

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



WOHNUNGSMARKT UND FLÜCHTLINGE

FASSUNG VOM 01.07.2016

IM AUFTRAGE DER STADT JENA
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

BEARBEITUNG: Beatrice Diez
Tobias Jacobs

LEKTORAT: pressebüro transit
KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85
Fax: 034425/300 19

E-Mail: info@timourou.de

AKTUELLE SITUATION DER FLÜCHTLINGE AUF DEM JENAER WOHNUNGSMARKT

HINTERGRÜNDE

In jüngster Zeit ist die Zahl der Flüchtlinge in Deutschland stark angestiegen. Nach Angaben des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) hat sich im Jahr 2015 die Zahl der Asylanträge mit 476.649 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt; im Januar und Februar 2016 haben bereits 120.642 Flüchtlinge einen Antrag gestellt. Hinzu kommen Flüchtlinge, die noch keinen Antrag stellen konnten. Damit wurde ein vergleichbar hohes Niveau wie Anfang der 1990er Jahre – der Zeit des Balkan-Krieges – erreicht. Zwischen 1995 und 2010 zo-

gen deutlich weniger Personen aus dem Ausland zu, seitdem ist die Tendenz wieder stark steigend. Auch in Jena nahm in den letzten Jahren die Anzahl der Flüchtlinge zu. In der Zeit vom 01. Januar 2010 bis zum 16. Februar 2016 wurden insgesamt 1.995 Flüchtlinge in Jena registriert,¹ fast zwei Drittel davon kamen allein im Jahr 2015 in die Stadt. Ein Teil von ihnen hat Jena wieder verlassen, sodass zum Stichtag 16. Februar 2016 insgesamt 1.733 Flüchtlinge in Jena gemeldet waren.

DAS DEUTSCHE ASYLVERFAHREN

Die Grundlage bildet das Asylverfahrensgesetz², nach dem in Deutschland ankommende Flüchtlinge sich in Deutschland registrieren lassen müssen, um einen Asylantrag stellen zu können. Die Registrierung erfolgt entweder direkt an der Grenze oder in einer Aufnahmeeinrichtung. Nach der Registrierung werden die Flüchtlinge nach dem System der „Erstverteilung der Asylbegehrenden“ (EASY) und dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ proportional auf die Bundesländer verteilt, erst dann stellen sie ihren Asylantrag bei einer Außenstelle des BAMF.³ Nach der Antragsstellung in einer zentralen Erstaufnahmeeinrichtung werden die Flüchtlinge auf die einzelnen Kommunen nach länderspezifischen Vorgaben verteilt.⁴ In der Regel sollen Asylantragssteller in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht werden, sobald sie einen Asylantrag gestellt haben oder nicht mehr zum Wohnen in einer Aufnahmeeinrichtung verpflichtet sind. Letztendlich entscheidet das BAMF über die Asylanträge. Insgesamt können

Flüchtlinge entsprechend des aufenthaltsrechtlichen Status den folgenden Gruppen zugeordnet werden:

- **Asylbewerber** beziehungsweise Asylsuchende sind Personen, bei denen der Entscheid des Asylantrags noch aussteht,
- **Abgelehnte Asylbewerber** sind Personen mit einem negativen Bescheid des Asylantrags,
- **Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung** sind Personen mit einer Asylgewährung im Sinne der Genfer Flüchtlingskonvention oder mit einer sonstigen humanitären Aufenthaltserlaubnis (▶ siehe Abbildung 1).⁵

Zusammen mit der Ablehnung eines gestellten Asylantrags wird dem Ausländer schriftlich eine Abschiebungsandrohung zugestellt. In der Regel stellt das BAMF eine Abschiebungsanordnung

¹ Alle folgenden Daten basieren auf einer wissenschaftlichen Sonderauswertung der Statistikstelle der Stadt Jena. In den Jahren vor 2010 wurde in Jena keine nennenswerte Anzahl von Flüchtlingen registriert, weshalb in diesem Rahmen die vor 2010 zugezogenen Flüchtlinge nicht in die Auswertung mit einfließen.

² Asylgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 1993 (BGBl. I S. 1970), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 394).

³ Aus diesem Verfahrensablauf resultiert eine Abweichung zwischen der Anzahl der Registrierten und der Anzahl der Asylantragsstellungen.

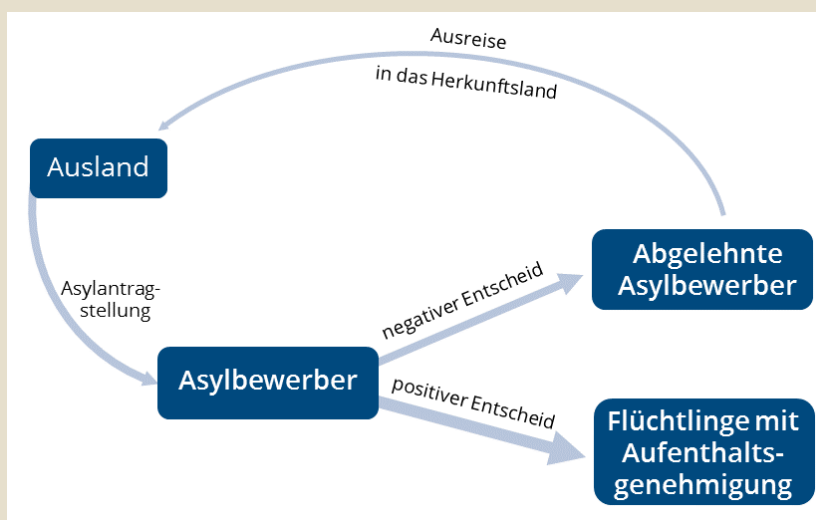
⁴ In Thüringen gilt derzeit die Rechtsverordnung § 2 Abs. 1 ThürFlüVtVO.

⁵ Nach § 25/1, § 25/2 AufenthG beziehungsweise nach § 23/1, § 23/2, § 25/3, § 25/4 und § 25/5 AufenthG.

zu, wenn der Ausländer in einem sicheren Herkunftsland oder in einen für die Durchführung des Asylverfahrens zuständigen Staat abgeschoben werden soll. Im Ergebnis wird in der Regel der Ausländer innerhalb einer festgelegten Frist nach der Bekanntgabe Deutschland verlassen müssen. Zwischen dem Erhalt des negativen Entscheids und der Ausreise vergeht somit Zeit. Ein Sonderfall stellt die Duldung dar. Aus unterschiedlichen – etwa völkerrechtlichen, humanitären oder gesundheitlichen – Gründen kann die Abschiebung vorübergehend ausgesetzt

werden. In Abhängigkeit von den jeweiligen Gründen und Umständen erfolgt dann die Ausreise zu einem späteren Zeitpunkt, denn laut § 60a AufenthG bleibt die Ausreisepflicht unberührt. Bei einem positiven Entscheid des Asylantrags erhalten die Asylbewerber eine Aufenthaltsgenehmigung und damit Freizügigkeit. Die ehemaligen Asylbewerber werden in diesem Fall zu Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt und können sich ihren zukünftigen Wohnort auswählen.

ABB. 1 VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES DEUTSCHEN ASYLVERFAHRENS



Darstellung: Timourou

IN JENA GEMELDETE FLÜCHTLINGE

Von den seit 2010 in Jena registrierten 1.995 Flüchtlinge stammen rund drei Viertel aus einem **Kriegsgebiet**,⁶ zum größten Teil aus Syrien. Darunter befinden sich vor allem junge und männliche Personen: Ca. 60 % der Flüchtlinge sind unter 27 Jahre alt und rd. 70 % sind männlich. In den letzten Jahren ist das Durchschnittsalter gesunken; inzwischen kommen häufiger Kinder und Jugendliche aus den Kriegsgebieten. Ungefähr die Hälfte der erwachsenen Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten ist ledig.

Knapp ein Sechstel der Asylbewerber kommt aus den sogenannten **sicheren Herkunftsländern**⁷. Nahm im Jahr 2015 die Anzahl dieser Personengruppe noch deutlich zu, so wurden aufgrund veränderter politischer Rahmenbedingungen 2016 bislang keine Personen aus einem sicheren Herkunftsland in Jena gemeldet. Aus den sicheren Herkunftsländern flüchten häufiger Familien als aus Kriegsgebieten: Zum einen kommen mit einem Anteil von rd. 40 % deutlich mehr Kinder und Jugendliche und es wandern sowohl männliche als auch weibliche Personen

⁶ Als Kriegs- beziehungsweise Krisengebiete werden derzeit insbesondere die Länder Syrien, Irak, Eritrea und Afghanistan behandelt.

⁷ Laut Anlage II zu § 29a Asylgesetzes (AsylG 1992), vor dem 24. Oktober 2015 als Asylverfahrensgesetz bezeichnet, werden die folgenden Länder als sichere Herkunftsstaaten festgelegt: Albanien, Bosnien und Herzegowina, Ghana, Kosovo, Mazedonien, ehemalige jugoslawische Republik, Montenegro, Senegal und Serbien. (Stand Fundstelle: BGBl. I 2015, 1725). Von den in Jena registrierten Flüchtlingen kam niemand aus Ghana oder Senegal.

zu. Zum anderen ist der Anteil an verheirateten Erwachsenen deutlich höher.

Darüber hinaus ist mit einem Anteil von rd. 2 % die dritte Gruppe von Flüchtlingen aus der **Russischen Föderation** zu nennen. Diese kamen zu einem Großteil 2013 und in den Jahren vor 2010 – aktuell sind es nur noch wenige Personen. Dabei handelt es sich vor allem um Frauen und wesentlich häufiger um verheiratete Erwachsene.

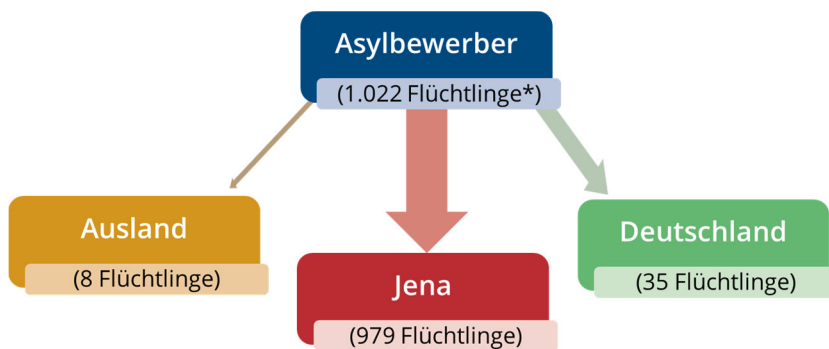
ASYLBEWERBER IN JENA

Zum Stichtag 16. Februar 2016 sind von den seit Januar 2010 in Jena registrierten Flüchtlingen 1.022 mit dem Status Asylbewerber registriert. Inzwischen ist knapp 1 % zurück ins Ausland gezogen, vorrangig in das Herkunftsland. Weitere rd. 3 % sind in eine andere deutsche Gemeinde umgesiedelt, zum Teil wird es sich

hierbei um Familienzusammenführungen gehandelt haben. Letztlich ist der Großteil der Asylbewerber (insgesamt 979 Personen) noch in Jena gemeldet (► siehe Abbildung 2). Etwas mehr als drei Viertel der Flüchtlinge mit ausstehendem Entscheid sind aus einem Kriegsgebiet geflüchtet; rd. 17 % kommen ursprünglich aus einem sicheren Herkunftsland. Der Großteil von ihnen stellte 2015 den Asylantrag.

Zum Stichtag war fast die Hälfte der Asylbewerber in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht, etwas mehr als ein Drittel wohnte in einer angemieteten Einzelunterkunft und rd. 17 % waren in einer Notunterkunft gemeldet. Personen aus sicheren Herkunftsländern wohnen häufiger in einer angemieteten Einzelunterkunft, was einerseits mit der geringeren Personenzahl und den dadurch günstigeren Unterbringungsmöglichkeiten verbunden sein kann. Andererseits könnte dies am teilweise früheren Einreisedatum liegen.

ABB. 2 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ASYLBEWERBER



* zwischen Januar 2010 und dem 16. Februar 2016 in Jena gemeldet

Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABGELEHNTE ASYLBEWERBER IN JENA

Seit 2010 wurden in Jena insgesamt 190 Asylbewerber abgelehnt. Der Großteil kam ursprünglich aus einem sicheren Herkunftsland, während Asylanträge von Personen aus einem Kriegsgebiet kaum abgelehnt wurden. Das Durchschnittsalter der abgelehnten Asylbewerber lag geringfügig über dem aller ankommenden Flüchtlinge. Dem Anschein nach werden Asylanträge von jüngeren Personen (wahrscheinlich vor allem von Kindern und Jugendlichen) in einigen Fällen seltener abgelehnt. Gleichzeitig sind ungefähr ein Drittel derer, die einen negativen

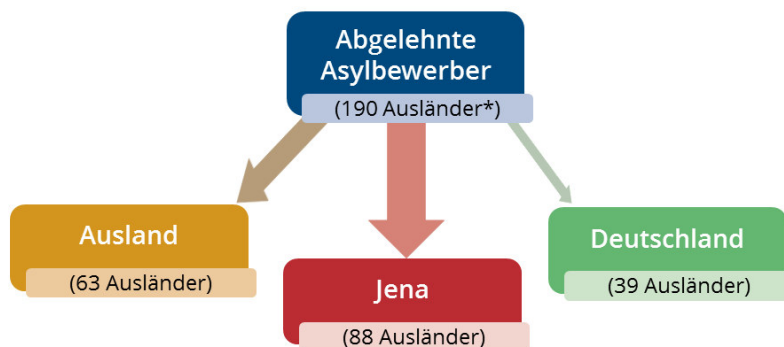
Entscheid erhalten, Kinder und Jugendliche. Dieser Anteil ist auch deswegen hoch, weil mehr Familien mit Kindern aus sicheren Herkunftsländern flüchten und entsprechend der Gesamt-schutzquote seltener einen positiven Entscheid erhalten. Über die jeweiligen Umstände sowie Gründe der Ablehnung können in diesem Rahmen keine Aussagen getroffen werden.

Von den insgesamt 190 Personen ist inzwischen ein Drittel direkt in das jeweilige Herkunftsland gezogen. Weitere rd. 20 % sind vorerst in eine

andere deutsche Gemeinde gezogen und werden vermutlich anschließend in ihr Herkunftsland zurückkehren. Demzufolge ist fast die Hälfte der Personen mit negativem Entscheid noch in Jena untergebracht (► siehe Abbildung 3). Davon wohnen zwei Drittel in einer angemieteten Einzelunterkunft und ein Drittel in einer Gemeinschaftsunterkunft, jeweils der Großteil aus einem sicheren Herkunftsland. Während die Personen in den angemieteten Einzelunterkünften vorrangig in Lobeda und Winzerla sowie zu einem geringeren Teil in West wohnen, sind die

Personen in den Gemeinschaftsunterkünften entsprechend der Standorte der Unterkünfte vor allem in West untergebracht. Der Zeitpunkt, zu dem die Menschen ihren negativen Entscheid erhielten, ist nicht bekannt und gleichzeitig liegen keine Kenntnisse über die Anzahl möglicher geduldeter Fälle vor.⁸ Im Ergebnis kann nicht exakt quantifiziert werden, wie viele der 88 Personen kurz- oder mittelfristig ausreisen werden.

ABB. 3 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ABGELEHNTEN ASYLBEWERBER



* zwischen Januar 2010 und dem 16. Februar 2016 in Jena gemeldet

Darstellung und Berechnungen: Timourou

-4-

ANERKANNTE FLÜCHTLINGE IN JENA

In Jena wurden seit 2010 die Asylanträge von insgesamt 783 Flüchtlingen anerkannt, davon sind drei Viertel Erwachsene. Diese Personengruppe kann aufgrund ihres Aufenthaltsrechts und der damit verbundenen Freizügigkeit ihren Wohnort selbst wählen.⁹ Folglich ergeben sich mehrere, auch kombinierbare Optionen: Anerkannte Flüchtlinge können innerhalb von Jena umziehen, sie können aus Jena wegziehen, weitere können von außerhalb nach Jena zuziehen. Um die bewusste Wohnstandortwahl darstellen zu können, werden im Folgenden nur die 593 erwachsenen Flüchtlinge betrachtet, weil in der Regel sie es sind, die die Umzugs- oder Bleibeentscheidungen treffen.

Nach Jena direkt zugezogen sind im besagten Zeitraum insgesamt 101 erwachsene Flüchtlinge (► siehe Abbildung 4). Davon kam die Mehrheit aus einer anderen deutschen Gemeinde, während mehr als ein Drittel aus dem Ausland direkt nach Jena in eine private Wohnung zog. Unabhängig vom vorherigen Wohnstandort sind dies im Wesentlichen Personen aus einem Kriegsgebiet; ungefähr die Hälfte davon ist im letzten Jahr nach Jena gezogen. Die direkt aus dem Ausland Zugezogenen sind geringfügig älter, häufiger verheiratet, außerdem ist der Frauenanteil mit fast 60 % deutlich höher als der Durchschnitt. Wahrscheinlich handelt es sich hier häufiger um einen Familiennachzug.

⁸ Gemäß § 60a Aufenthaltsgesetz.

⁹ Das Aufenthaltsrecht beziehungsweise Bleiberecht wird für eine begrenzte Zeit vergeben. Eine Aufenthaltserlaubnis gilt je nach Herkunft und entsprechenden Umständen entweder drei Jahre oder ein Jahr, in der Regel aber immer mindestens ein Jahr (vgl. BAMF: Ablauf eines Asylverfahrens, Stand Juli 2015).

Im Gegensatz dazu spiegeln die Zuzüge von Flüchtlingen aus einer anderen deutschen Gemeinde die Binnenwanderung von anerkannten Flüchtlingen in Deutschland wider. Es sind im Wesentlichen Personen aus dem regionalen Umland, die nach Jena gezogen sind, denn allein rd. 62. % der Zugezogenen kamen aus Thüringen. Vermutlich lässt sich diese Zuwanderung auf die Bedeutung Jenas als regionales Zentrum zurückführen. Überregional ist die Bedeutung der Stadt jedoch gering, da weniger Personen aus anderen und weiter entfernten Bundesländern zuziehen.

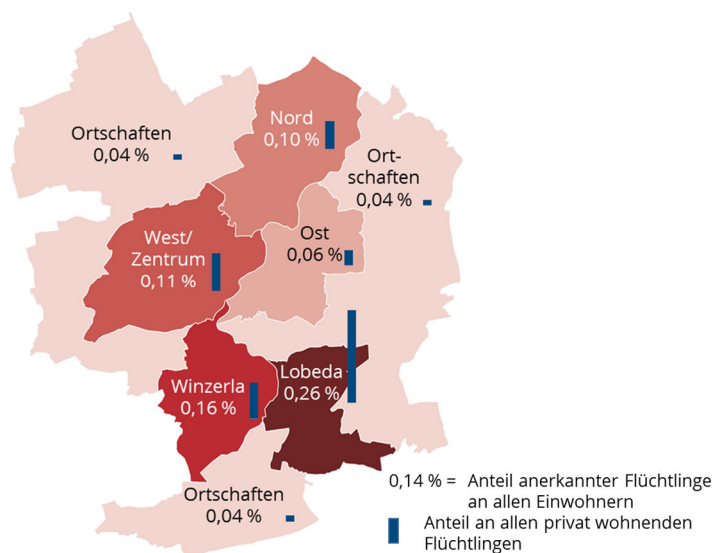
Von allen 101 zugezogenen Personen mit Aufenthaltsgenehmigung ist ungefähr die Hälfte nach Lobeda und West gezogen. Beide Planungsräume unterscheiden sich stark voneinander, sodass gleiches auch für die Motive der Wohnstandortwahl angenommen werden kann: Möglicherweise zählte neben den sozialen Kontakten beim Zuzug nach Lobeda stärker das Angebot an preiswerteren Wohnungen, während in West die urbanere Lebensweise eine größere Rolle gespielt haben könnte. Personen, die aus einer anderen deutschen Gemeinde kamen, zogen geringfügig häufiger nach West, während bei den aus dem Ausland zugezogenen Personen der Planungsraum Nord eine größere Zugkraft entwickelt hatte.

Insgesamt ist die Mobilität der Flüchtlinge hoch, was sich in der Vielfalt an Wanderungsbewegungen zeigt. So wohnen nach ca. einem Jahr noch 48 Zugezogene in der erstgewählten Wohnung, weitere 15 Personen sind noch in Jena gemeldet, zogen jedoch zwischenzeitlich in Jena um, weitere 15 Personen siedelten in eine andere deutsche Gemeinde um. Im Ergebnis stellte Jena für 16 Personen eine Zwischenstation dar – im Durchschnitt für etwas mehr als ein Jahr. Diese Dynamik ist bei Migrationsbewegungen nicht ungewöhnlich.

Im Weiteren entschieden sich 495 erwachsene anerkannte Flüchtlinge (vorerst) in Jena zu bleiben; sie kommen fast alle ursprünglich aus einem Kriegsgebiet. Jedoch leben nur rd. 30 % von ihnen in einer privaten Wohnung, die übrigen verharren noch in verschiedenen Unterkünften. Abbildung 4 verdeutlicht die räumlichen Schwerpunkte der privaten Wohnorte der Flüchtlinge (ohne Unterkünfte). Die größte Bedeutung als privater Wohnstandort hat Lobeda, gefolgt von Winzerla – die beiden Planungsräume weisen die größten Anteile an preiswerten Wohnungen auf. Das leuchtet ein, da die anerkannten Asylbewerber zum ganz überwiegenden Teil SGB II-Empfänger und damit auf die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) angewiesen sind. Deswegen kommen nur Wohnungen in Frage, die der KdU-Richtlinie entsprechen.

-5-

ABB. 4 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ANERKANNTEN FLÜCHTLINGE

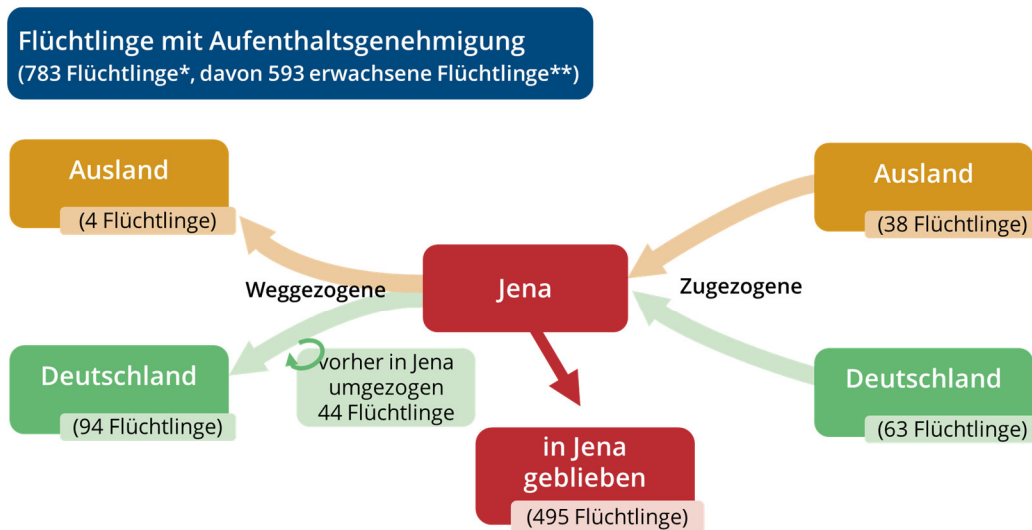


Darstellung und Berechnungen: Timourou

Eine weitere Option stellt der **Wegzug** dar. Aus Jena sind seit Januar 2010 insgesamt 98 erwachsene und anerkannte Flüchtlinge wieder weggezogen, was einem Anteil von 17 % der anerkannten erwachsenen Asylbewerber entspricht. Auffällig ist dabei, dass mit einem Anteil von rd. 81 % männliche Personen eine wesentlich höhere Mobilität aufzeigen als Frauen. Fast alle Personen sind in eine andere deutsche Gemeinde gezogen, darunter sind 15 vorher nach Jena zugezogene Personen. Die Wanderungen zielten vorrangig auf die alten Bundesländer, wobei die wirtschaftlich stärkeren Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg häufiger gewählt wurden. Fast ein Viertel ist in den neuen Bundesländern geblieben, davon blieb ungefähr die Hälfte in Thüringen. Weitere vier Personen sind trotz Anerkennung in ihr Herkunftsland gezogen.

Insgesamt hält sich die Anzahl der zugezogenen und die der weggezogenen anerkannten Flüchtlinge in Jena mit jeweils fast 100 Personen ungefähr die Waage. Während beim Zuzug jedoch eine enge Verflechtung mit dem regionalen Umland erkennbar ist, zogen die Personen sowohl ins Umland als auch in weiter entfernte Regionen weg. Der Großteil der anerkannten Flüchtlinge ist jedoch in Jena geblieben. Für ihre Konzentration auf die Planungsräume Lobeda, Ost und West sind einerseits wohnungsmarktbedingte Entscheidungen (ins preiswertere Segment in Lobeda) und andererseits auch Präferenzen im Hinblick auf soziale Netzwerke leitend. Inwiefern diese innerstädtische Konzentration freiwillig ist oder von den Rahmenbedingungen erzwungen wurde, muss offen bleiben.

ABB. 5 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ANERKANNTEN FLÜCHTLINGE



* zwischen Januar 2010 und dem 16. Februar 2016 in Jena gemeldet
 ** weitere Angaben zur Anzahl der Flüchtlinge beziehen sich nur auf Erwachsene

Darstellung und Berechnungen: Timourou

SZENARIEN ZUR ZUKÜNFTIGEN WOHN-SITUATION DER FLÜCHTLINGE IN JENA

Drei wichtige kommunalpolitische Fragen stellen sich im Zusammenhang mit den Flüchtlingen: Wie viele kommen nach Jena? Wie lange werden sie bleiben? Und schließlich, eng damit verbunden, wie viel zusätzlicher Wohnraum wird für sie benötigt? Auch wenn die diesbezügliche Datenbasis aktuell noch etwas unklar ist und Wandermuster sich erst langsam abzeichnen, sollen dazu erste Abschätzungen in Form von Szenarien vorgenommen werden. Dabei kann auf langjährige Erkenntnisse aus der Migrationsforschung, insbesondere hinsichtlich der Wandermotive, zurückgegriffen werden. In der Migrationsforschung wird von sogenannten Push- und Pull-Faktoren gesprochen, die eine Wanderungsentscheidung beeinflussen oder gar auslösen. Ein wichtiger Pull-Faktor – also ein Zuzugsgrund – ist ein attraktiver Arbeitsmarkt im Zielgebiet. Wichtigste Push-Faktoren – also Fortzugsgründe – sind Armut oder Krisen- und Kriegssituationen. In der Regel handelt es sich um Faktoren, die nur schwer bis gar nicht prognostizierbar sind – gerade in Bezug auf Flüchtlinge sind zahlreiche Größen nur schätzbar. Aus diesen Gründen gilt es vorerst, die Entwicklungen für das Jahr 2016 abzuschätzen, um aus den gewonnenen Erkenntnissen anschließend die Frage nach dem „Wie weiter?“ zu stellen.

Mit dem Erhalt einer zumeist befristeten Aufenthaltsgenehmigung erhalten Flüchtlinge auch den Status der Freizügigkeit und werden zu Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt. Je mehr Asylbewerberverfahren in diesem Jahr in Thüringen abgeschlossen werden, desto mehr Flüchtlinge werden in den Jenaer Wohnungsmarkt eintreten. Es stellt sich daher die Frage, wie viele und welche Wohnungen von Flüchtlingen vorrangig nachgefragt werden. Im Hinblick auf den quantitativen Aspekt sind die folgenden Personengruppen entscheidend:

- **Derzeitige Asylbewerber**, die einen positiven Entscheid erhalten und somit aufgrund der Freizügigkeit auf den Wohnungsmarkt kommen.
- **Derzeitige Flüchtlinge** mit einer Aufenthaltsgenehmigung, die noch in einer

Flüchtlingsunterkunft und nicht in einer privaten Wohnung wohnen.

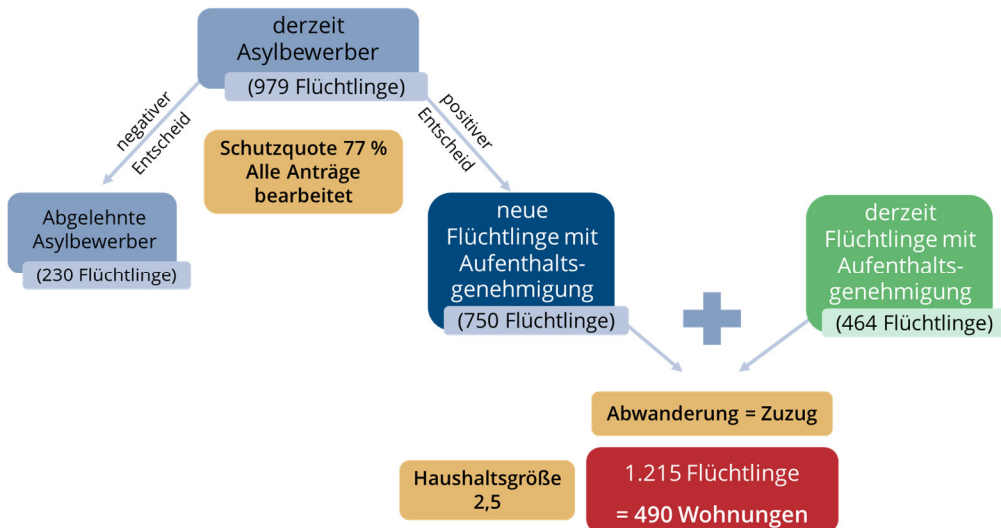
- Darüber hinaus **neu ins Land kommende Flüchtlinge**, die zukünftig einen Asylantrag stellen und zeitlich versetzt einen positiven Entscheid und somit die Freizügigkeit erhalten werden.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie sich die einzelnen Personengruppen entwickeln; darauf basierend erfolgt eine Schätzung der voraussichtlich nachgefragten Wohnungen. Die Schätzungen basieren auf nicht immer eindeutig festlegbaren Annahmen, weshalb zwei Szenarien mit jeweils zwei Varianten vorgestellt werden. Im Ergebnis wird ein Rahmen möglicher Entwicklungen präsentiert.

SZENARIO I

Bei der Berechnung des Szenario I wird zuerst die Personengruppe der derzeitigen Asylbewerber betrachtet. Insgesamt waren am 16. Februar 2016 in Jena 979 Asylbewerber gemeldet. Diese Menschen sind zum Großteil aus einem Kriegsgebiet geflüchtet, was für den Entscheid ihres Asylantrags hochrelevant ist. Laut dem BAMF erhielten im letzten Jahr 49,8 % der Asylbewerber in Deutschland einen positiven Entscheid, wobei dieser Wert bei Personen aus den Kriegsgebieten gegen 100 % und bei Personen aus sicheren Herkunftsländern gegen 0 % tendierte. Im Rahmen der Szenarienberechnung wurden – basierend auf den vom BAMF herausgegebenen Gesamtschutzquoten des letzten Jahres – für die in Jena gemeldeten Asylbewerber folgende Schutzquoten angesetzt: 95 % für Personen aus einem Kriegsgebiet, 90 % bei Personen aus der Russischen Föderation, 0,2 % für Personen aus sicheren Herkunftsländern sowie 49,8 % bei Personen aus sonstigen Ländern. Daraus ergibt sich für die Personengruppe aller zum Stichtag gemeldeten Asylbewerber eine durchschnittliche Gesamtschutzquote von 77 %. Demnach werden voraussichtlich 230 Flüchtlinge einen negativen und 750 Flüchtlinge einen positiven Entscheid erhalten.

ABB. 1 SZENARIO I



Berechnungen: Timourou

Am 16. Februar waren zudem 666 Flüchtlinge mit einer Aufenthaltsgenehmigung in Jena gemeldet, davon wohnen 202 Personen bereits in einer privaten Wohnung und 464 Personen noch in einer Flüchtlingsunterkunft. Unter der Annahme, dass genauso viele Flüchtlinge zuziehen wie wegziehen, treten beide Personengruppen in diesem Jahr in den Wohnungsmarkt ein. Bei zusammen 1.215 Flüchtlingen und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5¹ Personen ergibt dies eine Nachfrage von **490 Wohnungen**.

SZENARIO II

Beim Szenario II wird von den gleichen Annahmen ausgegangen, nur beim Wanderungssaldo wird eine Abwanderung von 40 % angesetzt, das heißt, es werden mehr Flüchtlinge mit einer Aufenthaltsgenehmigung wegziehen. Im Ergebnis werden im Vergleich zum vorhergehenden Szenario weniger Personen auf den Wohnungsmarkt kommen, nämlich ungefähr 730 Flüchtlinge. In diesem Fall würden **290 Wohnungen** nachgefragt werden.

VARIANTE A

Bisher wurden nur die ersten beiden Personengruppen berücksichtigt. Doch was wird passieren, wenn 2016 weitere Flüchtlinge nach Jena kommen? Wie viele Flüchtlinge dies sein werden, ist nur schwer prognostizierbar. Mit der Variante a wird durchgespielt, was wäre, wenn 2016 genauso viele Flüchtlinge wie im Vorjahr kommen würden. Zwar ist die Anzahl neuer Flüchtlinge zu Beginn dieses Jahres gesunken, andererseits flüchteten im letzten Jahr zwei Drittel ausschließlich in der zweiten Jahreshälfte. Diesem Verlauf entsprechend, würden im Sommer dieses Jahres die Flüchtlingszahlen wieder ansteigen. Wanderungswellen sind jedoch wenig exakt prognostizierbar, weshalb im Rahmen dieses Szenarios angenommen wird, dass sich die Zuwanderung über die Monate hinweg gleichmäßig verteilt. Demnach würden 1.200 weitere Asylbewerber zwischen März und Dezember 2016 in Jena einen Antrag stellen, davon kommen zwischen März und Juni 2016 480 Flüchtlinge.

Die Zuwanderung in den vergangenen Monaten zeigt, dass tendenziell weniger Flüchtlinge aus den sicheren Herkunftsländern flüchten. Das hat wiederum einen Einfluss auf die

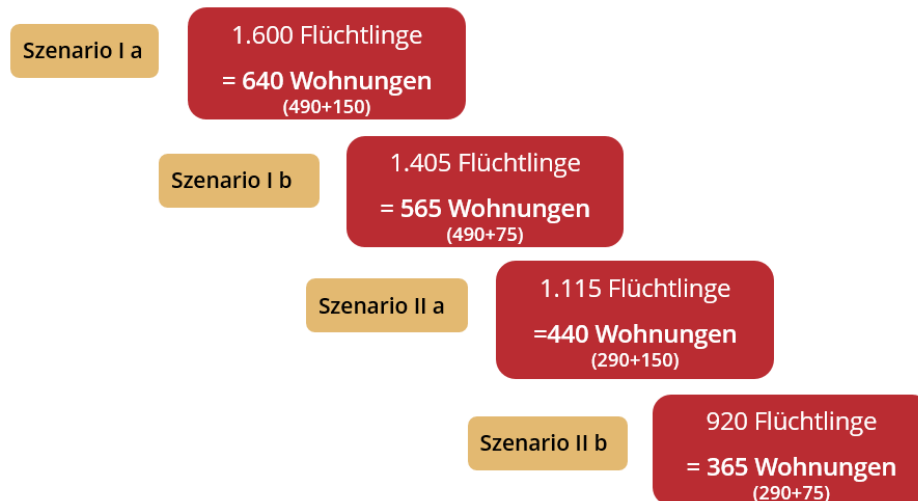
¹ Basierend auf den vorliegenden Daten zu Geschlecht, Alter und Familienstand wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 Personen geschätzt. Insbesondere durch den höheren Familienanteil liegt diese über der durchschnittlichen Größe der Wohnhaushalte in Jena mit 1,85.

Schutzquote. Laut BAMF stieg die Gesamt-schutzquote für alle Herkunftsländer im Januar und Februar dieses Jahres in Deutschland auf 65,1 % an. Analog dazu wird für 2016 in Jena von einer mit 80 % höheren Quote ausgegan-gen.

Unter der Annahme, dass die Bearbeitungszeit für einen Asylantrag bei einem halben Jahr liegt, erhielten von den 480 zwischen März und Juni

2016 ankommenden Flüchtlingen 80 % einen positiven Entscheid; folglich kämen 385 neue Flüchtlinge mit einer Aufenthaltsgenehmigung zwischen September und Dezember 2016 auf den Wohnungsmarkt. Bei einer Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,5 Personen entspräche dies rund **150 Wohnungen**. Diese Zahl kann dann zu den Szenarien I und II jeweils hinzuad-di-ert werden (►siehe Abbildung 2, Szenario I a und II a)

ABB. 2 ÜBERSICHT DER SZENARIEN



Berechnungen: Timourou

VARIANTE B

Als zweite Möglichkeit wurde bei der Variante b angenommen, dass in diesem Jahr nur halb so viele Flüchtlinge wie 2015 kommen werden. Dies wäre einerseits denkbar, wenn sich die Si-tuation in den Kriegsgebieten selbst verbessern würde und weniger Menschen gezwungen wä-ren zu flüchten. Andererseits ist es möglich, dass die politischen Rahmenbedingungen etwa aufgrund der derzeitigen Verhandlungen mit der Türkei oder von Grenzschießungen eine Einreise nach Deutschland erschweren. In-s-gesamt würden dann schätzungsweise 600 Flücht-linge zwischen März und Dezember 2016 einen Asylantrag stellen, davon vermutlich 240 zwi-schen März und Juni. Erneut würden den An-nahmen entsprechend 80 % einen positiven Entscheid erhalten, demnach würden 190 Flüchtlinge mit einer Aufenthaltsgenehmigung zwischen September und Dezember 2016 auf den Wohnungsmarkt treten. Bei einer Haus-haltsgröße von durchschnittlich 2,5 entspräche dies einem Bedarf von **75 Wohnungen**. Diese

Zahl kann dann zu den Szenarien I und II jeweils hinzuaddiert werden (►siehe Abbildung 2, Szenario I b und II b)

ERGEBNIS

Die für 2016 aufgezeigte Spanne der Zusat-z-nachfrage von 365 bis 640 Wohnungen ent-spricht einem Anteil zwischen 0,6 % und 1,1 % des vorhandenen Wohnungsbestandes. Die Bautätigkeit hat in den vergangenen Jahren an-gezogen; allein 2015 wurden 0,9 % des derzeiti-gen Wohnungsbestandes fertiggestellt (►siehe Ka-pitel A 1.2). Setzt man beide Entwicklungen ins Verhältnis, wird deutlich, dass Flüchtlinge einer-seits für den Wohnungsmarkt eine nicht ver-nachlässigbare Nachfragegruppe darstellen. An-dererseits weist der Jenaer Wohnungsmarkt ausreichende Kapazitäten auf, wenn weiterhin genauso viel gebaut wird wie in den letzten Jah-ren.

Mit dem am 14. April 2016 von der Bundesre-gierung beschlossenen Maßnahmenpaket zur

Integration soll auch das Wohnortzuweisungsgesetz wieder aufleben und die Freizügigkeit für im Leistungsbezug stehenden anerkannten Asylbewerber einschränken. Dies hätte zur Folge, dass eher die Szenarien I a und I b zutreffen würden. Wenn die Flüchtlinge jedoch einen Arbeitsplatz finden, besteht wieder Freizügigkeit und es wird zu Abwanderungen kommen beziehungsweise zu Konzentrationen in den wirtschaftsstarken Räumen. Das Gesetz wird also lediglich zu einer Verzögerung der Prozesse führen.

Würden 2017 Flüchtlinge in gleichem Umfang wie 2015 zuwandern, würde die Wohnungsnachfrage etwa im gleichen Umfang wie 2016 ansteigen. Ob dies jedoch eintreffen wird, muss derzeit offen bleiben: Entscheidend ist der Vertreibungsdruck in der Herkunftsregion und das Ende der Kriege ist nicht prognostizierbar. Des Weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass langfristig nicht alle Flüchtlinge in Jena bzw. Deutschland bleiben werden. Stattdessen wird ein Gutteil in Friedenszeiten wieder zurückkehren, wie dies bei Flüchtlingen auch in der Vergangenheit schon der Fall war. So kehrten beispielsweise nach dem Ende des Balkankrieges ca. 80 % der Geflüchteten zurück. In welchem Umfang dies geschieht, hängt jedoch vom Friedensprozess ab. Angenommen, in den derzeitigen Kriegsgebieten und gleichzeitig vorrangigen

Herkunftsländern wird sich das Krisenende weiter hinausschieben, dann ist der Integrationszeitraum in Deutschland länger und führt zu einer höheren Bleibewahrscheinlichkeit. Im Gegensatz dazu wäre bei einem baldigen Krisenende der Integrationszeitraum kürzer und die Rückzugswahrscheinlichkeit folglich höher.

Entscheidend ist jedoch, dass die Nachfrage sich vor allem auf das preiswerte Segment konzentrieren wird und damit vor allem auf die Planungsräume Lobeda und Winzerla – der Großteil der Asylbewerber wird mit Erlangen der Aufenthaltsgenehmigung als SGB II-Bezieher auf Wohnraum angewiesen sein, der den KdU-Richtlinien entspricht. Auch bei einer raschen Integration in den freien Wohnungsmarkt werden sie im Wesentlichen preiswerten Wohnraum nachfragen.

Die hier dargestellten Ergebnisse und Szenarien sind insgesamt eher als fundierte Thesen zu verstehen, da die Fallzahl der Flüchtlinge mit einer Aufenthaltsgenehmigung bis jetzt noch zu gering ist, um verlässliche endgültige Migrationsmuster ableiten zu können. Sie verdeutlichen aber mögliche Entwicklungen, indem die Szenarien einen Leitstrahl der Entwicklung abbilden, der zukünftig durch das Monitoring zu evaluieren ist.