

MIGRATION – DA BEWEGT SICH WAS

Nach Jahren des starken Zuzugs kamen in Jena 2019 und 2020 deutlich weniger neue Bewohner hinzu. Vor allem der Zuzug aus dem Ausland war gebremst. Insgesamt profitiert die Stadt aber nach wie vor von den Wanderungsverflechtungen mit Thüringen (ohne die direkten Umlandkreise). Dagegen wandern bereits seit Langem mehr Personen in die anderen ostdeutschen Bundesländer wie auch nach Westdeutschland ab, als nach Jena ziehen. Zudem erwerben weiterhin vor allem junge Familien im Umland ein Eigenheim und kehren damit der Stadt den Rücken.

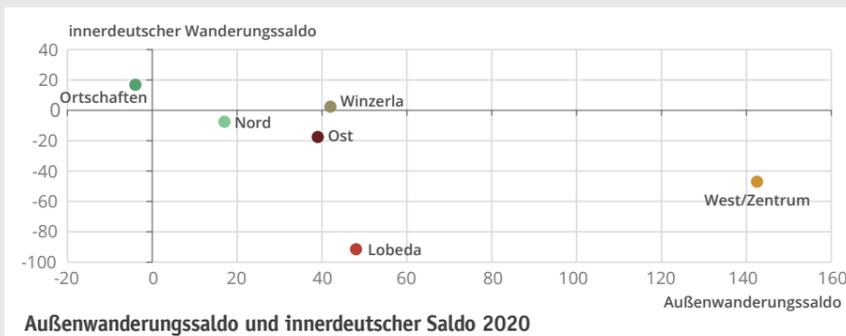
Auch bezüglich Wanderungsbewegungen lassen sich über das Stadtgebiet deutliche Unterschiede feststellen. So ist das Gebiet West/Zentrum das einzige, das im Zeitraum von 2018 bis 2020 sowohl von der Wanderung aus dem Umland als auch von dem Zuzug aus dem Ausland profitierte und in welchem somit insgesamt mehr Personen zu- als fortzogen. Die Bedeutung des Planungsraums als Wohnstandort hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Während die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt seit 2003 um etwa 8,0 % anstieg, fiel das Wachstum im Planungsraum mit

rund 18 % mehr als doppelt so hoch aus. 2020 lebte knapp jeder vierte Jenaer dort. Erstmals seit Jahren stieg zudem in der Großsiedlung Winzerla, die eine wichtige Rolle in der Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen spielt, im Jahr 2020 der Anteil an Migranten. Im städtischen Vergleich liegt dieser zwar weiterhin auf niedrigem Niveau, verdeutlicht aber die zunehmende Dynamik in der Stadt. Dieser Anstieg dürfte mit verschiedenen Faktoren zusammenhängen, die noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Der Anteil an Ausländern ist in den meisten Gebieten der Stadt in den vergangenen Jah-

ren gewachsen. In Lobeda liegt der Ausländeranteil bereits seit Jahren deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Dabei ist die Zahl der Ausländer im Quartier in den letzten Jahren besonders deutlich angestiegen. Gegenüber 2009 wohnen nun etwa viermal soviel Ausländer in Lobeda. Ausschlaggebend hierfür ist unter anderem die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum. Zudem spielt das Viertel für ausländische Studierende eine große Rolle, von denen etwa die Hälfte in Lobeda wohnt.

Vertiefende Informationen finden Sie im neuen Migrationsbericht 2021: rathaus.jena.de/de/buero-fuer-migration-und-integration-0



Datengrundlage: Stadt Jena, Darstellung: Timourou

DREI FRAGEN AN...

Lars Liebe (Leiter Fachdienst Stadtentwicklung)

Was zeichnet West/Zentrum als Wohnstandort aus?

West/Zentrum bietet im gesamtstädtischen Vergleich unglaubliche gute Wohnlagen und eine Vielfalt, die ihresgleichen sucht: Vom urbanen Zentrum der Stadt, über Gründerzeitbauten, Villenviertel bis hin zu beinahe ländlichen Lagen wie beispielsweise Lichtenhain mit seinem historischen Dorfkern. Hinzu kommt an vielen Stellen ein kleinräumiger Mix aus Industrie, Gewerbe, Forschung und Wohnen, der für Lebendigkeit sorgt und auch viele Zuzügler anzieht. Nicht umsonst ist West/Zentrum beliebtes Ankunftsquartier für Studierende, Mitarbeiter der Uni und großer Unternehmen. Denn was wäre Jena ohne Uni, Zeiss und Schott? Neben diesen identitätsstiftenden Unternehmen finden

die Bewohner vor Ort eine optimale Infrastruktur: kurze Wege zum Einkaufen und in die idyllischen Grünzüge entlang der Saale sowie herausragende Schulstandorte und Kitas. Dieser Mix macht das das Flair und damit die Attraktivität des Planungsraums aus.

Was bedeutet die universitäre Entwicklung für das Viertel?

Die Entwicklung des Planungsraums lässt sich nicht nur auf die Universität begrenzen. Ebenso wichtig für den Standort sind die Uniklinik Jena, weitergehende Forschungs- und Entwicklungsstandorte sowie angrenzende Institute. Vor allem der starke Forschungsbezug ist gleichsam Impulsgeber und Magnet für West/Zentrum. Mit der Realisierung eines Campus im Bachstraßenviertel wird damit nicht nur der Hochschulstandort gestärkt, sondern es ergeben sich zudem Chancen für das Quartier. Bessere Wegeverbindungen und attraktive Plätze schaffen Aufenthaltsqualität. Auch sind die Planungen ein zusätz-

licher Frequenzbringer und stärken damit die Innenstadt als Handelszentrum.

Ist die Wohnraumversorgung in West/Zentrum in den kommenden Jahren gesichert?

Um die Frage zunächst kurz und knapp zu beantworten: ja. West/Zentrum zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten. Durch die beschriebene Entwicklung werden künftig noch mehr Menschen im Planungsraum ihren Lebensmittelpunkt suchen. Wohnen ist und bleibt damit zentrales Thema. Im Rahmen der Campuserweiterung entstehen Wohnungen für Studierende. Zudem haben wir noch größere Wohnbauflächen die aktuell entwickelt werden, für die es mittelfristig Planungen gibt oder welche als Potenzial in Frage kommen. So entstehen beispielsweise am Eichplatz ca. 180 Wohnungen. Hinzu kommen Baulücken ebenso wie die Möglichkeit zur Nachverdichtung etwa an Discounterstandorten. Auch künftig können wir somit in zentralen Lagen ansprechende und ausreichende Wohnungsangebote schaffen.

PERSPEKTIVEN FÜR JENA

TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

WENDEPUNKT ODER DELLE – IST EINE MARKTENTSPANNUNG IN SICHT?

Befindet sich Jena an einem Punkt des Übergangs? Nach langjährigem Bevölkerungswachstum verzeichnete die Stadt 2020 im zweiten Jahr in Folge einen leichten Einwohnerrückgang. Ist dies ausschließlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen oder handelt es sich um einen langfristigen Trend? Und welche Folgen hat dies für den Wohnungsmarkt?

Die Pandemie war 2020 ausschlaggebend dafür, dass die Zahl der Zuzüge vor allem aus dem Ausland deutlich geringer war als in den Vorjahren. Durch die gedämpfte wirtschaftliche Entwicklung und die eingeschränkte Mobilität kamen während des ersten Lockdowns deutlich weniger neue Einwohner nach Jena. Zwar nahmen aus denselben Gründen auch die Wegzüge aus der Stadt ab, jedoch nicht im gleichen Umfang. Vor allem Studierende blieben fern, wie auch neue Arbeitskräfte. Bei den Studierenden ist davon auszugehen, dass die Umzüge nur aufgeschoben und nicht aufgehoben sind. Demnach ist in den nächsten Jahren mit einem Nachholeffekt zu rechnen. Bei den Arbeitskräften ist diese Entwicklung derzeit noch offen. Gleichzeitig lag jedoch auch die Zahl der Sterbefälle über denen der Geburten. Anzunehmen wäre, dass während der Pandemie – wie in anderen Städten zu beobachten – deutlich mehr Personen starben als üblich. Doch das war in Jena nicht der Fall.

Stattdessen ging die Geburtenzahl in Jena 2020 wie auch in weiteren ostdeutschen Städten zurück. Die Hintergründe hierfür sind vielfältiger Natur. Die Zahl der Geburten hängt natürlich stark von der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter ab. Insgesamt

war vor allem die Zahl der 25-30-Jährigen Frauen in Jena deutlich geringer als vorausgerechnet, gleichzeitig ist bei dieser Gruppe auch die Geburtenrate zurückgegangen. Es ist möglich, dass diese Generation bedingt durch verschiedene Trends wie einen späten Jobeinstieg, lediglich später Kinder bekommt als die vorherigen Generationen. Andererseits ist auch denkbar, dass diese dauerhaft weniger Kinder bekommt. Der langfristige Trend bleibt somit abzuwarten.

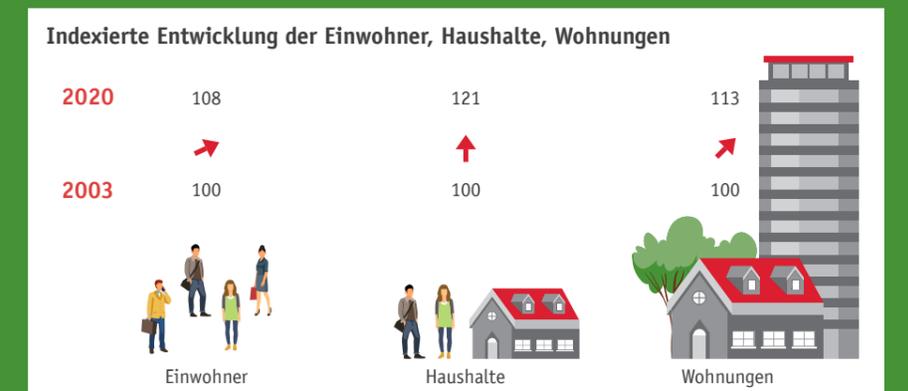
Auch die Suburbanisierung setzte sich weiter fort. Das heißt, vor allem Familien zogen ins Umland, da sie in Jena kein passendes Wohnangebot fanden. Ein wichtiger Grund für den Fortzug war der Bau oder Erwerb von Einfamilienhäusern.

Damit liegen dem Rückgang der Einwohnerzahl in Jena 2019 und 2020 teilweise Phänomene zugrunde, bei denen zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden kann, ob es sich um langfristige Trends oder kurzfristige Effekte handelt. In Teilen werden aber die Nachholeffekte der Zuwan-

derung in den kommenden Jahren die Auswirkungen abschwächen.

Und welche Auswirkungen hat dies auf den Wohnungsmarkt? Zwar ging die Einwohnerzahl in Jena leicht zurück, die Zahl der Haushalte und damit der eigentlichen Wohnungsnachfrager ist jedoch auch 2020 weiter angewachsen. Der Anstieg fiel allerdings geringer aus als in den Vorjahren. Während bisher deutlich mehr Haushalte als Wohnungen hinzukamen, ist es nun umgekehrt. Damit ist der Nachfrageanstieg nach Wohnraum der vergangenen Jahre zunächst einmal – zumindest temporär – ausgebremst. In Folge setzt eine sehr langsame Entspannung des Marktes ein. Das heißt, die Preisdynamik bleibt weiter bestehen, ist aber nicht mehr ganz so stark. Bleibt die Bautätigkeit auf hohem Niveau, besteht die Chance, den Wohnungsmarkt von Jena weiter zu entspannen.

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt von Jena finden Sie unter: <https://planen-bauen.jena.de/de/wohnen>



Datengrundlage: Stadt Jena, Darstellung: Timourou

Grafiken: iconicbestiary // freepik

JUNGES JENA UND ALTERNDE QUARTIERE

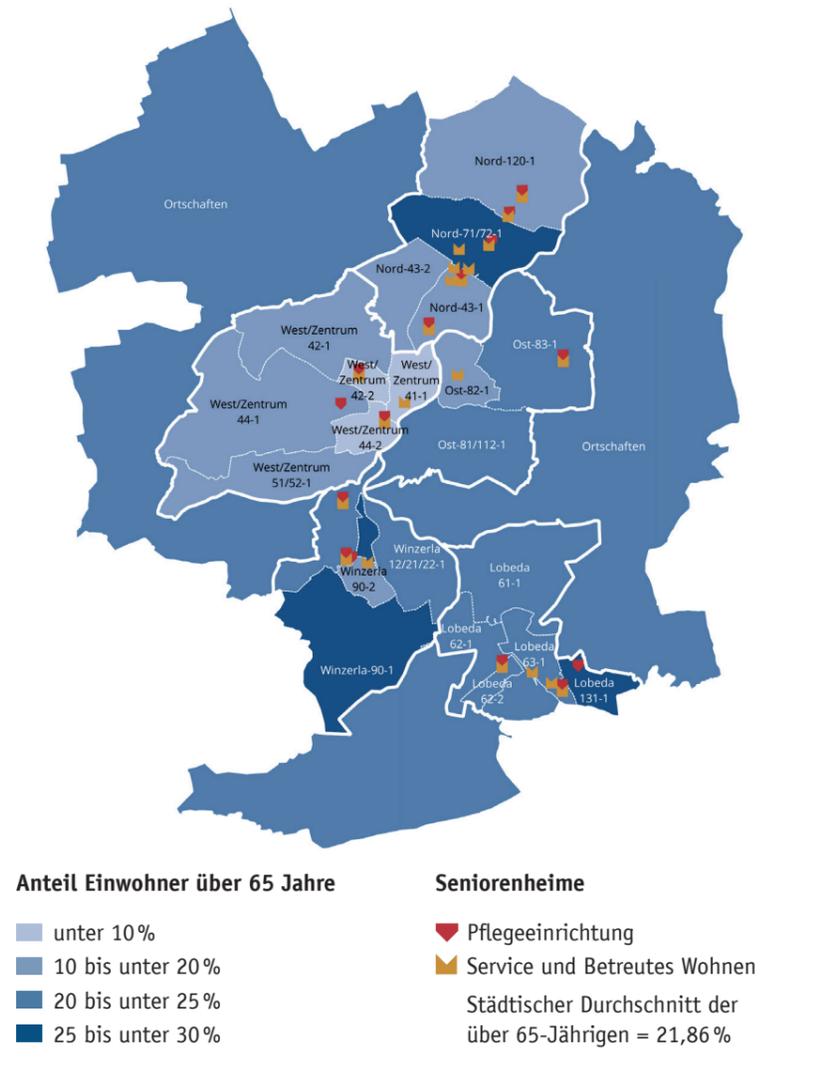
Jena gilt als junge Stadt. Und tatsächlich liegt das Durchschnittsalter deutlich unter dem von Erfurt oder Gera sowie unter dem Schnitt Thüringens. Vor allem die vielen Studierenden prägen die Stadt: Fast jeder fünfte Einwohner befindet sich im Alter zwischen 18 und unter 30 Jahren, in Gera dagegen nicht einmal jeder Zehnte.

Damit ist Jena tatsächlich jung. Aber trifft das auch auf alle Stadtviertel zu? Kleineräumlich betrachtet gibt es große Unterschiede. Während der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen im gefragten und universitätsnahen West/Zentrum mit 35 % den höchsten Wert der Stadt abbildet, liegt dieser in den eher dörflich geprägten Ortschaften unter 10 %. Generell stellt die Altersstruktur von West/Zentrum eine Besonderheit dar. Der Stadtteil ist nicht nur geprägt von Studierenden, sondern der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen nimmt weiterhin zu. Gleichzeitig ist der Seniorenanteil im Viertel unterdurchschnittlich und steigt deutlich geringer als im gesamtstädtischen Durchschnitt. West/Zentrum wird demnach immer jünger.

Bei dem Anteil der Senioren spielen auch Einrichtungen wie Pflegeheime oder Betreutes Wohnen eine wichtige Rolle. So ist die Zahl der Pflegeplätze in Lobeda absolut wie auch in Relation zur Bevölkerungszahl am höchsten.

Im Allgemeinen entwickeln sich die Stadtviertel dynamisch. Insgesamt ist auffällig, dass im Großteil aller Gebiete in Jena die Seniorenanzahl zugenommen hat. Den höchsten Anteil an Senioren über 65 Jahren weist Winzerla auf. Mehr als jeder Dritte ist dort älter als 65 Jahre. Gleichzeitig steigt der Anteil der jüngeren Senioren von 65 bis 80 Jahren weiterhin an und verdeutlicht damit dem Durchalterungsprozess der Großwohnsiedlung. Schaut man sich andere Viertel an, sieht man jedoch auch, dass ein Generationswechsel stattfindet. Es werden verstärkt Wohnungen frei, weil ältere Haushalte in Altenheimen oder andere Einrichtungen umziehen oder versterben. Dieser Wohnraum wird durch

Anteil Senioren und Standorte von Seniorenheimen in Jena



Datengrundlage: Stadt Jena, Darstellung: Timourou

jüngere Haushalte, beispielsweise Familien nachgefragt. So steigt die Zahl der Kinder in der Großsiedlung Jena-Nord seit einiger Zeit an. Gleichzeitig wächst die Gruppe der Senioren nur noch sehr langsam. Der Generationswechsel in der in den 1960er-Jahren erbauten Siedlung ist bereits weit fortgeschritten. Und auch in Winzerla nimmt die Gruppe der älteren Senioren ab, während die Zahl der Kinder im Quartier steigt. Dies lässt trotz Anstieg der Gruppe der jüngeren Senioren auf einen langsamen Beginn eines Generationswechsels schließen. Diese

demographischen Entwicklungen verdeutlichen zugleich, in welchen Quartieren zukünftig mehr altersgerechter oder barrierearmer Wohnraum gebraucht wird und in welchen Wohnraum für die zukünftigen neuen Mieter geschaffen werden sollte. Auch geben diese einen Hinweis darauf, in welchen Wohnquartieren soziale Angebote für Familien geschaffen werden müssen.

Mehr Daten zur kleinräumigen Sozialstruktur gibt es auch hier: <https://statistiken.jena.de/gebietsprofilatlas.html>

GEFRAGTES WEST/ZENTRUM



Panorama West/Zentrum

Zum Planungsraum West/Zentrum zählen das historische Zentrum Jenas sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Stadtteile, welche zu den beliebtesten Wohnquartieren der Stadt zählen. Das Zentrum ist geprägt durch Einzelhandel, Dienstleistung, Verwaltung und den Sitz der Universität. Zudem finden sich dort zahlreiche stadtbildprägende Gebäude wie die Kirche St. Michael.

In den Stadtteilen West und Süd schließen sich eine weitgehend geschlossene Altbau- bebauung und dichter gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau sowie aufgelockerte Villenviertel und der Siedlungsbau der 1920er und 1930er-Jahre an. Das südwestlich gelegene Lichtenhain ist durch dörfliche Strukturen geprägt.

Während sich die universitären Einrichtungen bisher teilweise über den Planungsraum verteilen, entstehen derzeit zwei gebündelte Universitätsstandorte in West/Zentrum. Zum einen auf dem zentralen Inselplatz, auf welchem seit 2020 ein neuer Hochschulcampus gebaut wird, der die Verbindung von Universität und Stadtleben zusätzlich verstärken und die Innenstadt weiter aufwerten soll. Gleichzeitig soll auf ehemaligen Klinikflächen im Bachstraßenviertel nach aktuellen Planungen ebenfalls ein Wissenschaftscampus entstehen. Ursprünglich waren am Standort vor allem Wohnungen geplant.

Nicht nur die städtebauliche Struktur im Planungsraum ist durch die Universität geprägt: Mit 9,8 % weist West/Zentrum den höchsten Anteil an Einwohnern mit Nebenwohnsitz auf, von denen die meisten Studierende sein dürften. Dies erklärt auch, warum der Planungsraum im städtischen Vergleich die jüngste Altersstruktur aufweist.



haushalte anwachsen. Dabei wird sich die Zahl der 1-Personen-Haushalte nochmals vergrößern, während die Zahl der Familien leicht zurückgeht.

Mit 3,6 % Arbeitslosen besitzt der Planungsraum den drittniedrigsten Anteil an Arbeitslosen nach den Ortschaften und dem Planungsraum Ost. Der Anteil an Migranten liegt mit 15,2 % leicht über dem städtischen Durchschnitt. Geprägt wird dieser durch ein universitäres Milieu, d.h. es handelt sich vor allem um Studierende und Mitarbeiter der Universität.

Die durchschnittliche Angebotsmiete lag 2020 bei 10,24 € je Quadratmeter und bildet damit den höchsten innerstädtischen Wert ab. Bedingt wird dies durch einen hohen Sanierungsgrad, Nachverdichtung, höhere Preise für studentisches Wohnen sowie ganz allgemein eine große Nachfrage bei knappem Angebot.

WEST/ZENTRUM IN ZAHLEN

Einwohnerentwicklung 2009 bis 2020:
 ↑ 2020: 24.556 EW; seit 2010 um 7,0 % angestiegen (+1.610 EW)

seit 2018 leicht gestiegen; 60,9 % 1-Personen-Haushalte

Altersstruktur:
 Jüngster Planungsraum; mehr junge EW zwischen 18 und 29 Jahren und mehr ab 30 bis 44 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt

Anzahl der Wohnungen:
 ↑ 2020: 13.592 WE, seit 2012 +932 WE; breite Wohnungsgrößenstruktur 2020: 4,8 % Leerstand

Natürliche Bevölkerungsentwicklung:
 ↑ positiver natürlicher Saldo (2020: +79 EW); letzte Jahre gesunken

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

Wanderung
 ↓ negativer Binnenwanderungssaldo (- 284 EW), im Vergleich zu den Vorjahren angestiegen

↓ Arbeitslose 3,6 % (2020)
 Bedarfsgemeinschaften 2,3 % (2019)

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

Migranten
 ↑ 15,2 % (Gesamtstadt: 14,8 %)