

Eine wichtige sozialstaatliche Aufgabe besteht in der Unterstützung einkommensschwacher Haushalte bei der Suche nach angemessenem Wohnraum. Ein Mittel ist die Objektförderung, bei der Modernisierungen, Ankäufe von Belegungsrechten sowie Neubau gefördert werden. Die Wohnungen sind zeitweise – in Thüringen 20 Jahre – mietpreisgebunden, ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich. 2017 verfügte Jena über knapp 1.000 solcher Wohnungen. Das Auslaufen der Belegungsbindung verringert ihre Zahl jedoch. Daher wurde beschlossen, bis 2024 in Jena jährlich ca. 50 geförderte Sozialwohnungen zu errichten.

Daneben existiert die Subjektförderung, sie unterstützt die bedürftigen Haushalte selbst. Instrumente sind das Wohngeld sowie die Übernahme der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). 2016 empfingen in Jena 1.538 Haushalte Wohngeld; 2017 waren 4.313 Bedarfsgemeinschaften registriert.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, in der wohnungspolitischen Debatte den erweiterten Begriff der preiswerten, bezahlbaren

und angemessenen Sozialwohnung zu verwenden. Schätzungsweise ein Viertel der Jenaer Haushalte (rd. 15.000) ist einkommensschwach. Ein knappes Drittel der Senioren zählt dazu, ihre Mietbelastungsquote ist mit 35 % überdurchschnittlich. Überproportional einkommensschwach sind auch junge Familien mit mindestens einem Kind; ihre Mietbelastung ist mit über 40 % sehr hoch. Die fast 22.000 Studierenden in Jena sind zwar größtenteils einkommensschwach, in Wohngemeinschaften erzielen sie aber überdurchschnittliche Wohnkaufkraft.

Den Nachfragern stehen ca. 18.000 mietpreisgebundene, preiswerte und bezahlbare Wohnungen gegenüber. Die Zahl der im Sinne der KdU-Richtlinie angemessenen Wohnungen ist mit 25.000 deutlich größer, sodass einkommensschwache Haushalte ausreichend versorgt werden können.

Aktuell besteht – quantitativ betrachtet – in Jena kein Versorgungsproblem mit Sozialwohnungen, der Bestand darf sich allerdings nicht verringern. Auf den Erhalt dieses Bestandes muss sich das Augenmerk richten.



## Unterschiedliche Definitionen von Sozialwohnungen je nach Blickwinkel

dominierende Blickwinkel  
 ■ (Markt) Preis ■ (Markt) Preis und Einkommen ■ Soziales

Handlungsbedarf besteht in qualitativer Sicht. Er bezieht sich auf Wohnungen mit fünf und mehr Räumen, auf günstige Wohnungen für Einpersonenhaushalte und auf altersgerechte Wohnungen. Der geförderte Neubau spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Notwendig ist er dennoch, um Versorgungslücken zu schließen.

Räumlich konzentrieren sich Sozialwohnungen in Lobeda und Winzerla: Wichtig sind dort Projekte, die das Miteinander der Bewohnergruppen stärken. Ergänzend, nicht sozial geförderter Neubau könnte zur Durchmischung beitragen. Geförderter Neubau sollte hingegen in den kernstädtischen und kernstadtnahen Planungsräume erfolgen.

## VIER FRAGEN AN...

### Iris Hippauf, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss e.G.

*Über wie viele Wohnungen verfügt die Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss e.G. und wie groß ist dabei der Anteil von Sozialwohnungen?*

Unser Bestand umfasst aktuell 6.282 Wohnungen, Sozialwohnungen neu errichtet haben wir bisher nicht. Die Genossenschaft hat aber seit 1993 mit Fördermitteln preisgebundene Wohnungen erfolgreich modernisiert. Allerdings ist die Mietpreisbindung 2018 ausgelaufen.

*Sie errichten derzeit einen Neubau an der Karl-Liebknecht-Straße mit öffentlichen För-*

*dergeldern. Um was für ein Bauvorhaben handelt es sich dabei?*

Wir haben uns an einer Ausschreibung der Stadt beteiligt, mindestens 50 Prozent der Wohnungen sollten preisgünstig sein. Es hätte ausgereicht, die Hälfte der Wohnungen als KdU-fähige Wohnungen zu errichten. Wir haben uns jedoch entschieden, mithilfe der Fördermittelrichtlinie 90 % von insgesamt 139 Wohnungen preisgebunden zu errichten. Die Miete, die wir dann nehmen dürfen, liegt bei 5,90 €/m<sup>2</sup> und unterschreitet die KdU-Richtlinie teilweise.

*Wollen Sie bestimmte Zielgruppen ansprechen?*

Wir wollen dort einen breiten Wohnungsmix von Ein- bis Siebenraumwohnungen anbieten. Einige der kleineren Wohnungen werden barrierefrei sein. Für die Zielgrup-

pe der jungen Familien mit Kindern ist der Standort in Jena-Ost gut geeignet, er ist zentrumsnah und gut mit Kindergärten und Schulen erschlossen. Große Wohnungen werden nachgefragt, in einer Studentenstadt sind Familien mit Kindern dabei gegenüber den Studenten-WGs benachteiligt. Gerade Privatvermieter verlangen für große Wohnungen recht viel.

*Wann werden die Gebäude in der Karl-Liebknecht-Straße bezugsfertig sein?*

Sofern wir im Zeitplan bleiben, können sie ab 2024 bezogen werden. Das Ziel ist ambitioniert, das Grundstück ist noch mit Kleingärten belegt. Wir haben den Kaufvertrag unterschrieben, die ersten Stadtratsbeschlüsse wurden gefasst, aber die Pächter können die Gärten noch bis Ende 2020 nutzen. Der früheste Baubeginn ist im ersten Quartal 2021.

# PERSPEKTIVEN FÜR JENA

## TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

## ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE FÜR VERANTWORTLICHES HANDELN

### Neue Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 bis 2035 für Jena

Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bilden – nicht nur in Jena – eine unverzichtbare Grundlage der Stadtentwicklung und geben der Politik Handlungsimpulse. Die zu erwartende Einwohnerzahl und die Altersstruktur beeinflussen Entscheidungen etwa für die Planung von Wohngebieten, Pflegeeinrichtungen, Schulen oder Kindergärten.

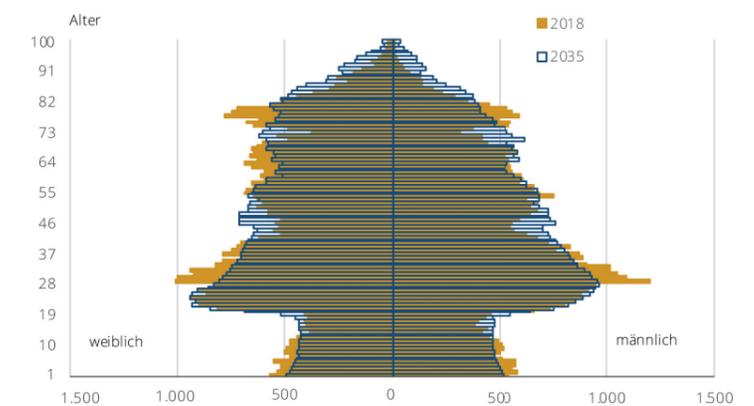
Auch wenn Prognosen Aussagen für die Zukunft treffen, sind sie keine aus dem Kaffeesatz gelesenen Prophezeiungen. Sie werden – basierend auf fundierten Annahmen – im Sinne von „Wenn-Dann-Aussagen“ berechnet. Ausgangsbasis sind Analysen bisheriger Entwicklungen. Eine gewisse Konstanz begonnener Entwicklungen wird vorausgesetzt, wohlwissend, dass Abweichungen möglich sind. Nun hat die Statistikstelle der Stadt Jena zusammen mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte eine neue Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt und für die Planungsräume für den Zeitraum 2019 bis 2035 erstellt.

### Jena wächst ...

Die Bevölkerungsprognose besagt, dass Jena weiterhin leicht wächst, 2035 werden in der Stadt 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz leben. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 mit 109.000 Einwohnern nimmt die Bevölkerung um 1.293 Personen bzw. 1,2 % zu. Ein Großteil dieses Wachstums wird bis 2026 erfolgen.

Dieses Ergebnis mag überraschen, ist Jena in den vergangenen Jahren doch stärker gewachsen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass in den nächsten Jahren zunehmend

Altersbaum mit Veränderungen 2018/2035



mehr Menschen sterben als geboren werden. So geht seit 2014/2015 die Anzahl der Geburten wieder leicht zurück. Im Prognosezeitraum bis 2035 werden 17.665 Kinder geboren. Die Anzahl der Geburten pro Jahr nimmt im Zeitverlauf ab und pendelt sich ab ca. 2030 bei etwa 1.000 ein. Gleichzeitig nehmen die Sterbefälle bis 2032 stetig zu und danach wieder ab. Summa summarum sterben im Prognosezeitraum 20.275 Personen. Dies führt bereits ab 2020 zu einem negativen natürlichen Saldo – eine für fast alle ostdeutschen Städte typische Entwicklung.

### ... profitiert von Wanderung

Dass Jena dennoch leicht wächst, liegt an der viel dynamischeren räumlichen Bevölkerungsbewegung. Allerdings sinkt die Wanderungsdynamik, die 2015 durch den Zuzug Geflüchteter stark zugenommen hatte, wieder. Die Wanderungsgewinne bewegen sich auf dem Niveau der Jahre vor der Flüchtlingszuwanderung. Damit verliert Jena weiterhin Einwohner an das Umland, die leichten Gewinne gegenüber den neuen Bundesländern bleiben bis 2035 konstant,

die Verluste gegenüber den alten Bundesländern nehmen ab. Entscheidend sind die Wanderungsbewegungen vom und in das Ausland, die den größten Unsicherheiten unterliegen – angenommen wird, dass die Wanderungsgewinne aus dem Ausland bis 2035 auf ungefähr 475 Personen sinken.

### ... und altert

Im Laufe der Zeit verändert sich auch die Altersstruktur der Jenaer Bevölkerung. So wird aufgrund der geburtenstarken 1930er Jahrgänge die Gruppe der 80-Jährigen und Älteren stark zunehmen (+ 37 %). Parallel dazu schrumpft die Altersgruppe der Senioren von 65 bis 79 Jahren um 3 %; hier zollen die 1940er Kriegsjahre ihren Tribut. In den jüngeren Altersgruppen sind als Folge des Geburtenknicks in den 1990er Jahren Rückgänge bei den unter 6-Jährigen zu erwarten (- 12 %). Anders als die meisten ostdeutschen Städte kann Jena bis 2035 auf ein recht konstantes Potenzial von Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) bauen, vor allem wegen der Auslandszuwanderung.

# UND WENN ALLES GANZ ANDERS KOMMT?

## Best Case- und Worst Case-Szenarien

Verändern sich die Rahmenbedingungen, nehmen auch Prognosen einen anderen Verlauf. Zudem kann auch kommunales Handeln zu anderen Ergebnissen führen. Dies wird jeweils durch ein Best- und ein Worst-Case-Szenario abgebildet.

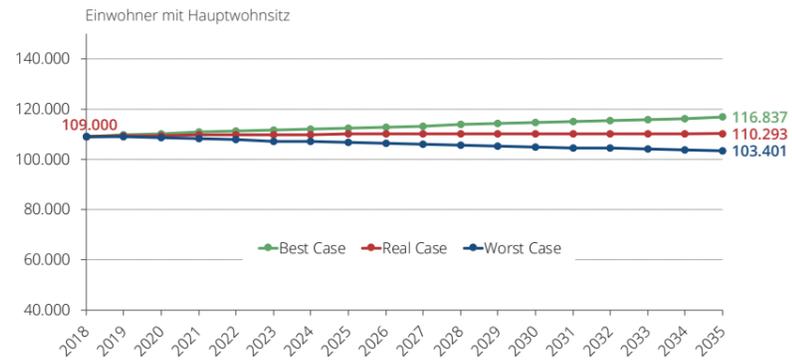
Der Best Case geht von wirtschaftlichem Aufschwung wie in den letzten Jahren mit Wanderungsgewinnen aus. Möglich wird dies durch die umfassende Bebauung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale. Die Einwohnerzahl stiege bis 2035 auf 116.837 Personen. Außer Lobeda würden alle Planungsräume Einwohner gewinnen, West/Zentrum vor allem durch Außenwanderungsgewinne, Nord und Ost wegen der großen Wohnbauflächenpotenziale.

Der Worst Case zieht eine mögliche wirtschaftliche Rezession ins Kalkül, außerdem den Fortzug von 80 % der Geflüchteten bis 2023. Die Bevölkerung Jenas ginge bis 2035 auf 103.401 Einwohner zurück, mit stärksten negativen Effekten für Lobeda und Winzerla. Die Nachfrage in bevorzugten Wohngebieten wie West/Zentrum, Nord und Ost würde zulasten weniger attraktiver Gebiete wirken: Lobeda und Winzerla würden beispielsweise 19 % bzw. 13 % ihrer Einwohner verlieren. Die Bevölkerung in West/Zentrum nähme geringfügig zu.

## Prognose der Haushalte

Für die Planung von Infrastruktur und Wohnungen sind Haushaltsprognosen fast noch wichtiger. Um sie zu erstellen, muss die Anzahl der Wohnberechtigten bestimmt werden, die neben Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch Bewohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt. 2018 waren als solche 6.176 Einwohner (5,4 %) gemeldet – vor allem Studierende und Menschen mittleren Alters. Bis 2035 nimmt die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz insgesamt leicht um 80 auf 6.256 Personen zu.

## Varianten der Bevölkerungsprognose im Überblick



Die über den Betrachtungszeitraum steigende Einwohnerzunahme sowie vor allem schrumpfende Haushaltsgrößen – statistisch ausgedrückt verkleinern sich die Haushalte von 1,78 Personen auf 1,74 Personen – führen zu einer Zunahme der Haushalte von 61.052 im Jahr 2018 auf 63.133 im Jahr 2035. Insbesondere Ein-

personenhaushalte nehmen zu, von aktuell 52 % auf 55,5 % im Jahr 2035. Auch die Kinderzahl ist insgesamt rückläufig: Während die Zahl der Haushalte mit einem Kind zurückgeht, bleibt die der Haushalte mit zwei und mehr Kindern über den gesamten Prognosezeitraum jedoch relativ konstant.

## DIE PLANUNGSRÄUME IM JAHR 2035

Die Entwicklung der Planungsräume wird nicht nur vom natürlichen Saldo und von der Außenwanderung, sondern auch von der Binnenwanderung innerhalb des Stadtgebietes beeinflusst. Bedeutend ist zum einen der Generationswechsel in Quartieren mit sehr alter Bevölkerung, dort ist mit verstärkten Zuzügen zu rechnen. Zum anderen fördern in den Planungsräumen vorhandene Wohnbauflächenpotenziale die Einwohnerzahlen. Für ganz Jena listet die „Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2016“ ein Potenzial für rd. 4.400 Wohnungen auf.

<b>West/Zentrum:</b>	kontinuierliches Einwohnerwachstum aufgrund von Außenwanderungsgewinnen und Geburtenüberschüssen; Anzahl Haushalte: + 966
<b>Nord und Ost:</b>	profitieren wegen starker Neubaupotenziale vor allem von der Binnenwanderung junger Familien; Anzahl Haushalte Nord: +879, Ost: +663
<b>Winzerla:</b>	Generationswechsel führt zu jüngeren Bewohnern, dennoch hohe Altersstruktur; Sterbeüberschüsse lassen die Einwohnerzahl ab 2022 leicht zurückgehen; Anzahl Haushalte: - 103
<b>Lobeda:</b>	zunehmende Alterung, stärkerer Einwohnerrückgang; Anzahl Haushalte: - 536
<b>Ortschaften:</b>	geringste Veränderungen aller Planungsräume sind zu erwarten durch fortgesetzte Wohnungsbautätigkeit; stetige leichte Zunahme der Einwohnerzahl

# GRENZENLOSE VIELFALT – PLANUNGSRAUM ORTSCHAFTEN



Die Ortschaft Kunitz vom Weinberg aus, im Hintergrund die Kernstadt von Jena

Der eher ländlich geprägte Jenaer Planungsraum „Ortschaften“ besteht aus mehreren, sehr heterogenen Ortsteilen: Vierzehneiligen, Ziegenhain oder Leutra etwa bewahren sich ihren Dorfcharakter weitestgehend. Die Ortskerne von Cospeda, Kunitz oder Ilmnitz waren zuletzt von starker Neubautätigkeit geprägt. Göschwitz wiederum weist mit seinen Gewerbegebieten einen eher städtischen Charakter auf. Historische Ortslagen wie Burgau, Lobeda-Altstadt oder Löbstedt wuchsen zuletzt immer mehr mit dem Siedlungskern von Jena zusammen.

Die Infrastrukturausstattung ist unterschiedlich: Während die Ortsteile im Saaletal über gute Verkehrs- und Einkaufsangebote verfügen, sind die höher gelegenen Ortsteile weniger gut ausgestattet. Ziel der Stadt ist es, die historischen Dorfbilder zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Die 2015 bestätigte „Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortschaften und historischen Ortskerne der Stadt Jena“ bildet dafür die Grundlage.

Insgesamt konnten die Ortschaften von 2014 bis 2018 leichte Einwohnergewinne verzeichnen (+ 0,9 %). Dabei steht einem positiven Binnenwanderungssaldo ein negativer Außenwanderungssaldo gegenüber.

Aufgrund vieler Ein- und Zweifamilienhäuser verfügen die Wohnungen in den Ort-

schaften zu ca. 57 % über vier und mehr Räume. Entsprechend finden sich hier vorwiegend größere Haushalte; der Anteil an Familien ist mit rd. 25,5 % besonders hoch, nur 28 % sind Einpersonenhaushalte.

Die Ortschaften haben – gemeinsam mit dem Planungsraum Ost – den höchsten Jugendquotienten und den größten Anteil

von Paaren mit Kindern. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 17 Jahren und bei den 45- bis 64-Jährigen ist mit 13 % bzw. 33 % Spitze. Bei den 18- bis 29-Jährigen bilden sie mit nur 9 % jedoch das Schlusslicht.

Die Wohndauer in den Ortschaften ist – bedingt durch den hohen Eigentümeranteil – vergleichsweise lang. 61 % der Haushalte sind dort über zehn Jahre ansässig; 25 % zogen in den letzten fünf Jahren zu. Der Anteil der Langzeitbewohner (über 20 Jahre) in den Ortschaften ist vergleichbar mit dem der Großwohnsiedlung Winzerla.

Die Bewohnerbefragung der Stadt Jena ergab 2017 für die Ortschaften die größte Zustimmung zur eigenen Wohnung: 94 % äußerten sich zufrieden oder sehr zufrieden. Auch die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet ist hoch (83%), die Nase vorn hat diesbezüglich allerdings der Planungsraum Ost mit 90 %.

## DIE ORTSCHAFTEN IN ZAHLEN

### Einwohnerentwicklung:

↑ 2006: 8.861 EW; 2018: 9.299 EW

2018 faktisch keine Jugendarbeitslosigkeit (2014: 1,0 %)!

### Struktur der statistischen Privathaushalte (2018):

insgesamt 4.098, davon 28,2 % Einpersonenhaushalte, 21,8 % Paare mit Kindern, 46,5 % Sonstige und 3,6 % Alleinerziehende

### Altersstruktur:

von 2016 bis 2018 leichte Zunahme bei den Senioren ab 65 Jahren (von 19,5 % auf 21,2 %). Sowohl der Anteil der 65-79-Jährigen (+0,9 %) als auch der Anteil der mindestens 80-Jährigen nahm leicht zu (+0,8 %). Der Anteil der unter 18-Jährigen stieg leicht (2016: 18,1 %; 2018: 18,7 %); die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen schrumpfte um 0,5 % von 9,7 % auf 9,2 %

### Anzahl Wohnungen:

↑ leicht steigend von 4.066 im Jahr 2006 auf 4.199 im Jahr 2018

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung (2018):

↑ Geburtenüberschuss (82 Geburten, 41 Sterbefälle)

### Migration:

↑ Ausländer (2014: 1,1 %; 2018: 2,1 %); ↑ Aussiedler (2014: 1,2 %; 2018: 1,6 %)

### Arbeitslosigkeit:

↓ sinkend (2014: 3,1 %; 2018: 1,9 %).