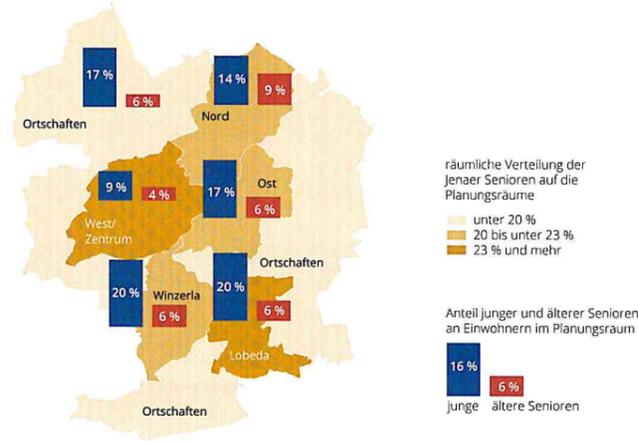


GRUPPE MIT ANSPRUCH: SENIOREN IN JENA

In einer Hinsicht liegt Jena klar im bundesweiten Trend: Die Stadt wird älter. Seit 2000 nahm die Zahl der über 65-Jährigen um 58 % zu. Lag ihre Anzahl 2000 noch bei rund 14.800 Personen, waren es 2017 bereits rund 23.400. Seniorinnen und Senioren bilden damit eine große und wachsende Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt, die jedoch oft vernachlässigt wird. Allerdings ist diese Gruppe alles andere als homogen. Unterschieden wird nach dem Alter der Senioren – jüngere bis zu 79 Jahren, ältere ab 80 Jahren – sowie nach den jeweiligen Wohnbedürfnissen. Ob und welche altersgerechte Wohnform gewünscht bzw. benötigt wird, wird maßgeblich von eventuellen Mobilitätseinschränkungen bestimmt.

In den einzelnen Stadtteilen sind die Seniorenanteile recht unterschiedlich: Am höchsten sind sie mit 24 bis 26 % in den Planungsräumen Lobeda, Winzerla und Nord; mit Abstand den geringsten Seniorenanteil verzeichnet mit 12,7 % West/Zentrum. Im Detail zeigt sich, dass der Anteil der jüngeren Senioren in Lobeda und Winzerla deutlich ansteigt, in den Großsiedlungen offenbart sich ein Durchalterungsprozess. Eine vergleichbare Entwicklung ist im Planungsraum Ost zu beobachten. Im Planungsraum Nord war bereits seit 2005 eine starke Alterung festzustellen, insgesamt sinkt dort der Seniorenanteil wieder leicht.

Pflegebedürftige bilden eine Untergruppe der Senioren. 2015 wurden in Jena 3.124 Menschen als pflegebedürftig eingestuft. Für ihre Versorgung existieren derzeit zwölf über das Stadtgebiet verteilte stationäre Einrichtungen mit 1.235 Plätzen. Nord ist dabei mit 18,1 Pflegeplätzen je 1.000 Einwohner Spitzenreiter – zu Buche schlägt ein 2017 eröffnetes neues Pflegeheim. Um in Jena eine angemessene Pflegeversorgung sicherzustellen, kann angesichts der zunehmenden Bevölkerungsalterung eine Ausweitung des Angebotes erforderlich werden.



Die Ansprüche älterer Bürger an ihre Wohnungen sind höchst unterschiedlich: Manche können bis ins hohe Alter in einer „normalen“ Wohnung bleiben; andere wünschen sich Wohnungen, die durch ihre Bauweise den Alltag erleichtern. Anpassungen dafür sind vielfach im Bestand möglich. Für die Wohnraumversorgung stärker mobilitätseingeschränkter Personen, die weiterhin ein eigenständiges Leben führen wollen, bedarf es größerer baulicher Maßnahmen. Wieder andere wünschen sich Wohnungen, in der Betreu-

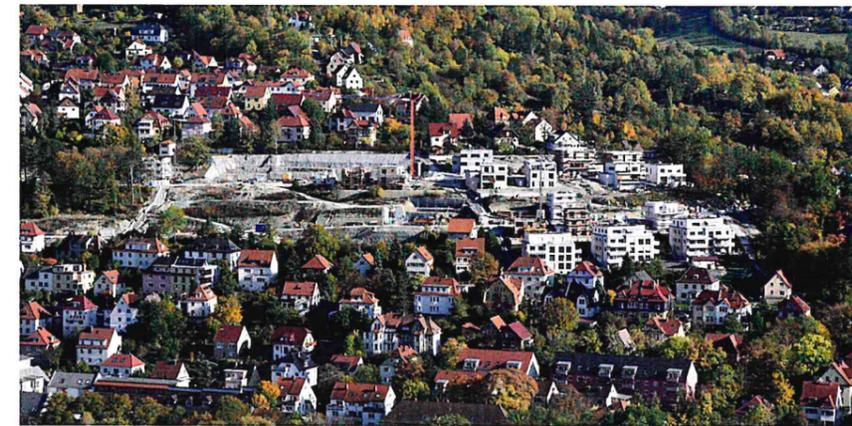
ung und/oder Pflege gut möglich sind. Um die verschiedenen Bedürfnisse zu befriedigen, ist auch in Jena eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebotes an seniorenrechtlichem Wohnraum erforderlich. Eine Bewohnerbefragung ergab 2017, dass drei Viertel der teilnehmenden Senioren in Wohnungen von jenawohnen oder einer Wohnungsgenossenschaft leben, viele davon in typischen 3-Raumwohnungen. Diese bieten viel Potenzial für altersgerechte Anpassungen.

WAS HEISST EIGENTLICH „ALTERSGERECHT“?

Drei typische Wohnformen können hinsichtlich ihrer baulichen Ausstattung und des Dienstleistungsgrades unterschieden werden:

- **Altengerechte Wohnungen:** Die Ausstattung der Wohnung soll ein selbstständiges Führen des Haushaltes sowie ambulante Pflege ermöglichen. Dabei sind barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040 praktisch fast nur im Neubau zu realisieren; barrierearme Wohnungen gemäß Mindestanforderungen der KfW können im Bestand angepasst werden.
- **Service-Wohnen bzw. Betreutes Wohnen:** Der Begriff hat sich vor allem bei der Wohnungswirtschaft als Senioren-Wohnen mit ambulanten Dienstleistungen eingebürgert. In einigen Bundesländern – nicht in Thüringen – ist ein Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen“ zur Sicherung von Mindeststandards entwickelt worden.
- **Pflegeheime:** Als besondere Wohnform mit steigender Bedeutung gelten ambulant betreute Wohngemeinschaften, beispielsweise für demenziell erkrankte ältere Menschen.

JENA-OST: NEUER STERN AM WOHNUNGSHIMMEL



Die östlich der Saale gelegenen Siedlungsteile bilden den Planungsraum Ost. Er besteht aus den Siedlungskernen Wenigenjena und Camsdorf und schmiegt sich ein zwischen Saaleaue und den Steilhängen der Kernberge, er überzeugt durch eine landschaftlich reizvolle Lage sowie einen hohen Grün- und Freiflächenanteil. Die Einkaufsmöglichkeiten und die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Schulen, Kitas, Pflegeeinrichtungen gelten als gut.

Eine Bewohnerbefragung zeigte 2017, wie beliebt Jena-Ost ist: 90 % gaben an, mit dem Wohngebiet sehr zufrieden bzw. zufrieden zu sein und überdurchschnittlich oft wurde Ost als ein „nach wie vor attraktives oder noch attraktiver gewordenes Wohngebiet“ bezeichnet. Das sind Spitzenwerte für ganz Jena! Als schließlich gefragt wurde, ob sie ihr Wohngebiet Bekannten empfehlen würden, war die Zustimmung der Bewohner mit 98 % überwältigend. Mit diesem im Jena-Vergleich deutlich positiveren Stimmungsbild kristallisierte sich Ost als Gewinner heraus.

Die Wohnungsangebote sind im Wesentlichen dem mittleren, teilweise dem höheren Preissegment zuzuordnen. Baulich dominiert eine Einfamilienhaus- und Siedlungsbebauung aus der Zwischenkriegszeit. Mit durchschnittlich 78 m² je Wohnung stehen den Bewohnern in Ost vergleichs-

weise große Wohnflächen zur Verfügung. Nennenswerten Leerstand gibt es nicht, die Marktsituation gilt als ausgeglichen bis tendenziell angespannt. Das macht sich an den Mieten bemerkbar: Der Mittelwert der Bestandsmieten beträgt in Ost 7,57 €/m², bei den Angebotsmieten liegt er bei 8,69 €/m² – teurer wohnt es sich nur in West. Entsprechend leben in Ost überwiegend einkommensstärkere Haushalte.

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Ost ist 2017 gegenüber 2006 um 8 % gestiegen, besonders stark haben die Familien zugenommen. Der Stadtteil entwickelt sich sowohl durch Zuzüge als auch durch einen Geburtenüberschuss positiv. Stärker noch als die Einwohnerzahl erhöhte sich die Zahl der privaten Haushalte, im Wesentlichen durch Einpersonenhaushalte, auch Haushalte mit Kindern legen zu.

Der Planungsraum Ost glänzt als attraktiver Wohnstandort. Zudem verfügt er langfristig über ein großes Wohnbauflächenpotenzial von 49 ha. Eine Handlungsgrundlage bildet das 2016 beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost, es sieht eine Aufwertung des urbanen Kerns, die Bewahrung qualitativvoller Wohnlagen, ergänzenden Geschosswohnungsneubau sowie eine kleinteilige Lückenbebauung vor. Es ist damit zu rechnen, dass die Gesamtnachfrage in Ost in nächster Zeit konstant hoch bleibt.

DER PLANUNGSRAUM OST IN ZAHLEN

Einwohnerentwicklung: ↑ 2006: 14.941 EW; 2017: 16.138 EW	Arbeitslosigkeit: ↓ sinkend (2014: 3,6 %; 2017: 2,7 %). Erfreulich geringe Jugendarbeitslosigkeit (2017: 1,1 %)
Struktur der statistischen Privathaushalte (2017): 45,6 % Einpersonenhaushalte, 16,2 % Paare mit Kindern, 33,6 % Sonstige und 4,6 % Alleinerziehende	Altersstruktur: von 2015 bis 2017 konstanter Anteil bei Senioren ab 60 Jahren (28,4 %). Während der Anteil der 60-74-Jährigen abnahm (-1,2 %-Punkte), nahm der Anteil der über 74-Jährigen leicht zu (+1,2 %-Punkte). Der Anteil der unter 18-Jährigen stieg leicht an (2015: 17,1 %; 2017: 17,6 %)
Anzahl Wohnungen: ↑ leicht steigend von 8.122 im Jahr 2014 auf 8.311 im Jahr 2017	Migration: ↑ insgesamt (2015: 6,9 %; 2017: 7,8 %), davon Ausländer (2015: 4,3 %; 2017: 4,8 %)
Natürliche Bevölkerungsentwicklung: ↑ Geburtenüberschuss (151 Geburten, 133 Sterbefälle)	

STARK IN JEDER (PENDLER-)BEZIEHUNG

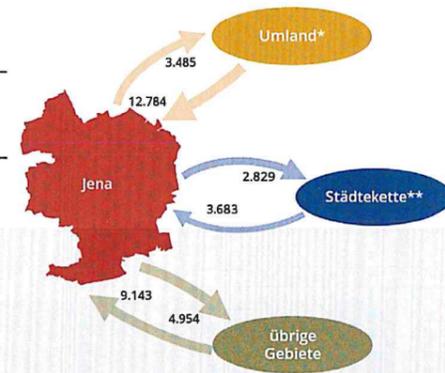
Der Thüringer Arbeitsmarkt konsolidierte sich in den letzten Jahren erfreulich, vor allem in der Thüringer Städtekette nahm die Beschäftigung zu, die Arbeitslosigkeit sank. Spitzenreiter der Entwicklung ist Jena, das von allen Thüringer Städten die niedrigste Arbeitslosenquote aufweist: Lag sie 2003 noch bei 13,4 %, betrug sie im August 2017 nur noch 5,9 %.

Jena kann mit starken Beziehungen sowohl zu seinem Umland als auch zu den übrigen Städten Thüringens aufwarten. Ein Beleg dafür sind die wachsenden Pendlerverflechtungen. So intensivierte sich vor allem zwischen den Städten der Thüringer Städtekette die Vernetzung in den letzten Jahren. Zugleich hat Jena nach wie vor eine wichtige Bedeutung als Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden.

Im Juni 2017 gab es in Jena 55.192 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 25.610 davon pendelten in die Stadt ein.

Umgekehrt verließen von den 40.810 in Jena ansässigen Beschäftigten 11.267 Personen die Stadt zum Arbeiten. Die Zahl der Einpendler übertrifft damit die der Auspendler um 14.343 Personen.

Die Pendlerverflechtungen sind stark regional geprägt: Von den Einpendlern kommt ungefähr die Hälfte aus dem direkten Umland nach Jena, der größte Teil davon aus dem Saale-Holzland-Kreis – Indiz für die Stärke der Umlandkreise in der Konkurrenz als Wohnort für Jenaer Beschäftigte! Weitere ca. 16 % der Einpendler kommen aus dem fernerem Umland, 14 % aus Erfurt, Weimar und Gera. Die geringen Entfernungen und die guten Verkehrsverbindungen begünstigen die Pendlerverflechtungen zwischen den Thüringer Städten, die auch am stärksten zugenommen haben. Aus anderen Bundesländern kommen 12 % der Einpendler, vor allem aus dem nahen Sachsen und aus Sachsen-Anhalt.



* Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land

** Erfurt, Weimar, Gera

Von den Menschen, die Jena zum Arbeiten verlassen, pendelt etwa ein Drittel ins direkte Umland, Zielgebiete sind vor allem der Saale-Holzland-Kreis und das Weimarer Land. Rund ein Viertel hat Arbeitsorte in der Thüringer Städtekette; wichtigstes Ziel ist Erfurt. Über Bundesländergrenzen hinweg pendeln 31 %; von diesen macht sich der größere Teil in Richtung alte Bundesländer auf den Weg, der kleinere in die übrigen neuen Bundesländer.

DREI FRAGEN AN...

Michael Gräf, Vorstand der HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG

Welche Art Wohnungen haben Sie in Jena-Ost?

Die HEIMSTÄTTEN-Genossenschaft Jena eG besitzt in Jena 1.144 Wohnungen, mehr als die Hälfte davon – 242 Reihenhäuser sowie 426 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – befindet sich in Jena-Ost im Ziegenhainer Tal. Die Wohnungen und Häuser dort stammen zu großen Teilen aus der Gründungszeit unserer Genossenschaft und wurden von 1914 bis Mitte der 1930er Jahre errichtet. Die Reihenhäuser verfügen über 80 bis 120 m² Wohnfläche, die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern reichen von Einraum- bis zu kleineren Vierraumwohnungen. Vor ca. 10 Jahren haben wir zudem ein Objekt mit 28 kleinen Apart-

mentwohnungen für altersgerechtes Wohnen neu errichtet. Wir möchten den Bestand unserer Genossenschaft im Bereich Ziegenhainer Tal gern erweitern, konkrete Konzepte bestehen aber noch nicht.

Wie nachgefragt sind die Wohnungen in Jena-Ost?

Vor allem unsere Einfamilien- und Reihenhäuser sind sehr beliebt, weil jeweils ein Garten dazu gehört und die Mieten von 6,20 Euro bis 8,75 Euro bezahlbar sind. Unser Wohngebiet im Ziegenhainer Tal ist nach der Gartenstadt-Idee gestaltet und genießt entsprechenden Denkmal- und Ensembleschutz. Unsere Mieten sind für Jenaer Verhältnisse immer noch relativ gut bezahlbar. Die Mieterstruktur im Ziegenhainer Tal entspricht zu 95% dem normalen Bevölkerungsdurchschnitt, die Mischung reicht vom Studierenden über Singles, Paare und Familien bis zum Senior und zur Seniorin.

Wie beurteilen die Bewohner in Jena-Ost das Wohnumfeld und den Stadtteil?

Ich denke, dass die Menschen dort grundsätzlich zufrieden sind. Das Erscheinungsbild ist ordentlich und gepflegt, die Bauweise nach gartenstädtischen Idealen kommt sehr gut an. Das Wohngebiet ist kleinteilig strukturiert, in unseren Mehrfamilienhäusern sind in der Regel vier bis sechs Wohnungen vorhanden. Teilweise ist Jena-Ost sogar etwas dörflich geprägt. Zukünftig sollte allerdings der urbane Charakter entwickelt und gestärkt werden. Das Ziegenhainer Tal ist mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahverkehr und einem von der HEIMSTÄTTEN errichteten Kindergarten in der Doberau gut erschlossen. Die Leute sind froh, wenn sie in unseren Beständen eine Wohnung bekommen.

PERSPEKTIVEN FÜR JENA

TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

JENA BEHAUPTET SICH – STÄDTE IM VERGLEICH

Wie steht Jena da, wenn man es in wichtigen Merkmalen anderen Städten gegenüberstellt? Und wie macht sich die Stadt im Ost-West-Vergleich? Dafür werden zehn Städte hinzugezogen: Alle sind Universitätsstandorte, alle sind wichtige Wachstumszentren in ihrer Region. Drei der ausgewählten Städte liegen in den neuen, sieben in den alten Bundesländern.

Größte betrachtete Stadt ist Leipzig mit 570.000 Einwohnern; in den beiden kleinsten Städten Erlangen und Jena leben jeweils rund 110.000 Menschen. Alle Städte haben seit 2016 Einwohner gewonnen, allerdings mit unterschiedlicher Dynamik: Den größten Zuwachs verzeichnete Leipzig, den niedrigsten Aachen. Wichtiger Anziehungspunkt und zugleich bedeutender Standort- und Wachstumsfaktor für Jena ist die Universität: Auf 1.000 Einwohner kommen jeweils 200 Studenten, damit liegt die Stadt gemeinsam mit Aachen, Regensburg und Münster im Mittelfeld. Größer ist die Studentendichte in Darmstadt, Göttingen und Erlangen, wo je 1.000 Einwohner mehr als 260 Menschen studieren.

Der Geburteneinbruch, der den Osten nach der Wende prägte, scheint überwunden. Bezogen auf jeweils 1.000 Frauen zeigen die ostdeutschen Städte die höchsten Geburtenraten, alle überschreiten die Marke von 50 Geburten. Jena nimmt unter den ostdeutschen Städten zwar die letzte Position ein, kann sich aber von den westdeutschen Städten absetzen. Insgesamt leben in den

Die Vergleichsstädte



tergrund, immer noch deutlich weniger als in westdeutschen Städten wie zum Beispiel Aachen (36,5 %).

Drei Indikatoren beleuchten das wirtschaftliche Niveau: Arbeitslosenquoten, Personen in Bedarfsgemeinschaften sowie Haushaltseinkommen. Bei den Arbeitslosenquoten fallen West-Ost-Unterschiede kaum noch ins Gewicht; sie bewegen sich in Jena oder Potsdam auf ähnlichem Niveau wie in Mainz, Göttingen oder Darmstadt. Bei den Personen in Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner kann Jena nach Erlangen und Regensburg sogar mit dem drittniedrigsten Wert trumpfen. Anders sieht es beim Einkommen aus, nach wie vor existiert ein West-Ost-Gefälle: Leipzig ist Schlusslicht, dicht gefolgt von Jena.

ostdeutschen Städten mehr Kinder und Jugendliche als in den westdeutschen, gleichzeitig ist der Anteil über 64-Jähriger höher. In dieser Hinsicht liegt Jena hinter Erfurt an zweiter Stelle.

Aktuell haben 8,5 % der in Jena lebenden Menschen nicht die deutsche Staatsbürgerschaft, auch in keiner anderen ostdeutschen Stadt erreicht der Ausländeranteil die 10 %-Marke. Allerdings wuchs er in Jena seit 2013 um vier Prozentpunkte – stärker als in Erfurt, Leipzig und Potsdam. Nur in Erlangen und Regensburg war die Wachstumsdynamik höher. Der Migrantenanteil – Ausländer und Eingebürgerte – ist größer: In Jena leben derzeit 12,4 % Menschen mit Migrationshin-

Charakteristisch für ostdeutsche Städte ist ein niedrigerer Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – Jena macht hier keine Ausnahme. Die Wohnungsneubautätigkeit in Jena erreicht jedoch das Niveau westdeutscher Städte wie Mainz oder Münster, deutlich übertroffen nur von Potsdam und vor allem Regensburg.

Insgesamt hält Jena im Städtevergleich gut mit, punkten kann es vor allem bei der Arbeitsmarktentwicklung und beim Bevölkerungswachstum; beides schlägt sich in einer intensiven Neubautätigkeit nieder. Vor allem darin gleicht Jena wirtschaftsstarke westdeutsche Kommunen.