass während des gesamten Prognosezeitraums die Zahl der Sterbefälle über denen der Geburten liegen wird, ab 2007 wird dieses Defizit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sogar deutlich ansteigen (vgl. Abb. 10).

Wanderungen

Den stärksten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben die Wanderungen, zugleich ist ihre Abschätzung mit den größten Unsicherheiten behaftet, insbesondere hinsichtlich der Zuwanderung aus dem Ausland. Dabei werden die Wanderungszahlen durch recht unterschiedlichen Prozesse beeinflusst:

- Die überwiegend wohnungsmarktinduzierte Abwanderung in das Umland wird zurückgehen, vor allem aufgrund des demographischen Rückganges der Hauptnachfrager für Eigenheime sowie in geringerem Umfang durch eine aktive Baupolitik der Stadt. Trotzdem wird wegen des starken Bodenpreisgefälles auch zukünftig ein Teil der Jenaer im Umland Eigentum erwerben. Somit wird das Wanderungsdefizit gegenüber dem Umland von derzeit -350 Einwohner pro Jahr bis 2010 auf -200 zurückgehen und verbleibt dann auf diesem Niveau.
- Der bisherige Wanderungsgewinn gegenüber dem übrigen Thüringen – wenn die Asylbewerber unberücksichtigt bleiben (vgl. Kap. 2.1) – resultiert vor allem aus dem starken Zufluss von Studenten und Starterhaushalten. Aufgrund des demographischen Rückganges dieser Jahrgänge und insbesondere des Nach-Wende-Geburtenknicks wird die Zuwanderung deutlich zurückgehen, und zwar von derzeit +950 Einwohner auf +800 in 2010 sowie +400 in 2020.

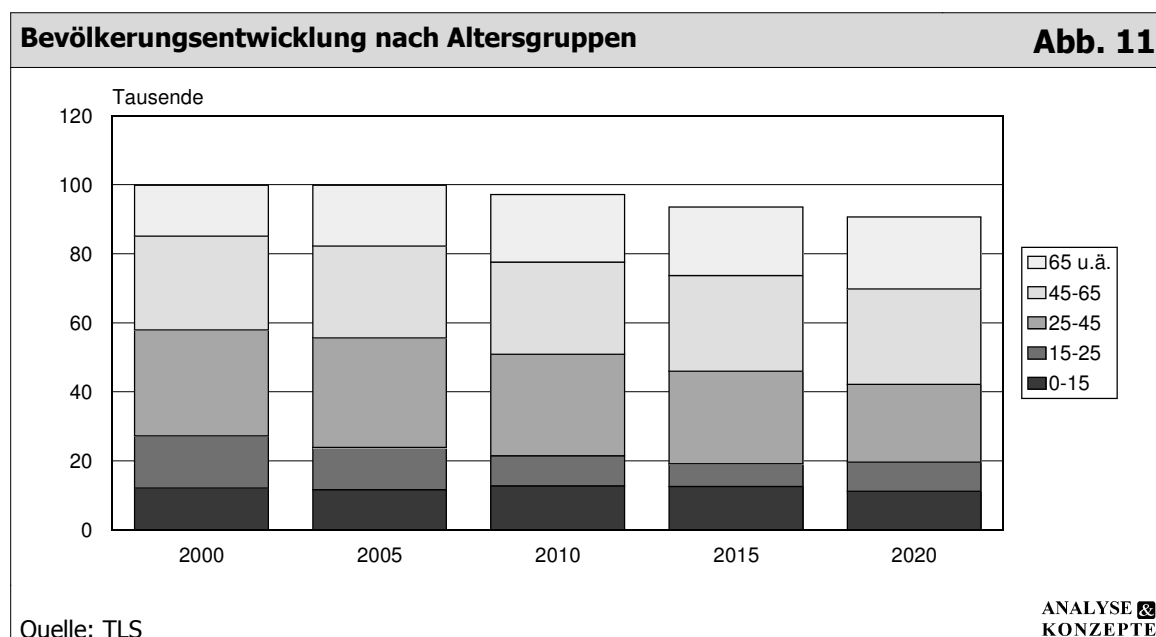


- Der Wanderungsverlust gegenüber den übrigen Bundesländern entwickelt sich von derzeit -350 auf -1.400 in 2010 und dann wieder auf -350 in 2020. Die Gründe hierfür liegen darin, dass ab 2008 die Studienanfängerzahlen schlagartig zurückgehen dürften, Hochschulabsolventen jedoch noch etwa 5 Jahre auf dem bisherigen Niveau abwandern. Erst ab 2015 dürfte wieder ein stabiles Verhältnis zwischen Zu- und Abgängen an den Hochschulen herrschen.

- Bei den Wanderungen gegenüber dem Ausland werden die Asylbewerber nicht in die Schätzungen miteinbezogen, da sie sich nur vorübergehend in Jena aufhalten. Aber auch ohne sie wird derzeit ein Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland von +300 Einwohnern pro Jahr erzielt. Dieser Wert wird für den Prognosezeitraum konstant gesetzt, wohl wissend, dass er aufgrund wechselnder politischer Rahmenbedingungen erheblich schwanken kann. Diese Wechsel sind jedoch nicht prognostizierbar.

Insgesamt wird damit der Wanderungssaldo bis zum Jahr 2005 positiv sein, um danach zunehmend negativere Werte bis 2010 anzunehmen. Danach wird er wiederum leicht ansteigen und gegen 2018 positiv werden. (vgl. Abb. 10). Wegen des überragenden Einflusses der Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung nimmt auch der Gesamtsaldo einen ähnlichen Verlauf.

Im Ergebnis wird damit die Zahl der Einwohner in den nächsten Jahren leicht auf 100.100 ansteigen, um dann ab 2004 leicht abzunehmen bis auf 97.200 im Jahr 2010. Danach wird der Rückgang stärker und es wird 2020 eine Einwohnerzahl von 90.600 erreicht (vgl. Abb. 11 und Tab. 8).



Gleichzeitig verschiebt sich durch die beschriebenen demographischen Entwicklungen die Altersstruktur der Bevölkerung Jenas. Hierbei sind einige markante Verläufe feststellbar:

- Der Anteil der Senioren steigt von 14,8 % (2000) über 20,1 % (2010) auf 23,0 % im Jahr 2020 an.
- Die Gruppe der 45- bis 65-Jährigen bleibt mit knapp 27 % in etwa konstant und nimmt erst ab 2010 stärker auf 32,3 % im Jahr 2020 zu.

- Umgekehrt nimmt die Gruppe der 25- bis 45-jährigen ab 2010 deutlich von 30,2 % auf 24,9 % (2020) ab.
- Die Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen halbiert sich von 15,2 % (2000) auf 7 % in 2015, um dann wieder leicht anzusteigen.
- Der Anteil der Kinder wird von 12,1 % bis 2015 leicht auf 13,5 % ansteigen, um dann fast wieder auf den Ausgangswert zurück zu gehen.

In der TLS-Prognose nicht berücksichtigt ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in Jena. Da sie aber zu einem großen Teil gleichfalls Wohnraum nachfragen, müssen sie im Rahmen einer Wohnungsmarktprognose mit erfasst werden, weswegen für sie eine gesonderte Schätzung notwendig ist. Unter der Annahme, dass von der Stadt weiterhin die Semestergebühren für Studenten, die sich mit Jena als Hauptwohnsitz neu anmelden, übernommen werden und keine Zweitwohnsitzsteuer erhoben wird, ist von einem leichten Rückgang der Nebenwohnsitzler auszugehen. A&K schätzt, dass die Zahl von derzeit rd. 12.500 Personen auf 10.000 im Jahr 2010 zurückgehen wird. Damit sinkt die Zahl der Wohnberechtigten in Jena von 112.313 (2000) auf 107.200 im Jahr 2010 (vgl. Tab. 8).

Einwohner und relevante Wohnberechtigte			Tab. 8
	2000	2005	2010
Einwohner Hauptwohnsitz	99.893	99.900	97.200
Einwohner Nebenwohnsitz	12.469	11.500	10.000
Wohnberechtigte	112.313	111.400	107.200
davon relevant	104.800	103.900	99.800
Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, TLS- gerundet, eigene Berechnungen			ANALYSE & KONZEPTE

Allerdings fragen nicht alle Wohnberechtigten eigenen Wohnraum nach, weswegen folgende nicht wohnungsmarktrelevanten Gruppen von der Gesamtzahl abgezogen werden müssen:

- Nicht berücksichtigt werden die rd. 4.000 Bewohner von Studenten-, Pflege- und Seniorenwohnheimen, da die Wohnheimplätze nicht als Wohnungen zählen.
- Unberücksichtigt bleiben auch die ca. 2.000 gemeldeten, aber nicht mehr in Jena wohnhaften Asylbewerber (vgl. Kap.2.1).
- Des weiteren ist von einem Anteil von ca. 1.500 Nebenwohnsitzlern, die keinen eigenen Wohnraum in Anspruch nehmen, auszugehen.

Somit ergibt sich eine wohnungsmarktrelevante Einwohnerzahl von 104.800 für das Jahr 2000, die bis 2010 um 4,8 % auf 99.800 absinken wird (vgl. Tab. 8).

4.2 Schätzung der Haushaltsentwicklung

Wie in Kap. 2.2 bereits dargestellt, ist für die Entwicklung der Nachfrage die Haushaltsentwicklung die entscheidende Kategorie. Entsprechend bedarf es einer Abschätzung der zukünftigen Haushaltsentwicklung. Das TLS hat mit der Bevölkerungsprognose auch eine Prognose der Zahl der Haushalte durchgeführt. Ihr zur Folge würde von derzeit 45.348 Haushalten die Zahl bis 2010 mit rd. 45.000 fast konstant bleiben und danach bis 2020 auf 42.600 absinken. Allerdings sind in der TLS-Prognose zwei entscheidende Spezifika des Wohnungsmarktes in Jena nicht berücksichtigt:

- Zum einen wird nur von der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ausgegangen, so dass mehrere tausend Haushalte der Nebenwohnsitzler unberücksichtigt bleiben.
- Zum anderen werden bei der Berechnung der durchschnittlichen Größe der Haushalte die zahlreichen Wohngemeinschaften nur unzureichend berücksichtigt, da sie formal zumeist mehrere Haushalte darstellen obwohl sie gemeinsam nur eine Wohnung nutzen.

Aus diesen Gründen hat A&K, um wohnungsmarktspezifische Aussagen treffen zu können, eine eigene Schätzung der Entwicklung der Haushaltszahlen und Größenstruktur vorgenommen. Ausgangspunkt ist dabei die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Wohnberechtigten, Bezugsebene ist die Wohnung, die mit einem Haushalt gleichgesetzt wird, unabhängig davon, ob dort formal mehrere Haushalte gemeldet sind. Diese werden als Wohnungshaushalte bezeichnet.

Entwicklung der Wohnungshaushalte			Tab. 9
	2000	2005	2010
relevante Wohnberechtigte	104.800	103.900	99.800
Ø Größe Wohnungshaushalte	2,17	2,1 – 2,14	2,04 – 2,08
Wohnungshaushalte	48.400	48.500-49.500	48.000-49.000
Quelle: eigene Berechnungen			ANALYSE & KONZEPTE

Da für Jena keine exakten Zahlen über die Haushaltsgrößen vorliegen, wurde die durchschnittliche Größe der Wohnungshaushalte in Anlehnung an Ergebnisse des Mikrozensus und der Haushaltsprognosen der Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung sowie des TLS geschätzt.⁸ Dabei wurde von folgenden Entwicklungen ausgegangen:

- der Prozess der Haushaltsverkleinerung setzt sich abgeschwächt fort
- die Zahl der 1-Personenhaushalte nimmt zu
- die Zahl der 2-Personenhaushalte steigt v.a. durch Auszug der Kinder
- die Gruppe der großen Familien verringert sich

⁸ Vgl. hierzu auch Bucher, H./Schlömer, C.: Die Bevölkerung in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Eine Prognose des BBR bis zum Jahr 2015; in: Inf. z. Raumentwicklung H. 11/12.1999

- die Zahl der Seniorenhaushalte mit 2 Personen nimmt zu

Im Ergebnis wird die durchschnittliche Größe der Wohnungshaushalte für das Jahr 2000 auf 2,17 Personen je Haushalt geschätzt. Diese wird sich in den folgenden Jahren verringern bis auf ca. 2,05 im Jahr 2010 (vgl. Tab. 9). Damit wird die Zahl der Wohnraum nachfragenden Haushalte trotz zurückgehender Bevölkerungszahl mit rd. 48.500 in etwa konstant bleiben.

4.3 Zukünftige Bautätigkeit

Aufbauend auf den in Kap. 3 getätigten Analysen zur bisherigen Bautätigkeit soll im folgenden die zukünftig zu erwartende Bautätigkeit abgeschätzt werden, um so quantitative Aussagen zum Wohnungsangebot tätigen zu können. Hierbei muss differenziert werden nach neu errichteten Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Schaffung von Wohnraum im Bestand.

Der Einfamilienhausbau wird auch in den nächsten Jahren die tragende Säule des Neubaus sein, allerdings ist mit einem Rückgang der Fertigstellungszahlen um ca. ein Viertel zu rechnen, weil zum einen der Nachholbedarf weitgehend gedeckt ist und zum anderen demographisch bedingt die Nachfrage etwas abnehmen wird.⁹

In Jena ist davon auszugehen, dass aufgrund der vergleichsweise hohen Grundstückskosten (s. Kap. 3.3) sowie der schwierigen Mobilisierbarkeit baureifer Flächen ein gut Teil der Nachfrage nach Eigenheimen weiterhin im Umland befriedigt werden wird. Auch wenn durch eine aktivere Baulandpolitik mehr preiswerte Bauflächen zur Verfügung stehen werden, steigen die Baufertigstellungszahlen in den nächsten Jahren nur leicht von derzeit 1,8 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner auf 1,9 bis 2,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner an, was absolut betrachtet bis zum Jahr 2005 ca. 1.000 bis 1.200 Wohnungen entspricht. Gegenüber bisher würden die Fertigstellungen damit aber immerhin im ostdeutschen Durchschnitt liegen. Für den Zeitraum danach ist bis 2010 - vor allem aus demographischen Gründen - wieder mit einem leichten Rückgang auf ca. 1,8 bis 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner (= 800 Wohnungen) zu rechnen.

Im Bereich des Geschosswohnungsneubaus werden sich die im Kap. 3 beschriebenen wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen nicht grundlegend verändern, so dass hier die Bautätigkeit auf einem insgesamt niedrigen Niveau verharren wird. Da in Jena in einigen Teilmärkten aber nach wie vor eine ausreichende Nachfrage gegeben ist, wird Geschosswohnungsbau in guten Lagen, durch Lückenschließungen im Zentrum sowie insbesondere auch in Nicht-Wohngebäuden weiter stattfinden. Entsprechend kann von einer über dem ostdeutschen Durchschnitt liegenden Fertigstellungszahl von rd. 1 Wohnung je 1.000 Einwohner ausgegangen werden, was bis 2005 ca. 400 bis 600 Wohnungen entspricht. Bis 2010 ist ein weiterer Anstieg auf 800 Wohnungen möglich.

⁹ Vgl. hierzu sowie zu den weiteren Abschätzungen auch: Klupp, M. u.a.: Perspektiven der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern. – Bonn 2001. = Forschungen BBR H. 104

Konnten in den zurückliegenden Jahren noch zahlreiche Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand wie Sanierungen und Aufteilungen in Eigentumswohnungen geschaffen werden, so ist zukünftig sogar eher mit einer leichten Verringerung des Wohnungsangebotes durch Bestandsmaßnahmen zu rechnen. Ursachen hierfür sind der nur noch geringe Anteil an unsanierten Altbauten sowie der deutliche Rückgang des Marktes für Eigentumswohnungen.

Insgesamt kann geschätzt werden, dass die Zahl der Wohnungen von derzeit 51.400 über rd. 53.000 (2005) auf 54.500 ansteigen wird. Hierbei sind die für 2002 geplanten umfangreichen Abrisse in Lobeda noch nicht berücksichtigt.

4.4 Abschätzung der Marktsituation und Leerstandsentwicklung

Aufbauend auf den Prognosen zur Haushaltsentwicklung und Bautätigkeit lässt sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung abschätzen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 10 dargestellt und können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Zahl der nachfragenden Haushalte bleibt mehr oder weniger konstant, eine im Vergleich zu fast allen anderen ostdeutschen Städten sehr günstige Entwicklung
- Die Zahl der Wohnungen steigt – ohne gezielten Abriss – um 6 % an.
- Damit wird der Leerstand bis zum Jahr 2010 auf 5.500 bis 6.500 Wohnungen (10 bis 12 % des Wohnungsbestandes) anwachsen.

Die Leerstandsrate liegt im ostdeutschen Vergleich sehr günstig, muss trotzdem für das Funktionieren eines Marktes als zu hoch betrachtet werden und bringt v.a. aufgrund ihrer ungleichen Verteilung für einzelne Wohnungseigentümer massive wirtschaftliche Schwierigkeiten mit sich.

Zukünftige Entwicklung der Marktsituation			Tab. 10
	2000	2005	2010
Wohnungshaushalte	48.400	48.500 - 49.500	48.000 - 49.000
Wohnungen	51.400	53.000	54.500
Leerstand	3.000	3.500 - 4.500	5.500 - 6.500
Quelle: eigene Berechnungen			<small>ANALYSE & KONZEPTE</small>

Wie in der Leerstandsanalyse in Kap. 3.4 bereits ausführlich dargelegt, entstehen differenzierte Leerstandsstrukturen nach Lage und Wohnungstyp und Ausstattung. Dabei sind die höchsten Leerstandsraten bei einem Zusammentreffen der Merkmale ungünstige Grundrisse, unsaniert und einfache Wohnlage zu verzeichnen. Und dies trifft insbesondere auf die P2/11-Bestände in Lobeda-Mitte zu. Andere Lagen und Bestände in Lobeda können hingegen auch langfristig als gut vermietbar eingestuft werden (vgl. Kap. 5.9-11).

Leerstandsentwicklung und Verteilung absolut (in WE)				Tab. 11
Jahr	Gesamt	Lobeda	Winzerla	übriges Stadtgebiet
2000	3.000	1.500	300	1.200
2005	3.500 – 4.500	2.300 – 2.900	400 - 600	800 – 1.000
2010	5.500 – 6.500	3.700 – 4.200	900 – 1.200	900 – 1.100

Quelle: eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE

Stärker vom Leerstand betroffen sein werden auch die Plattenbaubestände in Winzerla. Ursache hierfür ist das weitere Durchaltern der Bevölkerung und der damit verbundene Auszug der Kinder. Zusätzlich wird der weiterhin stattfindende Fortzug von Familien nur bedingt durch Zuzüge anderer Haushalte kompensiert werden können.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Altbauleerstände v.a. der Genossenschaften nach einer nachfrage- und lagegerechten Sanierung aufgrund einer anhaltend hohen Nachfrage am Markt gut platzierbar sind. In diesen Stadtteilen ist also mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes zu rechnen.

Leerstandsentwicklung und Verteilung in Prozent (gerundet)				Tab. 12
Jahr	Gesamt	Lobeda	Winzerla	übriges Stadtgebiet
2000	6	11,5	5	3,7
2005	6,5 – 8,5	18 - 22	7 – 10	2 – 3
2010	10 – 12	29 – 33	15 – 20	3

Quelle: eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE

Insgesamt wird sich damit der Leerstand in Lobeda und Winzerla konzentrieren und deutlich anwachsen, in Lobeda um ca. 2.200 bis 2.700 Wohnungen und in Winzerla um 600 bis 900 (vgl. Tab. 11). Damit wird mittelfristig in Lobeda jede vierte bis dritte Wohnung leer stehen (vgl. Tab. 12). In Winzerla wird die Leerstandsrate bis 2005 erst langsam anwachsen, danach aber deutlich auf 15 bis 20 % ansteigen. Im übrigen Stadtgebiet wird hingegen die ohnehin geringe Leerstandsrate weiter auf 2 bis 3 % absinken und entspricht damit in etwa der Fluktuationsreserve. Hier kann von einem ausgeglichenen und funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden.

5. Stärken-Schwächen-Profile der Stadtteile

In den folgenden Abschnitten werden die Stärken und Schwächen der einzelnen Stadtteile als Wohnstandort beschrieben und bewertet. Hierbei werden die unterschiedlichen Kriterien zu vier Merkmalen zusammengefasst, und zwar¹⁰

- Attraktivität des Wohnungsbestandes wie z.B. Preisniveau, Bestandsstruktur, Geschossigkeit, Grundrisse, aktuelle Nachfrage
- Infrastrukturausstattung (Bildung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen/Kultur, Einzelhandel/Zentren)
- Lage (Grünflächen, Parkplätze, Bebauungsdichte, Image)
- Demographie (Bevölkerungsentwicklung, Alterstruktur)

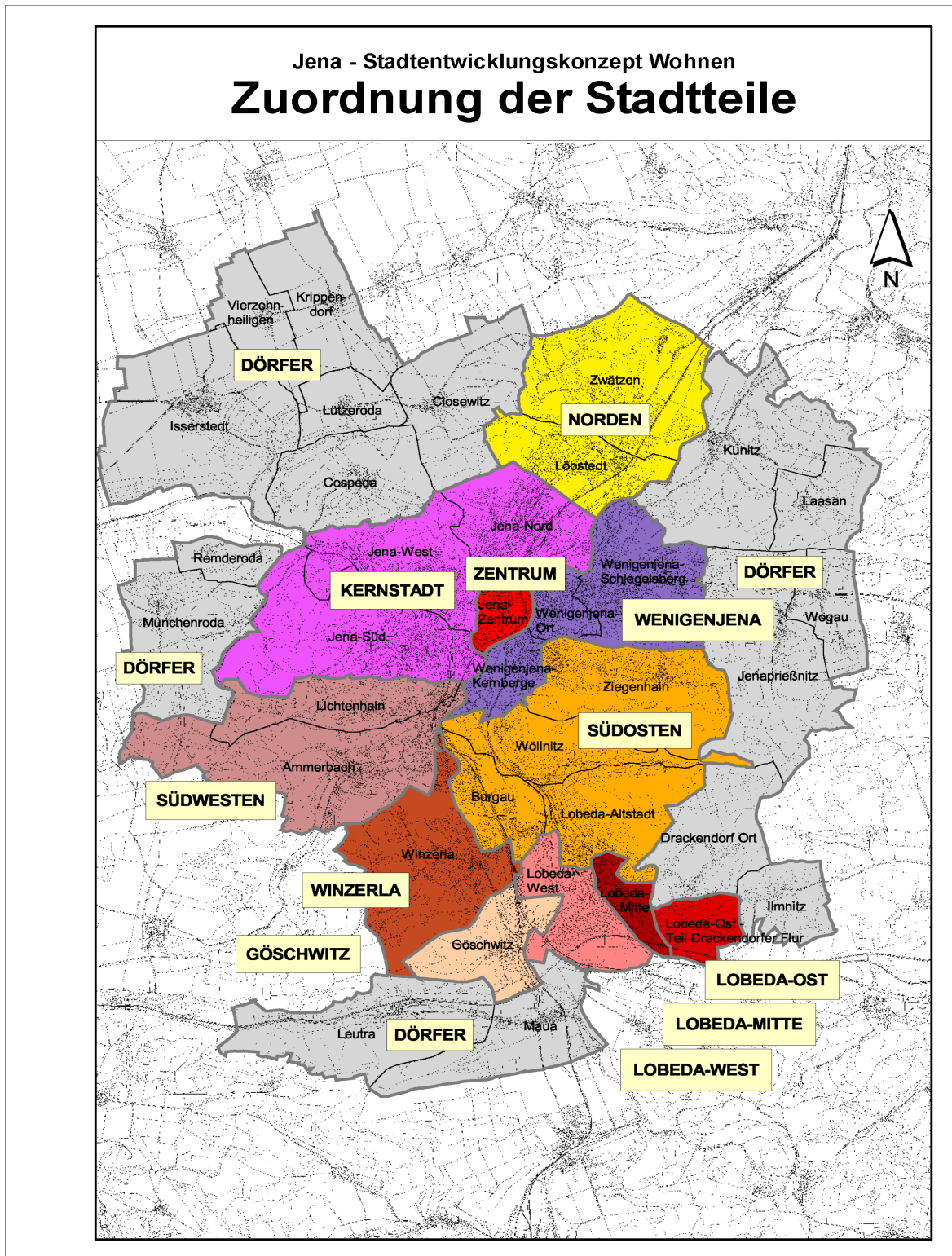
Die zusammengefasste Bewertung erfolgt dabei jeweils in drei Kategorien, diese Ergebnisse sind in der Tabelle 13 als Übersicht dargestellt. Daraus abgeleitet wird das Entwicklungspotenzial der Stadtteile als Wohnstandort. Diese Bewertung dient als Grundlage für die stadtteilbezogenen Handlungsempfehlungen in Kap. 6.

Für das Stärken-Schwächen-Profil sind strukturell ähnliche Stadtteile zusammengefasst bzw. aufgrund von spezifischen Ausprägungen Unterteilungen vorgenommen und mit eigenen Bezeichnungen versehen worden (vgl. auch Karte 1). Basis der räumlichen Abgrenzungen sind die in der städtischen Statistik verwendeten Bezirke und Kennzeichnungen. Die Zuordnung im Einzelnen:

Bezeichnung	Statistische Bezirke, Stadtteile
Zentrum	Jena-Zentrum
Kernstadt	Jena-Süd, -West, -Nord
Norden	Löbstedt, Zwätzen
Südwesten	Lichtenhain, Ammerbach
Winzerla	Winzerla
Göschwitz	Göschwitz
Wenigenjena	Wj.-Kernberge, -Ort, -Schlegelsberg
Südosten	Ziegenhain, Lobeda-Altstadt, Burgau, Wöllnitz
Lobeda-West	Lobeda-West
Lobeda-Mitte	Lobeda-Ost
Lobeda-Ost	Teil Drackendorfer Flur
Dörfer	Alle übrigen Ortsteile

¹⁰ Die städtebaulich orientierten Beschreibungen und Bewertungen zur Infrastruktur und Wohnlage erfolgte durch das Büro Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer, Gera.

Karte 1: Übersicht über die Stadtteile



Stärken-Schwächen-Profil der Stadtteile					Tab. 13
Stadtteile	Wohnungsbestand	Infrastruktur	Lage	Demographie	Entwicklungs-poten- zial
Zentrum	mittel	gut	mittel	dynamisch	hoch
Kernstadt	gut	gut	gut	dynamisch	mittel
Norden	mittel	mittel bis gut	mittel	ungünstig bis dynamisch	mittel
Wenigenjena	mittel bis gut	mittel bis gut	gut	dynamisch	hoch
Südwesten	mittel	mittel	mittel	konstant	niedrig bis mittel
Göschwitz	mittel	mittel	einfach bis mittel	konstant	niedrig bis mittel
Südosten	mittel bis gut	einfach bis gut	gut	konstant bis dynamisch	niedrig
Winzerla	niedrig bis mittel	mittel bis gut	einfach bis mittel	ungünstig	niedrig bis mittel
Lobeda - West	niedrig	mittel bis gut	einfach	ungünstig bis konstant	niedrig
Lobeda-Mitte	niedrig	mittel	einfach	ungünstig	niedrig
Lobeda-Ost	niedrig bis mittel	mittel	einfach bis mittel	ungünstig bis konstant	niedrig
Dörfer	mittel bis gut	einfach	mittel bis gut	konstant bis dynamisch	niedrig bis hoch

5.1 Zentrum

Die im Zentrum herrschende hohe Bebauungsdichte (Einzelhandel und Geschosswohnungsbau, Universität etc.) wird durch Baulücken wie z.B. den Eichplatz durchbrochen. Die aktuellen oder in Planung befindlichen Bebauungen für den Eichplatz, Inselplatz, Löbderstraße und „Universitäts-hochhaus“ werden weitere Verdichtung nach sich ziehen.

Das Zentrum von Jena verfügt in allen Bereichen über eine gute bis sehr gute Infrastruktur. Dies gilt sowohl für Bildungseinrichtungen als auch für Kultur und Einzelhandel. Im Bereich Verkehr

- ist die ÖPNV-Erschließung sehr gut
- stellt der Individualverkehr jedoch insbesondere in den Stoßzeiten eine hohe Belastung dar
- wird sich der Mangel an PKW-Stellflächen im Zuge weiterer Verdichtungen noch mehr verstärken

Innerstädtische Grünflächen stehen zur Zeit in ausreichendem Maße (Botanischer Garten, Jena-Paradies) zur Verfügung. Auch die Durchgrünung der Straßen und Plätze ist – mit Ausnahme der Neuplanungen am Holzmarkt - relativ gut (Markt, Teichgraben, Fürstengraben).

Wohnqualität und Image des Zentrums profitieren durch die Bevorzugung von Fußgängerverkehr und ÖPNV, die sehr gute Infrastruktur und die Nähe zu Grünflächen und Naturraum.

Nachteilig wirken sich jedoch die Lärmbelastungen an Hauptverkehrsstraßen und in Kneipenvierteln aus. Hinzu kommen in der Bauqualität, mangelhaftem Sanierungsstand oder durch die Abwanderung von Versorgungseinrichtungen in ihrer Attraktivität beeinträchtigte Teilbereiche. Zu nennen sind hier z.B. die Quartiere zwischen Eisenbahndamm und Löbdergraben, entlang der Untertauengasse oder der Ballhaus- und Zwätzengasse. Insgesamt kann das Image daher nur mit mittel bewertet werden.

Entsprechend der historischen Genese dominiert im Zentrum der Geschosswohnungsbau und, trotz erheblicher Kriegszerstörungen, die historische Bausubstanz mit einem Anteil von 52 % (bis Baujahr 1918). Allerdings befinden sich ca. 20 % der Wohnungen in Nichtwohngebäuden, was die hohe Mischnutzung in diesem Gebiet verdeutlicht.

Durch die Prozesse der Stadtreparatur und Zentrenbildung sowie der Maßnahmen im Sanierungsgebiet hat sich bisher das Wohnungsangebot deutlich vergrößert und verbessert. Diese Entwicklungen werden auch zukünftig weitergehen. Damit werden sich aber auch die starken Mietpreisdifferenzen, die vor allem aufgrund unterschiedlicher Sanierungsstände und Ausstattungsgrade zu Stande kamen, auf höherem Niveau angleichen.

Die Erhöhung des Wohnungsangebotes und der Wohnlagenqualität hat auch zu einem Anstieg der Bevölkerungszahlen im Zentrum geführt. Allein von 1995 bis 2000 stieg die Zahl um 17,4 % auf 3.297 Einwohner, hinzu kommen weiter 947 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Auf der anderen Seite verzeichnet das Zentrum mit 4,2 % den zweithöchsten Anteil an Sozialhilfeempfängern in der Stadt.

Insgesamt verfügt das Zentrum aufgrund der Angebotsmöglichkeiten sowie der konkreten Nachfrage auch als Wohnstandort über ein hohes Entwicklungspotenzial.

5.2 Kernstadt

Die Kernstadt umfasst die Stadtteile Jena-Nord, -West, und Jena-Süd. Sie weist eine hohe, in Randbereichen mittlere Bebauungsdichte auf, die in Nord und West weitgehend von gründerzeitlicher Blockbebauung (Damenviertel, Lutherstraße, Magdelstieg) und Stadtvillen (Unterm Landgrafen und am Friedensberg) geprägt ist. Geschosswohnungsbau der 20er und 30er Jahre sowie der Nachkriegs- und Nachwendezeit ergänzen die Quartiere (z.B. Jena-Nord, entlang der Dornburger Straße, Jena-Süd nördlich der Tatzendpromenade). Des Weiteren werden die Quartiere durch zahlreiche dezentrale Universitätseinrichtungen geprägt.

Die Kernstadt verfügt über eine insgesamt gute Infrastrukturausstattung in allen Bereichen, die durch die Nähe zum Zentrum ergänzt und abgerundet wird. In technischer Hinsicht (Ausbau) gilt dies für den öffentlichen und – mit Einschränkungen – auch für den privaten Nahverkehr. Mängel bestehen hier einerseits durch die Trennwirkung von Bahnlinie und Saale und andererseits durch hohe Verkehrsbelastungen auf den Bundes- und Durchgangsstraßen. Parkplätze sind in den Bereichen mit Blockbebauung Mangelware, jedoch ermöglicht die gute Infrastruktur und die Wohnbevölkerung ohne PKW (v.a. Studenten) eine noch ausreichende Versorgung mit Stellplätzen.

Sämtliche Quartiere profitieren hinsichtlich ihrer Wohnqualität von der Nähe zum Naturraum. Zusätzlich bereichern Kleingärten an den Berghängen und die Freifläche am Friedensberg, der Lommerweg entlang der Leutra, der Botanische Garten, der Griesbachgarten, der Nord- und der Johannisfriedhof die insgesamt als gut zu bewertende Freiraumversorgung. Die Saaleaue und das Ostbad (zu Nord) sind durch die Trennwirkung der Eisenbahn für viele jedoch nur über relativ lange Wege erreichbar. Insgesamt nimmt die Durchgrünung durch die Schließung von - in Hangbereichen häufig bewaldeten - Baulücken ab. Im Bereich südlich des Magdelstiegs ist die Durchgrünung in Abhängigkeit von der Baustruktur gering.

Das Image der Kernstadt ist gut, fällt jedoch entlang der Hauptverkehrsstraßen ab, während Image und Wohnqualität an den Hängen (z.B. unterm Landgrafen) und in geschlossenen Gründerzeitvierteln (z.B. Damenviertel) herausragend sind.

Das Wohnungsangebot in der Kernstadt ist überwiegend attraktiv und gekennzeichnet durch

- Geschosswohnungsbau mit einem hohen Altbauanteil von rd. 38 % (bis 1918), der in hohem Maße modernisiert ist, insbesondere auch im Sanierungsgebiet
- Siedlungen der Zwischenkriegszeit, die 40 % des Jenaer Gesamtbestandes dieser Baualtersgruppe umfassen
- gehobene Villenviertel mit überdurchschnittlichem Preisniveau

Problematisch sind lediglich unsanierte Bestände und einige stark verkehrsbelastete Lagen, die überwiegend nur an Studenten vermietet werden können.

Dieses stark differenzierte Wohnungsangebot trifft auf eine große Nachfrage, insbesondere für studentisches, aber auch für gehobenes Wohnen. Auf der anderen Seite ist ein zunehmender Mangel an preiswertem Wohnraum feststellbar.

Diese Nachfragesituation kommt auch in der Bevölkerungsentwicklung zum Ausdruck, denn die Zahl der Einwohner stieg von 1995 bis 2000 um 6,1 % auf 22.382 Einwohner. Hinzu kommen 4.196 Einwohner mit Nebenwohnsitz, das entspricht einem Drittel aller in Jena mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen und verdeutlicht die Bedeutung der Kernstadt als Wohnstandort für Studenten und Universitätsangehörige.

Insgesamt muss das Entwicklungspotenzial trotz des Nachfragedrucks als mittel bezeichnet werden, da auch im Sanierungsgebiet entwickelbare Bestände und Flächen zu knapp sind. Das Angebot ließe sich nur erweitern, wenn bisherige Universitätsstandorte verlagert und die Flächen für Wohnraum umgenutzt würden. Damit würden gleichzeitig die Belastungen durch diese Einrichtungen (Verkehr, Lärm) in den Quartieren reduziert werden können und zu einer weiteren Steigerung der Wohnattraktivität beitragen.

5.3 Norden

Der Norden umfasst die Stadtteile Löbstedt und Zwätzen und wird zu knapp vier Fünftel geprägt durch Nachkriegsbauten. Löbstedt wird dominiert von seinem großen Anteil aus gut durchgrüntem, weitgehend saniertem Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit, der nur geringe Leerstände aufweist. Dieser Teil wird durch Gewerbegebiete an der Camburger Straße vom alten Ortskern

getrennt. Ein großzügiges, grünes Wohnumfeld, Kleingärten und der nahe Naturraum sorgen für eine gute Freiflächenversorgung. Die Infrastrukturausstattung ist in Löbstedt weitgehend noch als gut zu bezeichnen.

Das Image von Löbstedt ist insgesamt nur als mittel einzustufen, da der alte Ortskern unter dem Verkehr der B88 und in deren Verlauf z.T. ungeordneter Strukturen leidet, während dem Geschosswohnungsbauquartier ein Identifikationspunkt fehlt. Für Löbstedt und Zwätzen gilt gleichermaßen, dass die Zugänglichkeit und Erholungseignung der Saaleaue durch Gewerbe, die Bahnlinie sowie die B88 und die Wiesenstraße beeinträchtigt ist.

Zwätzen besteht aus dem alten Ortskern, dem Einfamilienhausstandort am „Heiligen Berg“, dem Neubaugebiet „Himmelreich“ sowie Gewerbe- und Mischflächen in der Saaleaue. Der alte Ortskern von Zwätzen sowie die Siedlung am „Heiligen Berg“ weist eine weitgehend intakte Struktur auf, während die Bebauung entlang der Naumburger Straße (B88) ungeordnet wirkt. Das Freiflächenangebot ist durch den Naturraum, Gärten und einen Bolzplatz gut. Besonders hervorzuheben sind die Weinberge am Jägerberg.

Die Infrastrukturausstattung fällt in Zwätzen gegenüber Löbstedt im Bereich öffentliche Einrichtungen/Kultur und Bildung etwas ab. Dank der Straßenbahn ist die Verkehrsanbindung noch als gut zu bezeichnen. Der Einzelhandel konzentriert sich für den kurz- und mittelfristigen Bedarf auf das Einkaufszentrum zwischen Naumburger- und Erich-Kuithan-Straße, ansonsten auf flächenintensive Einrichtungen für den langfristigen Bedarf (z.B. Autohaus). Diese einseitige Ausrichtung führt zur Bewertung „mittel“.

Das Image von Zwätzen ist ebenfalls aufgrund der B88 und ihrer Begleiterscheinungen nur als mittel einzustufen, obwohl der Ortskern und die Wohngebiete prinzipiell attraktiv sind.

Die Einwohnerzahl ist im Norden vor allem durch die Neubaugebiete und Neubauten auf den Konversionsstandorten um 13 % auf 7.477 Einwohner (2000) gestiegen. Diese Standorte gehören überwiegend dem günstigeren bis mittleren Preissegment an und treffen auf eine erhöhte Nachfrage insbesondere von jüngeren Familien.

In Löbstedt sind allerdings 43 % der Einwohner 60 Jahre und älter (vgl. Kap. 2.1). Diese stellen zwar insbesondere in der „kleinen Großsiedlung“ eine stabile Mieterschaft dar, hier wird es aber langfristig zu einem Generationsumbruch kommen und dann werden die Wohnungsgrundrisse der Blockbauten (Typ Magdeburg) erhebliche Vermietungsprobleme verursachen.

Das Entwicklungspotenzial im Norden als Wohnstandort besteht in den Neubauf Flächen für Einfamilienhäuser und kann deswegen insgesamt als mittel eingestuft werden.

5.4 Südwesten

Mit Südwesten werden die Stadtteile Lichtenhain und Ammerbach bezeichnet. Lichtenhain ist ein kleines Dorf, das bereits mit Jena verwachsen ist und unmittelbar an das Zeiss-Gelände angrenzt. Dem dörflichen Charakter steht die direkte Benachbarung von Zeiss in krassem Kontrast gegenüber. Im Ortskern ist dieser Gegensatz jedoch kaum wahrnehmbar. Der westliche Ausläufer von Lichtenhain wird z.T. von Plattenbauten und einigen neueren Einfamilienhäusern gebildet. Zwei kleine Dorfplätze im Zentrum von Lichtenhain sorgen für innerörtliche Freiraumqualität. Außerhalb des Ortes schließen Kleingärten und Wälder an.

Ammerbach ist ein (noch) idyllisch gelegener kleiner Ort mit intakter Dorfstruktur. Am Dorfrand wurden in begrenztem Umfang Einfamilienhäuser neu errichtet. Der noch verbliebene Rest einer Grünzäsur quer zum Ammerbach trennt den Ort von der Neubebauung „Am Hange“ und „Jena-Winzerla 3.BA südlich“ bzw. „Im Hahnengrunde“. Die Aufstellung der B-Pläne „Am Sparrenberge“ und „Coppanzer Weg“ ruht zur Zeit. Durch die Ausdehnung Jenas besteht die Gefahr, dass Ammerbach mittelfristig aufgesogen wird.

Die Infrastruktur von Lichtenhain ist aufgrund der direkten Verknüpfung mit der Stadtmitte und der erhalten gebliebenen Lebendigkeit des Ortes als gut einzustufen. Isoliert betrachtet verfügt Lichtenhain zwar nur über eine Versorgung für den kurzfristigen Bedarf, doch wird dies durch die Nähe zum Zentrum und zur Fachhochschule ausgeglichen. Die Verkehrsverhältnisse sind dorfgemäß beengt, jedoch verkehrt ein Bus.

Ammerbachs Infrastruktur ist ähnlich beschaffen wie die Lichtenhains, jedoch ist der Ort abgelegener vom Zentrum mit entsprechender Auswirkung auf die Versorgung.

Das Wohnungsangebot im Südwesten besteht aufgrund der gemischten Strukturen zu rd. je einem Drittel aus verstäderten Dorflagen, Siedlungsgebieten und verdichteteren Einfamilienhaus-Neubaustandorten. Insbesondere letztere führten zu einem Anstieg der Einwohnerzahl um 8,5 % auf 4.699 Einwohner. Dadurch konnte sich auch die Altersstruktur etwas verjüngen und liegt nun im Jenaer Durchschnitt, in Lichtenhain sogar darunter. Dort ist auch der Studentenanteil wesentlich höher, was auch in der hohen Zahl von 1.559 Einwohner mit Nebenwohnsitz deutlich wird.

Insgesamt betrachtet ist der Südwesten ein attraktiver Wohn- und Neubaustandort für Familien, aber auch für Studenten aufgrund der Nähe zum Campus Beutenberg, durch die beschränkten

Flächenmöglichkeiten ist das Entwicklungspotenzial aber lediglich niedrig (Lichtenhain) bis mittel (Ammerbach).

5.5 Winzerla

Winzerla besteht aus vier verschiedenen Quartieren, nämlich Teilen der Ernst-Abbe-Siedlung, Alt-Winzerla sowie Neu-Winzerla mit zwei Teilen. Diese umfassen die Geschosswohnungssiedlungen von Winzerla, und zwar sowohl den älteren Teil mit fünfgeschossigen Gebäuden vom Typ Magdeburg als auch die höher verdichtete Großsiedlung der 80er Jahre mit überwiegend 5- und 6-geschossigen WBS 70-Typen, ergänzt um einige Neubauten. In Randbereichen sind diese weitgehend saniert und verfügen über großzügige Freiflächen; im Zentrum sind sie meist unsaniert und stärker verdichtet. Die Gestaltung des Zentrums wirkt unentschlossen, seine Attraktivität bleibt daher trotz eines beeindruckenden Ausblicks in das Pennickental hinter den Möglichkeiten zurück. Winzerla verfügt westlich über einen direkten Anschluss an den Naturraum, während östlich die Rudolstädter Straße und die Bahnlinie den Weg in die Saaleaue erschweren. Die Fußgängerunterführung in der Max-Steenbeck-Str. reicht zur Verknüpfung mit dem Grünraum an der Saale nicht aus, da Unterführungen „Angsträume“ sind. Die Parkplatzversorgung ist in den Randbereichen gut bis mittel, im Kernbereich kommt es hingegen zu Engpässen.

Alt-Winzerla ist in seinem Kern ein enges Haufendorf, das ursprünglich auf den Bereich westlich der Rudolstädter Straße begrenzt war. Inzwischen ist der Ort durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gewerbebauten entlang der Rudolstädter Straße über diese hinaus gewachsen. Entlang der B88 wirkt die Bebauung ungeordnet. Für das Ortsbild nachteilig wirkt sich zusätzlich der Baublock in der Hans-Eisler-Straße und das fast nahtlose Angrenzen von Neu-Winzerla aus. Parkplätze sind im engen Dorfkern Mangelware, in den Randbereichen jedoch genügend vorhanden (privat). Die Grünflächenversorgung ist durch die Randlage und angrenzende Kleingärten gut. Auch die zu Winzerla gehörenden Teilbereiche der Ernst-Abbe-Siedlung können hinsichtlich ihrer Lagefaktoren als gut bewertet werden.

Die zahlreichen Schulen in Neu-Winzerla stellen angesichts stark rückläufiger Kinderzahlen eine Überversorgung dar, auch im Bereich der Sportstätten sowie Kindertagesstätten ist die Ausstattung gut. Die Verkehrsanbindung ist durch Bus, Straßenbahn und Rudolstädter Straße als gut zu bezeichnen. Einzelhandel und Nahversorgung ist zwar ausreichend vorhanden, ein stabiles Zentrum hat sich aber nicht entwickelt. Ursachen hierfür dürften in dem Rückgang der Einwohnerzahlen, teilweise ungünstiger Lagen der Geschäfte sowie der Konkurrenz durch des Einkaufszentrums „Burgau-Park“ liegen.

Durch seine Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Winzerla verfügt Alt-Winzerla über eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen, Sportstätten, Kinderkrippen und guter Verkehrsanbindung durch die Straßenbahn und die Rudolstädter Straße. Dagegen beschränkt sich das Angebot an öffentlichen/kulturellen Einrichtungen im wesentlichen auf Dorfkirche, Gaststätte und Feuerwehr. Der Einzelhandel ist mit einem Einkaufsmarkt und einigen weiteren Geschäften an der Rudolstädter Straße sowie durch die Nähe zum „Burgau-Park“ und Winzerla-Mitte noch als gut zu bezeichnen.

Baustruktur und Wohnungsangebot in Winzerla können wie folgt bewertet werden:

- Die Einfamilienhausstandorte sind stark gefragt und quasi „Selbstläufer“.
- Die im älteren Teil von Neu-Winzerla befindlichen Gebäude des Typ Magdeburg werden gut nachgefragt aufgrund ihrer relativ günstigen Raumstruktur (u.a. kleine, aber außenliegende Bäder), der umfassenden Modernisierung und der geringen Bebauungsdichte.
- Die im mittleren Teil der Großsiedlung (Hugo-Schrade-Str.) befindlichen Typen der WBS-70-Ratiostufe weisen recht ungünstige Grundrisse auf und sind überwiegend unsaniert.
- Der jüngste Teil aus den 80er Jahren umfasst unsanierte, aber preiswerte WBS-70 Bestände.
- Darüber hinaus gibt es mehrere sanierte Eigentumswohnungsanlagen mit entsprechend stabiler Bewohnerschaft.

Diesem Wohnungsangebot steht eine zurückgehende Bevölkerungszahl gegenüber und zwar seit 1995 um 14,3 % von 14.234 auf 12.197 Einwohner (2000). Auch wenn dabei die Zahl der Bewohner in der Altersgruppe 27 bis 45 Jahre um 1.360 abnahm, ist diese Gruppe mit einem Anteil von knapp 29 % immer noch leicht überdurchschnittlich vertreten. Der Schwerpunkt der Altersstruktur liegt somit bei Familien mit Kindern im Schulalter. Allerdings sind gerade aus dieser Gruppe in den letzten fünf Jahren zahlreiche Haushalte fortgezogen. Dieser Prozess sowie die Auszüge der Kinder aus dem elterlichen Haushalt wird zukünftig zu

- einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsgröße,
- einer Überalterung der Bewohnerstruktur,
- sowie einer Verringerung der Haushaltszahlen führen.

Damit werden zukünftig weniger Wohnungen in Neu-Winzerla nachgefragt werden, und zwar insbesondere die größeren, diejenigen der Ratio-Stufe sowie in den oberen Geschossen.

Positiv zu verzeichnen ist, dass zahlreiche Haushaltgründer offensichtlich in Winzerla bleiben und anhand des Anwachsens der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz kann eine gewisse Entlas-

tungsfunktion Winzerlas für den studentischen Wohnungsmarkt abgeleitet werden. Die Stärke beider Gruppen wird in einigen Jahren jedoch deutlich abnehmen, so dass dann die Zahl der Haushalte stärker zurückgehen wird.

Insgesamt muss daher das Entwicklungspotenzial Winzerlas als Wohnstandort als niedrig bis mittel bezeichnet werden.

5.6 Göschwitz

Göschwitz, dessen Einwohnerzahl in den letzten Jahren in etwa konstant geblieben ist, besteht aus einem sehr kleinen alten Ortskern mit Dorfplatz. Diesem sind westlich und südlich an den Hängen Erweiterungsflächen aus Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäusern angelagert. Am Bahnhof herrschen lückige und ungeordnet wirkende Blockbebauung sowie Gewerbegebiete vor. Durch die Rudolstädter Straße und die A4 ist der Ort in Teilbereichen mit Verkehrslärm belastet und zerschnitten. Die Grünflächenversorgung ist lagebedingt gut, jedoch sind die Freiflächen in südlicher Richtung durch die A4 verlärmert.

Göschwitz verfügt über eine geringe Versorgung mit öffentlichen oder kulturellen Einrichtungen und Einzelhandel. Als Zentrum kann nur der alte Dorfplatz angesehen werden. Geschäfte oder Nahversorgung mit Lebensmitteln gibt es außer am Bahnhof nicht. Dank Bahnhof und Rudolstädter Straße kann zumindest die Verkehrsanbindung als gut bezeichnet werden.

Insgesamt kann die Wohnlage im unteren Bereich (östl. der Rudolstädter Str.) als einfach und im Bereich der Dorflage als mittel eingestuft werden, das gleiche gilt für das Entwicklungspotenzial: im unteren Bereich niedrig und in der Dorflage mittel.

5.7 Wenigenjena

Unter Wenigenjena werden die drei Stadtteile Wenigenjena-Kernberge, Wenigenjena-Ort und Wenigenjena-Schlegelsberg (Fuchslöcher) zusammengefasst. Entsprechend vielfältig ist die Struktur. Sie reicht vom Dorfkern um die Schillerkirche, gründerzeitlicher Blockbebauung an der Karl-Liebnecht-Straße, Geschosswohnungsbau im Tümpfingviertel, tlw. sanierungsbedürftiger Zwischenkriegsbebauung, Einfamilienhaussiedlungen am Fuchsturmhang, attraktiven Stadtvillen im Kernbergviertel bis zum modernen Geschosswohnungsbau der 90er Jahre „In den Fuchslöchern“.

Seine Qualität bezieht Wenigenjena aus seiner Lage am Rande eines reizvollen Naturraumes zwischen Saale, Kernbergen und Jenzig, einem breiten Saum aus Gärten und gleichzeitiger Zentrumsnähe. Eine im wesentlichen gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung über die Straßenbahn und die B7 kommen hinzu. Die innerstädtische Anbindung hat sich durch den Bau der Wiesenbrücke erheblich verbessert. Öffentliche Einrichtungen, Kultur und Einzelhandel konzentrieren sich auf Wenigenjena-Ort. Hier kann das Angebot zwar insgesamt noch als gut bezeichnet werden, in jüngster Zeit haben aber einige Einzelhändler geschlossen, so dass die Stabilität dieses Subzentrums gefährdet erscheint.

Insgesamt ist Wenigenjena - mit Ausnahme entlang der Karl-Liebknecht-Straße - ein bevorzugter Wohnstandort mit mittleren bis sehr guter Wohnlagen. Bisher z.T. ungeordnete Flächen werden bereits mit den in Aufstellung befindlichen B-Plänen „Karl-Liebknecht-Straße“ und „Am Marstall“ städtebaulich aufgewertet.

Entsprechend dieser Attraktivität stieg die Einwohnerzahl in Wenigenjena in den letzten fünf Jahren um 10,4 % auf 12.075 Einwohner, wobei die Altersstruktur in etwa dem Jenaer Durchschnitt entspricht. Diesem Ergebnis liegen allerdings gegenläufige Tendenzen in den einzelnen Teilräumen zu Grunde. So fand der Zuzug vor allem in den Neubaugebieten in Schlegelsberg statt – insbesondere durch Familien – sowie im Sanierungsgebiet in Wenigenjena-Ort, überwiegend durch junge Haushalte. Die übrigen Gebiete sind hingegen stärker von Durchalterungs- und Haushaltsverkleinerungsprozessen gekennzeichnet. Aufgrund dieser dynamischen Pole und zahlreicher Verdichtungs- und Aufwertungspotenziale sowie des guten Images dieser Stadtteile kann das Entwicklungspotenzial als hoch bezeichnet werden.

5.8 Südosten

Der Südosten umfasst die Stadtteile Ziegenhain, Wöllnitz, Burgau und Lobeda-Altstadt mit 5.539 Einwohnern, was einem Zuwachs seit 1995 von 8,5 % entspricht. Schwerpunkt der Haushaltstruktur sind (ältere) Familien.

Die einzelnen Siedlungskerne weisen attraktive Altbausubstanz auf und sind in der Zwischenkriegszeit in überdurchschnittlichem Umfang um mehrere Siedlungen erweitert worden, welche allerdings noch teilweise erhebliche Sanierungsrückstände aufweisen. Dominant sind jedoch die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von rund 61 % aller Wohnungen.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Stadtteile kann Ziegenhain durch seine idyllische und dennoch stadtnahe Lage mit Südwest-Ausrichtung sowie die romantische Ausstrahlung des Dorfes als be-

vorzugte Wohnlage bewertet werden. Die wenigen neueren Einfamilienhäuser und relativ gut eingepasste Geschosswohnungsbauten trüben den harmonischen Eindruck kaum.

Wöllnitz hat einen zweigeteilten Ortskern, wobei das Unterdorf lärmbelastet ist. Die Dorfstruktur mit Dorfteich im Oberdorf ist jedoch qualitativ und der Straßenlärm beeinträchtigt hier kaum. Dem Oberdorf sind dem engen Pennicketal folgend Einfamilienhäuser angelagert, die den Eindruck einer bevorzugten Wohnlage vermitteln. Der umgebende Naturraum ist bei Ziegenhain und Wöllnitz außerordentlich reizvoll.

Burgau wirkt von außen betrachtet eingegengt zwischen Rudolstädter Straße, Bahnlinie, dem Gewerbegebiet Göschwitz und dem Einkaufszentrum „Burgau-Park“. Das kleine Dorf konnte sich durch diese Lage kaum ausdehnen, so dass die ursprüngliche Dorfstruktur fast unverändert erhalten geblieben ist. Neubauten fehlen nahezu gänzlich. Das Dorf wirkt wie ein Freilichtmuseum und kann mit ungeahnten Attraktionen, wie einem phantastischen Ausblick über das Saalewehr an der Mühle bzw. der in Restaurierung befindlichen alten Brücke aufwarten. Die Wohnqualität ist entgegen dem äußeren Anschein gut. Die Freiraumversorgung kann nach Wiederherstellung der Saalebrücke mit Anschluss an die Aue als mittel bis gut bezeichnet werden.

Gute Infrastrukturausstattung bei bewahrter Identität und Lebendigkeit des Ortskernes machen Lobeda-Altstadt ebenfalls zu einer begehrten Wohnlage. An den Ortskern mit Rathaus, Kirche und Höfen lagern sich Einfamilienhausgebiete an sowie im Südosten fast übergangslos die Plattenbauten Lobedas. Mit Johannisberg und Spitzberg im Osten und der Saaleaue mit vielen Sporteinrichtungen im Westen ist auch die Freiraumversorgung sehr gut.

Hinsichtlich der Infrastrukturausstattung verfügen weder Ziegenhain noch Wöllnitz abgesehen von Gaststätten und Kirche über eigene öffentliche und kulturelle Einrichtungen oder Einzelhandel mit Grundversorgung. Die Verkehrsanbindung ist in beiden Orten einfach, da nur ein Bus in Ziegenhain verkehrt und nur eine schmale Straße den Ort erschließt, während Wöllnitz zwar zusätzlich Straßenbahnanschluss hat, jedoch ein weiter Weg zur Haltestelle zurückzulegen ist.

Burgau und Lobeda-Altstadt bieten durch bessere Grundversorgung und verkehrsgünstigere Lagen ein anderes Bild. Lobeda-Altstadt verfügt über eine eigene, lebendige Grundversorgung im Ortskern. Burgaus Versorgung findet vor allem durch die Nähe zum Einkaufszentrum „Burgau-Park“ statt. Beide Orte profitieren von der Straßenbahn und guter Anbindung an überörtliche Straßen. Öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind nicht zahlreich, jedoch verfügt Alt-Lobeda durch die Nähe zu Lobeda über eine gute Versorgung mit Bildungseinrichtungen und Sportstätten.

Insgesamt verfügen die Stadtteile im Südosten über ausgeprägte Wohnlagen, die allerdings nur geringfügig erweitert oder verdichtet werden können, so dass das Entwicklungspotenzial als niedrig zu bezeichnen ist.

5.9 Lobeda-West

Da mit dem Rahmenplan Lobeda in Kürze eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen Situation Lobedas vorliegen wird bzw. zur sozialen Situation bereits eine Sozialplanung erstellt worden ist, sollen im folgenden nur kurz die wichtigsten Charakteristika beschrieben werden:

- Die massive Bebauung mit 9- und 11-geschossigen Plattenbauten sowie 5-geschossigen Bauten im Inneren führen zu einer kompakten Siedlungsstruktur.
- Die hohe Bebauungsdichte bewirkt trotz ausreichender Flächen Parkraumprobleme hinsichtlich einer verträglichen Einordnung der Parkflächen in das Umfeld.
- Öffentliche Grünflächen sind durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Saaleaue und die dortigen Sportanlagen in ausreichendem Maße vorhanden, im Innenbereich fehlen sie jedoch. Das Wohnumfeld ist in vielen Bereichen schon sehr aufgewertet worden. Die Grünflächen nordwestlich der A4 sind prinzipiell attraktiv ausgestattet, jedoch verlärmert. Gemeinschaftliche Grünflächen im Bereich der mittleren 5-Geschosser sind gut angenommen. Private Grünbereiche fehlen. In vielen Fällen wird dies noch heute durch die Bewirtschaftung von Kleingärten in anderen Stadtteilen kompensiert.
- Die Infrastruktur in Lobeda-West ist in den Bereichen Bildung, Sportstätten, Verkehr, Einzelhandel/Zentren insgesamt gut ausgebaut. Im Bereich Schulen bestehen z.Z. Überkapazitäten¹¹.
- Mit der Errichtung des Kaufland-Centers sowie weiterer Einzelhandelseinrichtungen ist hier ein funktionierendes Subzentrum entstanden.
- Die Verkehrsanbindung zur Innenstadt ist durch die Straßenbahn, die Stadtrodaer Straße und den Saale-Radweg sehr gut. Jedoch gibt es städtebauliche Mängel im Bereich Einzelhandel/Zentren. Hier mangelt es an Attraktivität hinsichtlich des Raumgefüges als auch der Angebotspalette. Öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind im Verhältnis zur Einwohnerzahl unterrepräsentiert.
- Im Vergleich zu den anderen Stadtteilen hat Lobeda bei denjenigen, die dort nicht wohnen, ein schlechtes Image.

¹¹ vgl. Schulentwicklungsplan 2000 – 2004 der Stadt Jena, S. 13

Durch Fortzug der Familien und Auszug der Kinder hat sich in Lobeda-West allein von 1995 bis 2000 die Zahl der Einwohner um 2.053 oder 18,2 % auf 9.240 Einwohner verringert. Damit verschob sich auch die Altersstruktur, z.B. nahm die Gruppe der über 60-Jährigen um 44,7 % (=724) zu (vgl. Kap. 2.1).

Zudem wuchs der Leerstand an. Davon besonders betroffen sind die unsanierten 9-geschossigen P2 und in etwas geringerem Umfang, aber trotz Sanierung, die Autobahnblöcke. Deutlich besser vermietet sind die 5-geschossigen Gebäude vom Typ Magdeburg sowohl im Zentrum als auch im Bereich Theobald-Renner-Str. (vgl. auch Kap. 4.4).

5.10 Lobeda-Mitte

Lobeda-Mitte umfasst den Bereich zwischen Stadtrodaer Str. und Erlanger Allee und Bonhoeffer-Str. Lobeda-Mitte besteht aus 9- bis 11-geschossigen, teilweise sanierten Plattenbauten, die zu einer hohen Bebauungsdichte führen und häufig sehr verlärmert sind („bewohnte Lärmschutzwände“). In Teilbereichen bestehen Parkraumprobleme, öffentliche und gemeinschaftliche Grünflächen sind bisher größtenteils unattraktiv und/oder verlärmert. Durch bereits erfolgte Abrisse (Bereich Kastaniestraße) hat sich die Situation etwas entschärft. Die Anschlüsse zum Naturraum sind abgeschnitten.

In Lobeda-Mitte ist die Versorgung insgesamt weniger gut ausgeprägt als in West. Die Einzelhandels-/Zentrensituation ist problematisch, das Wohngebietszentrum am Salvador-Allende-Platz in seiner Existenz gefährdet. Öffentliche Einrichtungen bestehen mit Ausnahme von Kindergärten und Bolzplätzen nur in Form des angrenzenden Geländes des Universitätsklinikums. Die Verkehrsanbindung ist durch Straßenbahn, Erlanger Allee und den nahen Saaleradweg als gut einzustufen.

Insgesamt muss jedoch die Wohnlage in Lobeda-Mitte als einfach bezeichnet werden und stellt mit Ausnahme des Bereichs Bonhoeffer-Str./Paul-Schneider-Str. die ungünstigste Wohnlage innerhalb Lobedas dar.

Dies wurde offensichtlich auch von vielen Bewohnern so bewertet, denn die Zahl der Einwohner sank von 1995 bis 2000 um 4.037 auf 6.592 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 38 % - einem Wert, wie er in kaum einer anderen ostdeutschen Großsiedlung erreicht wird. Aktuell setzt sich der Rückgang aber nur noch abgeschwächt fort.

Hinzu kommt, dass die Abwanderung selektiv verlief, so hat sich z.B. durch Auszug die Gruppe der 27- bis 45-Jährigen - also überwiegend Familien - quasi halbiert. Offensichtlich konnte auch ein gut Teil derjenigen Kinder, die einen Haushalt gründen wollten, nicht in Lobeda-Mitte gehalten

werden. Auf der anderen Seite weist Lobeda-Mitte mit 13 % zusammen mit Lobeda-West die höchste Arbeitslosenquote¹² in Jena auf.

Entsprechend dieser Abwanderungen entfallen rund 60 % des Leerstandes in Lobeda auf den Bereich Mitte, obwohl der Anteil am Bestand nur 35 % beträgt. Schwerpunkt des Leerstandes ist der P2/11 sowie einige PHH, wobei Leerstände auch in sanierten Beständen vorkommen, hier vor allem dann, wenn die Wohnung über keinen Balkon verfügt.

Trotz des bereits erfolgten Abrisses in der Kastanienstr. müssen zahlreiche Bestände als akut leerstandsgefährdet bezeichnet werden.

5.11 Lobeda-Ost

Die Bebauung ist geprägt durch 5-geschossigen Wohnungsbau in Plattenbauweise (WBS 70). Im Unterschied zu West und Mitte sind nicht nur die Höhen und damit auch die Dichten reduziert, es kommt auch zu einem Formenwandel im Sinne z.T. gerundeter, dem Straßenverlauf folgender Blocklinien. Das Wohnumfeld ist jedoch noch verbesserungswürdig. Parkflächenknappheit und der Wunsch nach reservierten Stellplätzen hat zur zusätzlichen Herstellung von Parkplätzen in Randbereichen geführt. Öffentliche Grünflächen und Sportstätten bestehen in ausreichendem Maße, jedoch nicht in dem gleichen Ausstattungsgrad wie in Lobeda-West. Die Grünflächen am Südrand sind durch die A4 verlärmert und es gibt nur eine direkte Wegeverbindung zur Aue an der Roda. Durch die Nähe zum nordöstlich angrenzenden Naturraum werden diese Mängel kompensiert. Gemeinschaftliche, dem jeweiligen Baublock zugeordnete Grünflächen sind in ausreichendem Maße vorhanden. Für die Infrastruktur gilt Ähnliches wie für Lobeda-West, sie ist insgesamt gut. Im Bereich Schule/Bildung sind die Verhältnisse mit Lobeda-Mitte gekoppelt.

Der Bevölkerungsrückgang betrug in Lobeda-Ost 13,3 % (=1.072 Einwohner), so dass die Zahl der Einwohner 6.993 (2000) beträgt. Insgesamt hat sich der Rückgang abgeschwächt, die Welle der Haushaltsgründer ist weitgehend abgeebbt, gleichfalls der Fortzug von Familien, so dass das wesentliche Charakteristikum der Durchalterungsprozess ist, denn innerhalb von fünf Jahren ist der Anteil der 45- bis 60-Jährigen auf fast 28 % gestiegen (1995: 22 %).

Der Wohnungsbestand ist in Ost vergleichsweise günstig, da er überwiegend aus WBS 70 mit außenliegender Küche besteht, tlw. allerdings auch als 6-Geschosser ohne Fahrstuhl. Schwierig dürfte mittelfristig die Vermarktung der bisher gut vermieteten Mittelganghäuser sein, da sie trotz

¹² Hier berechnet als Zahl der arbeitslos gemeldeten bezogen auf alle Erwerbsfähigen zwischen 16 und 65 Jahren. Diese Zahl liegt damit also deutlich unter der Arbeitslosenquote des Arbeitsamtes, die aber nicht auf Stadtteilebene vorliegt.

Fahrstuhl nur über sehr kleine Wohnungsgrößen verfügen und für zukünftige Senioren weniger attraktiv sind.

Da derzeit auch unsanierte Gebäude in hohem Maße vermietet sind - trotz starker Konkurrenz an saniertem Wohnraum -, deutet dies auf eine innerhalb Lobedas derzeit stärker nachgefragte Wohnlage bzw. auf das attraktivere Wohnungsangebot hin. Die deutlich günstigere Vermietungssituation als in den anderen Teilen Lobedas ist aber auch auf den hohen Anteil an Eigentumswohnanlagen zurückzuführen.

Bei einem weiteren Anwachsen der Gesamtleerstände dürften in Lobeda-Ost disperse Leerstände insbesondere im fünften Stock oder ungünstigen Wohnungszuschnitten entstehen. Da diese nicht Gebäudeweise konzentrierbar sind, ergibt sich nur ein geringes Abrisspotenzial.

5.12 Dörfer

Die Bezeichnung Dörfer umfasst alle übrigen 16 Dorflagen in Jena, in denen insgesamt 5.978 Einwohner leben, davon 20 % in Cospeda, was gegenüber 1995 einem Zuwachs von 38 % entspricht. Ursache hierfür sind neben der Wohnraumschaffung durch Sanierung vor allem die neu ausgewiesenen Einfamilienhausstandorte.

Die Dörfer verfügen meist noch über einen intakten Ortskern. Hofstrukturen sind noch häufig anzutreffen, Kirche, Friedhof und Dorfplatz bzw. Anger gehören zum Ortsbild. Isserstedt, Cospeda, Münchenroda, Kunitz, Ilmnitz, Drackendorf und Wogau verfügen über ausgedehnte Neubaugebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Somit befinden sich insgesamt in den Dörfern 75 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Infrastruktur ist im allgemeinen einfach. Hiervon abweichend verfügen vor allem Isserstedt und Drackendorf, nachrangig auch Jenaprießnitz und Wogau, Kunitz und Maua über eine mittlere Versorgung in den Bereichen Einzelhandel/Zentren und Verkehr. Im Bereich Bildung, öffentliche Einrichtungen/Kultur verhält sich das Verhältnis ähnlich, ist jedoch noch weiter in Richtung „einfach“ verschoben.

Im Falle von Isserstedt und Cospeda ist auch Geschosswohnungsbau hinzugekommen. Diese Orte wirken schlecht strukturiert, die Größe der Neubaugebiete und rasterförmige Erschließungen stehen in keinem Verhältnis zum Ortskern. In Cospeda ist zusätzlich die Versorgung für den kurzfristigen Bedarf nicht gesichert, während in Isserstedt die Ortsstruktur besonders stark in Mitleidenschaft gezogen ist.

Münchenroda, Ilmnitz und Wogau sind mehr oder weniger vollständig getrennt von ihren Neubaugebieten. Besonders im Falle von Münchenroda konnte dadurch eine Störung des Ortsbildes weitgehend vermieden werden, jedoch wird die Integration der neuen Mitbewohner erschwert. Es handelt sich im Grunde um zwei „Dörfer“.

In Kunitz und Drackendorf ist der Anschluss der Neubaugebiete vergleichsweise gut gelungen. Beide Orte verfügen noch über einen lebendigen Kern, der in seiner Gestalt nicht oder kaum von den neuen Strukturen beeinträchtigt wird. Dennoch ist es gelungen, die Neubaugebiete mit der Altsubstanz zu verzahnen.

Die Grünflächenversorgung ist dorfgemäß gut. Es besteht direkter Anschluss an die Landschaft, jeder Ort verfügt über einen mehr oder weniger gut gestalteten Dorfplatz und es stehen genügend Gärten zur Verfügung.

Über ein besonders gutes Image verfügen Drackendorf, Jenaprießnitz und Kunitz, die übrigen Dörfer sind eher als mittel bis einfach einzustufen. Das Entwicklungspotenzial als Wohnstandort ist in den Dörfern ausgesprochen unterschiedlich je nach Struktur und Flächenpotenzial und reicht daher von niedrig bis mittel.

6. Handlungsempfehlungen

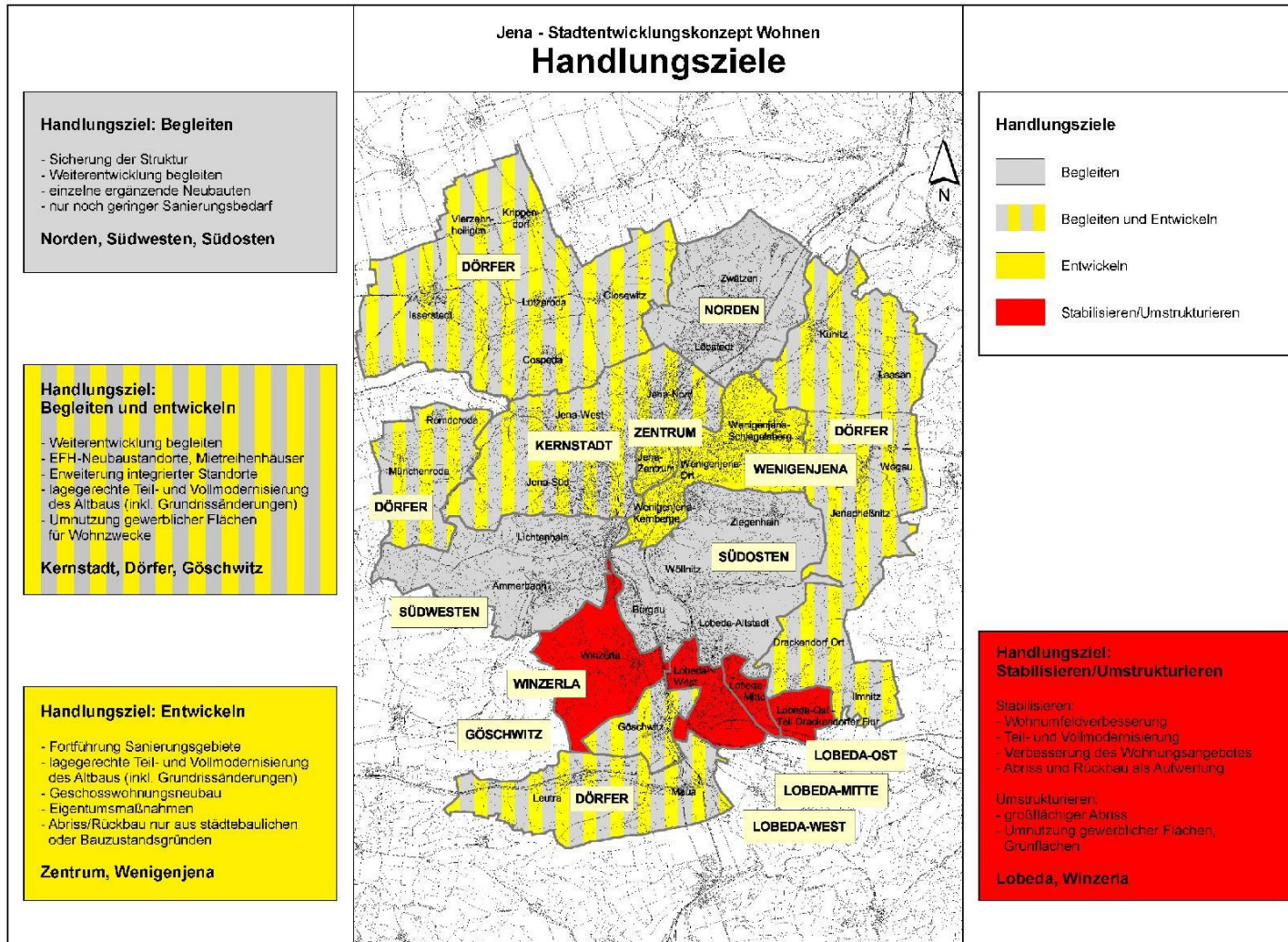
6.1 Ziele und Maßnahmen

Aus der Darstellung der Marktanalyse wurde deutlich, dass der Wohnungsmarkt in Jena sich weiter ausdifferenziert, wobei die einzelnen Marktsegmente hinsichtlich ihrer Nachfrage gegenläufige Trends entwickeln. Damit gibt es in Jena – trotz vergleichsweise guter Rahmenbedingungen – eine wachsende Leerstandsproblematik, allerdings fast ausschließlich im Plattenbaubestand während in den zentralen Stadtteilen der Markt als eher ausgeglichen bezeichnet werden kann. Vor diesem Hintergrund lassen sich folgende grundlegende wohnungswirtschaftliche Handlungsziele der Stadtentwicklung in Jena formulieren:

- Die Attraktivität des Wohnstandortes Jena muss weiter gesteigert werden
- Es sollte eine stärkere Ausdifferenzierung und Aufwertung der einzelnen Wohnquartiere erfolgen
- Kernstadt und Zentrum sollten stärker als Wohnstandort entwickelt werden
- Es ist eine weitere qualitative und nachfragegerechte Verbesserung des Wohnungsangebotes notwendig
- Die Nachfrage Jenaer Bürger nach einem Eigenheim sollte weitgehend im Stadtgebiet befriedigt werden können
- Für einkommensschwächere Haushalte müssen ausreichend viele preiswerte Wohnungen an mehreren Standorten gesichert werden
- Der Wohnungsmarkt in den Großsiedlungen muss stabilisiert werden
- Hierzu gehört auch die Reduzierung des nicht mehr dauerhaft nachgefragten Wohnungsbestandes
- Nicht mehr benötigte Wohnstandorte sollten soweit möglich durch Aufwertung und Weiterentwicklung umgenutzt werden

Im folgenden werden zur Erreichung dieser Ziele konkrete Maßnahmen dargestellt und auf die jeweils betroffenen Stadtteile bezogen (vgl. Karte 2). Dabei lassen sich die Handlungsempfehlungen unter vier Leitzielen zusammenfassen:

Karte 2: Stadtteile nach Handlungszielen



Leitziel: Begleiten

Die Handlungsempfehlungen zum Leitziel „Begleiten“ beziehen sich auf die Bereiche Norden, Südwesten und Südosten. Diese Stadtteile sind durch einen auch mittelfristig stabilen Wohnungsmarkt gekennzeichnet, mit einer ausreichenden Nachfrage und einem Angebot mit nur noch geringem Sanierungsbedarf.¹³ Von Seiten der Stadt besteht kein prioritärer Handlungsbedarf, so dass die Weiterentwicklung dieser Wohnstandorte im Rahmen der normalen Stadtplanung begleitet werden und sich auf folgende Maßnahmen konzentrieren können:

- Im Vordergrund steht die Sicherung der städtebaulichen Struktur und des Wohnungsangebotes.
- Hinsichtlich der Errichtung von Geschosswohnungsneubauten können einzelne, marktsegmentergänzende Projekte sinnvoll sein (z.B. altengerecht), nicht jedoch umfangreicher normaler Mietwohnungsneubau.
- Die Erweiterung bzw. Neuausweisung von Einfamilienhausstandorten muss differenziert betrachtet werden. Wichtig ist eine Angebotserweiterung preiswerter Grundstücke, um so das Defizit im niedrigpreisigen Segment von 300 bis 400 Wohnungen auszugleichen. Hierfür bietet der Norden gute Voraussetzungen, während der Südwesten und Südosten eher das Flächenpotenzial für das höherpreisige Segment darstellen. Hier sind über die bisherigen Planungen hinausgehende Erweiterungen derzeit nicht erforderlich.

Leitziel: Begleiten und Entwickeln

Das Leitziel „Begleiten und Entwickeln“ bezieht sich mit der Kernstadt, den Dörfern und Göschwitz, auf die Stadtteile, deren Wohnlagen überwiegend stark nachgefragt werden. Auch wenn für einige kleinere Quartiere in der Kernstadt die gleichen Anforderungen an eine begleitende Weiterentwicklung gelten wie beim Leitziel „Begleiten“, besteht für den größeren Teil auf der einen Seite ein höheres Entwicklungspotenzial und auf der anderen Seite ein großer Handlungsbedarf bei der Verbesserung des Wohnungsangebotes. Notwendig sind daher folgende Maßnahmen:

- Die noch unsanierten Altbauten insbesondere der Zwischenkriegszeit können durch Modernisierungen gut vermarktet und die derzeitigen Leerstände reduziert werden. Notwendig ist aufgrund des Mietpreisniveaus aber eine nach Wohnlagequalitäten differenzierte

¹³ Langfristig wird allerdings in den Nachkriegsgeschosswohnungen aufgrund des dann stattfindenden Generationenwechsels ein neuer Handlungsbedarf, z.B. Grundrissänderungen, entstehen.

Sanierungsstrategie, die sowohl Teil- und Vollmodernisierungen sowie auch Grundrissänderungen umfasst.

- Sinnvoll ist die Ergänzung mit Geschosswohnungsneubauten, Stadthäusern oder Reihenhäusern in guten Wohnlagen.
- Im Sanierungsgebiet Sophienstraße haben die umfangreichen Maßnahmen zu einer Stabilisierung beigetragen, so dass hier nur noch ein geringer Förderbedarf besteht.
- Ein erhebliches Entwicklungspotenzial bieten bisher gewerblich und vor allem universitär genutzte Flächen. Durch eine Verlagerung dieser Einrichtungen und einer Umnutzung/Neubebauung für Wohnzwecke kann eine deutliche Attraktivitätssteigerung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Kernstadt erreicht werden. Dies wäre auch städtebaulich wünschenswert, da es sich um integrierte Standorte handelt. Aus wohnungs-wirtschaftlicher Sicht sollte die Entwicklung so konzeptioniert sein, dass durch den Neubau das vorhandene Wohnungsangebot ausdifferenziert und erweitert wird.
- Göschwitz und einige der Dörfer bieten das Entwicklungspotenzial, um das derzeit bestehende Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern des niedrigpreisigeren Segmentes im notwendigen Maße zu erhöhen. Hierfür ist eine aktive Baulandpolitik notwendig, um eine weitere wohnungsmarktbedingte Abwanderung in das Umland zu reduzieren.

Leitziel: Entwickeln

Das Zentrum und Wenigenjena sind die Bereiche für das Leitziel „Entwickeln“. Sie unterscheiden sich von den Stadtteilen der Leitziele „Begleiten“ und „Begleiten und Entwickeln“ vor allem dadurch, dass sie nur wenige Quartiere enthalten, die nur begleitet werden müssen.

- Wichtigstes Instrument für die Weiterentwicklung dieser Gebiete als Wohnstandort ist die Beibehaltung des Status als Sanierungsgebiet. Ohne die damit verbundenen finanziellen Förderungsmöglichkeiten für die Wohnungseigentümer ließen sich die notwendigen Altbausanierungen nicht wirtschaftlich darstellen.
- Die Finanzierung ergänzenden Neubaus z.B. als Lückenschließung stellt sich gleichfalls problematisch dar. Hier müssen städtebauliche Konzepte u.U. auch dahingehend geändert werden, dass Zwischennutzungen oder veränderte, nicht auf historischen Grundrissen basierende Raumstrukturen möglich werden.

Karte 3: Fördergebiet Innenstadt



- Einen höheren Stellenwert kann insbesondere im Zentrum die Errichtung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden einnehmen. Zum einen können durch die Mischnutzung marktgängige Wohnungsmieten angeboten werden, zum anderen stellen sie i.d.R. die am besten vermarktbarbare Nutzung der oberen Geschosse dar. Dieser Prozess kann durch eine entsprechende Bauleitplanung unterstützt werden.
 - Notwendig sind städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtstruktur und zur Stärkung der zentralen Funktionen wie Verbesserungen des Wohnumfeldes, der Infrastruktur etc.
 - Im Wenigenjena und hier insbesondere im Bereich Fuchslöcher würde die Weiterentwicklung von Einfamilienhausstandorten auf eine ausreichende Nachfrage stoßen.

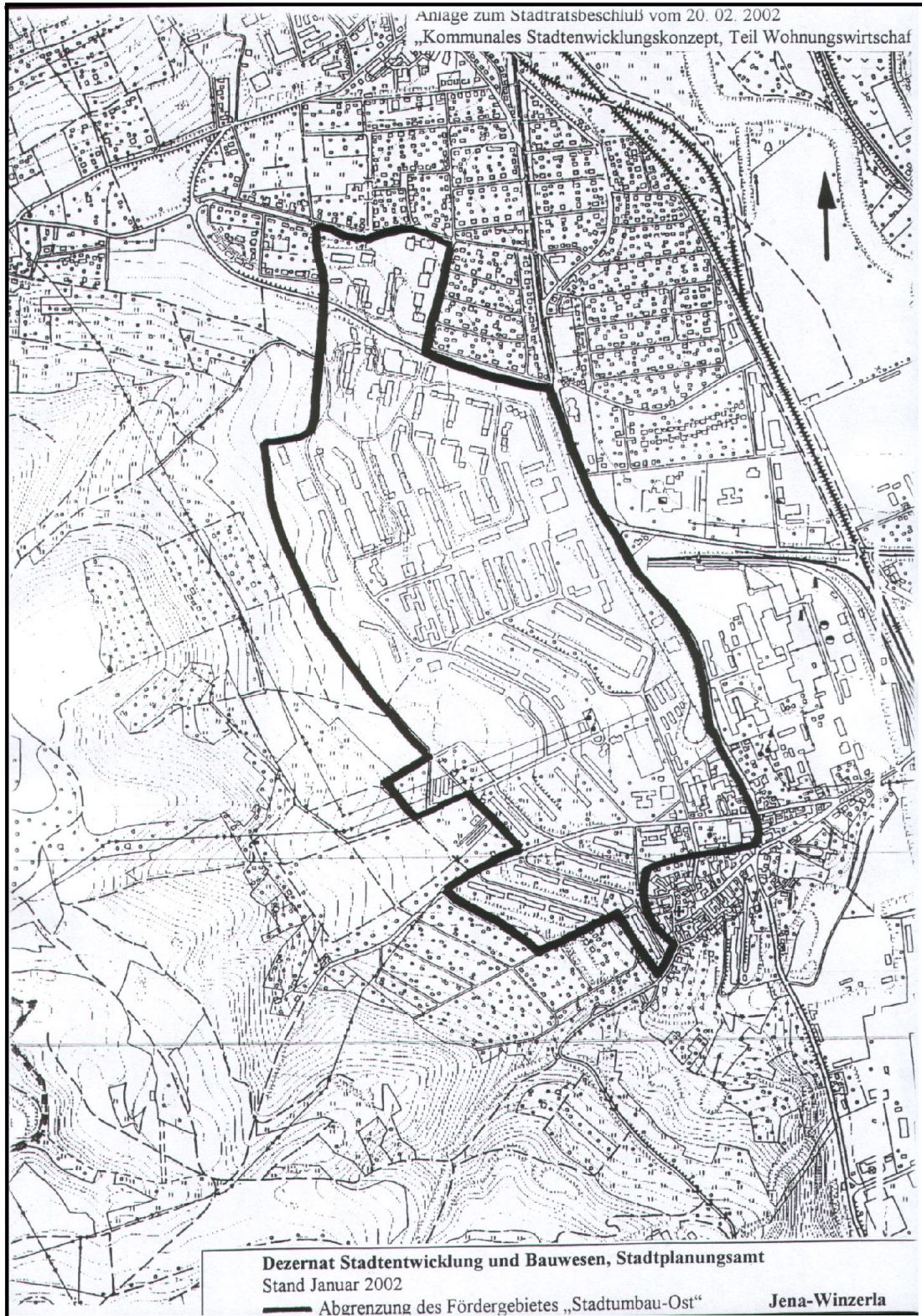
Das Zentrum mit einigen angrenzenden Quartieren stellt damit einen Schwerpunkt des Stadtumbaus dar. Die regionale Abgrenzung des vorrangig zu fördernden Gebietes befindet sich in der Karte 3.

Leitziel: Stabilisieren und Umstrukturieren

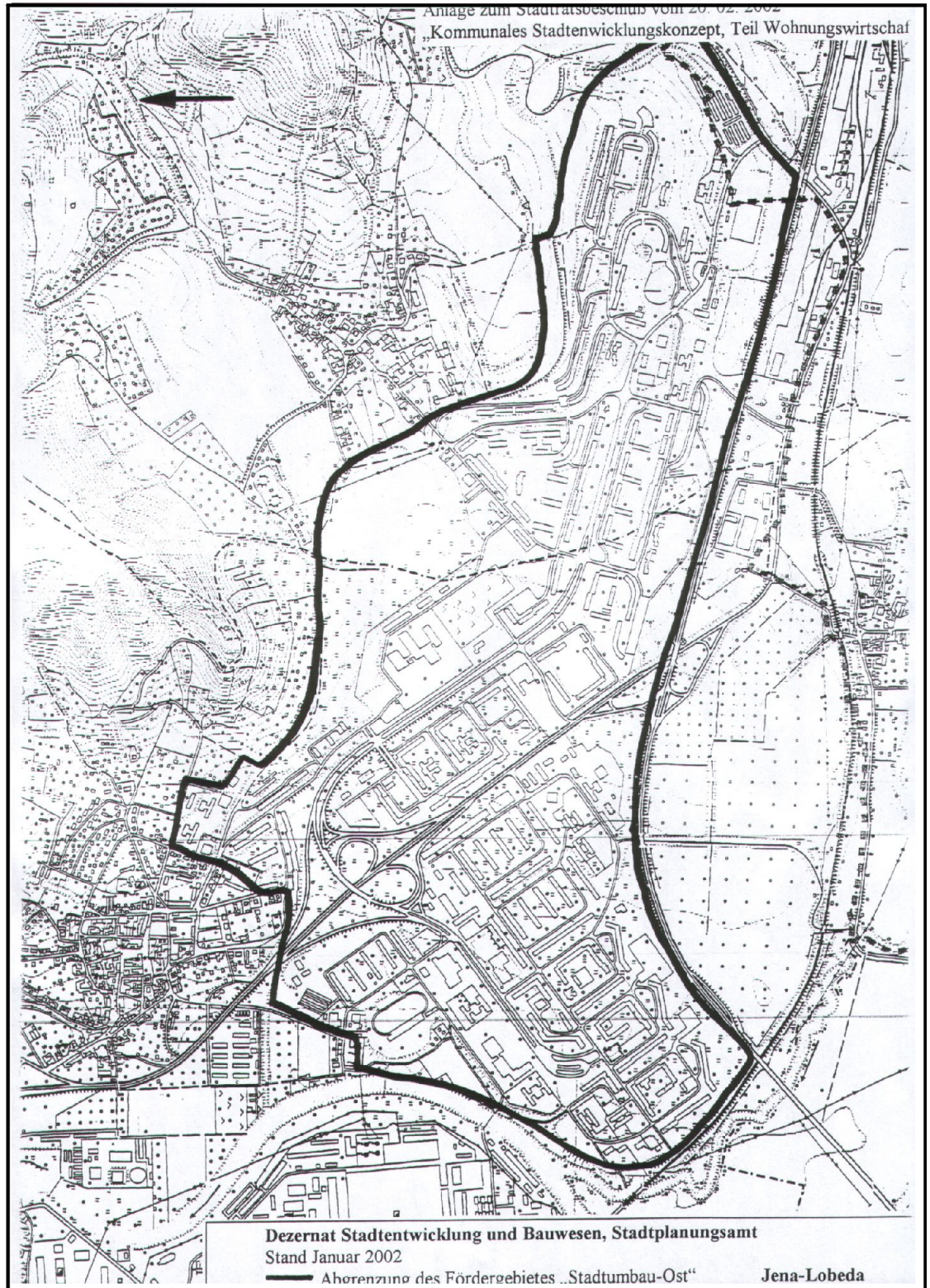
Lobeda und Winzerla sind diejenigen Stadteile, auf die sich das Leitziel „Stabilisieren und Umstrukturieren“ bezieht. Durch einen massiven Rückgang der Nachfrage ist hier der Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht geraten und stellt die Eigentümer vor erhebliche wirtschaftliche Probleme. Es sind daher eine Vielzahl wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Maßnahmen erforderlich, um dauerhaft marktgängige Wohnungsangebote und Wohnstandorte in ihrer Entwicklung zu stabilisieren bzw. die nicht mehr marktgängigen Bereiche umzustrukturieren. Lobeda und Winzerla sind damit die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus, deren räumliche Abgrenzung in den Karten 4 und 5 dargestellt ist.

Oberstes Ziel in der Weiterentwicklung der Großsiedlungen muss eine konsequente Ausrichtung auf den Markt und die Nachfragerwünsche sein. Damit einher geht eine Ausdifferenzierung des derzeit relativ homogenen Wohnungsangebotes und der Wohnlagenqualitäten, wobei die Großsiedlungen insgesamt trotz des Nachfragerückgangs eine wichtige Versorgungsfunktion im niedrigen bis mittleren Preissegment übernehmen. Im Ergebnis dieses Prozesses zerfallen jedoch Winzerla und Lobeda in mehrere unterschiedliche Quartiere.

Die Stabilisierung der Quartiere bzw. die Aufwertung ihrer Potenziale erfordern umfangreiche, aufeinander abgestimmte Maßnahmen:

Karte 4: Fördergebiet Winzerla

Karte 5: Fördergebiet Lobeda



- Von zentraler Bedeutung ist die qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes. Dabei muss allerdings die unterschiedliche Mietzahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit der (potentiellen) Nachfrager berücksichtigt werden, so dass es darauf ankommt, Modernisierungen in einem unterschiedlichen Grad (Sanierungsstandards) durchzuführen. Des Weiteren sollte auch die Wohnungsausstattung stärker an die Nachfrage angepasst werden. Dies betrifft insbesondere Wohnungsgrundrisse, größere Balkone oder mittelfristig die Vergrößerung der 1-Raumwohnungen in den Mittelganghäusern. Vollmodernisierungen werden jedoch aufgrund der hohen Kosten nur an ausgewählten Standorten möglich sein.
- Ergänzend zur Wohnungsmodernisierung sollte eine Verbesserung des Wohnumfeldes sowohl der Grundstückseigentümer als auch im öffentlichen Raum angestrebt werden. Hierzu gehören eine Aufwertung der Grün- und Gemeinschaftsflächen ebenso wie die nachhaltige Pflege. Entscheidend ist jedoch, dass diese Aufwertungsmaßnahmen zwischen öffentlicher und privater Hand so abgestimmt sind, dass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht, welches zum Modernisierungsniveau der Gebäude passt.
- Dadurch werden eindeutige Adressen geschaffen und Wohnlagen differenziert. Diese Strategie ist vor allem für die Wohnungsunternehmen notwendig, um die höherwertigen und mietertragsreicheren Bestände zu stabilisieren. Nur so lässt sich eine betriebsnotwendige Mietpreisdifferenzierung durchsetzen.
- Ein weiteres Instrument zur Verbesserung kleinräumiger Wohnlagen ist ein punktueller Abriss oder Rückbau von Gebäuden, um so eine Aufwertung für den angrenzenden Bestand zu erreichen (mehr Platz, mehr Grün, mehr Licht).
- Für die Stabilisierung von Lobeda und Winzerla ist es wichtig, die Großsiedlungen teilräumig zu differenzieren und die einzelnen Quartiere entsprechend ihres Potenzials unterschiedlich zu entwickeln. Dies setzt eine hochgradige Abstimmung zwischen Stadt, Wohnungseigentümern und anderen betroffenen Akteuren voraus. Wichtiges Instrument hierfür sind Rahmenpläne, in denen die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausreichend berücksichtigt werden.
- Aufgrund der voranschreitenden sozialen Segregation müssen zur Stabilisierung der Quartiere begleitend soziale Maßnahmen erfolgen. Dies umfasst sowohl soziale Intervention als auch die Schaffung ausreichender altersgruppenspezifischer sozialer Angebote.

Trotz aller Stabilisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen wird sich aber ein Teil der Wohnungen dauerhaft nicht vermieten lassen und leer stehen, weil die Nachfrage hierfür fehlt. Entsprechend ist aus betriebswirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen eine Verringerung des Wohnungsbestandes von 3.000 bis 4.000 Wohnungen bis zum Jahr 2010 erforderlich.

6.2 Umgang mit dem Wohnungsleerstand

Die konkrete Leerstands-beseitigung stellt eine besondere städtebauliche Herausforderung dar, weil in eine vorhandene räumliche Struktur dauerhafte Lücken gerissen werden. Darum sollen im folgenden wichtige Aspekte im Umgang mit dem Leerstand benannt und konkrete Konsequenzen für Winzerla und Lobeda aufgezeigt werden.

Grundsätzlich kann die Reduzierung des Wohnungsleerstandes erfolgen durch

- Zusammenlegen von Wohnungen; da in Jena allerdings vor allem große Wohnungen leer stehen, kann dies nur eine Einzellösung darstellen. Eine Ausnahme ist das Auflösen der 1-Raumwohnungen.
- Umnutzen für kleine Büros, Abstellflächen für Mieter etc. Diese Maßnahmen lassen sich relativ rasch nach Bedarf im Bestand realisieren und können auch zu einer Attraktivitätssteigerung der angrenzenden Wohnungen führen.
- Rückbau/Umbau; Rückbau - also die teilweise Reduzierung eines Gebäudes – ist die teuerste Variante und sollte nur dann vorgenommen werden, wenn dies städtebaulich dringend notwendig erscheint oder wenn es mit der Schaffung eines besonderen Wohnungsangebotes in guter Lage verbunden ist.
- Abriss

Von dem zu erwartenden Leerstand von 5.500 bis 6.500 Wohnungen im Jahr 2010 werden voraussichtlich 3.700 bis 4.000 auf Lobeda und 900 bis 1.200 auf Winzerla fallen (vgl. Tab. 11 in Kap. 4.4). Dieser dauerhafte Leerstand wird aber nicht vollständig zu beseitigen sein, denn neben der notwendigen Fluktuationsreserve (ca. 2 %) wird es einen dispersen Leerstand geben. Er entsteht dadurch, dass aus dem Wohnungsmix eines Gebäudes nur ganz spezifische Wohnungen (z.B. 1-Raumwohnungen, 6. Geschoss) nicht gemietet werden, weswegen sie sich nicht in einem Gebäude konzentrieren lassen.

Verteilung der Wohnungsreduzierung			Tab.14
	bis 2005	bis 2010	Gesamt
Lobeda			
Umnutzung/Zusammenlegung	100	200	300
Abriss	1.200 – 1.700	800 – 1.100	2.000 – 2.800
Winzerla			
Umnutzung/Zusammenlegung	100	200	300
Abriss	100	300 - 500	400 – 600
Gesamt	1.500 – 2.000	1.500 – 2.000	3.000 – 4.000
Quelle: Eigene Schätzung			ANALYSE & KONZEPTE

Aufbauend auf der Bestands- sowie Leerstandsanalyse schätzt A&K, dass durch Abriss und Umnutzung bis 2010 etwa 3.000 bis 4.000 Wohnungen aus dem Markt genommen werden können. In Tab. 14 ist dargelegt, wie sich die Bestandsreduzierung nach Art, Stadtteil und Zeitraum realisieren lassen könnte.

- In Lobeda ist das Volumen zur Umnutzung von Wohnungen relativ gering wegen des hohen Anteils an 11-Geschossern sowie der Möglichkeit der starken Konzentration der Leerstände. Eine Ausnahme bildet hier Lobeda-Ost mit seinen 5- und 6-Geschossern, dort wird auch ein hoher disperser Leerstand verbleiben.
- Aufgrund der bereits hohen Leerstände in Lobeda sollte hier rasch mit der Reduzierung begonnen werden, in Winzerla hat die Leerstandsrate hingegen noch nicht die Größenordnung erreicht, dass die Leerstände sich wirtschaftlich konzentrieren und dann abreißen ließen. Hier wird der Abriss etwas später einsetzen müssen, zudem wird dort wegen der 6-Geschosser die Umnutzung eine größere Rolle spielen können.
- Insgesamt würde sich durch die Reduzierung in Lobeda die Leerstandsrate auf ca. 10 % senken lassen, in Winzerla sogar auf unter 5 %.

Neben dem Abriss einzelner nicht marktgängiger Gebäude oder dem aufwertungsbedingten Einzelabriss wird auch großflächiger Abriss notwendig sein. Dies bedeutet eine massive Umstrukturierung des bisherigen Wohnstandortes. Damit sollte allerdings immer eine Nachnutzung der Flächen erfolgen, um keine Brachen entstehen zu lassen, die einen starken negativen Einfluss auf die übrige Großsiedlung ausüben. Da Wohnungsneubau an diesen Standorten in Lobeda und Winzerla quantitativ nicht benötigt wird und er auch betriebswirtschaftlich aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus nicht darstellbar ist, müssen andere Nutzungen wie etwa Grünflächen oder gewerbliche Flächen erfolgen. Diese flächenhaften Abrisse bieten allerdings auch die Chance, den Stadtteil so umzustrukturieren, dass neue städtebauliche Qualitäten entstehen.

Räumlich betrachtet leiten sich aus den genannten Handlungsempfehlungen für Winzerla und Lobeda die in den Karten 6 und 7 dargestellten Umstrukturierungsflächen und teilräumigen Differenzierungen ab.

In Winzerla lassen sich neben den Standorten der Eigentumswohnungsanlagen drei Quartiere bilden:

- Der älteste Teil von Neu-Winzerla kann als stabile Wohnlage bezeichnet werden aufgrund des überwiegend sanierten Bestandes (Typ Magdeburg) sowie einer stabilen Nachfrager- und Mieterstruktur. Erforderlich sind städtebauliche Maßnahmen, insbesondere die Anlage von Grünzügen, um das Quartier als eigene Wohnlage erlebbar zu machen.

Karte 6: Winzerla



- Der mittlere Teil Winzerlas wird dominiert durch die WBS 70-Ratiostufe, weswegen umfangreichere Sanierungen notwendig sind. Zugleich ist das Quartier Schwerpunktgebiet des Abrisses, um durch Auflockerung der Zeilen und Dichte vorhandene Lagequalitäten aufzuwerten. Dies muss durch eine umfangreiche Wohnumfeldgestaltung ergänzt werden.
- Der nördliche und jüngste Teil Winzerlas umfasst einen WBS 70-Bestand, der nach einer Grundsanierung einen vermietbaren preiswerten Bestand darstellt. Eine umfangreichere Aufwertung ist aufgrund der Wohnlagenqualität und Bebauungsdichte und -struktur nicht sinnvoll. Denkbar sind jedoch punktuelle Abrisse zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur.

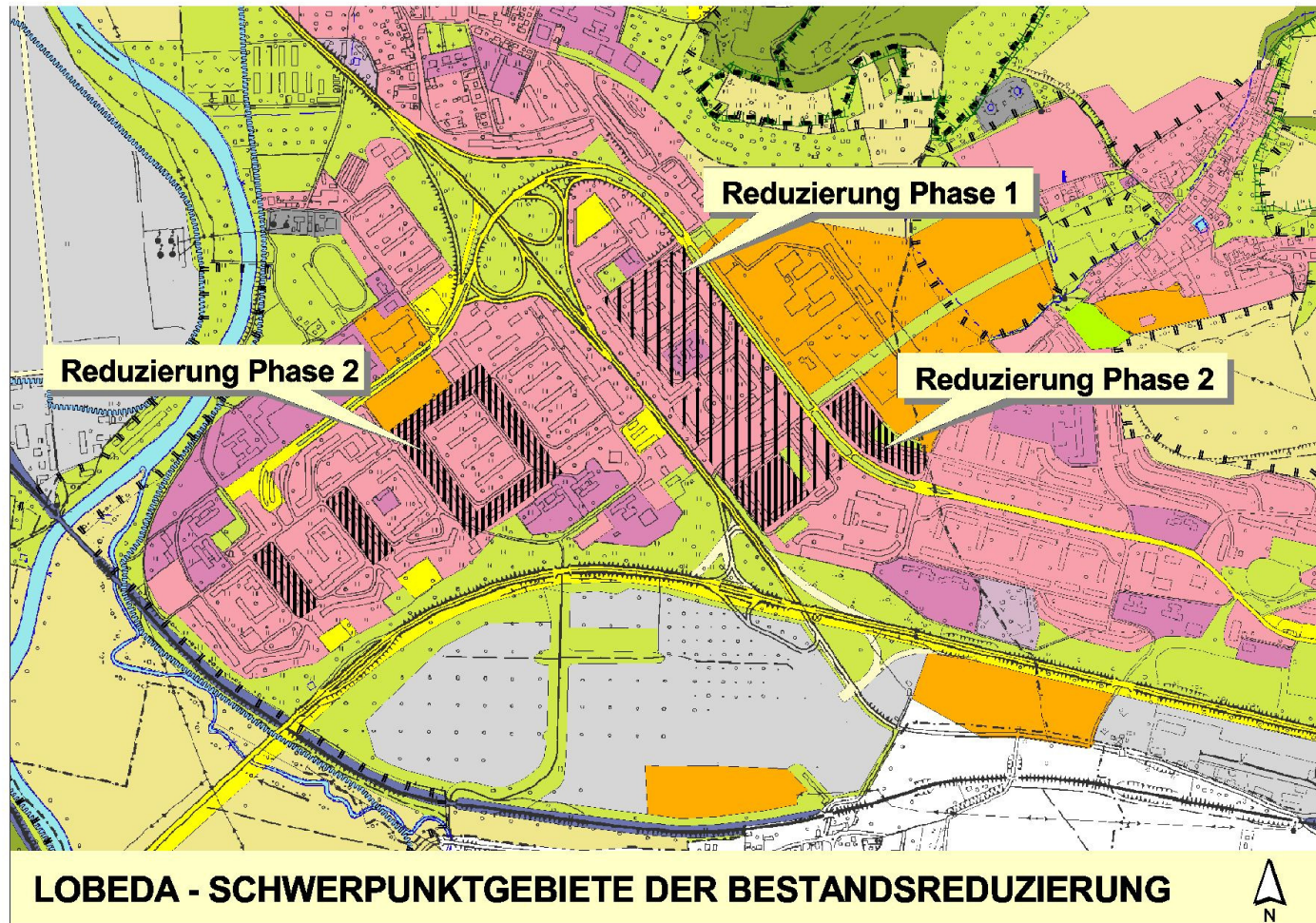
In der Karte 7 sind die Bereiche Lobedas gekennzeichnet, in denen vorrangig der Abriss erfolgen sollte. Hier befinden sich über 3.500 Wohnungen, wodurch deutlich wird, dass hier nicht alle, sondern nur rd. zwei Drittel der Gebäude in diesem Bereich abgerissen werden sollen! Diese Bestände sind aus Sicht des Wohnungsmarktes in etwa gleich zu bewerten, objektkonkrete Aussagen können jedoch erst nach einem Abgleich mit den betriebswirtschaftlichen Strategien der einzelnen Eigentümer sowie unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte getroffen werden. Letztere erfolgen im Zuge der Rahmenplanerstellung. Folgende Schwerpunktsetzungen sind jedoch sinnvoll:

- In Lobeda-West werden die Wohnungen der un- bzw. teilsanierten 9-Geschosser im angebotenen Umfang nicht mehr nachgefragt und müssen reduziert werden. Ihr Teil-Abriss stellt aber zugleich ein Aufwertungspotenzial für den übrigen Bestand dar.
- In Lobeda-Ost sollten nur einzelne nicht marktgängige Gebäude – die nicht in der Karte dargestellt sind – abgerissen werden. Stattdessen sind hier eher Umnutzungen und Zusammenlegungen sinnvoll.
- Der Schwerpunkt des Abrisses liegt in Lobeda-Mitte, weil hier ungünstige Wohnlagen mit ungünstigen Beständen zusammenkommen und im großen Umfang dauerhaft nicht mehr nachgefragt werden.¹⁴

Dem entsprechend gehört in der zeitlichen Abfolge die Mitte zu Phase 1 (bis ca. 2005), während die Bestände in den Gebieten der Phase 2 derzeit zwar als leerstandsgefährdet bezeichnet werden müssen, die tatsächliche Leestandentwicklung sollte hier aber in den nächsten Jahren weiter analysiert und entsprechend flexibel darauf reagiert werden.

¹⁴ Die Paul-Schneider-Straße ist bereits weitgehend leergezogen und soll in diesem Jahr abgerissen werden.

Karte 7: Lobeda



Der großflächige Abriss in Mitte erfolgt auch vor dem Hintergrund einer möglichen Umnutzung der Flächen für klinikumsorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen, da dieser Standort hierfür hervorragende Lagequalitäten aufweist. Hierdurch könnte eine „Neue Mitte Lobeda“ entstehen, die einen positiven Impuls für die Entwicklung und das Image des gesamten Stadtteils auslösen kann. Für die Realisierung dieser „Neuen Mitte Lobeda“ sollte im weiteren Stadtumbauprozess eine Arbeitsgemeinschaft mit den betroffenen Akteuren gebildet werden, in der die konkreten Schritte des Abrisses, der Umnutzung und der Neubebauung vorbereitet und abgestimmt werden.

Grobkosten Stadtumbau			Tab.15
Lobeda		Phase I (bis 2005)	Phase II (bis 2010)
Zahl der WE Abriss		1.400	1.100
Wfl. Abriss		77.000	60.500
Freizugskosten	60 €/qm	4.620.000	3.630.000
Abrisskosten	50 €/qm	3.850.000	3.025.000
Grünfläche einfach	20 €/qm	900.000	360.000
Grünfläche mittel	35 €/qm	1.820.000	910.000
Grünfläche hochwertig	60 €/qm	1.005.000	105.000
WE Umnutzung		100	200
Wfl. Umnutzung		5.500	11.000
Umbaukosten Umnutzung	125 €/qm	687.500	1.375.000
Altschulden		6.327.750	5.484.050
Gesamt Lobeda	€	19.210.250	14.889.050
Winzerla			
Zahl der WE Abriss		100	400
Wfl. Abriss		6000	24000
Freizugskosten	60 €/qm	360.000	1.440.000
Abrisskosten	45 €/qm	270.000	1.080.000
Grünfläche einfach	20 €/qm	270.000	600.000
Grünfläche mittel	35 €/qm	1.050.000	1.785.000
Grünfläche hochwertig	60 €/qm	360.000	840.000
WE Umnutzung		100	200
Wfl. Umnutzung		6000	12000
Umbaukosten Umnutzung	125 €/qm	750.000	1.500.000
Altschulden		467.870	1.856.140
Gesamt Winzerla	€	3.173.870	8.285.140
Quelle: Eigene Schätzung			ANALYSE & KONZEPTE

Für die in Winzerla und Lobeda vorgesehenen Abrisse, Umnutzungen und Aufwertungen wurde eine grobe Kostenschätzung vorgenommen, um eine erste Größenordnung der Stadtumbaukosten zu erhalten (vgl. Tab. 15). Dabei wird deutlich, dass die reinen Abrisskosten nur ein geringen Teil der Gesamtkosten ausmachen, die Herstellung als Grünfläche¹⁵ sowie die Freizugskosten (inkl. der

¹⁵ Die Schätzung der Grünflächen beruht auf einer planimetrischen Flächenschätzung abzgl. Verkehrsflächen. In Winzerla liegen die Kosten gemessen an der reduzierten Wohnfläche sehr hoch; weil hier noch großflächige Aufwertungen für den gesamten Bestand notwendig sind.

Erstattung von Mietereinbauten) jedoch den größeren Teil. Darüber hinaus verbleiben die Altschulden der abgerissenen Wohnungen weiter bei den Unternehmen.

Derzeit nicht bezifferbar ist der weitere Modernisierungsaufwand sowie die Kosten für den Rückbau der Infrastruktur. Die Höhe der anfallenden Kosten zeigt auch, dass die Inanspruchnahme der Fördermittel des Programms Stadtumbau Ost notwendig ist und das darüber hinaus die Stadt die Eigenanteile für die Förderung der Wohnumfeldmaßnahmen bereitstellen muss.

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Stadtteilen.....	3
Tab. 2	Überregionale Wanderungen.....	6
Tab. 3	Wohngeldempfänger und Wohnberechtigungsscheine.....	11
Tab. 4	Bautätigkeit.....	14
Tab. 5	Wohnbauflächenpotenzial 1999.....	15
Tab. 6	Marktübersicht Wohnbaulandflächen.....	18
Tab. 7	Leerstand nach Eigentümerstruktur.....	20
Tab. 8	Einwohner und relevante Wohnberechtigte.....	26
Tab. 9	Entwicklung der Wohnungshaushalte.....	27
Tab. 10	Zukünftige Entwicklung der Marktsituation.....	29
Tab. 11	Leerstandsentwicklung und Verteilung absolut.....	30
Tab. 12	Leerstandsentwicklung und Verteilung in Prozent.....	30
Tab. 13	Stärken-Schwächen-Profil der Stadtteile.....	33
Tab. 14	Verteilung der Wohnungsreduzierung.....	58
Tab. 15	Grobkosten Stadtumbau.....	63

Tabellenverzeichnis**Seite**

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Stadtteilen.....	3
Tab. 2 Überregionale Wanderungen.....	6
Tab. 3 Wohngeldempfänger und Wohnberechtigungsscheine.....	11
Tab. 4 Bautätigkeit.....	14
Tab. 5 Wohnbauflächenpotenzial 1999.....	15
Tab. 6 Marktübersicht Wohnbauflächen.....	18
Tab. 7 Leerstand nach Eigentümerstruktur.....	20
Tab. 8 Einwohner und relevante Wohnberechtigte.....	26
Tab. 9 Entwicklung der Wohnungshaushalte.....	27
Tab. 10 Zukünftige Entwicklung der Marktsituation.....	29
Tab. 11 Leerstandsentwicklung und Verteilung absolut.....	30
Tab. 12 Leerstandsentwicklung und Verteilung in Prozent.....	30
Tab. 13 Stärken-Schwächen-Profil der Stadtteile.....	33
Tab. 14 Verteilung der Wohnungsreduzierung.....	58
Tab. 15 Grobkosten Stadtumbau.....	63