

## NEUER MIETPREISGEBUNDENER WOHNRAUM

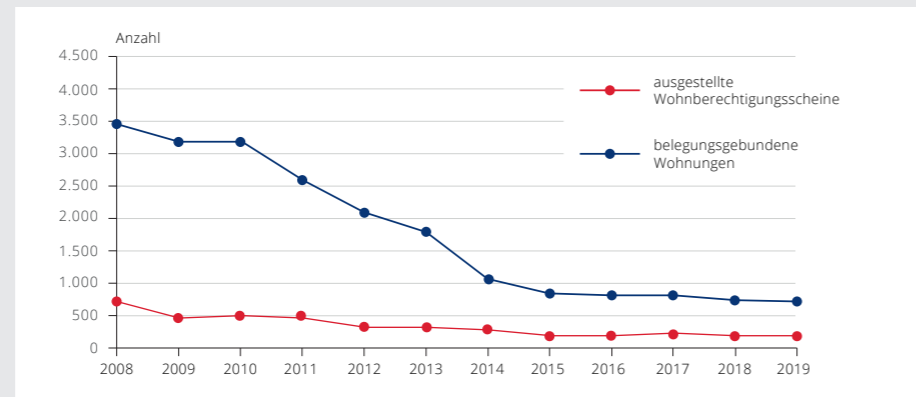
Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum stehen verschiedene Mittel zur Verfügung. So erfolgt für Bedarfsgemeinschaften die Übernahme der Mietkosten, soweit diese angemessen sind. Die Richtwerte dafür sind dieses Jahr angepasst worden und unterscheiden sich nach Größe des Haushalts. Dies nehmen ca. 6.400 Haushalte in Jena in Anspruch. Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Zuschussung der Miete mit Wohngeld durch das Sozialamt, das von rd. 1.300 Haushalten genutzt wird.

Eine weitere Möglichkeit, einen besseren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu bekommen, ist die Beantragung des Wohnberechtigungsscheines (WBS) bei der Stadt Jena. Dieser steht Haushalten zu, die unterhalb der Einkommengrenzen des § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes liegen. Auch hier sind die Grenzen nach Haushaltsgröße unterschiedlich. Die Inhaber eines

solchen WBS weisen damit ihren Anspruch auf eine mietpreisgebundene Wohnung nach.

2019 existierten in der Stadt Jena insgesamt 715 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, überwiegend in den Planungsräumen Nord und West/Zentrum. Diese Zahl lag 2008 noch bei rd. 3.500.

Ihre Zahl ist gesunken, weil die Bindungen zeitlich befristet sind und Schritt für Schritt auslaufen. Aktuell ist für die nächsten Jahre die Schaffung von rd. 850 neuen mietpreisgebundenen Wohnungen durch Neubau und Modernisierung vorgesehen. Das Angebot würde damit wieder insgesamt auf 1.560 gebundene Wohnungen steigen.



Datengrundlage: Stadt Jena, Darstellung: Timourou

## DREI FRAGEN AN...

**Friedrich-Wilhelm Gebhardt, seit 2014 Ortsteilbürgermeister von Winzerla**

Was zeichnet Winzerla als guten Wohnstandort aus?

Winzerla zeichnet seine besonders schöne landschaftliche und Hanglage an Wald und Wiesen aus. Wer hier wohnt, hat es ruhig und ist mit der Straßenbahn und dem Bus schnell im Zentrum. Die Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ist ausgezeichnet und die Freizeitangebote sind umfangreich. Der Großteil der ab den 1970er-Jahren erbauten Großsiedlung ist stark durchgrünt und im Süden sehr aufgelockert bebaut. In Winzerla insgesamt gibt es einen relativ vielfältigen Wohnungsbestand. Mit verschiedenen Freiraum-Gestaltungen wie der Wasserachse, Wandbildern im Stadtraum oder neu in Szene gesetzten Skulpturen konnte in Vergangenheit die Aufenthaltsqualität der Großwohnsiedlung noch verbessert werden. Der historische Dorfkern bietet vielfältiges, dörfliches

Wohnen – so in alten Höfen oder auch in ruhigen Ein- und Mehrfamilienhauslagen.

Was sind die wichtigsten Herausforderungen für Winzerla?

Herausforderung der nächsten Jahre ist es, vor allem im Süden der Großsiedlung den Generationswechsel zu gestalten – die Bewohner, die einst einzogen, werden älter, der Wohnungsbestand ist mit ihnen gealtert und relativ einseitig und die Wohnungen eher klein. In Winzerla-Mitte und Nord gilt es, die bereits vorhandene Begrünung zu qualifizieren und auszubauen, damit Auflockerung in den Quartieren und so noch mehr Wohnumfeldqualität zu schaffen. In Winzerla-Nord sind die größeren Wohnanlagen sehr verwinkelt angeordnet, was die Orientierung erschwert. In einigen Teilbereichen ist in den letzten Jahren die Konzentration einkommensschwacher Haushalte aufgrund der preiswerten Mieten recht groß geworden – eine einseitige Mieterstruktur kann jedoch zu Imageproblemen führen. Im alten Dorfkern ist der Erhalt der historischen Baustrukturen wie dem alten Löschteich und den alten Höfen

wichtig. Dieser sollte Hand in Hand mit der Weiterentwicklung als Wohnstandort gehen, bestenfalls zusammen mit der Etablierung von kleinteiligen Ladenstrukturen und Gastronomie.

Wie können die Herausforderungen gemeinert werden?

In der gesamten Großsiedlung, vor allem in Winzerla-Süd, bedarf es der Schaffung einer guten Wohnungsmischung, die insbesondere Familien und Senioren anzieht und durch verschiedene Qualitäten einseitige Belegungsstrukturen umgeht. Winzerla-Süd bietet beste Potenziale als ruhiger Familienwohnstandort. Für ein gutes soziales Miteinander wäre der Bau eines Bürgerzentrums wichtig. Einen Begegnungsort mit ausreichend großen Räumen und der Möglichkeit zur Bündelung verschiedener Funktionen wie Bildungs- und Freizeitangeboten, dem Stadtteilbüro oder der Bibliothek gibt es noch nicht. Die Großsiedlung wird manchmal von außen zu Unrecht negativ wahrgenommen. Die hohe Wohnqualität und identitätsstiftende Orte können stärker für eine positive Vermarktung genutzt werden.

# PERSPEKTIVEN FÜR JENA

## TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

### WENIGER EINWOHNER WEGEN CORONA?

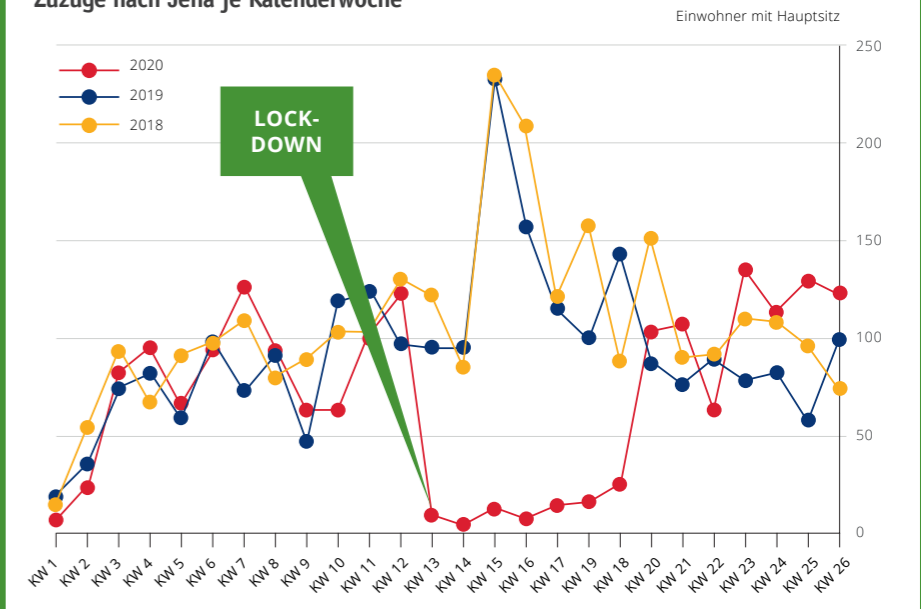
Die Corona-Pandemie hat das Land fest im Griff und wirkt sich direkt oder indirekt durch die Wirtschaftskrise auf viele Bereiche des Lebens aus. Trifft dies auch auf die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsmarkt zu?

Der Lockdown und die anschließenden Maßnahmen haben eine größere Zahl an Sterbefällen verhindert. Die Auswirkungen sind im Vergleich zu den Vorjahren bisher gering. Ob soziale Distanzierung, zu Hause sein, weniger Feiern etc. die Zahl der Geburten beeinflusst haben, lässt sich erst im nächsten Jahr sagen.

Wegen der im Frühjahr geschlossenen Grenzen erfolgten Umzüge aus dem Ausland nur unter erschwerten Bedingungen oder gar nicht. Auch die innerdeutschen Umzüge haben zeitweilig stark abgenommen. So lag insgesamt die Zahl der Zuzüge nach Jena im Mai nur bei 60 % gegenüber den Vorjahren. Ein Teil der Zuzüge wurde nur verschoben, sodass kurz- bis mittelfristig Ausgleicheffekte zu erwarten sind. Bei der Interpretation der Zahlen sind allerdings Verzögerungen im Meldewesen zu berücksichtigen.

Größere Unsicherheit besteht bei den Zuzügen aus dem Ausland: Bei den für Jena wichtigen Studenten zeichnet sich aufgrund der allgemeinen Verunsicherung eine Delle ab, sodass ihre Zahl erstmals seit vielen Jahren wieder sinken dürfte. Der Zuzug von Arbeitskräften hängt stark davon ab, wie lang der (teils global orientierte) Arbeitsmarkt zur Erholung braucht und wie stark das wirtschaftliche Gefälle mittel- bis langfristig zu einer verstärkten arbeitsbedingten Zuwanderung aus den EU-Mitgliedstaaten führt. Ein erneuter Lockdown würde zur Verstärkung des Fachkräftemangels führen.

Zuzüge nach Jena je Kalenderwoche



Datengrundlage: Stadt Jena, Darstellung: Timourou

Da die Zuzüge entscheidend für das Wachstum von Jena sind, ist für das Jahr 2020 eher mit einer rückläufigen Einwohnerzahl zu rechnen. Dies kann, muss sich aber in den Folgejahren nicht fortsetzen und ist vor allem von der Dauer der Wirtschaftskrise in den Nachbarländern abhängig. Die gerade erst 2018 erstellte Bevölkerungsprognose wird in ihrer Hauptvariante („Real Case“) für 2020 „daneben liegen“, der langfristige Trend kann aber aufgrund von Nachholeffekten immer noch eintreffen. Gleichzeitig wurden auch mit einem „Worst Case“ die demographischen Folgen einer wirtschaftlich ungünstigen Entwicklung berechnet. Ihr zufolge würde die Einwohnerzahl Jenas bis 2025 auf 106.725 zurückgehen.

Für den Wohnungsmarkt ist jedoch wichtig, dass allen Corona-Folgen zum Trotz der Haushaltsverkleinerungsprozess – mehr

Menschen leben länger allein in einem Haushalt – weiter anhält. Dadurch kann auch bei sinkender Einwohnerzahl die Zahl der Haushalte noch zunehmen. Eine dauerhafte Entspannung des Marktes ist also nur zu erwarten, wenn die Neubautätigkeit weiter fortgesetzt wird.

Schlussendlich ist noch ein wichtiger ökonomischer Effekt der Pandemie zu nennen: Auch wenn in der Folge der Wirtschaftskrise die Zahl der Arbeitslosen bisher nur geringfügig zugenommen hat, dürfte sich die starke Zunahme der Einkommen in den vergangenen Jahren deutlich abschwächen. Damit könnte die Nachfrage von Mietwohnungen und Häusern im höherpreisigen Segment zurückgehen, während die Bedeutung des preiswerten Wohnungsangebotes hoch bleibt.

## MEHR WOHNBAUFLÄCHEN BENÖTIGT

Jena ist eine wachsende Stadt mit steigender Wohnraumnachfrage. Damit verbunden sind ein Rückgang des Leerstands, steigende Preise und die Abwanderung von Einwohnern in das Umland. Dabei lag Jenas Wohnungsneubautätigkeit in den letzten Jahren bereits auf einem im regionalen Vergleich hohen Niveau. So wurden von 2016 bis 2018 durchschnittlich 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut, in Erfurt waren es nur 1,1 Wohnungen.

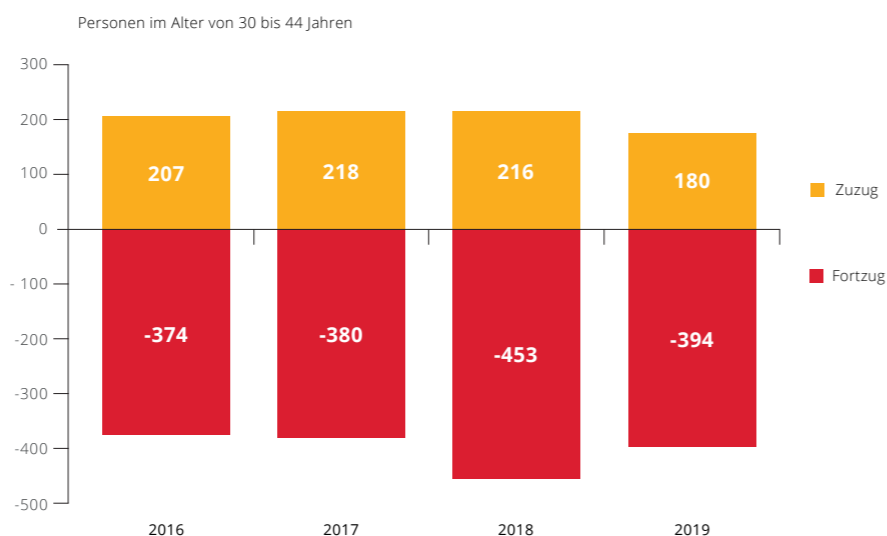
Dieser Trend wird sich abgeschwächt auch in den nächsten Jahren fortsetzen. So kommt die aktuelle Haushaltsprognose der Stadt in der Basisvariante (Real Case) zu dem Ergebnis, dass die Zahl der Wohnhaushalte bis zum Jahr 2035 um rd. 1.750 zunehmen wird. Die Wohnungsnachfrage liegt allerdings höher, weil es nicht nur um Quantitäten, sondern auch um Qualitäten geht. So werden auf der einen Seite mehr Einfamilienhäuser und auf der anderen Seite Geschosswohnungen mit modernen Grundrissen, altersgerechter Ausstattung sowie besserem energetischen Standard gewünscht. Außerdem braucht die Stadt auch zukünftig ein passendes Wohnungsangebot für neu hinzuziehende Facharbeitskräfte und um die Abwanderung von Familien in das Umland zu reduzieren: Wer in Jena gut wohnen will, soll dies auch können. Zu guter Letzt soll durch Neubau der Wohnungsmarkt insgesamt entspannt werden.

### Wohnbauflächenkonzeption zeigt den Weg auf

Um aber die notwendigen Neubauten schaffen zu können, sind entsprechende Wohnbauflächen erforderlich. Deswegen hat der Stadtrat jüngst eine Wohnbauflächenkonzeption beschlossen.

Die Konzeption beschreibt auf der einen Seite die unterschiedlichen Bedarfe und zeigt auf der anderen Seite das in der Stadt vorhandene Wohnbauflächenpotenzial auf. Dazu wurden in den letzten Jahren eine

### Zu- und Fortzüge zwischen Jena und dem Umland



Datengrundlage: Stadt Jena, Darstellung: Timourou

### SUBURBANISIERUNG

Mit Suburbanisierung bezeichnet man den Fortzug von Haushalten aus einer Stadt in das Umland, obwohl sie weiterhin in der Stadt leben und arbeiten. Wichtigster Grund ist dafür der Bau oder Erwerb von Einfamilienhäusern. Auch in Jena haben in den vergangenen Jahren zahlreiche Haushalte kein passendes Angebot in der Stadt gefunden und sind in die benachbarten Landkreise gezogen.

Fülle verschiedener Standorte auf ihre Eignung geprüft.

Die Potenziale bestehen dabei aus Baugebieten mit Planungsrecht, Flächen, für die Baurecht noch geschaffen werden muss und Baulücken im Bestand. In der Summe könnten auf diesen Flächen ca. 4.830 Wohnungen errichtet werden.

Die Konzeption macht allerdings auch deutlich,

- dass die Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser knapp sind,
- mit den Flächen grundsätzlich sparsam umgegangen werden muss und
- alle Potenziale entwickelt werden müssen, damit es nicht zu Engpässen kommt.

Erforderlich sind daher eine schnelle Entwicklung und Vermarktung von Baugrundstücken. Zudem sind für einzelne Einfamilienhausstandorte dichtere Bauweisen vorgesehen, ähnlich wie sie zum Beispiel in Jena-Ost in der Zwischenkriegszeit errichtet wurden.

Empfehlenswert für die Stadt ist auch die Umsetzung einer Bodenvorratspolitik, um neue Standorte langfristig zu sichern.

Die Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena ist im Internet unter: <https://rathaus.jena.de/de/sitzungskalender> (Sitzung des Stadtrates vom 15.10.2020/ TOP 18) zu finden.

## WANDEL IN WINZERLA



An der Wasserachse in Winzerla

Winzerla – der nach Einwohnern zweitkleinste Planungsraum von Jena gliedert sich in die alten Dorflagen Winzerla und Burgau sowie in die Großwohnsiedlung Winzerla. Hinzu kommen die einfamilienhausgeprägten Siedlungen Ringwiese, am Hahnengrund und in den Fichtlerswiesen. Von gesamtstädtischer Bedeutung ist der Campus Beutenberg. In der Großwohnsiedlung leben rund 70 % aller Bürger von Winzerla. Der älteste Teil wurde vor 50 Jahren in Form von fünfgeschossigen Wohngebäuden errichtet, in den 1980er-Jahren erfolgte die Erweiterung mit sechsgeschossigen Plattenbauten.

Der Planungsraum bildet auch die Verkehrs- und Siedlungsachse südwestlich der Saale mit Straßenbahnanschluss und zahlreichen Standorten für Handel und Gewerbe. In der Großwohnsiedlung übernimmt die „Wasserachse“ die Funktion einer Stadtteilmitte, in der sich allerdings nur wenige Handelseinrichtungen befinden.

Die Bevölkerungsstruktur ist vor allem durch die Großwohnsiedlung und ihre Erstbezugs generation geprägt: Entsprechend ist der Anteil an Senioren relativ hoch und steigt stetig an. Damit verbunden ist ein großer Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten. In der Bevölkerungsprognose der Stadt wird davon ausgegangen, dass Winzerla im Jahr 2030

die älteste Bevölkerungsstruktur aller Planungsräume hat.

Winzerla ist der einzige Planungsraum, dessen Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren geschrumpft ist. Ausnahme bildete das Jahr 2015 mit dem Zuzug von Geflüchteten. Eine Ursache für den Rückgang ist, dass in Winzerla mehr Menschen sterben als geboren werden, eine andere sind Wanderungsverluste an die übrigen

### WINZERLA IN ZAHLEN

**Einwohnerentwicklung 2009 bis 2019:**  
 ↓ 2019: 14.415 EW; seit 2009 um 2,1% gesunken (-302 EW)

**Altersstruktur:**  
 weniger junge EW zwischen 18 und 29 Jahren und mehr ab 45 bzw. 65 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt; Anstieg Zahl der Senioren ab 65 seit 2014 um 1,5%

**Natürliche Bevölkerungsentwicklung:**  
 ↑ negativer natürlicher Saldo (2019: -84 EW); letzte Jahre angestiegen

**Wanderung**  
 ↑ positiver Binnenwanderungssaldo (+131 EW), seit 2016 angestiegen

**Zahl/Struktur der statistischen Privathaushalte (2019):**  
 8.580 statistische Privathaushalte;

seit 2014 konstant geblieben; 84,5% Ein- und Zweipersonenhaushalte; 30% mit Wohndauer über 20 Jahren (2019)

**Anzahl der Wohnungen:**  
 ↑ 2019: 8.479 WE, seit 2012 +182 WE; überdurchschnittlich hoher Anteil 3-Raum-WE (2019: 38,6%)  
 2019: 1,2% Leerstand

**Einkommen und Sozialstruktur:**  
 mit Lobeda höchster Anteil an EW mit niedrigem Einkommen bis 1.500 € (2017)

↓ Arbeitslose 5,2% (2019)  
 Bedarfsgemeinschaften 7,7% (2019)

**Migranten**  
 ↑ 11,8% (Gesamtstadt: 14,5 %)



Planungsräume. Dieser Trend hat sich allerdings in den letzten drei Jahren gedreht, sodass wieder mehr Menschen nach Winzerla ziehen.

Insgesamt befinden sich etwa 8.500 Wohnungen im Stadtteil, ein großer Teil davon ist preiswert mit Mieten unter 6,00 Euro/m<sup>2</sup> kalt. Die frisch sanierten Wohngebäude der Winzerberge bringen neue Vielfalt in das ansonsten recht einheitliche Wohnungsgrößenangebot.

Winzerla ist wichtig für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen. Entsprechend ist der Anteil der Arbeitslosen mit 5,2 % nach Lobeda der zweithöchste Jenas, auch wenn er in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen ist. Gleiches gilt für den Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Zugenommen hat, wie in der gesamten Stadt, der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund.