

FLÜCHTLINGE IN JENA - ERNSTNEHMEN, NICHT DRAMATISIEREN

In jüngster Zeit sind auch in Jena vermehrt Flüchtlinge angekommen. Wichtige kommunalpolitische Fragen stellen sich: Wie viele Flüchtlinge kommen in die Stadt? Wie lange werden sie bleiben? Und schließlich – eng damit verbunden – wie viel zusätzlicher Wohnraum wird benötigt?

Zu unterscheiden sind Asylbewerber, über deren Asylantrag noch entschieden werden muss, von bereits anerkannten Flüchtlingen mit Aufenthaltsgenehmigung. Letztere dürfen ihren Wohnort frei wählen, sie können innerhalb von Jena umziehen oder auch die Stadt wieder verlassen. Außerdem können Menschen mit gleichem Status zuziehen.

Zum Stichtag 16. Februar 2016 waren 979 Asylbewerber in Jena gemeldet, über deren Antrag noch zu entscheiden ist. Der Großteil ist aus einem Kriegsgebiet geflüchtet, was einen positiven Entscheid wahrscheinlich macht – voraussichtlich dürften rund 230 Flüchtlinge einen negativen und 750 einen positiven Bescheid erhalten.

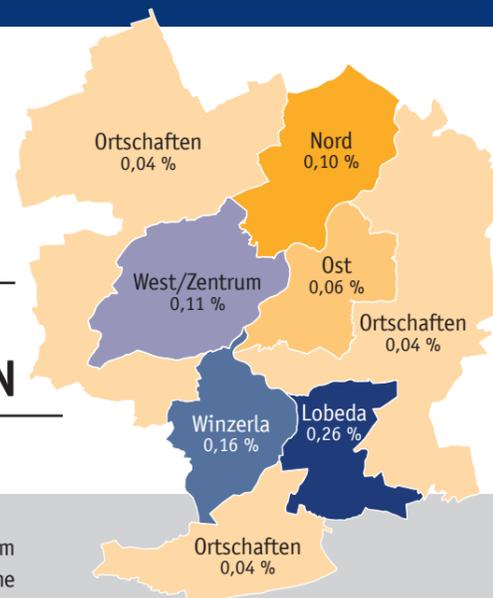
Am gleichen Tag waren in Jena außerdem 666 Flüchtlinge gemeldet, die bereits eine Aufenthaltsgenehmigung besitzen. Davon lebten 464 noch in einer Flüchtlingsunterkunft; sie werden in absehbarer Zeit in den Wohnungsmarkt eintreten. Zusammen mit den 750 Flüchtlingen, für die ein positiver Entscheid angenommen wird, werden 2016 also rund 1.215 Personen eine Wohnung suchen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen ergibt sich eine voraussichtliche Nachfrage nach 490 Wohnungen. Allerdings ist diese Prognose mit vielen Unwägbarkeiten behaftet, der Bedarf kann erheblich abweichen. Verschiedene Szenarien errechnen eine Zusatznachfrage von 365 bis 640 Wohnungen, was in etwa der derzeitigen Neubaurate entspricht.

Bisher blieben in Jena anerkannte Flüchtlinge größtenteils in der Stadt. Bedeutung als privater Wohnstandort erlangte vor allem Lobeda, gefolgt von Winzerla. In den beiden Planungsräumen finden sich die

auf dem Wohnungsmarkt geschehen ist. Die Lage ist inzwischen sehr viel entspannter.

Wer oder was ist die AG Wohnungswirtschaft?

Das ist eine Arbeitsgruppe, die sich zweimal pro Jahr trifft und sich intensiv mit dem Wohnen in Jena beschäftigt. Darin vertreten sind die großen Wohnungsanbieter der Stadt – neben der Jenawohnen GmbH alle Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 500 Wohnungen im Bestand. Von städtischer Seite wirken das Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt, das Dezernat für Familie, Bildung und Soziales sowie das Team Statistik des Fachdienstes Finan-



Anteil anerkannter Flüchtlinge an der Bevölkerung im Planungsraum

höchsten Anteile preiswerter Wohnungen – wichtig für anerkannte Asylbewerber, die zum überwiegenden Teil SGB II-Empfänger sind. Ein beträchtlicher Teil der anerkannten Flüchtlinge hat sich auch in West niedergelassen, möglicherweise aufgrund der urbaneren Stadtstruktur.

Sicherlich sind die Flüchtlinge für den Wohnungsmarkt eine nicht zu vernachlässigende Größe. Ihre Nachfrage wird sich weiter auf das preiswerte Segment konzentrieren, vor allem auf Lobeda und Winzerla. Die Bautätigkeit hat jedoch in den vergangenen Jahren stark angezogen; setzt sich der Trend fort, kann Jena ausreichende Kapazitäten bilden. Die Integration von Flüchtlingen in den Jenaer Wohnungsmarkt ist eine Herausforderung, aber eine lösbare!

zen mit. Nicht zuletzt sind weitere, mit dem Thema Wohnen befasste Institutionen an Bord: die Stadtwerke, der Mieterverein, das Jenaer Bündnis für Familie sowie das Studierendenwerk Thüringen.

Warum gibt es eine solche Arbeitsgruppe?

Die AG hat sich 2003 gegründet, als in Jena mancherorts noch ein Wohnungsleerstand von bis zu zehn Prozent herrschte. Mit der AG Wohnungswirtschaft wollten wir ein Forum für das Thema Wohnen schaffen, um den Wohnungsmarkt der jeweiligen Nachfrage entsprechend strategisch weiterzuentwickeln, was sich bis heute bewährt hat.

PERSPEKTIVEN FÜR JENA

TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

DIE DYNAMISCHE STADT

Jena wächst – sowohl im Hinblick auf die Bevölkerung als auch auf die Wirtschaft. Das beeinflusst auch den Wohnungsmarkt: Hatte die Stadt Anfang der 2000er Jahre noch mit Abwanderung und Wohnungsleerstand zu tun, reduzierte sich in der Zwischenzeit der Leerstand erfreulich, einzelne Knappheiten traten auf. In jüngster Zeit ist der Wohnungseingangs jedoch rückläufig, der Markt entspannt sich allmählich.

Tatsächlich wird in Jena so viel gebaut wie lange nicht, im regionalen Vergleich ist die Bautätigkeit überdurchschnittlich. Zum Jahresende 2015 gab es stadtweit 58.200 Wohnungen – rd. 2.800 mehr als fünf Jahre zuvor. Vorgenommen hatte sich die Stadt für diesen Zeitraum eine Steigerung um 1.500 Wohneinheiten. Allein 2015 kamen 522 Wohnungen hinzu, 313 davon im Geschosswohnungsbau. Ungefähr zur Hälfte vollzieht sich der Neubau in der Innenstadt, vor allem durch das Schließen von Baulücken. „Die Verluste durch Rückbauten konnten mit Neubau und Sanierungen mehr als kompensiert werden“, freut sich Denis Peisker, Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt. In der Tat ist im Zeitraum seit 2011 die Zahl der Haushalte „nur“ um 1.800 gestiegen. Das Defizit an Wohnungen konnte also abgebaut werden.

Wirtschaftlich ist Jena im Aufwind: Die Zahl der Beschäftigten stieg von 2003 bis 2015 stark an, die Arbeitslosenquote halbierte sich fast auf 6,7 %. Der günstige Arbeitsmarkt sorgt für stetige Zuwanderung.



Außerdem werden – landesweit einmalig – mehr Kinder geboren als Menschen sterben. Prognostiziert wird ein Bevölkerungswachstum von knapp 3.000 Personen bis 2030. Gewinner der Entwicklung sind vor allem die Kernstadt und die ländlichen Ortsteile.

So bleibt die Nachfrage in allen Marktsegmenten hoch, weiterer Neubau ist erforderlich. Mit dem Beschluss „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ sollen Wohnbauflächen erschlossen und mobilisiert werden. Bis 2022 sollen 1.300-1.400 neue Wohneinheiten errichtet werden, weitere 1.200-1.300 könnten bis 2030 folgen. Priorität haben Flächen in Jena-Nord und Zwätzen oder im Bachstraßenviertel.

Auch beim geförderten Wohnungsbau sucht die Stadt aktiv nach Investoren. Schon 2011 hatte der Stadtrat beschlossen, dass jährlich etwa 50 Sozialwohnungen gebaut werden sollen. Investoren fanden sich jedoch kaum – unter anderem, weil die Förderrichtlinie Thüringens vor allem zinsgünstige Kredite versprach. In der Niedrig-

zinszeit zog dies nicht. Eine neue Richtlinie setzt nun auf Zuschüsse. Wie erfolgreich dies sein wird, wird sich herausstellen.

An mehreren Wohnbaugeländen wird gleichzeitig gearbeitet, etwa in den Friedensberg-Terrassen der Jenawohnen GmbH in West, den Nordlichtern II der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG in Nord sowie am privat finanzierten Hausberggebiet in Ost. Preisgünstige, staatlich geförderte Wohnungen könnten in Ost nördlich der Karl-Liebknecht-Straße entstehen.

„Der Wohnungsmarkt hat sich in letzter Zeit gut entwickelt“, so Denis Peisker. Dafür spricht paradoxerweise auch die derzeitige Leerstandsquote: Lag sie 2009 bei nur einem Prozent, stieg sie – trotz positiver Bevölkerungsentwicklung – wieder leicht auf zuletzt zwei Prozent. Das ist ein Erfolg der Bautätigkeit und gut für die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Denn jährlich gibt es mehr als 8.000 Um- und Zuzüge, für die vorübergehend leere Wohnungen wichtig sind.

IM BLICKPUNKT: MIETEN IN JENA

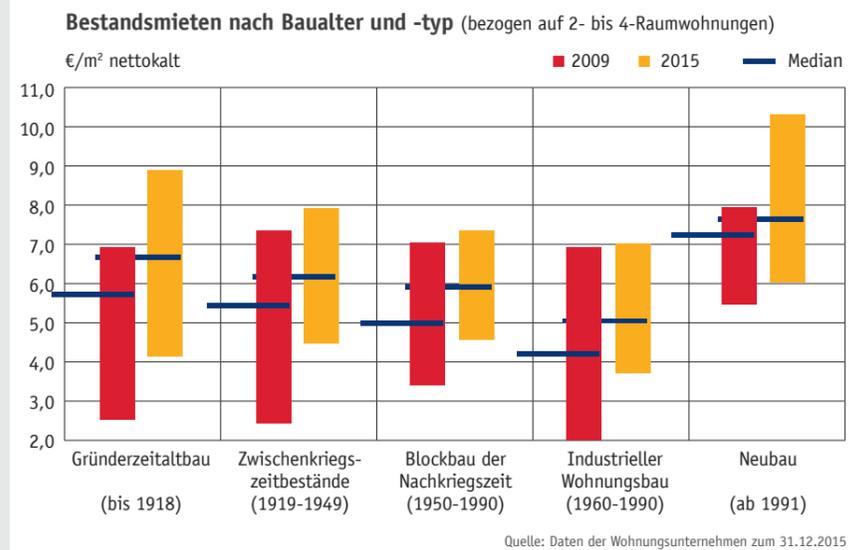
Die zusätzliche, in diesem Umfang unerwartete Wohnungsnachfrage der letzten Jahre führte in Jena zu Engpässen und Preissteigerungen in einigen Segmenten und Teilräumen. So ist das Preisniveau höher und der Markt angespannter als in anderen ostdeutschen Städten.

Der Jenaer Wohnungsmarkt ist differenziert, die Mietpreisspanne weit, die Dynamik hoch. Einzelne Marktsegmente wie z. B. Gründerzeitaltbau oder industrieller Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre lassen sich bestimmten Preiskategorien zuordnen (siehe Grafik). Preisbestimmend ist die Wohnlage in Kombination mit Gebäudetyp, Sanierungsgrad und Ausstattung.

BESTANDSMIETEN IM FOKUS

Die durchschnittlichen Bestandsmieten im industriellen Wohnungsbau liegen bei 5,04 €/m², in Wohnblöcken der Nachkriegszeit bei 5,95 €/m². Für Zwischenkriegszeitbestände sind Durchschnittsmieten von 6,18 €/m², in Gründerzeitaltbauten von 6,47 €/m² zu zahlen. Am höchsten liegen die Nettokaltmieten mit 7,92 €/m² bei Neubauten ab 1991. Der mittlere jährliche Mietpreisanstieg seit 2010 entspricht bei Neuverträgen 2,0 %; bei laufenden Verträgen 2,5 %. Am größten ist die Preisdynamik im Neubausegment und im saniertem Altbau.

Günstige und mittelpreisige Wohnungen finden sich hauptsächlich bei der organisierten Wohnungswirtschaft, die rd. 25.000 Wohnungen im Bestand hat. Der Großteil der Mieten liegt dort zwischen 4,50 €/m² bis 5,50 €/m². Allerdings sinkt dieser Anteil im Zuge von Sanierung und Modernisierung. Preiswerter Wohnraum wird knapper. Die Priorität lautet daher, die preiswerten Bestände zu erhalten. Weitere Bautätigkeit soll den Druck auf diesen Markt mildern.



WAS SIND EIGENTLICH...

Bestandsmieten

In bestehenden Mietverhältnissen erzielte Mieten

Neuvertragsmieten

Als Teilbereich der Bestandsmieten sind dies Mieten, die im letzten Jahr neu vereinbart worden sind

Angebotsmieten

Mietpreise, zu denen Wohnungen aktuell per Inserat angeboten werden

Ortsübliche Vergleichsmieten

Sie werden im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Jena dargestellt und sind differenziert nach einfachen, mittleren und guten Wohnlagen

DAS INSERIERTE ANGEBOT

Während in Thüringen 2015 Wohnungen für durchschnittlich 5,51 €/m² angeboten wurden, lagen die Angebotsmieten mit 8,05 € in Jena deutlich darüber, sie sind damit landesweit Spitzenreiter. Dennoch ist dieses Bild verzerrt: Im Internet und in der Zeitung offerieren vor allem private Eigentümer sanierte Altbauwohnungen (Baujahr vor 1919) sowie neuere Wohnungen (Baujahr ab 1991). Der industrielle Wohnungsbau der Wohnungswirtschaft wird seltener inseriert, vermietet wird meist nach einer Direktanfrage bei den Unternehmen. Daher sind in den Inseraten die Planungsräume Lobeda und Winzerla unterrepräsentiert.

BAUGRUNDSTÜCKE IN JENA

Das Bauen ist in Jena teurer als anderswo in Thüringen: 2011 waren baureife Grundstücke mit durchschnittlich 200 €/m² landesweit am teuersten. Charakteristisch ist eine weite Preisspanne, die je nach Wohnlage von 70 €/m² bis 400 €/m² reicht. Dabei liegt der Schwerpunkt bei mittleren bis guten Wohnlagen bis zu einem Preis von 300 €/m², Grundstücke bis etwa 120 €/m² sind rar. Die hohen Grundstückspreise sind in der Attraktivität des Standorts und in der aufwändigen Erschließung begründet.

STADTTEIL MIT POTENZIAL: JENA-NORD



Der Jenaer Norden erfreut sich wachsender Beliebtheit. Der Planungsraum Nord, bestehend aus den statistischen Bezirken Jena-Nord, Löbstedt Ort, Nord II sowie Zwätzen, schließt ans Zentrum an und folgt dem Lauf der Saale bis zur Stadtgrenze. Die gute Verkehrsanbindung sowie eine landschaftlich reizvolle Lage ziehen immer mehr Menschen an, auch junge Familien.

Nord steht für solide und gute Qualität mit einem vielfältigen Wohnungsangebot auf mittlerem Niveau für breite Bevölkerungsschichten. Um den Planungsraum für alle Generationen attraktiv zu gestalten, will man hier den Wohnungsbestand, das Wohnumfeld und die Versorgungsinfrastruktur anpassen und entwickeln.

SOZIAL UND BAULICH DURCHMISCHT

Die Gebäudestruktur ist vielfältig: Neben Gründerzeitaltbauten und Mehrgeschossern aus den 1960er Jahren existieren kleinteilige Wohngebiete. Im innenstadtnahen Bereich steht das kompakte, urbane Nord im Vordergrund. Hier konzentrieren sich zentrale Funktionen für den Einkauf, Bildung und Freizeit. Nördlich davon dominieren kleinteilige, punktuell verdichtete dörfliche Strukturen und Siedlungen. In den innenstadtf-

neren Gebieten besteht noch Bedarf, die Infrastruktur für Einkauf, Verkehr, Bildung und Freizeit auszubauen.

Im Norden der Stadt werden Wohnbauflächen zur Nachverdichtung, für ergänzenden Neubau, aber auch für Ersatzneubau entwickelt. Das vorhandene Flächenpotenzial hat

gesamstädtische Bedeutung für Wohnen und Gewerbe.

Im Planungsraum Nord laufen strategisch wichtige Wohnbauvorhaben und -projekte. So baut die Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss auf einem ehemaligen Militärgelände derzeit die „Nordlichter II“ mit 78 Wohnungen, für die „Nordlichter III“ mit 138 Wohnungen liegt bereits die Baugenehmigung vor. Das „Wohngebiet beim Mönchenberge“ soll auf dem Areal der einstigen Studentenbaracken Wohnraum für rund 1.000 Menschen schaffen. In Zwätzen errichtet die jenawohnen GmbH in Kooperation mit dem Sozialverein „Ein Dach für Alle“ 45 Sozialwohnungen. Ebenfalls in Zwätzen, unterhalb des Himmelreichs, wird das Wohngebiet „Neues Wohnen in Jena-Zwätzen“ geplant. Das Gebiet bietet Platz für 500 Wohnungen in einer Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie individuellen Stadthäusern.

DER PLANUNGSRAUM NORD IN ZAHLEN

Einwohnerentwicklung:

↑ 2006: 19.175 EW; 2015: 20.499 EW

Struktur der statistischen Privathaushalte:

53 % Einpersonenhaushalte, 12 % Paare mit Kindern, 31 % Sonstige und 4 % Alleinerziehende (entspricht etwa dem Jenaer Durchschnitt)

Anzahl Wohnungen:

↑ steigend von 10.360 im Jahr 2013 auf 10.568 im Jahr 2015

Natürliche Bevölkerungsentwicklung:

↓ 2013 waren Geburten und Sterbefälle nahezu ausgeglichen, 2015 gab es einen Sterbeüberschuss (203 Geburten, 222 Sterbefälle)

Arbeitslosigkeit:

↓ sinkend von 5,4 % im Jahr 2013 auf 4,9 % im Jahr 2015, besonders erfreulich: die geringe Jugendarbeitslosigkeit von 1,2 %

Altersstruktur:

von 2005 bis 2015 leichte Abnahme der Seniorenbevölkerung von 25,5 % auf 23,9 %, gestiegen ist allerdings der Anteil der über 80-Jährigen älteren Senioren

Wanderungen:

↑ bis 2013 jährlich innerstädtische Wanderungsverluste von 50 bis 60 Personen, seit 2014 Wanderungsgewinne vor allem aus West/Zentrum und Lobeda