

# WOHNSTADT JENA

## STADTUMBAU UND KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

BEARBEITUNG: Beatrice Diez  
Martina Macková  
Tobias Jacobs

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebnecht-Straße 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610552

E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

**IN ZUSAMMENARBEIT MIT:**

Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung – Team Controlling und Statistik

Fachdienst Stadtentwicklung

Fachdienst Stadtplanung

Fachdienst Soziales

Fachdienst Jugend und Bildung

Team Integrierte Sozialplanung

Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft

---

## TEILNEHMER DER AG WOHNEN:

- Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
- Dezernat für Familie, Bildung und Soziales
- Carl-Zeiss-Siedlung GmbH /Ernst-Abbe-Siedlung GmbH
- Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung – Team Controlling und Statistik
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- Jenaer Baugenossenschaft eG
- Jenaer Bündnis für Familie
- jenawohnen GmbH
- Haus & Grund e. V.
- Mieterverein Jena e. V.
- Örtliche Wohnungsgenossenschaft
- Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH
- Studierendenwerk Thüringen
- Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
- Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG
- Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG
- Wohnungsgenossenschaft "Unter der Lobdeburg" eG
- wohndienstjena GmbH
- Kommunale Immobilien Jena
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

## 0 EINLEITUNG

Im Jahr 2001 entstand mit dem **Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnen** ein Analyse- und Steuerungsinstrument, um vor allem die Probleme des Stadtumbaus zu lösen. Um die Wirkungsweise dieses Konzeptes zu evaluieren, wurde 2004 ein **Monitoring** eingerichtet, das seitdem jährlich aktualisiert sowie um weitere thematische Expertisen ergänzt wurde.

Die mit dem Monitoring gewonnenen Informationen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation einerseits und der zu erwartenden Entwicklungstrends andererseits können für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtplanung und Stadtentwicklung, von den weiteren Teilnehmern der AG Wohnungswirtschaft als auch der Kommunalpolitik genutzt werden. Insgesamt kann das Monitoring einen fundierten Beitrag zur wohnungspolitischen Debatte in der Stadt leisten.

Das Monitoring ist nach dem **Bausteinprinzip** aufgebaut, das heißt, einzelne Themenkomplexe können je nach Entwicklungsdynamik unterschiedlich angepasst und fortentwickelt werden, ohne gleichzeitig das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen. Damit bleibt das aktuelle Gesamtkonzept stets erhalten und es wird eine optimale Lesbarkeit und Überschaubarkeit gewährleistet.

Das Monitoring enthält fünf übergeordnete Kapitel mit folgenden thematischen Bereichen:

- Einleitung und Überblick
- Analysen
- Zukünftige Entwicklungen
- Marktsegmente und Zielgruppen
- Stadtteilübersichten

und vergleichenden Darstellungen in Bezug auf:

- kleinräumige Kategorien in Jena
- Jena im regionalen Kontext
- überregionale Städtevergleiche

wobei in jedem Bereich sowohl

- quantitative Analysen als auch
- qualitative Aussagen

unternommen werden.

Mit dem Bausteinprinzip ist eine spezifische **Formatierung** verbunden: Jedes Kapitel steht für sich und kann einzeln weiterbearbeitet werden. Die aktualisierten Kapitel werden ausgetauscht oder durch neu erstellte ergänzt. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der Kapitel zu finden. Dies hat zur Folge, dass die Nummerierung der Seiten und Abbildungen in jedem Kapitel wieder mit 1 beginnt. In der Kopfzeile und im Inhaltsverzeichnis wird auch der Umfang des jeweiligen Kapitels dokumentiert.

Mit dem Monitoring 2015 wurde zur besseren Lesbarkeit und Veranschaulichung das Layout von Text, Grafiken und Tabellen umfassend überarbeitet. Der "eilige Leser" findet in jedem Kapitel eine vorangestellte Zusammenfassung sowie methodische Erläuterungen, Definitionen oder Hintergrundinformationen in eigenen Informationsboxen. In den Folgejahren kamen weitere Übersichten und vergleichende Darstellungen in den bestehenden oder als eigene Kapitel hinzu.

## 0.1 INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSTAND

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
<b>0</b>	<b>Einleitung und Überblick</b>		
0	Einleitung	November 2021	1
0.1	Inhaltsübersicht und Änderungsstand	November 2021	2
0.2	Übersichtskarten Gebietsgliederungen	November 2021	3
0.3	Der Jenaer Wohnungsmarkt im Überblick	November 2021	2
0.4	Ziele der Stadtentwicklung Jena	November 2019	8
0.5	Wohnungspolitische Richtlinien	November 2021	4
<b>A</b>	<b>Analysen</b>		
1.0	Einleitung: Analysen zum Wohnungsmarkt Jena	November 2021	2
1.1	Wohnungsnachfrage	November 2021	17
1.2	Wohnungsangebot und Leerstand	November 2021	6
1.3	Mieten und Preise	November 2021	17
1.4	Arbeitsmarkt	November 2021	6
1.5	Einkommen und Wohnkaufkraft	November 2021	5
1.6	Kleinräumige Analysen	November 2021	11
1.7	Jena im Vergleich	November 2021	12
1.8	Wohnsituation Jenaer Haushalte	Dezember 2017	18

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
<b>B Zukünftige Entwicklungen</b>			
0	Einleitung	November 2019	1
1	Quantitative Trends der Wohnungsnachfrage	November 2019	
1.1	Bevölkerungsprognose	November 2019	20
1.2	Haushaltsprognose	November 2019	7
1.3	Evaluierung der Prognosen	November 2021	7
2	Qualitative Trends der Wohnungsnachfrage	Dezember 2020	9
<b>C Marktsegmente und Zielgruppen</b>			
0	Einleitung	November 2021	1
1.1	Senioren-Wohnen	November 2021	11
1.2	Studentisches Wohnen	November 2021	8
1.3	Das preiswerte Segment – Sozialwohnungen in Jena	November 2021	15
1.4	Familien-Wohnen	November 2021	7
1.5	Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen	November 2021	6
1.6	Wohnungsmarktsegmente	Dezember 2020	9
1.7	Wohnbauflächenentwicklung	Oktober 2018	29
<b>D Stadtteilübersichten</b>			
	Stadtteilübersichten	November 2021	44

## 0.2 ÜBERSICHTSKARTEN GEBIETSGLIEDERUNGEN

### PLANUNGSRÄUME UND STATISTISCHE BEZIRKE



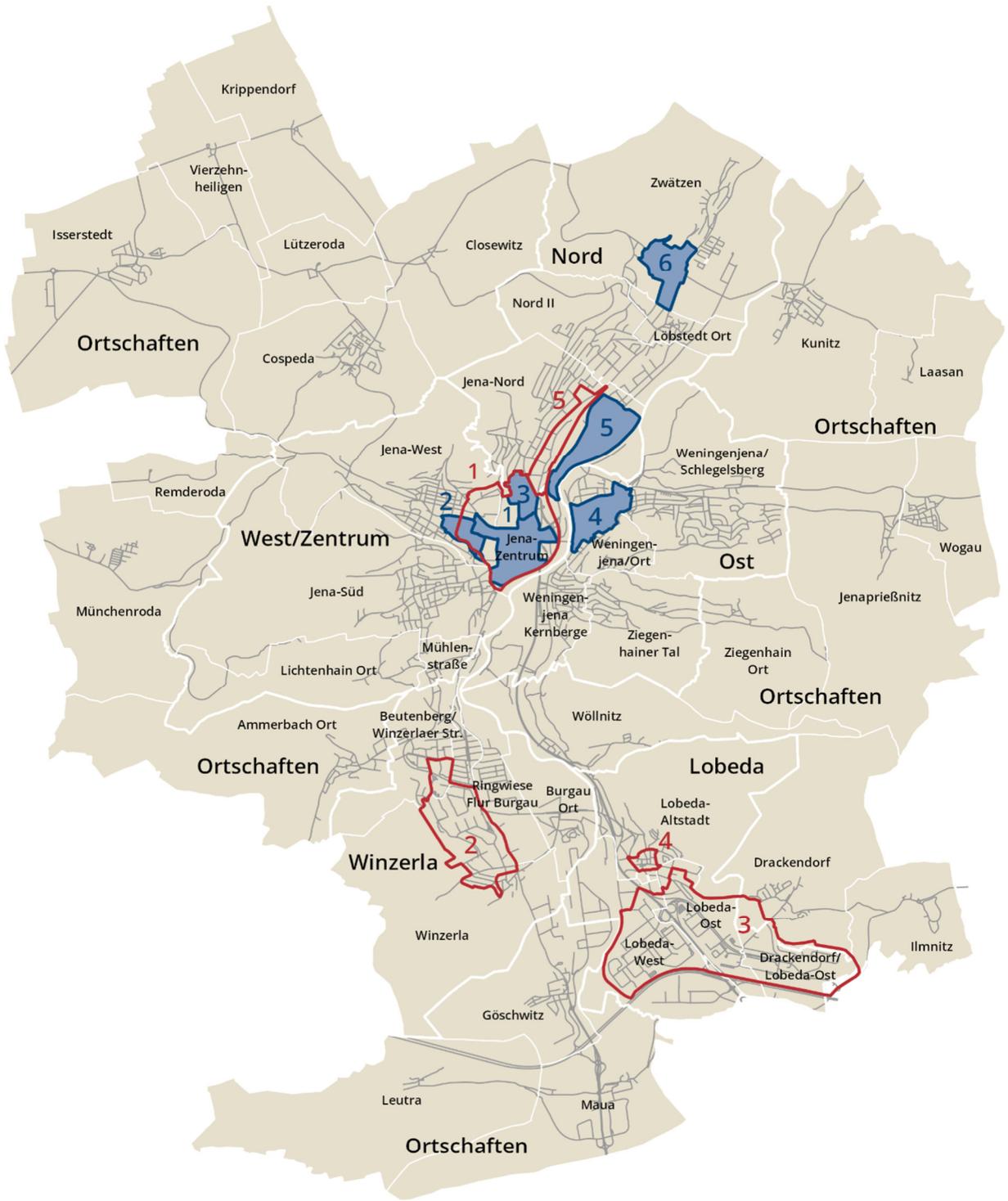
Kartographische Grundlage: Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

## KLEINRÄUMIGE GLIEDERUNG DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

Die Bezeichnungen der Gebiete setzen sich zusammen aus dem Namen des Planungsraumes, zu dem das Gebiet gehört sowie der Nummer der statistischen Bezirke, aus denen sich das Gebiet zusammensetzt.



## STADTUMBAU- UND SANIERUNGSGEBIETE



- |   |   |
|---|---|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Stadtumbaugebiete | <span style="background-color: #4a7ebb; color: white; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Sanierungsgebiete |
| 1 Innenstadt  | 1 Altstadt - Modellvorhaben der Stadterneuerung   |
| 2 Winzerla  | 2 westliche Innenstadt (in Aufstellung)   |
| 3 Lobeda  | 3 Sophienstraße   |
| 4 Lobeda-Altstadt   | 4 Karl-Liebnecht-Straße   |
| 5 Nord  | 5 Gewerbegebiet Unteraue  |
|   | 6 Zwätzen   |

### 0.3 DER JENAER WOHNUNGSMARKT IM ÜBERBLICK

Mit diesem Abschnitt wird anhand **zentraler Eckwerte** ein erster Überblick über die Entwicklungstrends auf dem Jenaer Wohnungsmarkt sowie den Zusammenhängen zwischen einzelnen Faktoren gegeben, welche in den folgenden Kapiteln in Teil A in Form von Grafiken und Tabellen ausführlicher analysiert und qualitativ bewertet werden.

Für Jena waren noch bis 2018 steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch, was im ostdeutschen Kontext durchaus positiv zu bewerten war. Allerdings zeigten die **demografischen Indikatoren** eine Verlangsamung des Wachstumsprozesses in Jena. Dabei ist zu beachten, dass die typischen Entwicklungsprozesse und -trends in Jena zwischen 2015 und 2017 stark durch den Zuzug Geflüchteter überlagert waren. Dies spiegelte sich vor allem in den Wanderungszahlen, der Einwohnerentwicklung sowie dem Migrantanteil direkt wider. Als Sekundäreffekt führte dieser Zuzug zum vorübergehenden Anstieg der Geburtenrate, dadurch zu einer Zunahme der Kinder und Familienhaushalte und somit zur Verlangsamung des fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozesses.

Seit 2019 liegen allerdings nach langer Zeit sowohl der natürliche Saldo als auch der Wanderungssaldo im negativen Bereich – Jena schrumpft. Dabei sind 2020 die Wanderungsverluste im Zuge der Corona-Pandemie deutlich angestiegen. Die Ursache für die Sterbeüberschüsse sind in der ersten Linie die rückläufigen Geburtenzahlen. Zwar haben die Sterbefälle 2019 vorübergehend sowohl absolut als auch negativ ihren Höhepunkt erreicht, gingen aber

2020 wieder leicht zurück, sodass sich keine Übersterblichkeit im Zusammenhang mit Corona-Pandemie erkennen lässt.

Hat in den letzten Jahren der Rückgang der Zahl Studierender das Bevölkerungswachstum gedämpft, so ist ihre Entwicklung derzeit relativ stabil. Die Analyse des Einzugsbereichs von Universität und Fachhochschule (►siehe Kapitel C 1.2) ergibt einen stabilen Zuzug aus den neuen Bundesländern und noch bis 2019 eine starke Zunahme der Studenten aus dem Ausland. Dies verdeutlicht nicht nur die regionale, sondern auch die wachsende überregionale Bedeutung Jenas als **Studienstandort**.

Die Zunahme der Beschäftigten (am Arbeitsort) bei zugleich rückläufigen Arbeitslosenzahlen und vergleichsweise geringer Arbeitslosenquote verweist auf eine gute Stellung des Jenaer **Arbeitsmarktes**, begünstigt durch die regionalen Pendlerverflechtungen, aber auch durch die Arbeitsmigration aus der Region sowie aus dem Ausland. Die Werte für 2020 deuten zwar auf eine gewisse Stagnation hin, die allerdings den gesamten Thüringer Arbeitsmarkt umfasst und keineswegs Jena spezifische Entwicklung darstellt.

Aufgrund dieser Entwicklungen stellt Jena einen für ostdeutsche Verhältnisse eher untypischen, angespannten Wohnungsmarkt dar, trotz einer regen, aber rückläufigen **Neubautätigkeit** sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im kleinteiligen Segment. Damit verbunden ist ein Anstieg der **Angebotsmieten**, der sich aktuell jedoch verlangsamt.

ABB. 1 DER JENAER WOHNUNGSMARKT IM ÜBERBLICK

Indikatoren	2017	2018	2019	2020	Veränderung 2017-2020
<b>Wohnungsnachfrage</b>					
Einwohner mit Hauptwohnsitz	108.722	109.000	108.940	108.306	-0,4%
Geburten	1.149	1.117	1.068	1.043	-9,2%
Sterbefälle	1.061	1.069	1.140	1.105	4,1%
Natürlicher Saldo	88	48	-72	-62	-170,5%
Zuzüge über die Stadgrenze	7.457	7.185	6.773	5.573	-25,3%
Wegzüge über die Stadgrenze	6.867	6.968	6.799	6.130	-10,7%
Saldo Außenwanderungen	590	217	-26	-557	-194,4%
Privathaushalte	61.463	61.052	61.287	61.329	-0,2%
Anteil 1-Personen-Haushalte	52,0%	52,0%	52,6%	53,1%	-
Anteil Haushalte mit Kindern	17,2%	17,5%	17,4%	17,2%	-
Wohnhaushalte	56.189	55.798	55.984	55.982	-0,4%
Studenten insgesamt	21.836	21.773	21.825	22.398	2,6%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	55.192	56.542	57.455	57.380	4,0%
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	3.302	3.119	2.931	3.279	-0,7%
Arbeitslosenquote* (Jahresdurchschnitt)	6,1%	5,6%	5,2%	5,8%	-
Migranten	14.374	15.272	15.793	15.987	11,2%
Ausländer	10.060	10.866	11.217	11.312	12,4%
<b>Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand (Anzahl WE)	59.013	59.474	59.700	59.867	1,4%
Baufertigstellungen insg. (Anzahl WE)	494	533	301	238	-51,8%
Neubau in EZFH (Anzahl WE)	64	74	63	51	-20,3%
Neubau in MFH (Anzahl WE)	227	241	121	187	-17,6%
Bestandsmiete (laufende Verträge > 1 Jahr) (€/m²)	5,64	5,73	5,83	5,91	4,8%
Neuvermietungsmiete (< 1 Jahr) (€/m²)	6,26	6,45	6,46	6,63	5,9%
Angebotsmiete (€/m²)**	***	8,89	9,32	9,59	7,8%

\* bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

\*\* Mittelwert Nettokaltmiete (€/m²) standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität

\*\*\* Aufgrund des Umstiegs von ImmobilienScout24 auf IDN ImmoDaten GmbH als Datenquelle gibt es keine Zeitreihe vor 2018. Es wird eine Veränderung der Angebotsmiete gegenüber 2018 berechnet.

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena; TLS; Daten der Wohnungsunternehmen; IDN ImmoDaten GmbH; Bundesagentur für Arbeit  
Berechnungen: Timourou

## 0.4 ZIELE DER STADTENTWICKLUNG JENA

Die Stadt Jena verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit dem Planungshorizont 2030+, welches mit Beschluss des Stadtrates am 14.02.2018 bestätigt wurde. Dieses Konzept stellt ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept der Stadt Jena dar

und wird dem kommunalen Handeln als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs.6 Nr.11 BauGB in allen Bereichen zugrunde gelegt.<sup>1</sup> In diesem Konzept sind die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung verankert.

### 0.4.1 AUSGANGSLAGE DER WEITEREN STADTENTWICKLUNG

Jena ist neben der Landeshauptstadt Erfurt und der Stadt Gera eines von drei Oberzentren im Freistaat Thüringen. Der Bereich entlang der Städteketten Gotha-Erfurt-Weimar-Jena zählt im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel - Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten“ zu den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. Damit übernimmt Jena eine wesentliche Funktion als Wachstumsmotor für das gesamte Land.

Jena bildet einen Ankerpunkt der Daseinsvorsorge für den umgebenden Funktionsraum. Durch enge räumliche Verflechtungen und interkommunale Kooperationen soll Verantwortung gemeinsam getragen werden. Der Regionalplan Ostthüringen empfiehlt mit dem Ziel der Sicherung der oberzentralen Funktionen für Jena explizit:

- Wahrnehmung der Scharnierfunktion zwischen den Planungsregionen Ostthüringen und Mittelthüringen unter Mitwirkung in der Impuls-Region Erfurt-Weimar-Jena
- Weiterentwicklung als Standort der Wissenschaft und innovativen Forschung
- Weiterer Ausbau der Universität Jena als Stadtuniversität, des Universitätsklinikums und der Fachhochschule Jena
- Fortführung des Ausbaus innovativer Technologiestandorte im Rahmen von JenArea21
- Wahrung der Bedeutung und Ausstrahlung der Kulturlandschaft des Mittleren Saalealtales durch interkommunale Kooperation

- Verbesserung der Bedingungen für den Kultur- und Bildungstourismus sowie gemeinsam mit den Städten Weimar und Erfurt für den Städtetourismus.

Die Stadt Jena ist hinsichtlich der Konzepte, Pläne und Akteure umfassend und gut aufgestellt, um die heutigen und zukünftigen Anforderungen lösungsorientiert und innovativ anzugehen und passfähige Lösungsstrategien zu entwickeln. Der wirtschaftliche Erfolg der Stadt basiert auf der engen Verzahnung von Hochschulen, Wissenschaft und Unternehmen sowie den weitreichenden Akteursverflechtungen innerhalb der Stadt.

Nahe gelegene Natur- und Landschaftsräume sowie vielfältige Kultur- und Bildungsangebote zählen zu den weiteren Vorzügen, die eine hohe Lebensqualität in Jena sichern. Infolge dieser Qualitäten und Stärken ist in Jena ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, das von jungen Menschen und internationalen Fachkräften getragen wird.

Das weitere Bevölkerungswachstum ist in hohem Maße von zukünftigen Zuzugsraten und damit von den Standortqualitäten von Wissenschaft, Wirtschaft und der Stadt abhängig. Hier ist eine weitere bundesweite bis internationale Profilierung unerlässlich, die durch Stadtmarketing unterstützt und durch eine offene, tolerante und mehrsprachige Bürgerschaft getragen wird.

<sup>1</sup> Detaillierte Ausführungen zur Integrierten Stadtentwicklung sind im Band 13 der Schriften zur Stadtentwicklung Jena auffindbar (Redaktion: complan Kommunalberatung Berlin/Potsdam und Stadt Jena)

Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen sind Flächenwachstum und damit auch das Bevölkerungswachstum der Stadt begrenzt. Die anhaltende Wachstumsdynamik führt verbunden mit begrenzten Flächenressourcen zu Konkurrenzen zwischen Nutzungen und Nutzern. Daher zählen die ressourceneffiziente und ausgewogene Entwicklung, Nachnutzung und Mobilisierung vorhandener Flächen und Gebäude zu den Kernaufgaben der Stadt.

Zugleich sind im Kontext von Verdichtung und Neubautätigkeiten die stadtklimatischen und naturräumlichen Auswirkungen sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und durch begleitende und gleichgewichtige Entfaltung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen zu kompensieren – im Interesse der städtischen Lebensqualität und der Erhaltung des Einzigartigkeit des mittleren Saaletals. Den Klimaveränderungen als globalem Trend ist auf lokaler Ebene durch Anpassung, Vorsorge und Schutz von Flächen, Flora und Fauna zu begegnen.

Mit dem Eichplatzareal, dem Inselplatz, der Bachstraße und dem Engelplatz verfügt Jena über wichtige zentrale Potenzialflächen im Kernstadtbereich, die in naher Zukunft bebaut werden und damit das Gesicht der Stadt verändern werden. Zudem verfügt Jena über weitere innerstädtische Lagen, die für eine Revitalisierung und Nachverdichtung mobilisiert werden können, um zukünftige Flächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe und Versorgung zu sichern.

Neben der Stärkung der Kernstadt ist eine zunehmende Stadtteilorientierung gefragt, die eine stärkere Mischung von Kultur-, Bildungs- und Betreuungs-, Begegnungs- und Versor-

gungsangeboten auf Quartiersebene und zugleich die hohen Ansprüche an Freiraumqualitäten sichern.

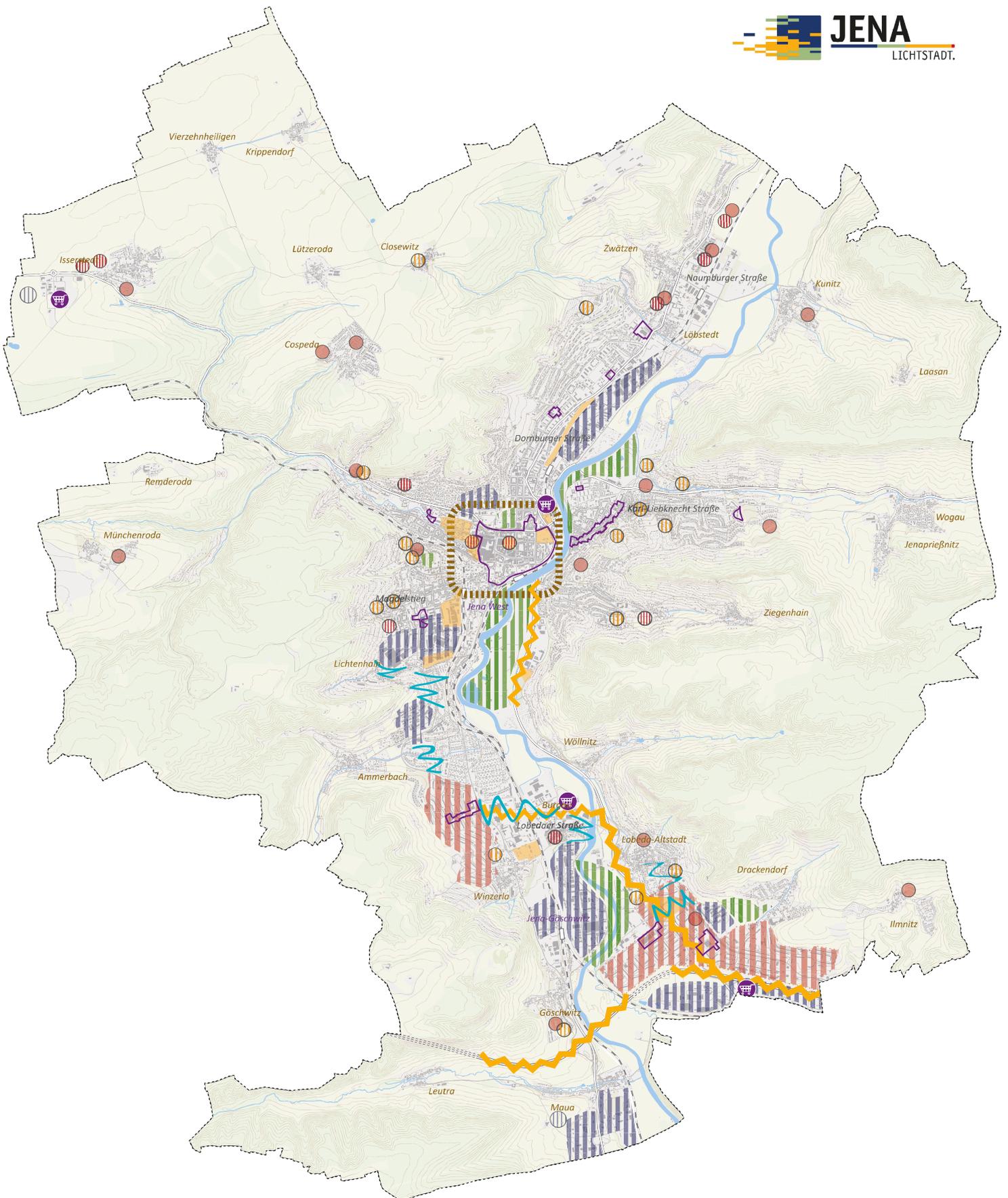
Als zukünftige Aufgabe mit gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung ist zudem die Profilierung im Gesundheitsbereich gesetzt. Jena verfügt mit dem Uniklinikum in Lobeda über einen Gesundheitscampus, an dem sich Fachkompetenz und moderne Medizintechnik bündeln.

Ein weiterer thematischer und räumlicher Schwerpunkt liegt im Bereich Sport, der als positiver Imageträger für die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und Handlungsbedarfe – Zusammenfassende Bewertung Stadt nach außen und nach innen dienen kann. Räumlich sind Sportanlagen, Stadion und Sportgymnasium in Jena in der Saaleaue konzentriert.

Darüber hinaus unterliegt der Verkehrsbereich einem tiefgreifenden Wandel, der Auswirkungen auf die Angebotsformen, Infrastrukturbedarfe und letztlich die Raum- und Lebensqualitäten entfaltet. Die Mobilitätswende bietet Potenziale, um das Gesamtverkehrssystem innerhalb der Stadt und in der Region zu optimieren. Die Handlungsoptionen reichen von der intermodalen Verknüpfung der Verkehrsmittel, der intelligenten Steuerung des fließenden und ruhenden Verkehrs bis hin zur Intensivierung der Nahverkehrsangebote nach Wegfall des Schienenfernverkehrs. Damit einhergehend werden die interkommunale Zusammenarbeit und Kooperationen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen zukünftig noch an Bedeutung gewinnen.

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Stärken, Schwächen sowie Chancen und Risiken der Entwicklung der Stadt gebündelt und zusammenfassend aufgeführt.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dynamische, innovative, junge, lebendige Stadt</li> <li>• Kooperationen zwischen Hochschulen, Wissenschaft und Wirtschaft</li> <li>• Profiliertes und weltweit vernetztes Technologiestandort</li> <li>• Vernetzte und vielfältige Bildungs- und Betreuungslandschaft</li> <li>• Urbane, dichte, nutzungsgemischte Kernstadt mit kurzen Wegen und intensive, lineare Stadtstrukturen</li> <li>• (Fast) flächendeckendes Nahverkehrsnetz, passfähig zur Stadtstruktur</li> <li>• Vielfalt und Qualität an kulturellen Einrichtungen, Spielstätten und Angeboten</li> <li>• Grüne Stadtkanten, Einbettung in Landschaftsraum, Saale, bedeutende Artenvorkommen</li> <li>• Bürgerschaftliches und soziales Engagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumlich begrenzte Ausdehnungsmöglichkeiten</li> <li>• Langgestreckter Siedlungsraum in Tallage verbunden mit einer starken Überwärmung, vermindertem Luftaustausch und geringen Windgeschwindigkeiten</li> <li>• Wegfall der Fernbahnanbindung</li> <li>• Verkehrsachsen mit erheblichem Flächenanteil, Lärm- und Luftbelastung und stadträumlichen Barrierewirkungen</li> <li>• Sanierungsbedarfe im Verkehrsnetz</li> <li>• Unzureichende Freiraumvernetzung und lückenhafte Wegeverbindungen in der Saaleaue</li> <li>• Wenige stadtteilbezogene kulturelle Angebote und wenige mehrsprachige Angebote und Vermarktungsaktivitäten</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale, überregionale und internationale Zusammenarbeit</li> <li>• Kultur, Bildung und Sport als Image- und Standortfaktoren sowie als Impulsgeber für Wirtschaft, Wissenschaft und Tourismus</li> <li>• Förderung von Mehrsprachigkeit als Basis für Toleranz und Offenheit</li> <li>• Nutzungsmöglichkeiten neuer Informationssysteme und -technologien</li> <li>• Entwicklung, Nachnutzung und Mobilisierung von ungenutzten und untergenutzten Flächen und Gebäuden, Intensivierung von Nutzung und Mischung</li> <li>• Sicherung der Fern- und Naherreichbarkeit und Optimierung der innerstädtischen Verkehrsangebote</li> <li>• Sicherung und Entwicklung von Freiräumen als Erholungsräume und soziale Treffpunkte durch qualitätsvolle, zeitgemäße und vielseitig nutzbare öffentliche Räume</li> <li>• Erhalt des wertvollen Naturraumes und der Artenvorkommen und zugleich Weiterentwicklung für Erholung und Bildung</li> <li>• Neue Nutzungsarten für die Kulturlandschaft führen zu deren Bewahrung und Weiterentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmende Interessenskonflikte zwischen Siedlungs-, Verkehrsentwicklung, Natur- und Artenschutz sowie Klimaanpassung</li> <li>• Konkurrenzdruck zwischen Nutzungen und Nutzern um Flächen</li> <li>• Rückgang der Studierendenzahlen</li> <li>• Führungs- und Fachkräftemangel</li> <li>• Zunehmende Verkehrsbelastungen und verkehrsbedingte Flächenverbräuche und entsprechenden Luftschadstoff- und Lärmbelastungen</li> </ul>



### Räumliche Bestandsbewertung

#### Schwerpunkträume

-  Stadtzentrum
-  Wohnen
-  Wirtschaft/Wissenschaft
-  Naherholung/Freizeit/Sport
-  Versorgungsstandorte (Einzelhandel) gem. Zentrenkonzept

#### Stadträumliche Defizite und Potenziale

-  Brach-, Potenzial- und Revitalisierungsflächen
-  Entwicklungsfläche Wohnen\* bis 2022
-  Entwicklungsfläche Wohnen\* bis 2030
-  Vorbehalts- und Potenzialfläche Wohnen
-  Vorbehalts- und Potenzialfläche Gewerbe
-  Barrierewirkung, Luft- und Lärmbelastung
-  Nicht-integrierte Einzelhandelsstandorte
-  Stadträumliche Brüche

### Jena.2030+

Stand: Dezember 2017



Bearbeitung: complan Kommunalberatung  
 Kartengrundlage: Städtische topographische Karte der Stadt Jena

\*planungsrechtlich gesicherte Standorte

### 0.4.2 AUSGANGSLAGE DER WEITEREN STADTENTWICKLUNG

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept baut auf dem durch die Stadtverwaltung und die Eigenbetriebe der Stadt Jena entwickelten Leitbild auf, das als übergeordneter strategischer Rahmen für das ISEK dient. Dieses Leitbild bildet die Grundlage für die Formulierung von Leitzielen der Stadtentwicklung (Strategisches Leitbild der Stadt Jena, verabschiedet im Mai 2014).

Aus diesen Formulierungen sind drei Handlungsfelder der Stadt abgeleitet, die mit strategischen Zielen und weitgehend messbaren Indikatoren untersetzt sind. Die Handlungsfelder betreffen den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Jena, die Lebensqualität sowie die Rolle der Stadtverwaltung und städtischer Unternehmen.

Während die beiden ersten Handlungsfelder eine gesamtstädtische Wirkung entfalten und gleichermaßen von den Entscheidungen zahlreicher Akteure und Partner abhängen, richtet sich der dritte Punkt an die Stadtverwaltung sowie die städtischen Unternehmen, die wiederum die Handlungsfähigkeit der Stadt sichern.

Jena als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

- Bedarfsgerechte Standortentwicklung für Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe
- Stetiges, qualitatives Wachstum im Bereich Wirtschaft und Arbeit
- Nachhaltige Entwicklung der Infrastruktur
- Überregionale Einbindung und Standortkooperation

### ZUKUNFTSTHEMEN

Basis für die Formulierung von Zukunftsthemen für die Stadt Jena sind die oben als Zielebene beschriebenen Kernkompetenzen der Stadt. Dazu zählen die Standortqualitäten und die besonderen Chancen in den Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft sowie der Lebensqualität in der Stadt. Diese wiederum wird durch hohe Standards, beste Zukunftschancen und gute Umweltbedingungen bestimmt. Auch dieser Bereich setzt auf Kernkompetenzen der Stadt Jena, die auf Anstrengungen und nachhaltige Erfolge

- Jena als attraktiver und weltoffener Ort zum Leben mit Chancen für alle
- Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Jena ist eine weltoffene Stadt
- Jena ist sozial und familienfreundlich
- Hohe Angebotsstandards in den Bereichen Bildung, Kultur und Sport

Städtische Verwaltung und Unternehmen als moderne, bürgerorientierte Dienstleister

- Dauerhafte Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt
- Effiziente u. effektive Prozesse entsprechend der Grundsätze des neuen Steuerungsmodells
- Umsetzung einer hohen Dienstleistungsqualität

Mit diesen übergeordneten Zielstellungen ist definiert, was die handelnden Akteure aus Verwaltung und Eigenbetrieben verfolgen. Die jeweiligen Bereiche haben sich darüber hinaus weitere Leitbilder und Zielstellungen u.a. im Rahmen der Fachkonzepte gesetzt, die die o.g. Ziele konkretisieren und ergänzen. Das Leitbild sowie die formulierten Zielstellungen der Stadt dienen dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept als übergeordnete Zielebene.

in Klimaschutz und -anpassung, in der Integration, in Bildung und Kultur verweisen kann.

In einem umfassenden Beteiligungsprozess wurde intensiv diskutiert, wie diese Kernkompetenzen in der Zukunft fort- und weiterentwickelt werden könnten. Potenziale, Chancen und Risiken wurden erörtert und besprochen. Aufbauend auf den laufenden Aktivitäten und Zielstellungen der Stadt Jena wurden Handlungsbedarfe und zukünftige Aufgaben der Stadtentwicklung formuliert und präzisiert.

Die sieben Zukunftsthemen für Jena stellen Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung dar, um zukünftig im Wettbewerb der Städte um Bewohner, Unternehmen und Besucher zu punkten. Folgende Zukunftsthemen und Schlüsselvorhaben werden formuliert:

**„Licht.Stadt.Jena“** – Internationalisierung und Toleranz fördern sowie Stadtmarketing schärfen –

Im Fokus des Zukunftsthemas Licht.Stadt.Jena stehen das Stadtmarketing und die Stadtidentität im Zusammenhang mit Internationalisierung und Toleranz.

Die zwei Schlüsselvorhaben: *Netzwerk Willkommenskultur* und *Marke „Lichtstadt“* sollen einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung leisten.

**„Digital.Stadt.Jena“** – Vernetzung/Digitalisierung von Stadt, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur –

Mit dem Digitalisierungsgrad in einer Stadt sind Standortmerkmale verbunden, die sich positiv auf die Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung auswirken. Die Digitalisierung betrifft als Querschnittsaufgabe alle Akteure und Bereiche des kommunalen Handelns, stadtnahe Unternehmen sowie weitere Partner der Stadt aus Wirtschaft und Wissenschaft. Transparenz und Teilhabe sollen gewährleistet und Bestandteil des gesamtstrategischen Ansatzes sein.

Die zwei Schlüsselvorhaben: *Strategie > Digitales Jena <* und *Projekt Breitbandausbau* beschreiben erste Anforderungen zur Umsetzung dieses Themas.

**„Stadt.Region.Jena“** – Regionale und interkommunale Kooperationen intensivieren –  
Regionale und interkommunale Kooperationen bieten den geeigneten Rahmen, unterschiedliche Interessen frühzeitig zu erörtern und im Vorfeld formeller Planungsprozesse Ausgleich und Konsens durch die Etablierung einer entsprechend zugeschnittenen Kooperationsform zu schaffen. Durch die Umsetzung gemeinsamer Vorhaben werden erste Schritte für die Förderung einer nachhaltigen Stadt-Umland-Entwicklung eingeleitet. Jena ist nur gemeinsam mit dem Umland zu denken.

Das Schlüsselvorhaben: *Regionales Nachbarnachbarschaftsforum* bietet die Voraussetzung für diese Kooperation.

**„Mobil.Stadt.Jena“** – Mobilitätsangebote neu denken –

Der Mobilitätsbereich befindet sich in einem weitreichenden Wandel, der auch die Stadtentwicklung zunehmend beeinflussen wird. So differenzieren sich die Möglichkeiten der Fortbewegung aus, die Handlungsbedarfe zur Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur nach sich ziehen, neue Ansätze sind zu denken und weiterzuentwickeln.

Zur Ausgestaltung der städtischen Verkehrsinfrastruktur und -angebote sind die drei Schlüsselvorhaben: *Allianz Fernbahn, Jena digital mobil, Multimodale Mobilität* von großer Bedeutung.

**„Effizienz.Flächen.Jena“** – Effiziente ressourcenschonende und vernetzte Flächenentwicklung umsetzen –

Das Thema der Flächenverfügbarkeit und Revitalisierung birgt die Chance, unter den besonderen topografischen Bedingungen Jenas einen nachhaltigen Umgang mit dieser knappen Ressource zu erreichen. Weiterentwicklung, Umnutzung von Flächen, strategische Flächenbevorratung sowie Ergänzungen im Bestand müssen oberste Priorität erhalten.

Dazu werden zwei Schlüsselvorhaben: *Strategisches Flächenmanagement, Revitalisierung und Verdichtung stadtbedeutsamer Flächen* beitragen.

**„Mein.Unser.Jena“** – Lebensqualitäten in der Stadt weiterentwickeln –

Im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Sinne des sozialen Zusammenhalts stellt die Sicherung der hohen Lebensqualität für alle, der Chancengleichheit, der sozialen Mischung, der Integration und der Inklusion eine dauerhafte Aufgabe dar.

Diese Aufgabe wird mit fünf Schlüsselvorhaben: *Projekt „Stadtmitte“, Erlebnisraum Saale, Stadtteilzentren, Soziale Teilhabe, Klimaanpassung* umgesetzt.

„**Stark.Handeln.Jena**“ – Handlungsfähigkeit sichern und ausbauen –

Die Handlungsfähigkeit einer Stadt unterliegt unterschiedlichen Faktoren, die sich aus externen und internen Einflüssen zusammensetzen. Dies setzt laufende Kommunikation, Transparenz und kooperatives Handeln voraus.

### RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Die räumliche Ausdehnung der Stadt Jena ist ebenso wie das Stadtbild durch die umgebenden Kultur- und Naturlandschaften des mittleren Saaleals geprägt, die insbesondere westlich und östlich des Siedlungskörpers als natürliche grüne Stadtkanten dienen. Diese oberen Hanglagen und Steilhänge sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu sichern und weitgehend von baulichen Nutzungen frei zu halten. Der Landschaftsraum der Saale, der sich als natürliches verbindendes Element durch die Stadt zieht, ist als Raum für Naturerlebnis, Naherholung, Freizeit und Sport, als wichtiger Biotopverbund sowie als Schutz- und Retentionsraum weiterzuentwickeln.

Das Stadtzentrum ist der urbane, gelebte, identitäts- und imageprägende Stadtraum Jenas. Neben der Stadtuniversität wird das Stadtzentrum funktional, gestalterisch und stadträumlich weiterentwickelt. Die Stadtteilzentren in Nord, Ost, Winzerla, Lobeda Ost und Lobeda West werden zukünftig als wohnortnahe Lebensmittelpunkte an Bedeutung gewinnen. Magdelstieg, Dornburger Straße und Karl-Liebknecht-Straße sind als straßenbegleitende Versorgungslagen funktional und gestalterisch aufzuwerten. Diese Magistralen ergänzen das Konzept der Stadtteilzentren.

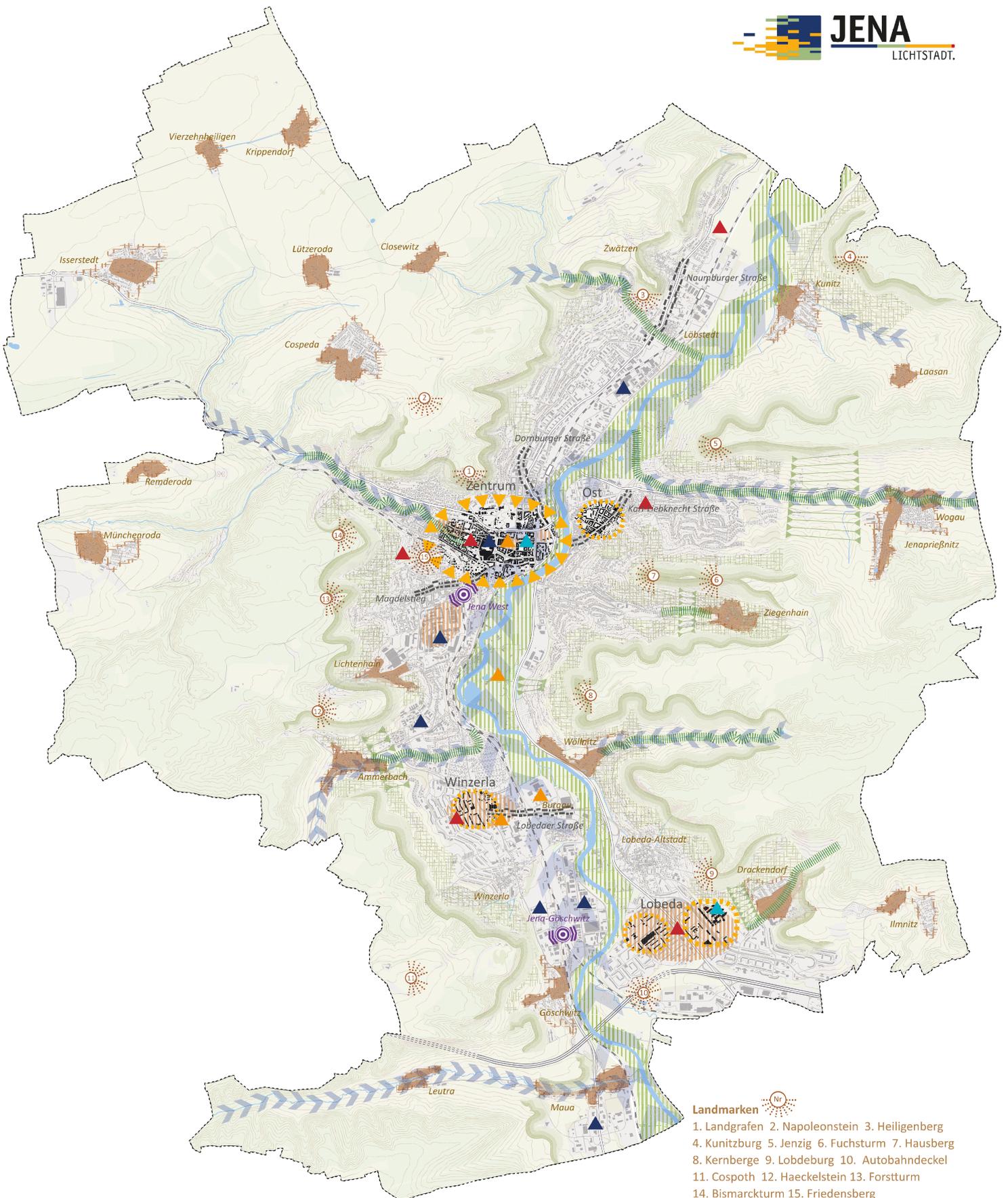
Jena ist beliebter Wohnort und prosperierender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die zunehmenden Flächenbedarfe der jeweiligen Zielgruppen unterliegen der ausgewogenen Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Umwelt-, Klimafreundlichkeit und Funktionsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund sollen vorhandene Potenzialflächen und -gebäude mobilisiert und durch neue passfähige Nutzungen belebt werden. Mit der Aufwertung und Neuordnung von Über-

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wurden drei Schlüsselvorhaben: *Szenario 2030 – Finanzielle Nachhaltigkeit, Strategische Steuerung, Verwaltungs- und Beteiligungssteuerung* formuliert.

gangsräumen und der Herstellung stadträumlicher Verbindungen werden neue Qualitäten und Perspektiven jenseits des Stadtzentrums entwickelt.

Zusammengefasst werden folgende stadträumliche Zielstellungen formuliert:

- Stärkung und Entwicklung der Stadtmitte als funktionales und gelebtes Zentrum und mit hohen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsansprüchen
- Qualifizierung und Entwicklung von Stadtteilzentren in Nord, Ost, Winzerla, Lobeda Ost und Lobeda West sowie der Magistralen Magdelstieg, Dornburger Straße und Karl-Liebknecht-Straße
- Weiterentwicklung der technologieorientierten Forschungs- und Gewerbestandorte als zukunftsfähige Arbeitsorte (Tatzendpromenade, Schott, Zeiss, JenA21, JenA4, Maua-West)
- Weiterentwicklung von Wohnschwerpunkten für unterschiedliche Bedarfe und Zielgruppen (Nord, Bachstraße, Lobeda, Ost, West sowie weitere kernstadtnahe Standorte)
- Vertikale Akzentuierung von Ortsteilzentren und wichtigen Entwicklungs- sowie Konversionsgebieten
- Kulturlandschaften einschließlich der ländlich geprägten Ortschaften erhalten und behutsam entwickeln
- Entwicklung des Erlebnisraumes Saale als verbindendes Naturelement und Biotopverbund
- Erhalt und Schutz der oberen Hanglagen als natürliche grüne Stadtkante und Biotopverbund
- Grünstrukturen vernetzen und Grünzäsuren sichern
- Landmarken als Aussichtspunkte und Ausflugsziele erlebbar machen.



- Landmarken**
1. Landgrafen
  2. Napoleonstein
  3. Heiligenberg
  4. Kunitzburg
  5. Jenzig
  6. Fuchsturm
  7. Hausberg
  8. Kernberge
  9. Lobdeburg
  10. Autobahndeckel
  11. Cospoth
  12. Haeckelstein
  13. Forstturm
  14. Bismarckturm
  15. Friedensberg

### Räumliche Entwicklungsziele

- |  |                                       |   |   |                            |
|--|---------------------------------------|---|---|----------------------------|
|  | Stadtzentrum/Stadtteilzentren stärken |  | Grüne Stadtkante erhalten   |                            |
|  | Städtebauliche Hauptachsen entwickeln |  | Pufferzone sichern  |                            |
|   | Schwerpunktfunktionen sichern         |  | Grünstrukturen vernetzen/Grünzäsuren sichern  |                            |
|   |                                       | Wohnen  |  | Kaltluftleitbahnen sichern |
|   |                                       | Wirtschaft / Wissenschaft   |  | Saaleaue weiterentwickeln  |
|   | Bildung / Gesundheit                  |  | Ortskern bewahren   |                            |
|   | Kultur/Tourismus/ Sport               |  | Ortsstrukturen erhalten   |                            |
|  | Entwicklungsräume nutzen              |  | Landmarken erlebbar machen  |                            |
|  | Bahnhöfe stadträumlich einbinden      |   |   |                            |

**Jena.2030+**

Stand: Dezember 2017



Bearbeitung: complan Kommunalberatung  
 Kartengrundlage: Städtische topographische Karte der Stadt Jena

## 0.5 WOHNUNGSPOLITISCHE RICHTLINIEN

In den letzten Jahren sind zahlreiche Beschlüsse zu verschiedenen wohnungspolitischen Zielen, Instrumenten oder Maßnahmen vom Stadtrat diskutiert und gefasst worden (►siehe unten). Im Vordergrund stand zumeist eine Reihe von Einzelaspekten. Aus diesem Grund hat der Stadtrat im Mai 2019 den Oberbürgermeister beauftragt, eine wohnungspolitische Richtlinie zu erarbeiten (Beschlussvorlage Nr. 19/2324-BV). Die Richtlinie ist als übergeordnete Strategie und als langfristige Ausrichtung der

kommunalen Wohnungspolitik zu verstehen. Sie nimmt die bisherigen Inhalte der Beschlüsse auf, systematisiert und ergänzt sie und stellt sie in einen wohnungspolitischen Zusammenhang. Diese Richtlinien sollen langfristig für die Stadtpolitik und Stadtverwaltung handlungsleitend sein, sie stellen auch eine Grundlage für weitere Wohnungsmarktakteure dar. Die Richtlinien wurden am 14.10.2020 vom Stadtrat beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 20/0482-BV).

### WOHNUNGSPOLITISCHE RICHTLINIEN DER STADT JENA

Die Stadt Jena verfolgt das Ziel einer **nachhaltigen und sozial ausgewogenen Entwicklung** des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus. Eine nachhaltige Entwicklung meint das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte.

#### Sozial bedeutet, es soll(en) ...

- ... ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot geschaffen werden.
- ... qualitätsvolle, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen.
- ... die soziale Mischung in allen Stadtteilen bewahrt werden.

#### Ökonomisch bedeutet, es sollen ...

- ... Rahmenbedingungen gesetzt werden, die die wirtschaftliche Existenz von Wohnungseigentümern sichern und nachfragegerechte Investitionen in den Wohnungsbestand ermöglichen.

#### Ökologisches bedeutet, es soll(en) ...

- ... die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt werden.
- ... für den Wohnungsneubau ein sparsamer Flächenverbrauch erfolgen.

Darüber hinaus gilt es, die Attraktivität der Stadt Jena weiter zu steigern, indem die vorhandene Bausubstanz geschützt und durch Sanierung, Modernisierung und Neubau weiterentwickelt wird. Im Ergebnis sollen attraktive städtebauliche Strukturen erhalten und geschaffen werden.

Diese Aspekte münden in dem Ziel, einen **ausgeglichene Wohnungsmarkt** zu erreichen. Das bedeutet, dass ...

- der zunehmenden Wohnraumnachfrage ein ausreichend großes neues Wohnungsangebot zur Verfügung steht.
- es mehr Wohnungen als Haushalte gibt, um eine Mobilitätsreserve von ca. 3 % zu erreichen.
- die individuellen Wohnbedürfnisse der Nachfrager befriedigt werden.
- es für alle Nachfragegruppen gemessen an ihrem Einkommen ein bezahlbares Angebot gibt.
- sich die Mietpreise moderat entwickeln können und Investitionen refinanzierbar sind.

Im Ergebnis sollen alle Bürger entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum finden. Dazu gehört auch, ausreichend Wohnraum für Zuzugswillige und alle Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt in Jena haben, zu schaffen.

Haushalte, die sich selbst nicht oder nur schwer mit Wohnraum selbst versorgen können, bedürfen der Unterstützung. Zu diesen **sozialen Zielgruppen** zählen im Wesentlichen einkommensschwache Haushalte, Studierende, Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung und Geflüchtete.

Um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen, gilt es

- zum einen die Marktmechanismen zu nutzen und
- zum anderen wohnungspolitisch steuernd einzugreifen.

Zudem wird vorausschauend und nachfrageorientiert auf zu erwartende Entwicklungen reagiert und wenn notwendig steuernd eingegriffen.

Mit Blick auf die Dynamiken am Wohnungsmarkt und den lokalen Besonderheiten sind je nach aktueller Wohnungsmarktsituation unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente erforderlich. Um die Marktsituation beurteilen zu können, dienen laufende Wohnungsmarktbeobachtungen als Grundlage.

Für die Stadt Jena ergeben sich daraus die folgenden wohnungspolitischen Strategien:

### WOHNUNGSNEUBAU FÖRDERN

Ziel ist es, für die zukünftig zu erwartende Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet ausreichend Wohnraum im Sinne des ausgeglichenen Wohnungsmarktes zu schaffen. Rechnerische Grundlage für das Ausmaß der zu erwartenden Wohnraumnachfrage stellt die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Jena dar. Neben diesem Mengeneffekt werden auch aus qualitativen Gründen neue Wohnungsangebote benötigt. Die Wohnwünsche und -bedürfnisse der einzelnen Nachfragergruppen verändern sich und Wohnungen mit neuen Ausstattungsmerkmalen und modernen Grundrissen etc. werden nachgefragt. Mit einer nachfrageorientierten Angebotsentwicklung gilt es den Wohnungsbestand durch Sanierung, Modernisierung, altersgerechten Umbau etc. weiterzuentwickeln und den Wohnungsneubau zu ermöglichen. Dabei werden neue Angebote in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie in unterschiedlichen Marktsegmenten und für unterschiedliche Zielgruppen benötigt. Hohe qualitative Ansprüche an den Städtebau ergeben sich auch aus dem Ziel, die Attraktivität der Stadt Jena weiter zu steigern.

Grundlage für den Wohnungsbau sind ausreichende und passende Wohnbauflächen. Als Instrument für eine strategische Wohnbauflächenplanung dient die **Wohnbauflächenkonzeption**.

Darin werden das erforderliche Wohnbauflächenpotenzial ermittelt und die Anforderungen an die Bauleitplanung formuliert. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

Die Stadt Jena

- unterstützt mit dem 2003 eingeführten **Baulückenkataster** die Aktivierung von Baulücken- und Nachverdichtungspotenzialen,
- sichert und erwirbt Wohnbauflächen mit einer aktiven Liegenschafts- und **Bodenvorratspolitik** (strategisches Flächenmanagement),
- plant eine Erweiterung der Vergabe von städtischen Grundstücken mit der **Konzeptvergabe**, um verschiedene Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen und städtebauliche Vorstellungen umzusetzen und
- setzt Rahmenbedingungen für innovative Wohnformen und unterstützt diese.

### SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG SICHERN

Ziel ist es, alle sozialen Zielgruppen mit adäquatem Wohnraum im Stadtgebiet zu versorgen, indem für sie ein vielfältiges und bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Im Fokus der sozialen Wohnraumversorgung stehen Haushalte mit besonderen Bedürfnissen, die sich nicht oder nur schwer am Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum selbst versorgen können. Solange der Wohnungsmarkt nicht ausgeglichen ist, gilt es die negativen Folgen der Marktanspannung zu reduzieren.

Dieses Ziel soll einerseits mit dem **Erhalt des preiswerten Wohnungsbestandes** erreicht werden. Für die Unterstützung der sozialen Zielgruppen gilt es, dämpfend auf den Mietpreisanstieg einzuwirken und den Zugang zu Wohnungen zu erleichtern beziehungsweise zu ermöglichen. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Maßnahmen und Instrumente:

- Als Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten und somit der zulässigen Mieterhöhungen im Bestand dient der **qualifizierte Mietspiegel**.
- Unabhängig von einzelnen Zielgruppen ermöglicht die **Mietpreisbremse** Mietpreisanstiege bei Neuvermietung zu begrenzen.
- Die **abgesenkte Kappungsgrenze** begrenzt Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen.
- Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erworbene **Mietpreis- und Belegungsbindungen** stellen ein wichtiges Instrument der Wohnraumversorgung dar.
- Mit **Kooperationsverträgen** zwischen der Stadt Jena und Wohnungsunternehmen kann die Versorgung der sozialen Zielgruppen verbessert werden.

Zugleich ist es Ziel der Stadt Jena, der sozialräumlichen Segregation entgegenzuwirken.

Andererseits gilt es, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen insbesondere für einkommensschwache Haushalte durch den **sozialen Wohnungsbau** zu erweitern. Aus diesem Grund setzt sich Jena für den sozialen Wohnungsneubau ein und

- fordert bei einer **Konzeptvergabe** in der Regel einen Anteil von wenigstens 20 % geförderten Wohnungsbaus.
- berät Eigentümer zu **Fördermitteln** des Freistaates Thüringen,
- vereinbart **städtebauliche Verträge**, um die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur sowie die Sicherung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu regeln.

## WOHNUNGSPOLITIK UMSETZEN

Die Ziele der wohnungspolitischen Richtlinien kann die Stadt Jena nicht alleine umsetzen. Erforderlich ist eine Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren des Jenaer Wohnungsmarktes. Hier kann die bereits bestehende AG Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag leisten. Eine besondere Rolle kommt dem kommunalen Wohnungsunternehmen Jenawohnen zu. In besonderer Weise kann Jenawohnen, die wohnungspolitischen Ziele der Stadt

Jena, unter Beachtung der wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens, umsetzen. So soll die Mietpreispolitik des Wohnungsunternehmens die Einkommenssituation der Jenaer berücksichtigen und somit zu einer Dämpfung der Mietpreisanstiege beitragen.

Jenawohnen ist in besonderer Weise der Versorgung der sozialen Zielgruppen verpflichtet. Mit Blick auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft soll Jenawohnen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des gegenwärtigen Wohnungsbestandes beitragen. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung setzt das Wohnungsunternehmen auf Maßnahmen zum Energiesparen (energetische Sanierungen), zur Energieerzeugung (Photovoltaik) und berücksichtigt das sich verändernde Mobilitätsverhalten der Nachfrager (E-Mobilität). Diese Ziele sollen auch bei Neubauprojekten umgesetzt werden.

Jenawohnen kann jedoch nicht als einziger Wohnungsmarkakteur agieren, weshalb die Kommunikation und Kooperation mit weiteren Akteuren erforderlich ist. Dazu gehören insbesondere die Wohnungsgenossenschaften einfügen, die eine wichtige Rolle im Jenaer Wohnungsmarkt spielen und die seitens der Stadt zur Umsetzung der wohnungspolitischen Richtlinien besonders unterstützt werden sollen. Um insbesondere die sozialen Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen, schließt die Stadt Jena Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen ab, bietet eine Wohnberatung insbesondere für Senioren an und arbeitet mit dem Studierendenwerk zur Wohnraumversorgung von Studierenden zusammen.

Als Grundlage für die Kommunikation und letztendlich den Erfahrungsaustausch der Wohnungsmarktteure untereinander schafft die Stadt Jena mehr Marktinformationen und -transparenz durch Veröffentlichung des Wohnungsmarkt-Monitorings, ergänzt durch weitere Informationen und Veranstaltungen. Für die weitere Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik werden unterschiedliche Kommunikations- und Beteiligungsformate mit Wohnungsunternehmen, Initiativen, Vertretern von Eigentümern und Mietern sowie interessierten Bürgern durchgeführt.

**Die Grundlage der wohnungspolitischen Richtlinien bildeten folgende wohnungspolitischen Beschlüsse, Berichtsvorlagen und Konzepte**

- 2010: „Studentisches Wohnen“, Berichtsvorlage Nr. 10/0480-BE, Kenntnisnahme am 19.05.2010
- 2013: „Wohnungsbau-Atlas“, Berichtsvorlage Nr. 10/0483-BE, Kenntnisnahme am 19.05.2010
- 2011: „Mobilisierung vorhandener und Entwicklung neuer Wohnbauflächen / Entwicklung im Bereich von Belegungs- und Mietpreisbindungen“, Berichtsvorlage Nr. 11/1343-BE, Kenntnisnahme am 01.02.2012
- 2011: „Wohnen in Jena“, Beschlussvorlage Nr. 11/1061-BV, beschlossen am 30.06.2011
- 2013: „Umsetzung des Beschlusses „Wohnen in Jena“ – Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnungsbaus in Jena“, Beschlussvorlage Nr. 13/2327-BV, beschlossen am 05.12.2013
- 2013: „Wohnen in Jena“, Berichtsvorlage Nr. 13/2244-BE, Kenntnisnahme am 09.10.2013
- 2014: „Wohnen in Jena und Thüringen – weitere Arbeitsschritte“, Beschlussvorlage Nr. 14/0110-BV, beschlossen am 01.10.2014
- 2015: „Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Jena 2014“, Bericht, Fassung vom 17.04.2015
- 2015: „Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente“, Bericht, Fassung vom 26.03.2015
- 2015: „Wohnen in Jena 2030“, Beschlussvorlage Nr. 15/0370-BV, beschlossen am 21.10.2015
- 2016: „Wohnbauflächenbericht der Stadt Jena 2016“, Bericht, Fassung vom 29.07.2016
- 2016: „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“, Beschlussvorlage Nr. 16/0976-BV, beschlossen am 21.09.2016
- 2018: „Gerechte Mieten in kommunalen Wohnungen“, Beschlussvorlage Nr. 18/2000-BV
- 2018: „Sozialgerechte Wohnbauentwicklung in Jena“, Beschlussvorlage Nr. 18/1773-BV
- 2018: „Wohnstadt Jena – Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung“, Bericht, Fassung vom November 2018
- 2018: „Migrationsbericht Jena 2018“, Bericht, Fassung vom Mai 2018
- 2019: „Aufträge an jenawohnen“, Beschlussvorlage Nr. 19/0153-BV, beschlossen am 06.11.2019
- 2019: „Wohnungspolitische Grundsätze für Jena“, Beschlussvorlage Nr. 19/2324-BV, beschlossen am 08.05.2019

## A ANALYSEN

### 1.0 EINLEITUNG: ANALYSEN ZUM WOHNUNGSMARKT JENA

Die Analyse und Bewertung aktueller Strukturen und langfristiger Entwicklungen des Jenaer Wohnungsmarktes sind Gegenstand des Teils

**A „Analysen“**. Die Ergebnisse dienen als Grundlagen für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung Jena und für die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft. Sie stellen aber auch eine wichtige Informationsquelle für den interessierten Bürger und insbesondere für die kommunalpolitischen Akteure dar.

Aussagekräftige Eckwerte und Indikatoren werden im Sinne langer Zeitreihen mit dem jährlichen Monitoring aktualisiert. So werden Besonderheiten und langfristige Trends gleichzeitig sichtbar. Dabei werden die Aussagen zu den Entwicklungstrends immer auf den Prüfstand gestellt und bei Bedarf aktualisiert.

Im Laufe der Jahre werden bei Bedarf aktuelle Themenschwerpunkte ausführlicher in neuen Kapiteln oder Abschnitten untersucht. Umgekehrt werden Bereiche, die keine Brennpunkte auf dem Jenaer Wohnungsmarkt mehr darstellen, auch reduziert, um den Umfang des Analyse-Teils überschaubar zu halten.

Im Kapitel A 1 werden die **Rahmendaten zum Gesamtwohnungsmarkt Jena** gesammelt und qualitative Aussagen getroffen. Dazu gehören die Entwicklungen auf der **Nachfrageseite** (Kapitel A 1.1), insbesondere die

- Einwohnerentwicklung
- Veränderungen in der Altersstruktur
- Geburten und Sterbefälle
- Wanderungen über die Stadtgrenze
- Innerstädtische Wanderungen
- Entwicklung der Wohnhaushalte

Darauf folgt die Beschreibung des **Wohnungsangebots** (Kapitel A 1.2) mit einer Analyse der

- Struktur des Wohnungsbestandes,
- Bautätigkeit,
- Leerstandentwicklung und

- einer besonderen Betrachtung des preiswerten Wohnraums.

**Mieten und Preise** werden in einem eigenen Kapitel A 1.3 behandelt unter Aspekten wie

- Wohnlagen
- Bestandsmieten
- Neuvertragsmieten
- Angebotsmieten
- Mietspiegel und KdU-Richtwerte
- Kaufpreise
- Miet- und Kaufpreissegmente

Die zentralen Entwicklungen auf dem **Arbeitsmarkt** Jena werden im Kapitel A 1.4 thematisiert mit Eckwerten zu

- sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort,
- Arbeitslosigkeit und
- Pendlerverflechtungen.

Die Auswirkung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Wohnsituation Jenaer Haushalte wird im Kapitel A 1.5 **Einkommen und Wohnkaufkraft** näher betrachtet, u. a.

- Einkommensstruktur
- Wohnkaufkraft
- Mietbelastung
- mit einer besonderen Betrachtung der einkommensschwächeren Haushalte

Mit dem Kapitel A 1.6 erfolgt eine differenzierte Analyse demographischer und sozialer Komponenten, die **kleinräumiger** durchgeführt wird als die Ebene der Planungsräume. Dadurch können Alterungsprozesse und Sozialstrukturen präziser herausgearbeitet werden.

Eine bessere Einordnung der Jenaer Entwicklungstrends bietet Kapitel A 1.7 **Jena im Vergleich** mit einem überregionalen Städtevergleich zu

- demographischen Entwicklungen,
- ökonomischen Faktoren,
- Wohnungsangebot,
- sowie einem gesonderten Abschnitt zum Vergleich zwischen Jena und dem Saale-Holzland-Kreis.

Kapitel A 1.8 **Wohnsituation Jenaer Haushalte** fasst die zentralen Ergebnisse der 2017 durchgeführten Bewohnerbefragung zusammen:

- Struktur der Befragten
- Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnkaufkraft
- Herkunft und Wohndauer
- Wohnungstyp und -größe
- Wohnzufriedenheit
- Miethöhe und Mietbelastung
- Umzugsgründe und -ziele
- Bewertung der Wohngebiete.

Weitere teilträumliche Ergebnisse auf Ebene der Planungsräume befinden sich im **Teil D Stadtteilübersichten**.

Für so eine ausführliche quantitative und qualitative Analyse wurde selbstverständlich eine ganze Reihe von unterschiedlichen **Quellen** verwendet. Die Daten für Jena und seine Planungsräume basieren in erster Linie auf der detaillierten Statistik des Teams Controlling und Statistik

(Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung), ergänzt um Eckwerte des Dezernats für Familie, Bildung und Soziales. Bei den Städte- und Regionalvergleichen werden die Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) und die Regionaldatenbank Deutschland der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder herangezogen. Die Analysen zum Wohnungsbestand, Leerstand und Mietpreisentwicklung wird ermöglicht dank der Bereitschaft der Jenaer Wohnungsunternehmen (Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft), jährliche Auszüge aus den Bestandsdaten zur Verfügung zu stellen. Zudem gibt es eine jährliche Datenabfrage bei ImmobilienScout24 (bis 2018) bzw. IDN ImmoDaten GmbH (ab 2019). Weitere wertvolle Daten wurden im Rahmen der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena erhoben. Außerdem gibt es weitere Quellen zu Spezialthemen, die an entsprechenden Stellen (Grafiken, Fußnoten) in den einzelnen Kapiteln gekennzeichnet sind.

## 1.1 WOHNUNGSNACHFRAGE

### 1.1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für die Wohnungsnachfrage stellen die demographischen Entwicklungen eine wesentliche Grundlage dar. Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl bilden Geburten, Sterbefälle, Altersstrukturen und Wanderungen wichtige Komponenten. Die Entwicklungen in Jena weichen dabei in vielen Punkten von den allgemeinen ostdeutschen Tendenzen, die von Schrumpfung und Alterung gekennzeichnet sind, ab. So verlief beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung in Jena in den letzten Jahren positiver als in den meisten ostdeutschen Städten. Die Abbildung 1 zeigt die Einwohnerentwicklung in einigen Thüringer Städten sowie im Landesdurchschnitt im Vergleich. Dargestellt

wird die prozentuale Entwicklung bezogen auf den jeweiligen Einwohnerstand im Jahr 2000 (= 100 %).

So stieg die Einwohnerzahl in Jena und in Erfurt (dort erst seit 2003) noch bis 2019 stetig an. Hingegen folgt Gera mit einem kontinuierlichen Rückgang dem ostdeutschen und dem Thüringer Trend mit Ausnahme von 2015, als sich infolge des starken Zuzugs von Geflüchteten die Einwohnerentwicklung leicht ins Positive drehte. In Folge der Corona-Pandemie hatten 2020 alle drei Thüringer Städte einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen.

### JENA SCHRUMPFT

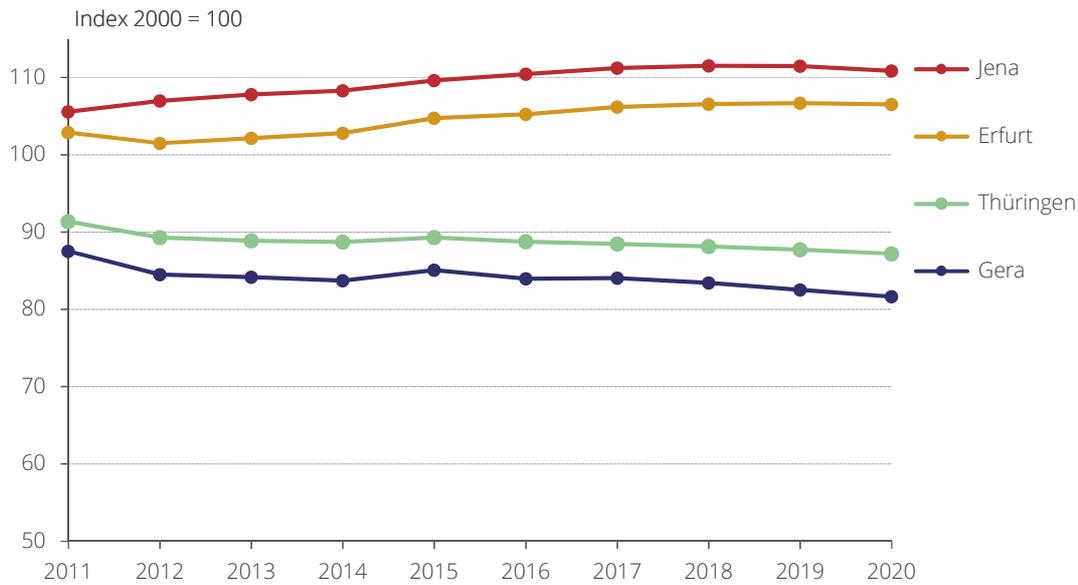
Für die vergangenen Jahre waren für Jena stets steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch. Die demographischen Trends wurden zudem insbesondere 2015 bis 2017 stark durch den Zuzug Geflüchteter überlagert. So erhöhte sich die Bevölkerungszahl zwischen 2006 und 2018 um rd. 8.000 Einwohner (+ 8,0 %). In demselben Zeitraum hat sich die Zahl der Haushalte um rd. 4.500 auf rd. 61.000 statistische Privathaushalte im Jahr 2018 erhöht. Dabei stieg auch der Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern weiter an.

2019 wurden erstmalig nach vielen Jahren leichte Einwohnerverluste (- 60 Personen) verzeichnet. Sie beruhten sowohl auf Sterbeüberschüssen als auch auf einem negativen Wanderungssaldo. Diese Entwicklung wurde 2020 durch die Corona-Pandemie überlagert, was aufgrund fehlender Zuzüge zu einem Anstieg der Einwohnerverluste geführt hat.

Eine Besonderheit Jenas ist nach wie vor die junge Altersstruktur, die insbesondere durch die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen geprägt ist. Zudem war für Jena in den vergangenen Jahren eine hohe Geburtenrate charakteristisch, zum Teil auch als Sekundäreffekt des Flüchtlingszuzugs, die noch bis

2018 zu einem Geburtenüberschuss führte, was nur in sehr wenigen ostdeutschen Städten der Fall war. Aktuell sind jedoch ein Rückgang der relativen Geburtenhäufigkeit, stagnierende oder leicht rückläufige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter, Zunahme der älteren Senioren, steigende Sterbezahlen und Sterberaten feststellbar. In der Summe führt dies nun auch in Jena zu Sterbeüberschüssen.

Bei den Wanderungen spielte in den letzten Jahren – abgesehen von der Fluchtwanderung – die Bildungswanderung eine zentrale Rolle für eine Stabilisierung der Studentenzahlen, wobei noch bis 2019 eine Zunahme der Studenten aus dem Ausland charakteristisch war. Des Weiteren begünstigt die gute Stellung des Jenaer Arbeitsmarktes die Arbeitsmigration aus der Region, aber auch aus dem Ausland. Diese typischen Wanderungsmuster sind 2020 durch die eingeschränkte Mobilität erst einmal unterbrochen, insbesondere die Zuzüge aus dem Ausland haben sich deutlich reduziert. Im Gegensatz dazu können derzeit wieder verstärkte Suburbanisierungstendenzen beobachtet werden.

ABB. 1 RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG THÜRINGER STÄDTE IM VERGLEICH<sup>1</sup>

Datengrundlage: TLS

Berechnungen: Timourou

## WARUM GIBT ES VERSCHIEDENE EINWOHNERZAHLEN?

Zur Bevölkerungszahl einer Stadt gibt es verschiedene Angaben. In der Regel sind mit Einwohnern Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena gemeint. Werden darüber hinaus auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, so spricht man von Wohnberechtigten.

Grundsätzlich gibt es für die Einwohnerzahl zwei verschiedene Angaben, nämlich die der amtlichen Statistik des TLS und die der kommunalen Statistikstelle. Dies hat zwei Ursachen: Zum einen wurden mit dem Zensus 2011 die Datenbestände des TLS korrigiert (Registerbereinigung), ein Abgleich mit den Einwohnermeldedateien der Kommunen war jedoch nicht möglich, woraus eine entsprechende Differenz resultiert. Zum anderen kann das Meldeverfahren zu verschiedenen Abweichungen führen, wenn beispielsweise eine Person nicht mehr bei

der Stadt gemeldet ist, aber noch beim TLS. Nebenwohnsitze werden nur bei den kommunalen Einwohnermeldeämtern geführt. Ihre Zahl ist jedoch mit Ungenauigkeiten verbunden, weil Nebenwohnsitzler sich häufig nicht abmelden. Somit entstehen von Jahr zu Jahr mehr „Karteileichen“, deren Zahl in Jena durch eine aufwendige Melderegisterbereinigung alle paar Jahre korrigiert wurde, so zum Beispiel in den Jahren 2003, 2006, 2012 und 2018. Die Zahlen dieser Jahre sind miteinander vergleichbar. Nach der Bereinigung steigt die Zahl nicht abgemeldeter Nebenwohnsitzler um ca. 200 bis 300 pro Jahr wieder an. Trotz der Ungenauigkeiten ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz für den Wohnungsmarkt Jena relevant, weil es sich bei diesen Bewohnern in hohem Maße um Studierende handelt, die die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark beeinflussen.

<sup>1</sup> Der Rückgang im Jahr 2012 ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen, mit dem eine statistische Korrektur der Einwohnerzahlen stattgefunden hat. Ab 2011 erfolgt eine Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf der Grundlage der Zensusdaten.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG JENAS

<i>Einwohner mit...</i>	<i>Hauptwohnsitz (TLS)</i>	<i>Hauptwohnsitz (Stadt)</i>	<i>Hauptwohnsitz (Stadt) Entwicklung zum Vorjahr*</i>	<i>Nebenwohnsitz (Stadt)</i>	<i>Wohnberechtigte**</i>
<b>2004</b>	102.442	100.623		8.328	<b>108.951</b>
<b>2006</b>	102.494	100.953	0,0%	7.950	<b>108.903</b>
<b>2008</b>	103.392	101.949	0,3%	9.317	<b>111.266</b>
<b>2010</b>	105.129	103.714	0,3%	9.102	<b>112.816</b>
<b>2012</b>	106.915	104.551	0,2%	6.461	<b>111.012</b>
<b>2014</b>	108.207	105.708	0,2%	6.604	<b>112.312</b>
<b>2016</b>	110.321	107.983	0,4%	6.991	<b>114.974</b>
<b>2018</b>	111.407	109.000	0,1%	6.176	<b>115.176</b>
<b>2019</b>	111.343	108.940	0,0%	6.673	<b>115.613</b>
<b>2020</b>	110.731	108.306	-0,3%	7.010	<b>115.316</b>

\* Einige Jahre sind ausgeblendet. Die Entwicklung wird immer zum Vorjahr und nicht zum dargestellten Jahr berechnet.

\*\* Wohnberechtigte inkl. Karteileichen, tatsächliche Zahl in einigen Jahren niedriger (s. Informationskästchen zu Einwohnerzahlen).

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena, TLS

Darstellung: Timourou

Nach fast zwei Dekaden einer recht positiven Einwohnerentwicklung in Jena ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz 2019 erstmalig leicht (- 60 Personen) und 2020 viel deutlicher (- 634 Personen) zurückgegangen und liegt derzeit bei 108.306. Dieser Einwohnerrückgang ist zu einem kleineren Teil durch die Sterbeüberschüsse (- 62), größtenteils jedoch durch die nennenswerten Wanderungsverluste (- 557 Personen) verursacht worden. Somit sind in Jena nach 14 Jahren positiver Entwicklung in den letzten zwei Jahren beide Salden der Einwohnerentwicklung negativ ausgefallen.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 in den einzelnen Stadtteilen,<sup>2</sup> werden unterschiedliche Trends deutlich:

- Winzerla hat zwischen 2011 und 2014 noch kontinuierlich leicht an Einwohnern verloren (- 2,1 %), war danach mehr oder weniger stabil. Zwischen 2017 und 2019 hat Winzerla sogar leicht an Einwohner gewonnen (2017: + 28; 2018: + 105; 2019: + 12 Personen). 2020 kann erneut ein Rückgang um 118 Personen auf das Niveau von 2017 beobachtet werden.
- Die Einwohnerzahl Lobedas nahm seit 2013 kontinuierlich zu, insbesondere 2013 (+ 347), 2015 (+ 313) und 2017 (+ 261). Somit war in Lobeda zwischen 2012 und 2018 insgesamt ein Einwohnerzuwachs von + 5,7 % zu verzeichnen. Lobeda profitierte dabei – im Gegensatz zu Winzerla – deutlich vom Zuzug

<sup>2</sup> Im Unterschied zu den Planungsräumen (► siehe Kapitel D) beziehen sich diese und folgende Angaben für "ausgewählte Stadtteile" auf folgende Einteilung:

Kernstadt = stat. Bezirke Jena-Zentrum (041), Jena-West (042), Jena-Nord (043) und Jena-Süd (044)

Lobeda = stat. Bezirke Lobeda-West (062), Lobeda-Ost (063), Drackendorf/Lobeda-Ost (131),

Winzerla = stat. Bezirk Winzerla (090)

ländliche Ortsteile (Dörfer) = stat. Bezirke 132 bis 202 (überwiegend ländlich geprägte randstädtische Ortschaften).

von Migranten (►siehe ausführlich Migrationsbericht der Stadt Jena). Bereits seit 2019 zeigt sich allerdings eine Umkehr der Einwohnerentwicklung mit einem Rückgang um 241 (2019) bzw. 394 (2020) Personen (- 1,1 % bzw. -1,8 % zum Vorjahr).

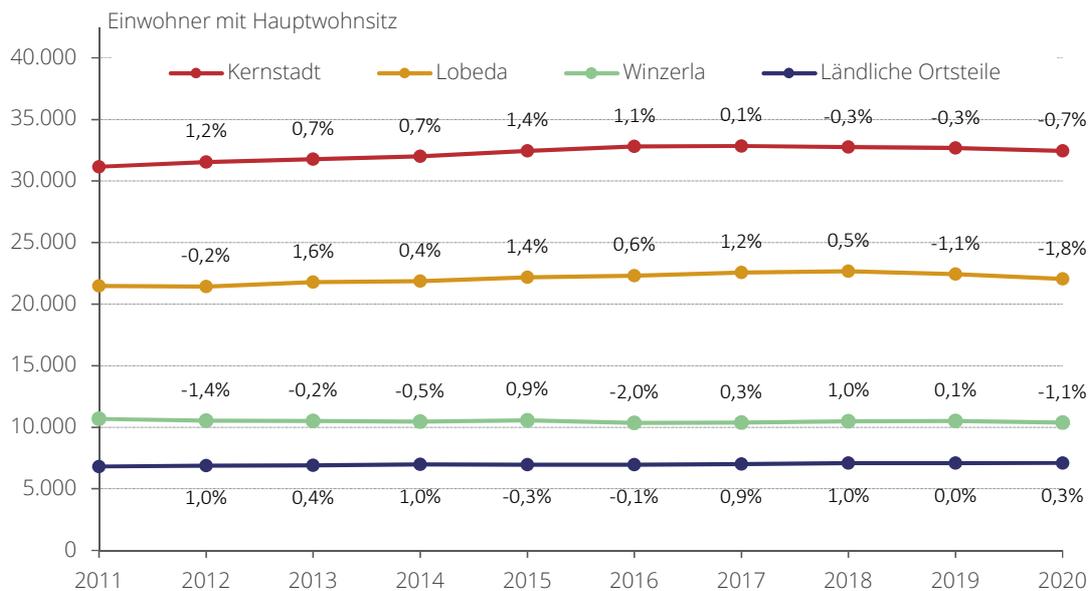
- Die ländlichen Ortsteile haben zwischen 2011 und 2020 mehr oder weniger kontinuierlich (mit Ausnahme von 2015 und 2016) um insgesamt + 4,2 % an Einwohnern gewonnen.
- Die Bevölkerung in der Kernstadt ist seit 2011 auch um rd. 4,2 % angewachsen. Allerdings ist hier bereits 2017 mit 32.850 der Höhepunkt erreicht, seitdem ist die Einwohnerentwicklung leicht rückläufig.

Im Gegensatz zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz ist die Zahl der Nebenwohnsitzler bereits seit Jahren leicht rückläufig. Betrug Ihre

Zahl 2012 noch 6.461 Einwohner, so lag sie 2018 bei 6.176.<sup>3</sup> Wesentliche Ursache für den Rückgang dürfte die Veränderung des Einzugsbereichs der Jenaer Studenten sein, die zunehmend nicht aus Thüringen, sondern aus anderen Bundesländern sowie aus dem Ausland kommen und sich deswegen hauptsächlich mit dem Hauptwohnsitz in Jena anmelden (►siehe Kapitel C 1.2).

Aus dem Vergleich der einzelnen Altersgruppen mit Erfurt, Gera und dem Bundesland Thüringen (►siehe Abbildung 4) wird die starke Rolle der Studierenden für die **Altersstruktur der Bevölkerung** in Jena deutlich. Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen ist in Jena prozentual erheblich stärker vertreten und die der älteren Jahrgänge entsprechend geringer. Dies hat auch Auswirkungen auf die Zahl der Geburten.

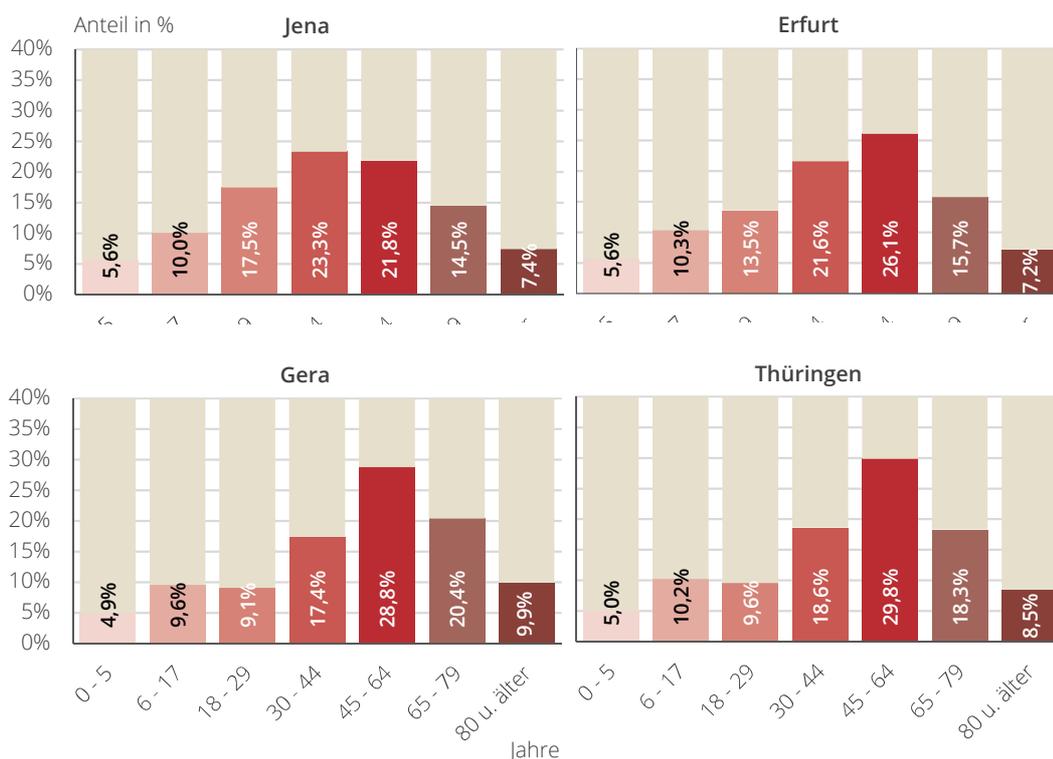
ABB. 3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN STADTTTEILEN<sup>2</sup>



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

<sup>3</sup> Aufgrund der Problematik mit „Karteileichen“ (siehe Informationskästchen auf Seite 2), werden für die Berechnung der Entwicklung der Einwohner mit Nebenwohnsitz nur die Jahre der Melderegisterbereinigung 2012 und 2018 herangezogen.

ABB. 4 ALTERSSTRUKTUR JENAS 2020 IM VERGLEICH



Datengrundlage: TLS  
Darstellung: Timourou

### EINFLUSS DER CORONA-PANDEMIE AUF DIE KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG

Die Corona-Pandemie hat in allen deutschen Großstädten deutliche Spuren in der demographischen Entwicklung hinterlassen. Die gedämpfte wirtschaftliche Entwicklung sowie die eingeschränkte Mobilität haben zu einem deutlichen Rückgang der Zuzüge insbesondere aus dem Ausland geführt. Auch die Wegzüge haben sich reduziert, jedoch nicht im gleichen Maße, sodass der Wanderungssaldo negativ ausfiel. Einen Teil der fehlenden Zuzüge machen Studierende aus, einen anderen Arbeitskräfte. In beiden Fällen ist in den nächsten Jahren mit einem Nachholeffekt zu rechnen. Eine corona-bedingte Übersterblichkeit konnte für Jena nicht festgestellt werden. Deutliche Abweichungen ergaben sich allerdings beim natürlichen Saldo. Dieser war bereits 2019 negativ, prognostiziert war dies erst für 2020, jedoch nicht in der Größenordnung. Ursache ist ein stärkerer Rückgang der Geburten als angenommen, ähnlich wie in einigen anderen ostdeutschen Städten. Derzeit

lassen sich mehrere Gründe ermitteln: So war der Zuzug ausländischer Frauen geringer ausgeprägt als prognostiziert. Damit ist insgesamt die Altersgruppe der 25- bis 29-Jährigen schwächer ausgefallen und zugleich weist diese Gruppe in einigen Planungsräumen einen Rückgang bei der Geburtenrate auf. Dies kann auf einen veränderten verhaltensbedingten Trend zurückzuführen sein, von dem derzeit nicht klar ist, ob diese Generation dauerhaft weniger Kinder bekommt oder nur zu einem späteren Zeitpunkt. Im Gegenzug ist die Zahl der Geburten von Schutzsuchenden relativ konstant geblieben, hier war ein leichter Rückgang prognostiziert. Zudem hat in den ersten 16 Wochen des Jahres 2021 die Zahl der Geburten wieder das Niveau von 2019 erreicht – ein bundesweites Phänomen, das auch mit dem 1. Lockdown zusammenhängen kann und damit nur ein temporäres Phänomen wäre.

### 1.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung gehören die Geburten und Sterbefälle (►siehe Abbildung 5). Die Zahl der Geburten in Jena stieg seit 1995 mehr oder weniger kontinuierlich an und erreichte 2014 mit 1.201 Geburten den bisherigen Höhepunkt. Zwischen 2015 und 2017 stagnierte sie, seit 2018 setzte ein rückläufiger Trend ein. 2020 gab es 1.043 Geburten in Jena.

Die hohen Geburtenzahlen in den vergangenen Jahren waren mit einer steigenden Geburtenrate zu begründen – ähnlich wie auch in Thüringen insgesamt ein nennenswerter Anstieg der relativen Geburtenhäufigkeit zu verzeichnen war. So ist die **Geburtenrate** je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis 45 Jahre) in Jena von 33,9 (2000) auf 55,1 (2014) erheblich angestiegen. Seit 2015 zeichnete sich zunächst eine Stabilisierung der Geburtenrate zwischen 52,0 und 52,2 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter ab. 2019 ging die Geburtenrate jedoch auf 48,4 Geburten je 1000 Frauen zurück und unterschritt erstmals das langjährige Mittel. Auch 2020 ging sie noch einmal leicht zurück, sodass es sich nicht mehr um einen Ausreißerwert handelt (►siehe Abbildung 5). Für einen generellen Trend sind jedoch zwei Werte empirisch noch nicht ausreichend evident. Allerdings ist diese Entwicklung auch in Thüringen insgesamt zu verzeichnen sowie in zahlreichen ostdeutschen Städten.

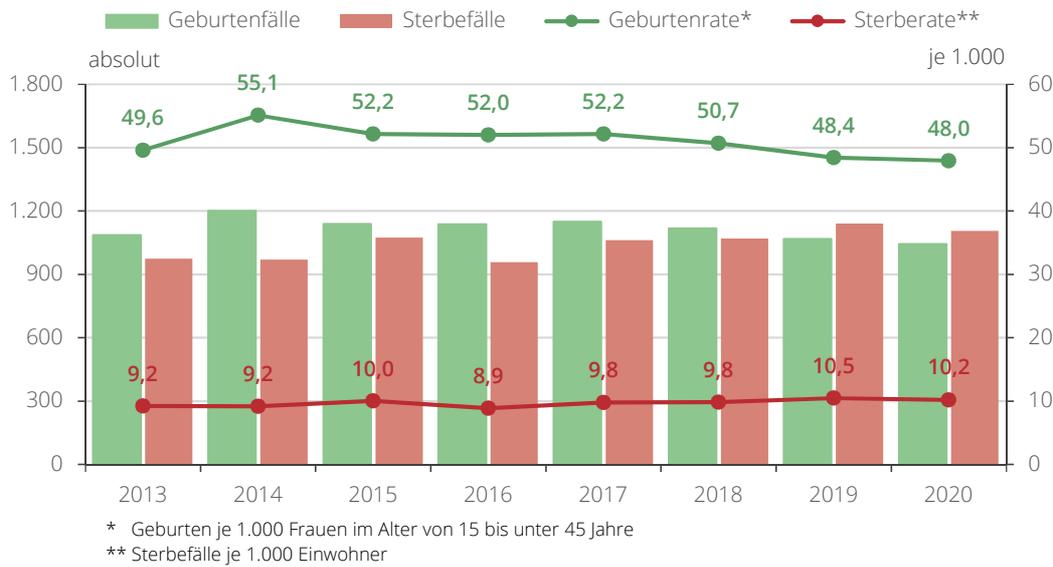
Neben der Geburtenrate ist die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter konstituierend für die Zahl der Geburten. So war zwischen 2011 und 2016 die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter mehr oder weniger konstant, um dann bis 2019 auf 22.052 Frauen wieder leicht anzusteigen. 2020 lebten 21.751 Frauen im gebärfähigen Alter in Jena. Allerdings sind die anhaltend hohen Geburtenzahlen insbesondere seit 2015 größtenteils auf einen Sekundäreffekt des Zuzugs Geflüchteter zurückzuführen. Wie die Analysen im Rahmen der Bevölkerungsprognose 2019 gezeigt haben, ist die absolute Zahl der Geburten bei den deutschen Müttern in Jena seit 2015 leicht rückläufig. Der Migrantenzuzug und die

entsprechende Zunahme an Geburten unter den Flüchtlingsmüttern haben diesen Rückgang zumindest ausgeglichen oder führten in einzelnen Jahren sogar zu einem leichten Anstieg der Geburten in Jena.

Die Zahl der **Sterbefälle** lag bis 2008 auf einem Niveau von 880 bis 900 Sterbefällen pro Jahr. Seitdem ist – mit Ausnahme von 2016 – eine kontinuierliche Zunahme zu beobachten. Auch die **Sterberate** (Sterbefälle je 1.000 Einwohner) war bis 2010 nahezu konstant geblieben, stieg dann an und überschritt 2015 erstmalig 10,0 Sterbefälle je 1.000 Einwohner bzw. absolut gesehen die Tausendergrenze (2015: 1.074). 2019 wurde mit 1.140 Sterbefällen, was einer Sterberate von 10,5 entspricht, sowohl absolut als auch relativ ein neuer Höhepunkt erreicht. Wesentliche Ursache dafür ist die Zunahme der älteren Senioren aufgrund der starken Altersjahrgänge der in den 1930er-Jahren Geborenen. 2020 stagnierte die Zahl der Sterbefälle bei 1.105.

Das bedeutet, dass die Corona-Pandemie nicht zu einer – in den Medien viel diskutierten – Übersterblichkeit, also einer überdurchschnittlichen Sterberate, geführt hat, auch weil sie durch geringere andere Todesursachen ausgeglichen wurde. Deutlich wird dieser Effekt bei der Betrachtung der Sterbefälle nach Kalenderwochen: Auch in den Spitzenzeiten der ersten (März bis Juni 2020), zweiten (November 2020 bis Januar 2021) und dritten (April bis Juni 2021) Welle unterscheiden sich die Sterbefallzahlen kaum von den Werten 2019. Allein die 49. und 50. Kalenderwoche 2020 verzeichnet coronabedingt einen Anstieg gegenüber den Vorjahren, jedoch gab es keine typische Grippewelle im Spätwinter. In Thüringen insgesamt lassen sich insbesondere in den Monaten Dezember 2020 und Januar 2021 hingegen deutlich erhöhte Sterbezahlen beobachten. In den Folgemonaten Februar bis April entsprechen die Sterbezahlen wieder mehr oder weniger den normalen Schwankungen der Vorjahre.

ABB. 5 ENTWICKLUNG DER GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN JENA

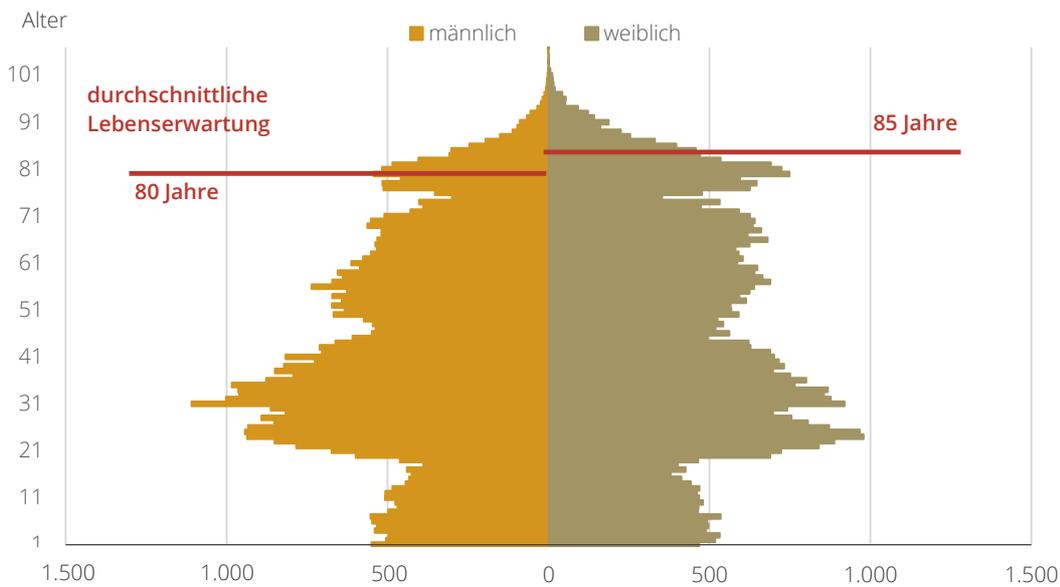


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

In Jena liegt die durchschnittliche Lebenserwartung bei rd. 85 Jahren für Frauen und bei rd. 80 Jahren für Männer (►siehe Abbildung 6). Das durchschnittliche Sterbealter ist seit 2008 mehr oder weniger konstant, das heißt, es werden

mehr Menschen älter, aber der Einzelne wird nicht viel älter. Vor diesem Hintergrund werden die Sterbezahlen in den nächsten Jahren deutlich zunehmen (►siehe Kapitel B 1).

ABB. 6 DURCHSCHNITTLICHE LEBENSERWARTUNG



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungen der Geburten und der Sterbefälle hat sich der natürliche Bevölkerungssaldo in den vergangenen Jahren stark verändert. Nach den hohen Sterbeüberschüssen in den 1990er-Jahren war zwischen 2001 und 2005 der Saldo der Geburten und Sterbefälle in etwa ausgeglichen. Seit 2006 stieg der positive Saldo dann deutlich an und erreichte 2014 mit + 232 seinen Höhepunkt. Als Folge des Anstiegs der Sterbefälle fiel der Saldo in den Folgejahren mit + 48 bis 88 Personen (mit Ausnahme von 2016) deutlich geringer aus. Trotzdem verzeichnete Jena im Gegensatz zu allen anderen Städten und Gemeinden in Thüringen immer noch natürliche Bevölkerungsgewinne. Diese im ostdeutschen Vergleich günstige demographische Entwicklung bis 2018 war zum einen auf die vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur in Jena und zum anderen auf den Sekundäreffekt des Geburtenanstiegs durch Migrantenzuzug zurückzuführen. Insgesamt hatte der natürliche Bevölkerungssaldo jedoch eine geringere Auswirkung auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl Jenas als der Wanderungssaldo (►siehe Kapitel A 1.1.3). Allerdings zeigt sich seit 2019 eine Umkehr dieser Entwicklung – ein nennenswerter Rückgang der Geburten (- 49) bei zugleich deutlichem Anstieg der Sterbefälle (+ 71) führte nach vierzehn Jahren erstmalig wieder zu einem Sterbeüberschuss von - 72 Personen. 2020 gab es erneut einen Sterbeüberschuss von - 62 Personen.

In den einzelnen Stadtteilen<sup>4</sup> Jenas verläuft die

natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin unterschiedlich. So hat vor allem die Kernstadt in den letzten Jahren nennenswerte Geburtenüberschüsse zu verzeichnen, die zwischen 2008 und 2016 bei + 154 bis + 215 lagen. Seit 2017 hat sich der natürliche Saldo auf + 130 (2018) bis + 89 (2020) deutlich verringert, was auf einen nennenswerten Anstieg der Sterbefälle, vor allem im Stadtteil Jena-Nord, zurückzuführen ist. Die ländlichen Ortsteile (Ortschaften), die in der Vergangenheit auch durch hohe Geburtenüberschüsse an Einwohnern gewonnen hatten, zeigen weiterhin leicht positive natürliche Salden von bis zu 40 Personen (2018). Die Großsiedlung Lobeda war seit 2008 von einem negativen natürlichen Saldo gekennzeichnet. Nach dem Anstieg der Geburten war der Saldo 2013/2014 mehr oder weniger ausgeglichen. Seit 2015 zeichnen sich in Lobeda erneut leichte Sterbeüberschüsse ab, die 2020 mit - 101 Personen einen neuen Höhepunkt erreicht haben. Winzerla verzeichnete hingegen aufgrund seiner gegenüber Lobeda etwas jüngeren Bevölkerungsstruktur noch bis 2014 in den meisten Jahren positive natürliche Salden von bis zu 20 Personen, der Höhepunkt wurde 2014 mit + 53 erreicht. In den letzten drei Jahren geht aber in Winzerla die Zahl der Geburten wieder etwas zurück und gleichzeitig nimmt die Zahl der Sterbefälle weiter zu, was zunächst zwischen 2016 und 2020 in einem ausgeglichenen Saldo resultierte. Nur 2019 zeichnete sich auch in Winzerla ein leichter Sterbeüberschuss von - 22 Personen ab.

### 1.1.3 WANDERUNGEN ÜBER DIE STADTGRENZE

Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt (Jena) hatte Jena seit 2014 erhöhte Zuzüge zu verzeichnen, die insbesondere 2015 mit 8.324 Personen und 2016 mit 7.919 Personen ihren Höhepunkt erreicht haben. 2018 gingen die Zuzüge mit 7.185 Personen wieder in etwa auf das Niveau von 2014 zurück. Im Vergleich dazu sind die Fortzüge 2015 und 2016 nur leicht auf

ca. 7.100 bis 7.150 Personen angestiegen und in den Folgejahren sogar wieder zurückgegangen (2017: 6.867; 2018: 6.968 Personen).<sup>5</sup> Somit zeichnete sich vor allem in den Jahren 2015 bis 2017 per saldo eine deutliche Zunahme der Wanderungsgewinne ab, mit + 1.230 im Spitzenjahr 2015 und rückläufiger Entwicklung in den Folgejahren (2016: + 769; 2017: + 590). Diese

---

<sup>4</sup> Für die Abgrenzung der Stadtteile s. Fußnote 3. Zu kleinräumigen Entwicklungen auf Ebene der Planungsräume (►siehe auch Kapitel D).

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Zunahme war zu einem großen Teil auf die Zuweisung von Asylbewerbern und Zuwanderung anerkannter Flüchtlinge zurückzuführen (▶siehe Kapitel C 1.5).

Im Jahr 2018 konnte mit + 217 Personen vorerst eine Normalisierung der Wanderungsgewinne beobachtet werden. 2019 gingen die Zuzüge mit 6.773 weiter zurück. Selbst bei nur leicht rückläufigen Fortzügen (6.799 Personen) fiel der Wanderungssaldo in Jena nach vielen Jahren erstmalig negativ aus (- 26 Personen). 2020 ist corona-bedingt der Rückgang des Wanderungsvolumens bei den Zuzügen (- 1.200 auf 5.573 Personen) noch deutlich stärker ausgefallen als bei den Wegzügen (- 669 auf 6.130 Personen), sodass die Wanderungsverluste auf - 557 Personen deutlich angestiegen sind.

Bei der Analyse der Außenwanderungen ist eine differenzierte Betrachtung nach Altersgruppen und Regionen notwendig, um die wichtigsten Wanderungsströme identifizieren zu können (▶siehe Abbildung 7 und 8). Regional gesehen lassen sich fünf Gruppen unterscheiden:

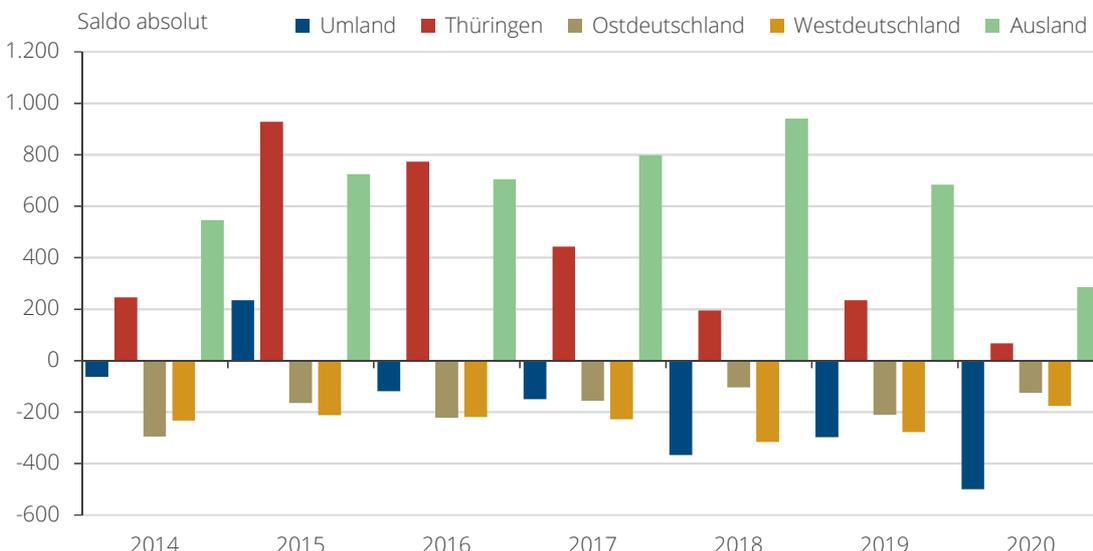
- Umland (Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land, Stadt Weimar)
- übriges Thüringen ohne Umland
- übriges Ostdeutschland ohne Thüringen (inkl. Berlin)
- Westdeutschland
- Ausland

Neben dieser regionalen Differenzierung gibt es auch unterschiedliche Ursachen der Wanderung, die sich gleichfalls typisieren lassen. Zu nennen sind

- familiäre und soziale Gründe
- Veränderung der Wohnsituation
- Arbeitsmigration
- Bildungsmigration
- Fluchtmigration

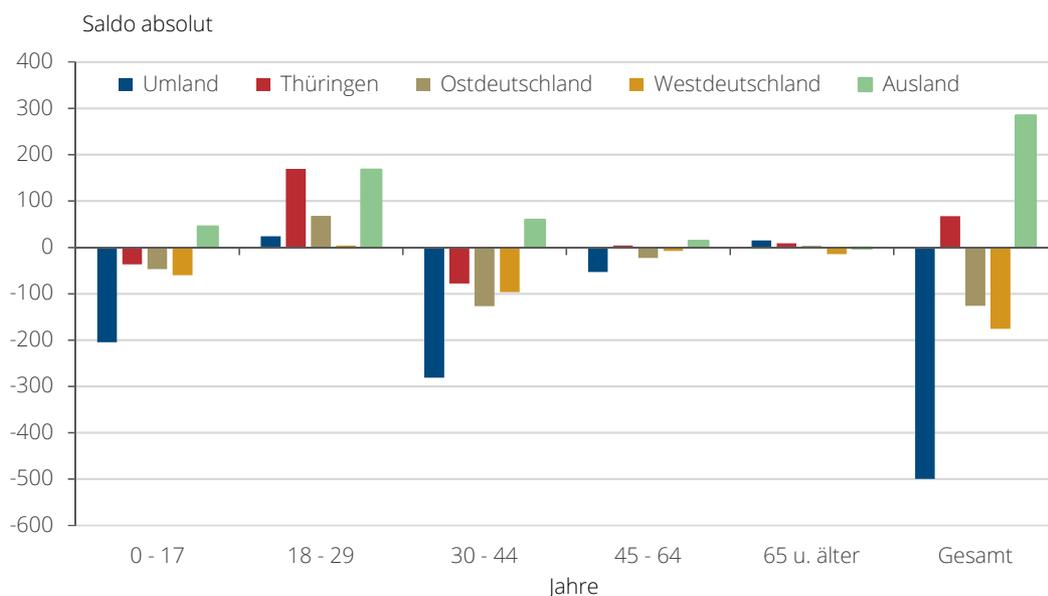
Verschneidet man die Wanderungsgründe mit den Herkunfts- und Zielregionen, so ergeben sich für Jena typische Wanderungsmuster.

ABB. 7 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN 2014-2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 8 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN UND ALTERSGRUPPEN 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Jena profitiert nach wie vor aus den Wanderungsverflechtungen mit **Thüringen** (ohne Umlandkreise), die zwischen 2015 und 2016 durch den Sondereffekt der Fluchtmigration stark beeinflusst waren. Nach einer Normalisierung in den Folgejahren haben sich jedoch 2020 die Wanderungsgewinne gegenüber 2019 auf ein Drittel reduziert.

Im Vergleich dazu haben sich die Wanderungssalden mit **Ostdeutschland** (ohne Thüringen, mit Berlin) bereits seit Langem im negativen Bereich eingependelt. Die Verluste waren seit 2016 leicht rückläufig, sind 2019 wieder auf das Niveau von 2016 angestiegen, um 2020 wieder etwas zurückzugehen. Insgesamt zeigt sich bei den neuen Bundesländern:

- Die Zahl der Studierenden, insbesondere der Erstsemester, stabilisierte sich (►siehe Kapitel C 1.2).
- Dies führt zugleich zur Stabilisierung der Absolventenzahlen, das heißt, es gibt weiterhin Fortzug nach dem Hochschulabschluss.
- Die gleichzeitigen Zuzüge in der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen deuten auf einen arbeitsbedingten Zuzug hin. Insgesamt ist der Saldo in dieser Altersgruppe sowohl mit Thü-

ringen als auch mit dem übrigen Ostdeutschland jedoch negativ.

Die Wanderungen mit **Westdeutschland** sind per saldo seit 2013 negativ. Die Verluste nahmen noch bis 2018 leicht zu, sind 2020 jedoch wieder auf das Niveau von 2013 gesunken. 2018 haben sich die Verluste zu 90 % auf die Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen verteilt. 2019 sind die Verluste bei den 18- bis 29-Jährigen stark zurückgegangen, 2020 war der Saldo sogar ausgeglichen. Bei den 30- bis 44-Jährigen sind die Wanderungsverluste weiterhin relativ hoch.

- Seit 2013 ist die studentische Zuwanderung aus Westdeutschland stark rückläufig.
- Bei den Studienanfängern wurde der Höhepunkt bereits im Wintersemester 2011/2012 erreicht, seitdem kommen immer weniger Erstsemester aus den alten Bundesländern.
- Vielmehr führen die starken Zuzüge aus den vergangenen Jahren aktuell zum verstärkten Fortzug der Absolventen, der sich in der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen bemerkbar macht.
- Neben der Bildungsmigration sind die Fortzüge in diesen beiden Altersgruppen teilweise auch auf die Arbeitsmigration zurückzuführen.

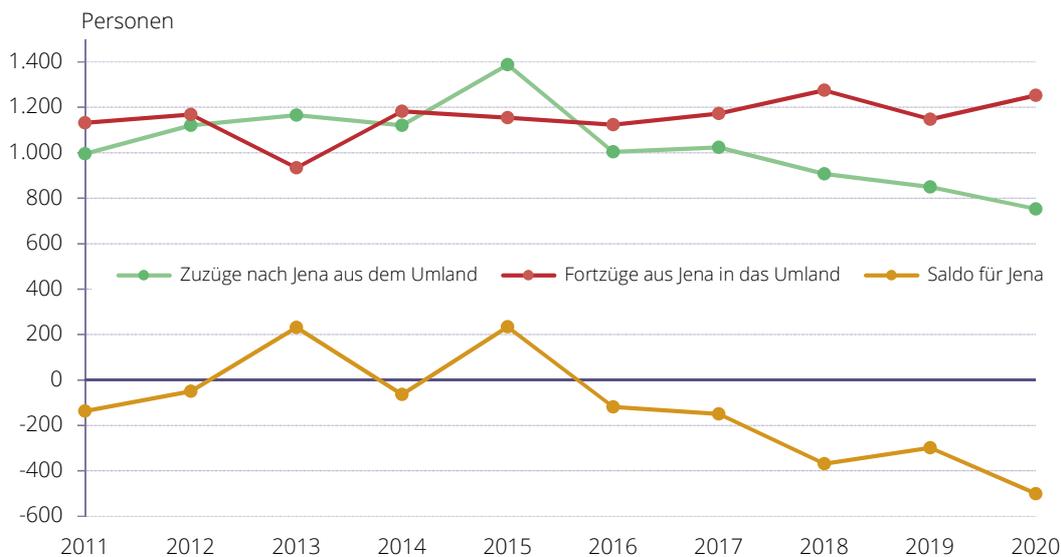
Seit 2012 (+459 Personen) nahmen die Wanderungsgewinne aus dem **Ausland** kontinuierlich zu und haben sich bis 2018 auf 940 Personen verdoppelt. 2019 sind sie allerdings wieder auf 683 Personen zurückgegangen. Trotzdem kamen bis zu 30 % aller Zuzüge nach Jena aus dem Ausland.

- Zwei Drittel (2018) bis zu 80 % (2019) der ausländischen Zuzüge stellten die 18- bis 29-Jährige dar. Aber auch bei den 30- und 44-Jährigen sowie bei den Kindern (unter 18 Jahre) gab es 2019 verstärkte Gewinne.
- Dies war in erster Linie auf die Zunahme ausländischer Studenten zurückzuführen (►siehe Kapitel C 1.2). Dabei stieg vor allem die Zahl der aus Asien kommenden Studenten deutlich an, sie machten 2019 mehr als 61 % aus.
- Zugleich war ein Anstieg an ausländischen so-

zialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen, was auf eine arbeitsmarktbedingte Zuwanderung aus Europa und Asien schließen ließ.

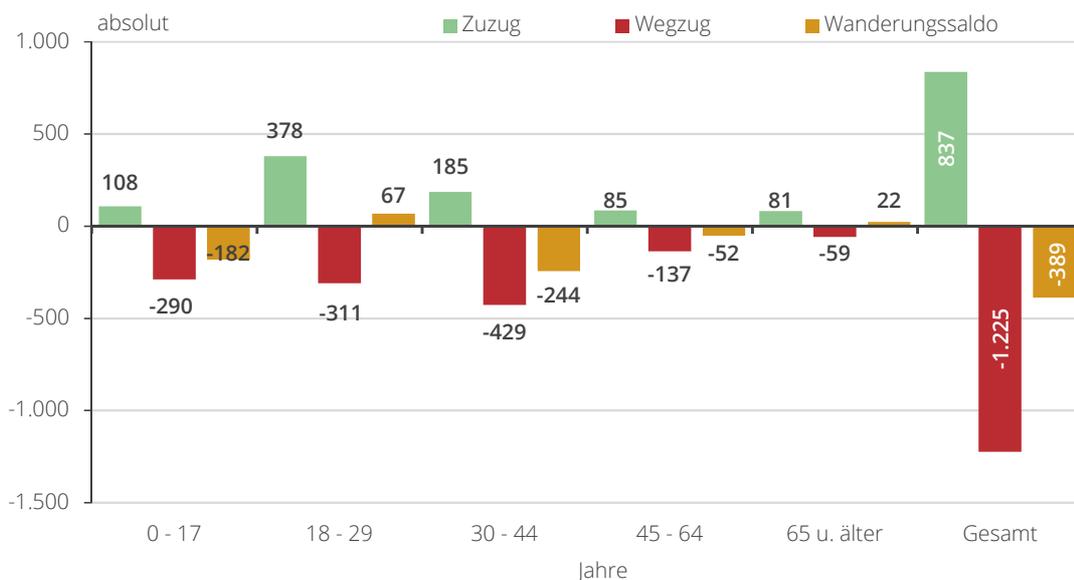
- Der Einfluss der Fluchtmigration war bei den Zuzügen aus dem Ausland relativ gering. Hierbei handelte es sich in der Regel um Familiennachzug.
- 2020 sind die Zuzüge aus dem Ausland um 58 % zurückgegangen, der Wanderungssaldo ist von + 683 auf + 285 Personen geschrumpft. Bei den 18- bis 29-Jährigen haben sich die Zuzüge halbiert. Dieser Rückgang ist auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Geringere Mobilitätsmöglichkeiten sorgten für Änderungen sowohl bei Auslandsaufenthalten und Beurlaubungen als auch bei Gaststudenten und ausländischen Studenten allgemein.

ABB. 9 UMLANDWANDERUNGEN 2011 bis 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 10 UMLANDWANDERUNGEN (MITTELWERT 2018 bis 2020)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Nach den starken **Umlandabwanderungen** in den 1990er-Jahren, die noch bis 2002 andauerten, zeigte Jena zwischen 2005 und 2009 sogar leichte Wanderungsgewinne gegenüber den Umlandkreisen. Danach hat sich der Saldo bis 2012 im negativen Bereich eingependelt, die Wanderungsverluste nahmen seit 2017 noch etwas zu (►siehe Abbildung 9). Bis 2015 ist zu berücksichtigen, dass sich in Eisenberg die Erstaufnahmeeinrichtung für Schutzsuchende des Landes Thüringen befunden hat, sodass es zu entsprechenden Zuweisungen nach Jena kam.

Betrachtet man die Umlandwanderungen der letzten drei Jahre nach Altersgruppen (►siehe Abbildung 10), werden folgende Ströme deutlich:

- Einerseits spielt die Bildungsmigration aus dem Umland nach Jena nach wie vor eine wichtige Rolle. Zwar geht durch den Geburtenknick sowohl der Fortzug als auch der Zuzug der 18- bis 29-Jährigen kontinuierlich zurück, der Saldo ist jedoch weiterhin positiv.
- Andererseits deutet spätestens seit 2015 der verstärkte Fortzug der Kinder (unter 18 Jahre) und der 30- bis 44-Jährigen, die sich in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung befinden, auf eine zunehmende Suburbanisierung hin.

- Zudem sind etwas höhere Seniorenzuzüge und im Saldo leichte Wanderungsgewinne sichtbar, die im Wesentlichen mit der Jenaer Versorgungsfunktion im Bereich der Alterspflege zusammenhängen dürften.

Zusammenfassend lassen sich für Jena folgende Wandermuster identifizieren:

Bei der **Fluchtmigration** handelt es sich um einen Sondereffekt, der im Wesentlichen die Wanderungszahlen zwischen 2015 bis 2017 stark beeinflusst hat. Dabei ist zu beachten, dass die Asylbewerber melderechtlich überwiegend aus Thüringen kamen, und zwar aus den zentralen Aufnahmestellen (Eisenberg bzw. Suhl) und nur zu einem kleinen Teil direkt aus dem Ausland (Familiennachzug)

Abgesehen davon spielt für Jena nach wie vor die **Bildungsmigration** eine zentrale Rolle, wobei in den vergangenen Jahren – demographisch bedingt, aber auch durch Einfluss unterschiedlicher bildungspolitischer Maßnahmen – Verschiebungen im Einzugsbereich der Jenaer Studenten beobachtet werden konnten (►siehe hierzu Kapitel C 1.2). Gab es vorübergehend mehr Studenten aus den alten Bundesländern, wel-

che die geburtenschwachen Jahrgänge in Ostdeutschland kompensiert haben, zeigt sich momentan eine Stabilisierung der Studentenzahlen aus den neuen Bundesländern und zugleich eine starke Zunahme der Studenten aus dem Ausland. Die Absolventen aus den alten, aber teilweise auch aus den neuen Bundesländern verlassen zum großen Teil nach dem Studienabschluss Jena wieder. Es gelingt also nur in geringem Maße, die Studierenden nach Beendigung des Studiums in Jena zu halten. Gleichzeitig nimmt das zukünftige Potenzial der Jenaer Studenten mit dem Rückgang der entsprechenden Altersgruppe weiter ab.

**Arbeitsmigration** stellte auch in der Vergangenheit einen wichtigen Wanderungsfaktor für Jena dar. Die arbeitsmarktbedingte Wanderung von Ost- nach Westdeutschland spielt heute keine zentrale Rolle mehr. Aktuell sind verstärkte Zuzüge aus den neuen Bundesländern aufgrund besserer Stellung des Jenaer Arbeitsmarktes in Ostdeutschland zu beobachten (►siehe auch Kapitel A 1.4). Hinzu kommt die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung aus dem Ausland (v. a. Europa und Asien).

Auch die **Suburbanisierung** mit dem Zweck der Eigentumsbildung im Umland hat in Jena

#### 1.1.4 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN

Innerhalb Jenas zogen 2020 insgesamt 7.694 Wohnberechtigte (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) um. Trotz der allgemeinen Diskussion um eine mögliche Wohnungsknappheit ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge zwischen 2010 (7.880 Umzüge) und 2016 (10.398 Umzüge) kontinuierlich gestiegen. 2017 zeichnete sich erstmalig ein Rückgang der Umzüge ab: 2020 wurde ein neuer Tiefpunkt erreicht.

Die Wanderungsströme der einzelnen Planungsräume zeigen einige Unterschiede: Das größte Wanderungsvolumen weisen die Planungsräume West/Zentrum, Lobeda und Nord auf (►siehe Abbildung 12). Bei West/Zentrum und Lobeda kann dies insbesondere durch die studentische Wohnungsnachfrage, bei Lobeda in den

bereits in der Vergangenheit eine unterschiedlich starke Rolle gespielt. Einen wichtigen Pull-Faktor bilden die günstigeren Grundstücks- und Kaufpreise für Eigenheime in den Umlandkreisen, auch wenn die Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlichen Segmenten eine hohe Priorität der Jenaer Wohnungspolitik darstellt (►siehe hierzu Kapitel C 1.7). Aktuell gibt es wieder stärkere Suburbanisierungstendenzen.

Ein weiterer Umzugsgrund, der in Zukunft insbesondere bei den Umlandwanderungen etwas an Bedeutung gewinnen wird, ist der steigende Pflegebedarf. Die Zunahme der Hochaltrigen in den Umlandkreisen führt zu verstärkten **Seniorenwanderungen** nach Jena, zumal Jena im Bereich Pflege auch eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt (►siehe Kapitel C 1.1).

Diese typischen Wanderungsmuster werden seit 2020 durch die **Corona-Pandemie** überlagert, die im Wesentlichen die Auslandswanderungen und hierunter insbesondere die ausbildungs- und arbeitsmarktbedingten Wanderungen stark beeinflusst. Dieser Einfluss wird vermutlich auch 2021 noch anhalten. Ob sich danach die Trends aus der Vor-Corona-Zeit wieder durchsetzen, bleibt abzuwarten.

vergangenen Jahren auch durch die Flüchtlinge sowie sanierungsbedingten Umzüge begründet werden. Bei Nord spielt wiederum die Neubautätigkeit eine zentrale Rolle. Von den innerstädtischen Umzügen profitieren derzeit per saldo die Planungsräume Nord, Ost, Winzerla und die Ortschaften (►siehe Abbildung 11).

Insbesondere der Planungsraum Nord, der noch zwischen 2011 und 2013 jährlich innerstädtische Wanderungsverluste von 50 bis 60 Personen zu verzeichnen hatte, gehört seit 2014 wieder zu den Gewinnern der innerstädtischen Wanderungen. Höhepunkt des Zuzugs war noch 2016 (+ 492 Personen), seitdem sind die Gewinne kleiner geworden (2017: + 165; 2018: + 84; 2019: + 176; 2020: + 139). Diese

spiegeln die verstärkte Neubautätigkeit in Nord in den relevanten Jahren direkt wider (►siehe Kapitel A 1.2.2). Zu berücksichtigen sind auch die Kapazitäten in den Flüchtlingsunterkünften. Nord profitierte 2017 bis 2020 vor allem von den Gewinnen gegenüber den Planungsräumen West/Zentrum, Lobeda und Winzerla.

Der Planungsraum Ost zeigte – nach dem Wanderungsverlust im Jahr 2014 (- 53) – zunächst wieder positive Salden (2015: + 101; 2016: + 118). Allerdings folgten seit 2017 wieder Wanderungsverluste (2017: - 64; 2018: - 54), die insbesondere an Nord, teilweise auch an Lobeda und Winzerla zu verbuchen waren. Allerdings zeigt Ost stets einen positiven Saldo gegenüber West/Zentrum, der 2019 (+ 74) und 2020 (+ 117) noch weiter zugenommen hat.

In Winzerla war 2012 der Wanderungssaldo

ausgeglichen. Seit 2014 (+ 41) waren wieder Gewinne zu verzeichnen, die 2015 (+ 71) und 2017 (+ 64) noch etwas zunahmen und sich 2018 (+ 116) und 2019 (+ 131) sogar verdoppelt haben. Aktuell sind die Gewinne mit + 18 Personen wieder deutlich zurückgegangen. Nennenswerte Gewinne zeichnen sich vor allem gegenüber Lobeda und West/Zentrum ab.

Auch in den Ortschaften sind wieder zunehmende Wanderungsgewinne mit + 18 (2017), + 38 (2018), + 58 (2019) bzw. + 41 Personen (2020) zu verzeichnen. Die Ortschaften haben auch zwischen 2011 und 2014 bei den Binnenwanderungen stets leicht profitiert. Nur 2015 und 2016 konnten mit - 226 bzw. - 231 große Wanderungsverluste beobachtet werden. Diese sind vor allem auf Fortzüge aus der Unterkunft für Asylbewerber in Göschwitz zurückzuführen.

ABB. 11 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGSTRÖME 2020 NACH PLANUNGSRÄUMEN\*\*\*

Zuzüge nach...	Fortzüge aus...	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/Zentrum	Winzerla	Innerstädtische Zuzüge gesamt
<b>Lobeda</b>	990	147	38	75	253	146	<b>1.649</b>	
<b>Nord</b>	193	630	64	155	438	115	<b>1.595</b>	
<b>Ortschaften</b>	33	70	66	27	90	25	<b>311</b>	
<b>Ost</b>	69	152	30	290	345	56	<b>942</b>	
<b>West/Zentrum</b>	250	366	49	217	1.302	160	<b>2.344</b>	
<b>Winzerla</b>	163	91	23	61	182	333	<b>853</b>	
<b>Innerstädtische Wegzüge gesamt</b>	<b>1.698</b>	<b>1.456</b>	<b>270</b>	<b>825</b>	<b>2.610</b>	<b>835</b>	<b>7.694</b>	
<b>Innerstädtischer Saldo gesamt</b>	<b>-49</b>	<b>139</b>	<b>41</b>	<b>117</b>	<b>-266</b>	<b>18</b>		

Lesebeispiel:

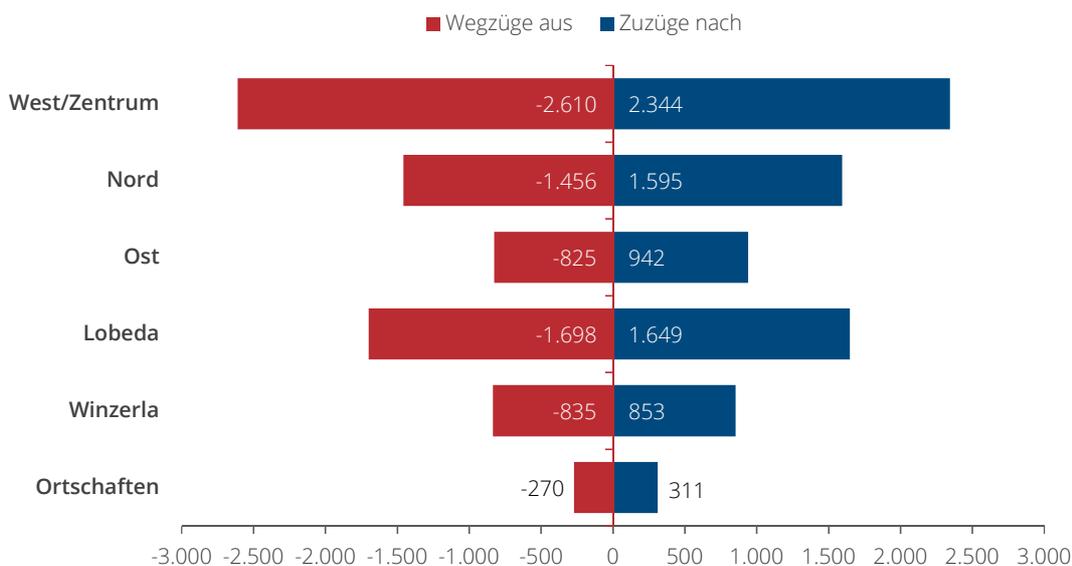
2020 zogen 146 Personen aus dem Planungsraum Winzerla in den Planungsraum Lobeda. Umgekehrt sind 163 Personen aus Lobeda nach Winzerla umgezogen, sodass per saldo Winzerla 17 Personen aus Lobeda gewonnen hat.

\* Die Wanderungen beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung ohne Wohnsitzlose.

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

ABB. 12 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN 2020 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Der Planungsraum West/Zentrum zeigt seit 2014 durchgängig größere Verluste bei den Binnenwanderungen, die zwischen - 107 (2017) und - 170 (2014) lagen. West/Zentrum verliert derzeit an alle Planungsräume außer Lobeda. Gleichzeitig verbleibt jeder zweite Umziehende in West/Zentrum.

Der Planungsraum Lobeda zeigte in den vergangenen Jahren bei den innerstädtischen Wanderungen stets Verluste. Nur 2013 und 2014 konnten Gewinne von + 54 bzw. + 45 Personen beobachtet werden, die auf verstärkte Zuzüge wegen des neu geschaffenen Wohnraums in der

Fritz-Ritter-Straße zurückzuführen waren. Seit 2015 zeichnen sich trotz des Zuzugs von Migranten erneut leichte Verluste ab, die zunächst zwischen - 76 (2017) bzw. - 49 (2020) lagen, aber zwischendurch 2019 sogar auf - 287 Personen deutlich angestiegen sind. Lobeda verliert in den letzten Jahren insbesondere an Winzerla, West/Zentrum und Nord. Der Anteil an Personen, die innerhalb ihres Planungsraumes umziehen, ist in Lobeda mit rd. 55 bis 60 % am höchsten. Dies verdeutlicht auf der einen Seite eine hohe Bindungskraft an den Stadtteil und zum anderen den Wunsch der Verbesserung der Wohnsituation oder Nachbarschaft.

1.1.5 HAUSHALTE

Nach Angaben der Statistikstelle gab es in Jena 2020 insgesamt 61.329 **statistische Privathaushalte**, das sind 42 Haushalte mehr als im Jahr zuvor (2019: 61.287). Der Anstieg 2020 sowie 2019 (+235) ist allerdings zum größten Teil auf einen statistischen Effekt bei den Nebenwohnsitzlern zurückzuführen, die sich nicht abgemeldet haben (►siehe Kasten Information). Faktisch dürfte die Zahl der Haushalte bereits leicht rückläufig sein.

Die Zahl der **Wohnhaushalte** kann für 2020 mit ca. 55.982 angegeben werden. Ihre Zahl ist mehr oder weniger gleich geblieben wie im Jahr zuvor. Ein Vergleich der jeweiligen Haushaltsgrößenstruktur verdeutlicht, dass bei den Wohnhaushalten der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 45 % deutlich niedriger ist als bei den statistischen Privathaushalten mit 53 % (►siehe Abbildung 13). Das bedeutet, dass eine Reihe von 1-Personen-Haushalten mit anderen

eine gemeinsame Wohnung bewohnt, zum Beispiel als Wohngemeinschaft oder in nicht-ehelicher Lebensgemeinschaft, und so einen gemeinsamen Wohnhaushalt bildet.

Die dargestellte Größenverteilung der statistischen Privathaushalte ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,77 Personen je Haushalt. 2006 betrug sie noch 1,83, sank dann bis 2011 auf 1,76 und ist seitdem mehr oder weniger konstant (►siehe Abbildung 14). Es findet derzeit nur noch ein marginaler Haushaltsverkleinerungsprozess statt. Ursachen hierfür dürften unter anderem die gestiegene Geburtenrate, die zu größeren Haushalten führt, die Zunahme von Paar-Haushalten im Seniorenalter sowie der Zuzug von größeren Migranten-Familien sein.

Diese Prozesse gelten analog für die Wohnhaushalte, deren durchschnittliche Größe derzeit bei 1,95 Personen je Haushalt mehr oder weniger stagniert.

Die Zahl der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, ist im Vergleich zum Vorjahr (2019: 10.644) auf 10.529 nur leicht zurückgegangen. Ihr Anteil an allen Haushalten erreicht somit 17,2 % (2010: 14,8 %), von denen wiederum rd. 25 % offiziell Haushalte mit Alleinerziehenden sind. Der Anteil der Alleinerziehenden dürfte tatsächlich aber niedriger liegen, da es im Rahmen der Haushaltsgenerierung nicht möglich ist, alle nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften exakt abzubilden.

## DEFINITION DER HAUSHALTE

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes ist die Bevölkerungszahl von geringerer Bedeutung als die Zahl der Haushalte, da die Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Die Haushaltszahlen wurden aus dem Einwohnermelderegister mit einem statistischen Verfahren generiert, da Haushalte empirisch nicht erfasst werden und somit stets berechnet oder geschätzt werden müssen. Da auch die Haushaltsgenerierung methodisch bedingt eine gewisse Unschärfe aufweist, sind die Angaben stets als Circa-Angaben zu verstehen.

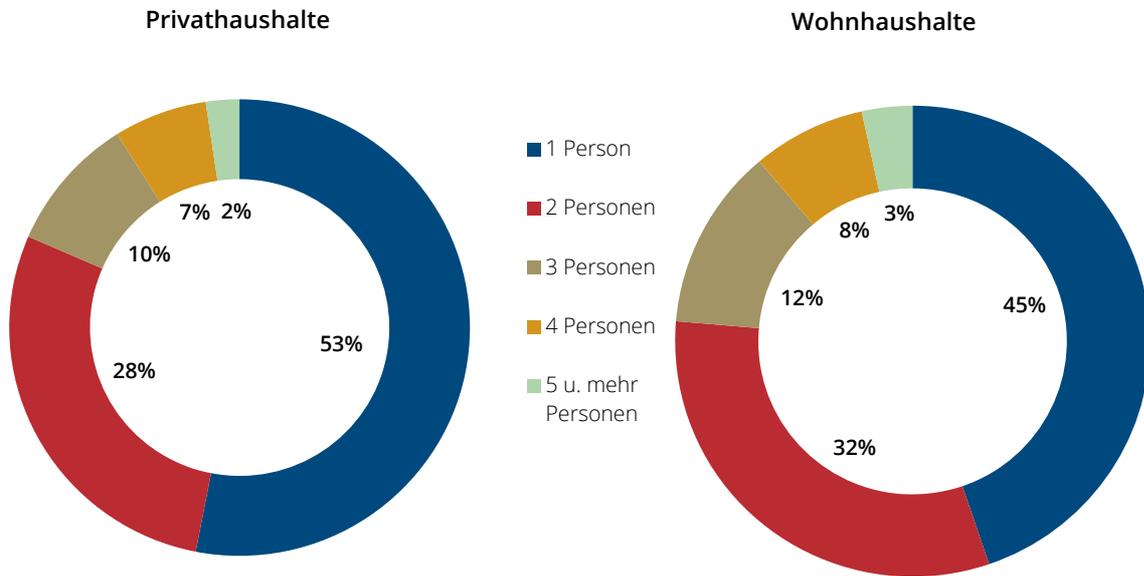
Aufgrund unterschiedlicher Betrachtungs- und Bedeutungsweisen wird in der Jenaer Statistik<sup>6</sup> eine Unterscheidung zwischen **statistischen Privathaushalten** und **Wohnhaushalten** vorgenommen. Ausgangsbasis zur Ableitung der statistischen Privathaushalte ist ein anonymisierter Melderegisterbestandsabzug, der die Kernhaushalte anhand von rechtlichen Bezie-

hungen (Ehegatten, Eltern-Kinder) im Melderegister bildet. Über zusätzliche Merkmalsableitungen werden weitere Privathaushalte generiert bzw. Personen zu schon bestehenden Privathaushalten zugeordnet. Bei der Haushaltsgenerierung in Jena werden sowohl Einwohner mit Hauptwohnsitz als auch solche mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, nicht jedoch Heimbewohner.

Ein Problem ergibt sich bei der Erfassung der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften, die manchmal nicht vollständig, sondern eher als Single-Haushalte erfasst werden. Das unterbindet vor allem die Zusammenführung von Wohngemeinschaften zu Haushalten. Das heißt Wohngemeinschaften werden noch einzeln erfasst. Um die Zahl der Haushalte zu erfassen, die tatsächlich eine Wohnung gemeinsam bewohnen, wurden erstmals 2013 auf Basis der Haushaltsgenerierung sowie der Ergebnisse des Zensus 2011 die statistischen Privathaushalte zu sogenannten Wohnhaushalten umgerechnet (►siehe Kapitel B 1.2).

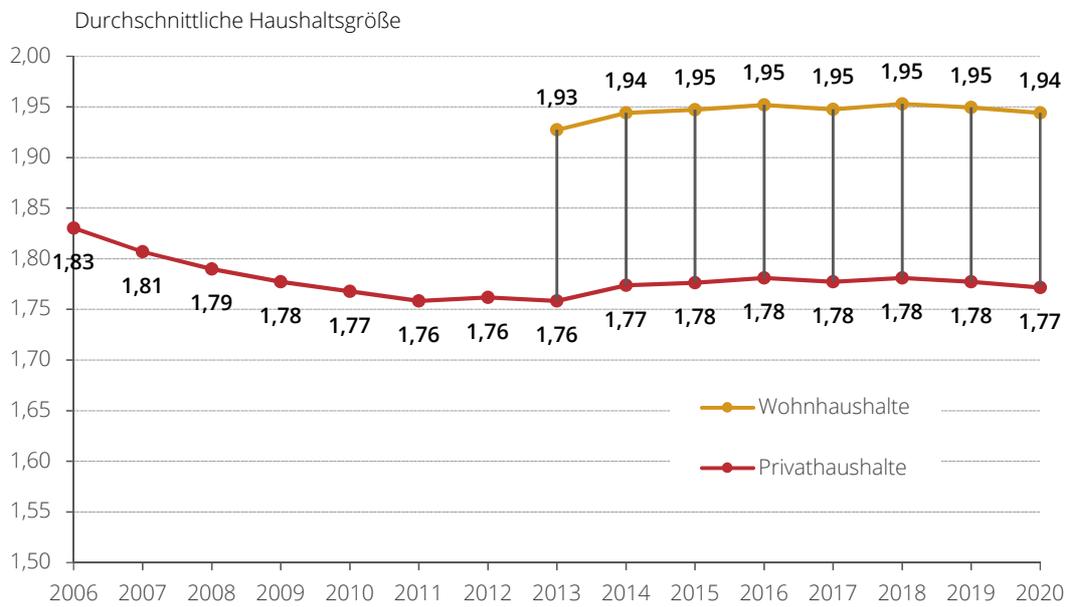
<sup>66</sup> Siehe zum Haushaltsgenerierungsverfahren: statistische Privathaushalte vs. Wohnhaushalte, in: Quartalsbericht IV/2012 der Statistikstelle Jena, S. 3-5.

ABB. 13 VERGLEICH DER HAUSHALTSGRÖSSENSTRUKTUR IN JENA 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 14 ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN HAUSHALTSGRÖSSE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

## 1.2 WOHNUNGSANGEBOT UND LEERSTAND

### 1.2.1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Anfang des Jahrtausends war der Wohnungsmarkt von Jena durch höhere Leerstände insbesondere in Lobeda gekennzeichnet. Aus diesem Grund wurden rd. 1.400 wenig marktfähige Wohnungen zurückgebaut. Gleichzeitig sind jedoch neue Wohnungen durch Sanierungen im Altbaubestand (z. B. Teilung großer Wohnungen, Dachgeschossausbau), durch neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und vor allem in den

letzten Jahren durch den Neubau in Mehrfamilienhäusern auf den Markt gekommen, sodass insgesamt der Wohnungsbestand Jenas zwischen den Jahren 2010 und 2020 um rd. 4.540 Wohnungen auf 59.870 Wohnungen angewachsen ist (►siehe Abbildung 1). Allein im Verlauf des Jahres 2020 sind in Jena 170 Wohnungen in Wohngebäuden hinzugekommen (2019: 226; 2018: + 461).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

*Statist. Kategorien (Räume inkl. Küche)	1 Raum		2 Räume		3 Räume		4 Räume		5 Räume		6 u. m. Räume		Gesamt	
	1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung	Wohnung 5 u. m. R.	Gesamt							
<b>Wohnungsmarktbegriff (Wohnräume)</b>														
<b>Bestand 2010</b>	2.966	5.481	11.223	19.107	9.804	6.747	55.328							
Neubau	263	488	728	828	621	526	3.454							
Saldo Sanierung	477	225	489	91	-15	-213	1.040							
Abgang	0	3	28	71	27	46	175							
Veränderung**	755	746	1.286	914	609	229	4.539							
<b>Bestand 2020</b>	3.721	6.227	12.509	20.021	10.413	6.976	59.867							
<b>Verteilung in %</b>	6,2%	10,4%	20,9%	33,4%	17,4%	11,7%	100,0%							

\* Die statistisch gebrauchte Kategorisierung nach Räumen (inkl. Küche) ist für Wohnungsmarktanalysen wenig geeignet, da bei Letzteren stets von der Zahl der Wohnräume (Zimmer) ausgegangen wird. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Umrechnung nur um eine ungefähre Zuordnung handelt, da es auch 2-Raum-Wohnungen ohne Küche geben kann.

\*\*inkl. sonstiger Veränderungen durch statistische Bereinigungen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

### GERINGER LEERSTAND, RÜCKLÄUFIGE NEUBAUTÄTIGKEIT

Für Jena war in den vergangenen Jahren im regionalen Vergleich eine überdurchschnittliche Bautätigkeit charakteristisch. Insgesamt ist die Neubautätigkeit zwischen 2009 und 2016 mehr oder weniger kontinuierlich leicht angestiegen und war über mehrere Jahre die höchste in Thüringen. Dies hat von 2010 bis 2020 zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes um 4.540 Wohnungen geführt, wobei die Wohnungsgrößenstruktur im Wesentlichen konstant geblieben ist. Die bestehende Wohnungsgrößenstruktur korrespondiert sehr gut mit der bestehenden Haushaltsgrößenstruktur.

Allerdings lässt sich aktuell ein Rückgang der Bautätigkeit in Jena beobachten. Der Leerstand betrug 2020 ca. 2,3 % (rd. 1.400 Wohnungen) und ist nur leicht höher als im Vorjahr, das heißt, die Wohnungsnachfrage konnte durch Neubau etwas mehr als ausgeglichen werden. Damit bewegt sich die Leerstandsquote – abgesehen von lokalen Sanierungsschwerpunkten bei den einzelnen Wohnungsunternehmen – wie bereits in den Vorjahren im Bereich der Fluktuationsreserve.

1.2.2 BAUTÄTIGKEIT

Wie die Abbildung 2 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2011 und 2020 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Zwischen 2011 und 2014 konnte eine steigende Entwicklung der Neubautzahlen beobachtet werden. Der Höchststand wurde 2016 mit 819 fertiggestellten Wohnungen erreicht. 2020 liegt mit nur 238 Baufertigstellungen ein neuer Tiefpunkt vor, der Wohnungsbau in Jena ist somit wieder auf das Niveau von 2006 gesunken. Dabei ist der Neubau in den Wohngebäuden gegenüber 2019 sogar angestiegen, während vor allem Maßnahmen im Bestand (vor allem Wohnungszusammenlegungen) sowie Wohnungsbau in Nichtwohngebäuden zurückgegangen sind.

2020 wurden 238 Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet (2019: 184; 2018: 315; 2017: 291; 2016: 451), davon 187 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 51 als kleinteilige Bebauung. Weitere 53 Wohnungen sind in Nichtwohngebäuden entstanden, während Baumaßnahmen im Bestand mit - 53 Wohnungen eine negative Bilanz aufweisen.

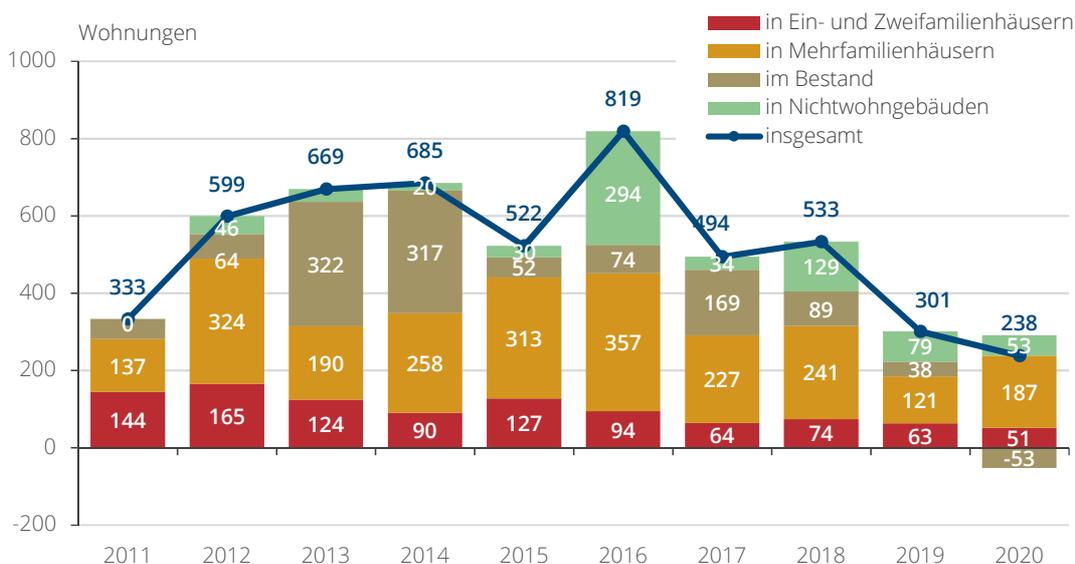
Im **kleinteiligen Segment** der Ein- und Zweifamilienhäuser hat die Neubautätigkeit bis 2012 leicht auf 165 neu gebaute Wohneinheiten zugenommen. Seitdem ist sie mehr oder weniger

kontinuierlich zurückgegangen und erreichte 2020 mit 51 Wohneinheiten den bisher niedrigsten Wert in diesem Jahrtausend.

Der Bau von **Mehrfamilienhäusern** ist bedingt durch die Größe der Projekte oft durch erhebliche Schwankungen der Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Insbesondere 2012 sind mit 324 fertiggestellten Wohneinheiten sowie 2015/2016 (310 und 360) besonders viele neue Wohnungen entstanden. Zwischen 2015 und 2018 stellte der Geschosswohnungsbau ungefähr die Hälfte der gesamten Baufertigstellungen im jeweiligen Jahr dar. Aktuell liegt die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Segment mit 187 Wohnungen wieder auf dem Niveau von 2013.

Die **Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden** werden in der amtlichen Statistik als Saldo zwischen Zu- und Abgängen von Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden, die umgebaut oder Nicht-Wohngebäude, die zu Wohnraum umgenutzt wurden, ausgewiesen. Sie können auch negative Werte aufweisen wie zum Beispiel bei Wohnungszusammenlegungen. Die Zahlen weisen sehr große Schwankungen auf, was die Baufertigstellungszahlen insgesamt in den jeweiligen Jahren wesentlich beeinflusst.

ABB. 2 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2011 bis 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Die hohen Baufertigstellungen im Bestand in den Jahren 2013 und 2014 beruhen auf den jeweiligen Bauabschnitten des Umbaus des ehemaligen Arbeitsamtes in Lobeda. Nach dem Abschluss des Umbaus sind die Zahlen mit 50 bis 75 Wohneinheiten wieder auf das Niveau vor 2013 zurückgegangen. Trotzdem spielten sie 2017 und 2018 eine größere Rolle als das kleinteilige Segment.

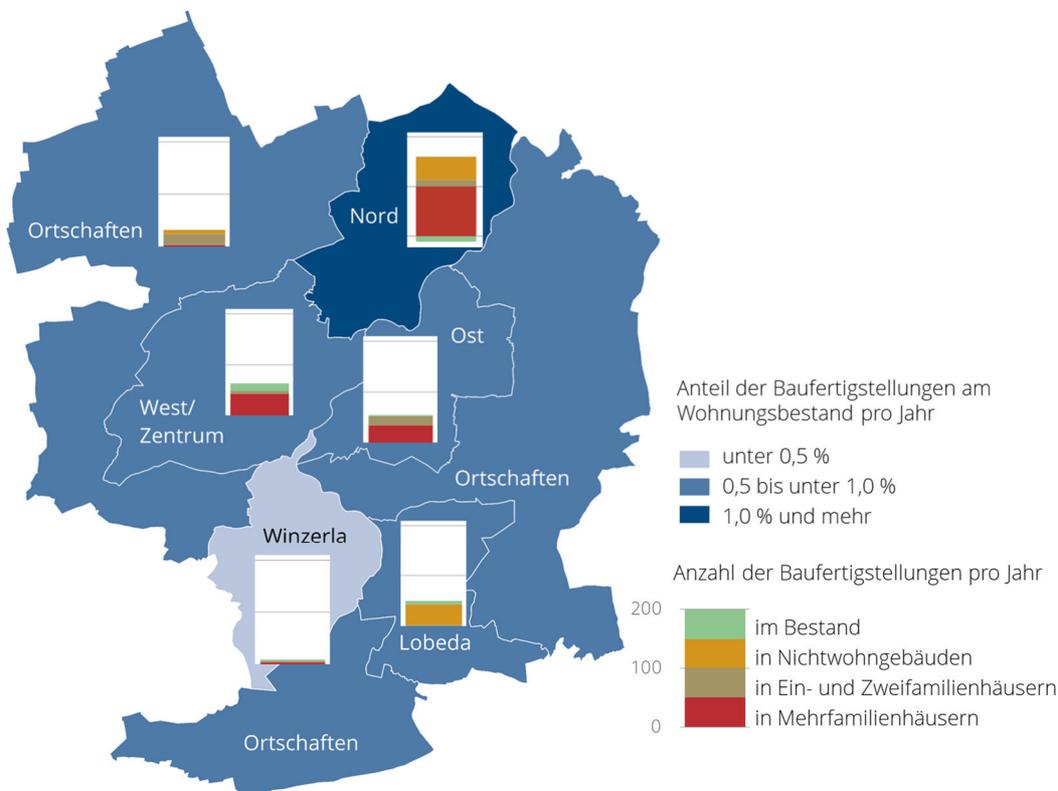
Zumeist entsteht nur eine geringe Anzahl der neu gebauten Wohnungen in **Nichtwohngebäuden**, wobei die Bautätigkeit mit 20 bis 46 Wohneinheiten bereits zwischen 2012 und 2015 relativ hoch war. Diese haben für die Bautätigkeit in Jena in der Regel keine größere Bedeutung. 2016 wurden jedoch zusätzliche Kapazitäten zur Unterbringung der Asylbewerber bereitgestellt. In diesem Zusammenhang sind fast 300 Wohnungen in Nichtwohngebäuden entstanden, vor allem in den Planungsräumen Nord und Ost,

teilweise auch in Lobeda. 2018 kamen weitere 130 Wohnungen in Lobeda und Nord in Pflegeeinrichtungen mit betreutem Wohnen hinzu.

Die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen in den letzten Jahren in West/Zentrum und vor allem in Nord. Ausnahme bildeten die Jahre 2013 und 2014, in denen Lobeda der Schwerpunkt der Bautätigkeit durch den Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes war.

Auch 2020 lag der Schwerpunkt der Neubautätigkeit im Planungsraum Nord, gefolgt von Ost und West/Zentrum. In Lobeda sind zudem neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Maßnahmen im Bestand sind in fast allen Planungsräumen negativ ausgefallen. (►siehe Abbildung 3). Aber auch in Relation zum bereits vorhandenen Wohnungsbestand ist die Bautätigkeit in den kernstädtischen Planungsräumen – insbesondere in Nord – am höchsten.

ABB. 3 DURCHSCHNITTliche BAUFERTIGSTELLUNGEN PRO JAHR VON 2018 BIS 2020 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Daten. Und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 4 BAUTÄTIGKEITSRATEN

(Neu errichtete Wohneinheiten, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

	2003-2005	2004-2008	2009-2011	2012-2014	2015-2017	2018-2020
<b>Jena</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,82	1,31	1,38	1,20	0,88	0,58
In Mehrfamilienhäusern	1,55	1,98	1,32	2,45	2,77	1,68
<b>Thüringen</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,34	0,91	0,65	0,82	0,87	0,91
In Mehrfamilienhäusern	0,25	0,27	0,26	0,41	0,63	0,72
<b>Saale-Holzland-Kreis</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,78	0,70	0,54	1,03	0,83	1,03
<b>Jena + Saale-Holzland-Kreis</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,80	1,03	1,00	1,12	0,86	0,77

Datengrundlage: TLS; Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

Um das Maß der Neubautätigkeit in Jena besser beurteilen zu können, ist ein Vergleich mit regionalen Entwicklungstendenzen hilfreich. Dazu wurden die Bautätigkeitsraten je 1.000 Einwohner berechnet. Um die jährlichen Schwankungen, die durch Neuausweisungen entstehen, zu glätten, wurden Drei-Jahres-Durchschnitte gebildet (►siehe Abbildung 4).

Die Berechnungen zeigen, dass der **mehrgeschossige Wohnungsbau** in Jena über den gesamten Zeitraum 2003 bis 2020 ein vergleichsweise hohes Niveau aufwies. Die Bautätigkeitsraten liegen deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Jena bildet damit eine Ausnahme unter den Thüringer Städten, so lag zum Beispiel in Erfurt die Baufertigstellungsrate im Geschosswohnungsbau im Jahr 2020 bei 0,85, in Jena bei 1,73 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Der Höhepunkt der Bautätigkeit im **kleinteiligen Segment** in Jena wurde noch in den Jahren 2000 und 2002 erreicht, im Jahresdurchschnitt wurden ca. 2,04 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Danach ging die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Teilsegment – trotz jährlicher Schwankungen – bis 2020 insgesamt kontinuierlich auf

aktuell 0,58 Wohneinheiten (2018 bis 2020) zurück – der niedrigste Wert der letzten 20 Jahre (►siehe Abbildung 4). Somit liegt die Neubautätigkeit im kleinteiligen Segment in Jena in den letzten drei Jahren erstmalig unter dem Thüringer Durchschnitt.

Im Jenaer Umland fiel der Rückgang der Bautätigkeitsrate zwischen 2005 und 2013 noch viel stärker aus. Während zwischen 2003 und 2005 die Bautätigkeitsrate im Saale-Holzland-Kreis mit durchschnittlich 1,78 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner in etwa mit Jena vergleichbar war und in den Jahren davor sogar die Bautätigkeitsrate in Thüringen und Jena deutlich übertraf, wurden zwischen 2009 und 2011 im Umland nur noch 0,54 Wohnungen im Durchschnitt gebaut, was sehr deutlich unter dem Jenaer Neubauniveau in diesem Segment lag. Allerdings zeichnet sich in den letzten vier Jahren im Umland wieder ein Anstieg ab. Mit 1,03 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner zwischen 2018 und 2020 übertraf der kleinteilige Wohnungsbau im Umland wieder das Jenaer Niveau (0,58).

1.2.3 LEERSTANDESENTWICKLUNG

Im Rahmen des Monitorings findet eine kontinuierliche Überprüfung der Leerstandsentwicklung statt.<sup>1</sup> Dafür wird jedes Jahr auf Basis von Daten der Wohnungsunternehmen („Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft“) eine unternehmensübergreifende Analyse des Wohnungsbestandes durchgeführt. Wie die Leerstandsanalysen der vergangenen Jahre zeigen, konnte der Leerstand als Folge des Stadtumbauprozesses sowie der steigenden Nachfrage in Jena nicht nur reduziert, sondern auch auf dem niedrigen Niveau stabilisiert werden und entspricht im Prinzip seit 2008 mehr oder weniger der Fluktuationsrate. Der unterjährige Anstieg ist auf größere zusammenhängenden Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten und entsprechenden Freizug der Bestände in den einzelnen Quartieren zurückzuführen. Zum Stichtag 31.12.2020 konnten Informationen über insgesamt 25.976 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen

ausgewertet werden, darunter 25.681 Wohnungen in Jena.<sup>2</sup> Auf Basis der Leerstandsangaben für 2020 lässt sich die gesamtstädtische Leerstandsentwicklung abschätzen (siehe Abbildung 5): Demnach verbleibt der Leerstand in Jena weiterhin auf niedrigem Niveau: Gab es im Jahr 2000 noch rd. 3.000 leere Wohnungen, stehen aktuell nur ca. 1.400 Wohnungen leer. Somit liegt die Leerstandsquote für das Jahr 2020 bei ca. 2,3 %.

Die Leerstandsquote hat sich in den letzten drei Jahren geringfügig erhöht, bildet aber nach wie vor im Wesentlichen den fluktuationsbedingten Leerstand im Zuge der Neuvermietung ab. Die Leerstandsquote verdeutlicht auch, dass es mit dem oben dargestellten Wohnungsneubau gelungen ist, die gewachsene Nachfrage neuer Haushalte in etwa auszugleichen, allerdings nicht darüber hinaus den Markt zu entspannen.

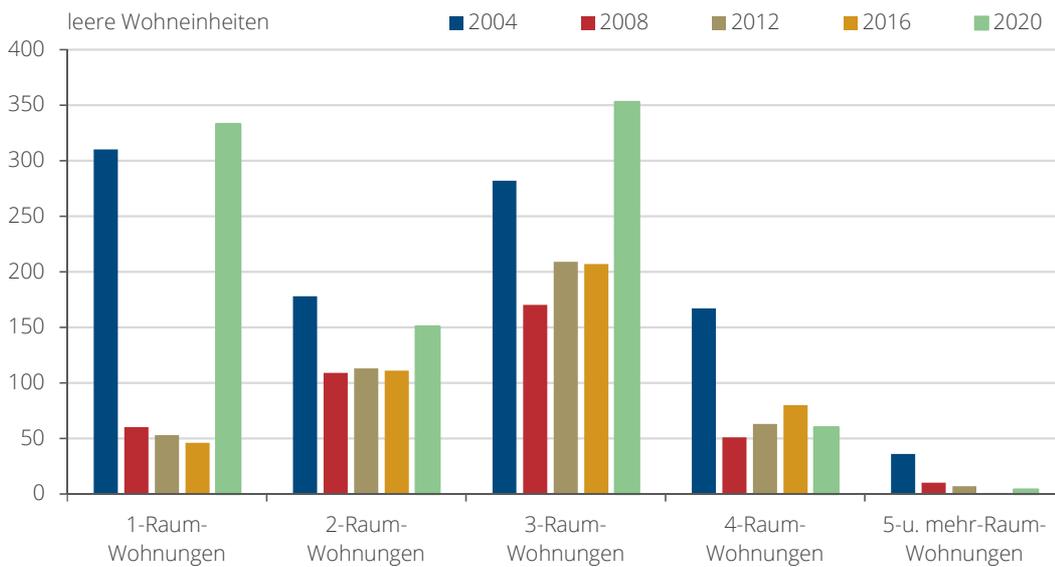
ABB. 5 LEERSTANDSSCHÄTZUNG 2020

	Berücksichtigte WE-Zahl 2020	Leerstand 2020 in WE	Prozentualer Anteil Leerstand 2020	Leerstand 2019	Leerstand 2018	Leerstand 2017	Tendenz 2019
<b>Bestand der WU</b>	<b>25.681</b>	<b>908</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,8%</b>	<b>↗</b>
Planungsraum Lobeda	10.321	525	5,1%	3,6%	2,0%	1,5%	↗
Planungsraum Winzerla	5.569	97	1,7%	1,2%	1,8%	2,6%	↗
übrige Planungsräume	9.791	286	2,9%	3,0%	2,8%	1,6%	→
<b>Jena gesamt</b>	<b>59.867</b>	<b>ca. 1.400</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,7%</b>	<b>↗</b>

Datengrundlage: Erhebung Monitoring  
 Berechnungen: Timourou

<sup>1</sup> Die folgenden Leerstandsangaben beziehen sich auf nicht-vermietete Wohnungen. Darüber hinaus gibt es Wohnungen, die leer stehen, aber schon vermietet sind. Ihr Anteil kann auf weitere 0,5 bis 1,0 % geschätzt werden.  
<sup>2</sup> Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebietes werden bei den Analysen ausgeschlossen.

ABB. 6 LEERSTANDSSTRUKTUR DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2004-2020



Datengrundlage: Erhebung Monitoring  
Berechnungen: Timourou

Dies ist auch an der Wohnungsgrößenstruktur zu erkennen, die bei den Leerständen in etwa eine ähnliche Verteilung aufweist wie im Gesamtbestand (►siehe Abbildung 6). Absolut gesehen liegt der Schwerpunkt des Leerstandes zumeist bei den 3-Raum-Wohnungen, was mit dem hohen Anteil dieser Größenkategorie am Gesamtbestand zusammenhängt. Nur 2019-2020 nahm der Leerstand bei 1-Raum-Wohnungen sanierungsbedingt zu. Denn ansonsten ist – aufgrund der studentischen Nachfrage sowie der hohen Nachfrage unter den KdU-Beziehern – der Leerstand bei den kleinsten Wohnungen minimal.

Signifikante Ausnahmen gehen auf umfangreiche Sanierungstätigkeiten – verbunden mit gezieltem Freizug – zurück, wie beispielsweise 2013 bis 2015 bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen der „Winzerberge“ in Winzerla und aktuell (2017 bis 2020) bei den kleinen 1- sowie 3-Raum-Wohnungen in den Quartieren in Nord (Schützenhofstraße) und Lobeda (Ziegesarstraße).

**Die Ausführungen zum sozialen Wohnraum, die sich in früheren Monitoring-Berichten hier im Kapitel 1.2.4 befanden, sind nun dem Kapitel C 1.3 zugeordnet.**

## 1.3 MIETEN UND PREISE

Um Aussagen über die aktuelle Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Jena treffen zu können, werden verschiedene Datenquellen analysiert. Einerseits werden im Rahmen des Monitorings die Bestandsdaten Jenaer Wohnungsunternehmen jährlich ausgewertet. Andererseits werden in regelmäßigen Abständen eigene Preisrecherchen zu Mieten und Kaufpreisen durchgeführt, so auch 2020 (Datenstand 31.12.2020).

Eine weitere Quelle stellt die 2017 durchgeführte Bewohnerbefragung dar, bei der unter anderem die Bestandsmieten erhoben wurden. Seit 2013 liegt auch ein qualifizierter Mietspiegel für Jena vor, für den 2019 neue Daten erhoben wurden.

Die Datengrundlagen und Mietpreisbegriffe dieser Quellen weichen jedoch voneinander ab (► siehe Informationsbox auf S. 3). Dabei ist zu beachten, dass jede Quelle für sich nur einen Ausschnitt des Marktes darstellt, erst durch das Zusammenfügen aller Ergebnisse ergibt sich ein realistisches Bild des Mietpreisgefüges in Jena. Ziel ist es dabei, die Preisentwicklungen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt zu beobachten und die preisbestimmenden Merkmale zu ermitteln sowie – darauf basierend – die relevanten Preissegmente in Jena abzugrenzen bzw. zu überprüfen.

### PREISSTEIGERUNGEN IN EINIGEN SEGMENTEN UND TEILGEBIETEN

Der Jenaer Wohnungsmarkt zeigt sich als nachfragestark mit relativ ausdifferenzierter Mietpreisstruktur. Die entscheidenden preisbestimmenden Faktoren sind nach wie vor die Wohnlage in Kombination mit dem Gebäudetyp. Der Sanierungsgrad als preisdifferenzierendes Merkmal hat an Bedeutung verloren, zumal die meisten Bestände umfassend saniert sind. Bei den Alt- und den Neubauten spielt auch die Ausstattung eine wichtige Rolle.

Mit dem starken Anstieg der studentischen Nachfrage um 2010 kam es zu Anspannungstendenzen und zu nennenswerten Preissteigerungen in einigen Segmenten und Teilgebieten, insbesondere in der Kernstadt, die bis heute mehr oder weniger anhalten.

Für den Jenaer Mietwohnungsmarkt sind eine breite Mietpreisspanne, eine klare Differenzierung der Marktsegmente und eine relativ hohe Dynamik charakteristisch. Der mittlere jährliche Mietpreisanstieg seit 2010 beträgt 1,98 %, bei laufenden Verträgen sind die Mietpreise im Durchschnitt etwas stärker angestiegen als bei den Neuvermietungen.

Der jährliche Preisanstieg in Jena ist nicht nur Ausdruck fortschreitender Sanierungsarbeiten und der regen Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren, sondern auch eines knappen Angebotes in einigen Segmenten.

Jena zeichnet sich durch ein höheres Preisniveau und einem knapperen Wohnungsangebot aus als in anderen ostdeutschen Städten mit hohen Leerständen.

Preiswerte Wohnungen sind hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden, der Anteil geht im Zuge der Sanierung sowie Modernisierung und entsprechender Mietanpassungen jedoch ständig zurück. Auch die Regelungen zu den Kostenübernahmen für die Unterkunft und deren Anpassungen haben zu einem Anstieg der Preise im preiswerten Segment beigetragen. Die Konkurrenzsituation in diesem Segment (Studenten, ALG II-Empfänger, einkommensschwache Senioren) führt zu Knappheitspreisen insbesondere bei kleineren Wohnungen.

### 1.3.1 WOHNLAGEN IN JENA

Ein wichtiges preisdifferenzierendes Merkmal ist die Wohnlage. Erstmals wurde in Jena 2010 vom „Arbeitskreis Mietspiegel“ ein Wohnlagenverzeichnis erstellt, das auch dem qualifizierten Mietspiegel zugrunde liegt.<sup>1</sup> In die Bewertung der Wohnlagen sind unter anderem folgende Merkmale eingeflossen:

- Umwelt
- Umgebung
- Erreichbarkeit/Versorgung
- Image

Die Wohnlagenbewertung wird differenziert nach:

**Mittlere Wohnlagen:** Wohngebiete, die für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen insgesamt eine ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation aufweisen. Sie bilden den typischen Durchschnitt von Jena ab.

**Einfache Wohnlagen:** Wohngebiete, bei denen im Vergleich zur mittleren Wohnlage die allgemein negativ bewerteten Wohnlagenmerkmale deutlich

überwiegen. Dazu zählen vor allem starke Belastungen durch Verkehrslärm, eine stark verdichtete Bauweise mit geringer Durchgrünung, ein wenig gepflegtes Straßenbild sowie eine geringere Wertschätzung des Gebietes.

**Gute Wohnlagen:** Wohnlagen, bei denen die allgemein positiv beurteilten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen insbesondere ruhige Lagen mit geringer Verkehrsbelastung, guter Durchgrünung, gepflegtem Straßenbild und gutem Image.

Das Ergebnis der Wohnlagenbewertung stellt eine straßenweise Wohnlagenzuordnung dar – das Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena. Diese Wohnlagenzuordnung soll 2020 überarbeitet werden.

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Jena verwendet das Wohnlagenverzeichnis als preisdifferenzierendes Merkmal bei der Analyse der Kaufpreise.

---

<sup>1</sup> Das Wohnlagenverzeichnis ist Grundlage, aber nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Jena. Das Wohnlagenverzeichnis umfasst nicht alle Bereiche der Stadt, nicht bewertet wurden dörfliche Bereiche in den Randgebieten Jenas.

## UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

Das im regionalen Vergleich höhere Preisniveau in Jena wird oft in unterschiedlichen Kontexten thematisiert und medialisiert. Dabei werden meist Mietpreisübersichten, -indexe oder -rankings herangezogen, die auf Werte unterschiedlichster Datenbanken oder Daten der Immobilienanbieter zurückgreifen. Diese erheben in der Regel nur die aktuellen Angebotsmieten oder orientieren sich an den Mietspiegelwerten, die jedoch nicht das gesamte Wohnungsangebot abbilden.

Bei der Darstellung der Mietpreise und der Mietpreisentwicklung sind grundsätzlich mehrere Mietpreisbegriffe zu unterscheiden:

- Bestandsmiete
- Neuvertragsmiete bzw. ortsübliche Vergleichsmiete
- Angebotsmiete

Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreisniveau am besten ab. Die Bestandsmieten werden in Jena im Rahmen der jährlichen Analyse der Bestandsdaten Jenaer Wohnungsunternehmen (Monitoring zum Stadtumbau) ausgewertet. Die Bestandsmieten enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.

Die **Neuvertragsmieten** stellen nur einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen neuer Mietverträge vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der

Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt. Die Neuvertragsmieten können in Jena ebenfalls aus den Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen mithilfe des Vertragsdatums ermittelt werden.

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird im neuen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Jena dargestellt und umfasst entsprechend der gesetzlichen Regelungen Mietwerte der letzten vier Jahre (Neuverträge und Mieterhöhungen).

Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise über die An- bzw. Entspannungstendenzen auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

Zu den Angebotsmieten gibt es unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen angeboten werden und teure Ladenhüter hingegen überdurchschnittlich oft.

Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus, sodass stets zu beachten ist, was wovon gerade die Rede ist.

1.3.2 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN

Zum Stichtag 31.12.2020 konnten Informationen über insgesamt 25.976 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, von denen sich 25.681 Wohnungen in Jena befinden. Diese bilden rd. 43 % des gesamten Wohnungsbestandes in Jena oder knapp 52 % des Mietwohnungsbestandes.<sup>2</sup>

Auf dieser Grundlage können Aussagen zur Mietpreisstruktur und -entwicklung in Jena getroffen werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Bestand der größten Jenaer Wohnungsunternehmen der industrielle Wohnungsbau mit ca. 57 % stark überrepräsentiert ist. Ungefähr ein Fünftel bilden die in Blockbauweise errichteten Wohnungen der Nachkriegszeit und etwas mehr als ein Zehntel stellen die Zwischenkriegszeitbestände dar. Der Neubau (ab 1991) mit 7 % und der Altbau aus der Gründerzeit (bis 1918) mit 2 % haben nur einen vergleichsweise kleinen Anteil am Bestand der Wohnungsunternehmen. Noch weniger als 1 % der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäu-

sern. Insgesamt sind die Bestände der Wohnungsunternehmen schwerpunktmäßig im preiswerten und mittleren Segment angesiedelt.

Die Spanne von 95 % der **Bestandsmieten** (Standardabweichung) reicht von 3,50 bis 8,36 €/m<sup>2</sup> nettokalt.<sup>3</sup> Der Mittelwert aller Bestandsmieten liegt bei 5,93 €/m<sup>2</sup>, der Median<sup>4</sup> bei 5,84 €/m<sup>2</sup>. Ende 2010 betrug der Mittelwert der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen noch 4,86 €/m<sup>2</sup>, 2014 lag er schon bei 5,33 €/m<sup>2</sup>. Somit lässt sich in Jena seit 2010 ein mittlerer jährlicher Mietpreisanstieg von durchschnittlich ca. 1,98 % pro Jahr beobachten.

Bei den seit 01.01.2020 abgeschlossenen **Neuverträgen** liegen die Mieten mit 6,63 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt deutlich darüber. Der mittlere jährliche Mietpreisanstieg seit 2010 fiel allerdings bei den laufenden Verträgen mit 2,12 % pro Jahr etwas stärker aus als bei den Neuverträgen mit 2,02 % pro Jahr.

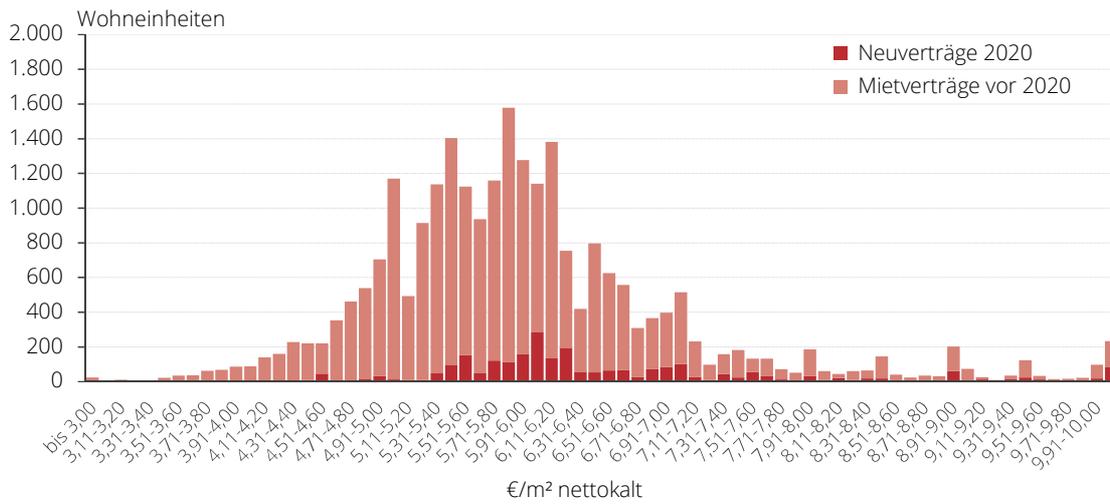
ABB. 1 ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN (Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> nettokalt)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-2020 pro Jahr
<b>Bestandsmieten</b> insgesamt	4,86	4,99	5,05	5,17	5,33	5,46	5,62	5,70	5,76	5,83	5,91	1,98%
<b>Neuverträge</b> (jeweils letzte 12 Monate)	5,44	5,53	5,41	5,56	5,72	5,99	6,26	6,26	6,45	6,46	6,63	2,02%
<b>Laufende Verträge</b> (1 Jahr und länger)	4,81	4,94	4,99	5,02	5,22	5,40	5,54	5,64	5,73	5,83	5,93	2,12%

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen 2010 bis 2020  
 Berechnungen: Timourou

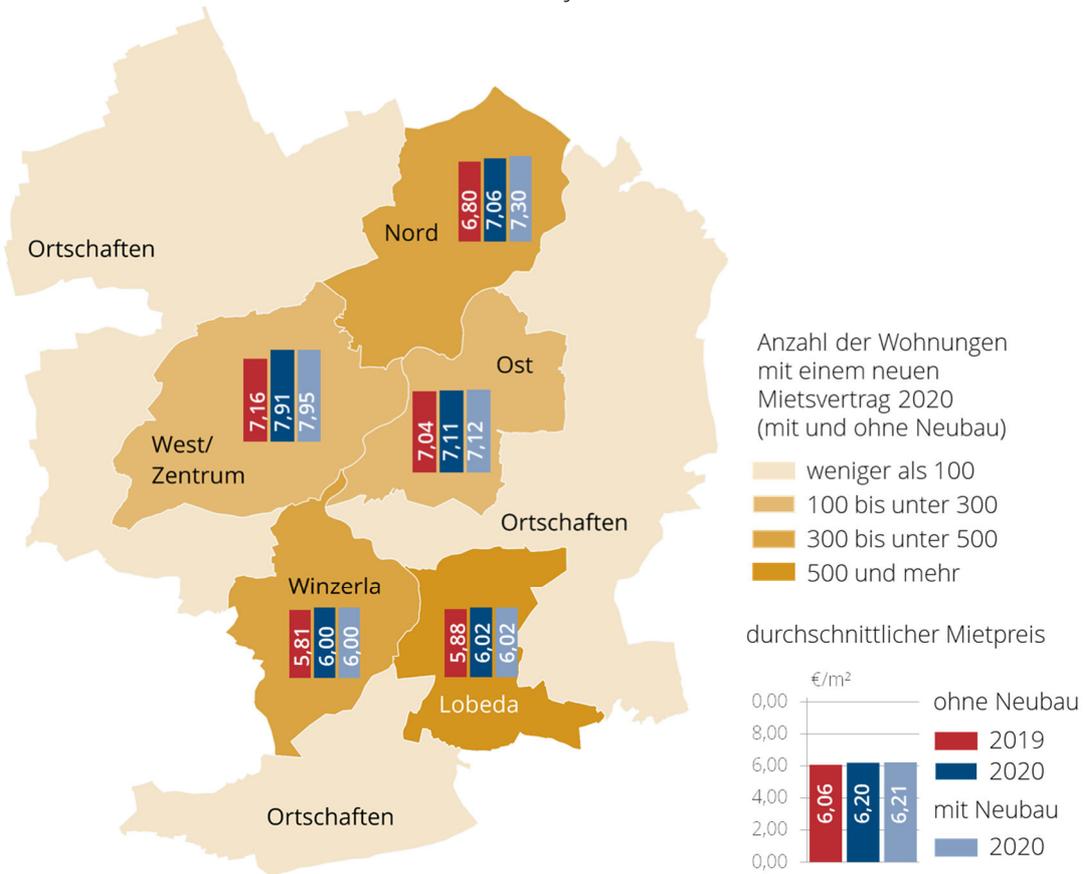
<sup>2</sup> Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand der Unternehmen in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebiete werden bei den Analysen nicht berücksichtigt.  
<sup>3</sup> Wie Abbildung 4 zu entnehmen ist, liegen insbesondere für Neubauten als auch für Gründerzeitaltbauten zusätzlich noch einige Werte sowohl oberhalb der Gesamtspanne der Bestandsmieten.  
<sup>4</sup> Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, sodass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer.

ABB. 2 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN 2020



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 3 NEUVERMIETUNGSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN\* MIT UND OHNE NEUBAUSEGMENT NACH WOHLNAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2020



\* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou

Bei einer kleinräumigen Betrachtung (►siehe Abbildung 3) sieht man das unterschiedliche Mietpreisniveau und die Dynamik der **Neuvermietungsmieten** bei Standardwohnungen (40 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Demnach sind die höchsten Neuvermietungsmieten mit Median über 7,00 €/m<sup>2</sup> erwartungsgemäß in den Planungsräumen West/Zentrum, Nord und Ost in der Jenaer Kernstadt zu finden. Insbesondere bei Nord und West/Zentrum hängt dies zum Teil mit dem hohen Anteil der seit 2011 gebauten Neubauwohnungen zusammen. Ohne Neubau liegt der Median der Neuvermietungsmieten in diesen Planungsräumen bis zu 0,30 €/m<sup>2</sup> niedriger. Die höchste Mietpreisdynamik ist in West/Zentrum mit einem Preisanstieg von + 6,6 % gegenüber 2019 zu beobachten. Es folgen Nord (+ 3,5 %), Winzerla (+ 3,2 %) und Lobeda (+ 2,4 %), während in Ost die Neuvermietungsmieten in etwa gleich geblieben sind.

Innerhalb der Mietpreisverteilung gibt es eine starke Differenzierung bezüglich der Bautypen (►siehe Abbildung 4).<sup>5</sup> Den untersten Preisbereich bilden die Bestände des **industriellen Wohnungsbaus**, für die mit 5,43 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt (= Mittelwert) die geringsten Nettokaltmieten zu verzeichnen sind. Höhere Durchschnittsmieten weisen mit 6,02 €/m<sup>2</sup> die Bestände aus der Nachkriegszeit (Blockbauweise) auf. Es folgen die Zwischenkriegszeitbestände mit 6,58 €/m<sup>2</sup> sowie der Gründerzeitaltbau mit 7,44 €/m<sup>2</sup>. Die mit Abstand höchsten Mieten sind mit 8,30 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt bei den seit 1991 errichteten Neubauten zu verzeichnen, die zugleich die gesamte Preisspanne nach oben ziehen.

In den meisten Teilsegmenten – außer Neubau – waren noch in den letzten Jahren im Zuge der fort-

schreitenden Sanierungsarbeiten sowie der Neuvermietungen nennenswerte Steigerungen zu verzeichnen. So sind bei den Wohnungsunternehmen kaum noch unsanierte und nur sehr wenige teilsanierte Bestände vorhanden. Dies führte in den letzten drei Jahren insbesondere bei den Beständen der **Nachkriegszeit** sowie des **industriellen Wohnungsbaus** zur Stabilisierung der Mietpreise. Im Ergebnis weisen die genannten Teilsegmente eine sehr kompakte Mietspanne auf, wobei nur sehr geringe Steigerungen nach oben gegenüber 2009 zu beobachten sind.

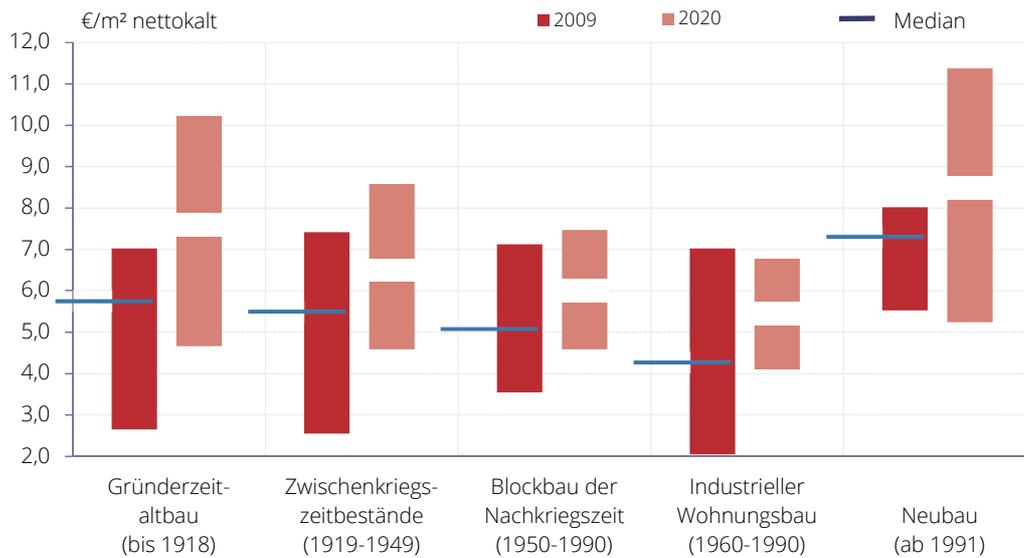
Die Ergebnisse für den **Neubau** sind vorsichtig zu interpretieren, da er Bestände ab dem Baujahr 1991 umfasst, also auch schon über 20 Jahre alte Gebäude. Beim Neubau hat sich die Mietpreisspanne gegenüber 2009 deutlich vergrößert und reicht nun bis 11,37 €/m<sup>2</sup>. Dies liegt an der starken Bautätigkeit der Unternehmen in jüngster Zeit. Die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten dieser Objekte führen zu höheren Erstvermietungsmieten als in den 1990er-Jahren, welche die untere Hälfte der Preisspanne dieses Segmentes abbilden.

**Gründerzeitaltbau** ist im Bestand der Wohnungsunternehmen relativ unterrepräsentiert. Die vorhandenen Bestände haben aber insgesamt eine große Aufwertung zu verzeichnen, was sowohl die gesamte Preisspanne als auch die Durchschnittspreise gegenüber 2009 deutlich nach oben getrieben hat. Bei den Beständen aus der **Zwischenkriegszeit** ist ein ähnlicher Trend zu beobachten, auch wenn der Preisanstieg deutlich geringer ist. Da diese meist zusammenhängende Wohnquartiere darstellen, hat eine umfassende Sanierung der Bestände oft gleichzeitig zur Aufwertung der gesamten Wohngebiete geführt.

---

<sup>5</sup> Die gebildeten Preisspannen in den folgenden Auswertungen orientieren sich an den mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen, da bei sehr kleinen Wohnungen in der Regel höhere Quadratmetermieten realisiert werden.

ABB. 4 BESTANDSMIETEN NACH BAUALTER/-TYP\*



\* bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 5 BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2020 NACH WOHNUNGSGRÖSSE

	1-Raum-Wohnungen	2-Raum-Wohnungen	3-Raum-Wohnungen	4-Raum-Wohnungen	Wohnungen mit 5 u. m. R.	Alle Ø
bis 25,00 m²	6,83	-	-	-	-	6,83
25,01 bis 45,00 m²	5,93	6,48	6,43	*	-	6,03
45,01 bis 60,00 m²	6,45	6,15	5,70	6,25	-	5,96
60,01 bis 75,00 m²	-	7,41	5,78	5,40	*	5,77
75,01 bis 90,00 m²	-	7,86	7,04	5,47	5,61	6,06
90,01 u. mehr m²	-	*	8,36	8,16	6,80	7,86
<b>Alle Ø</b>	<b>6,01</b>	<b>6,30</b>	<b>5,88</b>	<b>5,75</b>	<b>6,40</b>	<b>5,99</b>

Mittelwerte nettokalt (\* = die Fallzahlen sind zu gering)

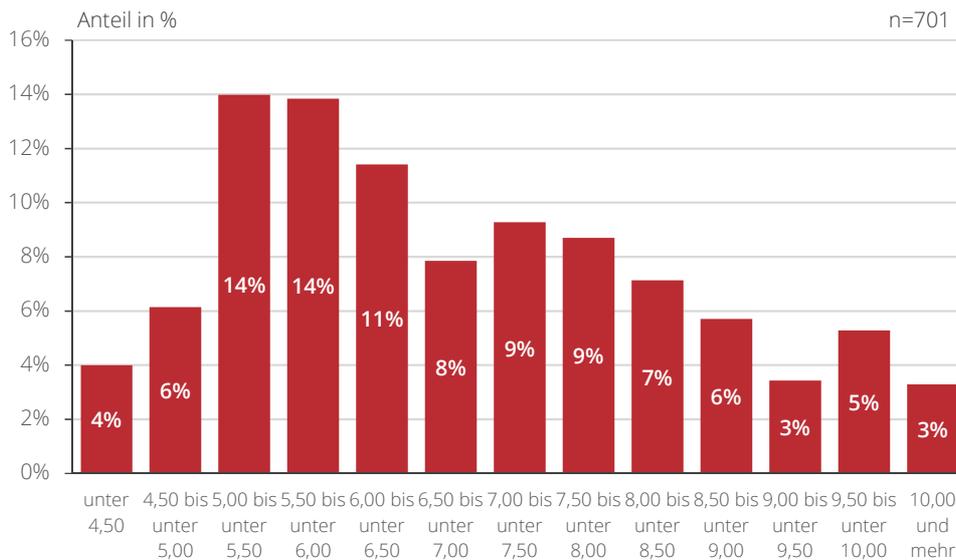
Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou

Aufgrund des hohen Anteils industriell errichteter Bestände sind bei den Wohnungsunternehmen die Wohnungen mit Standardgrößen am stärksten vertreten, insbesondere 3-Raum-Wohnungen mit 60 bis 75 m² sowie 2-Raum-Wohnungen mit 45 bis 60 m² Wohnfläche. Deswegen zeigen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit größeren Wohnflächen im Durchschnitt die höchsten Nettokaltmieten (► siehe Abbildung 5). Die niedrigsten Durchschnittsmieten ergeben sich hingegen bei den 4-Raum-Wohnungen. Bei denjenigen mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m² handelt es sich allerdings häufig

um Neubauten ab 1991 oder um Gründerzeitaltbauten in guten Wohnlagen, die dann deutlich teurer sind.

Mit der Bewohnerbefragung 2017 wurden die Mieter auch nach ihrer Nettokaltmiete befragt. Der Median aller Mieten betrug 6,53 €/m². Dahinter steckte jedoch eine sehr breite Verteilung der Miethöhen, die von weniger als 4,50 €/m² bis über 10,00 €/m² reichte (► siehe Abbildung 6). Das Gros der Mieten lag zwischen 5 und 8 €/m².

ABB. 6 MONATLICHE NETTOKALTMIETE JE QUADRATMETER 2017

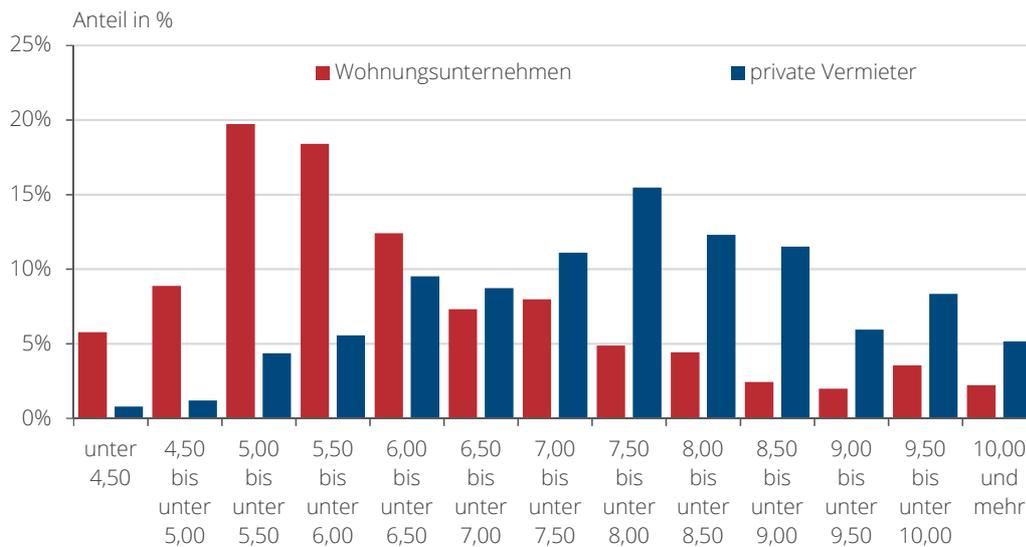


Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnung: Timourou

Die Verteilung der Mieten in Abbildung 6 weicht damit von der in Abbildung 2 dargestellten Verteilung der Jenaer Wohnungsunternehmen ab, weil in der Befragung sowohl Mieter der Wohnungsunternehmen als auch private Vermieter befragt wurden. So gibt es zwischen diesen beiden Gruppen deutliche Unterschiede in der Miethöhe: Beträgt der Median bei den Wohnungsunternehmen 5,91 €/m<sup>2</sup>, so liegt er bei den privaten Vermietern um 1,80 €/m<sup>2</sup> höher. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die beiden Gruppen sehr unterschiedliche Wohnungen vermieten. Bei den privaten Vermietern ist der Anteil an Altbauten wesentlich höher und die Wohnungen liegen vor allem in den zentralen Stadtteilen, während die Unternehmensbestände stärker von der industriellen Bauweise und den (Groß-)Siedlungen geprägt sind. Entsprechend reichen die Mittelwerte in den Planungsräumen von 5,55 €/m<sup>2</sup> in Lobeda und 5,72 €/m<sup>2</sup> in Winzerla bis 7,57 €/m<sup>2</sup> in Ost und 7,60 €/m<sup>2</sup> in West/Zentrum.

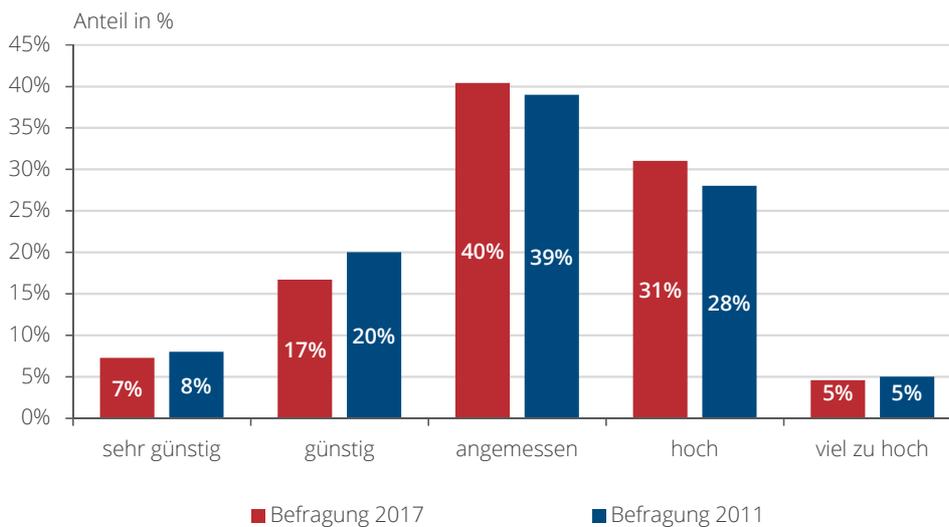
Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurden die befragten Mieter auch aufgefordert, ihre Miethöhen zu bewerten (► siehe Abbildung 8). Zu 40 % beurteilen die Mieter die Miethöhe als angemessen, ein Viertel sogar als günstig oder sehr günstig. Die in Abbildung 8 dargestellte Verteilung ergibt sich im Prinzip auch, wenn die Antworten nach der Höhe der Miete, den Einkommen der Mieter oder den Planungsräumen differenziert werden. Auffällig ist ferner, dass sich die Bewertung der Miethöhe durch die Mieter im Vergleich zu den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2011 nur geringfügig verändert hat, obwohl im gleichen Zeitraum die Mieten deutlich gestiegen sind. Die Frage, wie die Mieter ihre Miete empfinden, sagt somit noch nichts über die tatsächliche Mietbelastung aus (► siehe Kapitel A 1.5).

ABB. 7 MIETHÖHE NACH VERMIETERTYP



Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnung: Timourou

ABB. 8 BEURTEILUNG DER MIETHÖHE IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnung: Timourou

### 1.3.3 ANGEBOTSMIETEN

Werden in Medien Mietpreisentwicklungen veröffentlicht, handelt es sich zumeist um Angebotsmieten. Angebotsmieten sind Mieten, die im Internet, in Zeitungen oder anderen Medien veröffentlicht und von Analyse-Unternehmen gesammelt werden. Allerdings werden – in jeder Stadt in unterschiedlichem Ausmaß – nicht alle Mietangebote veröffentlicht. Denn Wohnungsanbieter vermarkten Wohnungen auf verschiedene Art und Weise.

Wohnungsangebote können über Immobilienportale im Internet oder nur auf direkte Anfrage bei den Wohnungsunternehmen platziert werden, ohne dass die Wohnungen auf Internetseiten inseriert werden. Gleiches gilt für Nachmieter oder Wartelisten bei Wohnungsunternehmen. Außerdem ist zu beachten, dass die Angebotsmieten nicht mit den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen beziehungsweise mit den sogenannten

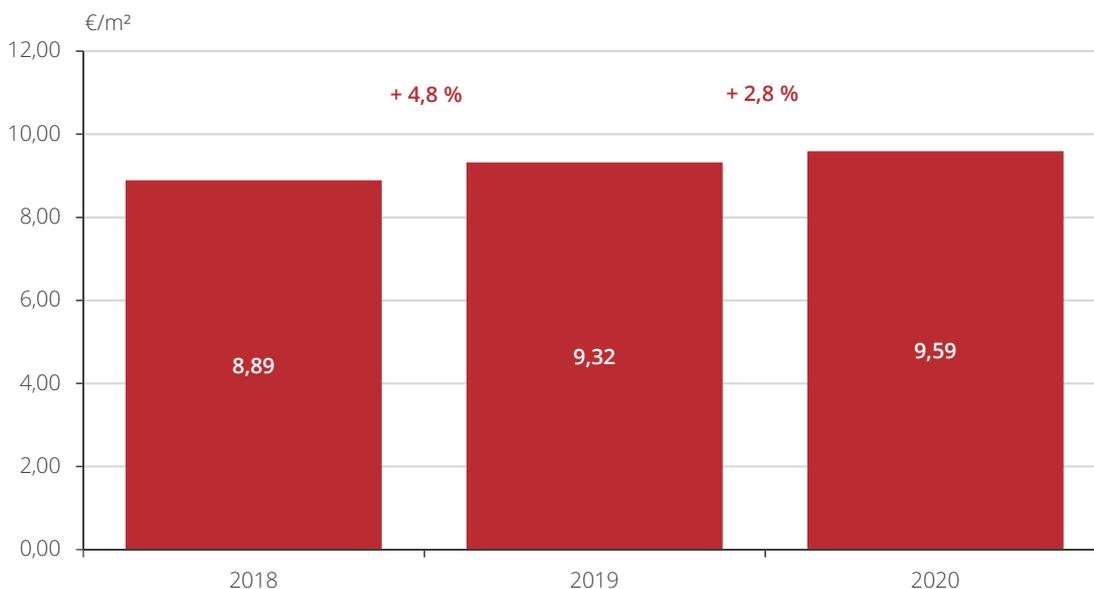
Neuvertragsmieten gleichzusetzen sind (►siehe Infobox auf Seite 3). Im Ergebnis spiegeln die Angebotsmieten **nur einen Teilbereich der gesamten Mietpreissituation** des Jenaer Wohnungsmarktes wider.

In Jena wurde für die Jahre bis 2018 zur Analyse der Angebotsmieten ein Datensatz des Immobilienportals ImmobilienScout24 herangezogen.<sup>6</sup> In jüngster Zeit musste für Jena und weitere Gemeinden ein Rückgang der Inserate bei ImmobilienScout24 beobachtet werden, denn insbesondere private Vermieter wechseln immer häufiger zu anderen Internetplattformen. Insgesamt sind die Fallzahlen so gesunken, dass differenzierte und kleinräumige Aussagen in empirischer Hinsicht immer schwieriger wurden. Aus diesem Grund wurde für die Jahre von 2018 bis 2020 ein Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH über Koopmann Analytics erworben, der eine deutlich größere Fallzahl insbesondere privater Vermieter umfasst.<sup>7</sup>

Mit der Statistikdatenbank IDN wurden in Jena in den drei Jahren von 2018 bis 2020 insgesamt 3.132 Inserate für eine Mietwohnung erfasst. Dieser Datensatz wurde nachträglich um Dubletten, Extremwerte und Ausreißer bereinigt sowie auf Wohnungen mit 40 bis unter 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und auf den Planungsräumen zuordenbare Wohnungen reduziert. Im Ergebnis stehen für die Analyse unterschiedlicher Merkmalsausprägungen 1.242 Inserate zur Verfügung.

Im Jahr 2018 wiesen die Inserate mit einer Wohnfläche von 40 bis unter 110 m<sup>2</sup> bei IDN ein Median von 8,89 €/m<sup>2</sup>, 2020 lag dieser bei 9,59 €/m<sup>2</sup> (►siehe Abbildung 9). Der Mietpreisanstieg gegenüber dem Vorjahr hat sich 2020 mit + 2,8 % etwas verlangsamt (2019: + 4,8 %). Demnach entwickeln sich die Angebotsmieten dynamischer als die Neuvermietungs-mieten, welche 2020 einen Anstieg um 0,6 % aufweisen (►siehe Kapitel 1.3.2).

ABB. 9 MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN VON 2018 BIS 2020 IN JENA

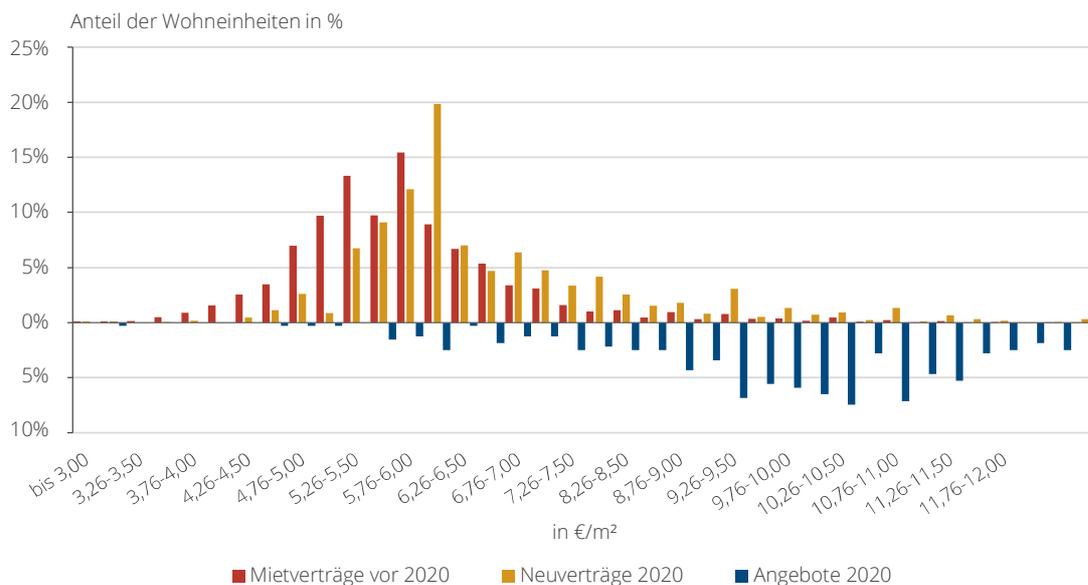


Datengrundlagen: ImmobilienScout24 und IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics  
Darstellung und Berechnung: Timourou

<sup>6</sup> Bei ImmobilienScout24 handelt es sich um ein Immobilienportal, bei dem über das Internet Immobilienanbieter und -suchende zusammentreffen ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)). Inseriert werden sowohl Wohnungen als auch Häuser zum Kauf und zum Mieten. Dabei geben Anbieter Informationen zu ihrem Immobilienobjekt an, wie zum Beispiel die Adresse, Wohnfläche, Kaltmiete oder auch wenn bekannt der Energieausweistyp oder der Zeitpunkt der letzten Modernisierung.

<sup>7</sup> Bei IDN handelt es sich um eine Sammlung an Inseraten, die aus diversen Online-Börsen und auch Tageszeitungen entnommen werden. Die Bandbreite der Quellen ist im Vergleich zu ImmobilienScout24 höher und es werden dabei ähnliche Eigenschaften der Immobilienobjekte, wie zum Beispiel die Adresse, Wohnfläche, Kaltmiete etc., erfasst.

Abb. 10 VERGLEICH DER BESTANDS-, NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN\* 2020



\* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen, IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics  
Darstellung und Berechnung: Timourou

Im Vergleich zum gesamten Jenaer Wohnungsbestand sind bei diesen rd. 1.200 Inseraten überdurchschnittlich viele Wohnungen im Altbau (Baujahr vor 1919) sowie neuere Wohnungen (Baujahr ab 1991 und insbesondere nach 2009) vertreten. Diese sind grundsätzlich etwas teurer und im Bestand der Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert. Damit zusammenhängend sind die Planungsräume West/Zentrum, Ost und Nord überrepräsentiert. Im Gegensatz dazu wurden preiswertere Wohnungen des industriellen Geschosswohnbaus kaum inseriert und die Planungsräume Lobeda und Winzerla sind stark unterrepräsentiert. Dies hat zur Folge, dass die gesamte Mietpreisspanne der Angebotsmieten nach oben verschoben wird. Somit bilden die dargestellten Bestandsmieten einerseits und die Angebotsmieten andererseits überwiegend unterschiedliche Bausubstanzen und Wohnlagequalitäten in Jena ab. Im Ergebnis entsteht ein ausgeprägtes Preisgefälle eines quasi zweigeteilten Marktes (►siehe Abbildung 10). Der Großteil der Bestandsmieten und der Neuvertragsmieten war rd. 3,00 bis 3,50 €/m² günstiger als der Kern der Angebotsmieten.

Die **durchschnittliche Angebotsmiete** für eine Standardwohnung lag 2020 bei 9,62 €/m² und der Median bei 9,59 €/m². Der geringe Unterschied zwischen dem Mittelwert und dem Median weist

auf eine nahezu normalverteilte Spanne und entsprechend weit verteilte Angebotsmietenstruktur hin.

Die **Spanne der Angebotsmieten** ist in Jena relativ weit. Im Jahr 2020 reichte diese von 3,03 bis 17,91 €/m². Während die untere Preisspanne wesentlich von Inseraten der Baujahre 1960 bis 1990 dominiert wird, handelt es sich bei den Inseraten oberhalb von 10,00 €/m² vor allem um Neubauprojekte. Die Spanne der Angebotsmieten von vor 1919 errichteten Wohnungen reicht je nach Sanierungsgrad und Lage von 7,30 bis unter 13,11 €/m².

Die Neubautätigkeit in Jena lag in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau und diese Bestände werden als Erstvermietung häufiger als ältere Bestände auf den Internetplattformen inseriert. Aus diesem Grund werden das Niveau und die Mietpreisverteilung der Angebotsmieten maßgeblich vom **Neubausegment** beeinflusst.

Um das Niveau der Angebotsmieten um diesen Effekt zu bereinigen, werden im Folgenden die Inserate der Baujahre vor 2011 und ohne Angabe vertiefend analysiert. Räumlich reduziert sich dadurch

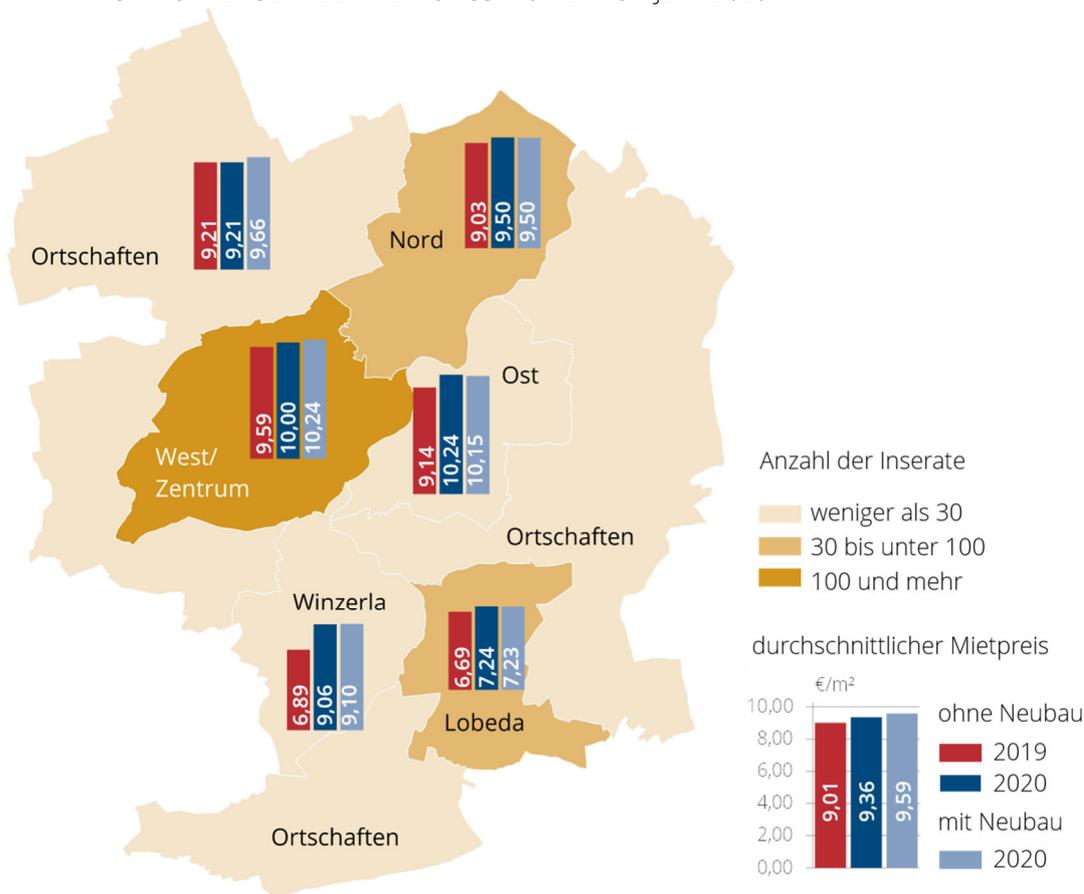
die Fallzahl vor allem in West/Zentrum sowie in geringem Maße in Nord und Ost.<sup>8</sup>

Im Jahr 2020 lag der Median der Angebotsmieten mit dem Neubau bei 9,59 €/m<sup>2</sup> und ohne bei 9,36 €/m<sup>2</sup>. Um mindestens 0,20 €/m<sup>2</sup> niedriger liegt der Median ohne den Neubau in den Planungsräumen West/Zentrum und Ortschaften (▶siehe Abbildung 11).

Werden die Mietpreise ohne Neubau im Zeitverlauf ausgewertet, so kann in Jena insgesamt und in den meisten Planungsräumen ein Mietpreisanstieg von ungefähr 4 bis 5 % beobachtet werden. Eine Ausnahme bilden Ost und Winzerla. In Ost stieg der

Median ohne Neubau um rd. 12 %. Dies hängt aber weniger mit einem Markteffekt, sondern vielmehr mit einem Struktureffekt zusammen, also einer veränderten Anbieterstruktur, denn von 2019 zu 2020 halbierte sich in Ost die Anzahl der Inserate. In Winzerla, wo der Median ohne Neubau mit einem Plus von 32 % stärker angestiegen ist, veränderte sich ebenfalls die Anbieterstruktur: 2019 wurden noch mehr Wohnungen mit einem Baujahr vor 1990 für ca. 5,00 bis 7,00 €/m<sup>2</sup> inseriert und ein Jahr später dominierten hingegen Inserate der 1990er Jahre, welche zu 8,00 bis 9,00 €/m<sup>2</sup> angeboten werden.

ABB. 11 ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN\* MIT UND OHNE NEUBAUSEGMENT NACH WOHNLAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2020



\* Wohnungen mit 40 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics  
Darstellung und Berechnung: Timourou

<sup>8</sup> Für diese Sonderauswertung stehen 2018 insgesamt 411 Inserate, 2019 insgesamt 323 Inserate und 2020 insgesamt 245 Inserate zur Verfügung.

### 1.3.4 MIETPREISSEGMENTE

Als Ergebnis der umfassenden Analysen der Bestandsdaten und der Angebotsmieten wurden 2018 für Jena relevante Mietpreissegmente abgegrenzt. Diese bilden zunächst eine grundsätzliche preisliche Abstufung innerhalb der Mietspanne, die die unterschiedlichen Wohnlagenqualitäten, den baulichen Zustand sowie die Ausstattung der Wohnungsbestände zum Ausdruck bringt. Wurden in den letzten Jahren drei Preissegmente voneinander abgegrenzt, so werden nun die Neubaumieten gesondert dargestellt (►siehe Abbildung 12). Zum einen, weil mittlerweile eine empirisch ausreichende Anzahl vorliegt und zum anderen, weil sie sich aufgrund der Baukosten deutlich von den Bestandsmieten unterscheiden. Durch das Herausheben der Neubaumieten sinken im höherpreisigen Segment die Spitzenwerte.

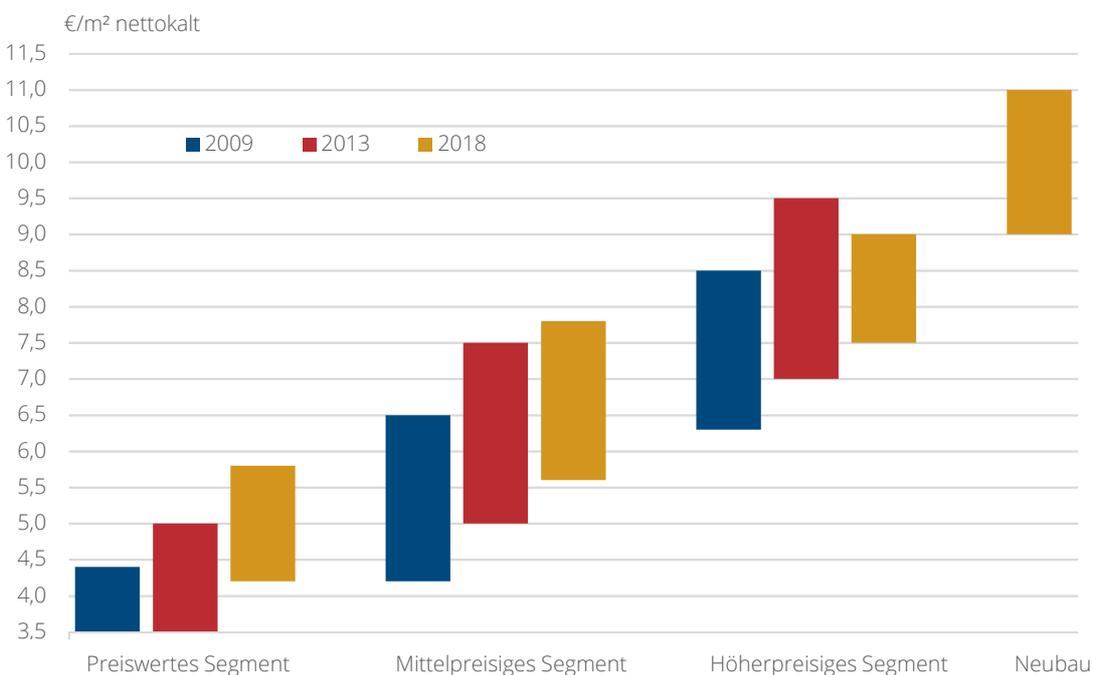
Insgesamt zeigt sich seit 2009 eine deutliche Verschiebung der gesamten Mietspanne nach oben,

die alle Preissegmente betrifft, was den angespannten Charakter des Wohnungsmarktes verdeutlicht und weniger – wie in den Vorjahren – Preisanstiege aufgrund von Sanierungsarbeiten umfasst. Gleichzeitig kommt es zu einer Reduzierung des preiswerten Segments, da ein Teil der vollsanierten Bestände nach der Aufwertung mitelpreisig vermietet wird.

Im Ergebnis der umfangreichen Analysen der Bestands- und Angebotsmieten lassen sich 2018 die Preissegmente folgendermaßen abgrenzen, jeweils bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen:

- Preiswertes Segment: 4,20-5,80 €/m<sup>2</sup>
- Mittelpreisiges Segment: 5,60-7,80 €/m<sup>2</sup>
- Höherpreisiges Segment: 7,50-9,00 €/m<sup>2</sup>
- Neubau: 9,00-11,00 €/m<sup>2</sup>

ABB. 12 MIETPREISSEGMENTE IN JENA 2009, 2013 und 2018\*



\* bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen 2009-2018, Mietpreisrecherchen Analyse & Konzepte 2007, 2009, 2011/2012; Abfragen ImmobilienScout24 2013-2018  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Das **preiswerte Segment** umfasst schwerpunktmäßig Wohnungsbestände in einfachen, teilweise auch in mittleren Wohnlagen mit Standardausstattung sowie Bestände mit niedrigerem Sanierungsstand. Dazu gehören vor allem: teilsanierte und teilweise auch vollsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus, sanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit sowie Blockbauweise aus der Nachkriegszeit in einfachen Wohnlagen mit normaler Ausstattung sowie Wohnungen entlang der Hauptverkehrsachsen.

Das **mittelpreisige Segment** umfasst vorwiegend sanierte Bestände in mittleren Wohnlagen mit normaler bis besserer Ausstattung: gut sanierte Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus, sanierte Bestände aus der Nachkriegszeit, sanierte Altbauwohnungen aus der Gründer- und der Zwischenkriegszeit in der Kernstadt sowie neuere Bauten (ab 1991) in einfachen bis mittleren Lagen mit überwiegend normaler Ausstattung.

Beim **höherpreisigen Segment** handelt es sich hauptsächlich um Wohnungsbestände in zentralen, mittleren bis guten Lagen mit guter Ausstat-

tung. Dazu zählen: hochwertig sanierte Altbauwohnungen (bis 1949) mit gehobener Ausstattung in der Kernstadt.

Das **Neubausegment** umfasst Wohnungen, die in den letzten 3-5 Jahren in den Planungsräumen West/Zentrum, Nord und Ost errichtet wurden.

Die Stadt Jena hat im Oktober 2019 seinen qualifizierten **Mietspiegel** aktualisiert, der Mieten enthält, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen oder angepasst wurden. Die Werte des Mietspiegels werden als ortsübliche Vergleichsmiete bezeichnet. Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann (► siehe Abbildung 13).

Der in Abbildung 13 dargestellte Mietspiegel verdeutlicht zwar, welche Wohnungsqualitäten zu welchem Preis derzeit vermietet werden, er besitzt jedoch eine geringe Aussagekraft hinsichtlich der Quantitäten, also zu der Frage, wie viele Wohnungen es davon gibt.

ABB. 13 NETTOKALTMIETEN IN €/m² IM MIETSPIEGEL DER STADT JENA 2019

Wohnlage	Größenklasse	Baujahresklassen							ab 2012
		bis 1949	1950-1967	1968-1973	1974-1991	1992-2001	2002-2011		
Einfach	unter 50 m²	8,28 6,62 - 9,79	6,9 6,51 - 7,52	5,63** 5,11 - 6,02	5,72** 5,08 - 6,20		7,59** 6,07 - 8,40		
	50-80 m²	7,66 6,34 - 8,94	6,31** 5,92 - 6,82	5,62** 5,08 - 6,03	5,49** 5,01 - 5,98	6,81*	7,07** 5,94 - 8,41	9,31*	8,21 - 10,64
	über 80 m²	8,22* 6,97 - 9,25	5,69** 5,50 - 6,40	5,45** 5,14 - 5,63	5,38** 4,72 - 5,91				10,29* 9,62 - 10,92
Mittel und gut	unter 50 m²	9,39 7,86 - 10,76	7,13 6,36 - 7,78		6,04** 5,61 - 6,40	9,10** 7,55 - 10,98	10,86 10,36 - 11,29	9,03** 9,00 - 9,11	
	50-80 m²	8,45 6,62 - 9,86	7,16 6,29 - 7,91	6,31 5,95 - 6,67	5,63** 4,90 - 6,30	8,47** 7,30 - 9,87	9,27 8,68 - 9,80	9,8 8,41 - 11,05	
	über 80 m²	7,84 6,34 - 9,15	7,92 6,46 - 9,84		5,58** 4,90 - 6,50	8,45 7,87 - 9,20	9,13 8,24 - 9,98	10,02 8,99 - 10,99	

\* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

\*\* Aufgrund geringer Fallzahlen an Mietdaten privater Kleinvermieter bzw. Unplausibilitäten konnte keine Gewichtung vorgenommen werden.

Datengrundlage: Mietspiegel der Stadt Jena 2021

Darstellung: Timourou

Einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Preisentwicklung im preiswerten Segment hat auch die Regelung zur **Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU)** im Rahmen des SGB II und XII. Seit der Einführung der Richtlinien zur Prüfung der Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung in Jena im Juni 2005 wurden sowohl die Regelung als auch die Richtwerte mehrmals angepasst, nicht zuletzt auch, weil zu wenig kleine Wohnungen für 1- und 2-Personen Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Grenzen verfügbar waren. In den letzten Jahren waren wegen der Flüchtlinge auch große preiswerte Wohnungen knapp, weswegen bereits mit der KdU-Richtlinie 2017 der durchschnittliche Grundmietpreis (nettokalt) für fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft auf 8,50 €/m<sup>2</sup> angehoben wurde. Ur-

sache dafür war, dass die wegen der Flüchtlingszuwanderung gestiegene Nachfrage nach großen Wohnungen auf ein vergleichsweise kleines Angebot traf.

Im Rahmen der Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft<sup>9</sup> wurde für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person der Richtwert auf 6,09 €/m<sup>2</sup> nettokalt angehoben (2017: 5,89 €/m<sup>2</sup>). Die kalten Nebenkosten liegen je nach Haushaltsgröße zwischen 1,16 €/m<sup>2</sup> und 1,27 €/m<sup>2</sup>. Dabei findet das Prinzip der kalten Produktmiete<sup>10</sup> Anwendung. Bei den Heizkosten werden die tatsächlichen Kosten übernommen, die Prüfung der Angemessenheit orientiert sich an den vorgegebenen Wohnungsgrößen und den Werten vergleichbarer Wohnungen.

### 1.3.5 KAUFPREISE

Die nachfolgenden Abschnitte zu Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken, kleinteiliger Bebauung und zum mehrgeschossigen Wohnungsbau basieren auf dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte<sup>11</sup> sowie auf Publikationen der Bausparkasse der Sparkassen.

Preiswertes Bauen ist in Jena auch eine Frage des Grundstücks, denn der Grundstücksmarkt der Stadt gehört mit zu den teuersten Märkten in Ostdeutschland. Das hohe Preisniveau insbesondere von Grundstücken für eine kleinteilige Bebauung ist zum einen Ausdruck hoher Standortattraktivität, zum anderen aber auch Ergebnis topographisch bedingter hoher Erschließungskosten sowie einer spezifischen Anbieterstruktur.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Jena durch unterschiedliche Entwicklungen gekennzeichnet. Sowohl bei den Grundstücken als auch bei den Immobilien wurden in Jena bereits seit 2012 rückläufige Verkaufszahlen verzeichnet, in den Umlandkreisen setzte der Rückgang erst zwei Jahre später

ein. 2017 wurde sowohl in Jena mit 530 Verkäufen als auch im Saale-Holzland-Kreis mit 1.134 Kauffällen insgesamt ein Tiefpunkt erreicht. Seitdem steigen die Verkaufszahlen wieder an. In Jena bleiben sie jedoch mit 757 (2018) bzw. 708 Kaufverträgen (2019) deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (2013: 826). Im Saale-Holzland-Kreis erreichten die Verkaufszahlen 2018 mit 1.453 Verträgen wieder das Niveau von 2013. Da im Allgemeinen in Deutschland derzeit Immobilieninvestitionen eher zunehmen, verweist die Entwicklung in Jena in den einzelnen Jahren vor allem auf ein zu geringes Angebot.

Ebenso sorgen das derzeit günstige Zinsniveau und die insgesamt günstige wirtschaftliche Entwicklung sowie vor allem fehlende alternative Anlegeoptionen für deutliche Preisanstiege im Immobilienbereich. Entsprechend dominieren die Verkaufszahlen im mittleren Preissegment. Insgesamt war in den letzten acht Jahren eine Steigerung der Verkaufspreise zu beobachten. Die Preisentwicklungstendenzen in den einzelnen Teilsegmenten sind jedoch unterschiedlich.

<sup>9</sup> Analyse & Konzepte: Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2019

<sup>10</sup> Diese errechnet sich aus der Obergrenze der m<sup>2</sup>-Miete bruttokalt mal einer maximalen Wohnfläche, für 1-Personen-Haushalte also zum Beispiel 7,36 €/m<sup>2</sup> mal 45 m<sup>2</sup>, was maximal 331,20 € ergibt. Diese Summe wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner ist und die m<sup>2</sup>-Miete höher ist, also zum Beispiel 40 m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup>.

<sup>11</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Immobilieninformation 2020. Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena. Die Berichte für 2021 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

## GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Hinblick auf erschlossene Grundstücke ist zwischen individuellem Wohnungsbau beziehungsweise freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihen(end)häusern sowie dem Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden. Der Großteil der Kauffälle findet in Jena im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** statt. 2019 lagen die Grundstückspreise sowohl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Doppelhaushälften und Reihen(end)-häuser im Durchschnitt bei ca. 400 €/m<sup>2</sup> (2019). Allerdings sind aufgrund der geringen Verkaufszahlen die Grundstückspreise bei Reihenhäusern mit Vorsicht zu interpretieren (2017: 279 €/m<sup>2</sup>). In Jena sind die Preise mit Abstand die höchsten unter den Thüringer Städten. An nächster Stelle folgen Erfurt und Weimar, in den übrigen Gemeinden liegen die Preise mit unter 100 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger.

Seit 2008/2009 steigen sowohl in Thüringen als auch in Jena die Grundstückspreise an. Dies führt zu einer Ausdehnung der Preisspanne in den jeweiligen Preissegmenten beziehungsweise Wohnlagen. Aktuell liegt die Preisspanne von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 90 und 710 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt sind die Kaufpreise mit 391 €/m<sup>2</sup> in den letzten drei Jahre um ungefähr 15 % angestiegen, gegenüber 2015 (197 €/m<sup>2</sup>) ist allerdings ein deutlicher Anstieg festzustellen. Voll erschlossene und baureife Grundstücke sind dabei stets etwas teurer als die nach dem Baugesetzbuch erschlossenen Grundstücke.

Bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Jena besonders gute und Ortsteillagen gefragt, wobei die Preise und die Preisspanne der innerstädtischen Grundstücke deutlich höher liegen. Hier lassen sich eigene Wohnwünsche in zentralerer Lage

## KLEINTEILIGE BEBAUUNG

Knapp die Hälfte aller Angebote bebauter Grundstücke findet als individueller Wohnungsbau statt und die Verteilung änderte sich im Verlauf der letzten Jahre kaum. In den kreisfreien Städten kosten erwartungsgemäß freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser am meisten, wobei auch hier in Jena mit

realisieren. Die hohe Nachfrage nach innerstädtischen Grundstücken zeigen sowohl hohe Kauffälle von Baulücken als auch arrondierter Innenbereichslagen. Der mittlere Kaufpreis der Baulücken liegt im Durchschnitt bei 435 €/m<sup>2</sup> und demnach sind die Nachfrager bereit, für Baulücken ungefähr 10 % mehr zu bezahlen als für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus. Sowohl die Höhe des Kaufpreises als auch die der Kauffälle weist auf eine Knappheit innerstädtischer Flächen hin.

Das Angebot in einfachen Wohnlagen ist deutlich begrenzter und aufgrund zu geringer Fallzahlen liegen für die vergangenen sieben Jahre keine Vergleichspreise vor. 2018 waren die Preise mit durchschnittlich 185 €/m<sup>2</sup> deutlich günstiger als Angebote in besseren Wohnlagen. Zum Vergleich sind die Grundstückspreise im Saale-Holzland-Kreis noch bis 2014 annähernd auf einem konstanten Niveau um die 50 €/m<sup>2</sup> geblieben. 2015 stieg der Durchschnitt allerdings auf 77 €/m<sup>2</sup> an, was vor allem auf eine Zunahme teurerer Grundstücke bis 200 €/m<sup>2</sup> im näheren Einzugsbereich der Stadt zurückzuführen ist. Die Folgejahre haben diesen Preisanstieg weitgehend bestätigt, 2019 lagen die Kaufpreise im Durchschnitt sogar bei 87 €/m<sup>2</sup>. Im Schnitt liegt die Preisdifferenz zum Umland bei fast 100 €/m<sup>2</sup> in vergleichbaren Lagen (ländliche Ortsteile in Jena).

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäusern** liegen deutlich niedriger und ergaben in den letzten Jahren ca. 10 bis 15 Fälle pro Jahr. Getätigt werden hierbei hohe und in den letzten Jahren stetig wachsende Investitionssummen. Aufgrund der geringen Zahl der Verträge sind die Verkaufspreise durch sehr starke Schwankungen geprägt und somit nur bedingt aussagefähig. 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 530 €/m<sup>2</sup>.

durchschnittlich 460.000 € die höchsten Preise erzielt werden (2019). Die Anzahl der Kauffälle bleibt – trotz Schwankungen in den einzelnen Jahren – ungefähr zwischen 40 und 50 Verkäufen jährlich, die Angebote bestehen in allen zentralen und

randstädtischen Wohnlagen sowohl in Neubaugebieten als auch in Baulücken im Bestand. Alleine im letzten Jahr haben die Preise um rd. 20 % angezogen, wobei sich die Steigerung in allen Wohnlagen bemerkbar macht. Hierunter sind jedoch vor allem die Kaufpreise der Gebäude mit dem Baujahr vor 1950 sowie ab 1990 stark angestiegen. Im Saale-Holzland-Kreis nahmen die Preise ebenfalls zu, freistehende Eigenheime kosten jedoch nur halb so viel wie in Jena und bilden ein Konkurrenzangebot.

In innenstadtnahen Lagen werden vermehrt sogenannte **Stadt villen** beziehungsweise Architektenhäuser mit gehobener Ausstattung angeboten. Die Preise variieren aufgrund der individuellen Gestaltung stark und liegen in dem Zeitraum 2013 bis 2017 im Durchschnitt bei rd. 700.000 €. Die gesamten Preisangaben werden durch dieses oberste Preissegment nach oben verschoben. Dies trägt zu dem im Durchschnitt spürbaren Preisanstieg gegenüber den Vorjahren bei.

Auf dem **Bestandsmarkt** führt die vergleichsweise starke Nachfrage bei begrenztem Angebot

dazu, dass diese Objekte teilweise gar nicht bei den Immobilienanbietern erscheinen beziehungsweise dort nur eine kurze Verweildauer haben. Aktuell dominieren vor allem Wiederverkäufe aus den Jahren bis 1950 sowie der 1990er-Jahre. Diese Häuser weisen in der Regel eine gute Bausubstanz und Ausstattung auf und befinden sich in gewachsenen Siedlungslagen. Preislich übersteigen die jüngeren freistehenden und gebrauchten Eigenheime mit 550.000 € die älteren deutlich (Durchschnitt 460.000 €). Etwas weniger als freistehende Häuser werden Reiheneigenheime nachgefragt, wobei hier die Preise mit durchschnittlich 310.000 € niedriger liegen. Die Preisspanne liegt derzeit bei freistehenden Eigenheimen (120.000 bis 1.200.000 €) deutlich höher und ist breiter als bei den Reiheneigenheimen (190.000 bis 500.000 €). Insgesamt kann für das kleinteilige Wohnen in Jena eine Zweiteilung des Marktes in ein unteres (= niedrig- bis mittelpreisiges) und ein oberes (= höherpreisiges) Segment vorgenommen werden. Die Grenze liegt derzeit bei ca. 350 €/m<sup>2</sup>, das heißt, bei ca. 220.000 € pro durchschnittliches Grundstück.

## MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU

Wurde das Teilsegment der Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren vom sanierten Altbau dominiert, geht mit dem vorangeschrittenen Sanierungsprozess das Angebot an Altbauwohnungen für Kapitalanleger etwas zurück. Die relativ hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre im mehrgeschossigen Wohnungsbau führte dazu, dass nicht nur im Mietwohnungssegment, sondern auch im Eigentumssegment viele Neubauwohnungen dem Markt zugeführt wurden.

Wie bereits bei den Mietpreisen deutlich wurde, liegt aktuell der Schwerpunkt der Neubautätigkeit in Jena im höherpreisigen Segment. Dies macht sich auch bei den Eigentumswohnungen bemerkbar, die Neubaupreise liegen mit 4.000 €/m<sup>2</sup> im

Durchschnitt ungefähr 1.500 €/m<sup>2</sup> über den Durchschnittspreisen des Zeitraums 2013 bis 2017.

Die Nachfrage nach saniertem Altbau hat sich in den letzten Jahren etwas stabilisiert und die Wohnungen wurden 2019 für durchschnittlich rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> gekauft, die Spanne reicht von 1.000 €/m<sup>2</sup> bis 4.100 €/m<sup>2</sup>. Somit liegen die Verkaufspreise weiterhin deutlich unter den Neubaupreisen. Bei den Wiederverkäufen kommen außerdem auch Wohnungen aus den 1990er-Jahren auf den Markt, die Preise liegen bei durchschnittlich 2.500 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der im Schnitt kleineren Wohnungen wirkt sich der etwas höhere Preis bei der Nachfrage im geringen Maße aus.

## 1.4 ARBEITSMARKT

Die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist im hohen Maße von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region sowie von den Strukturen und Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt abhängig. Darum ist es Ziel, die re-

gionale Bedeutung und Attraktivität Jenas als Arbeitsort herauszustellen. Dafür sind eine Analyse der arbeitsmarktrelevanten Indikatoren sowie eine vergleichende regionale Betrachtung unerlässlich.

### 1.4.1 BESCHÄFTIGTE UND ARBEITSLÖSE

Als wichtige Indikatoren der Arbeitsmarktentwicklung können die Entwicklung der **Arbeitslosenzahl** und die Arbeitslosenquote herangezogen werden. Diese sind allerdings stets vor dem Hintergrund der Entwicklung der Beschäftigten bzw. Erwerbstätigen insgesamt zu bewerten. In den letzten 17 Jahren hat sich die Arbeitslosenquote in Jena um fast zwei Drittel reduziert. Lag sie im Jahr 2003 noch bei 13,4 %, so waren im Dezember 2019 in Jena nur noch 4,8 % oder 2.704 zivile Erwerbspersonen arbeitslos. Aktuell (Mai 2021) sind es 5,9 % bzw. 3369 zivile Erwerbspersonen, was trotz saisonalen Schwankungen auf einen Anstieg schließen lässt, der seine Ursache vor allem in der corona-bedingten Wirtschaftskrise haben dürfte. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2020 ist in Jena mit 5,8 % etwas niedriger als die Arbeitslosen-

quoten der Thüringer Städte Erfurt (6,6 %) und Weimar (6,5 %), die in den vergangenen Jahren einen deutlichen Rückgang verzeichnet und sich damit dem Jenaer Niveau immer mehr angenähert haben. Im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch bei allen drei wieder ein Anstieg zu beobachten (Jahresdurchschnitt 2019: Jena 5,2 %, Erfurt 5,7 %, Weimar 5,6 %). In den Umlandkreisen hat die Arbeitslosigkeit noch stärker abgenommen und liegt im Jahresdurchschnitt 2020 unter dem Jenaer Niveau (Saale-Holzland-Kreis: 4,5 %; Weimarer Land: 4,6 %).<sup>1</sup> Dieses regionale Bild zeigt sich auch, wenn man bei den absoluten Arbeitslosenzahlen einen Index bildet und die Werte für das Jahr 2005 gleich 100 setzt (►siehe Abbildung 1). So hat sich der Wert für Jena 2020 mehr als halbiert (48,5), in den anderen Regionen ist er noch stärker zurückgegangen.

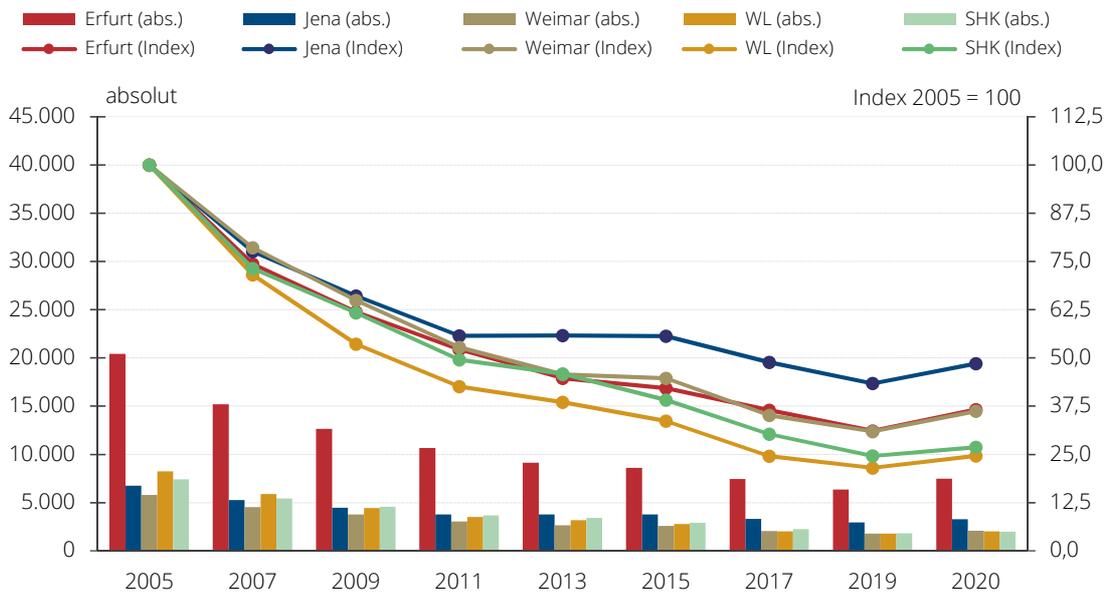
### WEITERHIN GÜNSTIGE ARBEITSMARKTSITUATION

Der Thüringer Arbeitsmarkt zeigte in den vergangenen Jahren bedeutende Konsolidierungstendenzen, wobei insbesondere die Thüringer Städteketten einen Anstieg der Beschäftigten bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosen verzeichnen konnte. Jena weist immer noch die geringste Arbeitslosenquote auf, allerdings hat sich das Arbeitslosenniveau der Thüringer Städte in den letzten Jahren immer mehr angeglichen. Aktuell lässt sich insgesamt eine Stagnation auf dem Thüringer Arbeitsmarkt beobachten, was auf die corona-bedingte Wirtschaftskrise zurückzuführen sein dürfte.

Die Thüringer Städte haben eine voneinander abweichende Beschäftigungsstruktur.

Jena nimmt mit dem höheren Anteil des produzierenden Gewerbes und der Hochschulen eine besondere Stellung ein. Entsprechend sind Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich unterrepräsentiert. Zusammen mit den Jenaer Umlandkreisen, die einen stärkeren Schwerpunkt im Industriesektor und in der Land- und Forstwirtschaft haben, ergibt sich in dieser Region eine komplementäre Wirtschaftsstruktur. Dies verdeutlichen auch die starken Pendlerverflechtungen Jenas sowohl mit dem direkten Umland als auch mit den Thüringer Städten. In den letzten Jahren haben sich die Vernetzung und der Austausch innerhalb der Thüringer Städteketten noch weiter intensiviert. Zugleich hat Jena nach wie vor eine wichtige Bedeutung als Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden.

<sup>1</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Übersicht für Kreise und kreisfreie Städte (Jahreszahlen), Stand Mai 2021

ABB. 1 ZAHL DER ARBEITSLOSEN (JAHRESDURCHSCHNITTSWERTE) UND VERÄNDERUNG SEIT 2005<sup>2</sup>

Datengrundlage: TLS  
Berechnungen: Timourou

In den letzten 15 Jahren stieg die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** in Jena kontinuierlich an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Zahl den Arbeitsmarkt in Jena nicht vollständig abbildet, da sie die Selbstständigen und die Beamten, die in Jena wegen der Hochschul- und Forschungseinrichtungen vergleichsweise stark vertreten sind, nicht einbezieht. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Jena stellen nur 80 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort dar, das heißt: Die Selbstständigen und die Beamten machen ca. ein Fünftel aller Erwerbstätigen, die in Jena arbeiten, aus.

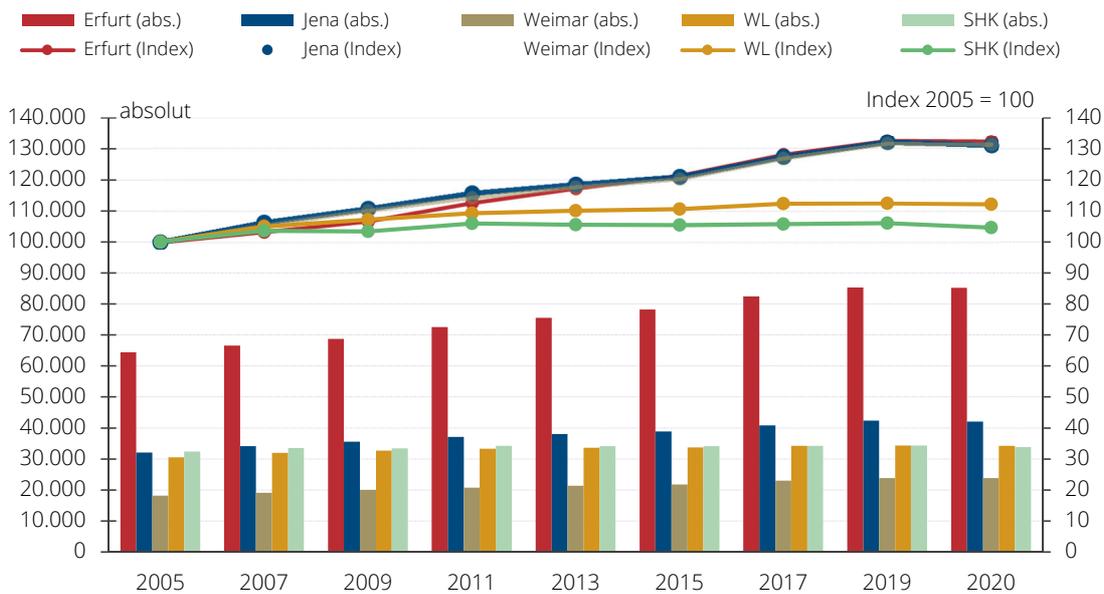
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten mit Wohnort** in Jena betrug im Juni 2020 rd. 42.010 Personen, was einen Rückgang gegenüber Vorjahr (rd. 42.330) bedeutet. Die Zahl der Beschäftigten hatte in Jena – wie auch in den Umlandkreisen und den kreisfreien Städten Weimar und Erfurt – noch 2005 ihren Tiefpunkt erreicht. Zwischen 2005 und 2019 stieg sie in Jena von rd. 32.070 auf 42.330 – um ungefähr ein Drittel an. Aktuell ist sowohl in der Thü-

ringer Städtekette als auch in den Umlandkreisen ein Rückgang festzustellen. Betrachtet man die Indexentwicklung seit 2005 (►siehe Abbildung 2), ist der Anstieg Jena mit + 31,0 % in etwa vergleichbar mit Weimar (+ 31,2 %), aber etwas geringer als in Erfurt (+ 32,2 %). Der Index für die Veränderung der Beschäftigung liegt in diesen drei Städten zumindest seit 2015 fast exakt auf der gleichen Linie. Davor war Jena ein eindeutiger Vorreiter und Erfurt lag etwas hinterher, nun hat aber Erfurt die beiden Städte leicht überholt. Die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den Thüringer Städten fällt deutlich stärker aus als in den Umlandkreisen Weimarer Land (+ 12,2 %) oder Saale-Holzland-Kreis (+ 4,6 %), wo die Zahl der Beschäftigten nur bis 2012 gewachsen und nun wieder auf das Niveau von 2003 gefallen ist.

Die Zahl der **Erwerbstätigen am Arbeitsort** ist in Jena im Jahr 2019 gegenüber 2018 um 1.200 (+ 1,7 %) auf 73.100 angestiegen. In Erfurt, Weimar, Gera und den Umlandkreisen stieg die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort ebenfalls leicht an.

<sup>2</sup> Mit dem Monitoring 2014 wurde eine Aktualisierung der Arbeitslosenzahlen zurück bis 2007 durchgeführt, da die Bundesagentur für Arbeit im Juli 2014 eine Revision und Korrektur der Daten vorgenommen hatte.

ABB. 2 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT<sup>3</sup>



Datengrundlage: TLS  
 Berechnungen: Timourou

Betrachtet man die Struktur der Erwerbstätigen nach Wirtschaftszweigen (►siehe Abbildung 3), wird deutlich, dass in den Umlandkreisen ein nennenswerter Teil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe sowie in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt ist, während in den kreisfreien Städten die Beschäftigten im Dienstleistungsbereich weit überwiegen. Jedoch hat Jena unter den kreisfreien Städten den höchsten Anteil an Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe. Zugleich sind in Jena weniger Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich beschäftigt als in anderen Thüringer Städten. Dabei sind insbesondere Handel, Gastgewerbe und Verkehr unterrepräsentiert, während die öffentlichen und privaten Dienstleister den Anteil Erfurts aufgrund der Hochschulen sogar übersteigen.

Auch unter den übrigen Thüringer Städten gibt es leichte Unterschiede in der Struktur der Erwerbstätigen. So sind die Dienstleistungen in Weimar – kulturelles Zentrum und Sitz des Landesverwaltungsamtes – sowie in der Landeshauptstadt Erfurt stark vertreten, während in Jena vor allem die öffentlichen Dienstleistungen des Hochschul- und Forschungssektors hervortreten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftsbereichen in Jena von den übrigen Thüringer Städten deutlich abweicht, aber trotzdem die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt in Jena in den letzten fünf Jahren mehr oder weniger den Entwicklungstendenzen in der Region gleichen.

<sup>3</sup> Mit dem Monitoring 2014 wurde rückwirkend eine Aktualisierung der Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2000 durchgeführt, da die Bundesagentur für Arbeit im Juli 2014 eine Revision und Korrektur der Daten vorgenommen hatte.

ABB. 3 ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2019

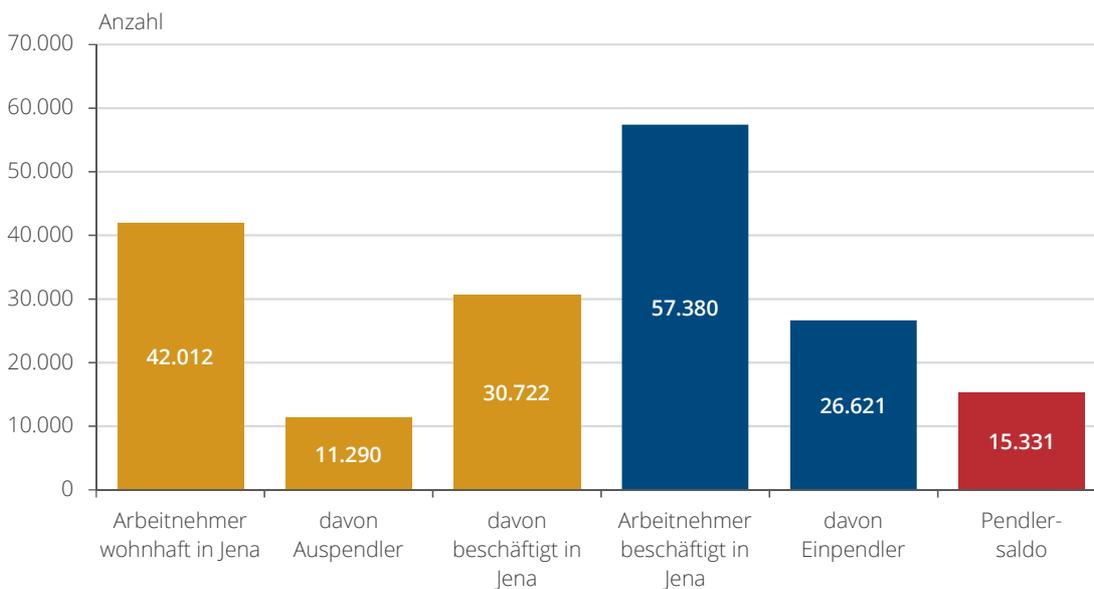
	Jena	Erfurt	Gera	Weimar	SHK*	WL**
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,0%</b>
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>19,6%</b>	<b>11,9%</b>	<b>17,3%</b>	<b>12,5%</b>	<b>36,0%</b>	<b>32,0%</b>
ohne Baugewerbe	15,6%	7,4%	11,3%	8,5%	26,2%	20,2%
Baugewerbe	4,0%	4,5%	6,0%	4,1%	9,8%	11,9%
<b>Dienstleistungsbereich</b>	<b>80,4%</b>	<b>87,7%</b>	<b>82,5%</b>	<b>87,2%</b>	<b>59,9%</b>	<b>65,0%</b>
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	18,5%	26,3%	22,9%	21,6%	23,1%	23,4%
Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister	21,6%	22,9%	19,2%	18,4%	11,0%	10,7%
Öffentl. und private Dienstleister	40,4%	38,5%	40,4%	47,2%	26,2%	30,9%
<b>Erwerbstätige absolut</b>	<b>73.100</b>	<b>143.200</b>	<b>48.500</b>	<b>34.300</b>	<b>34.700</b>	<b>33.700</b>

\*Saale-Holzland-Kreis \ \*\*Weimarer Land

Datengrundlage: TLS  
Berechnungen: Timourou

### 1.4.2 PENDLERVERFLECHTUNGEN

ABB. 4 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHN- UND ARBEITSORT 2020



Datengrundlage: TLS  
Berechnungen: Timourou

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen. So gab es im Juni 2020 insgesamt rd. 57.380 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Jena, darunter 26.620 **Einpendler** (►siehe Abbildung 4). Umgekehrt wurden unter den rd. 42.010 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Jena 11.290 **Auspendler** erfasst.

Dadurch weist Jena einen Einpendlerüberschuss von rd. 15.330 Personen auf. Dieser ist seit 2005 (rd. 8.620 Personen) um 78 % (+ 6.710 Personen) angestiegen, was auf eine deutliche Zunahme der Einpendler zurückzuführen ist. So ist zwischen 2005 und 2020 die Zahl der Einpendler nach Jena um rd. 9.080 (+ 52 %) angestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Auspendler lediglich um rd. 2.360 (+ 26 %) zu.

Der Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in Jena zwischen 2005 und 2020 von 43 % auf 46 % nur leicht erhöht. Er liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Erfurt (44 %), Gera (42 %) oder Weimar (50 %). Zugleich ist der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Jena (27 %) und Erfurt (28 %) vergleichsweise niedrig, während in Gera 38 % und in Weimar 50 % der Beschäftigten zur Arbeit auspendeln. Insgesamt wird damit die Bedeutung Jenas als regionaler Arbeitsort deutlich.

**EINPENDLER**

Der Einzugsbereich der einpendelnden Beschäftigten in Jena ist stark regional geprägt: Ungefähr die Hälfte pendelt aus dem direkten Umland, drei Viertel davon allein aus dem Saale-Holzland-Kreis. Dies deutet auf eine hohe Bedeutung sowie Konkurrenz der Umlandkreise als Wohnort für Jenaer Beschäftigte.

Weitere ca. 16 % kommen aus dem fernen Umland, wobei der Anteil mit der räumlichen Entfernung abnimmt. Außerdem sind die Pendlerverflechtungen unter den Thüringer Städten

vergleichsweise hoch, insgesamt 15 % der Einpendler kommen aus Erfurt, Weimar und Gera. Dies hängt unter anderem mit den geringen Entfernungen und den guten Verkehrsverbindungen zwischen den Städten der Thüringer Städtekette zusammen. 12 % der Einpendler kommen aus den übrigen neuen Bundesländern, vor allem aus dem angrenzenden Sachsen und aus Sachsen-Anhalt.

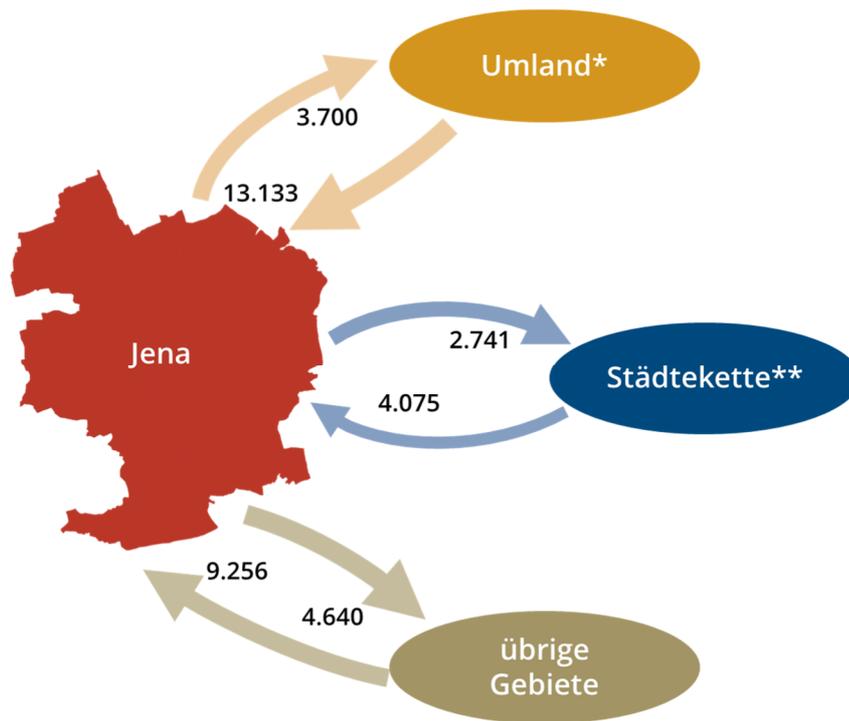
Seit 2005 hat sich die Zahl der Einpendler aus allen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten Thüringens erhöht, insgesamt stieg die Zahl der Thüringer Einpendler um 39 % an. Insbesondere die Einpendlerströme aus den Thüringer Städten haben sich verdoppelt (+ 2.080). Hingegen stiegen die Einpendlerverflechtungen mit dem direkten Umland relativ gesehen am geringsten (+ 27 %), auch wenn absolut rd. 2.790 Personen mehr aus dem Umland nach Jena pendeln als noch 2005. Aus dem fernen Umland kommen ca. 1.140 (+ 37 %) mehr als noch 2005. Relativ gesehen haben sich auch die Einpendlerströme aus den neuen Bundesländern fast verdoppelt (+ 1.450 Personen) sowie aus den alten Bundesländern um 140 % (+ 1.080 Personen) erhöht.

ABB. 5 EINZUGSBEREICH DER JENAER EINPENDLER

Wohnort	Einpendler 2005		Einpendler 2020	
	absolut	in %	absolut	in %
Saale-Holzland-Kreis	8.177	45,7	9.586	36,0
Weimarer Land	2.165	12,1	3.547	13,3
Saalfeld-Rudolstadt	855	4,8	1.020	3,8
Saale-Orla-Kreis	626	3,5	1.022	3,8
Greiz	473	2,6	807	3,0
Stadt Weimar	737	4,1	1.658	6,2
Stadt Gera	673	3,8	1.235	4,6
Stadt Erfurt	585	3,3	1.182	4,4
<b>Thüringen insg.</b>	<b>15.537</b>	<b>86,9</b>	<b>21.565</b>	<b>81,0</b>
<b>Übrige NBL (einschl. Berlins)</b>	<b>1.569</b>	<b>8,8</b>	<b>3.016</b>	<b>11,3</b>
<b>ABL</b>	<b>766</b>	<b>4,3</b>	<b>1.842</b>	<b>6,9</b>
<b>Einpendler insgesamt</b>	<b>17.886</b>	<b>100,0</b>	<b>26.621</b>	<b>100,0</b>

Datengrundlage: TLS  
Berechnungen: Timourou

ABB. 6 Pendlerverflechtungen 2020



\* Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land

\*\* Erfurt, Gera, Weimar

Datengrundlage: TLS

Berechnungen: Timourou

## AUSPENDLER

Betrachtet man die Struktur und die Entwicklung der Auspendlerzahlen aus Jena im Jahr 2020, werden folgende Aspekte deutlich: Knapp ein Drittel der Auspendler arbeitet im direkten Umland, das heißt in den Kreisen Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land. Dies dürfte mit dem oben dargestellten höheren Anteil an produzierendem Gewerbe zusammenhängen. Ein weiteres Viertel pendelt in die Städte der Thüringer Städtekette, die Hälfte von ihnen nach Erfurt. Dies verdeutlicht die engen Verflechtungen innerhalb der Städtekette. Mit 17 % arbeitet ein vergleichsweise hoher Anteil der Auspendler in den alten Bundesländern, von diesen fast ein Drittel allein im angrenzenden Bayern. Dies hängt mit den bisherigen Grundproblemen des ostdeutschen Arbeitsmarktes eng zusammen. Weitere 13 % pendeln in die übrigen neuen Bundesländer (v. a. Sachsen) und ungefähr jeder Zehnte in das ferne Umland.

Die Auspendlerströme haben seit 2005 um 2.360 Personen (+ 26 %) zugenommen. Dabei erhöhten sich relativ gesehen vor allem die Auspendlerverflechtungen mit dem fernen Umland um 44 % (+ 370 Personen), absolut nahmen jedoch die Auspendlerströme in das direkte Umland (+ 970 Personen) am meisten zu, dies ist 35 % mehr als noch 2005. 27 % (+ 420) mehr pendeln in die alten und 23 % (+ 280) in die neuen Bundesländer. Die Auspendlerverflechtungen mit den Thüringer Städten haben sich um 13 % (+ 320) erhöht. Trotzdem pendeln aus den Thüringer Städten mehr nach Jena ein als aus.

## 1.5 EINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Arbeitsmarktsituation in Jena und in der Region haben direkte Auswirkungen auf das Einkommensniveau sowie die Wohnsituation der Jenaer Haushalte. Es liegen jedoch auf lokaler Ebene grundsätzlich recht wenige valide Daten

aus unterschiedlichen Quellen insbesondere zur Wohnkaufkraft und Mietbelastung vor. Wichtigste Quelle sind daher nach wie vor die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen von 2011 und 2017 der Stadt Jena.

### 1.5.1 EINKOMMENSSTRUKTUR

Ein wichtiger Indikator für die ökonomische Situation der Haushalte ist das **Haushaltsnettoeinkommen**. Dazu liegen zum einen die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena und zum anderen die jährlichen Auswertungen des Mikrozensus des Thüringer Landesamtes für Statistik sowie des Statistischen Bundesamtes vor. Zu weiteren Indikatoren, die das Lebensniveau abbilden, gehören das verfügbare Einkommen privater Haushalte sowie der darauf basierende Kaufkraftindex.

Der **Kaufkraftindex** 2020 liegt – gemessen am Bundesdurchschnitt gleich 100 – in Jena nach Angaben der Marktforschungsinstitute bei 89,2 und damit nach Suhl (94,2) und Erfurt (91,3) an dritter Stelle, aber über denen der Städte Weimar (87,5) und Gera (88,0).<sup>1</sup> Ohne den hohen Anteil Studierender mit geringer Kaufkraft läge der Wert in Jena vermutlich höher.

### VERSORGUNG DER EINKOMMENSCHWÄCHEREN HAUSHALTE BLEIBT ZENTRALES THEMA

Die Stadt Jena zeigt im Thüringer Vergleich ein relativ hohes Einkommensniveau, gleichzeitig aber eine stärker polarisierte Einkommensstruktur. Die Einkommensverteilung in Jena entspricht in etwa derjenigen vergleichbarer ostdeutscher Großstädte. Allerdings ist wegen der hohen Studierendenzahl der Anteil einkommensschwacher Haushalte etwas höher und damit das durchschnittliche Einkommen etwas niedriger. Räumlich betrachtet sind die Anteile mit den niedrigsten Einkommen in Lobeda und Winzerla am höchsten. Die einkommensstärksten Haushalte sind in den Ortschaften und West/Zentrum vertreten.

Die Bewohnerbefragung verdeutlicht, dass in den Jahren seit 2011 die Einkommen in Jena deutlich gestiegen sind und die durchschnittliche Mietbelastungsquote deswegen bei 23 % geblieben ist. Gleichzeitig weisen die Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft Mietbelastungen

von 31 % auf. Dies trifft insbesondere auf junge Singles (darunter auch Studierende), Alleinerziehende und alleinstehende Senioren zu. Diese Haushaltsgruppen bilden auch den überwiegenden Teil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Wohnraumversorgung der Bedarfsgemeinschaften ist durch die Regelungen der Kosten der Unterkunft gesichert, da mit Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten meist auch die eventuellen Mietpreissteigerungen übernommen werden. Wesentlich empfindlicher gegenüber den Marktentwicklungen sind jedoch die Einkommensschwächeren ohne Leistungsanspruch. Somit bleibt die Versorgung der einkommensschwächeren Haushalte nach wie vor ein wichtiges Thema auf dem Jenaer Wohnungsmarkt, ihre bereits hohe Wohnkostenbelastung lässt kaum noch weitere Preissteigerungen zu.

<sup>1</sup> Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2021. Kaufkraft-Index 2020 (Deutschland = 100).

Ein weiterer Indikator ist das **verfügbare Einkommen privater Haushalte** je Einwohner, das im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) ermittelt wird. Laut TLS lag das verfügbare Einkommen in Jena 2018 mit 18.920 € je Einwohner unter dem Thüringer Durchschnitt (19.790 €). Thüringen selbst wiederum liegt, ähnlich wie die anderen neuen Bundesländer, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 22.900 €.

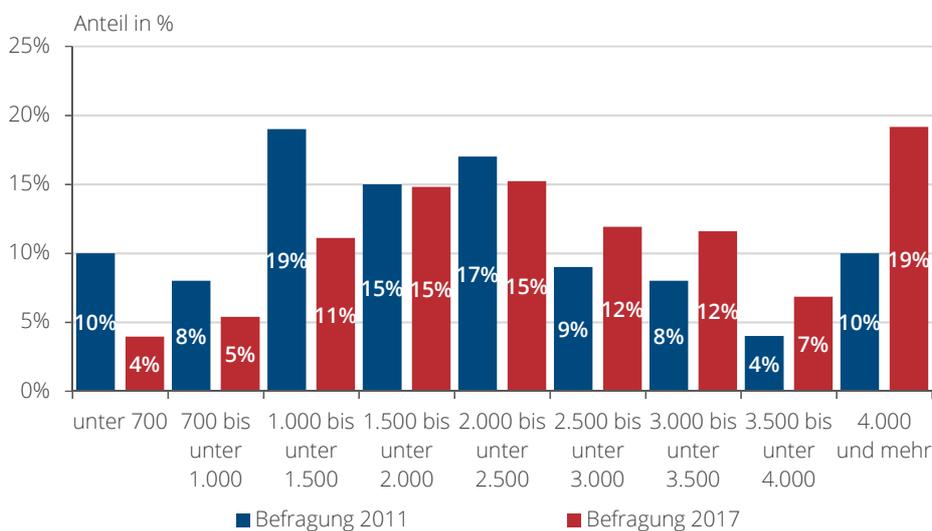
Mit den Ergebnissen des **Mikrozensus<sup>2</sup>**, denen eine 1 %ige Befragungsstichprobe zugrunde liegt, kann auch der Anteil einkommensschwächerer Haushalte abgebildet werden. Demnach standen in Jena 2019 rd. 35 % der Haushalte weniger als 1.300 € im Monat zur Verfügung (2014: rd. 42 %). Zum Vergleich liegt der Anteil in Thüringen insgesamt nur bei 22 % und in den kreisfreien Städten bei 28 bis 29 %. Der Jenaer Wert dürfte vor allem auf die große Zahl einkommensschwacher Studenten zurückzuführen sein. Gleichzeitig verfügen in Jena 33 % über ein Haushaltsnettoeinkommen von über 2.600 € (2014: 21 %). Insgesamt ergibt sich damit für

Jena eine im Thüringer Vergleich etwas größere Polarisierung der Einkommensverteilung.

Laut der Ergebnisse der 2017 durchgeführten **Bewohnerbefragung** stehen 9 % der Haushalte in Jena monatlich weniger als 1.000 € netto zur Verfügung, weitere 11 % müssen mit 1.000 bis 1.500 € auskommen. 30 % der befragten Haushalte verfügt über 1.500 bis 2.500 € im Monat und über die Hälfte der Jenaer Haushalte haben ein monatliches Einkommen von 2.500 € und mehr. Bei jedem fünften Haushalt übersteigt das Einkommen sogar 4.000 €/Monat.

Gegenüber der Befragung 2011 zeichnet sich ein deutlicher Anstieg der Haushaltsnettoeinkommen ab (►siehe Abbildung. 1). So sind die Anteile in den niedrigen Einkommensklassen mit weniger als 1.500 € deutlich gesunken und alle anderen gestiegen, die Klasse mit mehr als 4.000 € hat sich sogar fast verdoppelt. Dies kann als Ausdruck einer verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung, die auch bei den Haushalten angekommen ist, angesehen werden.

ABB. 1 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2011 UND 2017 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

<sup>2</sup> S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen 2019 nach Kreisen – Ergebnis des Mikrozensus.

ABB. 2 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH HAUSHALTSGRÖSSE

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
unter 1.000 €	32%	4%	4%	2%
1.000 bis unter 1.500 €	31%	8%	5%	3%
1.500 bis unter 2.000 €	21%	19%	6%	3%
2.000 bis unter 3.000 €	11%	36%	25%	21%
3.000 bis unter 4.000 €	4%	18%	30%	26%
4.000 € und mehr	2%	14%	30%	46%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnung: Timourou

Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen hängt mit der Haushaltsgröße eng zusammen (siehe Abbildung. 2). So verfügt ein Drittel der 1-Personen-Haushalte über bis zu 1.000 €/Monat, bei den 2-Personen-Haushalten hat ein Drittel weniger als 2.000 € netto zur Verfügung. Allerdings sind auch unter den 4- und Mehrpersonenhaushalten in Jena viele einkommensschwächere Haushalte mit weniger als 3.000 € zu finden.

den östlichen Wohngebieten. In den Ortschaften und im Planungsraum Ost hängt dies auch eng mit dem hohen Anteil an Mehrpersonenhaushalten und einem höheren Anteil an Eigentümern zusammen. Der Anteil einkommensschwächerer Haushalte ist in den Planungsräumen Winzerla, Lobeda und mit Abstrichen Nord am höchsten. Unter den Niedrigeinkommensgruppen in West/Zentrum, Lobeda und Nord findet sich auch ein Teil der hier wohnenden Studierenden (siehe Kapitel C 1.2).

Die einkommensstärkeren Haushalte wohnen in Jena zum einen in den Ortschaften und zum anderen im Planungsraum West/Zentrum sowie in

ABB. 3 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnung: Timourou

1.5.2 WOHNKAUFKRAFT UND MIETBELASTUNG

ABB. 4 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖSSE\*

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
1 Person	338 €	6,71	447 €	8,81	27%	36%
2 Personen	470 €	6,63	612 €	8,79	21%	28%
3 Personen	601 €	7,56	756 €	9,56	23%	31%
4 und mehr Personen	718 €	7,32	907 €	9,34	22%	27%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

\* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnung: Timourou

Nicht nur die Einkommen differieren nach der Haushaltsgröße, sondern natürlich auch die Wohnungsgrößen und die damit verbundene Miete. Das Verhältnis von Einkommen zur Miethöhe ist die Mietbelastungsquote. Da 1-Personen-Haushalte in der Regel kleinere Wohnungen haben als große Haushalte, ist die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 338 € deutlich niedriger als bei den Haushalten mit vier und mehr Personen (718 €) (►siehe Abbildung 4). Bezogen auf den Quadratmeterpreis ergibt sich jedoch ein ähnliches Bild: Hier zahlen die 1- und 2-Personen-Haushalte mit 6,71 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 6,63 €/m<sup>2</sup> deutlich weniger als größerer Haushalte. Betrachtet man die Gesamt-

miete – also einschließlich Betriebs- und Heizkosten – so liegen diese im Durchschnitt 2,10 €/m<sup>2</sup> über den Kaltmieten. Die Mietbelastungsquote beträgt im Durchschnitt aller Haushalte 23 % und bei den 1-Personen-Haushalten 27 %. Hinsichtlich der Gesamtmiete liegt bei letzteren die Mietbelastungsquote jedoch schon bei 36 %. Eine höhere Mietbelastungsquote im Einzelfall weisen insbesondere Studenten, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren auf. Bei Bedarfsgemeinschaften sind die Quoten unter Umständen rechnerisch sehr hoch, aber da die Miete – soweit angemessen – vollständig übernommen wird, spielt für diese Gruppe die Mietbelastungsquote keine Rolle.

DEFINITION WOHNKAUFKRAFT

Ein Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte ist die Wohnkaufkraft. Dieser Indikator wird als sogenanntes haushaltsgrößenpezifisches Äquivalenzeinkommen berechnet. Dieses berücksichtigt, wie viele Personen von dem Einkommen tatsächlich leben müssen. Darauf basierend werden – in Anlehnung an die OECD – mithilfe des Medians drei Klassen gebildet. Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten in zwei gleich große Hälften.

Für die Befragung 2017 wurde die Wohnkaufkraft wie folgt klassifiziert:

- die niedrige Wohnkaufkraft reicht bis zu 70 % des Medians, was einem Wert von unter 1.181 € entspricht;
- die mittlere Wohnkaufkraft reicht von 70 bis 150 % des Medians beziehungsweise von 1.181 bis unter 2.530 €;
- die hohe Wohnkaufkraft liegt bei mehr als 150 % des Medians oder 2.530 € und mehr.

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht nur die absolute Höhe des Haushaltsnettoeinkommens entscheidend, sondern auch die Frage, wie viel davon für die Miete beziehungsweise den Kapitaldienst ausgegeben werden kann. Dies wird als Wohnkaufkraft bezeichnet (►siehe Informationskasten). Im Ergebnis der Befragung hatten 2017 28 % der Jenaer Haushalte eine niedrige Wohnkaufkraft, 62 % wiesen eine mittlere und 11 % eine hohe Wohnkaufkraft auf. Räumlich betrachtet ist der Anteil an Haushalten mit niedriger Wohnkaufkraft in den Ortschaften (15 %) und in West/ Zentrum (18 %) am geringsten, während sie sich in Lobeda und Winzerla mit jeweils 38 % stärker konzentrieren. Dort ist auch die Zahl der Transferleistungsbezieher am höchsten (►siehe unten). Wie die Abbildung 5 zeigt, korrespondiert die Wohnkaufkraft mit der Miethöhe, das heißt, Haushalte mit niedriger Kaufkraft zahlen niedrigere Mieten als diejenigen mit mittlerer und höherer Kaufkraft und dies nicht nur bezogen auf die Kaltmiete insgesamt, sondern auch auf die Quadratmetermiete (►siehe Abbildung 5). Allerdings zeigt sich auch, dass Mieter mit einer geringen Wohnkaufkraft aufgrund ihrer niedrigeren Einkommen die höchste Mietbelastung haben: Mit

31 % ist sie doppelt so hoch wie bei den Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft, bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm liegt die Mietbelastungsquote sogar bei 42 %.

Die Hans-Böckler-Stiftung hat 2017 eine Sonderauswertung des Mikrozensus durchgeführt einschließlich der alle fünf Jahre durchgeführten Zusatzerhebung zur Wohnsituation, um so Einkommensstrukturen und Mietbelastungsquoten in 77 Großstädten abbilden zu können.<sup>3</sup> Dieser Untersuchung zu Folge lag 2014 die Mietbelastungsquote bezogen auf die Bruttokaltmiete im Durchschnitt der Großstädte bei 27 %, wobei die Spanne von 21 % (Chemnitz) bis 30 % (Bonn) reicht. Jena gehört mit 23 % zu den zehn Städten mit der niedrigsten Belastungsquote. Ähnliches gilt auch, wenn man nur die Gruppe der Haushalte betrachtet, die Mietbelastungsquoten von über 30 % aufweisen. Deren Anteil liegt im Durchschnitt aller Großstädte bei 40 %, in Jena bei 30 % (Erfurt: 28 %). Insgesamt ergibt sich damit ein ganz ähnliches Bild wie in der Bewohnerbefragung 2017.

ABB. 5 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT\*

Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
niedrig	399 €	6,50	529 €	8,65	31%	42%
mittel	518 €	6,88	660 €	8,97	20%	25%
hoch	618 €	7,99	775 €	10,07	15%	18%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

\* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Datengrundlage: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnung: Timourou

Die Ausführungen zu einkommensschwachen Haushalten, die sich in früheren Monitoring-Berichten hier im Kapitel 1.5.3 befanden, sind nun dem Kapitel C 1.3 zugeordnet.

<sup>3</sup> Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten; 2017

## 1.6 KLEINRÄUMIGE ANALYSEN

Wie in Kapitel A 1.1 aufgezeigt unterliegt auch Jena dem demographischen Wandel, gleichzeitig ändern sich die Sozialstrukturen in den einzelnen Planungsräumen. In den Diskussionen der AG Wohnungswirtschaft hat sich gezeigt, dass die Ergebnisse für die Planungsräume die tatsächlichen Entwicklungen in einzelnen Quartieren nur bedingt wiedergeben. Sinnvoll ist daher eine kleinräumigere Analyse. Diese wird im vorliegenden Kapitel vorgenommen und hat somit einen vertiefenden und ergänzenden Charakter zum Kapitel A 1.1.

Die Analysen finden dabei auf der neuen räumlichen Gliederungsebene der sogenannten BA-Gebiete statt, dies sind Teilräume, für die die Bundesagentur für Arbeit Daten zur Verfügung stellt (►siehe Kasten Information auf Seite 2).

### Alterung und Generationswechsel

Ein wichtiger Faktor des demographischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung. Dies macht sich vor allem an der Zunahme der Zahl und des Anteils an Senioren fest. Dieser überall in Deutschland dominierende Trend ist auch in Jena feststellbar. Die Struktur – das heißt, die Seniorenanteile – werden in Abbildung 1 verdeutlicht. Der gesamtstädtische Durchschnitt der über 65-jährigen lag in Jena 2020 bei 22,3 %. Deutlich darüber liegen die Gebiete Winzerla (90-1), Lobeda (131-1) und Nord

(71/72-1). Die meisten anderen Gebiete in der Stadt liegen im oder leicht über dem Durchschnitt. Markant ist, dass alle Gebiete im Planungsraum West/Zentrum und die angrenzenden Gebiete im Planungsraum Nord unter dem Durchschnitt liegen, teilweise ist der Anteil nicht einmal halb so hoch. Dies dürfte vorrangig auf den dort vorzufindenden hohen Anteil an Studierenden zurückzuführen sein.

Teilweise haben die überdurchschnittlichen Seniorenanteile aber auch etwas mit dem im Gebiet befindlichen Pflegeeinrichtungen oder betreuten Wohnungsangeboten zu tun, dies wird besonders am Beispiel Winzerla (71/72-1) deutlich. In anderen Ortsteilen wie zum Beispiel Winzerla (90-1) sind die Seniorenanteile auch ohne Einrichtungen überdurchschnittlich hoch.

Interessant werden diese Befunde in Zusammenhang mit der Veränderung des Seniorenanteils im Zeitverlauf (►siehe Abbildung 2). Auffällig ist, dass in dem Großteil der Gebiete die Seniorenanzahl zwischen 2018 und 2020 zugenommen hat. Vor allem in den Ortschaften hat der Anteil mehr als doppelt so stark zugenommen als im gesamtstädtischen Durchschnitt von 2 %. Dies dürfte vor allem auf den starken Zuzug von Familien in den 1990er-Jahren in die neuen Einfamilienhausgebiete in den Ortschaften zurückzuführen sein, deren Bewohner nun zunehmend in das Rentenalter vorrücken.

### RÄUMLICH DIFFERENZIIERTES BILD

Mit den BA-Gebieten wurde eine neue räumliche Ebene geschaffen, die ein differenzierteres Bild des demographischen Wandels und der sozialen Strukturen der Stadt Jena vermittelt, als dies auf Ebene der Planungsräume möglich ist. Die Ergebnisse widersprechen nicht den in Kapiteln A 1.1 getätigten Aussagen, aber sie ergänzen sie in sinnvoller Weise. So kann deutlicher aufgezeigt werden, wo die Schwerpunkte der Alterung und zukünftig Generationswechsel zu erwarten sind, woraus wichtige Schlüsse für die Wohnungsmarktentwicklung gezogen werden

können. Auch wird deutlich, dass die Dynamik des Zuzugs die Teilräume sehr unterschiedlich betrifft und eindeutig Wanderungsgewinner und Wanderungsverlierer identifiziert werden können. Auch bei der Analyse der sozialen Merkmale kommt zwar der allgemein bekannte räumliche Schwerpunkt Lobeda wieder zum Vorschein, gleichzeitig werden aber weitere Quartiere in der übrigen Stadt als weitere Schwerpunkte deutlich. Das Gesamtbild wird damit vielfältiger und differenzierter.

Gleichzeitig hat in sieben Gebieten die Zahl der Senioren abgenommen. Der Vergleich der Abbildungen 1 und 2 verdeutlicht, dass in diesen Gebieten ein überdurchschnittlich hoher Seniorenanteil vorzufinden ist, der nun abnimmt. Dies lässt auf einen Generationswechsel schließen, das heißt, die älteren Senioren ziehen in eine Pflegeeinrichtung oder versterben und neue, jüngere Bewohner ziehen zu, und zwar mehr als in den Jahren zuvor.

Das Phänomen des Generationswechsels – und insbesondere des zukünftig zu erwartenden Wechsels – kann auch mit dem sogenannten Greying-Index abgebildet werden. Dieser Index differenziert noch einmal die Gruppe der Senioren in die jüngeren Senioren zwischen 65 und unter 80 Jahren und die älteren Senioren über

80 Jahre und setzt die beiden Gruppen ins Verhältnis zueinander. Ein niedriger Index wie zum Beispiel in den Ortschaften verweist auf einen hohen Anteil jüngerer Senioren, der Generationswechsel ist entsprechend erst langfristig zu erwarten. Je höher der Index-Wert ist, desto eher tritt ein Generationswechsel ein. Die Werte über 100 sind auf das Vorhandensein von Senioreneinrichtungen zurückzuführen, in denen der Großteil der Bewohner in der Regel über 80 Jahre alt ist. Da dies dauerhaft so bleiben wird, ist auch von keinem Generationswechsel die Rede. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass zur Interpretation des demographischen Wandels immer mehrere Faktoren zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

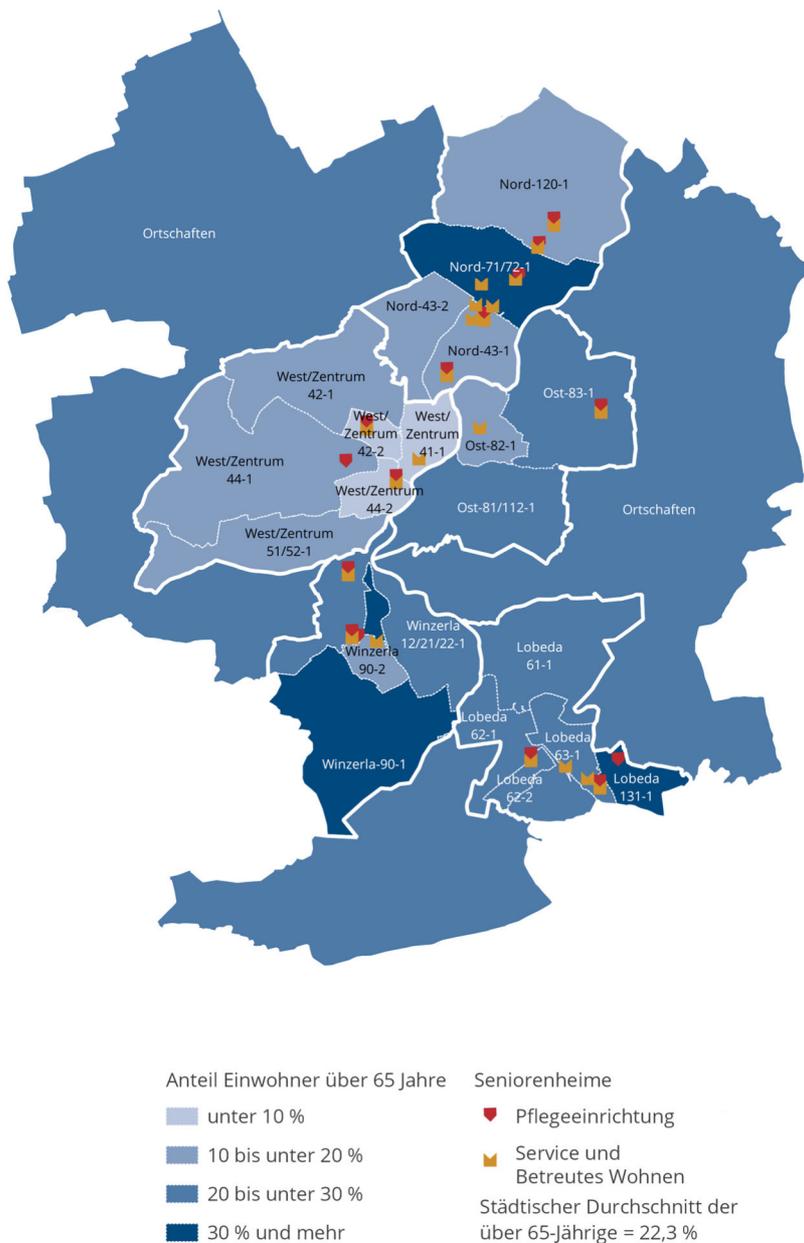
## NEUE KLEINRÄUMIGE GLIEDERUNG

Kleinräumige Analysen sind interessant, aber in ihrer grafischen Darstellung nicht unproblematisch. Je kleiner die Gebiete werden, desto exakter werden zwar die räumlichen Unterschiede, aber desto kleiner werden auch die Zahlen und damit steigt die Bedeutung von Ausreißerwerten. Zugleich leidet die Lesbarkeit der Karten.

Die Analysen auf Ebene der Planungsräume sind aufschlussreich, in einigen Fällen sind diese aber jedoch zu heterogen, kleinräumige Unterschiede werden nicht sichtbar. Die Ebene der statistischen Bezirke ist teilweise sehr klein. Die Bundesagentur für Arbeit, die eine Reihe von sozialstatistischen Daten wie Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslose etc. aufbereitet, stellt hohe Ansprüche an den Datenschutz und damit an die erforderlichen Fallzahlen. Diese Anforderungen erfüllen die statistischen Bezirke teilweise

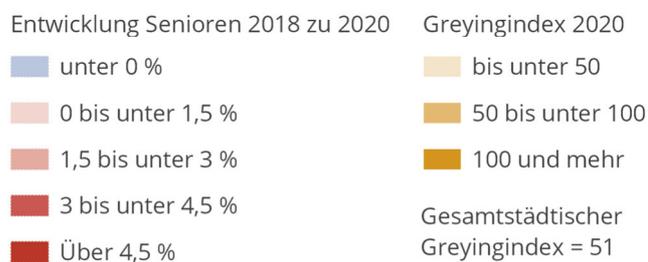
nicht, weswegen sich die Statistikstelle der Stadt Jena und das Sozialamt zusammengesetzt und eine neue Ebene – die BA-Gebiete – geschaffen haben. Dazu wurden statistische Bezirke zusammengefasst, um die erforderlichen Fallzahlen zu erreichen, bei den großen Bezirken war hingegen eine Teilung möglich, um so eine bessere Differenzierung zu ermöglichen. Die BA-Gebiete wurden so geschnitten, dass sie einem Planungsraum zuzuordnen sind. Dies geht auch aus dem Namen der BA-Gebiete hervor: Der erste Teil des Namens entspricht dem Namen des Planungsraumes, der zweite Teil den Nummern der zugehörigen statistischen Bezirke. Das kleinste BA-Gebiet umfasste 2020 1.628 Einwohner (Lobeda 61-1) und das größte 7.074 Einwohner (Winzerla 90-2).

ABB. 1 ANTEIL DER SENIOREN UND STANDORTE VON SENIORENEINRICHTUNGEN



Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 2 ENTWICKLUNG DES SENIORENANTEILS UND GREYING-INDEX 2020



Städtischer Durchschnitt der Entwicklung der Senioren = 2,0 %

Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Neben den Senioren verdeutlicht auch die Verteilung der mittleren Altersgruppen die besondere Spezifik von Jena. In der Abbildung 3 werden die Anteile der jeweiligen Altersgruppen und ihre Veränderung in den Jahren von 2018 zu 2020 jeweils gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt für die einzelnen Gebiete ausgewiesen. Die Legende ist dabei wie folgt zu verstehen:

- Weicht der Anteil um 25 % und mehr von dem Gesamtwert Jena ab, wird er als überdurchschnittlich oder als unterdurchschnittlich bewertet.
- Entspricht die Entwicklung dem Ausgangsjahr mit einer Breite von +/- 1-Prozentpunkt, so wird die Entwicklung als konstant bezeichnet, andernfalls als positiv oder negativ.
- Die Farbunterschiede verdeutlichen, ob der Anteil der Altersgruppe überdurchschnittlich (blau), durchschnittlich (gelb) oder unterdurchschnittlich (braun) ist.
- Die Sättigung der Farbe weist auf die überdurchschnittliche (gesättigt), durchschnittliche (halb gesättigt) und unterdurchschnittliche (hell) Entwicklung in den letzten drei Jahren hin.
- Als Bezugswert stehen die Jenaer Gesamtwerte der Anteile und der Entwicklung jeweils unter der Karte.

Das bedeutet, dass zum Beispiel der Anteil der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen, der

in Jena bei 17,6 % liegt, in mehreren Gebieten von West/Zentrum deutlich überschritten wird. Dies dürfte vor allem auf den hohen Anteil Studierender zurückzuführen sein.

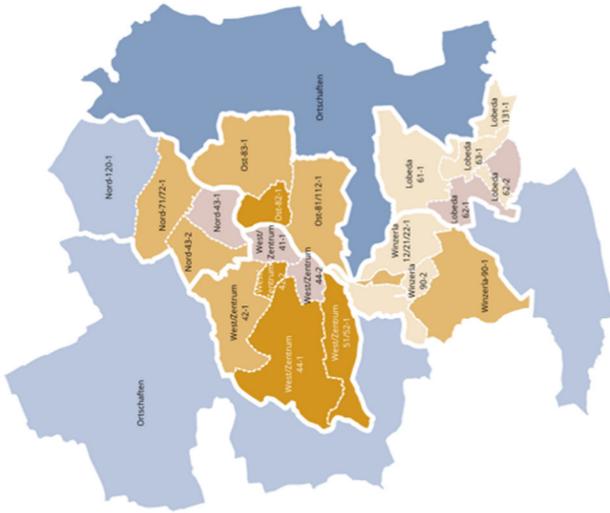
Gleichzeitig hat der Anteil der Altersgruppe der Gesamtstadt in den letzten Jahren um 6,2 % abgenommen. Dies dürfte vorrangig an dem corona-bedingten verringerten Zuzug im Jahr 2020 liegen. Außer in drei Gebieten ist der Anteil in den meisten zurückgegangen, in Winzerla (12/21/22-1) als einzigem Gebiet sogar gestiegen, bleibt aber insgesamt noch unterdurchschnittlich.

Auch die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ist mit einem Anteil von 21,9 % recht stark vertreten. Diese Altersgruppe ist recht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, wobei in rd. der Hälfte der Gebiete eine Zunahme des Anteils zu verzeichnen ist.

Bei den 45- bis unter 65-Jährigen zeigt sich ein deutlich anderes Bild. Sie sind vor allem in den Stadtrandgebieten stärker vertreten, was auf den bereits oben dargestellten Zuzug der Vergangenheit zurückzuführen sein dürfte bei gleichzeitig geringem Anteil junger Menschen. Zudem ist ihr Anteil in fast allen Gebieten zugunsten der Senioren zurückgegangen.

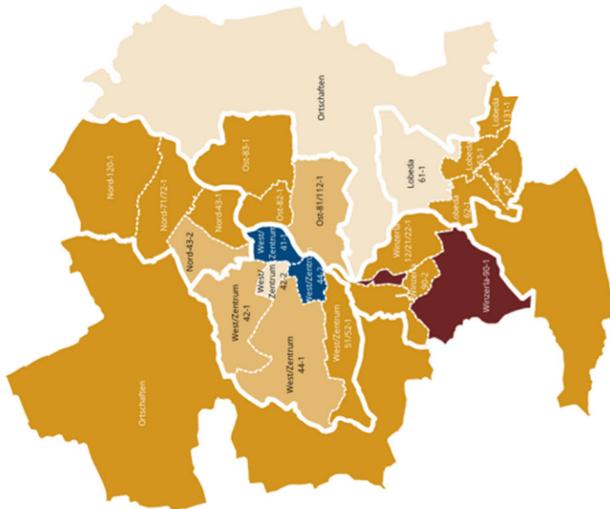
ABB. 3 ANTEIL UND ENTWICKLUNG VERSCHIEDENER ALTERSGRUPPEN

Bevölkerung 45 bis unter 65 Jahre



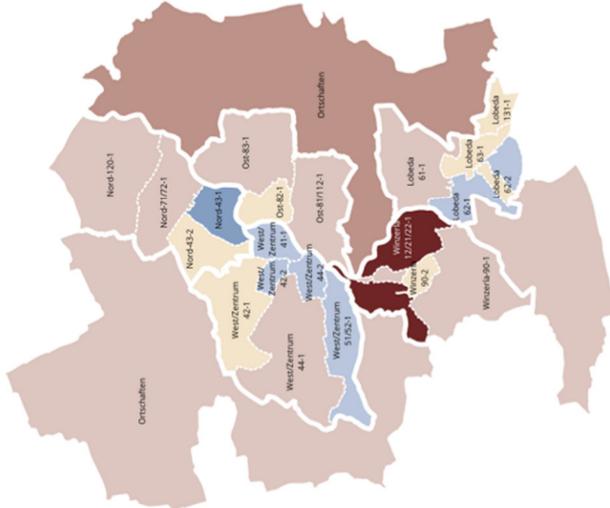
Anteil Jena Gesamt = 22,3 %  
Entwicklung Jena Gesamt = - 2,3 %

Bevölkerung 30 bis unter 45 Jahre

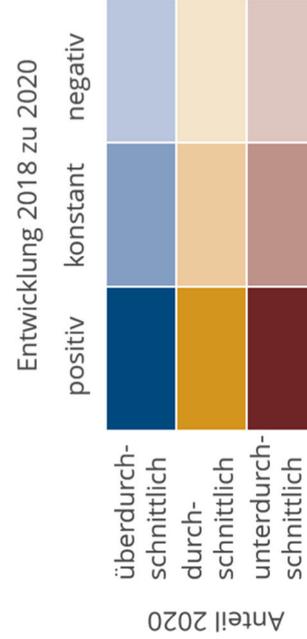


Anteil Jena Gesamt = 21,9 %  
Entwicklung Jena Gesamt = 3,5 %

Bevölkerung 18 bis unter 30 Jahre



Anteil Jena Gesamt = 17,6 %  
Entwicklung Jena Gesamt = - 6,2 %



Daten: Und Kartengrundlage: Statistkstelle Stadt Jena  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Wanderung

Die Struktur einer Bevölkerung wird maßgeblich durch Wanderungen beeinflusst, und zwar zum einen durch die Binnenwanderung zwischen den Teilräumen einer Stadt und zum anderen durch die Zuzüge und Fortzüge gegenüber Außen. Setzt man beide Wanderungsbewegungen zueinander in Beziehung, ergeben sich interessante Wanderungsmuster. In der Abbildung 5 ist der Saldo der Zu- und Fortzüge jeweils für die Binnenwanderung und die Außenwanderung abgebildet. Damit ergeben sich vier Konstellationen:

- Gebiete, die sowohl einen positiven Binnenwanderungssaldo als auch einen positiven Außenwanderungssaldo aufweisen, sind mit dem dunkelsten Farbton abgebildet.
- Gebiete mit einem negativen Binnenwanderungssaldo sowie einen negativen Außenwanderungssaldo werden mit einer hellen Farbe dargestellt.
- Die Farbtöne dazwischen stellen Gebiete dar, dessen Richtung der Außenwanderung und der Binnenwanderung voneinander abweichen. Für die weitere Interpretation dieser Gebiete sind deshalb zusätzlich die positiven oder negativen Gesamtwanderungssalden mit einem Plus oder einem Minus angegeben.

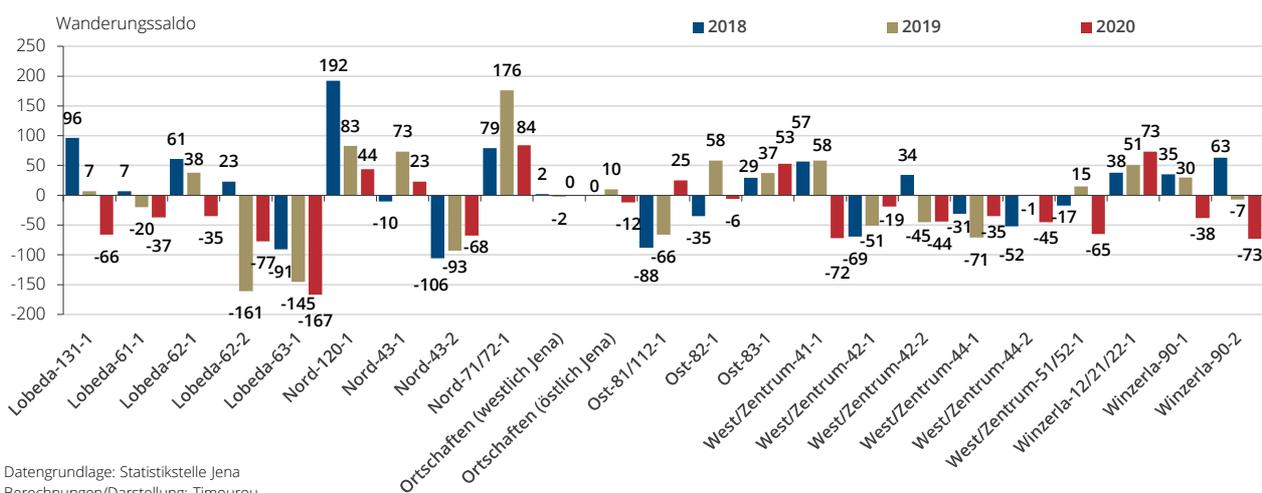
Gebiete mit dem dunkelsten Farbton oder einem Plus sind also Wanderungsgewinner, Gebiete mit dem hellsten Farbton oder einem Minus sind Wanderungsverlierer.

Insgesamt hat sich in Jena 2020 die Zahl der Gebiete mit Wanderungsgewinnen gegenüber 2018 auf 7 halbiert. Ursache dafür ist vor allem der coronabedingte Rückgang des Außenzuzugs. Vom Rückgang der Außenwanderung sind insbesondere Gebiete in Lobeda und West/Zentrum betroffen. Dies ist umso gravierender, als dass diese Gebiete gleichzeitig Binnenwanderungsverlierer sind.

In den drei Jahren konstant positiv verlief die Entwicklung in den Gebieten Nord (71/72-1), Nord (120-1) und Winzerla (12/21/22-1), was insbesondere auf Binnenwanderungsgewinne zurückzuführen ist. In Nord hängen diese ursächlich mit der höheren Bautätigkeit zusammen.

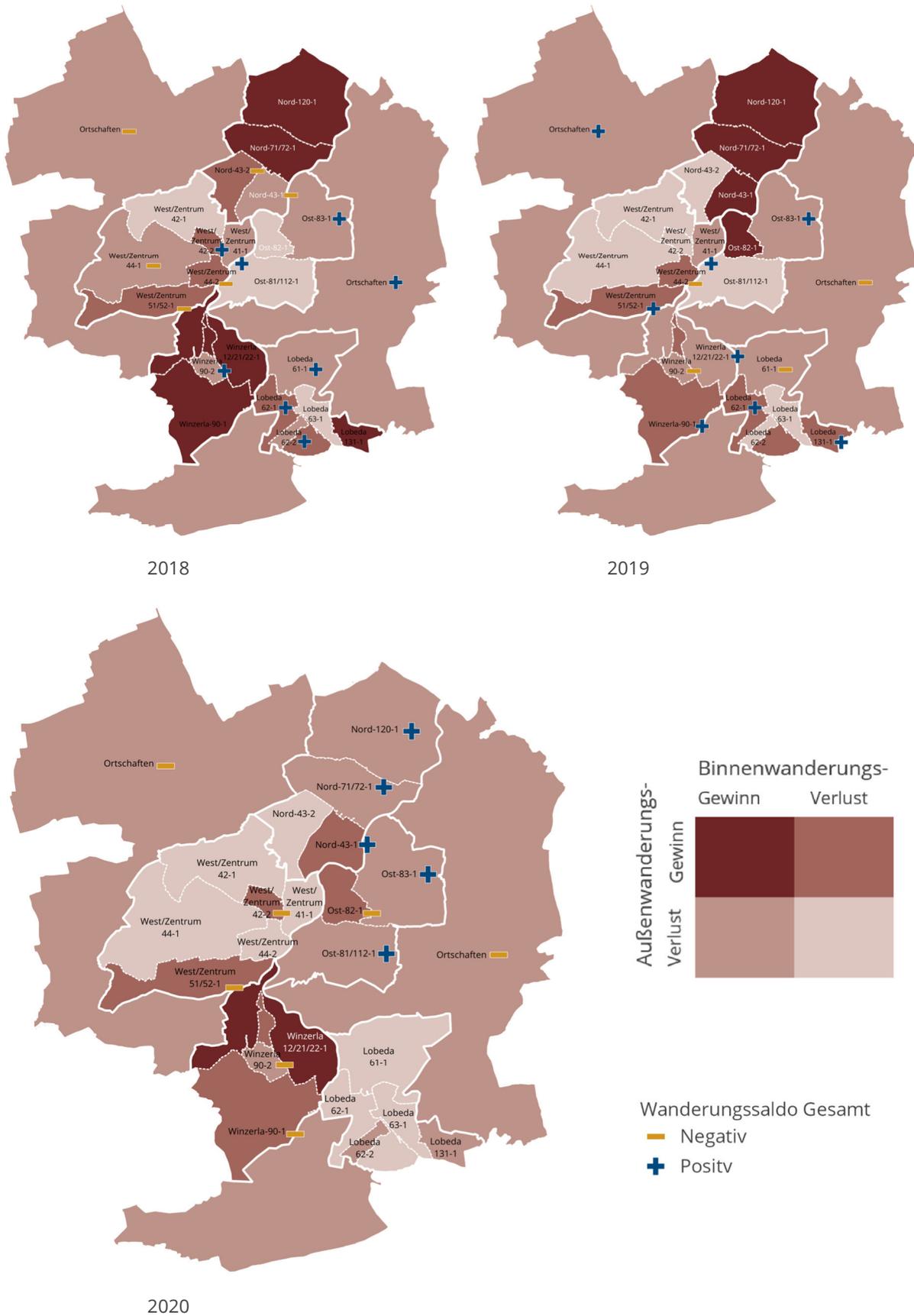
Andere Gebiete, wie zum Beispiel die Ortschaften, schwanken in den letzten Jahren zwischen Gewinnen und Verlusten. Die Ursache dafür liegt in einem vergleichsweise geringen Wandervolumen. Abbildung 4 verdeutlicht die absoluten Werte des Gesamtwanderungssaldos.

ABB. 4 GESAMTWANDERUNGSSALDO JENA



Datengrundlage: Statistikstelle Jena  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 5 AUßEN- UND BINNENWANDERUNG IN JENA 2018 BIS 2020



Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

## Ausländer

Bei den Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (Ausländer) wird zum einen ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrachtet (Flächenfarbe) und zum anderen die Entwicklung in den letzten drei Jahren als Trend-Pfeil abgebildet.

Wie in Kapitel A 1.1 dargestellt, hat die Zahl der Ausländer in Jena in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Dies ist auf drei verschiedene Gruppen zurückzuführen und zwar

- die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung überwiegend aus dem EU-Raum,
- eine Zunahme der Zahl ausländischer Studierender insbesondere aus dem asiatischen Raum sowie
- die temporäre, starke Zunahme Geflüchteter.

In den vergangenen Jahren spielte auch der Zuzug sogenannter Spätaussiedler aus den Republiken der ehemaligen Sowjetunion eine Rolle, was sich noch heute im Stadtgebiet unterschiedlich widerspiegelt.

In einer Vielzahl von Gebieten liegt der Ausländeranteil unter 5 % und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,6 %. Die höchsten Anteile sind in mehreren Gebieten von Lobeda zu verzeichnen. Aber auch alle Gebiete in West/Zentrum und Nord weisen überdurchschnittliche Werte, teilweise auch Winzerla auf.

Bemerkenswert ist die Entwicklung des Ausländeranteils zwischen 2018 und 2020, die, wie oben bereits ausgeführt, coronabedingt insgesamt nur noch leicht zugenommen hat. Dies ist insbesondere auf den fehlenden studentischen Zuzug zurückzuführen. Entsprechend weisen die Gebiete mit vielen Studentenwohnheimen wie Gebiete in Lobeda, West/Zentrum und Nord einen Rückgang auf.

In den weniger studentisch geprägten Gebieten sind die Ausländer-Anteile im Betrachtungszeitraum leicht gestiegen. Interessant in diesem Zusammenhang ist die Entwicklung in Winzerla, wo der Anteil deutlich gestiegen ist.

## Ausgewählte soziale Gruppen

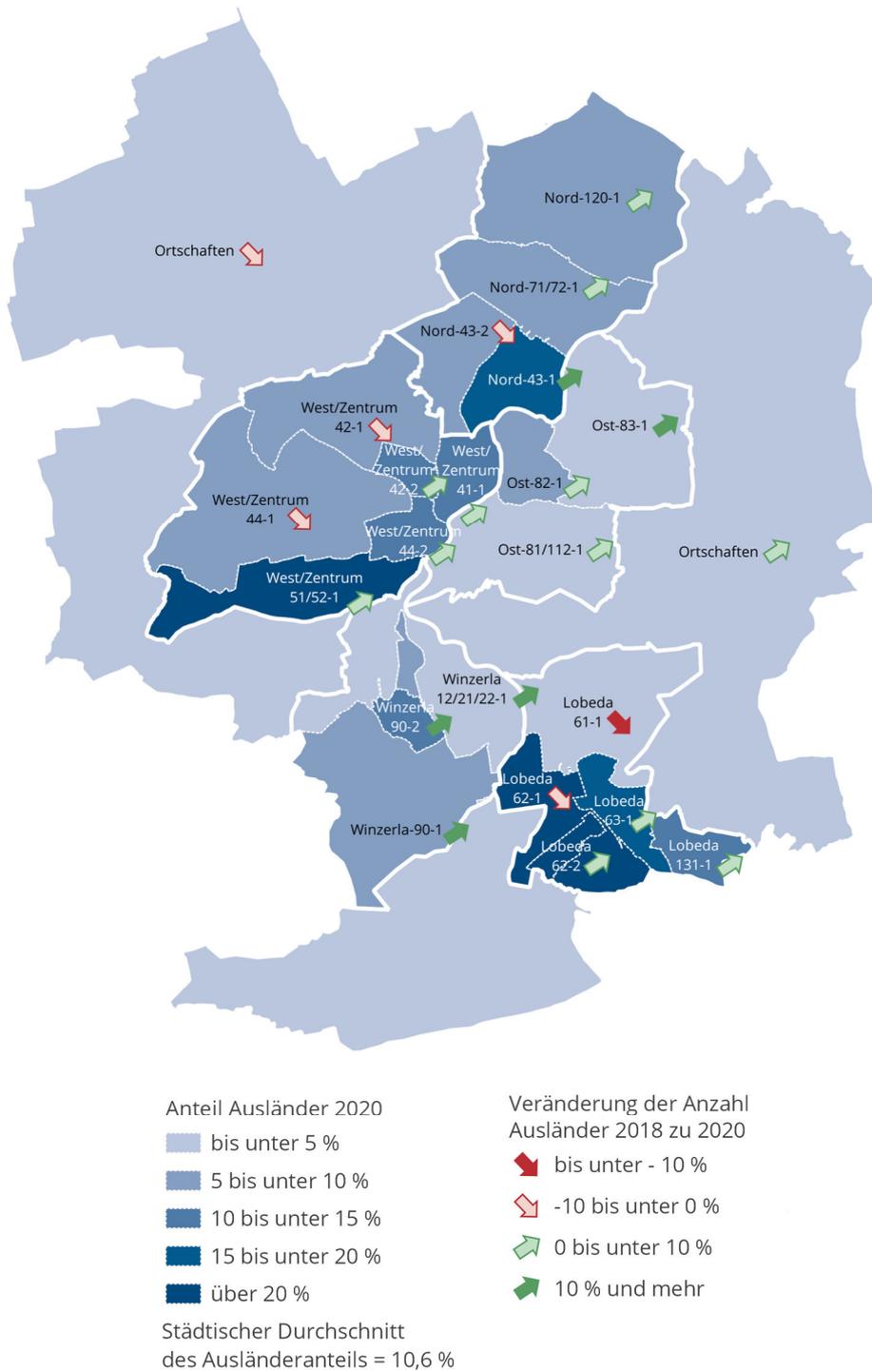
Zur Analyse der Sozialstruktur werden zum einen die Personen in Bedarfsgemeinschaften und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sowie ihre Verteilung in Jena dargestellt (►siehe Abbildung 7, Flächenfarbe).

Fast zwei Drittel aller Gebiete weisen einen Anteil an Bedarfsgemeinschaften von weniger als 3 % auf, im Vergleich beträgt der gesamtstädtische Durchschnitt 6,0 %. Die höchsten Anteile sind in den Gebieten mit Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla zu verzeichnen. 45 % aller Personen, die in Bedarfsgemeinschaften wohnen, leben in Lobeda. Aber auch in mehreren Gebieten in West/Zentrum und Nord liegen die Anteile über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Ergänzend sind die Anteile Alleinerziehender und der Ausländer sowie die Arbeitslosenquote in einem Säulendiagramm abgebildet, da es sich hier um potenziell unterstützungsbedürftige Personen handelt. Sie sind in allen Gebieten vertreten, die räumlichen Schwerpunkte ähneln aber der beschriebenen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften.

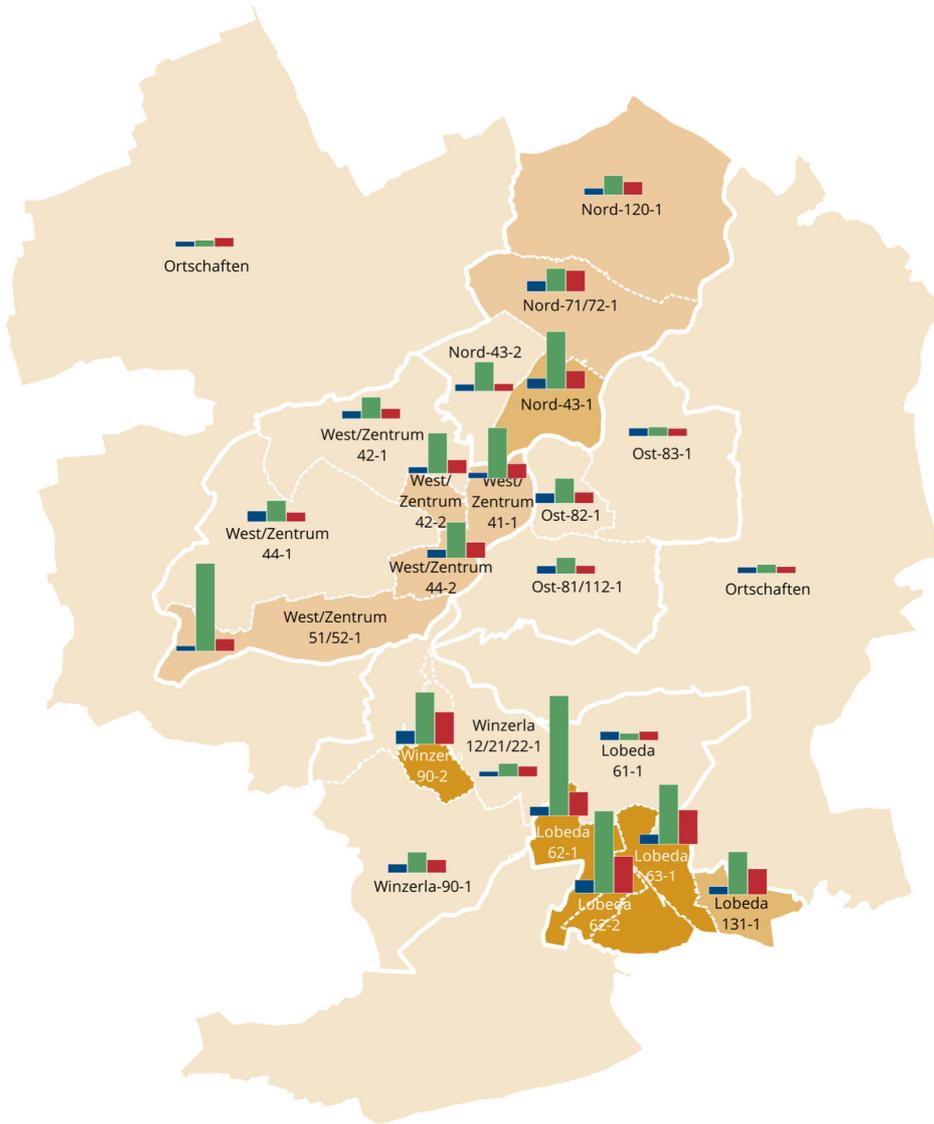
Informationen zu weiteren sozial statistischen Daten sind auf der Internetseite der Stadt Jena unter folgendem Link anschaulich aufbereitet: <https://statistiken.jena.de/gebietsprofilatlas.html>

ABB. 6 ANTEILE AUSLÄNDER 2020 UND DEREN ENTWICKLUNG VON 2018 BIS 2020



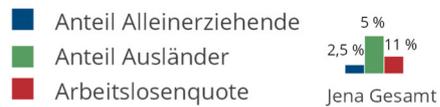
Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 7 SOZIALSTRUKTUR JENA 2020



Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2020

- bis unter 3 %
- 3 bis unter 6 %
- 6 bis unter 9 %
- 9 % und mehr



Städtischer Durchschnitt der Personen in Bedarfsgemeinschaften = 6,0 %

Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

## 1.7 JENA IM VERGLEICH

Seit den 1990er Jahren waren alle ostdeutschen Kommunen durch einen demographischen Schrumpfungsprozess gekennzeichnet, erst in den letzten zehn Jahren wandelte sich das Bild: So gibt es auch im ostdeutschen Raum stark wachsende Städte wie Leipzig oder Potsdam neben stabilen oder sogar weiter schrumpfenden Städten. Die Ursachen für diese sich ausdifferenzierenden Entwicklungen liegen in der wirtschaftlichen Struktur und den Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt ebenso wie in der Attraktivität als Standort bzw. als Wohnort sowie ihrer Bedeutung als Zentrum einer Region.

Inwiefern die Wachstumsprozesse im ostdeutschen Raum mit denen in den westdeutschen Städten vergleichbar sind und wie die Stadt Jena in diesen Kontext einzuordnen ist, soll die folgende vergleichende Analyse herausarbeiten. Für diesen Vergleich wurden elf Städte ausgewählt (►siehe Abbildung 1). Für die Auswahl der Städte waren insbesondere folgende Kriterien entscheidend:

- alle Städte verfügen über Universitäten und teilweise weitere Hochschulen,
- bei den Städten handelt es sich um kleinere Großstädte mit Ausnahme von Leipzig als wichtigem regionalen Vergleich,

- alle Städte haben eine wesentliche regionale Bedeutung,
- der Vergleich umfasst west- und ostdeutsche Städte.

ABB. 1 VERGLEICHSTÄDTE



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Darstellung: Timourou

### JENA IN GUTER GESELLSCHAFT

Jena ist ein bedeutender Universitätsstandort und wichtiger Arbeitsort – ähnlich wie elf weitere Städte, mit denen hier die wichtigsten demographischen und ökonomischen Eckwerte verglichen werden.

Im West-Ost-Vergleich zeigen sich zum Teil noch unterschiedliche wirtschaftliche und demographische Tendenzen. So sind für ostdeutsche Städte eine geringere Kaufkraft, eine höhere Geburtenhäufigkeit, bei zugleich stärkerer Alterung sowie deutlich geringere Migrantenteile charakteristisch. Unter den ostdeutschen Wachstumszentren ist Jena zwar insgesamt deutlich weniger von der Zuwanderung geprägt, zeigt aber relativ gesehen einen stärkeren Anstieg des Ausländeranteils. Die starke Alterung macht sich in Jena in den Sterberaten noch nicht so bemerkbar, wie beispielsweise in

Leipzig und Erfurt. Auch die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind noch etwas günstiger als in anderen ostdeutschen Städten. Die positiven demographischen Entwicklungen spiegelten sich in der intensiven Neubautätigkeit der vergangenen Jahre direkt wider. Diesbezüglich konnte Jena auch mit den wirtschaftsstarken westdeutschen Kommunen mithalten. Aktuell zeichnet sich jedoch auch in Jena eine Stagnation der Neubautätigkeit ab.

Die Umlandverflechtungen mit dem Saale-Holzland-Kreis spielen nach wie vor eine bedeutende Rolle, wobei Jena zwar aufgrund seiner Bedeutung als Universitätsstandort, Arbeitsort und regionales Versorgungszentrum von der bildungs- und arbeitsmarktbedingten Zuwanderung und dem Pendlerüberschuss profitiert, zugleich aber durch die Suburbanisierung verliert.

Ziel ist es, mithilfe von wichtigen Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Städte herauszuarbeiten. Insgesamt soll damit eine bessere Einschätzung und Einordnung der Entwicklungen in Jena im überregionalen Kontext ermöglicht werden.

In einem zweiten Teil sollen anhand von ausgewählten Indikatoren für Jena die **Umlandverflechtungen** mit dem Saale-Holzland-Kreis analysiert und deren Einfluss auf den Jenaer Wohnungs- und Arbeitsmarkt verdeutlicht werden.

Bei der vergleichenden Betrachtung ist eine gemeinsame Datenbasis und Methodik von zentraler Bedeutung. Deswegen wurden möglichst Daten aus einer Quelle bevorzugt, und zwar insbesondere die Regionaldatenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Bei fehlenden Daten wurden weitere Quellen herangezogen, wie die Statistischen Landesämter oder die kommunale Statistik. Aufgrund der unterschiedlichen Quellen können die Zahlen für Jena bei den einzelnen Indikatoren teilweise von den Angaben in den übrigen Kapiteln des Wohnstadtordners etwas abweichen.

### 1.7.1 JENA IM STÄDTEVERGLEICH

#### DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

Obwohl es sich bei den ausgewählten Städten durchweg um wachsende Städte handelt, weist die Entwicklung in den letzten Jahren zum Teil deutliche Unterschiede auf, sowohl hinsichtlich

der Wachstumsdynamik als auch in Bezug auf die einzelnen Komponenten der **Einwohnerentwicklung** (►siehe Abbildung 2).

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG

	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2019	Einwohnerentwicklung 2014-2019	Natürlicher Saldo 2017-2019 (Durchschnitt je 1.000 EW)	Wanderungssaldo 2017-2019 (Durchschnitt je 1.000 EW)
Göttingen	118.911	1,1%	-0,2	-0,6
Würzburg	127.934	2,6%	-1,1	6,4
Jena	111.343	2,9%	0,3	3,0
Erfurt	213.981	3,8%	-1,4	6,4
Münster	315.293	4,3%	1,4	1,6
Darmstadt	159.878	5,3%	2,0	3,2
Mainz	218.578	5,6%	1,4	6,7
Erlangen	112.528	5,7%	0,0	7,1
Regensburg	153.094	7,6%	1,4	8,1
Leipzig	593.145	8,9%	0,6	12,3
Potsdam	180.334	9,9%	1,2	14,5

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Jena gehört – zusammen mit Würzburg und Göttingen – zu den Städten mit einem etwas niedrigeren Wachstum in den letzten fünf Jahren als in den anderen Vergleichsstädten. Insbesondere bei Jena und Göttingen liegt es an geringeren Zuwanderungsraten, wobei in Göttingen die nennenswerten Wanderungsverluste von 2019 sogar den Drei-Jahres-Durchschnitt ins Negative ziehen. Während aber Göttingen, Würzburg und Erfurt negative natürliche Salden aufweisen, hat Jena relativ gesehen im 3-Jahres-Durchschnitt noch einen leichten Geburtenüberschuss zu verzeichnen, in etwa vergleichbar mit Leipzig.

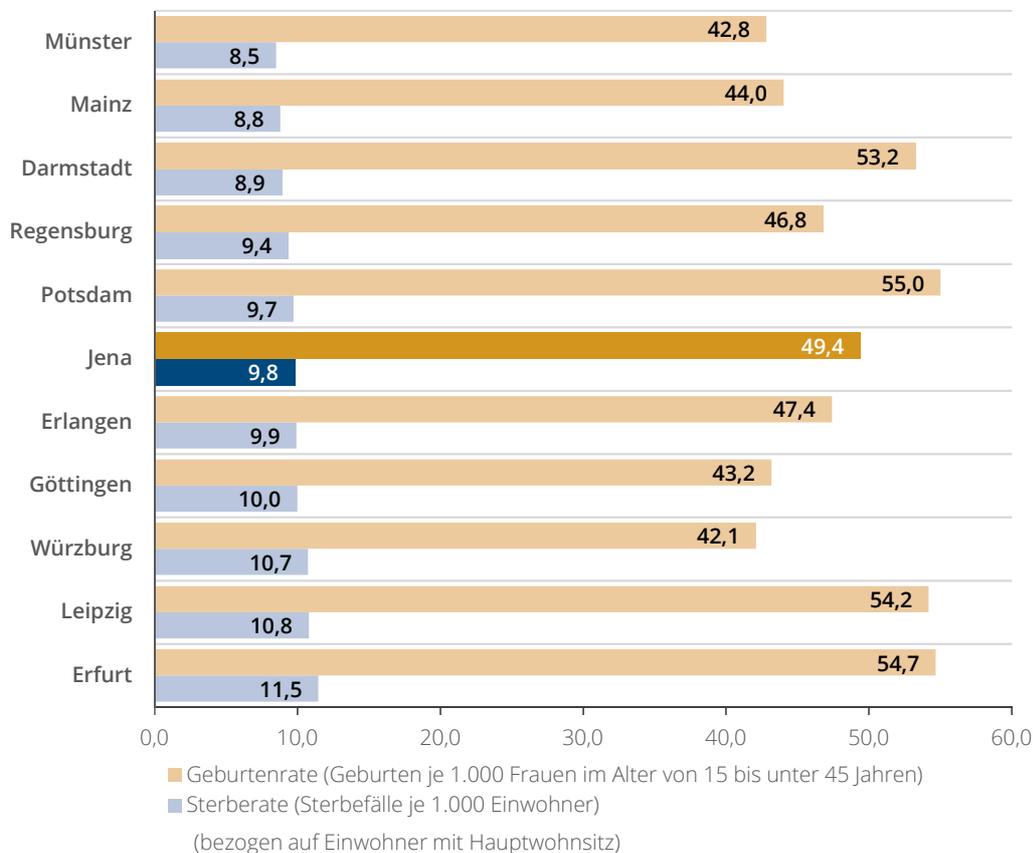
Im Vergleich dazu zeigen vor allem Potsdam, Leipzig und Regensburg den höchsten Einwohneranstieg. Diese profitierten am stärksten von den Wanderungsgewinnen. Regensburg und Potsdam haben zugleich relativ gesehen einen höheren natürlichen Zuwachs.

Die Zuwanderung in die größeren Städte war in den letzten Jahren sehr stark vom Zuzug und

der Umverteilung Geflüchteter beeinflusst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnortzuweisungsgesetz in den Bundesländern unterschiedlich geregelt ist, teilweise müssen die Flüchtlinge in der zugewiesenen Stadt verbleiben, teilweise nur im jeweiligen Bundesland.

Betrachtet man die **Geburtenrate** je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter von 15 bis unter 45 Jahren (►siehe Abbildung 3) nimmt Jena den fünften Rang ein. Die vier ostdeutschen Städte zeigen insgesamt die höchsten Geburtenraten, die zum Teil deutlich über 50 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter liegen. Eine Ursache ist dafür der Trend zur 2-Kind-Familie, der in Ostdeutschland mittlerweile wieder so stark ausgeprägt ist wie zu DDR-Zeiten. Allerdings weisen Leipzig und Erfurt gleichzeitig auch die höchsten **Sterberaten** (je 1.000 Einwohner) auf, so dass der Saldo der natürlichen Entwicklung weniger positiv (Leipzig) oder gar negativ (Erfurt) ausfällt. Hingegen gehört Jena zusammen mit Potsdam zu den Städten mit einer mittleren Sterberate.

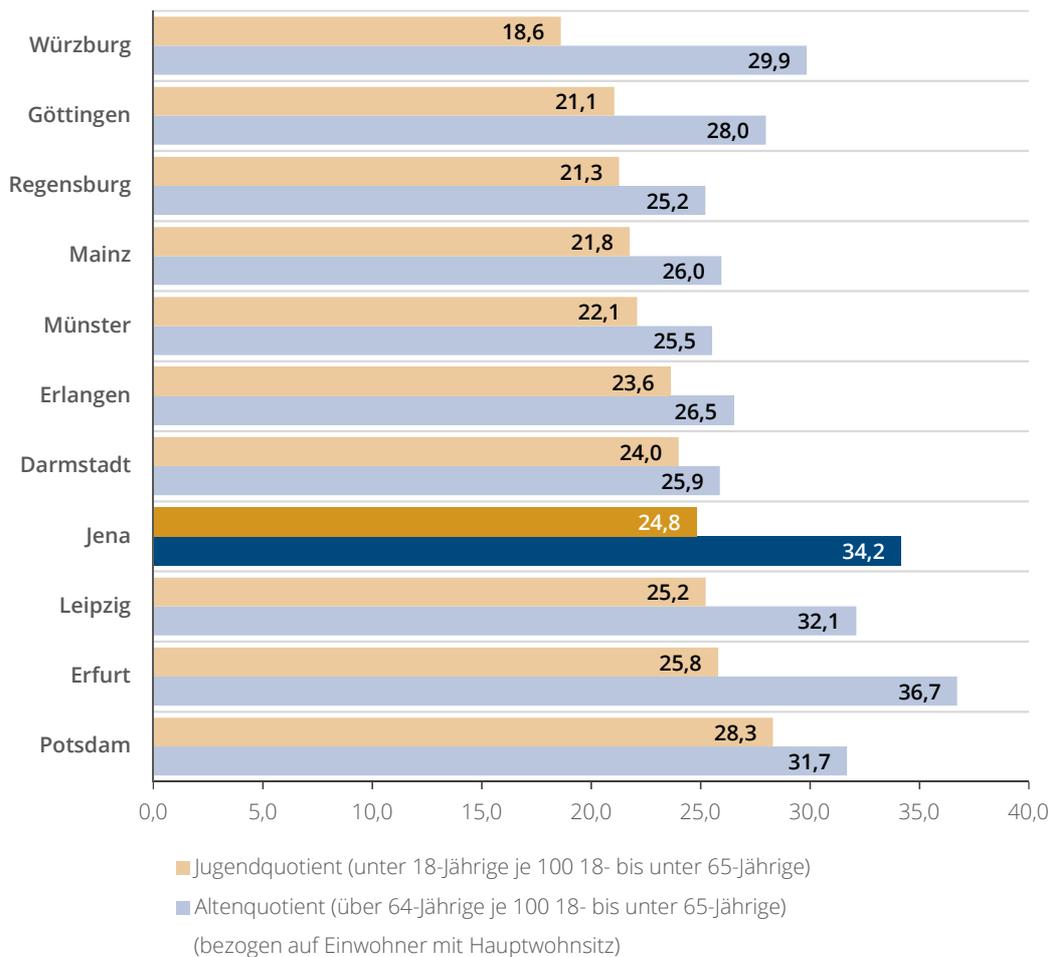
ABB. 3 GEBURTEN- UND STERBERATE 2017 BIS 2019 (3-Jahres-Durchschnitt)



Die höheren Geburtenraten der letzten Jahre spiegeln sich in der Altersstruktur der ostdeutschen Städte direkt wider. Diese zeigen einen deutlich höheren **Jugendquotienten**, der das Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren wiedergibt (►siehe Abbildung 4). Leipzig weist einen vergleichbaren Jugendquotienten wie Jena auf, während Erfurt

und vor allem Potsdam darüber liegen. Allerdings ist für die Struktur der ostdeutschen Städte zugleich eine starke Alterung der Bevölkerung charakteristisch, denn hier leben mehr als 30 über 64-Jährige je 100 Personen zwischen 18 und 65 Jahren. Jena hat nach Erfurt den zweithöchsten **Altenquotienten**.

ABB. 4 JUGEND- UND ALTENQUOTIENT 2019



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

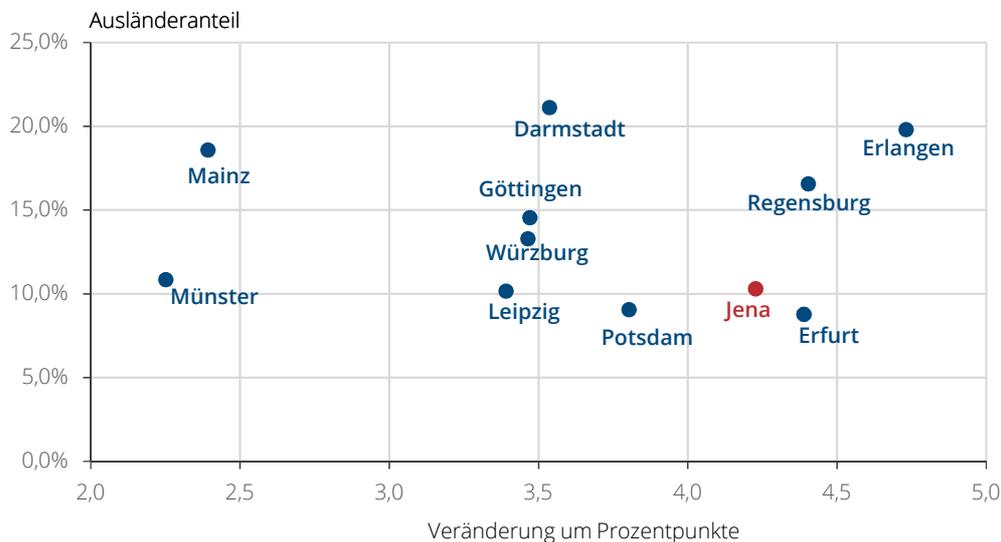
Viele dieser Städte sind die wichtigsten Studienstandorte der jeweiligen Region. Allerdings sind einige **Studierende** nur mit dem Nebenwohnsitz am Studienstandort angemeldet. Die größten Universitätsstädte mit mehreren Fachhochschulen sind Münster mit rd. 61.700 und Darmstadt mit rd. 43.700 Studierenden im WS 2019/2020. Jena gehört mit rd. 21.800 Studierenden absolut gesehen zu den kleineren Studienstandorten. Wenn man jedoch die Studierendenzahl auf die Hauptbevölkerung bezieht, liegt Jena mit ca. 200 Studierenden je 1.000 Einwohner im Mittelfeld zwischen Münster (200) und Regensburg (210). Die höchsten Studentendichten haben Darmstadt, Würzburg und Göttingen mit mehr als 270 sowie Erlangen mit ca. 260 Studierenden je 1.000 Einwohner. Somit zählt Jena zu den klassischen Universitätsstädten, wo die Universität und die Ernst-Abbe-Hochschule einen wichtigen wirtschaftlichen Standortfaktor mit überregionaler Bedeutung darstellen.

Große Unterschiede zwischen den Vergleichsstädten bestehen hinsichtlich des **Ausländer-**

**anteils**<sup>1</sup>, und zwar sowohl in Bezug auf den aktuellen Anteil (►siehe Abbildung 5, vertikale Achse) als auch auf die Veränderung des Anteils in den letzten fünf Jahren (horizontale Achse). Jena weist zusammen mit den anderen drei ostdeutschen Städten den geringsten Ausländeranteil auf, mit Quoten von 10 % (Jena) bzw. geringer. Allerdings zeigt Jena nach Erfurt die höchste Wachstumsdynamik unter den ostdeutschen Städten – der Ausländeranteil ist in den letzten fünf Jahren um 4,2 Prozentpunkte angestiegen. Eine höhere Wachstumsdynamik haben neben Erfurt unter den elf Städten nur noch Regensburg und Erlangen zu verzeichnen, dort sind jedoch die aktuellen Ausländeranteile deutlich höher.

Beim **Migrantenanteil**<sup>2</sup> ergibt sich mehr oder weniger eine ähnliche Verteilung der Städte nur auf einem höheren Niveau. So lebten in Jena 2019 14,5 % Menschen mit Migrationshintergrund, der Anteil ist somit etwas höher als in Erfurt (12,6 %) oder in Potsdam (14,1 %), liegt aber deutlich unter denen westdeutscher Städte wie zum Beispiel Mainz mit 34,2 %, Erlangen mit 36,2 % oder Darmstadt mit 41,0 %.

ABB. 5 AUSLÄNDER: ANTEIL 2019 UND ENTWICKLUNG 2014 BIS 2019



Datengrundlage: Kommunale Statistik  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

<sup>1</sup> Ausländer sind im statistischen Sinne in Deutschland wohnende Bürger mit ausländischer Staatsangehörigkeit.

<sup>2</sup> Die Gruppe der Migranten umfasst im statistischen Sinne Bürger mit ausländischer Staatsangehörigkeit, Spätaussiedler mit deutscher Staatsbürgerschaft und Eingebürgerte.

**ÖKONOMISCHE FAKTOREN**

Die folgenden Indikatoren (►siehe Abbildung 6) spiegeln das wirtschaftliche Niveau der jeweiligen Regionen direkt wider. Wenn es um die **Arbeitslosenquoten** (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) geht, sind die West-Ost-Unterschiede nicht mehr so gravierend wie noch vor 10 Jahren. Die Arbeitslosenquoten in Jena oder Potsdam liegen auf einem vergleichbaren Niveau wie in Mainz oder Darmstadt. Niedrigere Arbeitslosenquoten sind jedoch in den wirtschaftsstarken bayrischen Städten Erlangen, Würzburg und Regensburg vorzufinden.

Bei den **Personen in Bedarfsgemeinschaften** je 1.000 Einwohner sind die Anteile in den Städten

unterschiedlich verteilt: So weist Jena mit nur 58 Personen in Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner den viertniedrigsten Wert auf, gleich nach Erlangen, Regensburg und Würzburg. Andere ostdeutsche Städte schneiden deutlich schlechter ab.

Das **verfügbare Einkommen der privaten Haushalte** je Einwohner zeigt jedoch immer noch das typische West-Ost-Gefälle mit relativ starken regionalen Differenzen. Unter den ostdeutschen Städten ist für Leipzig und Jena ein geringeres Einkommensniveau charakteristisch als für Erfurt und Potsdam.

ABB. 6 ARBEITSMARKT UND EINKOMMEN

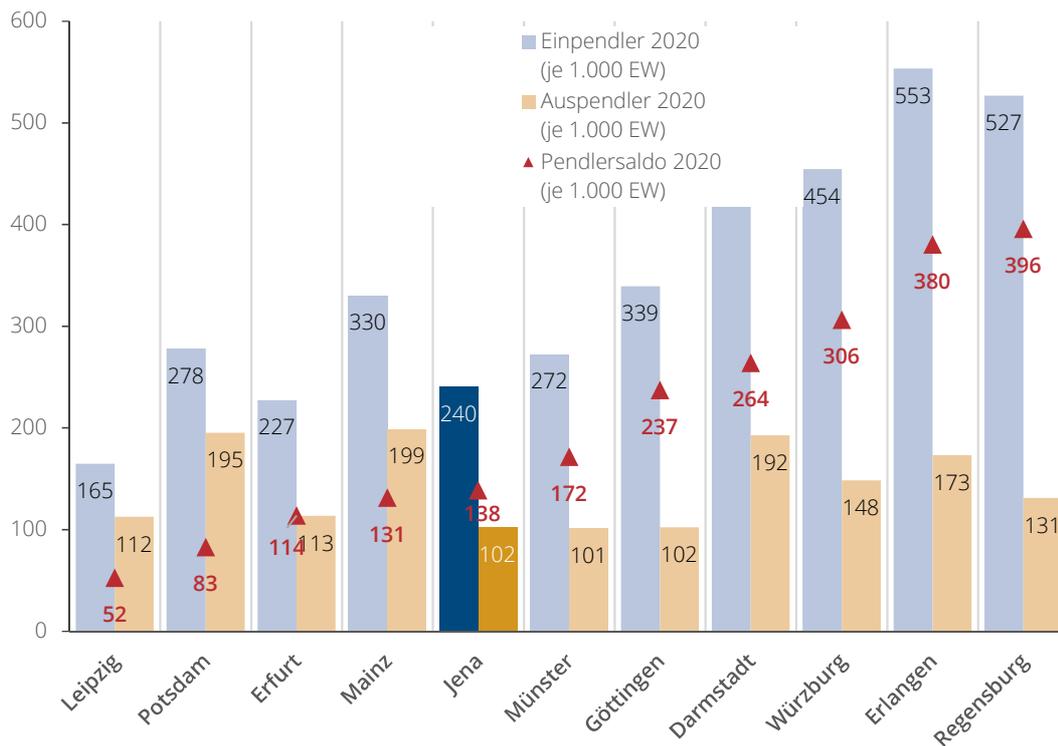
	Arbeitslosenquote 2020 (Jahresdurchschnitt)	Personen in Bedarfsgemeinschaften 2019 (je 1.000 Einwohner)	Verfügbares Einkommen priv. Haushalte je Einwohner 2018
Würzburg	4,1%	49	24.272 €
Erlangen	4,1%	40	24.712 €
Regensburg	4,4%	43	23.093 €
Münster	5,2%	66	22.954 €
Jena	5,8%	58	18.919 €
Potsdam	6,0%	71	21.208 €
Mainz	6,1%	74	22.597 €
Darmstadt	6,2%	86	23.290 €
Erfurt	6,6%	84	19.333 €
Leipzig	7,5%	97	18.825 €
Göttingen	*	*	**

\* Aktuelle Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor

\*\* Laut GOESIS werden Werte für Stadt Göttingen nicht ausgewiesen

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABB. 7 PENDLER



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland; Bundesagentur für Arbeit  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Als regionale Zentren zeigen alle der genannten Städte einen **Einpendlerüberschuss**. Die unterschiedliche Höhe des Einpendlerüberschusses je 1.000 Einwohner deutet auf die unterschiedliche regionale bzw. überregionale Bedeutung der Städte hin. Wie bereits bei der regionalen Betrachtung des Thüringer Arbeitsmarktes verdeutlicht wurde (►siehe Kapitel A 1.4), sind für Thüringen eine komplementäre Wirtschaftsstruktur und starke Pendlerverflechtungen im Rahmen der sogenannten Thüringer Städteketten (Erfurt, Jena, Gera, Weimar) charakteristisch. Somit haben Jena und Erfurt eine vergleichbare regionale Bedeutung als Arbeitsort mit jeweils einem

eigenen Einzugsbereich. Dabei ist der Einpendlerüberschuss bezogen auf 1.000 Einwohner in diesen beiden Städten etwas höher als in Leipzig oder Potsdam. In Potsdam ist zudem die Zahl der Auspendler vergleichsweise hoch, was mit den Pendlerverflechtungen mit Berlin zusammenhängt. Eine vergleichbare Situation gibt es beispielsweise in Mainz aufgrund der Nähe zu Wiesbaden und Frankfurt/Main. Im Vergleich dazu ist der Einpendlerüberschuss in den Wachstumszentren Würzburg, Erlangen und Regensburg deutlich höher bei zugleich relativ geringer Zahl der Auspendler.

**WOHNUNGSANGEBOT**

Als Ergebnis der sozialistischen Wohnungsbau politik ist für die ostdeutschen Städte ein vergleichsweise kleiner **Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** charakteristisch, der deutlich unter 20 % liegt (Jena: 18,1 %; Leipzig: 10,8 %). Unter den westdeutschen Städten hat nur Regensburg (18,3 %) einen vergleichbaren Anteil vorzuweisen, ansonsten macht die kleinteilige Bebauung ungefähr ein

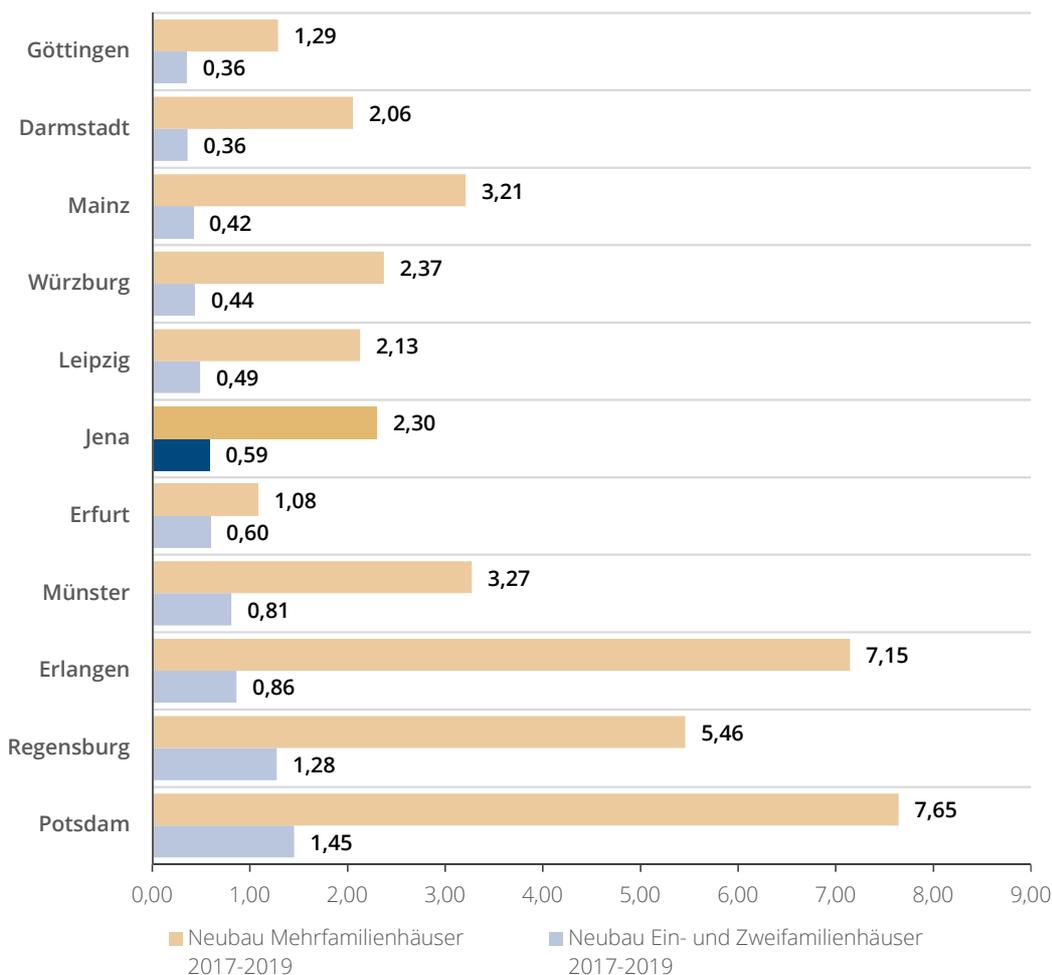
Fünftel bis ein Viertel des Wohnungsbestandes aus, in Münster sogar 28,7 %.

Auf der anderen Seite gehören Jena, Erfurt aber vor allem Potsdam zu den Städten mit einer intensiveren **Neubautätigkeit** im kleinteiligen Segment in den vergangenen Jahren (►siehe Abbildung 8). Diese lag in Jena in den letzten drei Jahren etwas höher als in Leipzig und ist ungefähr

mit Erfurt vergleichbar. Auch im Geschosswohnungsbau ist in Potsdam die höchste Dynamik zu beobachten, noch vor Regensburg und Erlangen. Jena liegt hier eher im mittleren Bereich, auf dem vergleichbaren Niveau wie Würzburg, übersteigt jedoch Leipzig und vor allem Erfurt. Hier ist allerdings zu beachten, dass bei den Neubauten auch Wohnungen in Wohnheimen

mit einbezogen werden, die insbesondere die Neubauraten in den Mehrfamilienhäusern etwas verfälschen. So sind beispielsweise in Jena 2016 rd. 300 Wohnungen als Erweiterung der Kapazitäten in Flüchtlingsunterkünften entstanden, dadurch war die Bautätigkeit zwischen 2016-2018 mit 3,65 Wohnungen je 1.000 Einwohner noch wesentlich höher ausgefallen.<sup>3</sup>

ABB. 8 NEUBAUTÄTIGKEIT 2017 BIS 2019\*



\*Wohnungen in neuen Wohngebäuden inkl. Wohnheime (Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

<sup>3</sup> Aufgrund der unterschiedlichen Erfassung der Baufertigstellung in der Regionaldatenbank Deutschland sind diese Werte für Jena nicht vergleichbar mit den Neubauzahlen im Kapitel A 1.2.2, die auf den Daten der Statistikstelle der Stadt Jena basieren.

1.7.2 JENA UND DER SAALE-HOLZLAND-KREIS

Für die Entwicklung der Stadt Jena sind die Verflechtungen mit dem Umland von großer Bedeutung. Die größte Rolle spielt dabei der Saale-Holzland-Kreis, zu dem im Folgenden die Unterschiede und Wechselwirkungen zu Jena vergleichend herausgearbeitet werden. Um korrekt vergleichen zu können, werden für Stadt und Landkreis die Daten des TLS herangezogen. Die Daten für Jena können damit zu Angaben in anderen Kapiteln, in denen die Daten der kommunalen Statistikstelle Jena verwendet werden, leicht abweichen.

Wie bereits im Kapitel A 1.1.3 bei der Analyse der Umlandwanderungen festgestellt wurde, waren die Wanderungsverflechtungen zwischen Jena und dem Saale-Holzland-Kreis zwischen 2013 und 2016 durch die Fluchtmigration stark geprägt. So beruhten die Wanderungsgewinne in Jena gegenüber dem Saale-Holzland-Kreis

2015 auf dem Zuzug von Asylbewerbern aus der damaligen zentralen Erstaufnahmeeinrichtung in Eisenberg, die 2016 geschlossen wurde.

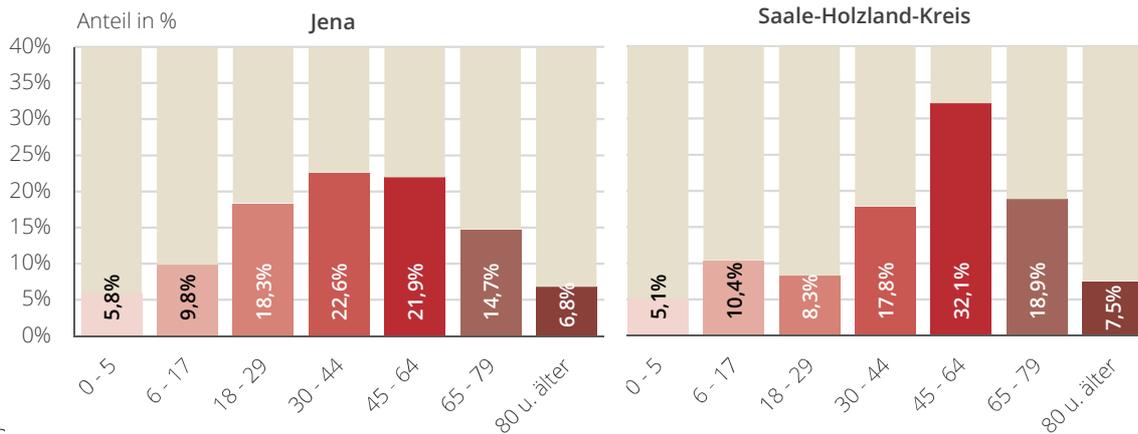
Die Erstaufnahmeeinrichtung beeinflusst auch den Wanderungssaldo insgesamt des Saale-Holzland-Kreises und damit auch dessen Einwohnerentwicklung, so dass die in Abbildung 9 dargestellten Werte vorsichtig interpretiert werden müssen. Denn noch bis 2013 waren für den Saale-Holzland-Kreis leichte jährliche Einwohnerverluste zwischen - 0,3 und - 2,5 % charakteristisch, die gleichermaßen auf den negativen Wanderungssalden als auch auf Sterbeüberschüssen beruhten. Ab 2017 kann eine Trendumkehr beobachtet werden, die Einwohnerverluste haben sich zwischen 2,9 % und 3,6 % eingependelt.

ABB. 9 ECKWERTE DEMOGRAPHIE

	Jena	Saale-Holzland-Kreis
<b>Einwohner 2019 (HW)</b>	111.343	82.950
<b>Einwohnerentwicklung 2014-2019 (HW)</b>	2,9%	-1,2%
<b>Natürlicher Saldo 2017-2019 (Durchschnitt je 1.000 Einwohner)</b>	0,3	-4,7
<b>Wanderungssaldo 2017-2019 (Durchschnitt je 1.000 Einwohner)</b>	3,0	-1,5
<b>Ausländer 2019 (Anteil an Einwohnern mit HW)</b>	10,3%	3,6%
<b>Geburtenrate 2017-2019 (je 1.000 Frauen im Alter von 15-44 Jahre, 3-Jahres-Durchschnitt)</b>	49,4	48,8
<b>Sterberate 2017-2019 (je 1.000 Einwohner, 3-Jahres-Durchschnitt)</b>	9,8	12,0

Datengrundlage: TLS  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABB. 10 ALTERSSTRUKTUR 2019 IM VERGLEICH



Darstellung und Berechnungen: Timourou

Insofern ergibt sich hier ein typisches Stadt-Umland-Verhältnis mit entsprechenden Unterschieden in der Einwohnerstruktur und -entwicklung:

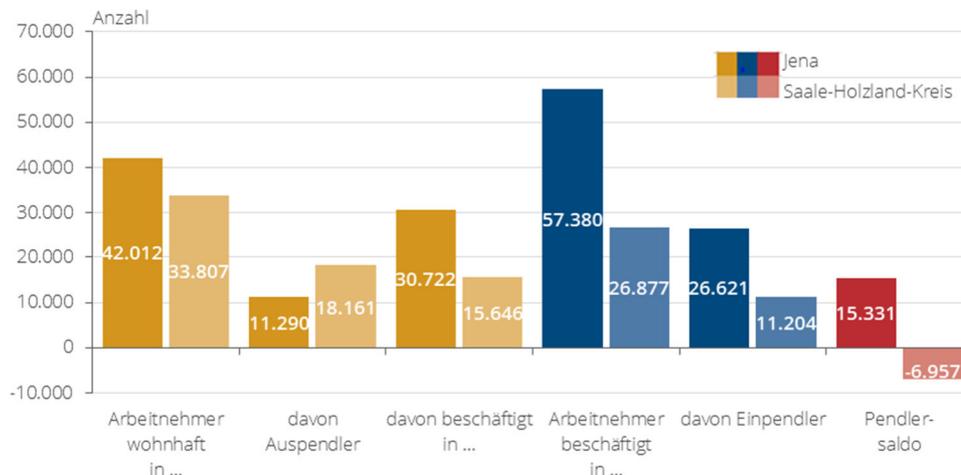
auszeichnet (▶ siehe Abbildung 10). Zugleich kommt es aufgrund des höheren Seniorenanteils zu Sterbeüberschüssen.

- Jena weist als Universitätsstandort eine vergleichsweise junge Einwohnerstruktur auf und galt noch bis 2018 als leicht wachsende Stadt mit entsprechend hohen Geburtenraten und Geburtenüberschüssen. Allerdings ist ab 2019 eine Trendumkehr erkennbar, als Jena erstmalig einen negativen natürlichen Saldo zu verzeichnen hatte. 2020 kamen auch nennenswerte Wanderungsverluste hinzu, sodass Jena nun schrumpft.
- Der Saale-Holzland-Kreis ist hingegen bereits lange ein schrumpfender Umlandkreis mit einer typischen Altersstruktur, die sich durch einen höheren Anteil an Familien und vielen Bewohnern in der Altersgruppe 45 bis 64 Jahre

Neben der Fluchtmigration können mit der Analyse der Umlandwanderungen folgende Wanderungsverflechtungen identifiziert werden (▶ siehe auch Kapitel A 1.1.3):

- anhaltende Bildungsmigration aus dem Umland nach Jena, die durch den Geburtenknick Anfang der 1990er Jahre derzeit leicht zurückgeht,
- Suburbanisierungstendenzen von Haushalten in der Phase der Familien- und Eigentumbildung mit schwankender Entwicklung,
- Leichte Seniorenzuzüge nach Jena bedingt durch Jenaer Versorgungsfunktion im Bereich der Altenpflege.

ABB. 11 PENDLER



Datengrundlage: TLS, Bundesagentur für Arbeit  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Besonders deutlich werden die Verflechtungen und Arbeitsteilungen zwischen Jena und dem Saale-Holzland-Kreis auf dem Arbeitsmarkt.

- 2020 gab es 57.380 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in Jena gearbeitet haben.
- Diese Zahl ist seit 2013 um 11 % gestiegen.
- Bezogen auf die Bevölkerung in der Altersgruppe 15 bis unter 65 Jahre ergibt dies eine Quote von 79 %.
- Im Saale-Holzland-Kreis waren 2020 mit 26.877 nur halb so viele beschäftigt wie in Jena, der Anstieg seit 2013 fiel mit 2 % geringer aus und die Quote bezogen auf das Erwerbstätigenalter beträgt nur 53 %.

Diese starke Rolle Jenas als Arbeitsort verdeutlichen auch die Pendlerzahlen: Von den in Jena Beschäftigten wohnen 30.722 auch in Jena, 26.621 Personen pendeln in die Stadt. Davon kommen 9.586 aus dem Saale-Holzland-Kreis, was über die Hälfte aller Auspendler des Landkreises entspricht (►siehe Abbildung 11 sowie Kapitel A 1.4; Abbildung 5),

Auch die Wohnungsmärkte von Jena und dem Saale-Holzland-Kreis sind stark miteinander verbunden, was auch die unterschiedlich starken Suburbanisierungstendenzen in den vergangenen Jahren mehrfach verdeutlicht haben (►siehe Kapitel A 1.1.3). Diese spiegeln sich in den Neubautätigkeitstraten im kleinteiligen Segment direkt wider (►siehe hierzu Kapitel A 1.2; Abbildung 4),

- Noch zwischen 2001 bis 2003 lag die Neubautätigkeit im Saale-Holzland-Kreis in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 2,21 Wohn-

einheiten je 1.000 Einwohner im Durchschnitt höher als in Jena im selben Zeitraum mit 2,00 Wohneinheiten.

- In den Folgejahren, insbesondere zwischen 2006 und 2011, war die Neubautätigkeit von Einfamilienhäusern in Jena doppelt so hoch (1,31-1,38 WE je 1.000 EW) wie im Umlandkreis (0,54-0,70 WE).
- In den vergangenen Jahren hat sich die Bautätigkeit in Jena und im Umlandkreis sowohl absolut als auch relativ immer mehr angeglichen. So wurden noch zwischen 2016 und 2018 in Jena mit durchschnittlich 77 Häusern ungefähr genauso viele errichtet, wie im Saale-Holzlandkreis mit 72. Relativ gesehen überstieg die Bautätigkeitsrate im Saale-Holzland-Kreis bereits die in Jena.
- In den letzten drei Jahren war die Neubautätigkeit in dem Umlandkreis sowohl absolut als auch relativ höher als in Jena im gleichen Zeitraum (►siehe Abbildung 12).

Die Einfamilienhausnachfrage in Jena wird also zu einem gewissen Teil im Umland befriedigt. Die großen Unterschiede bestehen bei den Preisen und Mieten, wie mit den Wohnungsmarkteckwerten in Abbildung 12 verdeutlicht:

- Einfamilienhäuser sind im Saale-Holzland-Kreis vor allem wegen der günstigen Grundstücke wesentlich preiswerter.
- Hinzukommen preiswertere Bestandsimmobilien.
- Auch Wohnungsmieten liegen durchschnittlich mit ca. 2,50 €/qm deutlich unter dem Jenaer Niveau.

ABB. 12 ECKWERTE WOHNUNGSMARKT

	<i>Jena</i>	<i>Saale-Holzland-Kreis</i>
<b>Neubau in EZFH 2017-2019</b> (Durchschnitt WE je 1.000 EW pro Jahr)	0,62	0,96
<b>Grundstücke individueller Wohnungsbau 2015-2019</b> (Mittelwert in €/m²)	338	82
<b>Kaufpreis freistehende EZFH 2015-2019</b> (Mittelwert in €)*	375.000	142.000
<b>Kaufpreis DHH, RH 2015-2019</b> (Mittelwert in €)	265.000	117.000
<b>Angebotsmiete 2018</b> (Mittelwert nettokalt in €/m²)**	8,01	5,57

\* Neubau und Bestand

\*\* standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena; TLS; ImmobilienScout24; Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Saale-Holzland-Kreises, des Saale-Orla-Kreises und der kreisfreien Stadt Jena  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

## 1.8 WOHN-SITUATION JENAER HAUSHALTE

Die Daten der amtlichen Statistik, der Wohnungsunternehmen und anderer Quellen sind für das Monitoring Jena unverzichtbar und doch stellen sie nur einen Ausschnitt des Wohnungsmarktes dar, weil mit ihnen zahlreiche Aspekte nicht abgedeckt werden können. Dazu gehören zum Beispiel die Mieten privater Vermieter, die Mietbelastung und ökonomische Situation der Haushalte oder ihre Einschätzungen und Bewertungen zum Wohnungsmarkt, zum Wohnumfeld etc. Diese Informationen können nur durch eine repräsentative Befragung der Bewohner ermit-

telt werden. Deswegen erfolgte 2017 eine Befragung zu diesen Themen. In diesem Kapitel werden die zentralen Ergebnisse im Überblick dargestellt, weitere vertiefende Analysen befinden sich in den jeweiligen thematischen Kapiteln wie zum Beispiel zu Einkommen und Wohnkaufkraft (► siehe Kapitel A 1.5) oder dem studentischen Wohnen (► siehe Kapitel C 1.2). Da im Jahr 2011 bereits eine Befragung mit ähnlichen Fragestellungen stattgefunden hat, können entsprechende Vergleiche gezogen und Entwicklungen abgebildet werden.

### WER SIND DIE BEFRAGTEN BEWOHNER UND HAUSHALTE?

Die meisten befragten Haushalte wohnen im Planungsraum West/Zentrum, gefolgt von Lobeda und Ost. Die **kleinräumige Verteilung** entspricht dabei überwiegend den Ergebnissen der amtlichen Statistik der Stadt Jena (► siehe Abbildung 1).

Die **Altersstruktur** der Befragten und der in Ihrem Haushalt lebenden Personen entspricht ebenfalls weitgehend derjenigen der Einwohnermelde-datei. Lediglich die jungen Senioren (60 bis unter 75 Jahre) sind in Lobeda, Winzerla und in den Ortschaften leicht überrepräsentiert (► siehe Abbildung 2).

ABB. 1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEFRAGTEN HAUSHALTE IM VERGLEICH

Planungsraum	Bewohnerbefragung 2017	Stadt Jena 2016
Lobeda	19%	22%
Nord	17%	18%
Ortschaften	8%	7%
Ost	19%	14%
West/Zentrum	22%	25%
Winzerla	13%	14%
insgesamt	100%	100%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

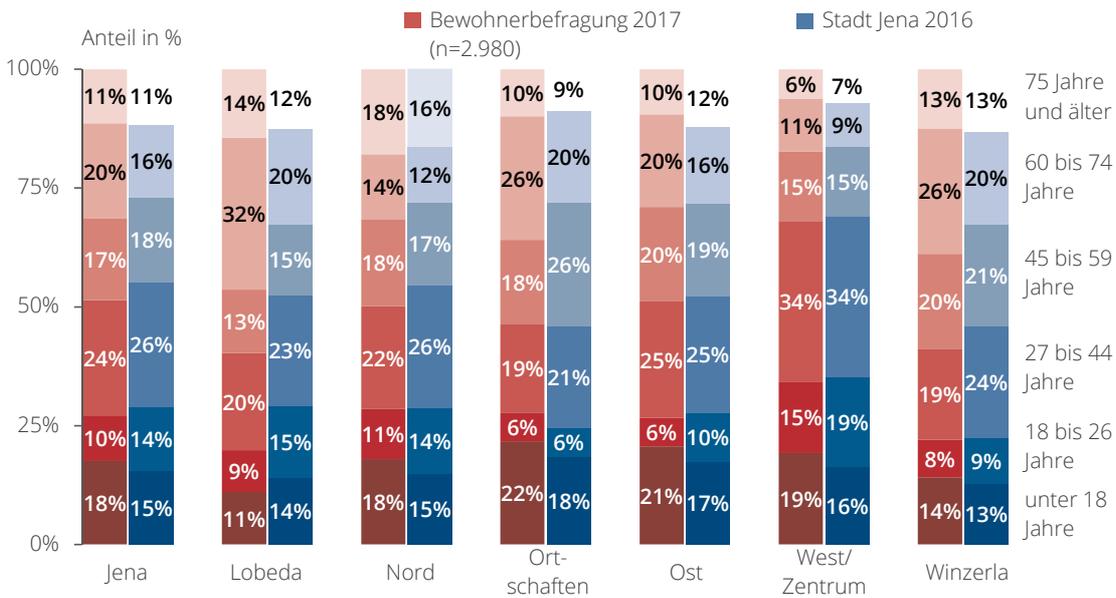
### VON GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDEN

Nach sechs Jahren führte die Stadt Jena wieder eine repräsentative Bewohnerbefragung durch, um nach der Wohnsituation der Bürger Jenas und ihren Einschätzungen zu fragen. 91 % der Jenaer Haushalte wohnen gerne in Jena. Ihre ökonomische Situation hat sich gegenüber 2011 verbessert, das Haushaltsnettoeinkommen ist gestiegen. Deswegen haben sich trotz deutlich gestiegener Mieten die Mietbelastungsquoten kaum verändert. Mit den Antworten der Befragten werden auch die zwei Gesichter des Jenaer Wohnungsmarktes sichtbar, nämlich auf der einen Seite die Wohnungswirtschaft mit preiswerteren Wohnungen in dezentralen Lagen und einem hohen Anteil ältere Mieter

sowie den privaten Vermietern mit einem hohen Anteil an Altbauten in zentralen Lagen sowie hohen Mieten.

Des Weiteren zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Planungsräumen, wie eine größere Unzufriedenheit mit der Wohnung in Winzerla und dem Wohngebiet in Lobeda. Dies steht vor allem mit einem nicht ausreichenden nachbarschaftlichen Miteinander im Zusammenhang. Gleichzeitig kommt in der Bewertung der Bewohner die besondere Attraktivität des Planungsraums Ost zum Ausdruck.

ABB. 2 VERTEILUNG DER BEFRAGTEN NACH ALTERSGRUPPEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Damit zeigt die Befragung das typische Bild der Verteilung der Altersgruppen in den einzelnen Planungsräumen (►siehe Kapitel A 1.1), das heißt die höchsten Seniorenanteile sind mittlerweile in den Planungsräumen Lobeda und Winzerla zu verzeichnen, den jüngsten Planungsraum stellt West/Zentrum dar und die Verteilung in Ost entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die durchschnittliche **Haushaltsgröße** der Befragten liegt bei durchschnittlich 2,4 Personen je

Haushalt und damit über dem Wert der amtlichen Statistik von 1,9 (2016). Dies ist ein für Befragungen typisches Phänomen, denn bei größeren Haushalten können mehr Personen antworten und somit fällt ihre Rücklaufquote höher aus. Folglich sind 1-Personen-Haushalte unterrepräsentiert, ihr Anteil liegt mit 18 % rd. ein Drittel niedriger als bei den städtischen Daten. Umgekehrt sind Paare mit Kindern mit einem Anteil von 22 % um knapp 10-Prozentpunkte überrepräsentiert. Von diesen Abweichungen ist der Planungsraum West/Zentrum am stärksten betroffen.

**WIE REPRÄSENTATIV IST DIE BEFRAGUNG?**

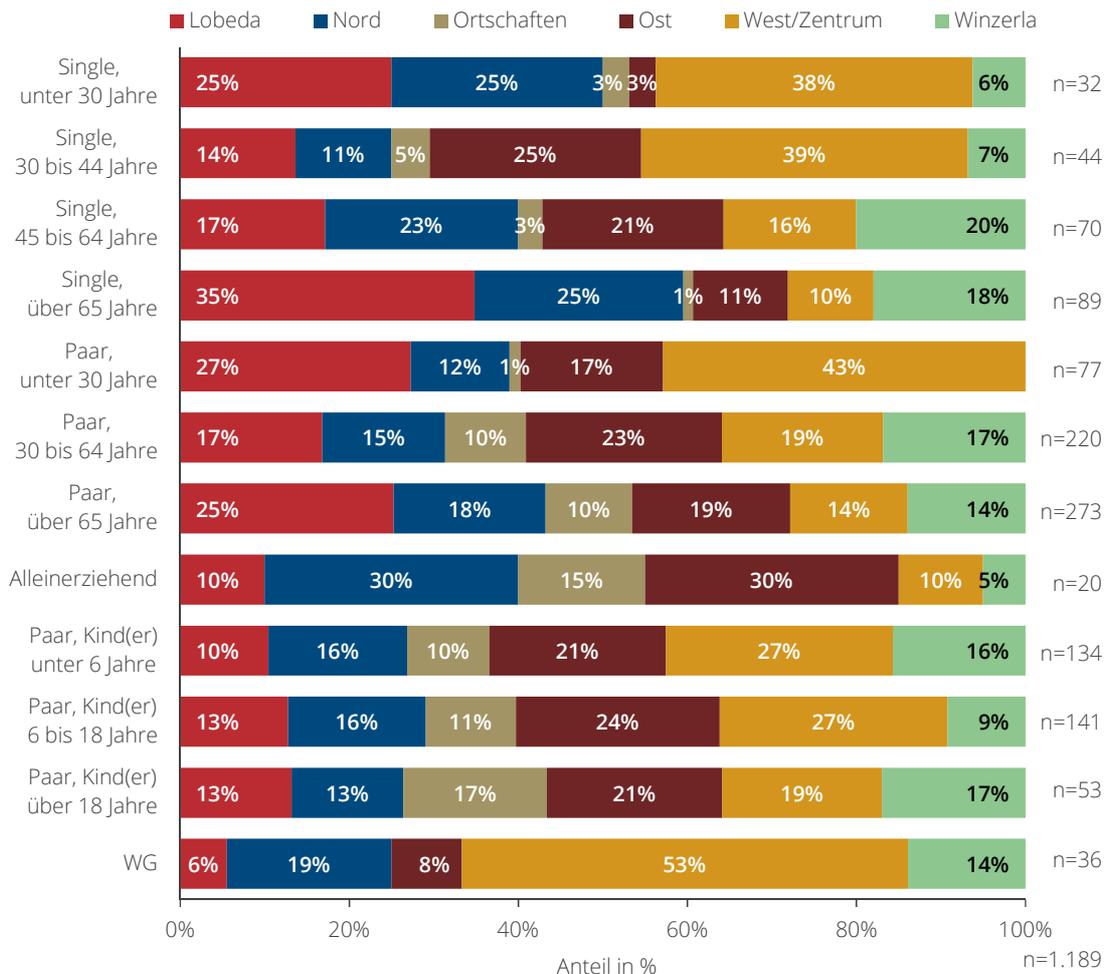
Die Befragung erfolgte schriftlich (ein Fragebogen pro Wohnung) in der Zeit von August bis September 2017. Angeschrieben wurden 5.000 per Zufallsstichprobe ermittelte Haushalte, von denen 1.317 einen auswertbaren Fragebogen zurückschickten. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 26,3 %, ein für Befragungen dieser Art normaler Wert. Im Vergleich mit den statistischen Daten der Stadt Jena zeigt sich eine hohe Übereinstimmung der Stichprobe und somit eine hohe Repräsentativität der Befragungsergebnisse. So entspricht die Altersstruktur der Befragten und ihrer Haushaltsmitglieder weitgehend derjenigen der Einwohnermeldedatei der Stadt Jena (►siehe Abbildung 2), lediglich junge Senioren im Alter von 60 bis unter

75 Jahre sind etwas überrepräsentiert. Auch die Verteilung der ausgewerteten Fragebögen nach den sechs Planungsräumen stimmt gut mit der Verteilung der Haushalte auf die Planungsräume überein (►siehe Abbildung 1). Gleiches gilt für die Wohndauer (►siehe Abbildung 12) und die Art des Vermieters (►siehe Abbildung 9). Unterrepräsentiert ist jedoch der Anteil an 1-Personen-Haushalten, auf gesamtstädtischer Ebene liegt der Anteil bei der Befragung rd. ein Drittel niedriger als bei den städtischen Daten. Diese Abweichung ist auf einen methodischen Effekt zurückzuführen, denn die Wahrscheinlichkeit, dass jemand aus einem Haushalt mit zwei und mehr Personen antwortet, ist größer als bei einem 1-Personen-Haushalt

Hinsichtlich des **Haushaltstyps** wohnen absolut betrachtet in den meisten befragten Haushalten zwei erwachsene Personen zusammen, gefolgt von Paaren mit Kindern (►siehe Abbildung 3). Im Zusammenhang mit der Altersstruktur dominieren in Lobeda, gefolgt von Winzerla, Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren und mehr. Gleichzeitig sind für Lobeda auch hohe An-

teile an jungen Haushalten ohne Kinder beziehungsweise Starterhaushalte charakteristisch. Junge Personen unter 30 Jahre sind darüber hinaus auch in West/Zentrum und Nord häufig vertreten. Damit zusammen hängt die Bevorzugung des Planungsraumes West/Zentrum durch Wohngemeinschaften, die dort die Haushaltsstruktur deutlich dominieren.

ABB. 3 HAUSHALTSTYPEN NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Eine Differenzierung der Haushalte nach dem **Status der Haushaltsmitglieder** zeigt mit 48 % einen hohen Anteil an Erwerbstätigenhaushalten (►siehe Abbildung 4). Gegenüber 2011 ist dieser angestiegen (42 %). In weiteren 11 % der Haushalte wohnt mindestens ein Erwerbstätiger. Diese positive wirtschaftliche Situation der Haushaltsmitglieder ist vor allem in den Ortschaften und

West/Zentrum stark ausgeprägt. Arbeitslosenhaushalte sind mit einem Anteil von 1 % deutlich unterrepräsentiert und die räumliche Verteilung ist nur bedingt interpretierbar. Aufgrund des hohen Anteils an über 65-jährigen ist der Anteil der Rentnerhaushalte in Lobeda, gefolgt von Winzerla, am größten. Demnach hat sich die Rangfolge gegenüber der Befragung 2011 nicht verändert.

ABB. 4 STATUS DER HAUSHALTSMITGLIEDER

	Jena	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/ Zentrum	Winzerla
<b>Erwerbstätigenhaushalt</b>	48%	30%	44%	53%	54%	59%	44%
<b>Arbeitslosenhaushalt</b>	1%	0%	0%	0%	0%	1%	2%
<b>Rentnerhaushalt</b>	29%	42%	31%	29%	26%	15%	33%
<b>Mind. ein Erwerbstätiger im Haushalt</b>	11%	13%	12%	6%	10%	11%	11%
<b>Sonstige</b>	12%	15%	13%	12%	10%	14%	10%
<b>Insgesamt (n=1.289)</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017

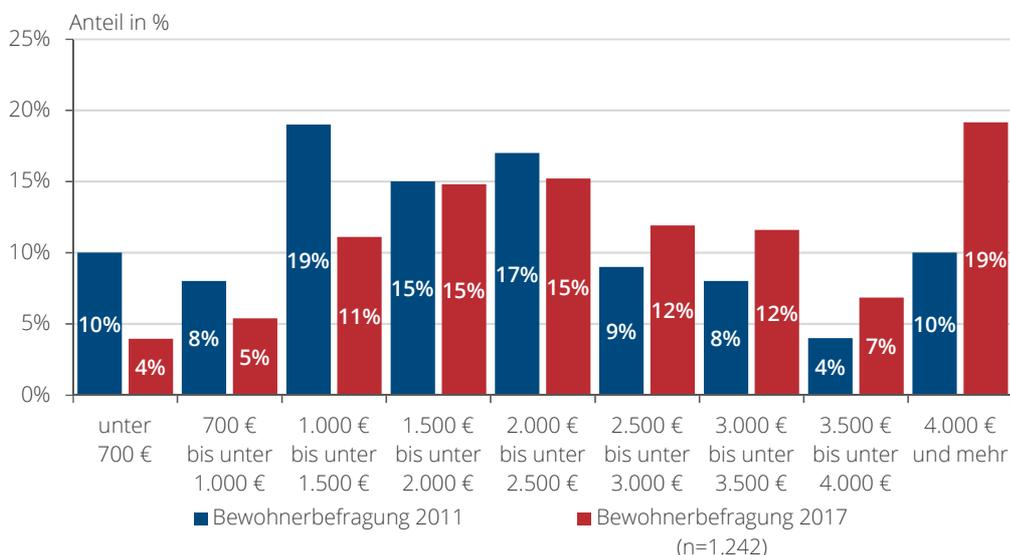
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Neben den Arbeitslosen sind auch die Leistungsbezieher nach SGB II (**Bedarfsgemeinschaften**) in der Befragung mit 3 % geringer vertreten als in der amtlichen Statistik. Die räumliche Differenzierung entspricht mit den höchsten Anteilen in Lobeda (4 %) und Winzerla (5 %) jedoch den städtischen Daten.

Während 2011 noch 37 % der Haushalte mit weniger als 1.500 Euro auskommen mussten, waren es 2017 nur noch 20 %; ein Einkommen von 1.500 bis unter 3.500 Euro stand 2017 54 % zur Verfügung (2011: 49 %). Ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.500 Euro und mehr war 2017 bei 26 % gegeben (2011: 14 %), dieser Anteil hatte sich somit fast verdoppelt (► siehe Abbildung 5).

Insgesamt sind in Jena die **Haushaltsnettoeinkommen** in den letzten sechs Jahren gestiegen:

ABB. 5 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017

Darstellung und Berechnungen: Timourou

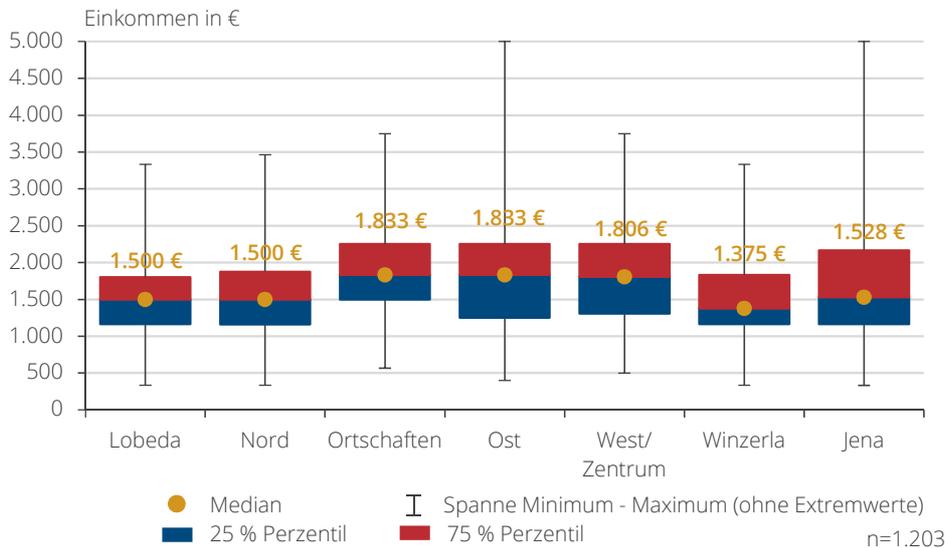
Das Haushaltsnettoeinkommen wird maßgeblich von der Haushaltsgröße und -struktur beeinflusst. So verfügen Haushalte mit 2 und mehr Personen im Durchschnitt über ein höheres Einkommen als 1-Personen-Haushalte, Paare mit Kindern weisen jedoch ein geringeres Einkommen auf als Paare ohne Kinder. Um die Einflüsse unterschiedlicher

Haushaltsgrößen und -strukturen zu vermeiden, wird das sogenannte **Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen** berechnet, indem das Einkommen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt wird, wobei Erwachsene und Kinder mit einem unterschiedlichen Gewicht einfließen. (OECD-Methode) Der Median liegt derzeit in Jena bei 1.528 €

und die Spanne zwischen dem untersten Viertel (25 %-Perzentil) und dem obersten Viertel (75 %-Perzentil) – in der also die Hälfte aller Werte liegt – beträgt 1.000 € (►siehe Abbildung 6). Einkommensstärkere Haushalte wohnen insbesondere in den

Ortschaften, Ost und West/Zentrum, wobei Ost die größte Einkommensspanne aufweist. Auf niedrigerem Niveau und geringer ausdifferenziert gestaltet sich die Einkommenssituation in Winzerla und Lobeda.

ABB. 6 NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN JE HAUSHALT

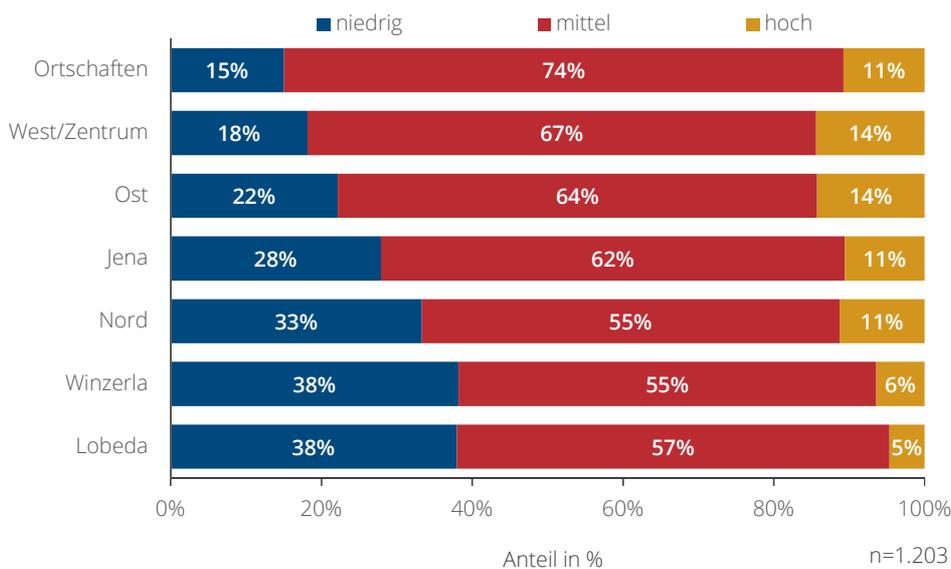


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Ein weiterer Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte stellt die **Wohnkaufkraft** dar. Dieser Indikator gibt an, wie viel Einkommen für die Miete beziehungsweise dem Kapitaldienst ausgegeben werden kann und wird in niedrig, mittel und hoch differenziert (►siehe Abbildung 7). Den Ergebnissen nach verfügen in Jena der Großteil der Haushalte über eine mittlere Wohnkaufkraft (62 %), weitere 28 % über eine niedrige und 11 % über eine hohe Wohnkaufkraft. Analog zur Einkommensverteilung sind die Anteile der Haushalte mit niedriger

Wohnkaufkraft in Lobeda, Winzerla und Nord am höchsten. Dies korrespondiert mit den dort höheren Anteilen an Rentner- und Starterhaushalten. Paare mit Kind(ern) verfügen in fast 80 % der Fälle über eine mittlere Wohnkaufkraft, was den hohen Anteil in den Ortschaften erklärt. Im West/Zentrum und Ost wiederum ist der Anteil an Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft am höchsten (14 %). Bezogen auf den Haushaltstyp verfügen vor allem Paare ohne Kind(er) über eine hohe Wohnkaufkraft.

ABB. 7 WOHNKAUFKRAFT NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

**WER WOHLT BEI WEM?**

Von den befragten Haushalten wohnen zwei Drittel zur Miete und ein Drittel im Eigentum. Den Ergebnissen der GWZ 2011 nach lag die Eigentumsquote bei 21 %, demnach sind die Eigentümer bei der Befragung leicht überrepräsentiert. Ein Vergleich der

Mieter- und Eigentümerhaushalte untereinander zeigt, dass Mieter im Durchschnitt in kleineren Wohnungen – sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Zimmeranzahl – und mit weniger Personen zusammenwohnen (►siehe Abbildung 8).

ABB. 8 WOHN-SITUATION VON MIETERN UND EIGENTÜMERN IM VERGLEICH

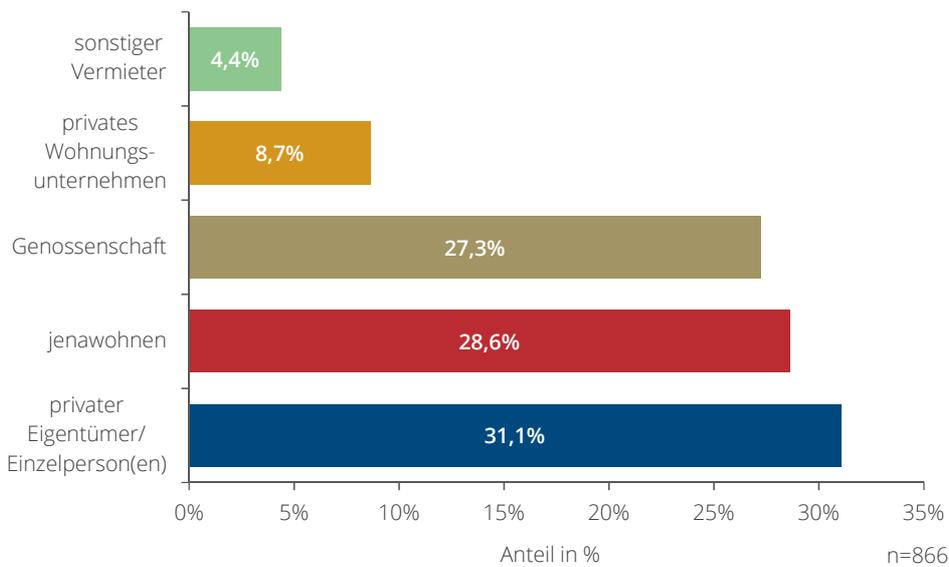
	Wohnfläche	Zimmer	Haushaltsgröße
<b>Mieter</b>	69	3,0	2,1
<b>Eigentümer</b>	113	4,4	2,6
<b>Jena</b>	83	3,4	2,3

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Ungefähr 40 % der Mieter bewohnen eine Wohnung eines **privaten Vermieters** (►siehe Abbildung 9) und knapp 56 % der befragten Haushalte wohnen bei der **organisierten Wohnungswirtschaft** (Genossenschaften und jenawohnen). Die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft verfügen über rd. 54 % der Jenaer Mietwohnungen, womit die Wohnungswirtschaft in der Befragung

gut abgebildet wird. Die Haushaltsstruktur der bei den privaten Vermietern Wohnenden ist heterogen und reicht von jüngeren Haushalten und Wohngemeinschaften bis hin zu Familien, während bei den Wohnungsunternehmen wesentlich mehr Senioren mieten, die sich wiederum räumlich in Lobeda und Winzerla konzentrieren.

ABB. 9 HAUSHALTE NACH DEM VERMIETER DER WOHNUNG



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Durch die jüngere Mieterstruktur bei den privaten Vermietern ergibt sich auch im Gegensatz zu Rentnerhaushalten eine höhere Bereitschaft zum Umzug. Dadurch dass private Vermieter stärker in den Planungsräumen West/Zentrum oder Ost vertreten sind, spiegeln sich auch in der Mieterstruktur räumliche Besonderheiten wider. Darunter zählen ein höheres Einkommensniveau sowie eine höhere Wohnkaufkraft. Folglich werden und können im privaten Sektor im Durchschnitt höhere Mieten gezahlt werden als im organisierten Sektor, wobei dort mehr Haushalte ihre Miete auch als zu hoch bewerten.

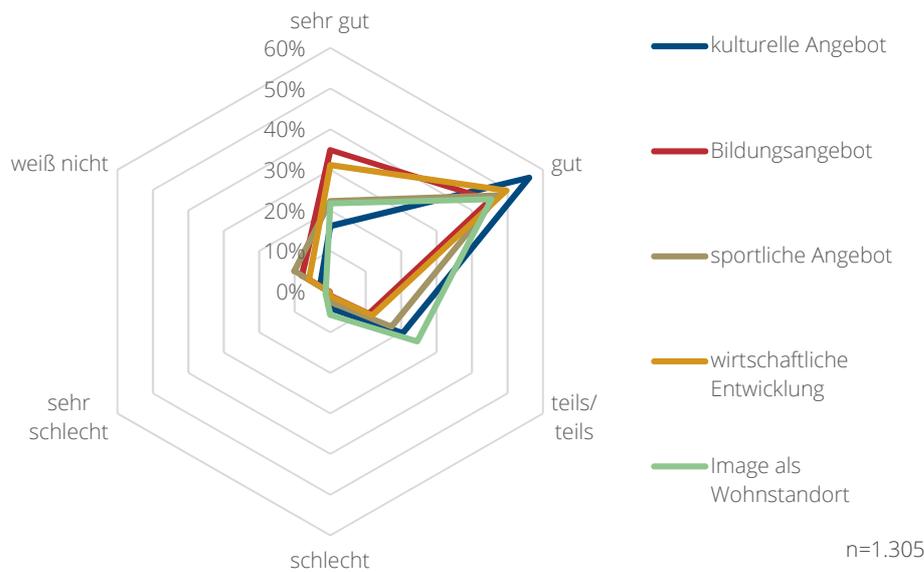
### EINSCHÄTZUNGEN ZU JENA

91 % der Haushalte leben (sehr) gerne in Jena, bei Senioren sowie in Ost, West/Zentrum und Nord lebende Haushalte fällt die Bewertung sogar noch besser aus. Im Hinblick auf einzelne Komponenten, wie kulturelle Angebote oder die wirtschaftliche Entwicklung, zeigen sich die Befragten überwiegend ebenfalls (sehr) zufrieden.

Im Gegensatz zum privaten Sektor fällt die Zufriedenheit mit der Wohnung zwar etwas schlechter aus, doch Umzugsabsichten sind seltener und im Hinblick auf den finanziellen Aspekt wird die Gesamtmiete bei den Wohnungsunternehmen häufiger als günstig bewertet. Aufgrund eines höheren Anteils an einkommensschwächeren Haushalten spielt ein günstiges Mietpreisniveau für die Mieter im organisierten Sektor eine größere Rolle als im privaten Sektor.

Von allen fünf Komponenten wurden die wirtschaftliche Entwicklung und das Bildungsangebot am häufigsten mit (sehr) gut bewertet, während die Bewertung des Images von Jena als Wohnstandort nicht ganz so gut ausfällt (►siehe Abbildung 10).

ABB. 10 ZUFRIEDENHEIT DER BEFRAGTEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Eine Differenzierung nach Zielgruppen zeigt, dass Eigentümer die Entwicklung positiver bewerten als Mieter – darunter vor allem die wirtschaftliche Entwicklung und das Image von Jena als Wohnstandort. Darüber hinaus sind junge Befragte im Alter von 18 bis unter 30 Jahre erwartungsgemäß kritischer als Senioren. Obwohl

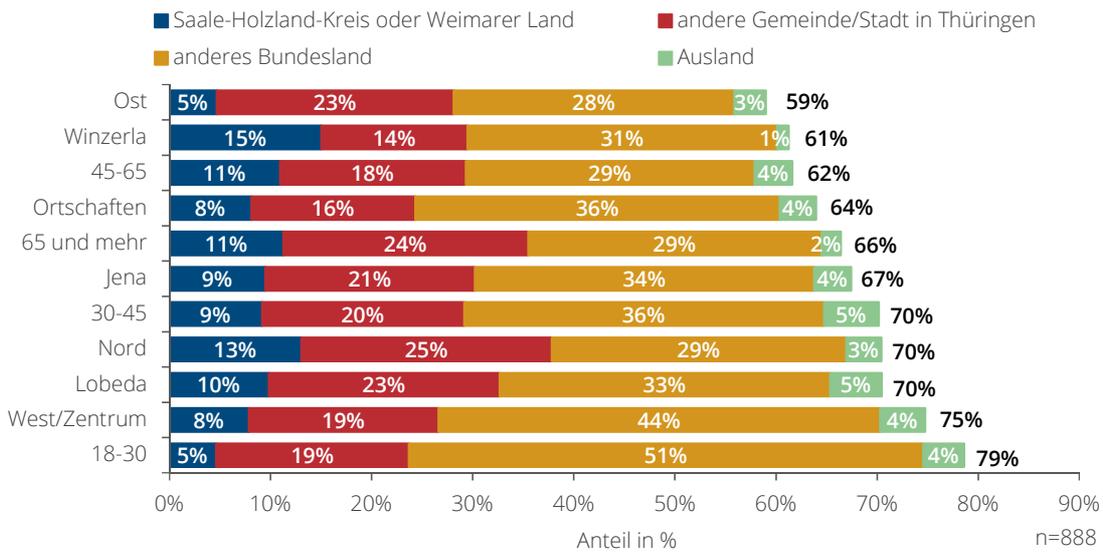
in Lobeda und Winzerla die Gruppe der Senioren stark vertreten ist, fallen dort die Bewertungen im Durchschnitt ungünstiger aus. Am zufriedensten sind in den Ortschaften und West/Zentrum wohnende Haushalte, allerdings wird von Haushalten in West/Zentrum das Image von Jena als Wohnstandort neben Winzerla am negativsten bewertet.

### HERKUNFT UND WOHNDAUER

Ein Drittel der Befragten wohnt seit mindestens 48 Jahren in der Stadt Jena und zahlreiche Haushalte können somit seit Jahrzehnten die Veränderungen und Konstanten in der Stadt miterleben. Ausgesprochen hoch liegt dieser Anteil in Winzerla (42 %) und folglich niedrig der

Anteil der **Zugezogenen** (61 %) (►siehe Abbildung 11). Ein Drittel der Zugezogenen kommt ursprünglich nicht aus Thüringen. Mit 44 % liegt dieser Anteil in West/Zentrum und mit 51 % bei der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen höher, was auch auf die Gruppe der Studierenden zurückzuführen sein wird.

ABB. 11 ANTEIL ZUGEZOGENER INSGESAMT UND NACH HERKUNFT

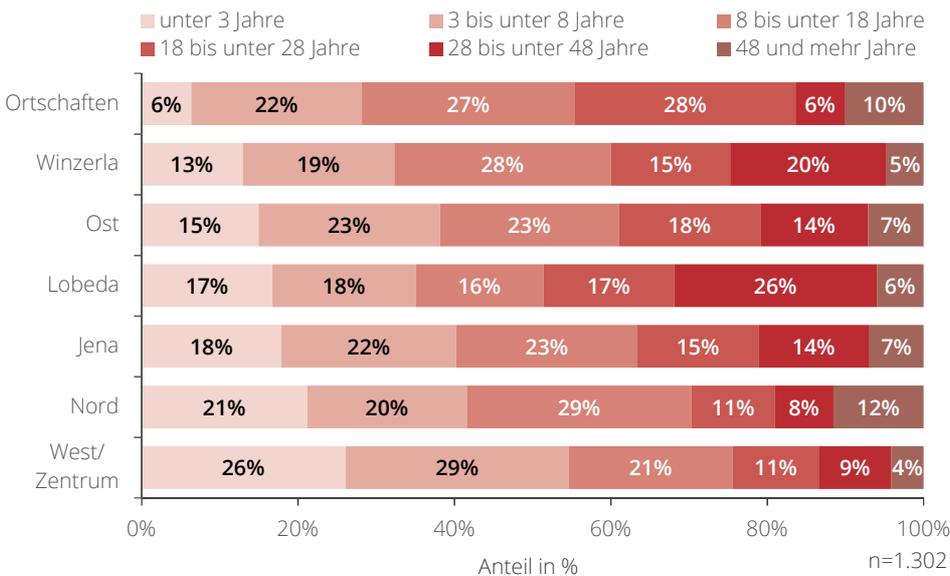


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Aufgrund von innerstädtischen Umzügen fällt die **Wohndauer** in der derzeitigen Wohnung kürzer aus als die Wohndauer in der Stadt Jena. Seit 48 Jahren und mehr wohnen 6 % der Jenaer Haushalte in ihrer jetzigen Wohnung (siehe Abbildung 12). Die Wohndauer von Eigentümern ist höher als von Mietern, was mit der Verteilung in den Ortschaften gut abbildet wird. Ein weiterer

Einflussfaktor auf die Wohndauer ist die Entstehungszeit der Wohngebiete, worauf in Lobeda der hohe Anteil der Wohndauer 28 bis unter 48 Jahre zurückzuführen ist. Im dynamischen Planungsraum West/Zentrum, mit zahlreichen jungen und mobilen Haushalten, wohnt etwas mehr als die Hälfte der Haushalte seit weniger als 8 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung (Jenaer Durchschnitt: 40 %).

ABB. 12 WOHNDAUER NACH PLANUNGSRÄUMEN



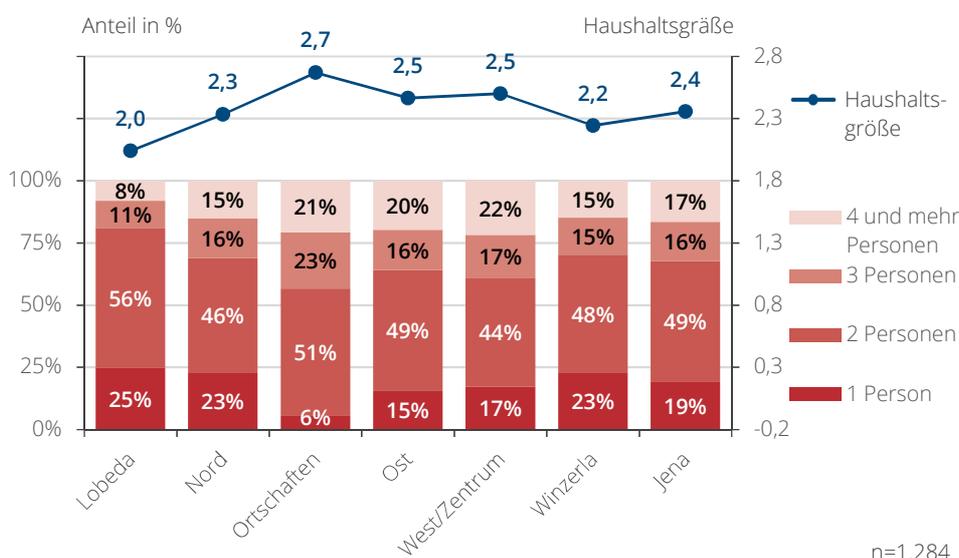
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

HAUSHALTSGRÖSSE UND WOHNUNGSGRÖSSE

Mit einer durchschnittlichen **Haushaltsgröße** von 2,4 Personen je Haushalt sind in der Befragung gegenüber der amtlichen Statistik der Stadt Jena (1,9 Personen je Haushalt) größere Haushalte über- beziehungsweise 1-Personen-Haushalte unterrepräsentiert. Auch die räumliche Verteilung zeigt gegenüber den städtischen Daten leichte Abweichungen: So liegt bei der Befragung nicht in West/Zentrum der Anteil der 1-Personen-Haushalte am höchsten, sondern in

Lobeda, gefolgt von Winzerla und Nord (►siehe Abbildung 13). Die Ursache dafür liegt im Wesentlichen bei den höheren Rücklaufquoten von (alleinstehenden) Senioren, die wiederum in Lobeda und Winzerla häufiger vertreten sind als zum Beispiel in West/Zentrum. Deckungsgleich ist hingegen der hohe Anteil an größeren Haushalten in den Ortschaften, darunter vor allem Familien.

ABB. 13 HAUSHALTSGRÖSSE NACH PLANUNGSRÄUMEN

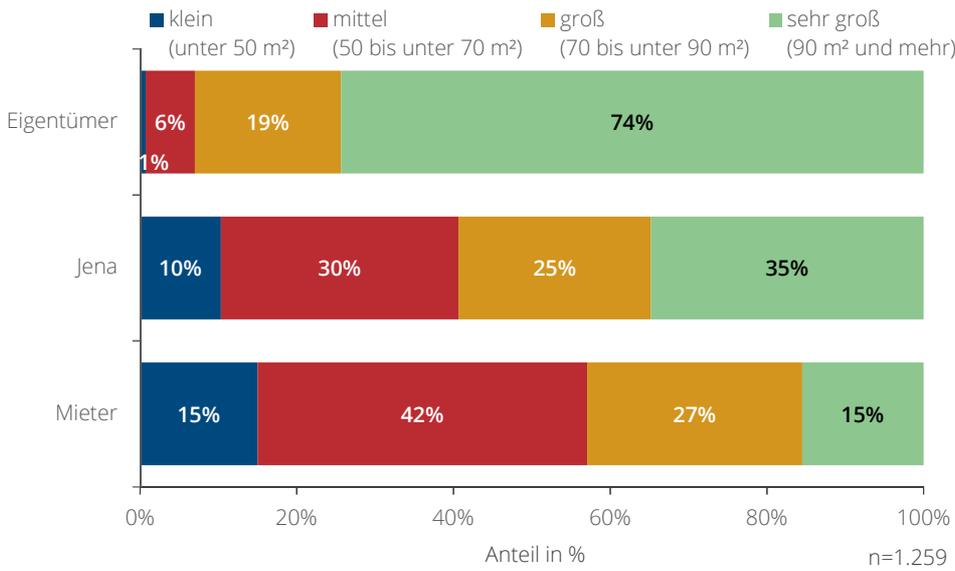


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Weil die größeren Haushalte etwas überrepräsentiert sind und diese wiederum häufiger mehr **Wohnfläche** konsumieren, sind ebenfalls größere Wohnungen etwas überrepräsentiert. So wohnt über ein Drittel der Befragten in einer sehr großen Wohnung beziehungsweise in einer Wohnung mit mehr als 90 m<sup>2</sup> (►siehe Abbildung 14). Befragte Eigentümer wohnen zu fast drei Viertel in einer sehr großen Wohnung, häufig dürfte es

sich dabei um das eigene Haus handeln. Sehr kleine Wohnungen bis unter 50 m<sup>2</sup> haben nur einen Anteil von 10 %, dies ist unter anderem dem geringen Anteil an Singles unter den Befragten geschuldet. Mit 15 % ist diese Größenklasse bei Mietern stärker vertreten, gleiches gilt auch für mittelgroße Wohnungen mit 50 bis unter 70 m<sup>2</sup>.

ABB. 14 WOHNUNGSGRÖSSEN



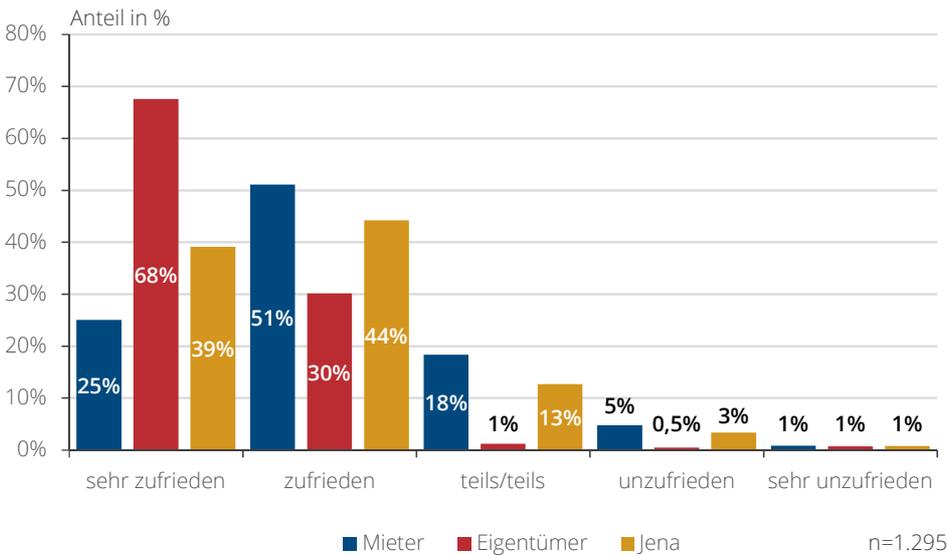
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

**WOHNZUFRIEDENHEIT**

Jenaer Haushalte sind zu 83 % (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung, wobei Eigentümer erwartungsgemäß zufriedener sind als Mieter (siehe Abbildung 15). Diejenigen Haushalte, die teils/teils und (sehr) unzufrieden angaben, sind vor allem jüngere und einkommensschwächere Mieter so-

wie Mieter, die ihre Gesamtmiete als hoch einstufen. Folglich liegt bei ihnen die Umzugsbereitschaft höher. Räumlich betrachtet ist der Anteil der weniger zufriedenen Mieter in Lobeda, Winzerla und West/Zentrum am höchsten.

ABB. 15 WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG?



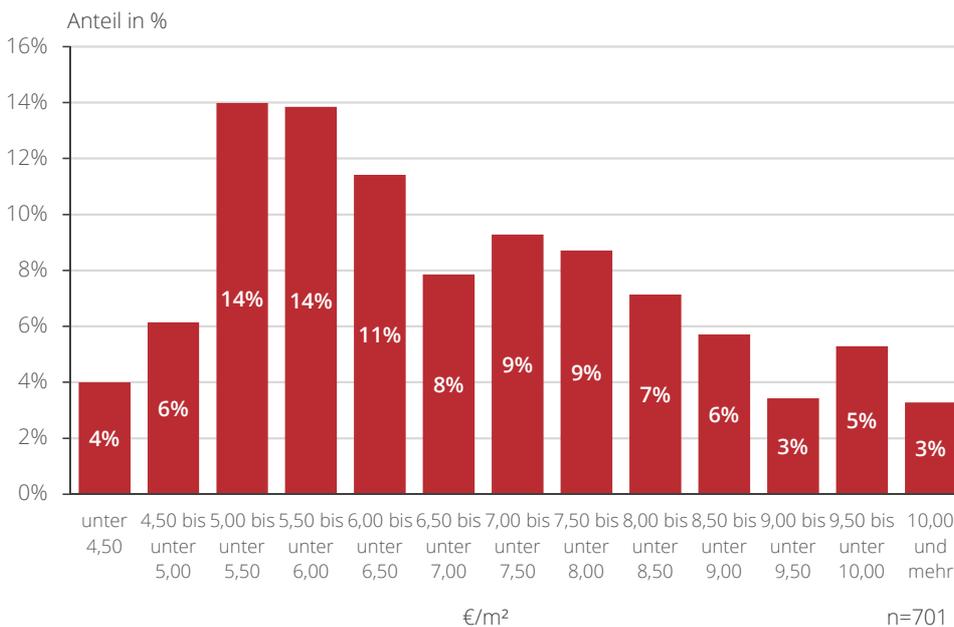
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

## WIE HOCH SIND DIE MIETPREISE UND MIETBELASTUNGSQUOTEN?

Im Durchschnitt bezahlen die befragten Mieterhaushalte 6,86 €/m<sup>2</sup> netto kalt (Mittelwert). Zahlreiche Haushalte beziehungsweise 40 % zahlen zwischen 5,00 und unter 6,50 €/m<sup>2</sup>, wobei das Mietspektrum mit minimal 3,47 €/m<sup>2</sup> und maximal 14,44 €/m<sup>2</sup> weit ausgeprägt ist (►siehe Abbildung 16). Am günstigsten und am geringsten ausdifferenziert sind die Mieten in Lobeda, teurere

und stärker ausdifferenzierte Mietpreise sind für Ost, West/Zentrum und Nord charakteristisch. Nord weist nahezu eine Gleichverteilung der Mieten auf, woraus sich ein besonders breites Spektrum an Mietpreisen und eine Vielzahl an Zielgruppen ergibt.

ABB. 16 WIE HOCH IST DIE MONATLICHE NETTOKALTMIETE?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017

Darstellung und Berechnungen: Timourou

Unabhängig vom Planungsraum bezahlen Haushalte mit einer kurzen Wohndauer (unter 8 Jahre) kaum unter 5,50 €/m<sup>2</sup>, was in dynamischen Gebieten wie West/Zentrum ein Grund für das höhere Mietpreinsniveau ist. Im Gegensatz dazu liegt der Schwerpunkt der niedrigeren Mietpreise bei Haushalten mit einer hohen Mietdauer – im Ergebnis wohnen Senioren im Durchschnitt günstiger als junge Haushalte. Diese deskriptive Feststellung hängt wiederum auch mit der räumlichen Verteilung zusammen, denn in den günstigeren Planungsräumen, wie Lobeda und Winzerla, liegt der Anteil der Senioren deutlich höher als beispielsweise in West/Zentrum oder Ost.

1-Personen-Haushalte mieten in der Regel kleinere Wohnungen als größere Haushalte und folglich liegt bei ihnen auch die durchschnittliche Kalt- und Gesamtmiete auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (►siehe Abbildung 17). Analog dazu bezahlen kleinere Haushalte auch weniger Miete je Quadratmeter: Die Nettokaltmiete bei 1- und 2-Personen-Haushalten liegt im Durchschnitt bei 6,71 und 6,63 €/m<sup>2</sup>, während größere Haushalte im Schnitt über 7,00 €/m<sup>2</sup> zahlen. Die Betriebs- und Heizkosten liegen im Durchschnitt bei rd. 2,10 €/m<sup>2</sup>, woraus sich im Ergebnis die Gesamtmietpreise ergeben.

ABB. 17 MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖSSE

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
1 Person	338 €	6,71	447 €	8,81	27%	36%
2 Personen	470 €	6,63	612 €	8,79	21%	28%
3 Personen	601 €	7,56	756 €	9,56	23%	31%
4 und mehr Personen	718 €	7,32	907 €	9,34	22%	27%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Das Verhältnis von Einkommen zur Miethöhe stellt die **Mietbelastungsquote** dar. Diese beträgt im Durchschnitt aller Haushalte 23 % (►siehe Abbildung 17), sie differiert jedoch deutlich nach der Haushaltsgröße: Obwohl wie oben beschrieben kleinere Haushalte weniger Miete bezahlen, liegt bei ihnen die Mietbelastungsquote auf einem höheren Niveau, und zwar bei 1-Personen-Haushalten bei 36 % bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm. Im Einzelfall weisen insbesondere Studenten, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren noch höhere Mietbelastungsquoten auf. Im Gegensatz dazu wenden Haushalte mit 4 und mehr Personen im Durchschnitt nur 27 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete auf.

sonen-Haushalten bei 36 % bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm. Im Einzelfall weisen insbesondere Studenten, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren noch höhere Mietbelastungsquoten auf. Im Gegensatz dazu wenden Haushalte mit 4 und mehr Personen im Durchschnitt nur 27 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete auf.

ABB. 18 MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT

Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
niedrig	399 €	6,50	529 €	8,65	31%	42%
mittel	518 €	6,88	660 €	8,97	20%	25%
hoch	618 €	7,99	775 €	10,07	15%	18%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

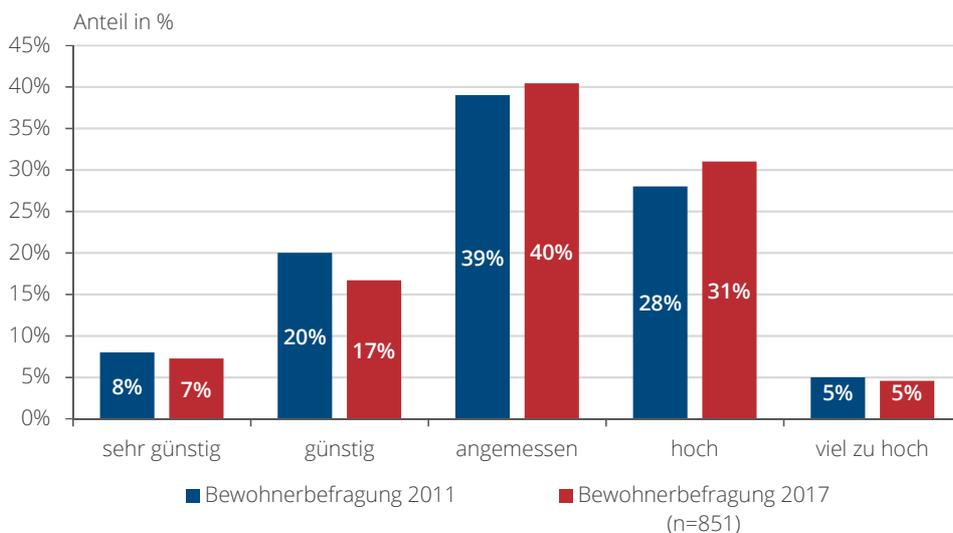
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Analog zu den kleineren Haushalten zahlen auch Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft im Durchschnitt weniger Miete, doch auch bei ihnen fällt die Mietbelastungsquote deutlich höher aus als bei Haushalten mit einer mittleren oder gar hohen Wohnkaufkraft (►siehe Abbildung 18). So müssen Haushalte mit einer niedrigeren Wohnkaufkraft im Schnitt 42 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete aufwenden.

Wie die ökonomische Situation von den Haushalten selbst empfunden wird, soll mit der Frage nach

der **Bewertung der Gesamtmiete** nachgegangen werden. Mit 40 % bewerten die meisten Haushalte die Höhe der Gesamtmiete als angemessen, fast ein Viertel als (sehr) günstig und 36 % als (viel zu) hoch (►siehe Abbildung 19). Gegenüber den Befragungsergebnissen von 2011 nahm die Zahl der Haushalte, die die Miete als günstig bezeichnen, geringfügig ab, was angesichts der öffentlichen Debatten um die Mietpreisentwicklungen, aber auch den tatsächlichen Mietpreisentwicklungen wie sie beispielsweise der Mietspiegel abbildet (►siehe Kapitel A 1.3), umso bemerkenswerter ist.

ABB. 19 BEWERTUNG DER GESAMTMIETE IM VERGLEICH DER BEFRAGUNGEN 2011 UND 2017

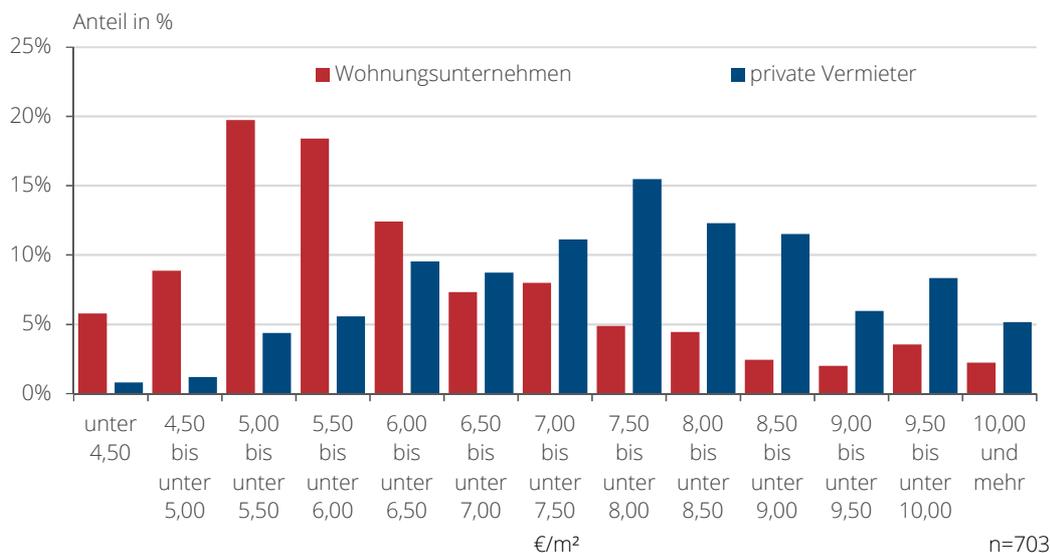


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft bewerten die Höhe der Gesamtmiete häufiger als (viel zu) hoch als Haushalte mit einer mittleren oder hohen Wohnkaufkraft. Dies stellt eine nachvollziehbare Reaktion auf die tatsächlich höheren Mietbelastungsquoten dar. Als hoch wird die Höhe der Gesamtmiete darüber hinaus überdurchschnittlich häufig von Mietern privater Vermieter bewertet. Tatsächlich liegen die Mietpreise bei ihnen mit durchschnittlich 7,80 €/m<sup>2</sup> über dem Jenaer Mittelwert von 6,86 €/m<sup>2</sup> und die Hälfte der Mieten liegen zwischen 7,00 €/m<sup>2</sup> und unter 9,00 €/m<sup>2</sup> (▶siehe Abbildung 20), der räumliche

Schwerpunkt liegt auf den Planungsräumen West/Zentrum und Ost. Im Gegensatz dazu liegt das Mietpreisniveau bei den organisierten Wohnungsunternehmen mit durchschnittlich 6,34 €/m<sup>2</sup> niedriger. Dort mietet die Hälfte der Mieter eine Wohnung für 5,00 €/m<sup>2</sup> bis unter 6,50 €/m<sup>2</sup>. Die Bestände der Wohnungswirtschaft liegen vor allem in den Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla. Insgesamt wird angesichts der unterschiedlichen Mieten, Wohnungsbestände und Wohnlagen deutlich, dass die Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter zwei verschiedene Gesichter eines Wohnungsmarktes darstellen.

ABB. 20 MIETHÖHE NACH VERMIETER



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

**UMZUGSMOBILITÄT, UMZUGSGRÜNDE UND UMZUGSZIELE DER MIETER**

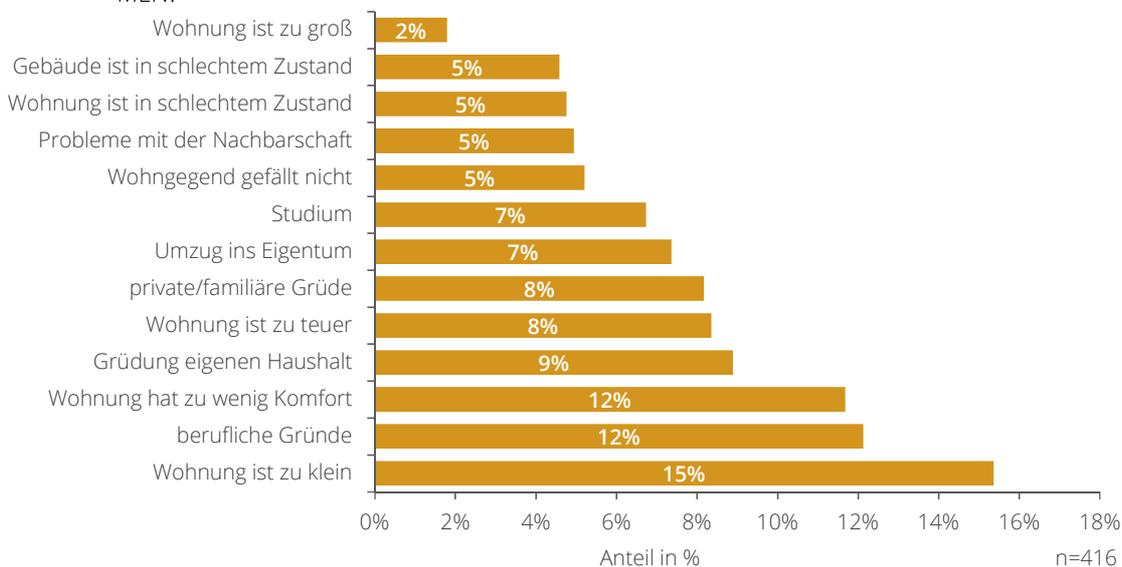
In ungefähr 40 % der Fälle haben in Jena zur Miete wohnende Haushalte oder einzelne Personen vor, in den nächsten zwei Jahren aus ihrer Wohnung auszuziehen. Darunter sind sich ein Drittel sicher und bei zwei Drittel wird möglicherweise ein Umzug stattfinden. Ausgesprochen oft wollen in West/Zentrum wohnende Haushalte umziehen, was mit der jüngeren Altersstruktur und dem höheren Anteil an Studierenden zusammenhängen wird. Im Gegensatz dazu haben in Winzerla gefolgt von Lobeda die meisten Haushalte vor, in den nächsten zwei Jahren nicht umzuziehen, darunter vor allem Senioren. Bei allen Umzugswilligen handelt es sich in drei Viertel der Fälle um den gesamten Haushalt, während bei den Restlichen nur einzelne Personen umziehen wollen.

Als **Umzugsgründe** wird ein typischer Mix aus wohnungsspezifische Gründen, familiären Gründen und Gründen des Berufs oder der Ausbildung genannt (►siehe Abbildung 21). Häufigster Grund ist eine zu kleine Wohnfläche – dies wurde in 15 % der Fälle als Umzugsgrund genannt – ähnlich häufig, dass die Wohnung zu wenig Komfort hat (12 %),

genauso viele, die aus beruflichen Gründen umziehen wollen. Danach kommen familiäre Gründe und die Gründung eines eigenen Haushalts. Zu hohe Wohnkosten wurden in 8 % der Fälle genannt, wobei im Planungsraum Nord der hohe Wohnpreis häufiger als in anderen Planungsräumen angeführt wurde. Umzug ins Eigentum wurde von 7 % genannt, und zwar besonders häufig in den Ortschaften, während dieser Grund in Nord auffällig selten genannt wurde.

Obwohl die Rangfolge der Umzugsgründe in allen Planungsräumen im Prinzip sehr ähnlich ist, fallen Winzerla und Lobeda in einem wichtigen Aspekt auf: Dort gaben Mieter häufiger als sonst Probleme mit der Nachbarschaft (9 % und 8 %) als Grund an und in Lobeda wurde darüber hinaus eine höhere Unzufriedenheit mit der Wohngegend zum Ausdruck gebracht (9 %), während in Winzerla vielmehr stärker ein schlechter Zustand der Wohnung und zu wenig Komfort als Umzugsgrund genannt wurde.

ABB. 21 WELCHER UMZUGSGRUND HAT UNTER DEN MIETERN DIE MEISTEN ZUSTIMMUNGEN BEKOMMEN?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Der Großteil der Umzugswilligen möchte zukünftig weiterhin in der Stadt Jena wohnen, darunter werden derselbe als auch andere Stadt- und Ortsteile gleichermaßen genannt. Umzugswillige in Lobeda und Winzerla, beides Pla-

nungsräume mit einer geringeren Zufriedenheit der Befragten mit ihrem Wohngebiet, zeigen eine größere Bereitschaft in einen anderen Stadt- oder Ortsteil zu ziehen. Dies überrascht angesichts der Tatsache, dass Seniorenhaus-

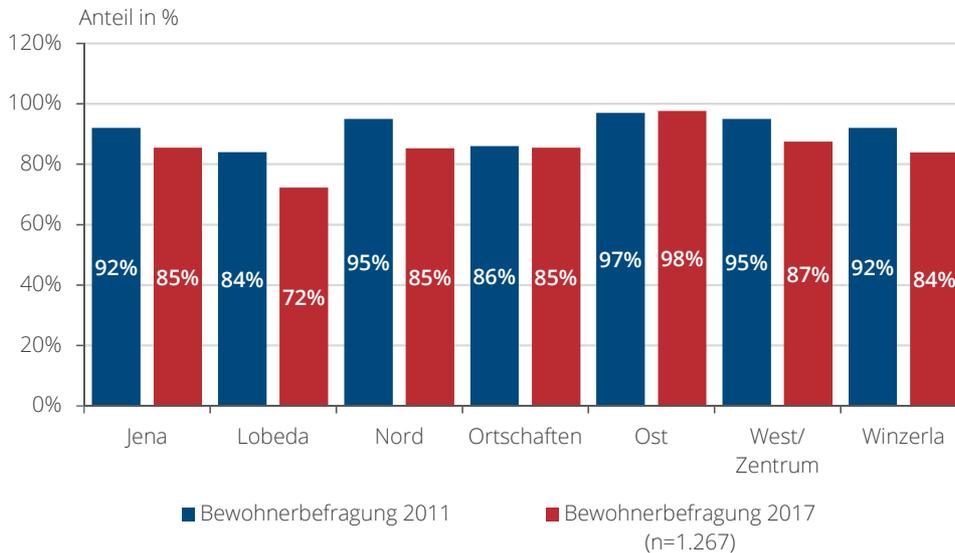
halte, die in Lobeda und Winzerla in einem hohen Maße vertreten sind, im Fall eines Umzuges vorwiegend das eigene Wohngebiet präferieren. Junge Haushalte und vor allem Singles unter 30 Jahre sind hingegen deutlich mobiler und benennen häufiger ein anderes Bundesland als **Umzugsziel** – dieser Prozess wird mit der Arbeitsplatz- und Ausbildungswanderung im Zusammenhang stehen. Die Thematik der Suburbanisierung zeichnet sich vor allem in den Ortschaften und bei Paaren unter 30 Jahre ab. Für sie kommt das Umland als Zielort infrage und von den Umzugswilligen können sich ein Drittel nur das Umland vorstellen, während bei den restlichen zwei Drittel sowohl das Umland als auch die Stadt Jena als Umzugsziel in Frage kommen können.

In Abhängigkeit von den Umzugsgründen und -zielen werden unterschiedliche **Wohnungswünsche** geäußert. Für fast drei Viertel der Umzugswilligen kommt weiterhin eine Mietwohnung infrage, in Nord ist dieser Wunsch überdurchschnittlich und in den Ortschaften unterdurchschnittlich stark ausgeprägt. Bei jungen Paaren mit oder ohne Kind(er)

wird der Eigenheimwunsch erwartungsgemäß häufiger benannt als bei jungen Singles oder auch Rentnerhaushalten. Insgesamt bevorzugen Umzugswillige vielmehr eine Neubau- und weniger eine Altbauwohnung. Wohngemeinschaften hingegen sind deutlich auf Altbauwohnungen fokussiert. Am unentschlossensten und somit am flexibelsten sind (jüngere) 1-Personen-Haushalte – sie haben häufiger als größere Haushalte die Kategorie „weiß noch nicht“ angekreuzt.

Indem mit einem Umzug häufig der Wunsch nach mehr Wohnfläche oder teilweise Komfort verbunden wird, darf die monatliche **Gesamtmiete** der neuen Wohnung etwas höher als die bisherige ausfallen. Im Durchschnitt ist ein Anstieg um rd. 100 € pro Monat möglich. Auffällig ist, dass die Hälfte der Umzugswilligen Mieten von mehr als 800 € pro Monat für möglich einschätzt – bisher mieten nur 26 % dieser Haushalte in dieser Preisklasse. Diese Verteilung weist auf eine positive ökonomische Situation der Haushalte hin. Im Gegensatz dazu sehen sich 30 % der Umzugswilligen in der Lage maximal 600 € pro Monat aufzubringen, dies betrifft vor allem Haushalte in Lobeda und Winzerla.

ABB. 22 JA, ICH WÜRD EMPFEHLEN IN MEIN WOHNGEBIET ZU ZIEHEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragungen 2011 und 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

**BEWERTUNG DER PLANUNGSRÄUME**

Insgesamt sind die Befragten mit ihrem Wohngebiet zu 79 % (sehr) zufrieden, was im Vergleich zur Zufriedenheit mit der Wohnung nur 1 %-Punkt weniger ist. Fortführend wurden die Jenaer Haushalte danach gefragt, ob sie einem Freund oder Bekann-

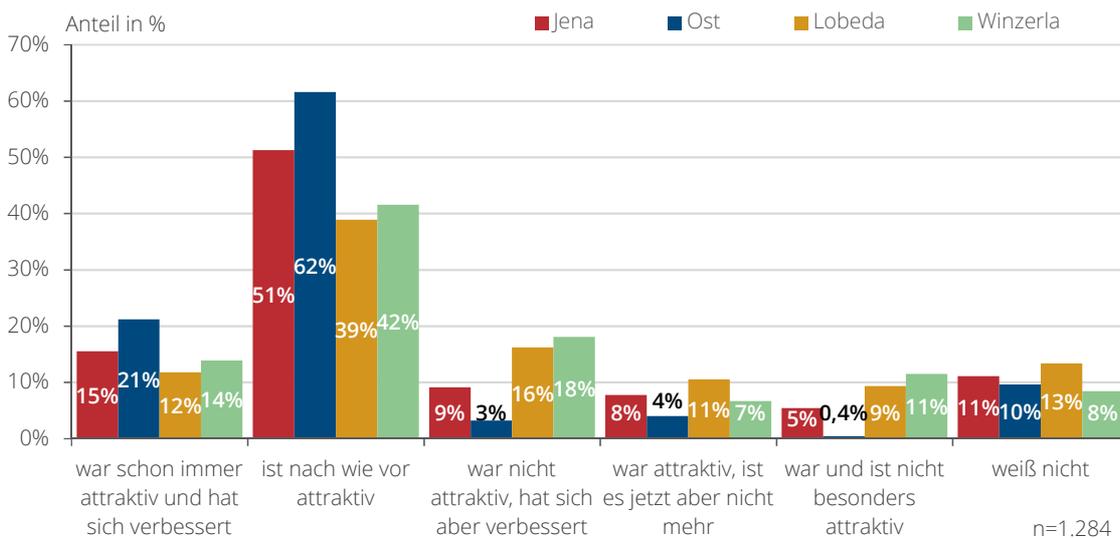
ten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen. Im Ergebnis antworteten 85 % der Befragten mit „ja“ – 7 %-Punkte weniger als 2011 (siehe Abbildung 22). Weiterhin schneidet der Planungsraum Ost mit einer Quote von 98 % am besten ab und

ist als einziger Planungsraum mit einer Zunahme als bevorzugter Wohnstandort zu interpretieren. Überdurchschnittlich oft, allerdings nicht mehr so oft wie 2011, wurde auch der Planungsraum West/Zentrum empfohlen. Problematisch ist jedoch die Situation in Lobeda. Dort würden nur noch 72 % der Befragten ihr Wohngebiet weiterempfehlen – dies ist nicht nur der weitaus niedrigste Wert, sondern nahm gegenüber 2011 auch um 12 %-Punkte ab.

Eine ähnliche Rangfolge der Planungsräume untereinander spiegelt sich auch bei der Frage nach der Entwicklung des Wohngebietes in den letzten fünf Jahren wider. So wird der Planungsraum Ost überdurchschnittlich oft als ein nach wie vor attraktives oder als ein noch attraktiver gewordenes Wohngebiet bezeichnet (►siehe Abbildung 23).

Hinsichtlich der Großsiedlungen Lobeda und Winzerla zeigt sich ein geteiltes Bild: Auf der einen Seite gibt es eine Gruppe von 51 % beziehungsweise 56 %, die ihr Gebiet als attraktiv bewerten, zwar deutlich weniger als der gesamtstädtische Durchschnitt (66 %), aber doch die größte Gruppe innerhalb des jeweiligen Planungsraumes. Auf der anderen Seite gaben 11 % der Haushalte an, Lobeda war attraktiv, ist es jetzt aber nicht mehr und weitere 9 % meinten, Lobeda war und ist nicht besonders attraktiv. Ähnlich negativ fallen die Bewertungen in Winzerla aus. Dort gibt es also eine kleinere, aber nicht kleine Gruppe, die mit der Entwicklung in ihrem Wohnumfeld unzufrieden ist. Grundsätzlich sind jüngere und einkommensschwächere Haushalte am kritischsten gegenüber ihrem Wohngebiet eingestellt, was sich auch in den beschriebenen räumlichen Unterschieden niederschlägt.

ABB. 23 WIE HAT SICH DAS WOHNGEBIET IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN ENTWICKELT?

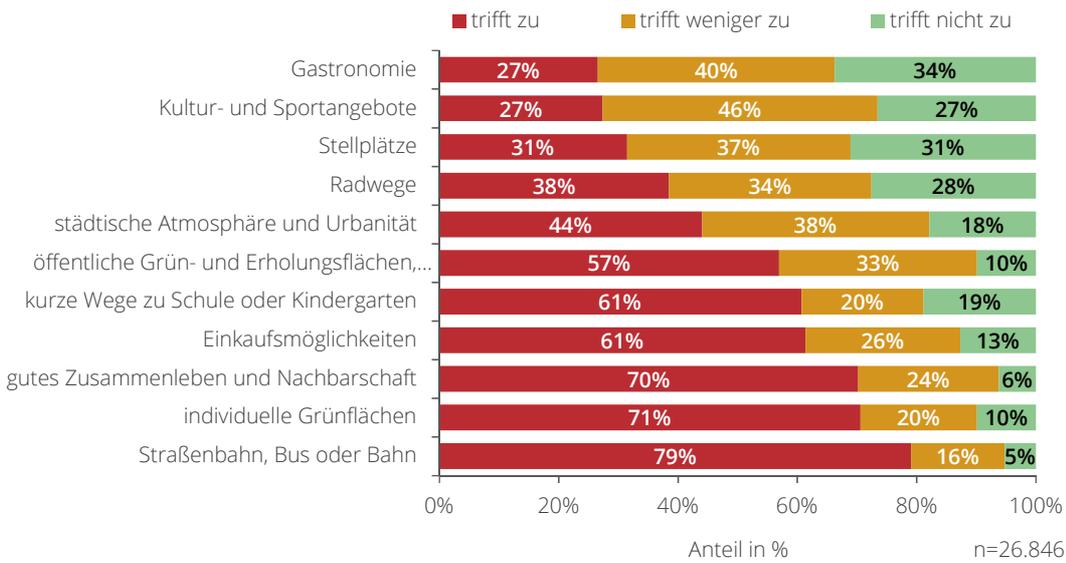


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Mit der Frage, was die Haushalte in ihrem Wohngebiet besonders attraktiv finden, können Anhaltspunkte für eine Erklärung der unterschiedlichen Bewertung der Wohngebiete abgeleitet werden. Generell gelten infrastrukturelle Merkmale, wie Straßenbahn, Bus oder Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten in Jena als attraktiv, ebenso individuelle Grünflächen sowie das gute Zusammenleben und die Nachbarschaft (►siehe Abbildung 24). Auf der Ebene der Planungsräume weichen die Antworten geringfügig voneinander ab. Schaut man sich aber die Gruppe derjenigen an, die ihr Wohngebiet nicht weiter empfehlen, so ist deren Bewertung

der Attraktivität des Wohngebietes in fast allen Punkten ungünstiger. Besonders starke Abweichungen und damit ungünstigere Bewertungen nimmt diese Gruppe aber nicht bei Infrastruktur für den individuellen und öffentlichen Verkehr vor, sondern beim individuellen Grün, dem Zusammenleben und der Nachbarschaft. Für diese Gruppe, die wie oben beschrieben, vor allem in Lobeda und Winzerla zu Hause ist, zeigen sich offensichtliche Probleme im Miteinander in der Nachbarschaft, was wiederum auch mit der jeweiligen Sozialstruktur zusammenhängen kann.

ABB. 24 WAS FINDEN SIE IN IHREM WOHNGBIET BESONDERS ATTRAKTIV?

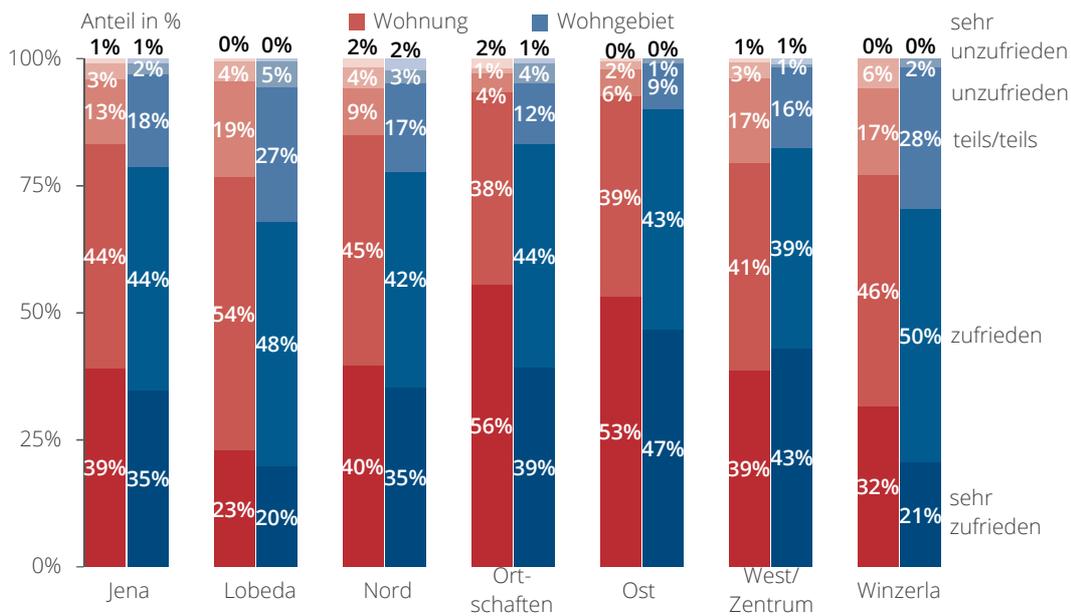


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

In der Gesamtschau zeichnet sich ein überwiegend positives, jedoch teilweise in sich heterogenes Bild ab. Jenaer Haushalte sind zu rd. 80 % sowohl mit ihrer Wohnung als auch mit ihrem Wohngebiet zufrieden (▶ siehe Abbildung 22) und bewerten ihre Situation in Schulnoten ausgedrückt mit einer 1,8 beziehungsweise 1,9. Jüngere und einkommensschwächere Haushalte geben in der Regel schlechtere Bewertungen als Rentnerhaushalte oder

Paare (ohne Kind(er)). Lobeda und in weiten Teilen Winzerla schneiden mit einer schlechteren Bewertung ab, was vor allem das soziale Miteinander betrifft. Nord ordnet sich überwiegend in dem städtischen Durchschnitt ein und Ost kristallisiert sich als heimlicher Gewinner heraus. Dort fällt das gesamte Stimmungsbild positiver als der städtische Durchschnitt aus, vor allem die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet.

ABB. 25 STIMMUNGSBILD: WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG/ IHREM WOHNGBIET?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

## B ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

### 0 EINLEITUNG

Eine Vorausschätzung der zukünftigen Strukturen sowie der langfristigen quantitativen und qualitativen Entwicklungstrends auf dem Jenaer Wohnungsmarkt sind Gegenstand des Teils **B „Zukünftige Entwicklungen“**. Diese sollen als Orientierungsgerüst für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung Jena, für die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft sowie die kommunalpolitischen Akteure dienen. Dabei ist stets zu beachten, dass die prognostizierten Zahlen nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnung interpretiert werden sollen, deren Richtigkeit durch das Monitoring jährlich zu überprüfen ist.

Anders als Teil A „Analysen“ wird Teil B in seiner Gesamtheit nicht jährlich aktualisiert, sondern es wird in der Regel alle fünf bis zehn Jahre eine neue Prognoserechnung vorgenommen und darauf basierend je nach Bedarf die zukünftigen Entwicklungstrends abgeleitet. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der einzelnen Kapitel zu finden.

Im Kapitel B 1 werden die **quantitativen Trends der Wohnungsnachfrage** vorausberechnet. Zuerst werden die zentralen Ergebnisse der **Bevölkerungsprognose** zusammenfassend dargestellt (Kapitel B 1.1), insbesondere

- Methodik
- getroffene Annahmen
- Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt und die Planungsräume
- Komponenten der Bevölkerungsentwicklung
- Best Case, Worst Case und Real Case Szenarien der Bevölkerungsentwicklung
- Anhang mit zusätzlichen Abbildungen.

Darauf basierend wird die **Haushaltsprognose** (Kapitel B 1.2) berechnet mit einer Darstellung von

- Methodik
- getroffenen Annahmen

- Entwicklung der statistischen Privathaushalte für die Gesamtstadt und die Planungsräume
- Entwicklung der statistischen Privathaushalte nach Größenstruktur
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Schätzung der Wohnhaushalte nach Größenstruktur für die Gesamtstadt

In einem weiteren Abschnitt (Kapitel B 1.3), erfolgt eine **Evaluierung der Prognosen**, durch den jährlichen Abgleich der prognostizierten Werte mit der tatsächlichen Entwicklung. Damit kommt der Prognose eine Steuerungsfunktion zu, mit der zum einem beobachtet werden kann, ob die mit der Prognose getroffenen Annahmen tatsächlich so eintreffen. Zum anderen kann geprüft werden, wie sich geplante bzw. gezielte Maßnahmen, wie zum Beispiel zusätzliche Bautätigkeit, auswirken. In dem Jahr der Prognoserechnung entfällt der Abschnitt zur Evaluierung.

Basierend auf den empirisch berechneten Prognosewerten werden im Kapitel B 2 zuerst allgemeine **qualitative Trends der Wohnungsnachfrage** abgeleitet.

Im Kapitel B 3 erfolgt dann eine vertiefende Betrachtung der zukünftigen Trends für die zentralen **Wohnungsmarktsegmente**

- städtisches Wohnen
- Stadtteil-Wohnen
- preiswertes Wohnen
- suburbanes Wohnen.

Im Kapitel B 4 werden wiederum werden die Nachfragetrends für verschiedene **Zielgruppen** wie Senioren, Studenten oder Familien ausführlicher ausgearbeitet.

Im Kapitel B 5 erfolgt eine Gegenüberstellung der zu erwartenden quantitativen und qualitativen Nachfrageentwicklung mit dem derzeit vorhandenen Flächenangebot im Sinne einer **Wohnbauflächenbilanz**.

# 1 QUANTITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

## 1.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Bevölkerungsprognosen bilden eine wesentliche Grundlage für Planungen zur Stadtentwicklung und (Politik-)Beratung. Insbesondere die zu erwartende Einwohnerzahl sowie die Altersstruktur beeinflus-

sen Entscheidungen zu wichtigen Infrastrukturmaßnahmen und Fachplanungen. Darunter zählen zum Beispiel die Planung neuer Wohnbaugebiete, Pflegeeinrichtungen oder Kindergärten.

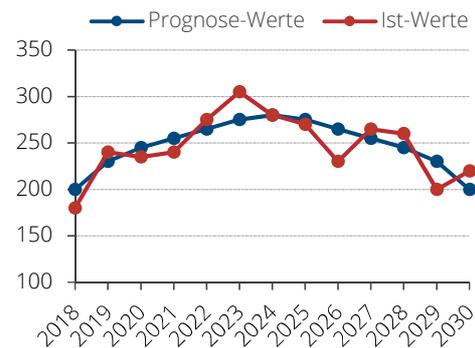
### 1.1.1 WOZU BRAUCHEN WIR PROGNOSEN?

Indem **Prognosen** als empirische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage dienen, wird bei der Erstellung das Ziel verfolgt, die zukünftigen Entwicklungen möglichst präzise vorherzusagen. Eine Prognose sollte allerdings nicht als Prophezeiung beziehungsweise als ein gar vorhergesagtes Schicksal verstanden werden. Um die Ergebnisse einer Prognose richtig interpretieren und um passende Schlussfolgerungen daraus ziehen zu können, ist ein Grundverständnis über die Erstellung von Prognosen sinnvoll.

Methodisch gesehen handelt es sich bei vielen Prognosen um eine **Vorausberechnung**: basierend auf getroffenen Annahmen werden im Sinne von „Wenn-Dann-Aussagen“ rechnerisch die Folgen ermittelt. Bei der Annahmesetzung wird eine gewisse Konstanz vorausgesetzt, wohlwissend, dass kleine Abweichungen oder teilweise Sprünge realistisch sind (► siehe Abbildung 1). Bei einem Blick zurück muss es sich bei einer Abweichung zwischen dem vorausberechneten und tatsächlichen Wert nicht zwingend um eine nachhaltige oder gar grundlegende Trendumkehr handeln; teilweise kann dies auch nur auf einen einmaligen Sonderef-

ekt zurückzuführen sein. So stellen Ergebnisse einer Prognose – trotz des hochgesteckten Ziels größtmöglicher Genauigkeit – stets nur gemittelte Werte eines Trends dar und nie exakte Werte. Gleichzeitig können abrupte Änderungen nicht vorhergesehen und somit umfänglich in der Prognose berücksichtigt werden. Darunter fällt zum Beispiel der drastische Geburtenrückgang in Deutschland, der Mitte der 1960er Jahre einsetzte oder jüngst der Zuzug Geflüchteter.

ABB. 1 PRINZIP DER GEMITTELTEN VERSUS EXAKTEN WERTE



Darstellung: Timourou

### JENA WÄCHST NOCH LEICHT

Die leicht positive Bevölkerungsentwicklung von Jena wird sich bis 2035 noch fortsetzen, und zwar gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 um 1,2 % auf 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Dieses Wachstum wird zu 90 % bis 2026 stattfinden und ausschließlich durch Wanderungsgewinne ermöglicht, die Wanderungsdynamik wird jedoch im Zeitverlauf sinken. Im Vergleich dazu wird Jena im Prognosezeitraum stets Sterbeüberschüsse zu verzeichnen haben, die bei abnehmenden Geburten

und zunehmenden Sterbefällen bis 2031 kontinuierlich ansteigen.

Von dem gesamtstädtischen Wachstum wird auch weiterhin vor allem die Kernstadt profitieren, während in weiteren Planungsräumen Einwohnergewinne in der ersten Linie durch vorhandenen Neubaupotenziale erzielt werden können.

Eine andere Form der Prognose sind **Szenarien**, mit denen auch qualitative Informationen berücksichtigt werden. Dabei können – basierend auf dem Wissen über Zusammenhänge und Wechselwirkungen – Schlüsselfaktoren herauskristallisiert und ihre möglichen Spannen an Entwicklungen ausgelotet werden. Zum Beispiel ist die Prüfung möglich, wie viele Einwohner angesichts der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale überhaupt in der Stadt leben können und welche Auswirkungen dies auf die Geburtenhäufigkeit etc. haben kann.

### 1.1.2 WIE WURDE DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ERSTELLT?

Ausgangsbasis der Berechnungen waren detaillierte Analysen der bisherigen demographischen Entwicklungen in Jena und im Vergleich mit überregionalen Trends. Eine wichtige Informationsgrundlage sind dabei auch die Erfahrungen aus dem langjährigen Monitoring zu Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung. Um die Komplexität der demographischen Prozesse abbilden zu können, erfolgte eine Zerlegung in die vier Komponenten Geburten, Sterbefälle, Außenwanderung und Binnenwanderung.<sup>1</sup> Als Referenzzeitraum dienten die Jahre von 2014 bis 2018. Basierend auf diesen Daten galt es die Fragen zu beantworten, inwiefern sich Trends fortsetzen werden und ob Veränderungen aus welchen Gründen zu erwarten sind. Diese Aspekte wurden in einer Arbeitsgruppe – bestehend aus Vertretern der Dezernate „Finanzen, Sicherheit & Bürgerservice“, „Stadtentwicklung & Umwelt“ sowie „Familie, Bildung & Soziales“ und mit wissenschaftlicher Begleitung von Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte sowie einer Vertreterin des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) – in drei sogenannten Prämissenrunden diskutiert. Im Ergebnis wurden die Annahmen über die zukünftigen Entwicklungen von allen Teilnehmern gemeinsam festgelegt. Die getroffenen Annahmen wurden dann vom Team Statistik der Stadt Jena rechnerisch umgesetzt und mit dem bewährten SIKURS-EDV-Programm des KOSIS-Verbundes der deutschen Städtestatistiker die Bevölkerungsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose werden als

Für die Stadt Jena wurde im ersten Schritt eine Bevölkerungsprognose berechnet, um eine möglichst präzise Vorhersage der Nachfrageentwicklung treffen zu können. Anschließend wurden im Rahmen von einem Best und Worst Case realistische Bandbreiten dieser Entwicklung geprüft.

Hauptvariante oder Real Case bezeichnet und liegen für die Gesamtstadt und für die einzelnen Planungsräume vor; sie reichen bis in das Prognosejahr 2035.

Anschließend galt es basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose die Prognose der Wohnberechtigten<sup>2</sup> zu erstellen. Denn die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist vor allem für politische, steuerliche und finanzielle Aspekte wichtig, während die Zahlen der Wohnberechtigten insbesondere für Fragen der Infrastruktur und des Wohnens relevant sind.

Mit Hilfe von Szenarien wurden anschließend realistische Bandbreiten ausgelotet, indem „was-wäre-wenn-Fragen“ dominierten. Damit sollte getestet werden, inwieweit neben den für am wahrscheinlichsten angenommenen Trends abweichende Entwicklungen denkbar sind. Für Jena kristallisierten sich dabei die Schlüsselfaktoren wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungsbau und Wanderungsbewegungen der nach Jena geflüchteten Personen als besonders ausschlaggebende Einflussgrößen zukünftiger Entwicklungen heraus. Analog zum Verfahren der Bevölkerungsprognose wurden die Annahmen im Rahmen der Arbeitsgruppen diskutiert, gemeinsam als Best Case und Worst Case festgelegt und anschließend vom Team Statistik rechnerisch umgesetzt.

---

<sup>1</sup> Um Aussagen auf kleinräumiger Ebene treffen zu können, ist dieses Vorgehen auf die Daten des städtischen Einwohnermelderegisters angewiesen. Die gesamtstädtischen Zahlen weichen von den aktuellen Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik ab, die auf den Erhebungen des Zensus 2011 basieren. Diese Differenz kann methodisch nicht ausgeglichen werden, sodass auch zukünftig stets eine kleine Differenz zwischen diesen beiden Angaben bestehen wird.

<sup>2</sup> Unter Wohnberechtigte zählen Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Grundsätzlich sind die Ergebnisse so zu verstehen, dass von der Hauptvariante auszugehen ist; Best

Case und Worst Case stellen mögliche Abweichungen unter besonderen Bedingungen dar.

### 1.1.3 VON WELCHEN ENTWICKLUNGEN WURDE AUSGEGANGEN?

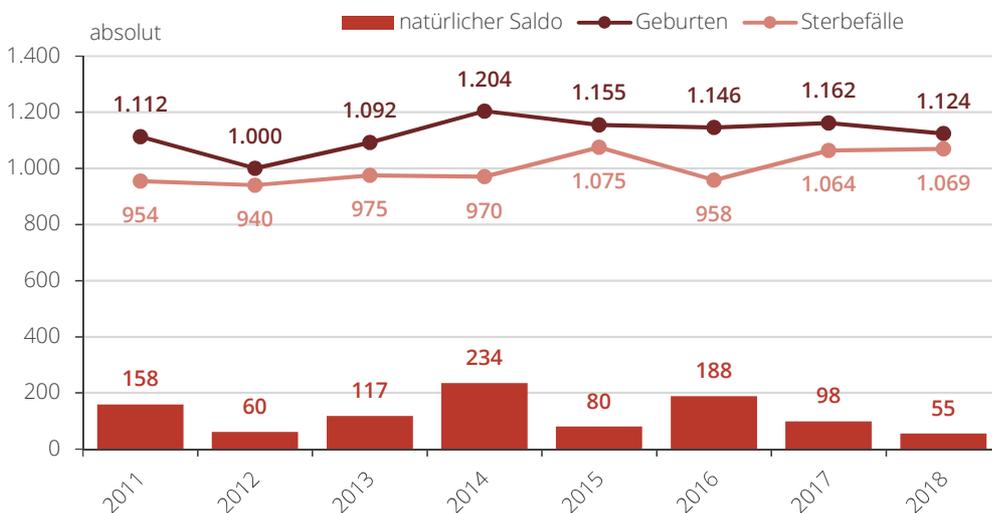
Ende 2018 waren 109.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena gemeldet. Demnach stieg die Einwohnerzahl stärker als im Rahmen der letzten Bevölkerungsprognose von 2014 vorausberechnet (►siehe Anhang Abbildung 14). Die Abweichungen sind ausschließlich auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen. Mit einer prozentualen Genauigkeit von 98,7 % wurde demnach die Einwohnerentwicklung sehr gut vorausberechnet, sodass sich die aktuelle Annahmesetzung an die Bevölkerungsprognose von 2014 orientieren kann, vor allem im Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsbewegung.

Die Anzahl der **Geburten** unterlag in den letzten Jahren leichten Schwankungen und seit 2014/2015 lässt sich wieder eine leichte Abnahme der Geburtenzahlen erkennen (►siehe Abbildung 2). Generell bekommen im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter

45 Jahre) in Jena weniger und wenn dann später Kinder. Dies hängt maßgeblich mit dem hohen Anteil an Studentinnen und Absolventinnen zusammen, womit die stärker akademisch und städtisch geprägte Sozialstruktur zum Ausdruck kommt. Einen Sondereffekt bewirkte allerdings der Zuzug von geflüchteten Frauen, die im Durchschnitt eine deutlich höhere Geburtenrate aufweisen als Frauen mit deutscher Staatsangehörigkeit.<sup>3</sup>

**Annahmen zu den Geburten**  
Die zusammengefasste Geburtenziffer je Frau bleibt bei den Personen ohne Fluchthintergrund bis 2035 konstant. Zusätzlich werden von 2018 bis 2023 weitere Kinder von geflüchteten Frauen geboren. Insgesamt steigt das Durchschnittsalter der Frauen bei der Geburt bis 2035 um einen Monat pro Jahr leicht an.

ABB. 2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Die Jenaer Bevölkerung ist in den letzten Jahren etwas älter geworden und im Trend lässt sich eine

leichte Zunahme der **Sterbefälle** erkennen (►siehe Abbildung 2). Im Vergleich zu anderen deutschen

<sup>3</sup> Die Geburtenrate von Migrantinnen mit Fluchthintergrund nimmt internationalen Erfahrungen zufolge unmittelbar nach der Ankunft oft stark zu ("immediatly post-arrival effect"). Der Prognose liegt die Annahme zugrunde, dass aufgrund dieses Effektes sowie aufgrund der höheren Geburtenraten in den Hauptherkunftsländern der Geflüchteten höhere Geburtenraten bei den Frauen mit Fluchthintergrund zu erwarten sind, bevor sich die Geburtenrate an die von Frauen ohne Migrationshintergrund angleichen wird.

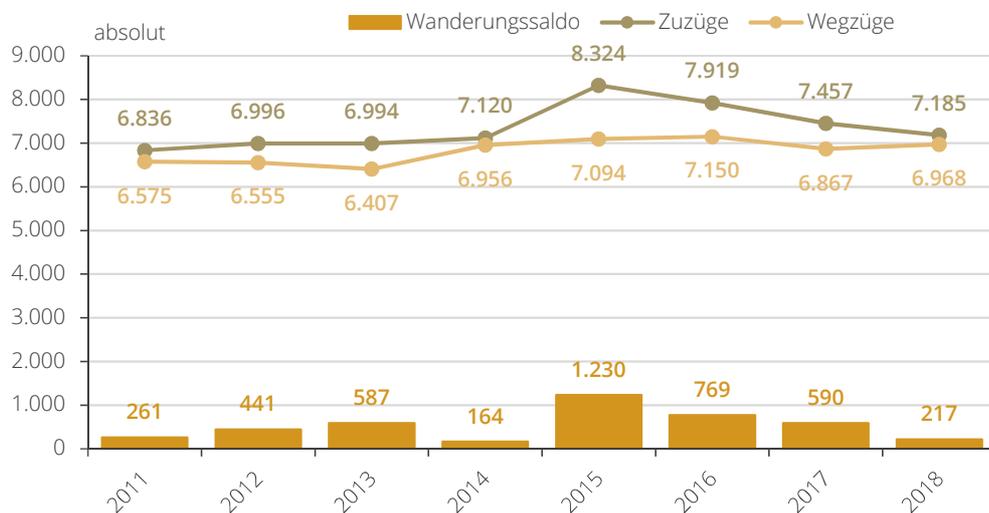
Städten werden die Einwohner in Jena jedoch älter; dies dürfte ebenfalls mit der stärker akademisch geprägten Sozialstruktur zusammenhängen. Zudem konnten die Männer in den letzten Jahren deutlich aufholen, während das durchschnittliche Lebensalter bei den Frauen nur noch leicht angestiegen ist.

**Annahmen zu den Sterbefällen**

Bis 2035 steigt die Lebenserwartung um zwei Jahre – bei den Männern nimmt die Lebenserwartung um 2,7 Jahre und bei den Frauen um 1,7 Jahre zu.

Der weitaus dynamischere Faktor stellt die räumliche Bevölkerungsbewegung dar. Aufgrund des Zuzuges Geflüchteter stiegen die Zuzüge 2015 erheblich an und sinken seitdem jedoch wieder. Zeitlich versetzt führt dies zu einem leichten Anstieg der Wegzüge (siehe Abbildung 3). Hinter diesen Zahlen verbergen sich teilweise jedoch ganz unterschiedliche Wanderungsmotive, weshalb bei der räumlichen Bevölkerungsbewegung zwischen vier Herkunfts- und Zielgebieten unterschieden wird. Damit der Sondereffekt durch die Fluchtmigration nicht fortgeschrieben wird, werden für die Annahmesetzung vorerst die Geflüchteten herausgerechnet.

ABB. 3 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Die **Umlandwanderung** wird durch den Zuzug von jungen Erwachsenen (18 bis unter 27 Jahre) geprägt. Der Geburtenknick der 1990er Jahre bewirkte in den letzten Jahren einen abnehmenden Zuzug und auch zukünftig wird eine weitere Abnahme erwartet, weil den Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik<sup>4</sup> zu Folge die Zahl junger Menschen im Umland zukünftig abnehmen wird. Diese Abnahme kann von zuziehenden Senioren nicht ausgeglichen werden. Auf der anderen Seite nahm in den letzten Jahren die Abwanderung ins Umland zwecks Eigenheimbau (Suburbanisierung) wieder zu. Perspektivisch nimmt die Anzahl der potenziellen Familien demographisch bedingt

jedoch ab, weshalb von einem leichten Rückgang der Suburbanisierung ausgegangen wird.

**Annahmen zur Umlandwanderung**

Der Zuzug aus dem Umland und der Wegzug werden bis 2035 um jeweils 100 Personen sinken. Im Ergebnis bleibt der negative Saldo gegenüber dem Jenaer Umland konstant.

Aus den **neuen Bundesländern**, darunter Berlin und Thüringen ohne das Jenaer Umland, ziehen in erster Linie 18- bis unter 27-Jährige zum Studieren nach Jena. Obwohl die Anzahl der 18- bis unter 27-

<sup>4</sup> siehe Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2015 bis 2035 nach Kreisen – Bevölkerungsvorausberechnung – des Thüringer Landesamt für Statistik von 2015.

Jährigen den Ergebnissen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes nach abnehmen wird, soll laut Angaben der Kultusministerkonferenz 2018 die Anzahl der Absolventen mit Hochschulreife in Ostdeutschland zukünftig wieder zunehmen, weil der Anteil der Gymnasiasten am Altersjahrgang weiter zunimmt. Ein Teil der zuziehenden Studierenden zieht zeitversetzt einige Jahre später nach Westdeutschland weiter, um dort zu arbeiten.

#### Annahmen zur Wanderung gegenüber den neuen Bundesländern

Allgemein sind die „demographischen Verwerfungen“ aufgrund des Geburtenknicks vorbei und die Altersgruppen entwickeln sich wieder gleichmäßiger. Bis 2035 werden sowohl konstante Zuzugs- als auch Wegzugszahlen angenommen. Daraus ergibt sich ein weiterhin leicht positiver Wanderungssaldo.

Gegenüber den **alten Bundesländern** hängt der Zuzug nach Jena ebenfalls stark von der Anzahl westdeutscher Studierender ab. Nach Angaben der Kultusministerkonferenz 2018 wird bis 2030 die Anzahl der Absolventen mit Hochschulreife in Westdeutschland in etwa konstant bleiben. Andererseits wird davon ausgegangen, dass der Wegzug in die alten Bundesländer – nach dem Hochschulabschluss im Rahmen der Arbeitsmigration – angesichts der Abschwächung der Ost-West-Wanderung weiterhin leicht abnimmt.

#### Annahmen zur Wanderung gegenüber den alten Bundesländern

Bis 2035 bleibt der Zuzug aus den alten Bundesländern konstant, während sich der Wegzug bis 2035 um 200 Personen reduzieren wird.

Die Zu- und Wegzugsbewegungen von und ins **Ausland** unterliegen den größten Schwankungen und Unsicherheiten. Abgesehen von der Fluchtmigration hängen die Wanderungsbewegungen maßgeblich mit der Bildungs- und Arbeitsmigration zusammen. Im Hinblick auf die Bildungsmigration nahm in den letzten Jahren die Anzahl der ausländischen Studierenden deutlich zu, vor allem aus Asien. Zukünftig wird ein weiterer Anstieg erwartet. Ausländische Studierende verbleiben jedoch relativ kurz in der Stadt und ziehen nach dem Studium in

der Regel wieder fort. Wie viele Personen zum Arbeiten nach Jena kommen, hängt von der ökonomischen Situation im Herkunftsgebiet und in Jena ab. In Jena und Deutschland entwickelte sich die ökonomische Situation in den letzten zehn Jahren positiv; in den meisten Herkunftsgebieten jedoch tendenziell ungünstig. Dies führte zu einem Wohlstandsgefälle und hohen Wanderungsgewinnen von durchschnittlich 800 Personen pro Jahr. Ist die Ausgangssituation entgegengesetzt – wie zum Beispiel vor 2008 – so fehlen die Anreize und der Saldo fällt auf 200 Personen. Da die wirtschaftliche Entwicklung stets in Zyklen verläuft, ist in den nächsten Jahren mit einer Abschwächung der Konjunktur zu rechnen. Angesichts dessen wird kurzfristig eine deutliche Abnahme der Arbeitsmigration erwartet. Mittelfristig wird damit auch der Wegzug ausländischer Arbeitskräfte zunehmen.

#### Annahmen zur Auslandswanderung

Die Wanderungsgewinne aus dem Ausland sinken bis 2035 auf ungefähr 475 Personen, indem der Zuzug bis 2022 wieder auf das Niveau von 2014 abnimmt, während der Wegzug ab 2022 um 5 Personen pro Jahr leicht ansteigt.

Bei der vierten Komponente – der **Binnenwanderung** – handelt es sich in erster Linie um eine wohnungsmarktinduzierte Wanderung. Im Ergebnis hängt die Binnenwanderung sehr stark von der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab. Dabei sind zwei Prozesse von größerer Bedeutung:

- Zum einen der Generationswechsel, das heißt in Quartieren mit einer sehr alten Bevölkerung ist zukünftig mit einem Wechsel der Bewohnerschaft und somit verstärkten Zuzügen zu rechnen.
- Zum anderen vom Wohnbauflächenpotenzial und damit dem Neubau, dem gleichfalls mehr Zuzüge folgen.

Als Grundlage für die Abschätzung des Wohnbauflächenpotenzials dient die aktuell gültige standortkonkrete Liste der „Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2016“ mit einem Potenzial für rd. 4.400 Wohnungen. Angesichts dessen werden die Trends der bisherigen Binnenwanderung auf Grundlage der Informationen zu den Wohnbauflächenpotenzialen und zur Altersstruktur der Bevölkerung modifiziert

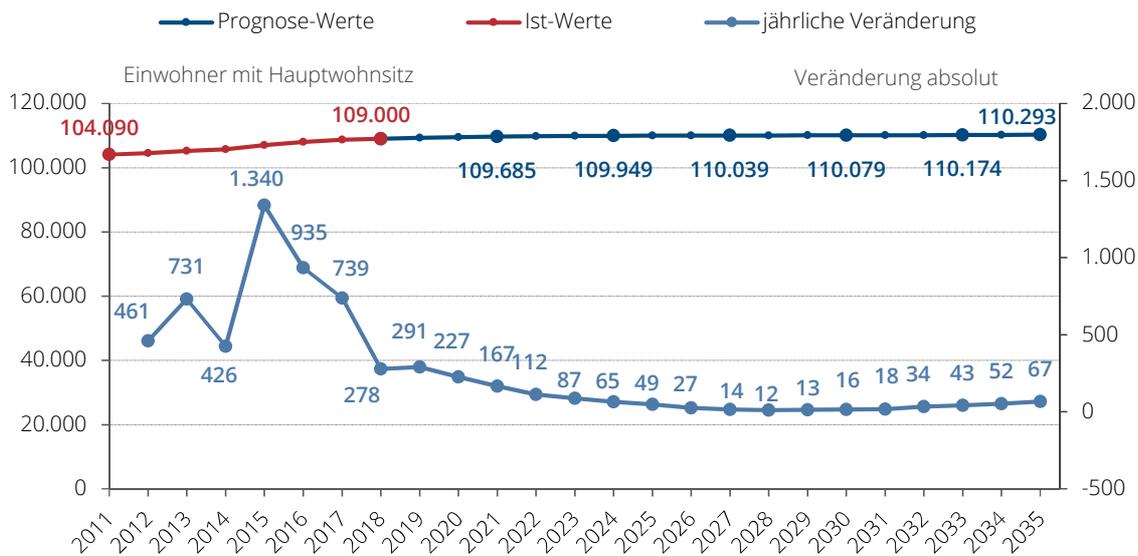
1.1.4 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG JENAS BIS 2035

Jena wächst etwas

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose wird Jena weiterhin leicht wachsen, 2035 werden in der Stadt 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz leben (▶siehe Abbildung 4). Gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 steigt die Einwohnerzahl um 1.293 Personen beziehungsweise 1,2 %. Dieses Wachstum wird zu

fast 90 % bis 2026 stattfinden, danach folgen ungefähr fünf Jahre mit einer relativ konstanten Einwohnerzahl und anschließend wird bis 2035 wieder ein leichter Anstieg erwartet. Dieses moderate Wachstum ist Ergebnis sehr gegenläufiger Entwicklungen.

ABB. 4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN JENA 2011 BIS 2035



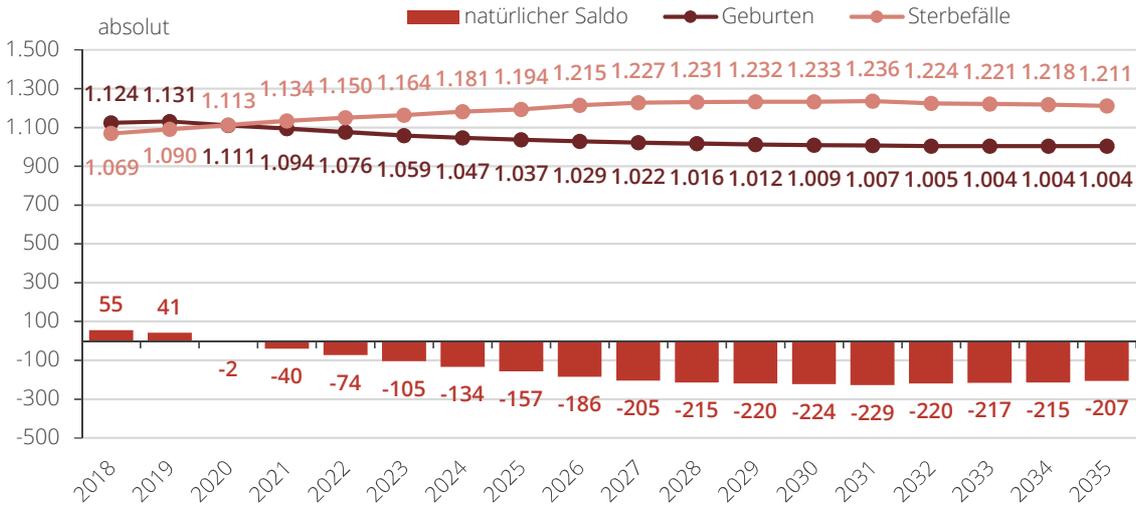
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Bald wieder Sterbeüberschüsse

Im Prognosezeitraum (2019 bis 2035) werden insgesamt 17.665 Kinder geboren. Die Anzahl der Geburten pro Jahr nimmt im Zeitverlauf ab und pendelt sich ab ca. 2030 bei etwa 1.000 Geburten pro Jahr ein (▶siehe Abbildung 5). Der prognostizierte Rückgang ist – da von einer konstanten Geburtenrate ausgegangen wird – auf den Rückgang der Zahl potenzieller Mütter zurückzuführen, hier machen sich die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre bemerkbar. Ohne die zusätzlichen Geburten durch geflüchtete Frauen würde darüber hinaus in den ersten Jahren der Rückgang noch stärker ausfallen.

Gleichzeitig nehmen die Sterbefälle bis 2032 stetig zu und in den letzten drei Prognosejahren wieder ab. Ursache dafür sind die starken Jahrgänge der in den 1930er Jahren Geborenen. In der Summe sterben im Prognosezeitraum 20.275 Personen. Dies führt bereits ab 2020 zu einem negativen natürlichen Saldo. Jena schwenkt damit in die typische Entwicklung von Sterbeüberschüssen ein, wie sie in fast allen ostdeutschen Städten zu verzeichnen sind, allerdings fallen sie relativ geringer aus als in den anderen Städten.

ABB. 5 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035



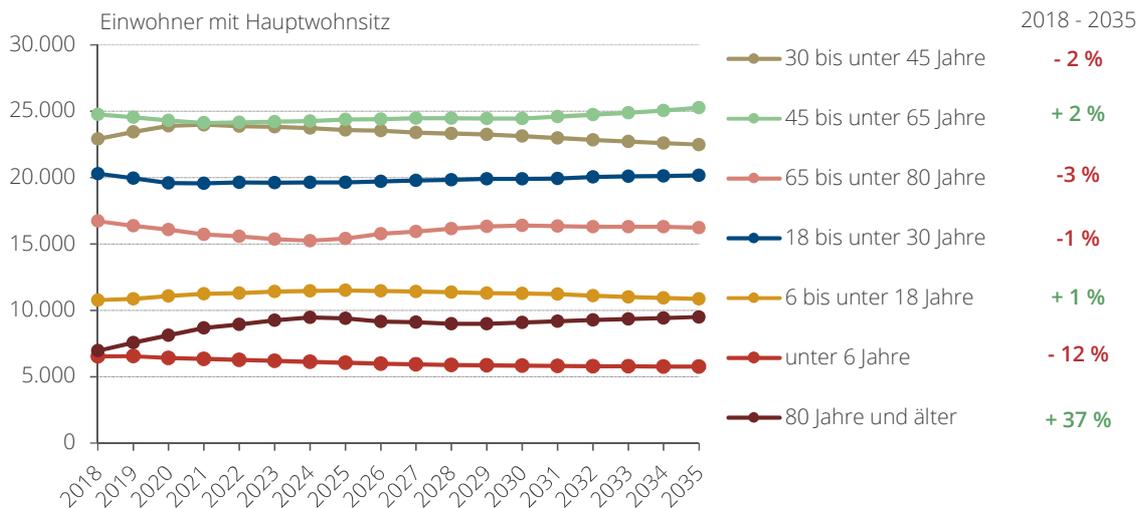
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

**Jena altert**

Die zukünftige Altersstruktur von Jena wird durch die demographischen Wellen der Vergangenheit bestimmt. So ist aufgrund der starken 1930er Jahrgänge zunächst eine deutliche Zunahme der 80-Jährigen und Älteren zu verzeichnen (siehe Abbildung 6 und Anhang Abbildung 15). Parallel dazu sinkt die Gruppe der Senioren im Alter von 65- bis unter 80 Jahren – dies sind unter anderem die schwächeren 1940er Kriegsjahrgänge. Im Hinblick auf die jüngeren Altersgruppen zeichnen sich nennens-

werte Änderungen nur noch bei den unter 6-Jährigen ab. Dies wiederum hängt eng mit der Entwicklung der Geburtenfälle zusammen, die aufgrund des Geburtenknicks der 1990er Jahre abnimmt. Anders als in den meisten ostdeutschen Städten bleibt das Volumen der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahren) in der Summe bis 2035 relativ konstant (-61 Personen), was vor allem auf die Zuwanderung von Ausländern zurückzuführen ist

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN JENA 2018 BIS 2035



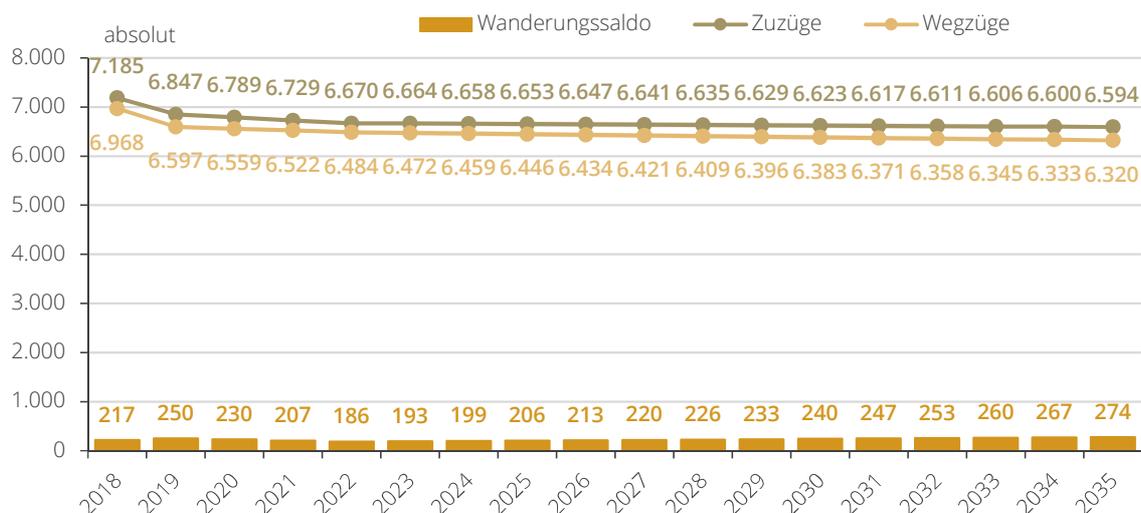
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

**Zukünftig abnehmende Wanderungsdynamik**

Der leichte Anstieg der Einwohnerzahl wird durch die Wanderungsgewinne ermöglicht. Im Zeitverlauf sinkt allerdings die Wanderungsdynamik, denn sowohl die Anzahl der Zu- als auch der Wegzüge nimmt ab (siehe Abbildung 7). Der Außenwanderungssaldo sinkt in den ersten Jahren, was in erster Linie mit dem Rückgang der Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland zusammenhängt. Erst später kann die kontinuierliche Abnahme der Ost-

West-Wanderung einen leichten Anstieg des Wanderungssaldos bewirken (siehe Anhang Abbildung 16). Die Wanderungsgewinne bewegen sich etwa auf dem Niveau der Jahre vor der Flüchtlingszuwanderung und können die Verluste durch den Sterbeüberschuss durchweg ausgleichen. Dass das Wachstum in Jena in den nächsten Jahren etwas geringer ausfallen wird, ist also in erster Linie auf die Sterbeüberschüsse zurückzuführen.

ABB. 7 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

**Jena wächst und schrumpft**

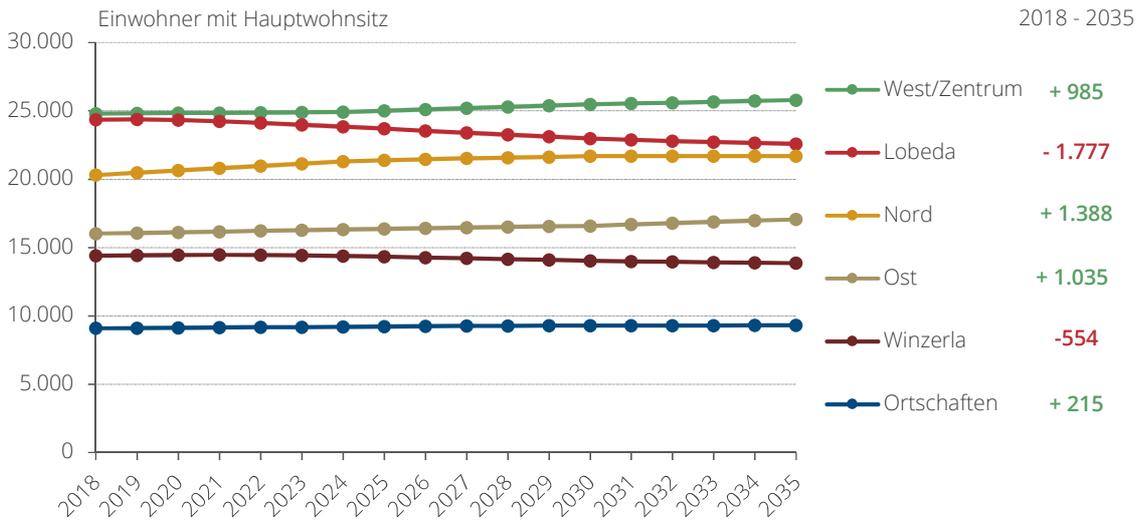
Vom Einwohnerzuwachs profitieren nicht alle Planungsräume gleichermaßen (siehe Abbildung 8). Einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl kann West/Zentrum aufweisen, indem Außenwanderungsgewinne erzielt und als einziger Planungsraum durchweg Geburtenüberschüsse verzeichnet werden (siehe Abbildung 9). Trotz dieser Prozesse wird die Bevölkerung im West/Zentrum im Zeitverlauf älter (siehe Anhang Abbildung 17).

Die Einwohnergewinne in Nord und Ost lassen sich hingegen auf ganz andere Entwicklungen zurückführen. Beide Planungsräume profitieren erheblich von der Binnenwanderung, die durch die zahlreichen Neubaupotenziale ermöglicht wird. Es ziehen vor allem junge Familien in die neuen Wohnungen,

sodass unter anderem die Altersgruppen der 6- bis unter 18-Jährigen im Zeitverlauf zunehmen.

Der Planungsraum Winzerla gewinnt ebenfalls Personen dieser Altersgruppen, was in Winzerla jedoch mit dem Generationswechsel zusammenhängt. Indem ältere Senioren versterben und jüngere Personen nachziehen, können durchweg Binnenwanderungsgewinne erzielt werden. Trotzdem bleibt die Altersstruktur vergleichsweise alt und die Sterbeüberschüsse fallen durchweg negativ aus. Der hohe negative natürliche Saldo wird zwar von dem Generationswechsel etwas gedämpft, dennoch wird in Winzerla ab ca. 2022 die Einwohnerzahl leicht zurückgehen.

ABB. 8 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035

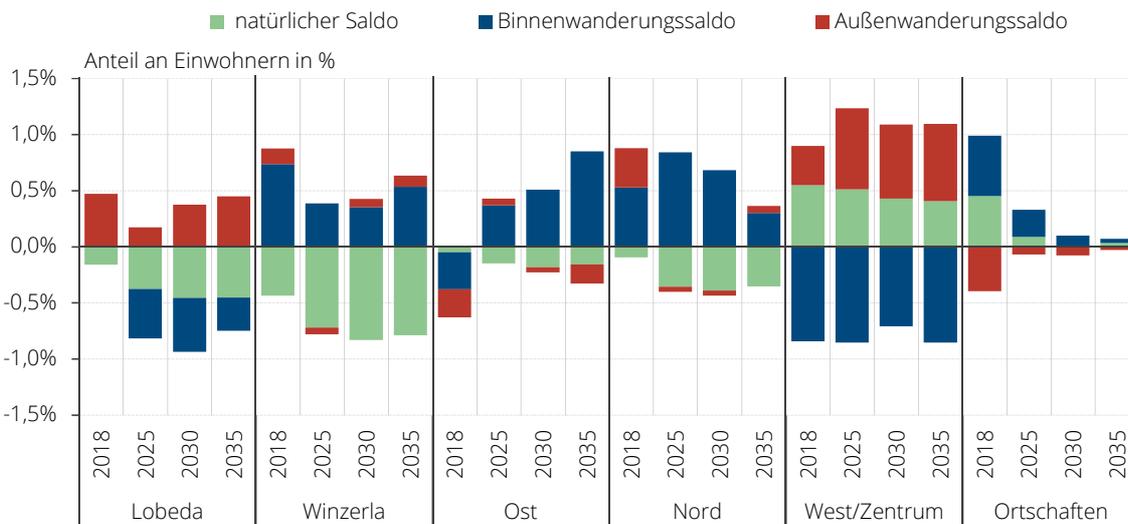


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

In Lobeda hingegen ist mit einem stärkeren Einwohnerrückgang zu rechnen. Hauptursache ist der deutliche Sterbeüberschuss aufgrund der zunehmenden Alterung. Durch den Zuzug von Studierenden und einkommensschwächeren Haushalten profitiert Lobeda ausschließlich von einem positiven Außenwanderungssaldo. Mit der Abnahme der Flüchtlingswanderung wird dieser in den nächsten Jahren jedoch geringer ausfallen. Auch wenn Lobeda für viele Zielgruppen als Ankunftsgebiet gilt, sind die Binnenwanderungsverluste erheblich.

Die geringsten Dynamiken können im Planungsraum Ortschaften verzeichnet werden. In der Summe wird dort die Einwohnerzahl stetig und leicht zunehmen, was auf die weitere Wohnungsbautätigkeit zurückzuführen ist

ABB. 9 KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

1.1.5 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN JENAS BIS 2035

Die Prognose der Wohnberechtigten erfolgt dadurch, dass für die Einwohner mit Nebenwohnsitz gesonderte Annahmen getroffen werden und die Ergebnisse den Einwohnern mit Hauptwohnsitz hinzugerechnet werden.

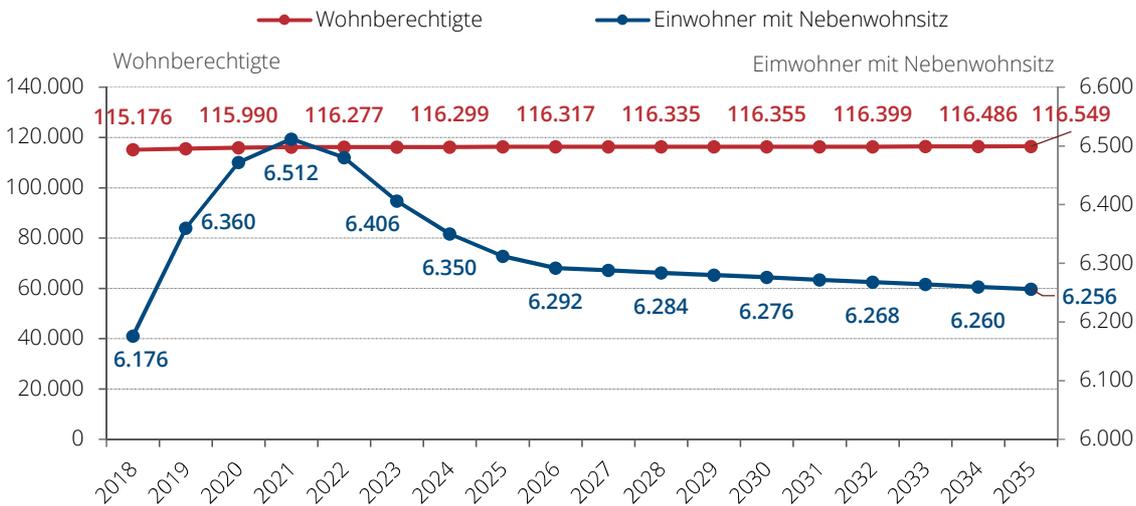
Bei den Nebenwohnsitzlern handelt es sich vor allem um Studierende und Menschen mittleren Alters. Da Geburten und Sterbefälle generell am Hauptwohnsitz erfasst werden, werden keine Sterbe- und Geburtenraten berechnet. Die zukünftige Entwicklung wird somit ausschließlich von der Wanderung beeinflusst.

Ein weiterer methodischer Unterschied zur Hauptwohnsitzprognose besteht in dem Referenzzeitraum aufgrund des „Karteileichen“-Problems. Nebenwohnsitze werden häufig nicht abgemeldet, sodass die gemeldete Zahl höher ist als die der tatsächlich in Jena Wohnenden. Deswegen wird von der Stadt eine Registerbereinigung durchgeführt, aufgrund des hohen Aufwandes jedoch nicht jedes Jahr. Bereinigte Daten stehen für die Jahre 2012 und 2018 zur Verfügung, weshalb eine Zeitreihe nur mit Einschränkung interpretiert werden kann.

2018 waren 6.176 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Jena gemeldet, was einem Anteil an allen Wohnberechtigten von 5,4 % entspricht. Im Vergleich zum Jahr 2012 ist dieser Anteil zurückgegangen, was vor allem auf den Rückgang der Anzahl an Studierenden zurückzuführen sein dürfte. Im Mittel der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass sich rd. 22 % aller nach Jena Zuziehenden mit einem Nebenwohnsitz anmelden. Diese Quote wird für die Zukunft konstant gehalten.

Im Ergebnis findet bis 2021 kurzfristig ein stärkerer Anstieg und anschließend ein kontinuierlicher Rückgang statt (siehe Abbildung 10 und nach Altersgruppen Anhang Abbildung 18). Insgesamt nimmt die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz bis 2035 leicht um 80 Personen zu. Analog zur Prognose der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz fallen die Entwicklungen in den Planungsräumen auch bei den Einwohnern mit Nebenwohnsitz unterschiedlich aus (siehe Anhang Abbildung 19).

ABB. 10 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN IN JENA 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

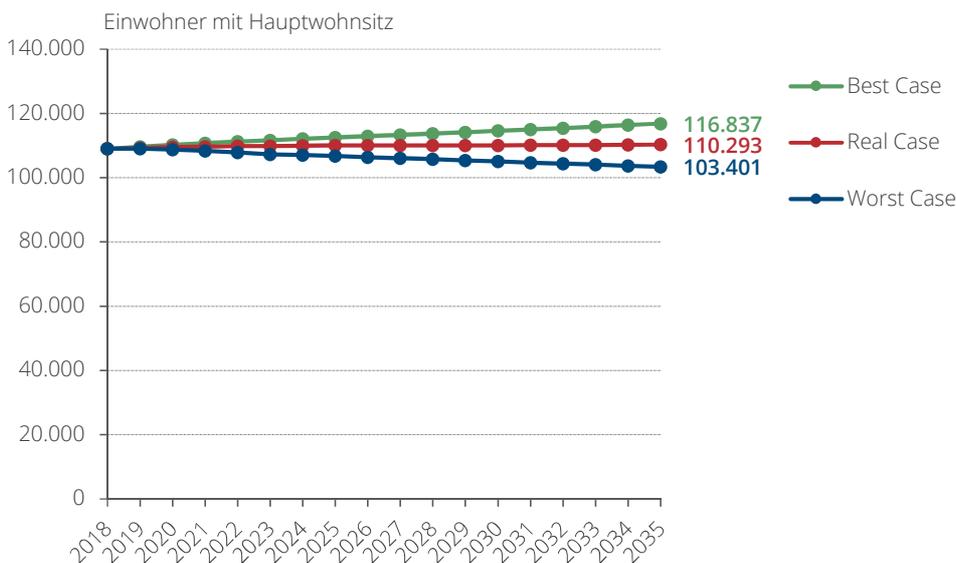
### 1.1.6 WAS DER BEST UND WORST CASE FÜR JENA BEDEUTEN

Was wäre, wenn alle Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Jena bebaut werden oder wenn sich die Arbeitsmarktsituation im Laufe der Zeit verschlechtert? Diesen und weiteren Fragen werden im Rahmen von zwei Szenarien – dem Best und Worst Case – nachgegangen.

Der **Best Case** setzt sich aus drei Annahmen zusammen. Im ersten Schritt wird ein **wirtschaftlicher Aufschwung** simuliert, indem die hohen Wanderungsgewinne der Jahre 2015 bis 2018 den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten werden. Anschließend galt es das Ausmaß einer zunehmenden Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise eine **Verringerung der Suburbanisierung** zu prüfen. Dafür wurde das Niveau der Wegzüge in das Jenaer Umland bis 2035 um 100 Personen verringert. Im letzten Schritt wird der Frage nachgegangen, was die

**Bebauung der verbleibenden Wohnbauflächenpotenziale** für 4.400 Wohnungen bewirkt.<sup>5</sup> Folglich bilden die Flächenpotenziale die Obergrenze des möglichen Zuzugs für den Best Case. Im Vergleich zum Real Case liegen im Ergebnis die Wanderungsgewinne im Zeitraum von 2019 bis 2035 um 5.865 Personen höher. Indem vor allem mehr junge Personen zuziehen und weniger wegziehen, verjüngt sich die Jenaer Bevölkerung und der natürliche Saldo fällt günstiger aus. Der erneute Eintritt eines negativen natürlichen Saldos kann jedoch auch beim Best Case nicht verhindert werden (►siehe Anhang Abbildung 20). Im Unterschied zum Real Case steigt die Einwohnerzahl beim Best Case bis 2035 auf **116.837 Personen**, was einer Differenz gegenüber dem Real Case von 6.544 Personen entspricht (►siehe Abbildung 11).

ABB. 11 ERGEBNISSE DER CASES IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

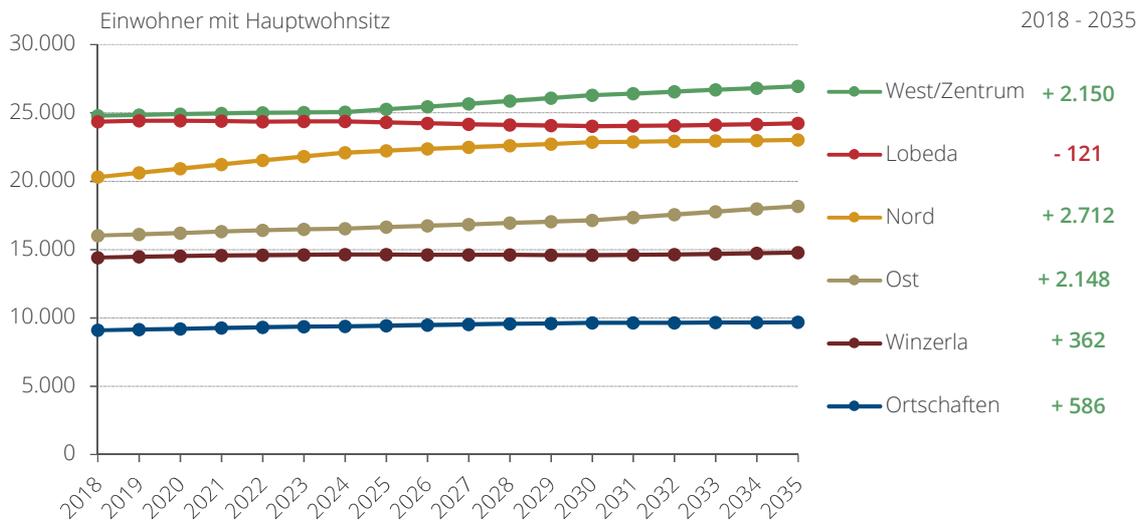
Darstellung: Timourou

Für die Planungsräume folgt eine durchweg positivere Einwohnerentwicklung, auch wenn in Lobeda der Bevölkerungsrückgang nicht verhindert werden kann (►siehe Abbildung 12 und Anhang Abbildung 21). Während West/Zentrum beim Best Case von der

Zunahme der Außenwanderungsgewinne profitiert, spielen insbesondere in Nord und Ost die zahlreichen Wohnbauflächenpotenziale die zentrale Rolle.

<sup>5</sup> Die Anzahl der Wohnungen auf den Wohnbauflächenpotenzialen basieren auf den Ergebnissen des beschlossenen Wohnbauflächenberichtes der Stadt Jena von 2016, abzüglich der in der Zwischenzeit fertiggestellten Neubauprojekte.

ABB. 12 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BEST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

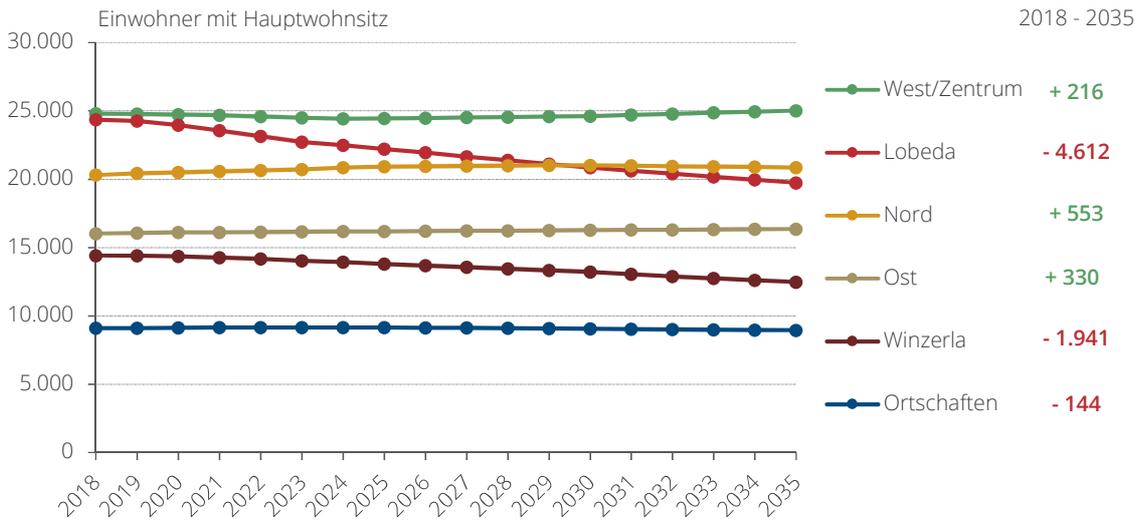
Mit dem **Worst Case** sollen mögliche ungünstige Entwicklungen abgebildet werden. Zum einen wird simuliert, welche Auswirkungen der **Fortzug von Geflüchteten** haben kann, wenn diese in andere Bundesländer oder mit Beendigung des Bürgerkriegs in das Herkunftsgebiet ziehen. Angenommen bis 2023 ziehen 80 % der derzeit in Jena gemeldeten Personen mit Fluchthintergrund wieder fort, so nimmt der Wegzug insgesamt um 2.400 Personen zu. Zum anderen wird der Frage nach dem Ausmaß einer möglichen wirtschaftlichen **Rezession** beziehungsweise einem wirtschaftlichen Aufschwung im Heimatland nachgegangen. In diesem Fall kommen weniger Personen zum Arbeiten nach Jena. Als Anhaltspunkt für ein realistisches Niveau wurden die niedrigeren Zuzugsquoten in der Zeit der Finanzkrise um 2008 herangezogen, wonach die Anzahl der Zuzüge im Vergleich zum Real Case um ca. 300 Personen pro Jahr niedriger ausfallen.

Im Ergebnis würde Jena bis 2035 auf **103.401 Einwohner** schrumpfen, was einer Abnahme um

5.599 Personen beziehungsweise um 5 % entspricht (►siehe Abbildung 11). Aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs würde sich die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (18- bis unter 65-Jährigen) im Vergleich zum Real Case um rd. 5.120 Personen beziehungsweise um 7,5 % verringern (►siehe Anhang Abbildung 22).

Während sich der Best Case auf alle Planungsräume auswirkt, hat der Worst Case in Lobeda und Winzerla die stärksten negativen Effekte (►siehe Abbildung 13 und Anhang Abbildung 21). Denn im Fall einer rückläufigen Einwohnerzahl nimmt die Konkurrenz der Planungsräume untereinander zu. Dies hat den Effekt, dass bereits jetzt bevorzugt gewählte Wohngebiete – wie West/Zentrum, Nord und Ost – weiterhin stärker nachgefragt werden und das zu Lasten der weniger attraktiven Gebiete. Demnach würde die Einwohnerzahl von 2018 bis 2035 in Lobeda um 19 % abnehmen und in West/Zentrum um 1 % geringfügig zunehmen.

ABB. 13 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG WORST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035

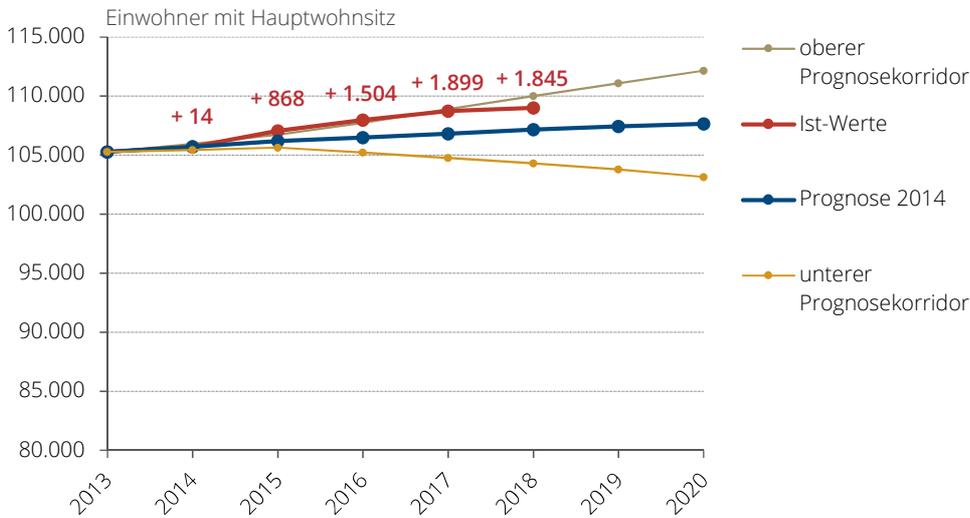


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

ANHANG

ABB. 14 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2014 IM VERGLEICH ZU DEN IST-WERTEN



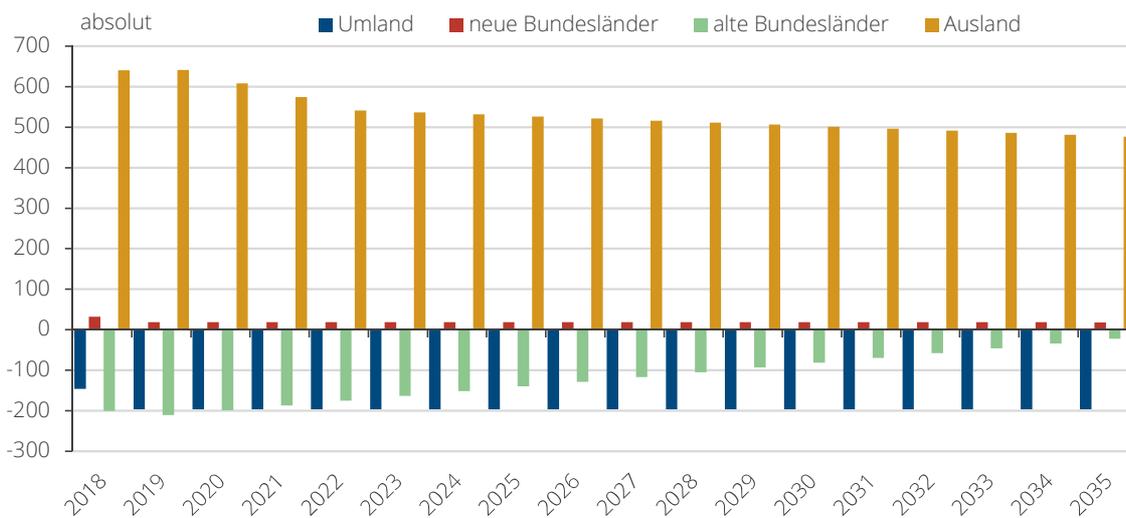
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

ABB. 15 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN  
(Einwohner mit Hauptwohnsitz)

Altersgruppen	2018		2020		2025		2030		2035	
	absolut	Anteil in %								
unter 6 Jahre	6.543	6%	6.421	6%	6.051	6%	5.827	5%	5.769	5%
6 bis unter 18 Jahre	10.778	10%	11.079	10%	11.507	10%	11.278	10%	10.866	10%
18 bis unter 30 Jahre	20.299	19%	19.592	18%	19.648	18%	19.915	18%	20.172	18%
30 bis unter 45 Jahre	22.922	21%	23.901	21%	23.600	21%	23.131	20%	22.491	20%
45 bis unter 65 Jahre	24.771	23%	24.316	22%	24.380	22%	24.447	22%	25.268	23%
65 bis unter 80 Jahre	16.727	15%	16.080	15%	15.421	14%	16.401	15%	16.221	15%
80 Jahre und älter	6.960	6%	8.130	7%	9.392	8%	9.080	8%	9.506	9%
<b>Gesamt Jena</b>	<b>109.000</b>	<b>100%</b>	<b>109.518</b>	<b>100%</b>	<b>109.998</b>	<b>100%</b>	<b>110.079</b>	<b>100%</b>	<b>110.293</b>	<b>100%</b>

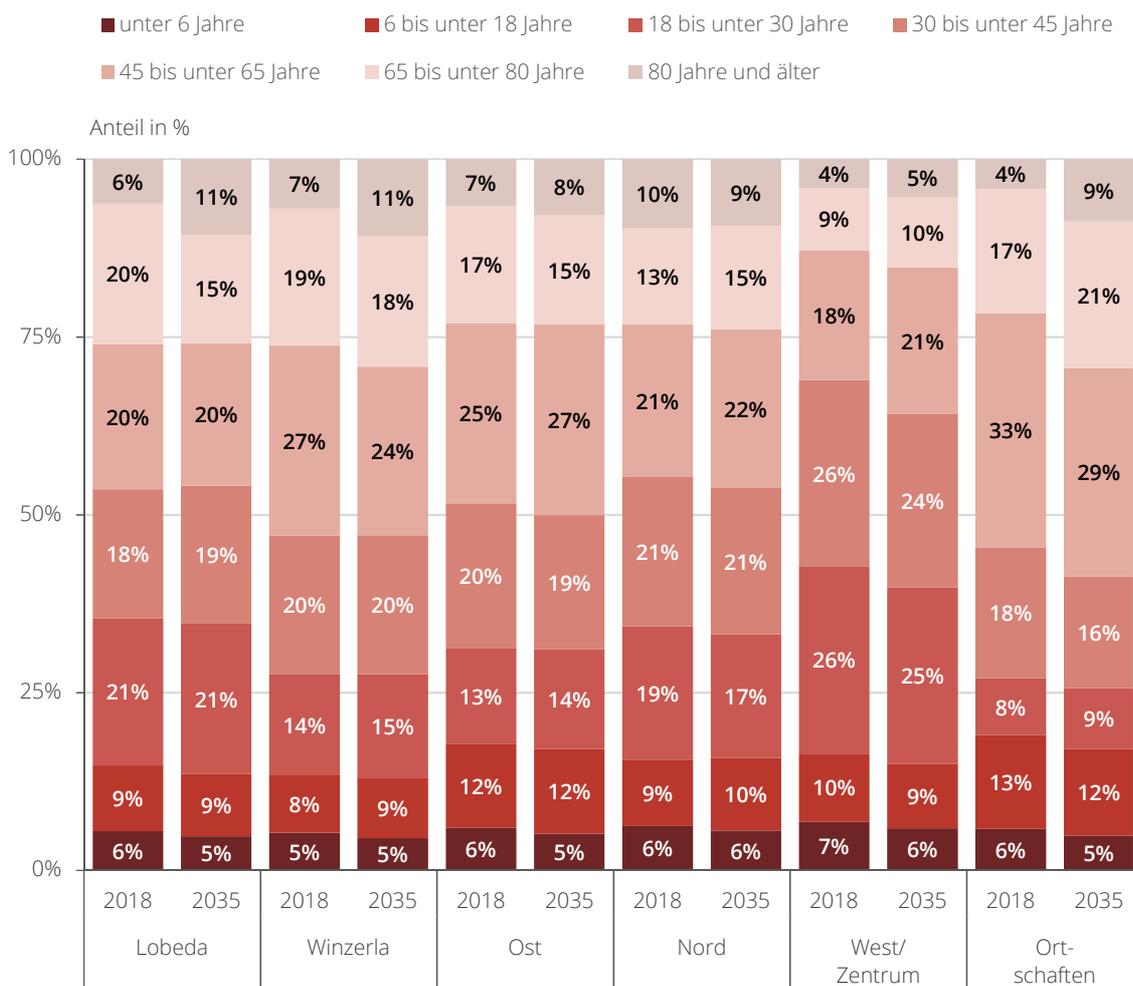
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

ABB. 16 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

ABB. 17 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

ABB. 18 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN

Altersgruppen	Lobeda		Winzerla		Ost	
	2018	2035	2018	2035	2018	2035
unter 6 Jahre	1.342	1.075	759	626	962	880
6 bis unter 18 Jahre	2.245	1.990	1.169	1.180	1.887	2.023
18 bis unter 30 Jahre	5.046	4.766	2.040	2.019	2.144	2.399
30 bis unter 45 Jahre	4.414	4.373	2.815	2.706	3.276	3.220
45 bis unter 65 Jahre	4.966	4.529	3.853	3.286	4.050	4.569
65 bis unter 80 Jahre	4.812	3.438	2.775	2.550	2.653	2.617
80 Jahre und älter	1.528	2.405	1.005	1.495	1.052	1.352
<b>Gesamt</b>	<b>24.353</b>	<b>22.576</b>	<b>14.416</b>	<b>13.862</b>	<b>16.024</b>	<b>17.059</b>

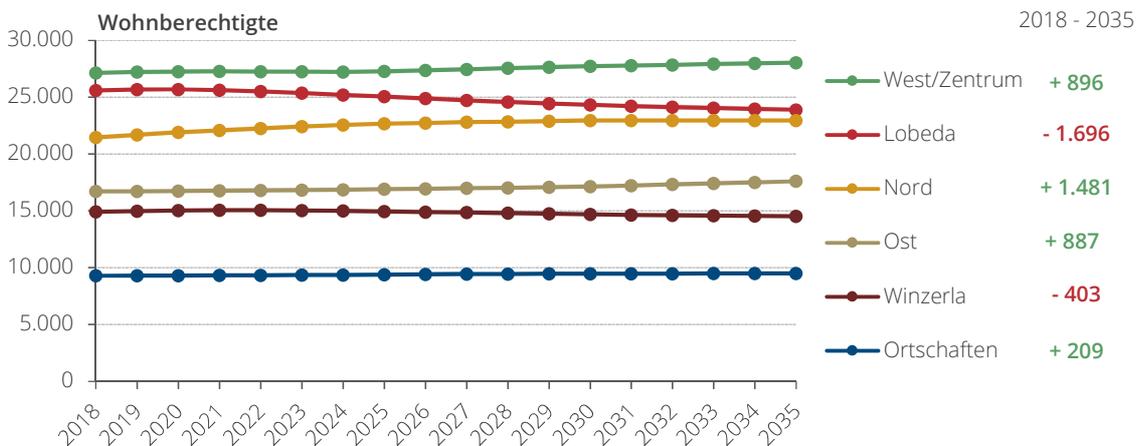
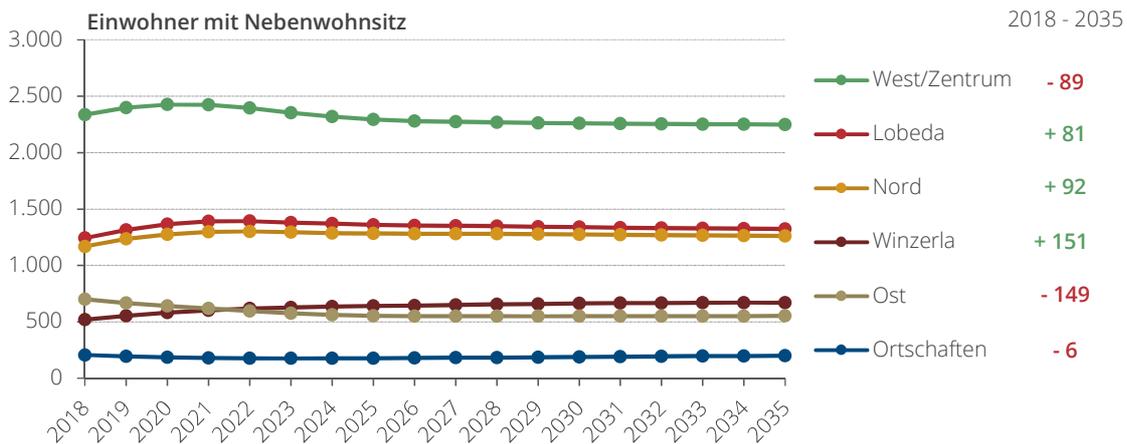
Altersgruppen	Nord		West/ Zentrum		Ort- schaften	
	2018	2035	2018	2035	2018	2035
unter 6 Jahre	1.260	1.211	1.690	1.523	530	454
6 bis unter 18 Jahre	1.899	2.213	2.381	2.324	1.197	1.137
18 bis unter 30 Jahre	3.810	3.777	6.530	6.418	729	793
30 bis unter 45 Jahre	4.256	4.457	6.489	6.270	1.672	1.464
45 bis unter 65 Jahre	4.365	4.840	4.540	5.320	2.997	2.723
65 bis unter 80 Jahre	2.740	3.153	2.164	2.544	1.583	1.918
80 Jahre und älter	1.979	2.045	1.011	1.390	385	819
<b>Gesamt</b>	<b>20.309</b>	<b>21.697</b>	<b>24.805</b>	<b>25.790</b>	<b>9.093</b>	<b>9.308</b>

ABB. 19 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN  
(Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz)

Altersgruppen	2018		2020			2025		2030		2035	
	absolut	Anteil in %									
unter 6 Jahre	6.572	6%	6.442		6.064		5.841		5.782	5%	
6 bis unter 18 Jahre	10.930	9%	11.488		11.913		11.671		11.253	10%	
18 bis unter 30 Jahre	24.949	22%	24.210		23.982		24.079		24.285	21%	
30 bis unter 45 Jahre	23.665	21%	24.671		24.390		23.964		23.275	20%	
45 bis unter 65 Jahre	25.276	22%	24.849		24.953		25.010		25.810	22%	
65 bis unter 80 Jahre	16.809	15%	16.180		15.586		16.644		16.518	14%	
80 Jahre und älter	6.975	6%	8.149		9.423		9.146		9.625	8%	
<b>Gesamt Jena</b>	<b>115.176</b>	<b>100%</b>	<b>115.990</b>		<b>116.310</b>		<b>116.355</b>		<b>116.549</b>	<b>100%</b>	

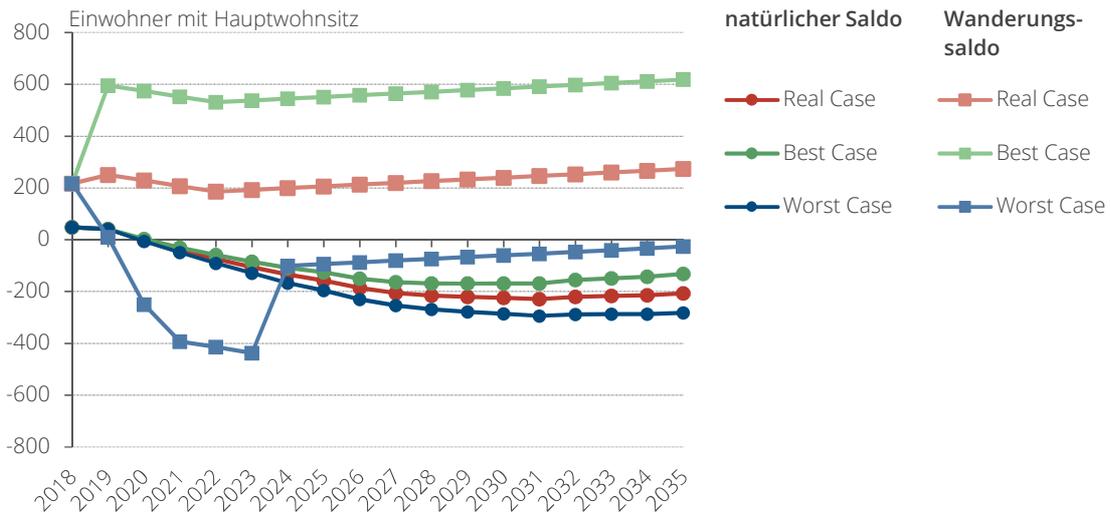
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

ABB. 20 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

ABB. 21 ENTWICKLUNG DER SALDEN NACH DEN CASES IM VERGLEICH



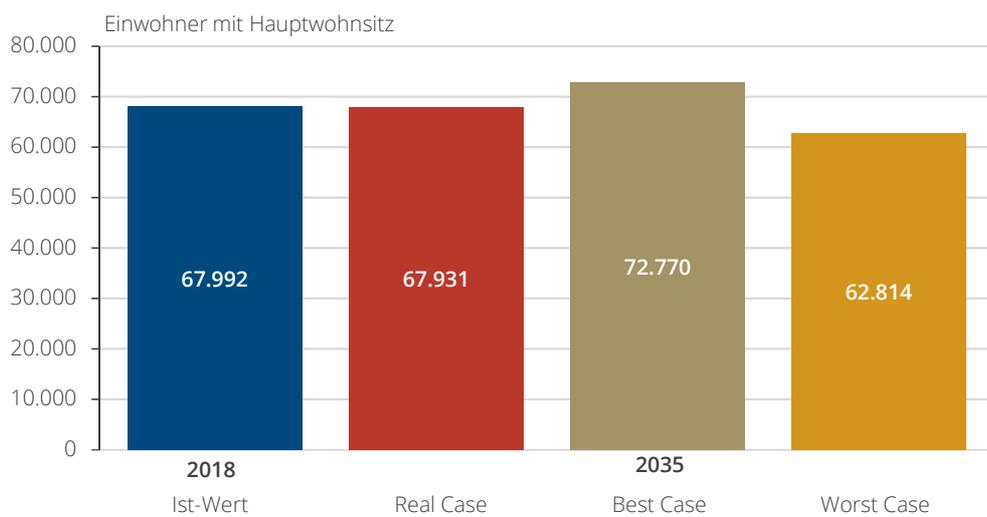
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

ABB. 22 ERGEBNISSE DER CASES IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

ABB. 23 ENTWICKLUNG DER ZAHL DER 18- BIS UNTER 65-JÄHRIGEN BIS 2035 NACH DEN CASES



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

## 1.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der demographische Wandel führt nicht nur zu einer veränderten Bevölkerungsentwicklung, sondern auch zu veränderten Haushaltsstrukturen und -zahlen, die insbesondere für die Wohnungsnachfrage von großer Bedeutung sind. Darum soll die Entwicklung der zukünftigen Haushaltszahlen mit dem empirischen Instrument der Haushaltsprognose sowohl für die Gesamtstadt als auch für

die einzelnen Planungsräume Jena abgeschätzt werden. Mit diesem Instrument wird versucht, die Komplexität der Haushaltsbildungsprozesse abzubilden. Die Basis hierfür bildet der Real Case der neu erstellten Bevölkerungsprognose 2019 (► siehe Kapitel B 1.1).

### 1.2.1 METHODE

Haushalte werden statistisch nicht erfasst, sondern müssen anhand der Einwohnermeldedatei ermittelt („generiert“) werden. Die Statistikstelle der Stadt Jena führt entsprechend mithilfe eines Rechenprogramms (HHGen) jährlich eine Haushaltsgenerierung durch (► siehe Kapitel A 1.1.5).<sup>1</sup>

Ermittelt wird die Zahl der statistischen Privathaushalte<sup>2</sup> auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz), jedoch ohne in Heimen wohnende Bevölkerung. Mit dieser Methode werden Wohngemeinschaften, die nicht gemeinsam wirtschaften, getrennt erfasst, was zu höheren Haushaltszahlen führt.

Mit den so ermittelten Haushaltsstrukturen nach Anzahl, Größe und Haushaltstyp können entsprechende Quoten berechnet werden, die die Grundlage der Haushaltsprognose bilden. Darauf aufbauend werden Annahmen zu den zukünftig zu erwartenden Veränderungen dieser Strukturen bzw. Quoten getroffen.

In einem weiteren Arbeitsschritt werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit den im Zeitverlauf angepassten Haushaltsquoten mithilfe des SIKURS-Programmes zusammengeführt und die neuen Haushaltszahlen berechnet.

### MEHR KLEINE HAUSHALTE UND INSGESAM STEIGENDE NACHFRAGE

Auf Basis der Bevölkerungsprognose 2019 (Real Case) als auch der Haushaltsgenerierung der vorangegangenen Jahre wurde die zukünftige Zahl der statistischen Privathaushalte beziehungsweise Wohnhaushalte berechnet.

Insbesondere durch die sich fortsetzende Singularisierung und der Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) wird es weiterhin zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kommen. Entsprechend wird sich voraussichtlich die Zahl der statistischen Privathaushalte in Jena um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen.

Dabei wachsen insbesondere die kernstädtischen Planungsräume, während in den Großsiedlungen die Haushaltszahlen geringfügig zurückgehen werden.

Die Zahl der Wohnhaushalte – Personen in Haushalten, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen – wächst im gleichen Zeitraum von 55.798 auf 57.549.

<sup>1</sup> Zum Rechenprogramm vgl. detailliert <http://www.staedtestatistik.de/284.html>.

<sup>2</sup> Als statistische Privathaushalte werden zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (z. B. Einzeluntermieter) bezeichnet. Wirtschaften die Personen getrennt wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften oder teilweise auch nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften zumeist der Fall, werden sie als einzelne Haushalte betrachtet, auch wenn sie gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Personengemeinschaften, die unabhängig ihres wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs gemeinsam eine Wohnung bewohnen, werden als Wohnhaushalte bezeichnet (► siehe Kapitel B 1.2.4).

Abschließend werden die so bis zum Jahr 2035 ermittelten statistischen Privathaushalte mit einem Schätzmodell auf Wohnhaushalte umgerechnet, um so eine verlässliche Zahl von Wohngemeinschaften abbilden zu können. Mit dieser Variante kann ein genaueres Bild der Wohnungsnachfrage aufgezeigt werden.

Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung der Zahlen weisen die Ergebnisse eine ge-

wisse Fehlerbreite auf, die zum einen aus der Fehlerbreite der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose resultiert. Zum anderen wächst sie an, je länger der Prognosezeitraum reicht und je kleiner der Teilraum ist, auf den sich die Prognose bezieht. In diesem Sinne sind die dargestellten Ergebnisse nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen zu verstehen.

### 1.2.2 ANNAHMEN ZUR ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Analyse der aktuellen Strukturen und Haushaltsbildungsprozesse stellt einen wichtigen inhaltlichen Arbeitsschritt dar und die Frage, inwieweit diese sich zukünftig verändern werden, den anderen. Mit der Haushaltsprognose werden entsprechende Annahmen zu den aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklungen getroffen, was jedoch bedeutet, dass auch divergierende Entwicklungen eintreten können. Entsprechend zeigen die nachfolgend aufgezeigten Ergebnisse eine wahrscheinliche, aber nicht einzig mögliche Entwicklung auf.

Die Annahmen wurden von Timourou in Zusammenarbeit mit der Statistikstelle der Stadt Jena auf Grundlage umfangreicher Recherchen und demographischer Analysen erarbeitet. Die inhaltlichen Annahmen wurden anschließend durch die Statistikstelle der Stadt Jena in die Quoten des Rechenmodells übersetzt.

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung wurden folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten bis zum Jahr 2035 zugrunde gelegt:

- Die Bevölkerungsprognose beinhaltet einen Rückgang der Anzahl an Kindern. Dies führt in erster Linie zu weniger Familien, auch wenn die Anzahl der Kinder je Haushalt weiter zunehmen wird.
- Gleichzeitig wird – ähnlich wie in Deutschland insgesamt – von einem Trend zu etwas mehr

kinderlosen Haushalten ausgegangen.

- Zudem wird angenommen, dass der Anteil an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern weiterhin leicht abnehmen wird.
- Aufgrund von zwei divergierenden Prozessen bleibt die Größe der Senioren-Haushalte in etwa konstant: Einerseits weisen Männer-Jahrgänge im Senioren-Alter keine kriegsbedingten Lücken mehr auf, sodass unter den Senioren-Haushalten der Anteil der 2-Personen-Haushalte ansteigt. Andererseits bewirkt die höhere Lebenserwartung der Seniorinnen einen sinkenden Anteil der 2-Personen-Haushalte bei Senioren über 80 Jahren.
- Bei den jüngeren Haushalten wird grundsätzlich noch von einer leichten Haushaltsverkleinerung ausgegangen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass jüngere Menschen immer länger Single bleiben (Singularisierung). Des Weiteren wird auch zukünftig von einem geringen Anteil an Mehrgenerationen-Haushalten ausgegangen.

Für jeden Planungsraum werden die Quoten der Haushaltstypen gesondert berechnet und fortgeschrieben. Einige der dargestellten Prozesse führen dazu, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinern wird, andere führen hingegen zu einer Vergrößerung. In der Summe folgt eine leicht abnehmende Haushaltsgröße.

### 1.2.3 ERGEBNISSE DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Haushaltsprognose 2019 vermittelt ein detailliertes Bild der zu erwartenden wahrscheinlichen Entwicklung der statistischen Privathaushalte. Zugleich verdeutlicht die Prognose, dass sich die ge-

samtstädtische Entwicklung in den Planungsräumen aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Perspektiven voneinander unterscheidet.

Die Zahl der statistischen Privathaushalte in Jena wird sich voraussichtlich um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen. Diese Entwicklung verläuft dabei zum größten Teil relativ geradlinig. So

wird die Zahl der Haushalte vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung beeinflusst (siehe Kapitel B 1.1).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

Haushaltsgröße	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
<b>1 Person</b>	31.612	32.145	33.323	33.896	34.668	3.056	+9,7%
<b>2 Personen</b>	17.916	17.801	17.104	17.122	17.107	-809	-4,5%
<b>3 Personen</b>	6.135	6.145	6.191	6.133	6.075	-60	-1,0%
<b>4 und mehr Personen</b>	5.380	5.370	5.458	5.368	5.283	-97	-1,8%
<b>Jena gesamt</b>	61.043	61.461	62.077	62.519	63.133	2.090	+3,4%

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößenentwicklung wird deutlich, dass sich der zentrale Trend der vergangenen Jahre – der Anstieg der 1-Personen-Haushalte – weiter fortsetzt. So erhöht sich die Anzahl dieser Haushaltsgruppe um rd. 3.056 Haushalte von 31.753 (2018) auf 34.668 Haushalte im Jahr 2035 (+ 9,2 %). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten steigt damit von aktuell 52,0 % auf 54,9 % zum Ende des Prognosezeitraumes.

wird bis 2035 hingegen abnehmen. Absolut und relativ geht die Zahl der 2-Personen-Haushalte kontinuierlich zurück, und zwar von 17.872 auf 17.107 Haushalte im Jahr 2035. Der Anteil sinkt damit von 29,3 % auf 27,1 %. Größere Haushalte mit 3 und mehr Personen nehmen bis ungefähr 2025 zu und anschließend bis 2035 kontinuierlich ab. Das zwischenzeitliche Hoch geht auf die temporäre Zunahme der Familien mit mehreren Kindern und auf den Anstieg der Mehrpersonenhaushalte zurück.

Die Anzahl der Haushalte mit mehreren Personen

ABB. 2 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER HAUSHALTSTYPEN IN JENA 2018 BIS 2035



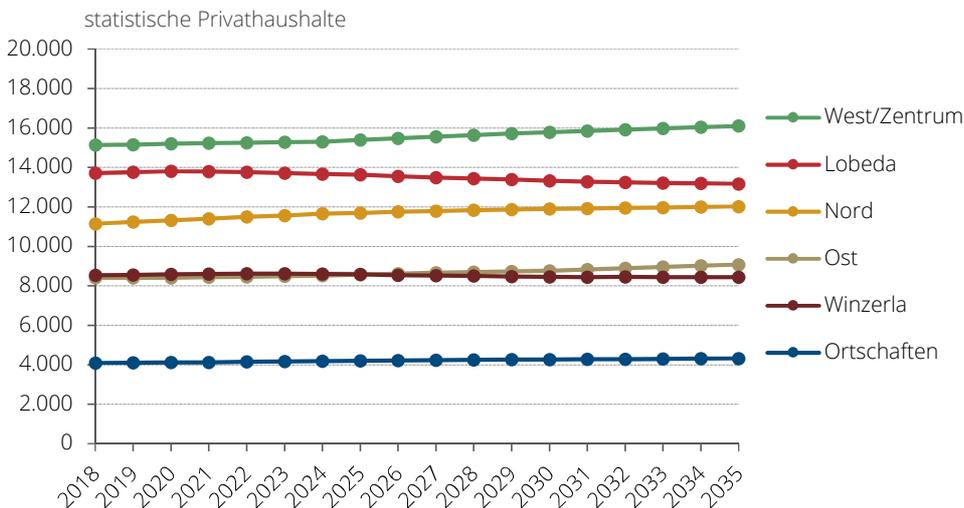
\* Mehrpersonenhaushalte umfassen Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern und andere Mehrgenerationenhaushalte

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die **durchschnittliche Haushaltsgröße** von 1,78 auf 1,74 Personen je Haushalt bis zum Ende des Prognosezeitraumes verringern wird. Die Abnahme ist ein sehr langsamer Prozess, der kaum nennenswerten Schwankungen unterliegt und Ergebnis der beschriebenen Annahmen ist.

Hinsichtlich der Haushaltsgrößen und -typen weichen die beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen in den Planungsräumen teilweise voneinander ab.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena

Darstellung: Timourou

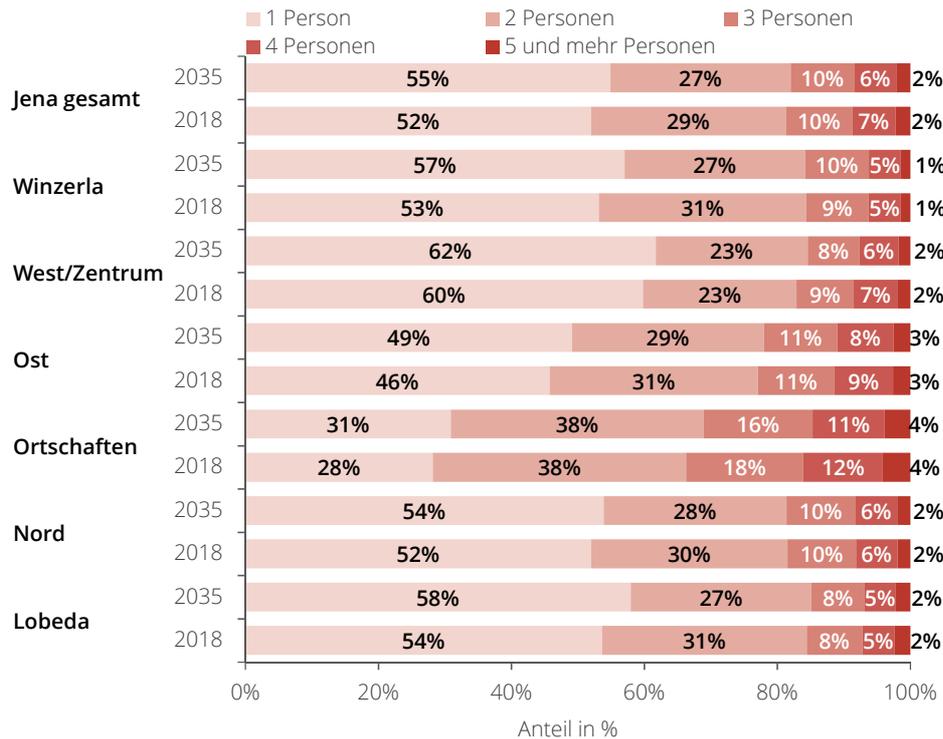
Aufgrund des gefragten Wohnstandortes – vor allem für jüngere Haushalte – wird der Planungsräum **West/Zentrum** voraussichtlich um 6,4 % auf rd. 16.100 Haushalte anwachsen. Der Anteil an 1-Personen-Haushalten ist dort mit 61,7 % am höchsten, entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit aktuell 1,68 und zukünftig 1,64 am geringsten. Zu berücksichtigen ist dort jedoch der hohe Anteil an Wohngemeinschaften

Die stärksten Anstiege können die Planungsräume **Nord** und **Ost** verzeichnen, in denen die Anzahl der Haushalte jeweils um 7,9 % auf 12.025 Haushalte in Nord und 9.078 in Ost ansteigen. Gleichzeitig ist Nord der einzige Planungsräum, in dem der Anteil größerer Haushalte (4 Personen und mehr) nicht abnehmen, sondern konstant bleiben wird. Dies ist vor allem auf den neubaubedingten Zuzug von Familien zurückzuführen

Ähnliche Haushaltsstrukturen lassen sich in **Lobeda** und **Winzerla** wiederfinden. Beide Planungsräume weisen mit 58,0 % und 57,1 % ebenfalls hohe Anteile an 1-Personen-Haushalten auf und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt 2035 mit voraussichtlich 1,67 ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt, was vor allem am hohen Senioren-Anteil liegt. Trotz des Haushaltsverkleinerungsprozesses kann der Bevölkerungsrückgang nicht ausgeglichen werden und die Anzahl der statistischen Privathaushalte sinkt in Lobeda um 3,9 % auf 13.171 Haushalte und in Winzerla um 1,2 % auf 8.438 Haushalte.

Die höchsten Anteile an größeren Haushalten sind jedoch in den **Ortschaften** (2035: 15 %) und **Ost** (2035: 11 %) zu finden. Entsprechend wird 2035 die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Ortschaften voraussichtlich 2,20 und in Ost 1,87 betragen. Bezogen auf die Anzahl der statistischen Privathaushalte ergibt dies in den Ortschaften einen Anstieg um 5,4 % auf 4.320 Haushalte und in Ost einen Anstieg um die bereits benannten 7,9 %.

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

### 1.2.4 SCHÄTZUNG DER WOHNHAUSHALTE

Die Ermittlung der statistischen Privathaushalte mithilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens ist eine allgemein anerkannte Möglichkeit regelmäßig Informationen zur Haushaltsentwicklung zu erhalten. Diese werden auch jährlich in den Stadtteilübersichten veröffentlicht (► siehe Kapitel C).

Für die Frage des Wohnungsmarktes sind diese Ergebnisse jedoch nicht ganz passend. Denn – wie bereits in Fußnote 2 erläutert – werden mit den statistischen Privathaushalten wirtschaftlich selbständige Personengemeinschaften definiert. Es ist

jedoch möglich, dass mehrere statistische Privathaushalte gemeinsam eine Wohnung bewohnen, wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften üblich, welche dann als Wohnhaushalte bezeichnet werden. Deswegen gibt es in Jena mehr statistische Privathaushalte als Wohnungen. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage gibt es also weniger Haushalte mit einer Person, die Wohnungen mieten und mehr größere Haushalte und damit insgesamt weniger Haushalte, die eine Wohnung nachfragen.

ABB. 5 WOHNHAUSHALTE UND STATISTISCHE PRIVATHAUSHALTE 2011 IM VERGLEICH

	Wohnhaushalte		statistische Privathaushalte	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
<b>1 Person</b>	24.962	43,4%	31.238	52,2%
<b>2 Personen</b>	19.006	33,0%	17.552	29,3%
<b>3 Personen</b>	8.165	14,2%	6.610	11,0%
<b>4 Personen</b>	3.920	6,8%	3.451	5,8%
<b>5 und mehr Personen</b>	1.527	2,7%	1.002	1,7%
<b>Jena gesamt</b>	<b>57.580</b>	<b>100%</b>	<b>59.853</b>	<b>100%</b>

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

Das dem tatsächlich so ist, verdeutlichen die Ergebnisse des Zensus 2011, die im Mai 2014 veröffentlicht wurden: Mit dem Zensus hat das Statistische Bundesamt auf Basis des Einwohnermelderegisters, eines Registerabgleichs sowie eigener Erhebungen in einem sehr aufwändigen Rechenverfahren und im Abgleich mit der Wohnungs- und Gebäudezählung die Zahl der Wohnhaushalte für das Jahr 2011 ermittelt.<sup>3</sup>

Im Ergebnis liegt die Zahl der Wohnhaushalte mit 57.580 um 3,8 % niedriger als die der statistischen Privathaushalte (► siehe Abbildung 5).<sup>4</sup> Auch liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 43,4 % deutlich unter demjenigen der statistischen Privathaushalte mit 52,2 %. Zudem korrespondiert die Gesamtzahl der Wohnhaushalte wesentlich besser zu der Zahl der Wohnungen von 58.666 (laut GWZ 2011).

Die mit dem Zensus ermittelten Wohnhaushalte ergeben damit eine zutreffende Struktur, allerdings nur für das Jahr 2011, da es sich um eine einmalige Erhebung und Berechnung handelt.

Da das Rechenverfahren des Zensus 2011 nicht ohne Weiteres wiederholt werden kann, muss ein überschlägiges Schätzverfahren angewendet werden. Dieses ist in zwei Arbeitsschritte untergliedert:

- Zuerst werden die Differenzen zwischen der Anzahl an Personen in statistischen Privathaushalten für 2012 und den Zensusergebnissen für 2011 für jede Haushaltsgröße ermittelt. Dieses Verhältnis ergibt spezifische Quoten, womit sowohl die Anzahl an Haushalten als auch die Aufteilung nach Haushaltsgrößen korrigiert wird.
- Im zweiten Schritt werden in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße die sich jährlich veränderte Anzahl an statistischen Privathaushalten mit Hilfe eines Korrekturfaktors umgerechnet.

Die so gewonnen Zahlen sind damit zwar mit einer gewissen Fehlerbreite behaftet, aber in Bezug auf den Wohnungsmarkt noch immer aussagekräftiger als die Zahl der statistischen Privathaushalte.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um 3,1 % oder 1.751 Haushalte zu. Die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt in dem Zeitraum deutlich um 2.595 an, während die 2-Personen-Haushalte kontinuierlich abnehmen. Die Zahl der 3- und mehr-Personen-Haushalte nimmt bis 2025 leicht zu und danach wieder geringfügig ab.

<sup>3</sup> Zur Methodik siehe ausführlich: ZENSUS 2011: Ablauf der Haushaltgenerierung, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2013, S. 13ff.

<sup>4</sup> Dieser Vergleich ist nicht ganz korrekt, da der Stichtag beim Zensus der 09.05. und bei der Haushaltsgenerierung der 31.12. ist.

Da die Ergebnisse des Zensus 2011 zu den Haushaltszahlen nur für die Gesamtstadt und nicht kleinräumig differenziert nach Planungsräumen vorliegen, kann das Schätzverfahren nicht auf die Planungsräume angewendet werden.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	Anteil in %
	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	
<b>1 Person</b>	24.363	24.712	25.761	26.270	26.958	2.595	10,6%
<b>2 Personen</b>	18.106	18.034	17.333	17.350	17.335	-770	-4,3%
<b>3 Personen</b>	7.224	7.289	7.340	7.277	7.214	-10	-0,1%
<b>4 Personen</b>	4.289	4.317	4.372	4.304	4.236	-53	-1,2%
<b>5 und mehr Personen</b>	1.816	1.817	1.857	1.829	1.806	-10	-0,5%
<b>Jena gesamt</b>	<b>55.798</b>	<b>56.169</b>	<b>56.662</b>	<b>57.031</b>	<b>57.549</b>	<b>1.751</b>	<b>3,1%</b>

Berechnung/Darstellung: Timourou

## 1.3 EVALUIERUNG DER PROGNOSEN

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 der Stadt Jena ist eine empirische Handlungsgrundlage, die Einschätzungen darüber enthält, wie sich zukünftig Bevölkerungszahl, Altersstruktur und Haushaltsgrößen entwickeln könnten. Wie in Kapitel B 1.1 bereits dargestellt, sind Prognosen keine Prophezeiungen, die sich erfüllen werden, sondern Annahmen über eine wahrscheinliche Entwicklung und zugleich Anleitung für aktives Agieren.

Der Zweck einer Prognose erfüllt sich insbesondere durch den laufenden Abgleich der prognostizierten Werte mit der tatsächlichen Entwicklung. Damit kommt der Prognose eine Steuerungsfunktion zu, mit der zum einem beobachtet werden kann, ob die mit der Prognose getroffenen Annahmen tatsächlich so eintreffen. Zum anderen kann geprüft werden, wie sich geplante bzw. gezielte

Maßnahmen, wie zum Beispiel zusätzliche Bautätigkeit, auswirken. Letzteres trifft auch auf nicht vorhersehbare Entwicklungen wie zum Beispiel den Zuzug von Geflüchteten oder eine Pandemie zu.

In der Evaluierung der Prognosen erfolgen insbesondere eine Überprüfung der Annahmen der Hauptvariante (Real Case) der Bevölkerungsprognose 2019 und eine Interpretation der Abweichungen.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gab es vertiefende Analysen, um den Einfluss der Pandemie auf die einzelnen Komponenten der Einwohnerentwicklung von den typischen Entwicklungstrends zu differenzieren. Die zentralen Erkenntnisse fließen in stark verkürzter Form in die Interpretation mit ein.

### JENA SCHRUMPT FRÜHER ALS ERWARTET

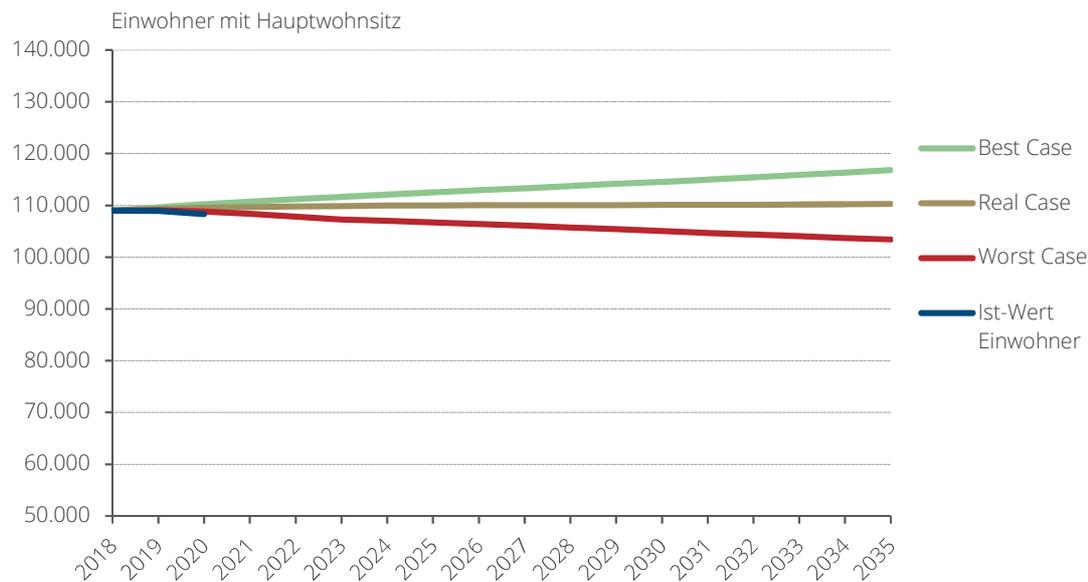
2019 und 2020 hat die **Einwohnerzahl** von Jena leicht abgenommen, prognostiziert wurde jedoch ein leichtes Wachstum. Die Analysen zeigen vielfältige Ursachen, wobei die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** eine besondere Rolle spielen.

Diese wirken sich insbesondere auf das Wandlungsgeschehen aus. So nahm die Zahl der **Zuzüge** vor allem aus dem Ausland ab, auch sind zahlreiche **Studenten** – sowohl aus dem Ausland als auch aus Thüringen – angesichts von Online-Veranstaltungen nicht nach Jena gezogen. Die Zahl der **Fortzüge Schutzsuchender** hat – durch Corona etwas gedämpft – stärker zugenommen als im Real Case angenommen, sodass der Wandlungssaldo negativ ausfiel. Gleichzeitig hat trotz Corona die **Suburbanisierung** weiter zugenommen.

Anders als anfänglich befürchtet hat Corona in Jena, nicht wie in einigen anderen Gemeinden Thüringens, zu einer **Übersterblichkeit** geführt, die Sterbefälle liegen auf dem prognostizierten Niveau.

Deutliche Abweichungen ergaben sich hingegen beim natürlichen Saldo. Dieser war bereits 2019 negativ, prognostiziert war dies erst für 2020 und auch nicht in der Größenordnung. Überraschend lag die Zahl der **Geburten** 2019 und 2020 unter den prognostizierten Werten, der Rückgang ist stärker ausgefallen als vorausberechnet, was auch für andere ostdeutsche Städte gilt. Derzeit lassen sich mehrere Gründe ermitteln: So war der Zuzug ausländischer Frauen geringer ausgeprägt als prognostiziert, auch wenn die Geburtenhäufigkeit relativ konstant geblieben war. Bei den deutschen Frauen ist insgesamt die Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen schwächer vertreten als prognostiziert und zugleich weist diese Gruppe in einigen Planungsräumen einen Rückgang bei der Geburtenrate auf. Die Frage, ob eine grundsätzliche Trendänderung vorliegt oder nur eine zeitliche Verschiebung, kann frühestens 2022 empirisch beantwortet werden.

ABB. 1 VERGLEICH DER EINWOHNERENTWICKLUNG



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena

Darstellung: Timourou

Bei dem Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Werte der Prognosen Trendlinien abbilden und keine jahrgangsscharfen Zahlen sind. Leichte Abweichungen in einzelnen Jahren sind also normal und stellen die typische Fehlerbreite dar. Entscheidender ist, ob sie den grundsätzlichen Trends und Entwicklungen entsprechen. Deswegen ist neben der Überprüfung des Endergebnisses – also die Gesamtbevölkerungszahl – auch die Überprüfung der zugrunde liegenden Annahmen wichtig, um so Abweichungen oder mögliche neue Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren. Mit den Ergebnissen der Jahre 2020 und 2021 liegen gegenüber der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 noch nicht ausreichend Daten vor, um Trends abbilden zu können. Ein zusätzliches Problem ist, dass die unvorhergesehene Corona-Pandemie die Bevölkerungsentwicklung deutlich beeinflusst hat. Die Folgen auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage lassen sich zu diesem Zeitpunkt jedoch nur bedingt abschätzen.

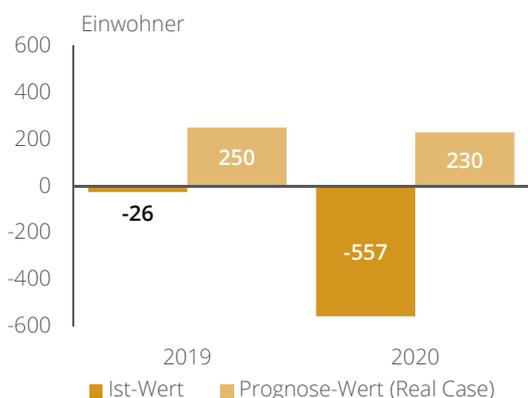
Im Zeitverlauf von 2011 bis 2018 gewann Jena stetig an Einwohnern. Die kommunale Bevölkerungsprognose der Stadt Jena ging in der Real-Case-Variante für die Jahre 2019 und 2020 von einem weiten, leicht abgeschwächten Bevölkerungswachstum auf 109.518 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2020 aus. In der Worst-Case-Variante, der die

Annahme einer wirtschaftlich ungünstigeren Entwicklung und einem stärkeren Fortzug von Geflüchteten zugrunde liegt, wurde von einem Rückgang auf 108.795 Einwohnern im Jahr 2020 ausgegangen.

Tatsächlich verlief die Einwohnerentwicklung noch etwas ungünstiger (siehe Abbildung 1). Die rückläufige Entwicklung setzte aber bereits 2019, also noch vor der Corona-Pandemie, ein. In dem ersten Prognosejahr 2019 lag die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz mit – 351 Personen schon deutlich unter der prognostizierten Zahl der Real-Case-Variante und war sogar um 111 Personen niedriger als die Worst-Case-Variante. Mit Beginn der Corona-Pandemie 2020 betrug die Abweichung bereits – 1.212 Personen gegenüber der Real-Case- bzw. – 489 Personen gegenüber der Worst-Case-Variante. Damit ist die Bevölkerungszahl bis 2020 gegenüber dem Basisjahr (2018) um – 0,6 % zurückgegangen statt der erwarteten Zunahme um + 0,5 % (Real Case) bzw. Abnahme um – 0,2 % (Worst Case).

Wesentliche Ursache für die rückläufige Einwohnerentwicklung sind die **Wanderungssalden**, die deutlich niedriger ausfielen als erwartet. Besonders ungünstig fiel der Wanderungssaldo im Pandemiejahr 2020 aus, statt eines Gewinns von 230 Personen erfolgte ein Defizit von 557 Personen (siehe Abbildung 2).

ABB. 2 WANDERUNGSSALDO



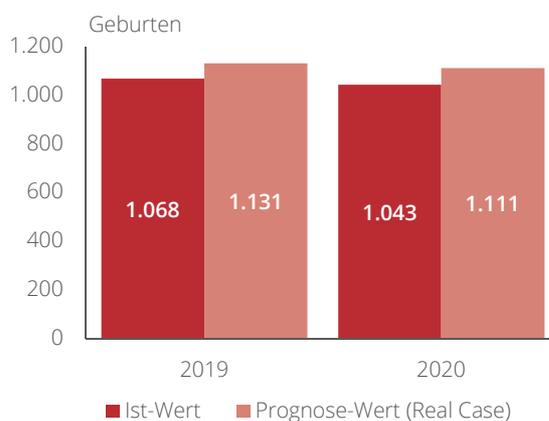
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Jena werden die Wanderungsbewegungen nach verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten unterschieden, da für sie unterschiedliche Wanderungsdynamiken und -gründe angenommen werden können. Bei der vertiefenden Analyse wird deutlich, dass gegenüber dem Ausland 2019 der Saldo in etwa wie prognostiziert, 2020 aber deutlich stärker zurückgegangen ist. In dem Pandemiejahr 2020 gab es aufgrund der eingeschränkten Mobilität einen drastischen Rückgang der Zuzüge um 40 %, die Fortzüge sanken um 32 %. Das Nachlassen des Zuzugs ist dabei nicht auf einen Rückgang Schutzsuchender zurückzuführen. Ihre Zahl nahm 2019 und 2020 weiter leicht zu. Der Rückgang bei den ausländischen Studierenden fällt absolut betrachtet deutlich geringer aus als der Rückgang entsprechender Altersgruppe bei den Zuzügen aus dem Ausland. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Studierenden weiterhin studiert – aber online und somit nicht nach Jena zugezogen ist. Im Real Case wurde dabei von einer weiteren Zunahme ausländischer Studierender analog der Vorjahre ausgegangen. Eine vergleichbare Entwicklung der Wanderungen, auch wenn etwas abgeschwächt, trifft auch auf die neuen Bundesländer insgesamt zu. Im Vergleich zu den alten Bundesländern sind Abweichungen gegenüber Annahmen relativ gering. Deutlich ungünstiger fiel hingegen in beiden Jahren der Saldo mit dem Umland aus. Die Zuzüge haben sich verringert, die Fortzüge haben 2020 sogar den zweithöchsten Wert der letzten neun Jahre erreicht. Die Suburbanisierung hat damit noch weiter zugenommen.

Auch der natürliche Saldo hat sich etwas anders entwickelt als angenommen. Dieser war bereits 2019 negativ, prognostiziert war dies erst für 2020 und auch nicht in der Größenordnung. So lag die Zahl der **Geburten** um - 63 (2019) und - 68 (2020) niedriger als erwartet (siehe Abbildung 3). Ursache ist die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunkene Geburtenrate, also die Zahl der Geburten je 1000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren. Im Basisjahr 2018 war die Geburtenrate mit 50,7 Geburten noch relativ hoch. 2020 lag die Geburtenrate real bei 48,0, prognostiziert war eine Rate von 50,2. Der relative Rückgang im Jahr 2020 gegenüber 2019 verlief ähnlich wie prognostiziert, allerdings auf etwas niedrigerem Niveau.

In der Real-Case-Variante wurde angenommen, dass die zusammengefasste Geburtenziffer je Frau bei den Personen ohne Fluchthintergrund bis 2035 konstant bleibt und das Durchschnittsalter der Frauen bei der Geburt bis 2035 um einen Monat pro Jahr leicht ansteigt. Letzteres dürfte sich in dem kurzen Betrachtungszeitraum noch nicht nennenswert ausgewirkt haben. Grundsätzlich sind Geburtenraten stets größeren zufälligen Schwankungen unterworfen sowohl innerhalb eines Jahres als auch zwischen den Jahren. 2019 ging die Geburtenrate jedoch auf 48 Geburten je 1000 Frauen zurück und unterschritt erstmals das langjährige Mittel. Auch 2020 ging sie noch einmal leicht zurück, sodass es sich nicht mehr um einen Ausreißerwert handelt. Für einen generellen Trend sind jedoch zwei Werte empirisch noch nicht ausreichend evident. Allerdings ist diese Entwicklung auch in Thüringen insgesamt sowie in zahlreichen ostdeutschen Städten zu verzeichnen.

ABB. 3 GEBURTENFÄLLE



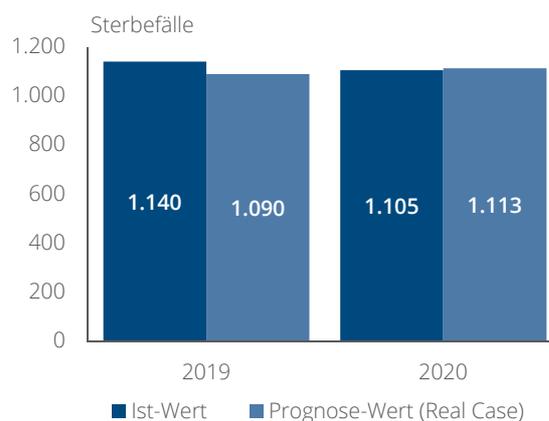
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Die Zahl der Geburten hängt natürlich auch von der **Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter** ab. In der Prognose wurde zwar der Rückgang in der Gruppe der 25- bis 30-jährigen, der geburten-schwachen Jahrgänge aus Mitte der 1990er-Jahre, berücksichtigt. Allerdings hat die Zahl der 25- bis 30-jährigen Frauen um ca. 200 stärker abgenommen als prognostiziert. Der Rückgang betrifft ausschließlich deutsche Frauen. Zugleich weist diese Gruppe in einigen Planungsräumen einen Rückgang bei der Geburtenrate auf. Dies kann auf einen veränderten, verhaltensbedingten Trend zurückzuführen sein, von dem derzeit nicht klar ist, ob diese Generation dauerhaft weniger Kinder bekommt oder nur zu einem späteren Zeitpunkt. Bei den ausländischen Frauen war wiederum der Zuzug geringer ausgeprägt als prognostiziert. Die Zahl der Geburten von Schutzsuchenden und auch die anderer Ausländer ist aber mehr oder weniger konstant geblieben ist.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie lässt sich zudem in den ersten 16 Wochen des Jahres 2021 ein deutlicher Anstieg der Geburten auf das Niveau von 2019 beobachten – ein bundesweites Phänomen, das auch mit dem 1. Lockdown zusammenhängen kann und damit nur ein temporäres Phänomen wäre.

Grundsätzlich zeichnet sich für Jena ein langfristiger Trend leicht steigender **Sterbefälle** ab. Die Sterbefälle lagen im Jahr 2019 mit + 50 leicht über dem prognostizierten Wert, was aber im Bereich üblicher Schwankungen liegt. Im Pandemiejahr 2020 hingegen lagen die Sterbefälle fast exakt auf dem Niveau des Real Case. Somit lässt sich für Jena keine corona-bedingte Übersterblichkeit feststellen. Das bedeutet, dass die Corona-Pandemie nicht zu einer – in den Medien viel diskutierten – Übersterblichkeit, also einer überdurchschnittlichen Sterberate, geführt hat oder sie durch geringere andere Todesursachen ausgeglichen wurde. Deutlich wird dieser Effekt bei einer Betrachtung der Sterbefälle nach Kalenderwochen: Auch in den Spitzenzeiten der ersten (April 2020), zweiten (November 2020 bis Januar 2021) und dritten (April 2021) Welle unterscheiden sich die Sterbefallzahlen kaum von den Werten 2019. Allein die 49. und 50. Kalenderwoche 2020 verzeichnet corona-bedingt einen Anstieg gegenüber den Vorjahren, im Gegenzug gab es aber keine typische Grippewelle im Spätwinter mit erhöhten Sterberaten im Februar.

ABB. 4 STERBEFÄLLE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

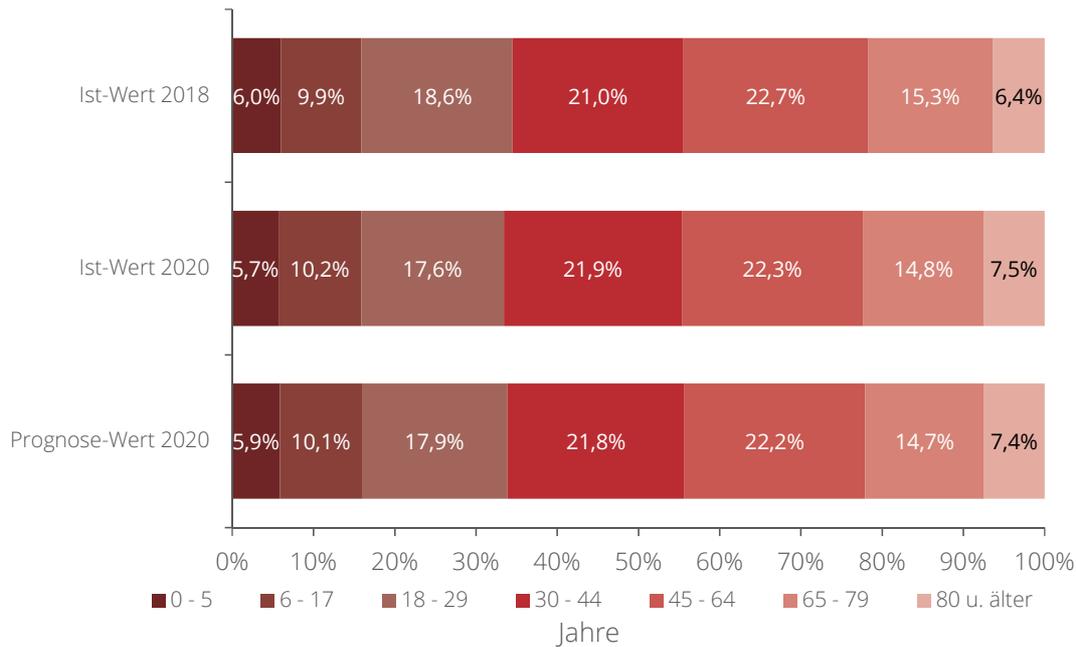
Darstellung: Timourou

Die Entwicklung in Jena ist umso bemerkenswerter, weil in Thüringen insgesamt in der zweiten Corona-Welle die Übersterblichkeit von November 2020 bis Januar 2021 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zu erkennen ist.

In der Real-Case-Variante wurde angenommen, dass die Lebenserwartung bis 2035 bei den Männern um 2,7 Jahre und bei den Frauen um 1,7 Jahre zunimmt und es wurde die Sterberate je Altersjahrgang entsprechend angepasst. Die Zahl der Sterbefälle ist dann abhängig von der Entwicklung der Altersgruppen. Die Zunahme der Senioren in Jena führt damit zu einer Zunahme der Sterbefälle. Allerdings ist der Zeitraum 2019/2020 zu kurz, um eine abschließende Wertung hinsichtlich der Richtigkeit der Annahmen vornehmen zu können. Da die tatsächlichen Werte jedoch in etwa im Trend liegen, dürfte die Prognose die zukünftige Entwicklung gut abbilden. Die Corona-Pandemie hat die demographische Komponente der Sterblichkeit in Jena bisher nicht nennenswert beeinflusst.

In der Regel verändert sich die Verteilung nach Altersgruppen in einer Stadt erst über einen längeren Zeitraum. Entsprechend gibt es nur geringe Unterschiede zwischen den Ist-Werten von 2018 und 2020. Die Ist-Werte entsprechen in etwa den Prognose-Werten (► siehe Abbildung 5).

ABB. 5 ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

In der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 wird davon ausgegangen, dass sich die einzelnen **Planungsräume** unterschiedlich entwickeln. Gründe dafür sind der Zuzug von außerhalb, der vor allem die Kernstadt bevorzugt, die innerstädtischen Umzüge sowie der unterschiedliche natürliche Saldo in den einzelnen Planungsräumen. Eine differenzierte Analyse dieser einzelnen Komponenten auf Ebene der Planungsräume ist aufgrund des kurzen Evaluierungszeitraums aus empirischen Gründen noch nicht sinnvoll.

Abbildung 6 verdeutlicht jedoch, dass sich die dargestellten Entwicklungen auf die einzelnen Planungsräume unterschiedlich stark auswirken, wobei auch hier die corona-bedingten Entwicklungen teilweise das übrige demographische Geschehen überlagern. So scheinen Nord, Ost und die Ortschaften weniger davon betroffen zu sein. Die Einwohnerentwicklung entspricht weitgehend den prognostizierten Trends, auch wenn die Gewinne in Nord und Ost leicht unter den prognostizierten Werten liegen (►siehe Abbildung 6). Die Ortschaften insgesamt folgen bislang ziemlich genau dem vorausgeschätzten Trend. Am stärksten schlägt sich

der Einwohnerrückgang und somit auch die Abweichung gegenüber Prognose in Lobeda nieder. 2020 lag die Einwohnerzahl um – 664 Personen niedriger als prognostiziert. Dies ist im Wesentlichen auf die ausgebliebenen Zuzüge, insbesondere bei den Studenten zurückzuführen, für die Lobeda einen wichtigen Ankunfts- bzw. Wohnort darstellt. Bemerkenswert ist, dass in West/Zentrum sich die Gruppe der 18- bis 27-Jährigen in etwa wie prognostiziert entwickelt hat, da auch dieser Planungsraum ein typischer Studenten-Ankunftsart ist. Dies ist ein Indiz für die Richtigkeit einer Annahme in der Worst-Case-Variante, dass bei einem sich entspannenden Wohnungsmarkt die Zuzüge nach West/Zentrum wegen des attraktiveren Wohnungsangebotes weniger verringern als in Lobeda. Aber auch in West/Zentrum lag die Einwohnerzahl 2020 – 284 Personen unter dem prognostizierten Wert. Auch Winzerla hat anstatt des vorausgeschätzten ausgeglichenen Saldos bis 2020 einen Rückgang um 150 Personen zu verzeichnen.

ABB. 6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist- Wert	2020 absolut	Veränderung in %	Prognose- Wert	Veränderung in %
	2018 absolut			2020 absolut	
West/Zentrum	24.805	24.556	-1,0%	24.840	0,1%
Nord	20.309	20.554	1,2%	20.635	1,6%
Ost	16.024	16.085	0,4%	16.120	0,6%
Lobeda	24.353	23.670	-2,8%	24.334	-0,1%
Winzerla	14.416	14.309	-0,7%	14.459	0,3%
Ortschaften	9.093	9.132	0,4%	9.129	0,4%
Gesamt Jena*	109.000	108.306	-0,6%	109.518	0,5%

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Der Einwohnerrückgang zwischen 2018 und 2020 überträgt sich insgesamt noch nicht 1:1 auf die Entwicklung der Haushalte. Die statistischen Privathaushalte haben weiterhin leicht zugenommen, allerdings mit insgesamt 132 Haushalten geringer als vorausgeschätzt. Durch einen bedeutenden Anstieg der 1-Personen-Haushalte um 788 anstatt der prognostizierten + 392. Hierin ist allerdings zum Teil auch der statische Effekt durch die Zunahme nicht abgemeldeter Einwohner mit Nebenwohnsitz enthalten.

Bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen ist die Prognose von einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Tatsächlich stieg die Zahl um

94 Haushalte noch deutlich an, während die Zahl 4-Personen-Haushalte dem prognostizierten Trend folgt. Im Vergleich dazu hat sich die Zahl der Haushalte mit drei und vor allem die mit zwei Personen deutlich negativer entwickelt als angenommen.

Unter den Planungsräumen spiegelt sich der Einwohnerrückgang in Lobeda bei den Haushalten direkt wider. Für den Planungsraum Ost hat die Haushaltprognose bis 2020 eine mehr oder weniger stabile Entwicklung vorausgeschätzt, tatsächlich stieg die Zahl noch etwas an. Auch in den Ortschaften ist der Anstieg bis 2020 stärker als erwartet. (► siehe Abbildung 7)

ABB. 7 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist- Wert	2020 absolut	Veränderung in %	Prognose- Wert	Veränderung in %
	2018 absolut			2020 absolut	
West/Zentrum	15.138	15.314	1,2%	15.208	0,5%
Nord	11.149	11.345	1,8%	11.327	1,6%
Ost	8.415	8.507	1,1%	8.410	-0,1%
Lobeda	13.710	13.391	-2,3%	13.807	0,7%
Winzerla	8.542	8.582	0,5%	8.591	0,6%
Ortschaften	4.098	4.190	2,2%	4.119	0,5%
Gesamt Jena*	61.052	61.329	0,5%	61.461	0,7%

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

**AUSBLICK**

Wenn die Hochschulen wieder die Präsenzlehre aufnehmen, dürfte wieder mit dem „gewohnten“ **Zuzug der Studierenden** zu rechnen sein.

Auch der **arbeitsmarktbedingte Zuzug** vor allem aus Europa dürfte nach Ausklingen der Pandemie wieder zunehmen, zumal viele Wirtschaftsdaten bereits jetzt schon auf Vor-Corona-Niveau sind. Recht wahrscheinlich ist auch angesichts des Fachkräftemangels ein Nachholeffekt beim Zuzug, ob allerdings auch in der Größenordnung des bisherigen Defizits, muss offenbleiben. Wahrscheinlich ist auch ein stärkerer **Fortzug Schutzsuchender**, zwar nicht in dem Umfang wie im Worst Case abgebildet, aber doch etwas stärker als im Real Case vorausgerechnet.

Sollte sich die niedrigere Geburtenrate fortsetzen, ist in den nächsten Jahren mit ca. 50 bis 70 **Geburten** weniger pro Jahr zu rechnen als prognostiziert.

Insgesamt dürfte 2021 ein weiteres Ausnahmejahr mit einem **Bevölkerungsrückgang** werden. Anschließend könnte sich die Veränderung der Bevölkerungszahl auf dem Pfad zwischen Real Case und Worst Case bewegen.

Das Niveau der absoluten Bevölkerungszahl bleibt durch die **Corona-Jahre** niedriger als im Real Case angenommen.

## 2 QUALITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

In Kapitel B 1 wurde der Frage nachgegangen, wie viele Wohnungen zukünftig benötigt werden. Dies ist aber nur eine – die quantitative – Seite der Wohnungsnachfrage, die andere ist die qualitative, also die Frage, welche Art Wohnungen gebraucht werden. Art bezieht sich dabei auf unterschiedliche Qualitäten der Wohnungen, Größen, (Miet-)Preishöhen und gewünschten Wohnlagen. Die Beantwortung dieser Frage ist eine recht komplexe Aufgabe, der in den folgenden Kapiteln nachgegangen werden soll. In Kapitel B 2 werden zum einen die

grundsätzlichen Einflussfaktoren der qualitativen Wohnungsnachfrage erörtert und zum anderen die Dimension unterschiedlicher Wohnvorstellungen dargestellt. In Kapitel B 3 wird dann die spezifische Nachfrage verschiedener Zielgruppen vertieft. Mit der Identifizierung unterschiedlicher Nachfragegruppen und ihren diversen Anforderungen an das Wohnungsangebot können dann in Kapitel B 4 für Jena typische Wohnungsmarktsegmente abgeleitet werden.

### 2.1 EINFLUSSFAKTOREN DER QUALITATIVEN WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Menschen haben recht unterschiedliche Vorstellungen davon, wie sie am liebsten wohnen möchten oder welche Wohnsituation akzeptabel ist. Dabei lassen sich aller Individualität zum Trotz verschieden typische Gruppen beschreiben. Dies ist hilfreich, weil mit diesem Wissen eine Wohnungspolitik sowie eine Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung betrieben werden kann, mit der die Wünsche der Jenaer Bevölkerung besser befriedigt werden können.

Bei der Beschreibung Wohnraum nachfragender Haushalte kann nach sozio-strukturellen, ökonomischen und ideellen Dimensionen unterschieden werden. Entsprechend ist die Nachfrage Abhängig ...

#### ... von der Haushaltsgröße

So suchen zum Beispiel 1-Personen-Haushalte zu meist eher kleinere Wohnungen als Familien. Das Verhältnis von Haushalts- zu Wohnungsgröße kann man aber nicht normativ festsetzen, denn 1-Personen-Haushalte wollen teilweise auch drei oder vier Zimmer bewohnen. Zu berücksichtigen ist auch der Remanenzeffekt, das heißt beispielsweise, das Ehepaar bleibt nach Auszug der Kinder weiter in der großen Wohnung wohnen.

#### ... von Lebensphase und Alter

Je nachdem wie alt man ist und in welcher Lebensphase man sich befindet, kommt der Wohnung eine unterschiedliche Bedeutung zu und muss unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht

werden. Typische Beispiele sind die kleine und preiswerte Starter-Wohnung oder das studentische Wohnen oder aber auch eine altersgerechte Wohnung, die über eine altersgerechte Ausstattung und ein entsprechendes Wohnumfeld verfügen muss.

#### ... vom Einkommen

Die Frage, wie viel kann ich oder will ich für eine Wohnung bezahlen, führt zur Herausbildung verschiedener Preissegmente wie dem preiswerten Wohnen oder auch gehobene Wohnungsangebote. Dabei ist nicht nur die Quadratmeter-Miete, sondern auch die Gesamtmiete als Maßstab zu verwenden, da die Anpassung der Wohnwünsche und Wohnkosten immer über die Relation von Quadratmeter-Miete zu Wohnungsgröße erfolgt.

Die Bedeutung dieser Dimensionen wird in Kapitel B 3 am Beispiel verschiedener Zielgruppen verdeutlicht. Im Folgenden wird zuerst der Tatsache nachgegangen, dass soziostrukturelle und sozio-ökonomische Merkmale wie Haushaltsgröße, Alter oder Einkommen die Wohnungsnachfrage nur teilweise erklären können. Beispielsweise fragen nicht alle jungen Familien mit zwei Kindern und ähnlichem Einkommen ein Eigenheim auf der grünen Wiese nach, sondern auch Mietwohnungen in integrierten städtischen Lagen, preiswerte und kompakte Wohnungen in Großwohnsiedlungen oder großzügige Eigentumswohnungen in Stadtrandlage. Diese Unterschiede haben ihre Ursache in der ideellen Dimension der Wohnungsnachfrage.

Mit der **ideellen Dimension** sind Grundeinstellung zum Wohnen und der Lebensstil gemeint. Dabei handelt es sich nicht um spontane Wohnwünsche, sondern um langfristig angelegte subjektive Orientierungen des Wohnens. In der Sozial- und Marktforschung wurden im Laufe der Zeit verschiedene Modelle der Erfassung und Beschreibung

entwickelt, ein häufig anzutreffendes sind zum Beispiel die sogenannten Sinus-Milieus. Im Bereich des Wohnens hat sich seit 2008 ein speziell für die Wohnungswirtschaft entwickeltes Nachfragemodell bewährt. Dieses Modell typisiert Wohnvorstellungen zu sechs sogenannten Wohnkonzepten, die zusammen mit den sozioökonomischen Faktoren, die Wohnungsnachfrage sehr gut beschreiben.<sup>1</sup>

### 1.1 WOHNKONZEPTE IN JENA

Die Wohnkonzepte beschreiben unterschiedliche Gruppen, die sich hinsichtlich ihrer subjektiven Werte- und Wohnvorstellungen ähneln. Ihnen können dann typische Merkmale der Wohnungsnachfrage zugeordnet werden. In Abbildung 1 sind die Wohnkonzepte mit ihren Bezeichnungen und Merkmalen als Überblick zusammenfassend dargestellt (► siehe auch die ausführliche Beschreibung im Anhang dieses Kapitels).

Empirische Basis für dieses Modell sind bundesweite Befragungen, die in regelmäßigen Abständen wiederholt werden. Dadurch lassen sich auch Veränderungen im Zeitverlauf ermitteln, denn die Wohnkonzepte sind ein dynamisches Modell, und zwar in dreierlei Hinsicht:

ABB. 1 WOHNKONZEPTE

Wohnkonzept	wichtige Merkmale	
 <p>konventionell</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Lebenszufriedenheit</li> <li>• man hat sich eingerichtet</li> <li>• ruhige Wohnlage</li> <li>• konventionelle Wohnung</li> <li>• gute Qualität, hohe Funktionalität und Effizienz</li> <li>• altersgerechtes Wohnen</li> </ul>	
 <p>kommunikativ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinschaft und Netzwerke wichtig</li> <li>• Wohnen als Lebensgefühl</li> <li>• urbanes Umfeld</li> <li>• moderne Ausstattung, offene Grundrisse</li> <li>• flexibel, mobil und dynamisch</li> <li>• stark nach Außen orientiert</li> </ul>	

<sup>1</sup> Das Modell wurde im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) erarbeitet. Vgl. GdW Branchenberichte Wohntrends 2020 (von 2008), Wohntrends 2030 (von 2013) und Wohntrends 2035 (von 2018).

Wohnkonzept	wichtige Merkmale	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachbarschaft/Umfeld wichtig</li> <li>• Wohnung als Mittelpunkt</li> <li>• große Wohnung/Haus</li> <li>• Raum für Begegnung</li> <li>• Umweltbewusstsein</li> <li>• familiärer Lebensstil (nicht nur Familien, auch Postfamilienphase)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistung und Optimierung, Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen</li> <li>• hohe Anforderungen</li> <li>• vielseitig interessiert</li> <li>• Raum für Individualität, Arbeiten</li> <li>• hohes Umweltbewusstsein</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Ansprüche</li> <li>• klassische Geschosswohnung</li> <li>• einfache, ordentliche Ausstattung</li> <li>• sehr geringe Mobilität</li> <li>• Sauberkeit und Sicherheit wichtig</li> <li>• hohe Verbundenheit mit Standort</li> <li>• altersgerechtes Wohnen</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wenig materielle Optionen</li> <li>• Lebensunzufriedenheit</li> <li>• einfache Ausstattung</li> <li>• preiswerter Wohnraum</li> </ul>	

Grundlage und Grafiken: GdW Branchenbericht 7: Wohntrends 2035  
 Darstellung: Timourou

- So führt der gesellschaftliche Wandel wie der Wertewandel von materiellen zu postmateriellen Werten oder die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und -formen zu einer Verschiebung der Anteile zwischen den Wohnkonzepten.
  - Neue Trends zum Beispiel hinsichtlich digitaler Ausstattungsmerkmale einer Wohnung können neu aufgenommen werden. Dabei kann zugleich identifiziert werden, wer die Träger neuer Trends sind, denn bei Weitem nicht alle Haushalte wollen stets das Neueste.
  - Auch können sich die Wertvorstellungen eines Haushalts im Laufe der Jahre verändern, sodass sie ihr Wohnkonzept ändern. Ein typisches Beispiel sind junge kommunikative Haushalte, denen später häusliche Werte wichtiger werden.
- Zwischen den Wohnkonzepten gibt es auch Überschneidungen in unterschiedlichem Ausmaß, sodass die Wohnkonzepte teilweise ähnliche Wohnungen nachfragen. Damit kommt es in der Realität zu einem Mix, wobei bei allgemeineren Merkmalen wie der Wohnlage die Differenzen geringer

sind und bei der konkreten Wohnungsausstattung am größten.

Die Wohnungsnachfrage ändert sich aufgrund demographischer Prozesse, gesellschaftlichen Wertewandels oder Innovationen grundsätzlich wesentlich schneller als das Wohnungsangebot. Darum muss das Wohnungsangebot ständig in quantitativer und qualitativer Hinsicht angepasst werden, was wiederum Auswirkungen auf die Stadtentwicklung hat.

Da Wohnkonzepte in jeder Gemeinde unterschiedlich stark vertreten sind, wurden diese 2011 anhand einer Haushalbefragung konkret für Jena ermittelt, um damit Art und Umfang von Wohnkonzepten zu erfassen. Im Ergebnis waren **2011** die konventionellen, kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Wohnkonzepte mit jeweils ca. 20 % vertreten, während die bescheidenen und funktionalen Wohnkonzepte mit rd. 15 % und 5 % eine geringere Rolle spielten (► siehe Abbildung 2).

Die Befragung konnte in Jena in den folgenden Jahren leider nicht wiederholt werden, anhand der erhobenen Grundstruktur können jedoch die Ergebnisse der bundesweiten Untersuchungen in gewissen Umfang auf Jena übertragen werden. Damit ergeben sich zwar keine exakten Anteile mehr für Jena, aber in Kombination mit der amtlichen Statistik können die grundsätzlichen Trends (Stand beschrieben werden. Im Ergebnis sind für den Zeitraum von **2011 bis 2018** in Jena folgende Faktoren besonders ausschlaggebend für die Entwicklung der Wohnkonzepte:

### Mehr Senioren

Von 2011 bis 2018 stieg die Anzahl der Senioren oder der 65-Jährigen und älter in Jena um 10 %. Unter den Senioren sind konventionelle und bescheidene Haushalte überrepräsentiert und kommunikative und anspruchsvolle Haushalte unterrepräsentiert. Vorerst ohne Berücksichtigung von Verhaltensänderungen bewirkt die Zunahme der Senioren im benannten Zeitraum einen Anstieg der konventionellen und bescheidenen Haushalte um jeweils rd. 0,3 Prozentpunkte.

### Mehr Familien

Haushalte mit Kindern nahmen von 2011 bis 2018 deutlich zu (+18 %). Im Gegensatz zu den Senioren

sind unter den Familien die anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte deutlich überrepräsentiert und vor allem die konventionellen Haushalte unterrepräsentiert. Wenn auch hier vorerst von keiner Verhaltensänderung ausgegangen wird, bewirkte die Zunahme an Familien einen Anstieg der anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte um jeweils rd. 0,2 Prozentpunkte.

### Mehr Migranten

Durch die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren nahm die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund in Jena um rd. 75 % zu. Im Vergleich zu Personen ohne Migrationshintergrund sind bei ihnen kommunikative, häusliche und funktionale Haushalte überrepräsentiert und vor allem konventionelle unterrepräsentiert. Allein die Zunahme der Personen mit Migrationshintergrund bewirkte einen Anstieg der kommunikativen, häuslichen und funktionalen Haushalte um jeweils rd. 0,3 Prozentpunkte.

### Gesellschaftlicher Wertewandel

Diese Dimension ist sehr vielseitig und komplex. Einige grundlegende Trends der letzten Jahre bilden die bundesweiten Untersuchungen ab. So nahmen insbesondere in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen postmaterielle Wertüberzeugungen zu. Dies ist ein schleichender Prozess, welcher in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Dies führte vor allem zu einem Wechsel vom anspruchsvollen zum kommunikativen Wohnkonzept. Der Umfang wird auf ungefähr 0,5 Prozentpunkte geschätzt.

Soziale Netzwerke haben in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen, was sich im Wesentlichen auf eine Zunahme der häuslichen und kommunikativen Wohnkonzepte zulasten der anspruchsvollen und bescheidenen Wohnkonzepte um schätzungsweise zusammen 0,5 Prozentpunkte auswirkte.

An dritter Stelle seien die Bildungsexpansion und der zunehmende Wohlstand zu benennen. Im bundesweiten Vergleich wirkt sich dieser Prozess in Jena angesichts eines ohnehin überdurchschnittlichen Niveaus geringfügig aus. Die damit zusammenhängende Abnahme bescheidener und funkti-

onaler Haushalte um zusammen rd. 0,3 Prozentpunkte bewirkt eine Zunahme der kommunikativen, anspruchsvollen und häuslichen Haushalte.

In der Summe führen diese benannten Prozesse zu einer geringfügigen Verschiebung zugunsten kommunikativer und häuslicher Haushalte sowie zulasten anspruchsvoller, konventioneller und bescheidener Haushalte (▶siehe Abbildung 2).

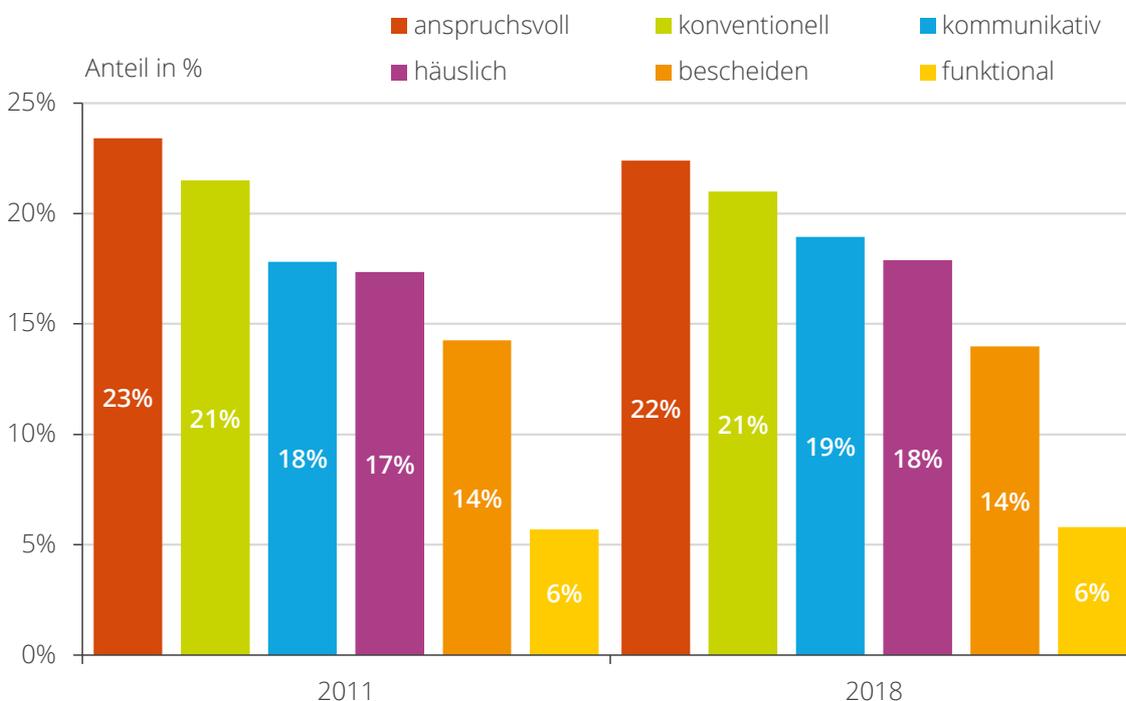
Die zukünftige Entwicklung der Wohnkonzepte lässt sich nicht prophezeien, einige Trends sind jedoch sehr wahrscheinlich:

- Der prognostizierte Alterungsprozess und die Zunahme der Senioren um fast 10 % bewirkt eine Zunahme konventioneller und bescheidener Haushalte (▶siehe Kapitel B 1).
- Die erwartete Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) um rd. 5 % führt zu einer geringfügigen Abnahme häuslicher Wohnkonzepte.
- Die Wanderungsgewinne und folglich die Zunahme der Personen mit Migrationshintergrund um schätzungsweise 60 % bewirkt eine

Zunahme kommunikativer, häuslicher und funktionaler Haushalte.

- Die Digitalisierung und das digitale Wohnen gewinnen an Bedeutung und diesbezüglich sind vor allem kommunikative, häusliche und anspruchsvolle Haushalte offen eingestellt.
- Soziale Netzwerke, Gemeinschaftswohnen, Co-Housing etc. bleiben auch in Zukunft Nischenprodukte, allerdings gewinnen sie bei kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Haushalten weiterhin an Bedeutung.
- Postmaterielle Werte werden ebenfalls weiterhin zunehmen und vor allem den Anteil kommunikativer, häuslicher und bescheidener Haushalte erhöhen.
- Die Präferenz urbaner Wohnformen in Gebieten mit einer hohen Nutzungsmischung sowie kurzer Wege und Angebote einer nachhaltigen Mobilität werden sich stärker etablieren und einen steigenden Anteil insbesondere der häuslichen, anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte bewirken.

ABB. 2 ÜBERSICHTLICHE VERTEILUNG DER WOHNKONZEPTE 2011 UND 2018 IN JENA



Datengrundlage: Haushaltsbefragung der Stadt Jena 2011; Wohntrends 2020, 2025 und 2035 vom GdW  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

In der Summe der Prozesse – die teilweise gegenläufig sind – ist mit einer weiteren Abnahme des konventionellen Wohnkonzeptes und damit einem Rückgang klassischer Wohnungsnachfrage zu rechnen. Im Gegenzug ist eine leichte Verschiebung der Wohnkonzepte zugunsten der häuslichen und kommunikativen Wohnkonzepte zu erwarten und damit einhergehend eine Zunahme der Nachfrage nach urbaneren Wohnformen und -standorten.

Offen ist, inwieweit sich die Zahl bescheidender Haushalte verändern wird, da auf der einen Seite typische Träger dieses Konzeptes im Seniorenalter abnehmen, auf der anderen Seite bei jüngeren Haushalten teilweise eine Zunahme an „Bescheidenheit“ festzustellen ist.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Wohntrends 2035 GdW- Branchenbericht 7

## ANHANG: WOHNKONZEPTE IN JENA

### KONVENTIONELLE HAUSHALTE

- Das konventionelle Wohnkonzept ist das zweitwichtigste in Jena.
- Die konventionellen Haushalte stellen eine relativ stabile und treue Zielgruppe dar, die ihre Wohnwünsche größtenteils bereits realisiert hat.
- Die größten Gruppen sind vor allem Paare mittleren Alters und Seniorenpaare sowie Familien.
- Sie verfügen überwiegend über eine mittlere bis hohe Wohnkaufkraft.
- Entsprechend weisen sie die höchste Eigentümerquote auf und bewohnen überdurchschnittlich häufig Einfamilien-, Reihen-, Doppelhäuser in kleinteiligen Wohngebieten sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften.
- Als Mieter bevorzugen sie die Siedlungsbauweise oder Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise, entscheidend sind hierbei eine gute Wohnqualität und eine ruhige Wohnlage, während Zentrumsnähe eine geringere Bedeutung hat.
- Sie sind mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden, da sie weitgehend den Wohnwünschen entspricht, folglich weisen sie eine geringe Wohnmobilität auf.
- Die damit verbundene lange Wohndauer führt zu einer relativ geringen Durchschnittsmiete.
- Aufgrund des hohen Seniorenanteils wird zukünftig die altersgerechte Anpassung der Wohnungen das wichtigste Thema sein.

### KOMMUNIKATIVE HAUSHALTE

- Das kommunikative Wohnkonzept ist in Jena aufgrund des hohen Studentenanteils überproportional vertreten.
- Entsprechend gehören insbesondere junge Singles und Paare, aber auch ein Teil der Familien hinzu.
- Die kommunikativen Haushalte zeigen eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Sie zahlen jedoch oft sehr hohe Mieten und gehören zu den Nachfragegruppen mit der höchsten Mietbelastung in Jena.
- Diese jungen Haushalte zeichnen sich durch eine hohe Mobilität und Flexibilität aus und zeigen insgesamt eine hohe Fluktuation. Daher wohnen sie schwerpunktmäßig zur Miete.
- Dabei sind urbanes Umfeld sowie Gemeinschaft und Netzwerke entscheidend. Zentralität hat eine sehr hohe Bedeutung.
- Bevorzugt werden vor allem innerstädtische Altbaugebiete in der Kernstadt. Aufgrund der geringen Wohnkaufkraft und hoher Mietbelastungen bewohnen sie jedoch oft auch Plattenbauwohnungen, insbesondere in Nord und Lobeda.

### HÄUSLICHE HAUSHALTE

- Häusliche Haushalte gehören zu den wichtigsten Nachfragegruppen in Jena.
- Für diese Haushalte stellen Wohnung und Nachbarschaft den Mittelpunkt dar.
- Der Eigentümeranteil ist sehr hoch. Die Zentralität spielt hingegen eine geringe Rolle.
- Diese Haushalte verfügen vorwiegend über eine mittlere (bis hohe) Wohnkaufkraft.
- Das häusliche Wohnkonzept ist nicht nur unter Familien, sondern auch unter Paaren und Singles stark vertreten. Bei den letzteren handelt es sich überwiegend um Haushalte in postfamiliärer Phase.
- Entsprechend unterscheidet sich auch die Wohnungsnachfrage oder die Wohnsituation dieser Untergruppen:

Die Haushalte in postfamiliärer Phase zogen noch als Familien in den 1970er und 1980er-Jahren in die damals als Familienwohngebiete neu gebauten Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla und wohnen auch weiterhin dort. Für diese sind eine entsprechend lange

Wohndauer und eher mittlere Mieten charakteristisch.

Haushalte mit Kindern mit häuslichen Wohnkonzept bevorzugen hingegen Altbaustandorte und kleinteilige Wohngebiete.

- Insgesamt zeigen die häuslichen Haushalte eine hohe Wohnzufriedenheit.

### ANSPRUCHSVOLLE HAUSHALTE

- Haushalte mit anspruchsvollen Wohnkonzepten stellen die wichtigste Nachfragegruppe in Jena dar.
- Das Konzept ist insbesondere unter Familien sowie jungen Singles und Paaren, hierunter auch unter Studenten (insbesondere als Wohngemeinschaften), stark verbreitet.
- Je nach Alter und Stellung im Lebenszyklus können sie eine geringe, mittlere oder hohe Wohnkaufkraft aufweisen.
- Diese leistungsorientierten Haushalte haben hohe Anforderungen an das Wohnen und versuchen die Wohnsituation – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – stets zu optimieren.

Maßgebend ist das Preis-Leistungs-Verhältnis.

- Daher sind für sie hohe Unzufriedenheit und geringe Wohndauer charakteristisch.
- Zentralität hat eine hohe Bedeutung.
- Je nach Kaufkraft bewohnen sie unterschiedliche Wohngebiete in Jena. Als Studenten bevorzugen sie innerstädtische Altbaugemeinden, als Familien teilweise Altbaugemeinden und teilweise kleinteilige Bebauung.
- Entsprechend wohnen sie vorwiegend in den Planungsräumen West, Ost und in den Ortschaften.
- Diese Haushalte zahlen eine vergleichsweise hohe Miete.

### BESCHIEDENE HAUSHALTE

- Die Gruppe der Bescheidenen ist die zweitkleinste in Jena.
- Sie wird von Seniorenhaushalten stark dominiert.
- Diese Haushalte verfügen über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Die bescheidenen Haushalte haben vergleichsweise geringe Ansprüche an das Wohnen.
- Sie bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung. In Jena wohnen sie überwiegend in den Wohnsiedlungen

des industriellen Wohnungsbaus, aber auch in Altbauwohnungen.

- Als Eigentümer bewohnen sie zumeist ältere Eigenheime.
- Entsprechend sind sie zum einen in den Ortschaften und im Planungsraum Ost und zum anderen in den Großsiedlungen stark vertreten.
- Insgesamt zeichnen sie sich durch hohe Wohndauer und geringe Umzugsbereitschaft aus. Aufgrund der langen Mietverhältnisse zahlen sie oft vergleichsweise geringe Mieten.

### FUNKTIONALE HAUSHALTE

- Funktionale Haushalte stellen die kleinste Zielgruppe in Jena dar.
- Der Schwerpunkt liegt bei den Haushalten

mittleren Alters. Unter Familien sind vor allem Alleinerziehende stark vertreten.

- Insgesamt handelt es sich um einkommens-

schwache Haushalte, für die eine geringe materielle Option und eine hohe Unzufriedenheit charakteristisch sind.

- Der Eigentümeranteil ist sehr gering.
- In Jena wohnen sie schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla.
- Sie zahlen vergleichsweise geringe Mieten, trotzdem gehören sie zu den Nachfragegruppen mit der höchsten Mietbelastung.
- Trotz der vergleichsweise hohen Unzufriedenheit sind eine mittlere bis hohe Wohndauer charakteristisch.

## C MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN

### 1.0 EINLEITUNG

Basierend auf den im Teil A gesammelten Eckwerten und qualitativen Aussagen zum Gesamtwohnungsmarkt Jena und den im Teil B prognostizierten zukünftigen quantitativen und qualitativen Trends der Wohnungsnachfrage werden im Teil C die einzelnen **Zielgruppen und Marktsegmente** auf dem Jenaer Wohnungsmarkt abgegrenzt und näher beschrieben sowie die zentralen Handlungsbedarfe benannt.

In Kapitel B 2 wurde aufgezeigt, dass sich die Wohnungsnachfrage unter anderem nach Haushaltsgröße, Lebensphase und Einkommen unterscheidet. Anhand dieser Merkmale können spezifische **Zielgruppen** abgeleitet werden.

Als eines der wachsenden Zielgruppen mit besonderem Handlungsbedarf wird das **Senioren-Wohnen** (Kapitel C 1.1) analysiert, vor allem:

- aktuelle Entwicklung der Seniorenzahlen
- Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung
- räumliche Verteilung und innerstädtische Wanderungsbewegungen der Senioren
- Pflegebedarf
- Anforderungen an das Wohnen und seniorengerechte Wohnformen.

Als Universitäts- und Hochschulstadt hat in Jena das **Studentische Wohnen** eine zentrale Bedeutung. Im Kapitel C 1.2 werden folgende Aspekte dargestellt:

- Entwicklung der Studierendenzahlen
- Struktur nach Herkunft
- Annahmen zur zukünftigen Entwicklung
- Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- Wohnsituation, wirtschaftliche Lage und Wohnansprüche der Jenaer Studierenden

Angesichts der Wohnungsmarktanspannung der vergangenen Jahre kommt der **Versorgung** einkommensschwacher Haushalte **mit preiswertem Wohnraum** eine wachsende Bedeutung zu. Deswegen werden in Kapitel C 1.3 folgende Fragen erörtert:

- Was ist eine Sozialwohnung?
- Wer braucht eine Sozialwohnung?
- Wie viele Sozialwohnungen gibt es in Jena?
- Gibt es besondere Betroffenheiten?

- Welche Handlungsansätze gibt es?

Ein ebenfalls wichtiges Marktsegment in Jena ist das **Familien-Wohnen**, das im Kapitel C 1.4 mit folgenden Schwerpunkten behandelt wird:

- Abgrenzung und Typen von Familienhaushalten
- Wohnsituation der Jenaer Familien
- Familiengerechtes Wohnen und Umfeld.

Weitere kleinere Nachfragegruppen mit erschwerem Marktzugang werden im Kapitel C 1.5 **Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen** näher betrachtet. Dazu gehören:

- Menschen mit Behinderungen
- Wohnungslose
- Menschen mit Migrationshintergrund.

Kapitel C 1.6 hat zum Ziel, das Wohnungsangebot für in Jena typische Marktsegmente zusammenzufassen. Zugleich lassen sich modellhaft die **Wohnungsmarktsegmente** den unterschiedlichen Zielgruppen der Wohnungsnachfrage zuordnen.

Im Kapitel C 1.7 wird das **Wohnbauflächenangebot** quantitativ und qualitativ nach folgenden Kriterien bewertet:

- planungsrechtlicher Status und Verfügbarkeit
  - Baulückenerfassung und Mobilisierung
  - Flächennutzungspotenzial bis 2035
- mit einem Anhang
- Tabellenübersicht der Wohnbauflächen.

Wie im Teil A werden auch hier als zentrale **Quellen** die Daten des Teams Controlling und Statistik, des Dezernates für Familie, Bildung und Soziales, des Dezernats Stadtentwicklung und Umwelt, des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS), Bestandsdaten der Jenaer Wohnungsunternehmen, Mietpreise des Immobilien-Scout24 (bis 2018) oder der IDN ImmoDaten GmbH (ab 2019) sowie die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena herangezogen. Weitere Quellen werden an entsprechenden Stellen (Grafiken, Fußnoten) gekennzeichnet.

## 1.1 SENIOREN-WOHNEN

Der bundesweite Trend einer zunehmenden Zahl älterer Menschen gilt auch für Jena. Aus Sicht des Wohnungsmarktes stellen die Senioren eine wichtige Nachfragergruppe mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen dar. Die Nachfragestruktur unterliegt dabei derzeit einer großen Dynamik sowohl in quantitativer als

auch in qualitativer Hinsicht. Zudem stellen Senioren keine homogene Gruppe dar, sondern weisen sehr unterschiedliche Wohnvorstellungen und –Ansprüche auf, nicht zuletzt auch in Abhängigkeit von ihrer Einkommenssituation und Pflegebedürftigkeit.

### 1.1.1 SENIOREN IN JENA

So stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Jena seit 2000 um rd. 9.380 Menschen (d. h. um ca. 63 %) an. 2020 waren 24.160 Menschen im Alter von 65 Jahren und mehr in Jena mit Hauptwohnsitz gemeldet, was einem Anteil von 22,3 % an der Gesamtbevölkerung Jenas entspricht. 2000 waren es noch 15,2 % der Bevölkerung. Allerdings liegt der **Seniorenanteil** in Jena immer noch unter dem Thüringer Durchschnitt, wo Ende 2020 die über 65-Jährigen insgesamt rd. 26,7 % der Bevölkerung ausmachten (2000: 16 %).

Innerhalb der Gruppe der Senioren zeigt sich eine typische demographische Welle (►siehe Abbildung 1):

- Absolut gesehen ist zwischen den Jahren 2000 und 2017 vor allem die Zahl der **jüngeren Senioren** zwischen 65 und 80 Jahren um rd. 5.800 (+ 52,0 %) massiv angestiegen und hat 2017 mit 16.882 65- bis 80-Jährigen ihren Höchststand erreicht. Aktuell ist die Zahl mit 16.007 leicht rückläufig, ihr Anteil an der Bevölkerung Jenas liegt bei 14,8 %.

## NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM WIRD WEITER STEIGEN

Mit mehr als 22 % stellen Senioren eine große **Nachfragergruppe** in Jena dar, bei der auch zukünftig die stärksten Zuwächse zu erwarten sind. Da bei den Senioren zu 95 % 1- und 2-Personen-Haushalte überwiegen, ist der Anteil der Seniorenhaushalte mit 26 % noch deutlich höher als deren Anteil an den Einwohnern.

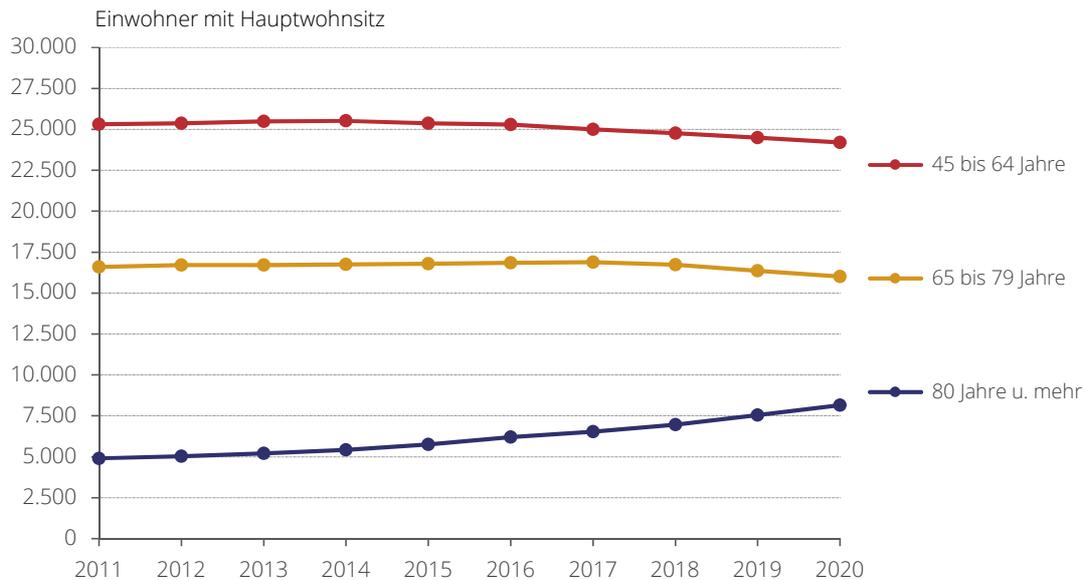
**Gebietsspezifisch** sind die höchsten Seniorenanteile mit 28 % bzw. 27 % in den Planungsräumen Lobeda und Winzerla zu finden, was auf den **Durchalterungsprozess** vor allem der Erstbezugsgenerationen in den Großwohnsiedlungen und weniger Zuzügen junger Menschen von außerhalb zurückzuführen ist.

Mit voranschreitender Alterung bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung nimmt vor allem die Altersgruppe der älteren Senioren über

80 Jahre zu. Hieraus resultieren sowohl ein wachsender **Pflegebedarf** als auch veränderte **Ansprüche an Wohnen und Betreuung**. Entsprechend ist sowohl eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebotes an seniorenrechtlichem Wohnraum als auch eine angemessene Pflegeversorgung erforderlich.

Außerdem ist die **Einkommenssituation** der Seniorenhaushalte zu beachten: Insbesondere alleinstehende Senioren mit geringeren Renten gehören zu den einkommensschwächeren Haushalten in Jena. Einige von ihnen erhalten Grundsicherung im Alter und zählen somit zu den Bedarfsgemeinschaften. Laut der Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2017 sind ca. 30 % der Rentnerhaushalte in Jena einkommensschwach. Zukünftig ist eine weitere Zunahme um 30 bis 40 % zu erwarten.

ABB. 1 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALTERSGRUPPEN IN JENA 2011 bis 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

- Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen – die **zukünftigen Senioren** – zeigt seit sechs Jahren eine leicht rückläufige Entwicklung.
- Aktuell steigt in Jena insbesondere die Zahl der **älteren Senioren** mit 80 Jahren und mehr aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge der 1930er-Jahre. Ihre Zahl hat sich gegenüber 2000 sogar um 122 % (+ 4.480 Personen) auf derzeit 8.153 erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 7,5 % der Gesamtbevölkerung in Jena.

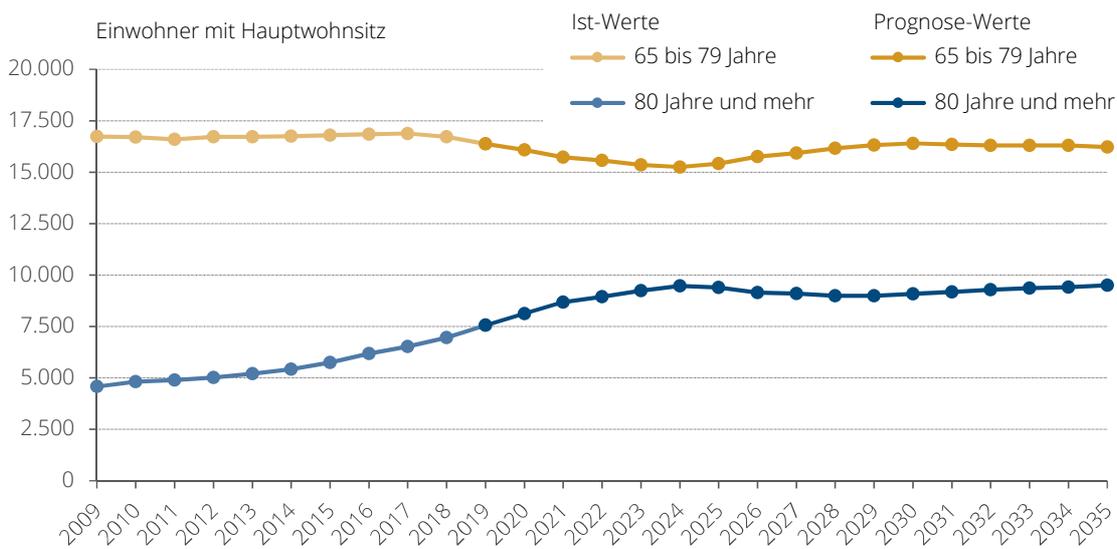
Der **Alterungsprozess** ist in Jena im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Städten nicht so stark ausgeprägt. Trotzdem wird den Ergebnissen des Real Case der aktuellen Bevölkerungsprognose 2019 nach, die Anzahl der Senioren bis 2035 um fast 2.000 ansteigen. Dieser Anstieg geht auf die Gruppe der älteren Senioren zurück, welche noch bis ungefähr 2024/2025 spürbar und anschließend leicht wächst (►siehe Abbildung 2). Die Gruppe der jungen Senioren im Alter von 65 bis 79 Jahren geht leicht zurück vor allem aufgrund der schwächeren 1940er-Jahrgänge.

In ungefähr 26 % aller privaten Haushalte ist der sogenannte Haushaltsvorstand älter als 65 Jahre (Stand 2020). 47 % der Haushalte mit Senioren sind 1-Personen-Haushalte, dieser Anteil liegt bei den über 80-Jährigen sogar bei 54 %. Dies ist vorrangig auf die höhere Lebenserwartung der Frauen zurückzuführen. Hinzu kommen noch die Bewohner von Seniorenheimen, die dort überwiegend als Single wohnen.<sup>1</sup> In 5,4 % der Haushalte mit Senioren wohnen drei und mehr Personen. Hierbei handelt es sich vor allem um Mehrgenerationen-Haushalte, wo Senioren mit ihren Kindern zusammenwohnen, nur in wenigen Fällen handelt es sich um Wohngemeinschaften.

In der Haushaltsprognose (2019) wird angenommen, dass aufgrund von zwei divergierenden Prozessen die Größe der Senioren-Haushalte in etwa konstant bleibt: Da es keine kriegsbedingten Lücken in den Männer-Jahrgängen mehr gibt, steigt der Anteil der 2-Personen-Haushalte bei den Senioren zwar an, gleichzeitig bewirkt die höhere Lebenserwartung der Seniorinnen einen sinkenden Anteil der 2-Personen-Haushalte bei den Hochaltrigen (►siehe Kapitel B 1.2.2).

<sup>1</sup> Die ermittelten Haushaltszahlen beziehen sich auf private Wohnungen. Heimbewohner zählen nicht dazu und müssen gesondert betrachtet werden.

ABB. 2 (VORAUSSICHTLICHE) ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN SENIOREN IN JENA (REAL CASE)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

### 1.1.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN IN JENA NACH PLANUNGSRÄUMEN<sup>2</sup>

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt von 22,3 % ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich hoch. Erstmals weist Lobeda mit 27,6 % den höchsten Anteil in Jena auf, vor Winzerla mit 26,6 % (► siehe Abbildung 3). Es folgen die Planungsräume Ost und Nord mit 23,2 % bzw.

23,1 %. Die Großwohnsiedlungen haben damit Nord – den "Spitzenreiter" der Vorjahre – weit überholt. Auch in den Ortschaften hat der Seniorenanteil mit 23,1 % bereits den gesamtstädtischen Durchschnitt überschritten. Den mit Abstand geringsten Seniorenanteil hat mit 13,1 % West/Zentrum zu verzeichnen.

ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

Planungsraum	Senioren insgesamt		65 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
	2005	2020	2005	2020	2005	2020
West/Zentrum	12,3%	13,1%	8,6%	8,6%	3,7%	4,5%
Nord	25,5%	23,1%	20,5%	12,1%	4,9%	11,0%
Ost	19,9%	23,2%	15,3%	15,6%	4,6%	7,6%
Lobeda	19,3%	27,6%	15,1%	19,5%	4,2%	8,1%
Winzerla	18,2%	26,6%	14,3%	18,5%	3,9%	8,0%
Ortschaften	13,8%	23,1%	12,0%	17,7%	1,9%	5,4%
<b>Jena gesamt</b>	<b>18,4%</b>	<b>22,3%</b>	<b>14,3%</b>	<b>14,8%</b>	<b>4,0%</b>	<b>7,5%</b>

\*bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

<sup>2</sup> In Kapitel A 1.6 sind noch ein paar kleinräumigere Analysen zur Verteilung der Senioren enthalten.

Betrachtet man nur die älteren Senioren mit 80 Jahren und mehr, liegen die Anteile in den Planungsräumen Nord, Lobeda, Winzerla und Ost über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,5 %.

Aus der Abbildung 3 wird zudem deutlich, dass die Dynamik der Bevölkerungsalterung räumlich sehr unterschiedlich verläuft.

- So steigt zum Beispiel der Anteil der jüngeren Senioren in Lobeda und Winzerla stark an und verdeutlicht damit den Durchalterungsprozess der Großsiedlungen, das heißt vor allem die Erstbezugsgeneration wird älter.
- Eine vergleichbare Entwicklung kann auch im Planungsraum Ost beobachtet werden.
- Nord zeichnete sich bereits seit 2005 durch eine starke Alterung aus, hier geht der Seniorenanteil insgesamt bereits leicht zurück, der Altersschwerpunkt verschiebt sich jedoch mehr zugunsten der älteren Senioren. Insgesamt befindet sich der Planungsraum in einem Generationswechsel.
- Der Seniorenanteil in West/Zentrum verharrt auf dem im gesamtstädtischen Vergleich sehr geringen Niveau.
- Der Entwicklungstrend in den Ortschaften entsprach in den vergangenen Jahren meist dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Aktuell ist auch hier der Seniorenanteil insgesamt leicht überdurchschnittlich, der Anteil der älteren Senioren ist immer noch deutlich geringer.

Die unterschiedliche Verteilung und Entwicklungsdynamik der Seniorenanteile in den Stadtteilen ist im Wesentlichen auf zwei Prozesse zurückzuführen: auf die zunehmende **Alterung** der Einwohner sowie die **Wanderungsbewegungen** der Senioren.

Die Durchalterung der Wohngebiete ist im hohen Maße auf den Wohnungsbestand mit ihren Erstbewohnern und den entsprechenden Generationswechsel zurückzuführen. So ist in der

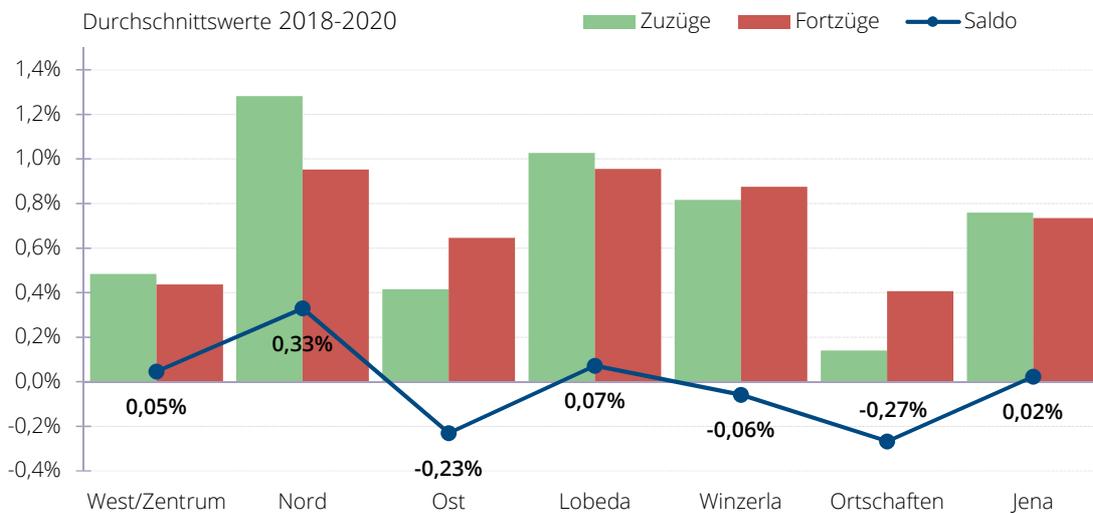
kleinen Großsiedlung Jena-Nord, errichtet in den 1960er-Jahren, der Generationswechsel weit fortgeschritten, in Lobeda ist er mittendrin und in Winzerla beginnt er langsam. Die starke Alterung in den Ortschaften korrespondiert mit den Einfamilienhausgebieten der 1990er-Jahre.

Diese demographischen Wellen werden sich auch zukünftig fortsetzen. So betrifft der prognostizierte Anstieg der Seniorenzahl bis 2035 insbesondere die Planungsräume Ortschaften, West/Zentrum und Nord. Während in West/Zentrum und Nord vor allem die Anzahl der jüngeren Senioren zunehmen wird, sind es in den Ortschaften die älteren Senioren. Die derzeitigen räumlichen Schwerpunkte, insbesondere Winzerla und Ost, werden dabei zukünftig von einer (weiteren) Alterung vergleichsweise gering betroffen.

Darüber hinaus sind sowohl bei der Altersstruktur der Einwohner als auch bei den Wanderungsprozessen spezielle Einrichtungen wie Pflegeheime oder Betreutes Wohnen in den Planungsräumen zu berücksichtigen (►siehe auch Abbildung 6). So ist beispielsweise im Planungsraum Lobeda – vor allem nach dem Umzug des Pflegeheims aus Nord 2018 – die Anzahl der Pflegeplätze sowohl absolut mit 441 Plätzen als auch relativ am höchsten. Bezogen auf die Senioren sind dies ca. 68 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen. Es folgen Nord und Winzerla mit 60 bzw. 52 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen. Auch der vergleichsweise hohe Anteil der älteren Senioren in dem sonst durch junge Einwohnerstruktur geprägten Planungsraum West/Zentrum ist zum großen Teil auf drei Pflegeheime mit einer Gesamtkapazität von 282 Plätzen zurückzuführen. In diesem Planungsraum ist die Versorgungsquote der Senioren mit ca. 88 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen am höchsten. Im Planungsraum Ost ist die Pflegeheimkapazität mit 16 Plätzen der über 65-Jährigen hingegen sehr gering.

## 1.1.3 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN DER SENIOREN

ABB. 4 WANDERUNGEN\* DER ÜBER 65-JÄHRIGEN



\* Außen- und Binnenwanderungen (Anteil an allen Einwohnern im Planungsraum)

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

Auch wenn die Umzugshäufigkeit der Senioren deutlich geringer ist als die der anderen Altersgruppen (► siehe Kapitel A 1.1), so sind doch signifikante Wanderungsströme zu verzeichnen, die auch zu einem Teil zu der oben beschriebenen räumlichen Verteilung beigetragen haben: So waren insgesamt im Jahr 2020 nur 3,1 % aller Senioren (über 65 Jahre) in Jena an den Wanderungsprozessen (Außen- und Binnenwanderungen) beteiligt.<sup>3</sup>

Die höchste **Fluktuation** der Senioren war mit 4,4 % in Nord zu beobachten. Es folgten Lobeda mit 3,7 % und West/Zentrum mit 3,2 %, was den hohen Versorgungsgrad mit Pflegeheimplätzen in diesen Planungsräumen widerspiegelt.

Berücksichtigt man auch die Umzüge innerhalb eines Planungsraumes, so wird eine leicht höhere Mobilität sichtbar. So lag der Anteil der Senioren an den Umziehenden insgesamt 2020 in

Jena bei 5,9 %. Unter den Planungsräumen erreichte der Anteil in Nord und Lobeda 8,4 % bzw. 8,3 %, gefolgt von Winzerla mit 8,1 % aller Umziehenden.

Setzt man die Wanderungen der Senioren in den Stadtteilen ins Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl (► siehe Abbildung 4), so wird deutlich, dass die Wanderungsströme der Senioren zwischen 2018 und 2020 im Planungsraum Nord am stärksten waren, gefolgt von Lobeda und Winzerla. Dabei profitiert Nord am meisten von den Seniorenwanderungen aufgrund der Pflegeheime. Hingegen zeigen Lobeda, Winzerla und West/Zentrum einen mehr oder weniger ausgeglichenen bzw. nur leicht rückläufigen Saldo. Umgekehrt sind für die Planungsräume Ost und Ortschaften Wanderungsverluste an Senioren charakteristisch, was mit der zunehmenden Alterung bei vergleichsweise geringem Angebot an altersgerechtem Wohnen zusammenhängen dürfte.

<sup>3</sup> Durchschnitt der Zuzüge und Fortzüge der über 65-Jährigen bei Außen- und Binnenwanderungen insgesamt bezogen auf die Anzahl der Einwohner mit 65 Jahren und mehr.

1.1.4 PFLEGEBEDARF

Weil die Zahl der älteren Senioren steigt, wird auch die Zahl der Menschen, die Pflege benötigen, zunehmen. Denn gerade bei Menschen über 80 Jahren nimmt die Pflegebedürftigkeit überproportional zu. Im bundesweiten Durchschnitt war 2019 40,0 % der über 80-Jährigen pflegebedürftig.<sup>4</sup> Außerdem wird sich der Anteil der Senioren, die von ihren Familien gepflegt werden können, verringern, da es zukünftig mehr Senioren ohne Kinder geben wird oder Familienmitglieder ihre Arbeit nicht für die Pflege der Angehörigen aufgeben können.

Im Rahmen der Pflegereform 2017 wurde der Begriff der Pflegebedürftigkeit neu definiert und etwas weiter gefasst. Davor spielten im Wesentlichen körperliche Einschränkungen für die Anerkennung der Pflegebedürftigkeit eines Menschen eine entscheidende Rolle. Nun sollen

auch geistige Erkrankungen mehr berücksichtigt und somit psychische und physische Faktoren – darunter insbesondere Demenzkrankheiten – der Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden: Aus diesem Grund sind die Zahlen mit den Vorjahren nur begrenzt vergleichbar, da der Anstieg zwischen 2015 und 2017 zum Teil auf die neue Abgrenzung der Pflegebedürftigkeit zurückgeht. Im Rahmen der Pflegereform wurden die bisherigen Pflegestufen 0, 1, 2, 3 durch die Pflegegrade 1, 2, 3, 4, 5 ersetzt.

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Jena hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Zwischen 1999 und 2015 wurde ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um rund 1.240 Personen (+ 66 %) verzeichnet.

ABB. 5 PFLEGEBEDÜRFTIGE IN JENA<sup>5</sup>

	Pflegebedürftige insgesamt	ausschließlich Pflegegeld	ambulante Pflege	stationäre Pflege
1999	1.883	720	493	670
2001	2.134	678	516	940
2003	2.122	666	499	957
2005	2.132	688	465	979
2007	2.391	758	629	1004
2009	2.396	756	622	1.018
2011	2.759	845	863	1.119
2013	2.931	994	852	1.153
2015	3.124	1.127	934	1.150
2017	4.159	1.756	1.227	1.175
2019	4.957	2.199	1.236	1.188

Datengrundlage: TLS  
Darstellung: Timourou

<sup>4</sup> S. Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse – 2019.

<sup>5</sup> Seit der Einführung der Pflegegrade in 2017 gibt es einen kleinen Anteil an Empfängern von teilstationärer Pflege des Pflegegrades 1, die kein Pflegegeld erhalten, aber in der Summierung der Pflegebedürftigen insgesamt berücksichtigt werden. (In den Pflegegraden 2-5 erhalten die Pflegebedürftigen in der Regel auch Pflegegeld oder ambulante Pflege).

Die Zahl der Pflegebedürftigen, die auf stationäre Hilfe angewiesen sind, hat sich im gleichen Zeitraum sogar um 72 % erhöht. Allerdings bleibt die Zahl der stationär gepflegten in den letzten Jahren mehr oder weniger konstant, während die Zahl der durch Angehörige gepflegten alleine zwischen 2013 und 2015 um 13 % und die Zahl ambulant Gepflegter im gleichen Zeitraum um 10 % gestiegen ist.

Nach der Pflegereform 2017 hat sich die Zahl der Pflegebedürftigen um ein Drittel von 3.124 auf 4.159 erhöht. Dabei fallen die neu anerkannten Pflegefälle vor allem in die Kategorien **Pflegegeld** und ambulante Pflege, wodurch die Anteile viel höher ausfallen als in den Vorjahren. 2019 wurden 4.957 Menschen in Jena als pflegebedürftig eingestuft, was 45 Personen je

1.000 Einwohner entspricht. Von diesen waren 1.236 (25 %) auf **ambulante** und 1.188 (24 %) auf **stationäre Pflege** angewiesen; weitere 2.199 Personen (45 %) wurden zu Hause durch Angehörige gepflegt (►siehe Abbildung 5).

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die stationär gepflegt werden, ist in Jena mit 24 % nach wie vor der höchste in Thüringen, der Landesdurchschnitt liegt nur bei 19 %. Neben dem allgemeinen Effekt einer höheren stationären Quote in Großstädten<sup>6</sup> aufgrund der gegenüber dem ländlichen Raum abweichenden Haushalts- und Familienstrukturen dürfte auch hier ein gewisser Versorgungseffekt für das Umland enthalten sein.

### 1.1.5 ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNEN UND WOHNFORMEN FÜR SENIOREN

Im Prinzip wohnen Senioren so wie alle anderen Bürger. Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017 (►siehe hierzu ausführlicher Kapitel A 1.8). Da der Anteil der Senioren in Lobeda und Winzerla besonders hoch ist, trägt dies mit dazu bei, dass drei Viertel aller befragten Senioren bei jenawohnen oder einer Wohnungsgenossenschaft wohnen. Damit zusammen hängt auch ihre typische **Wohnsituation**, denn 44 % von ihnen wohnen in 3-Raumwohnungen. Die durchschnittliche Miete (nettokalt) lag 2017 bei Seniorenhaushalten mit einer Person bei durchschnittlich 6,01 €/m<sup>2</sup> und bei zwei Personen bei 5,89 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt von 6,86 €/m<sup>2</sup>. Entsprechend bezeichnen nur 20 % der Senioren ihre Miete als (viel zu) hoch (Jena insgesamt: 35 %). Dies korrespondiert auch mit einer gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt positiveren Einschätzung zu ihrer Wohnsituation und ihrem Wohnumfeld.

Allerdings weisen alleinstehende Senioren – abhängig von ihrer **Einkommenssituation** – teilweise höhere Mietbelastungsquoten auf. Den

Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind ca. 30 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach. Dies gilt insbesondere für 1-Personen-Haushalte mit überdurchschnittlicher Mietbelastungsquote von über 35 %. Nicht alle von diesen haben Anspruch auf Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt nur etwas mehr als 1.000 Personen. In den nächsten Jahren ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um 30 bis 40 % zunimmt (►siehe hierzu ausführlicher Kapitel A 1.5).

Vor allem im Hinblick auf eventuelle Hilfe- und **Pflegebedürftigkeit** bekommen insbesondere in der Gruppe der älteren Senioren ab 80 Jahre alternative Wohnformen einen höheren Stellenwert. Dabei stehen die Sicherstellung von Hilfe- und Betreuungsmöglichkeiten, Eigenständigkeit, Selbstbestimmung, Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten sowie Bezahlbarkeit im Vordergrund.

---

<sup>6</sup> Erfurt: 21 %; Gera: 19 %; Weimar: 20 %.

## SENIOREN-WOHNFORMEN

Mittlerweile existiert bundesweit betrachtet eine große Bandbreite an seniorenspezifischen Wohnangeboten. Sie lassen sich zu drei Gruppen typischer Wohnformen zusammenfassen und hinsichtlich der unterschiedlichen baulichen Ausstattung und des Grades an Dienstleistungen definieren als

- altengerechte Wohnungen,
- Service-Wohnen/Betreutes Wohnen,
- Pflegeheime

Ziel des **altengerechten Wohnens** ist es, die Ausstattung der Wohnung so zu gestalten, dass sie möglichst lange ein selbstständiges Führen des Haushaltes sowie eine ambulante Pflege ermöglicht. Dafür haben sich mittlerweile zwei verschiedene bauliche Standards etabliert:

- barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040 und
- barrierearme Wohnungen entsprechend der technischen Mindestanforderungen der KfW.

Der erste Standard lässt sich in der Praxis fast nur im Neubau realisieren, der zweite wurde ausdrücklich für die Anpassung im Bestand entwickelt.<sup>7</sup> Beide werden statistisch jedoch nicht erfasst, sodass keine Angaben zu der Zahl dieser Wohnungen in Jena gemacht werden können.

Das **Service-Wohnen** oder **Betreute Wohnen** im Alter ist ein zusätzliches Wohnangebot, das im baulichen Sinne der DIN 18040 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entspricht und nicht unter das Heimgesetz fällt.

Ursprünglich bezog sich der Begriff "Betreutes Wohnen" auf die Eingliederungshilfe nach dem Betreuungsgesetz vor allem für geistig oder körperlich Behinderte. In den vergangenen 15 Jahren hat er sich jedoch insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft als Begriff für Senioren-Wohnen mit ambulanten Dienstleistungen eingebürgert.

Im allgemeinen Sprachgebrauch und insbesondere im Marketing wird der Begriff "Betreutes Wohnen" dabei viel weiter gefasst, was aus fachlicher Sicht jedoch nicht sinnvoll ist und häufig nur der Durchsetzung höherer Mieten dient. Deswegen ist in einigen Bundesländern – aber nicht in Thüringen – auch ein Qualitätssiegel "Betreutes Wohnen" zur Sicherung von Mindeststandards entwickelt worden.

Im Folgenden wird in Angleichung an die Altenhilfeplanung der Stadt Jena der Begriff Service-Wohnen für die dargestellte Wohn-Definition verwendet. Eine anspruchsvollere Variante des Betreuten Wohnens sind Senioren-Residenzen und Wohnstifte. Deren Service orientiert sich meist an Hotelstandards und bietet darüber hinaus ein Kultur- und Freizeitprogramm an.

---

<sup>7</sup> Vgl. hierzu: "Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Broschüre des BMVBS 2013

Im Rahmen der Datenabfrage zum **Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen** wurden seit 2019 auch Informationen zum Vorhandensein eines Aufzugs im Gebäude sowie zu rollstuhlge- rechten Wohnungen erhoben. Nur vier Jenaer Wohnungsunternehmen geben an, rollstuhlge- rechte Wohnungen in ihrem Bestand zu haben. Allerdings ist die Anzahl dieser Wohnungen mit insgesamt 52 sehr gering. 41 % der Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen befin- den sich in Gebäuden mit Aufzug. Hierbei han- delt es sich vor allem um Neubau ab 1991 (60 % der Wohnungen der Baualtersklasse) sowie Be- stände des industriellen Wohnungsbaus (65 % der Wohnungen). Bei den vor 1950 errichteten Beständen, die vorwiegend niedriggeschossig gebaut wurden, sind entsprechend keine Auf- züge vorhanden.

Unter dem Begriff **Service-Wohnen** können in Jena 2021 derzeit 21 Einrichtungen mit insge- samt 635 Wohneinheiten und 125 Plätzen in den Wohngemeinschaften erfasst werden. Die über das Stadtgebiet Jenas verteilten Häuser werden von unterschiedlichen Institutionen oder Unternehmen – etwa der Arbeiterwohl- fahrt, der Diakonie oder der Volkssolidarität – betrieben.

Als besondere Wohnform dieser Gruppe sind

die ambulant **betreuten Wohngemeinschaften** zu nennen, beispielsweise für demenziell erkrankte ältere Menschen. Die Bedeutung von Wohngemeinschaften steigt aufgrund der wach- senden Zahl der demenzkranken alten Men- schen sowie der zunehmenden Kosten im stati- onären Pflegebereich.

Die Seniorenheime sind mittlerweile ausschließ- lich **Pflegeheime** mit stationärer Pflege und werden ganz überwiegend von Menschen mit den Pflegegraden 3 bis 5 genutzt. Nach Anga- ben des Sozialamtes der Stadt gab es in Jena 2020 zwölf stationäre Pflegeeinrichtungen mit 1.260 Plätzen. Seit 2007 stagnierte die Zahl der Einrichtungen. 2014 haben einige Pflegeheime ihre Kapazitäten leicht erhöht und 2016 wurde in Nord ein Pflegeheim mit 132 Plätzen neu er- öffnet. Ein Jahr später kam ein weiteres kleines Seniorenzentrum mit 32 Plätzen in Nord hinzu. Ende 2018 ist das Phönix-Haus aus Nord in das neue Zentrum für Betreuung und Pflege in Lo- beda umgezogen und hat gleichzeitig die Pflege- kapazitäten von 111 auf 166 Pflegeplätze erwei- tert. Dadurch hat sich die Versorgungsquote in Jena bis 2018 auf 54,7 Plätzen je 1.000 Einwoh- ner der über 65-Jährigen verbessert (2014: 49,7 ‰). 2020 lag sie bei 52,7 ‰. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Jena auch eine Versor- gungsfunktion für das Umland übernimmt.

ABB. 6 PFLEGEEINRICHTUNGEN NACH PLANUNGSRÄUMEN 2020

Planungsraum	Pflegeheime	Kapazität (Plätze)
West/Zentrum	3	282
Nord	4	282
Ost	1	60
Lobeda	2	441
Winzerla	2	195
Ortschaften	0	0
<b>Jena gesamt</b>	<b>12</b>	<b>1.260</b>

Datengrundlage: Stadt Jena, Integrierte Sozialplanung  
Darstellung: Timourou

Auch wenn ein gegenteiliger Eindruck entstehen mag, so sind Senioren keine einheitliche Nachfrage- oder Zielgruppe, sondern eine ganze Generation mit recht unterschiedlichen Wohnwünschen und -bedürfnissen. In Abhängigkeit von den Wohnvorstellungen, dem Einkommen, aber auch von der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit, bilden Senioren viele unterschiedliche Nachfragegruppen – zukünftig noch mehr als heute. Allgemein kristallisieren sich allerdings **fünf zentrale Trends der Wohnraumnachfrageentwicklung von Senioren** heraus.

#### **AUSWIRKUNGEN AUF DIE QUALITÄTSANSPRÜCHE UND AUSSTATTUNGSMERKMALE**

Entsprechend hoch sollte der Anteil an seniorengerechten Wohnungen liegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Wohnungen barrierefrei sein müssen. Mit der Zunahme älterer Senioren wird der Bedarf an barrierearmen und vereinzelt barrierefreien Wohnungen sowie an einer altersgerechten Gestaltung des Wohnumfeldes spürbar ansteigen. Um einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, werden mehr Bestandsanpassungen notwendig sein. Diese neuen Qualitäten, wie zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges oder die Reduzierung von Schwellen können darüber hinaus auch im Interesse anderer Zielgruppen sein.

#### **AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNUNGSGRÖßEN**

Aufgrund der Lebenserwartung leben ältere Senioren im Vergleich zu den jungen Senioren häufiger in kleineren Haushalten. Der absolute und relative Anstieg der Gruppe der älteren Senioren bewirkt rein rechnerisch eine demographisch bedingte Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße unter Senioren. Dieser wird jedoch etwas verringert, da in den nächsten Jahren mehr Männer-Jahrgänge in das Senioren-Alter übertreten, die keine kriegsbedingten Lücken mehr aufweisen und folglich steigt unter den Senioren der Anteil an 2-Personen-Haushalten. Tendenziell wird jedoch in Jena die Nachfrage nach altersgerechten und kleineren Wohnungen zunehmen. Angesichts des sogenannten Remanenzeffektes beziehungsweise

der Verbleib in einer einmal gewählten Wohnung sollte die Auswirkung des Haushaltsverkleinerungsprozesses auf die Wohnraumnachfrage jedoch nicht überschätzt werden.

#### **AUSWIRKUNGEN AUF DIE PREISSEGMENTE**

Bereits jetzt sind ca. 30 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach, die Mietbelastungsquote liegt mit 35 % überdurchschnittlich hoch und rd. 1.000 Personen benötigten Grundsicherung im Alter. Bis 2035 ist ein Anstieg einkommensschwacher Rentnerhaushalte um ca. 40 % möglich. Der Anstieg der Altersarmut hängt wesentlich mit einem derzeit größeren Anteil an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung in der Alterskohorte der 45- bis unter 65-Jährigen beziehungsweise der zukünftigen Senioren zusammen. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenendgeldpunkte sammeln. Zugleich wird zukünftig das Rentenniveau sinken, sodass insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigt. Demzufolge sind der Erhalt preiswerter Wohnungen sowie kostengünstige Wohnraumanpassungen wichtig. In diesem Zusammenhang muss aber beachtet werden, dass ein Teil der zukünftigen Rentner vom ALG-II-Bezug in den Bereich der Grundsicherung im Alter (SGB XII) wechselt. In diesen Fällen ändert sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nicht, weil für beide Gruppen dieselben KdU-Richtlinien und Anforderungen an angemessene Wohnungen gelten.

#### **AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNKONZEPTE**

Senioren können im Wesentlichen dem konventionellen, bescheidenen oder zum Teil häuslichen Wohnkonzept zugeordnet werden. Sie leben vor allem in Marktsegment des Stadtteil-Wohnens sowie des Großsiedlungs- und Städtischen Wohnens. Kommunikative und anspruchsvolle Seniorenhaushalte kommen hingegen nur selten vor. Zukünftig werden unter den Senioren aufgrund anderer Wertevorstellungen leichte Verschiebungen von den bescheidenen und konventionellen Haushalten hin zu den anspruchsvollen, häuslichen und kommunikativen Haushalten erwartet.

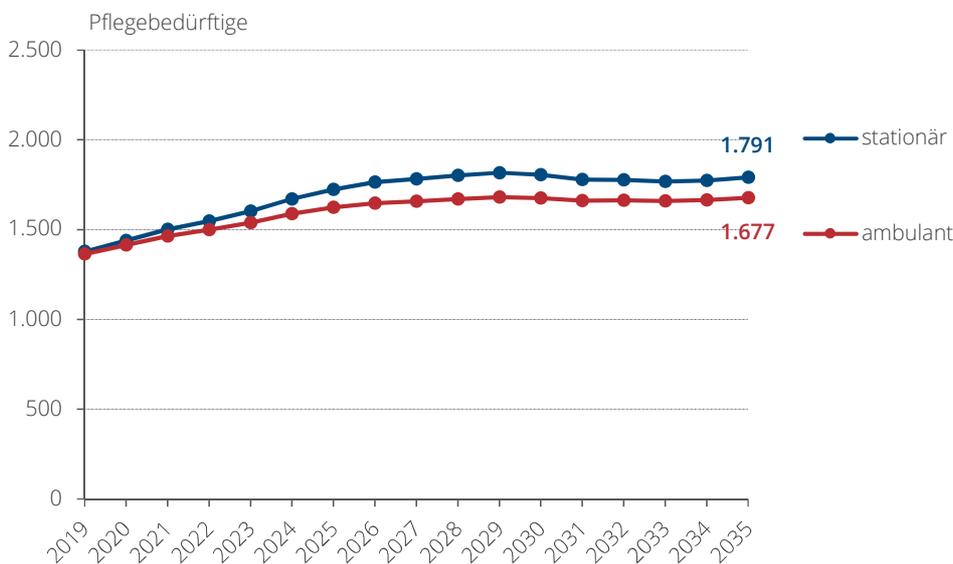
**AUSWIRKUNGEN AUF DEN PFLEGEBEDARF**

Aus der absoluten und relativen Zunahme der Altersgruppe der älteren Senioren resultieren ein steigender Pflegebedarf und somit veränderte Ansprüche an das Wohnen und die Betreuung. In den letzten Jahren nahm bereits die Zahl der Pflegebedürftigen in Jena deutlich zu. Unter den Annahmen, dass

- die altersspezifischen Pflegequoten und
- die Verteilung zwischen ambulanter und stationärer Pflege

bis 2035 konstant bleiben, steigt die Anzahl der Pflegebedürftigen in ambulanten Pflegeeinrichtungen auf 1.677 Personen und die in stationären auf 1.791 Personen (▶siehe Abbildung 7). Dies entspricht im Zeitraum von 2019 bis 2035 einer Zunahme um 313 und 413 Personen. Ziel der Pflegereform im Jahr 2017 war es, unter anderem der Demenz mehr Aufmerksamkeit zu schenken sowie zukünftig mehr Senioren ambulant und weniger stationär versorgen zu können. Diesem Ziel würde eine Zunahme der altersgerechten Anpassungen im Wohnungsbestand zugutekommen.

ABB. 7 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN IN STATIONÄREN UND AMBULANTEN PFLEGE-EINRICHTUNGEN IN JENA



Datengrundlage: TLS Pflegestatistik 2017  
Darstellung: Timourou

## 1.2 STUDENTISCHES WOHNEN

Studierende sind in Jena nicht nur für die Entwicklung der Bevölkerungszahl ein wichtiger Faktor, sie bilden auch eine große Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt.

Im Unterschied zu anderen Zielgruppen hängt die Frage, wie viele Studierende in Jena wohnen, stark vom Zuzug ab. So ziehen die meisten Studierenden zum Studieren nach Jena, wobei das Ausmaß des Zuzugs im Wesentlichen von der Attraktivität Jenas als Universitätsstadt und von den demographischen Entwicklungen in den Herkunftsgebieten abhängt. Aus diesem Grund wird eine Analyse der Struktur und Dynamik der Studentenzahlen nach Herkunft durchgeführt. Basierend auf den im Rahmen der städtischen

Bevölkerungsprognose (2019) getroffenen Annahmen und deren Evaluierung werden die zu erwartenden Entwicklungen skizziert.

Wie hoch der Anteil der Jenaer Studierenden ist, die auch in Jena wohnen, wird mit statistischen Daten nicht erfasst. Darum soll auf Basis der Entwicklung der Gesamtstudierendenzahl sowie deren Zusammensetzung nach Herkunft die studentische Wohnungsnachfrage in Jena abgeschätzt werden. Weitere Erkenntnisse zur Wohnsituation und zur finanziellen Lage der Studierenden in Jena liefern die Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena sowie die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks.<sup>1</sup>

### STUDENTISCHE WOHNUNGSNACHFRAGE STABILISIERT SICH WIEDER

Als eine der größten Nachfragergruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt haben Studierende wesentlich zu der positiven Einwohnerentwicklung der letzten Jahre beigetragen. Die hohen **Studienanfängerzahlen** sorgten noch bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich für einen Anstieg der Studierendenzahl insgesamt. Allein zwischen den Wintersemestern 2000/2001 und 2010/2011 stieg die Zahl der Studierenden um rd. 36 % stark an.

Seitdem zeichnete sich ein Rückgang – zunächst insbesondere durch die ostdeutschen Studierenden – ab, der sich auf die gesamte Studierendenzahl auswirkte. Kompensiert werden können diese Verluste nur noch bedingt durch einen verstärkten Zuzug aus den westdeutschen Bundesländern, zumal auch hier der Höhepunkt bereits überschritten wurde. In den letzten Jahren steigen allein die Studierendenzahlen aus dem Ausland. Dies sowie eine Konsolidierung der Zahl der aus Ostdeutschland kommenden Studierenden führten ab dem Wintersemester 2019/2020 zu einer Stabilisierung der Gesamtzahl der Jenaer Studierenden.

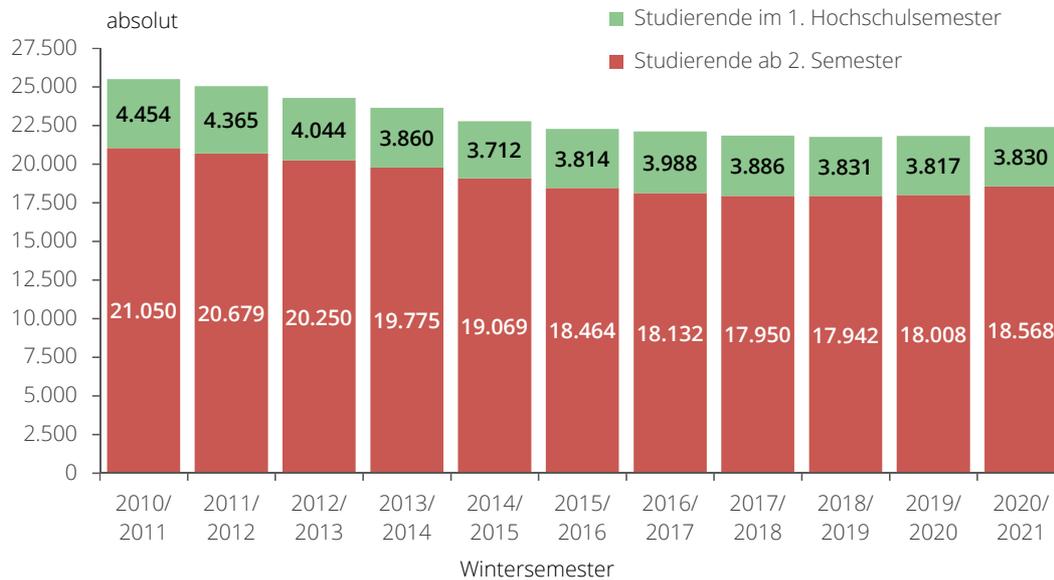
Die aktuelle Entwicklung ist stark durch die Pandemie geprägt, vor diesem Hintergrund müssen auch die **prognostizierten Zahlen** und Annahmen evaluiert werden. Die Mobilitätseinschränkungen im In- und Ausland sorgen für Änderungen sowohl bei den Auslandsaufenthalten und Beurlaubungen als auch in dem studentischen Wanderungsverhalten in Deutschland und mit dem Ausland. Online-Unterricht hat einen direkten Einfluss auf die **studentische Wohnungsnachfrage** in Jena. Wie schnell man die Rückkehr zu den „normalen“ oder auf Basis der bisherigen Entwicklungen prognostizierten Trends erwarten kann, bleibt noch abzuwarten.

Normalerweise fragen ca. 85 % der Jenaer Studierenden eigenen Wohnraum in Jena nach. Nur ein geringer Anteil wohnt in Studentenwohnheimen, die Mehrzahl lebt in einer Wohngemeinschaft oder mit ihrem Partner. Es werden vorrangig mittlere bis größere Wohnungen nachgefragt. Die **Wohnkaufkraft** der Studierenden ist auch in Jena relativ gering, sie zahlen jedoch meist überdurchschnittlich hohe Mieten. Die bevorzugten **studentischen Wohnstandorte** sind nach wie vor West/Zentrum und Lobeda.

<sup>1</sup> Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für Studierende in Thüringen.

## 1.2.1 ENTWICKLUNG UND STRUKTUR DER ZAHL STUDIERENDER

ABB. 1 STUDIERENDE IN JENA AN UNIVERSITÄT UND HOCHSCHULE



Datengrundlage: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen Jenas bis Anfang dieses Jahrzehnts basierte zum erheblichen Teil auf steigenden Studierendenzahlen. Ihre Zahl nahm in Jena insgesamt (Friedrich-Schiller-Universität und Ernst-Abbe-Hochschule) bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich zu, als der höchste Stand mit rd. 25.500 Studierenden erreicht wurde. Seitdem konnte eine rückläufige **Entwicklung bei den Studierenden** insgesamt beobachtet werden, die im Wintersemester 2018/2019 mit 21.773 den niedrigsten Wert seit 18 Jahren erreichte (►siehe Abbildung 1). 2019/2020 scheint sich die Zahl der Studierenden in Jena mit 21.825 wieder stabilisiert zu haben.

Auch die Zahl der **Erstsemester** ist seit 2010 rückläufig, zwischen Wintersemester 2009/2010 und 2014/2015 ging sie von 4.657 auf 3.712 deutlich zurück. Sie nahm 2015/2016 und 2016/2017 vorübergehend nur leicht zu. Seit dem Wintersemester 2018/2019 verharrt die Zahl der Erstsemester auf dem niedrigen Niveau von 3.820-3.830.

Aktuell ist die Entwicklung stark durch die Pandemie geprägt, sodass die Zahlen nur bedingt

mit den vorherigen Semestern vergleichbar sind. Viele Studierende konnten ihr Studium noch nicht abschließen und sind daher weiterhin immatrikuliert, was an dem Anstieg der Studierenden ab 2. Semester zu sehen ist, während die Zahl der Erstsemester konstant bleibt. Dadurch ist im Wintersemester 2020/2021 die Zahl der Studierenden um 573 auf 22.398 angestiegen. Dies sagt aber noch nichts darüber aus, wie viele in Jena wohnen.

Denn geringere Mobilitätsmöglichkeiten im In- und Ausland sorgen für Änderungen sowohl bei den Auslandsaufenthalten und Beurlaubungen als auch bei dem studentischen Wanderungsverhalten in Deutschland sowie mit dem Ausland. Auch Online-Unterricht hat einen direkten Einfluss auf die studentische Wohnungsnachfrage in Jena.

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die Zusammensetzung der Studierenden **nach Herkunftsregion** deutlich verändert, wie ein Vergleich der Entwicklung der Studentenzahlen in den letzten elf Jahren nach den einzelnen Bundesländern zeigt (►siehe Abbildung. 2):

Einerseits macht sich der lange prognostizierte Rückgang der Studierenden aus **Thüringen** als Ergebnis des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit immer noch bemerkbar. Im Wintersemester 2006/2007 kamen noch 60 % aller Studierenden in Jena aus Thüringen. Deren Anteil ist bis 2018/2019 auf 32 % zurückgegangen und hat auch absolut mit 6.907 Studenten aus Thüringen einen Tiefpunkt erreicht. Aktuell bleibt die Zahl der Thüringer Studierenden mehr oder weniger konstant mit leicht positiver Tendenz.

Aus demselben Grund gingen noch bis 2016 auch die Studierendenzahlen aus Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie aus anderen **ostdeutschen Bundesländern** deutlich zurück. Hier zeichnet sich allerdings in den letzten vier Jahren eine Stabilisierung ab, seit 2019/2020 nimmt insbesondere die Zahl der aus Sachsen und Sachsen-Anhalt kommenden Studierenden sogar wieder leicht zu. Wie die Analysen im Rahmen der Prognoseberechnung gezeigt haben, war seit dem Wintersemester 2015/2016 eine leicht steigende Tendenz bei den Erstsemestern sowohl aus Thüringen als auch aus dem übrigen Ostdeutschland zu beobachten, die sich aktuell in den Studentenzahlen insgesamt bemerkbar macht.

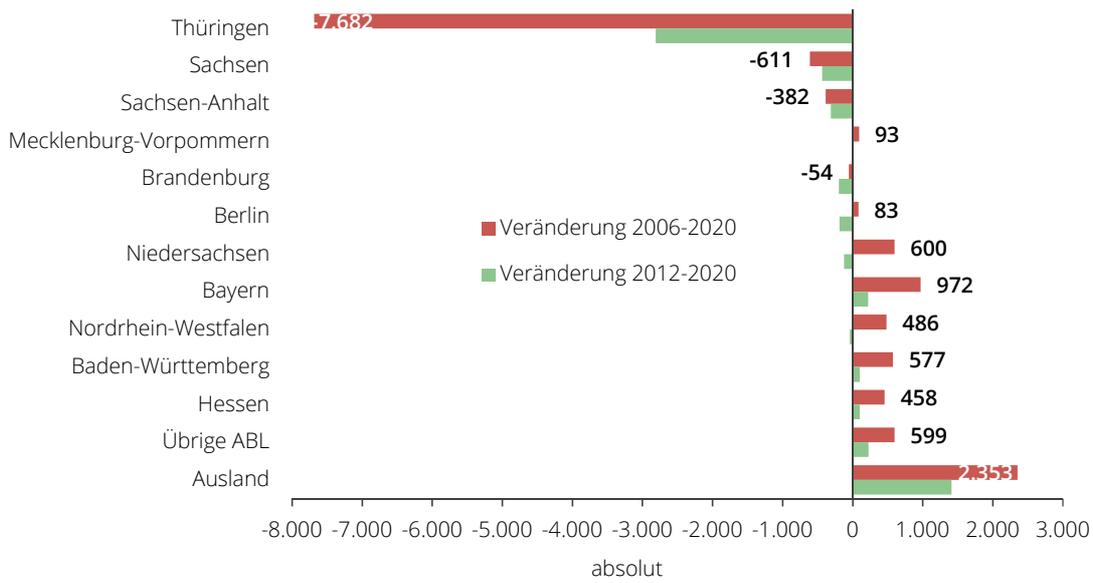
Auf der anderen Seite war zwischen 2006/2007 und 2016/2017 ein starker Anstieg der Studentenzahl aus den **westdeutschen Bundesländern** zu verzeichnen, darunter insbesondere Bayern (+ 201 %), Niedersachsen (+ 175 %), Hessen (+ 171 %), Baden-Württemberg (+ 155 %). Insgesamt hat sich der Anteil westdeutscher Studierende von 10 % (2006) auf 31 % (2017) erhöht. Die Ursache für diesen Zuwachs lag an den knappen Hochschulkapazitäten in diesen Ländern, die nicht für die gestiegene Zahl der Abiturienten ausreichten, weswegen die Studienanfänger an ostdeutsche Standorte ausgewichen sind. Hinzu kamen einige Sonderfaktoren, die in den einzelnen Bundesländern zwischen 2006 und 2016 eine Rolle spielten, wie die Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren, die zu Doppel-Abitur-Jahrgängen geführt hat; die vorübergehende Einführung der Studiengebühren oder auch die Abschaffung der Wehrpflicht. Mittlerweile ist der Einfluss dieser

Faktoren vorbei. Seit 2018 waren die Zahlen und Anteile westdeutscher Studierender wieder leicht rückläufig. Bei den Erstsemestern aus Westdeutschland ist der sinkende Trend bereits seit 2012 zu beobachten. 2020/2021 kann eine Stabilisierung der Zahlen bzw. sogar ein leichter Anstieg der Studierenden aus einigen alten Bundesländern, insbesondere aus Bayern, beobachtet werden.

Der stärkste Anstieg in den vergangenen Jahren ist bei Studierenden aus dem **Ausland** zu verzeichnen. Ihr Anteil verdoppelte sich in den letzten acht Jahren auf 16,7 % und die Zahl erreichte im Wintersemester 2018/2019 mit 3.662 einen neuen Höchststand. Dabei stieg insbesondere die Zahl der aus Asien kommenden Studierenden massiv an, hierunter vor allem aus China, Indien, Vietnam und Syrien. Allein zwischen 2012 und 2019 hat sich die Zahl der asiatischen Studenten verdoppelt, mit 2.228 machen sie aktuell 61 % aller ausländischen Studenten in Jena aus. Weitere 24 % kommen aus Europa, vor allem aus Russland, Ukraine und Italien. Die Zahl der europäischen Studenten hat zwischen 2009 und 2015 um 50 % zugenommen, ist seitdem aber wieder rückläufig, was insbesondere seit 2020 mit der Pandemie zu begründen ist.

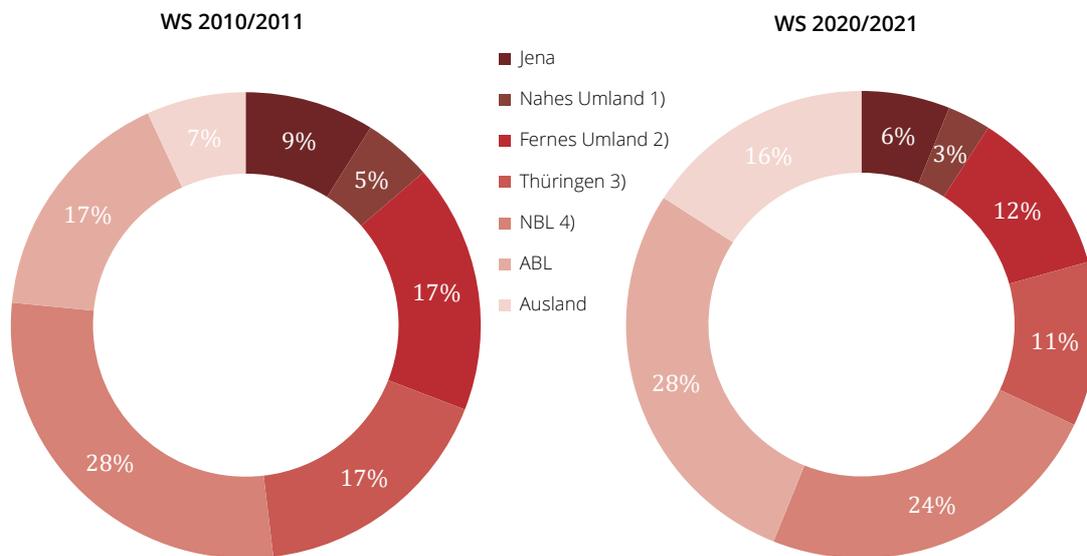
Absolut betrachtet fällt der Rückgang der ausländischen Studierenden mit - 130 jedoch deutlich geringer aus als bei den Zuzügen aus dem Ausland. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Studierenden weiterhin studiert – aber online und somit nicht nach Jena zugezogen ist. Die Zahl der deutschen Studierenden hat 2020 hingegen zugenommen. Auch hier gilt das Phänomen des Online-Studiums. Hinzukommen wird jedoch der Aspekt, dass zahlreiche Studierende wegen der Pandemie und den damit verbundenen schwierigeren Abschlussbedingungen und unsicheren Arbeitsplatzaussichten den Abschluss ihres Studiums verschoben haben. In den nächsten Jahren dürfte sich der Zuzug ausländischer Studierender wieder normalisieren, während es bei den deutschen Studierenden durch das Nachholen der Abschlüsse zu einem leicht stärkeren Abgang kommen wird.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER STUDENTENZAHLEN NACH HERKUNFT



Datengrundlage: FSU und EAH nach Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 3 HERKUNFT DER JENAER STUDIERENDEN IM WINTERSEMESTER 2010/2011 UND 2020/2021



1 Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land  
 2 Erfurt, Gera, Weimar, Greiz, Saale-Orla-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt  
 3 ohne Jena und Umland  
 4 ohne Thüringen, mit Berlin

Datengrundlage: FSU und EAH nach Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

In der **Bevölkerungsprognose** 2019 wurde für Jena bis 2035 eine relativ konstante Wanderungsbewegung von Studierenden gegenüber

den neuen Bundesländern angenommen aufgrund der dort zu erwartenden relativ konstan-

ten jungen Altersgruppen. Aus den alten Bundesländern wurden zunächst bis 2022 weniger Studierende erwartet und anschließend bis 2035 wieder mehr, wobei diese Einschätzung auf den Ergebnissen des Kultusministeriums von 2018 zur zukünftigen Entwicklung der Absolventen mit Hochschulreife basierte. In der Summe wurde über den gesamten Prognosezeitraum eine relativ konstante Entwicklung der aus Deutschland zugezogenen Studierenden vorausgeschätzt. Gleichzeitig wurde eine weitere Abnahme der Abwanderung erwartet, da die günstige wirtschaftliche Situation in Jena nach dem Studium zum häufigeren Verbleib führt. Weitaus unsicherer waren die Aussagen hinsichtlich ausländischer Studenten. Basierend auf den Entwicklungen aus den letzten Jahren wurde auch zukünftig – dem Trend der Interna-

tionalisierung folgend – ein weiterer Anstieg angenommen. Insgesamt wurde somit im Prognosezeitraum wieder ein leichter Anstieg der Anzahl an Studierenden in Jena vorausgeschätzt.

Insgesamt bleibt Jena nach wie vor ein wichtiger Hochschulstandort Thüringens: So studierten im Wintersemester 2018/2019 insgesamt 49.510 Personen an Thüringer Hochschulen, davon 44 % in Jena. Allerdings kam 2019 in Erfurt eine neue internationale Hochschule dazu, so dass relativ gesehen der Anteil Jenaer Studierenden auf 30 % gesunken ist und Jena – nach Erfurt (47 %) – den zweiten Platz in Thüringen annimmt. Dies allerdings ein verzerrtes Bild, da die Erfurter Hochschule ganz überwiegend Fernstudiengänge anbietet und die Studierenden sich nicht in Thüringen aufhalten.

### 1.2.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Für die Stadtentwicklung ist es von zentraler Bedeutung, in welchem Umfang Studierende in Jena eigenen Wohnraum nachfragen und wie sich diese Nachfrage in Zukunft verändern wird. Jedoch kann für diese Fragestellung nicht auf amtliche Daten zurückgegriffen werden, da im Einwohnermelderegister das Merkmal "Studierende" nicht erfasst wird und die Hochschulen nur die postalische Adresse, nicht aber den gemeldeten Wohnort erfassen. Einzige genauere Statistik ist die Zahl der Studierenden, die in Unterkünften wohnen, die vom Studierendenwerk Thüringen unterhalten werden.

Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks gab es in Jena zum Wintersemester 2019/2020 29 **Studentenwohnheime** mit insgesamt 3.157 Wohnplätzen.<sup>2</sup> Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 14,4 %, was dem ostdeutschen Durchschnitt (13,9 %) entspricht. In Thüringen ist die Unterbringungsquote mit 16,5 % etwas höher.

Die näherungsweise Abschätzung über die An-

zahl der in Jena wohnenden Studierenden erfolgt durch die Ableitung über deren jeweilige Herkunft (► siehe Abbildung 3) und vermutete Pendlerquoten.<sup>3</sup> Diese Abschätzung ergibt für das Wintersemester 2020/2021 eine Zahl von rd. 18.900 Studierenden, die in Jena eigenen Wohnraum nachfragen. Dies entspricht einem Anteil von bis zu 85 % aller Studierenden. Trotz der relativen Verschiebung des Einzugsbereichs hin zu mehr Studierenden aus den westdeutschen Bundesländern und aus dem Ausland, bei denen höhere Quoten von Vor-Ort-Wohnenden anzunehmen sind als bei den Studierenden aus dem näheren Umland, führte der absolute Rückgang der Zahlen in den letzten drei Jahren zu einem leichten Rückgang der Wohnungsnachfrage. Aktuell hat sich die Zahl der in Jena wohnenden Studierenden wieder etwas stabilisiert.

Zieht man bei der Berechnung die Zahl der 3.157 Wohnheimplätze ab, ergibt sich eine Zahl von ca. 15.700 Studierenden, die Wohnraum **auf dem freien Wohnungsmarkt** Jenas nachfragen.

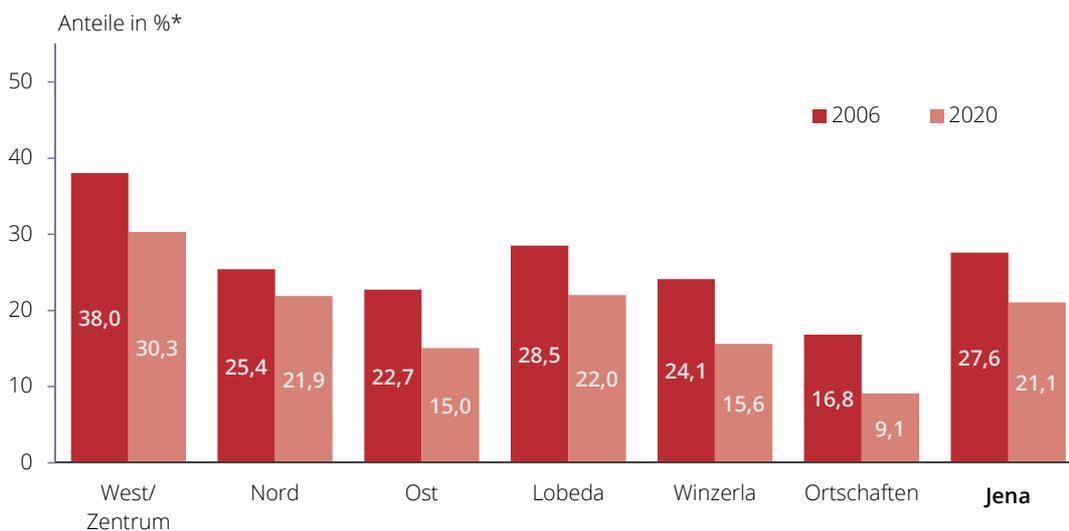
<sup>2</sup> S. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2020

<sup>3</sup> Folgende Quoten an Studenten mit eigenem Wohnraum in Jena werden angenommen: Jena (0,3), nahes Umland (0,5), fernes Umland (0,7), Thüringen (0,9), übriges Ostdeutschland (0,8), Westdeutschland (1), Ausland (1):

Um abschätzen zu können, in wie vielen Wohnungen diese Studierenden wohnen, bedarf es Annahmen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße studentischer Haushalte. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist bei den Studierenden insgesamt höher (Wohnheime), wobei diejenigen, die ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, häufig als Mehrpersonenhaushalte in Wohngemeinschaften (WGs) zusammenleben. Aufgrund dessen kann für **studentische Haushalte** in Jena eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 bis 2,1 Personen je Haushalt vermutet werden, was auch durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2017 gestützt wird. Somit wohnen in 7.500 bis 8.000 Wohnungen Studierende, was in etwa jeder achten Wohnung in Jena entspricht.

Die **bevorzugten Wohnstandorte** der Studierenden können nur aus der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen abgeleitet werden (▶siehe Abbildung 4). So weist die mit Abstand höchsten Anteile an den 18- bis 30-Jährigen mit 30,3 % der Planungsraum West/Zentrum auf. Es folgt Lobeda mit 22,0 %. Der Rückgang dieser Altersgruppe seit 2006 ist zum einen auf den Anstieg der Bevölkerung insgesamt und zum anderen auf das Durchaltern der geburtenschwachen Jahrgänge zurückzuführen. Im Vergleich des Jenaer Anteils von 21,1 % zum Thüringer Durchschnitt von 9,6 % (2020) wird die Bedeutung der Studierenden deutlich.

ABB. 4 ANTEIL DER 18- BIS 30-JÄHRIGEN 2006 UND 2020 NACH PLANUNGSRÄUMEN



\*bezogen auf die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnung: Timourou

### 1.2.3 WOHN-SITUATION, WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND WOHNANSPRÜCHE DER JENAER STUDIERENDE

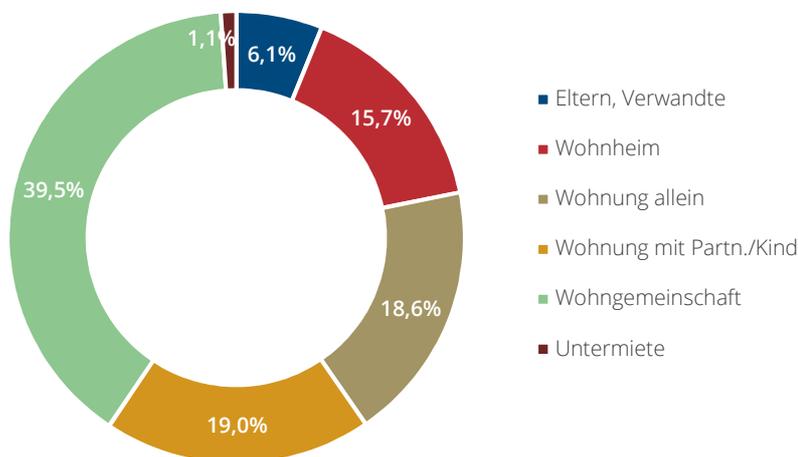
Informationen zur **Wohnsituation** der Jenaer Studierenden können aktuell zum einen aus der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena und zum anderen aus der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks gewonnen werden.

Für die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks liegt eine Auswertung für Thüringen insgesamt vor.<sup>4</sup> In Jena wurden insgesamt 414 Studierende befragt, 360 an der Friedrich-Schiller-Universität und 54 an der Ernst-Abbe-Hochschule. Die Befragten in Jena stellen 39 % aller Befragten in Thüringen dar, die Ergebnisse für Thüringen bilden somit auch die Situation in Jena relativ gut ab. Die Angaben beziehen sich auf das Sommersemester 2016.

72,4 % der befragten Studierenden wohnen während der Vorlesungszeit ausschließlich am Hochschulort, 15,4 % ausschließlich außerhalb des Hochschulortes, 12,2 % halten sich sowohl

am Hochschulort als auch außerhalb des Hochschulortes auf. Dies bestätigt die im Kapitel 1.2.2 vorgenommene Schätzung, dass ca. 85 % der Jenaer Studierenden in Jena wohnen. Bezüglich der **Wohnform**<sup>5</sup> wohnen rd. 40 % der Thüringer Studierenden in einer Wohngemeinschaft (▶ siehe Abbildung 5). Weitere jeweils 19 % wohnen in einer Wohnung entweder mit dem Partner/Kind zusammen oder allein. 15,7 % der befragten Thüringer Studierenden wohnen in einem Studentenwohnheim. Gemäß der Wohnraumstatistik des Deutschen Studentenwerks lag der Anteil in Jena mit 13,6 % (WS 2016/2017) etwas niedriger. Nur 6 % wohnen bei Eltern oder Verwandten. Zu den wichtigsten Gründen für die gegenwärtige Wohnsituation gehören die Nähe zur Hochschule und günstige Mieten, jeweils 40 % beziehungsweise 41 % der Befragten haben bei diesen Nennungen „trifft voll und ganz zu“ angegeben, ein weiteres Viertel „stimmt eher zu“.

ABB. 5 WOHNFORM VON STUDIERENDEN IN THÜRINGEN 2016



Datengrundlage: 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerk  
Darstellung: Timourou

<sup>4</sup> Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für Studierende in Thüringen. Aktueller Ergebnisse liegen derzeit nicht vor.

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf alle Befragten. Bei Studierenden, die sowohl am als auch außerhalb des Hochschulortes wohnen, wird die Wohnform am Hochschulort angegeben.

Mit der Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena wurden auch Studierende befragt, die nicht in Studentenwohnheimen wohnen. Hiernach wohnen 16 % alleine, 31 % zu zweit, 24 % in einer größeren Wohngemeinschaft und 13 % der Studierenden wohnen in einem Haushalt mit einem Kind. Studentisches Wohnen bedeutet also nicht nur Leben in einer Wohngemeinschaft, sondern genauso auch in kleinen Haushalten.

62 % der studentischen Haushalte verfügen über eine geringe und 37 % über eine mittlere **Wohnkaufkraft**. Bei letzteren ist die Zahl der Haushalte, in denen neben den Studierenden auch Erwerbstätige oder erwerbstätige Studierende wohnen, überdurchschnittlich hoch. Nach Angaben des Deutschen Studentenwerkes verfügten Thüringer Studenten 2016 durchschnittlich über 831 €/Monat. Damit gehört einerseits ein Großteil der Studenten zu den einkommensschwachen Haushalten und ist auf das preiswerte Wohnen angewiesen. Andererseits verkraften de facto viele studentische Haushalte auch **Mietbelastungen** von deutlich über 40 %, da sie in anderen Lebensbereichen wesentlich sparsamer sind beziehungsweise diese Belastung auch oft nur kurzfristig auftritt.

Nach Angaben aus der 21. Sozialerhebung beziehen nur 28,4 % der befragten Studierenden BAföG. 57,4 % arbeiten während des Studiums, fast ein Drittel von ihnen übt sogar mehrere verschiedene Tätigkeiten aus, um Geld zu verdienen. Von den erwerbstätigen Studierenden arbeitet jeder dritte als studentische/wissenschaftliche Hilfskraft, 38,5 % geht Jobben (leichte Arbeiten z. B. in einer Fabrik, Kneipe, Babysitten). Weitere 6,6 % üben eine Tätigkeit aus, die einen beruflichen Ausbildungsabschluss oder 2,8 % die einen Hochschulabschluss voraussetzt, 5 % machen ein Praktikum, ein vergleichbarer Anteil gibt Nachhilfeunterricht. Mit 54 % arbeitet die Mehrheit der Studierenden 1 bis 2 Tage pro Woche, ein weiteres Fünftel sogar bis zu 3 Tage pro Woche. Nur 17 % arbeiten an 3 bis 4 Tagen pro Woche, 9 % sogar 5 Tage pro Woche und mehr. 39 % der erwerbstätigen Studierenden stimmt völlig zu, dass das Arbei-

ten zur Finanzierung ihres Lebensunterhalts unbedingt notwendig ist. Weitere wichtige Gründe sind: damit ich mir etwas mehr leisten kann (41,5 % trifft voll und ganz zu); finanziell unabhängig von den Eltern zu sein (37 % stimmen voll und ganz zu); um praktische Erfahrungen zu sammeln (30,6 % volle Zustimmung).

Trotz der geringen Wohnkaufkraft zahlen Studierende im Durchschnitt eine Miete von 7,71 €/m<sup>2</sup> (nettokalt), die deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,86 €/m<sup>2</sup> liegt. Darüber hinaus zahlen 22 % mehr als 9 €/m<sup>2</sup>, darunter vor allem Mitglieder von Wohngemeinschaften, deren Durchschnittsmiete bei 8,57 €/m<sup>2</sup> liegt. Entsprechend bezeichnen 44 % ihre Miete als (viel zu) hoch. Insgesamt resultiert daraus eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote.

Mit dieser Kaufkraft können Studierende dann ihre wichtigsten **Wohnlagepräferenzen**, nämlich Zentralität, kurze Wege, Nähe zu den universitären Einrichtungen und Urbanität, realisieren. Denn drei Viertel der Studierenden gehören dem kommunikativen oder dem anspruchsvollen **Wohnkonzept** an. Der größte Teil der Studenten ist daher Nachfrager im Marktsegment des städtischen Wohnens. Nimmt die Anzahl der Studenten in Zukunft leicht zu, so führt diese Präferenz zu einer höheren Nachfrage im Marktsegment des städtischen Wohnens. Davon profitiert der Planungsraum West/Zentrum.

Im Bereich des preiswerten Wohnens erfüllt diese Lagekriterien – mit Ausnahme der Nähe zu den Hochschulen – teilweise auch Lobeda-West. Nicht nur wegen der dortigen Studentenwohnheime hat sich dieser Stadtteil im Gegensatz zum Beispiel zu Winzerla als studentischer Standort etabliert. Gute Verkehrsanbindungen in die Stadt, ein urbaner Charakter sowie eine gewisse studentische Dichte werden als vorteilhaft angesehen. Wanderungsanalysen zeigen auch, dass Lobeda auch den Charakter eines studentischen Ankunftsquartiers – gerade wegen der günstigen Preise – hat, ein Teil der Studierenden dann aber im Laufe des Studiums nach West/Zentrum zieht.

## 1.3 DAS PREISWERTE SEGMENT – SOZIALWOHNUNGEN IN JENA

Die Wohnungsmärkte in Deutschland differenzieren sich zunehmend aus. Während in den schrumpfenden Regionen vor allem über hohe Leerstandsquoten und Rückbaumaßnahmen diskutiert wird, dominieren in den wachsenden Regionen Debatten um hohe Mietpreise und um ein geringes Angebot für einkommensschwache Haushalte. Auch Jena zählt seit einigen Jahren zu den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. So sind in den letzten Jahren die preiswerten Wohnungen knapper geworden – sie sind hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden.

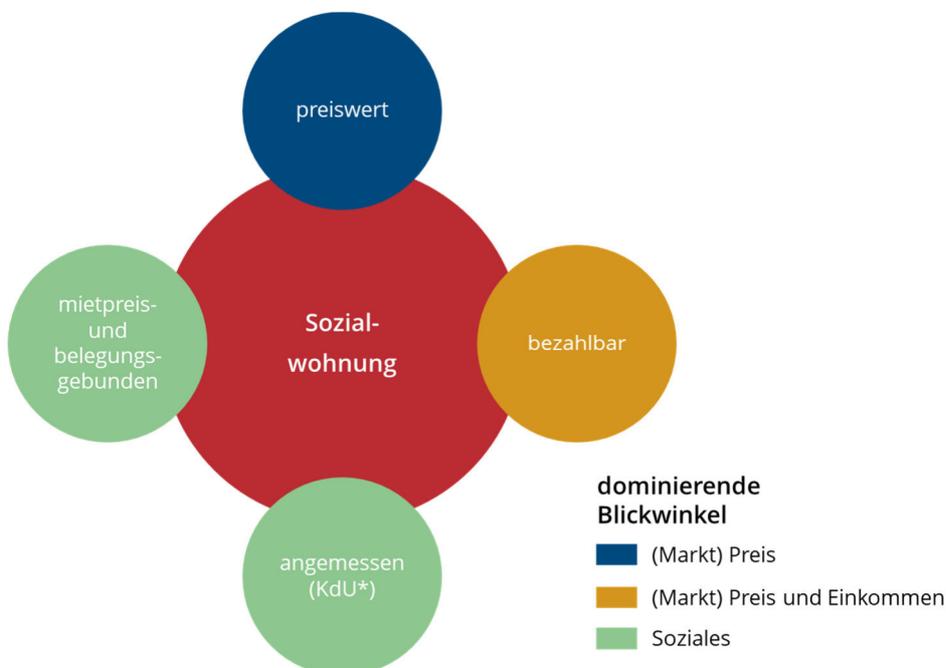
Entsprechend ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe. Zentral dafür ist das preiswerte Marktsegment. In der kommunalpolitischen Diskussion in Jena ist häufig die Rede vom „bezahlbaren Wohnen“ oder von „Sozialwohnungen“. Doch was genau verbirgt sich hinter diesen Begriffen und wie hoch ist in Jena einerseits der Bedarf danach und andererseits das Angebot? Welche Rolle kann der geförderte Wohnungsneubau spielen und welche wohnungspolitischen Instrumente sind sinnvoll? Diesen Aspekten soll in den folgenden Abschnitten nachgegangen werden.

### 1.3.1 PREISWERT – BEZAHLBAR – ANGEMESSEN

Auf die Frage, was eine Sozialwohnung ist, gibt es keine allgemeine und einheitliche Antwort. Je nachdem, ob mit Politikern, Wohnungsunternehmen, Mietern oder Wissenschaftlern gesprochen wird, dominieren unterschiedliche Vorstellungen von Sozialwohnungen. Darüber hinaus

werden verschiedene Begriffe wie preiswerter, bezahlbarer, angemessener, sozialer oder auch bedarfsgerechter Wohnraum verwendet. Aber auch wenn es nicht die eine Definition gibt, so können im Folgenden doch die wichtigsten Strukturen und Fakten aufgezeigt werden.

ABB. 1 UNTERSCHIEDLICHE DEFINITIONEN JE NACH BLICKWINKEL



\* Kosten der Unterkunft  
Darstellung: Timourou

Von **preiswertem Wohnraum** wird in der Regel dann gesprochen, wenn der Mietpreis auf einem geringen Niveau liegt. Häufig orientiert sich die Grenze, ab wann eine Wohnung als günstig gilt, am gesamtstädtischen und zum Teil auch am bundesweiten Durchschnitt. In Jena lagen 2020 die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen im Durchschnitt bei 5,91 €/m<sup>2</sup> und die Angebotsmieten bei 9,25 €/m<sup>2</sup> (►siehe hierzu auch Kapitel A 1.3). Ähnlich viel bezahlen Mieter in Weimar oder Erfurt für ihre Wohnung, während beispielsweise das Wohnen in Gera, Eisenach oder einigen kleineren Gemeinden Thüringens um 2,00 bis 3,00 €/m<sup>2</sup> günstiger ist. Demnach ist das Wohnen in Jena in diesem Sinne zwar nicht günstig, im Vergleich zu anderen Städten der Region aber auch nicht unverhältnismäßig teuer.

Während sich die Bezeichnung „preiswert“ ausschließlich auf den (Markt-)Preis bezieht, wird mit dem Ausdruck „**bezahlbarer Wohnraum**“ (unbewusst) eine weitere ökonomische Komponente hinzugefügt. Denn ob man eine Wohnung bezahlen kann, hängt nicht nur von der Miete, sondern ganz maßgeblich vom Einkommen ab. Es handelt sich beim Begriff des bezahlbaren Wohnraums also um eine relative Miethöhe, die häufig in der sogenannten Mietbelastungsquote Ausdruck findet. Dabei hat sich in Deutschland eine historisch gewachsene Faustregel etabliert, nach welcher die

Mietbelastungsquote – der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Mietzahlung aufgebracht werden muss – nicht mehr als 30 % (nettokalt) betragen sollte.

Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung Jena 2017 liegt die Mietbelastungsquote in Jena bei durchschnittlich 23 % (Kaltmiete). 1-Personen-Haushalte sind mit einer Quote von 27 % am stärksten belastet, während 2-Personen-Haushalte nur 21 % ihres Einkommens aufwenden müssen (►siehe Abbildung 2). Eine Mietbelastungsquote von 23 % in Jena ergab auch ein Forschungsprojekt „Wohnverhältnisse in Deutschland“ der Hans-Böckler-Stiftung (herausgegeben 2017, Datenbasis 2014).<sup>1</sup> Ähnlich hoch lagen die Quoten in Erfurt, Dresden oder Leipzig.

Nicht jeder Haushalt ist in der Lage, sich auf dem Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum zu versorgen, was an einem zu geringen Einkommen liegen kann oder auch an besonderen Bedürfnissen beispielsweise bei Mobilitätseinschränkungen. In diesem Fall ist es Aufgabe des Sozialstaates, Bedürftige bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dies erfolgt unter anderem durch die „**soziale Wohnraumförderung**“. Diese obliegt seit der Föderalismusreform 2006 den Bundesländern, entsprechend unterschiedlich sind die Förderinstrumente.

ABB. 2 MIETBELASTUNGSQUOTEN NACH HAUSHALTSGRÖßEN 2017

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
1 Person	338 €	6,71	447 €	8,81	27%	36%
2 Personen	470 €	6,63	612 €	8,79	21%	28%
3 Personen	601 €	7,56	756 €	9,56	23%	31%
4 und mehr Personen	718 €	7,32	907 €	9,34	22%	27%
Gesamt	490 €	6,86	627 €	8,96	23%	30%

Datengrundlage: Haushaltsbefragung Jena 2017  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

<sup>1</sup> Weitere Informationen siehe „Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten“ der Hans-Böckler-Stiftung von 2017 und Kapitel A 1.3 Mieten und Preise in „Wohnstadt Jena“ von 2017.

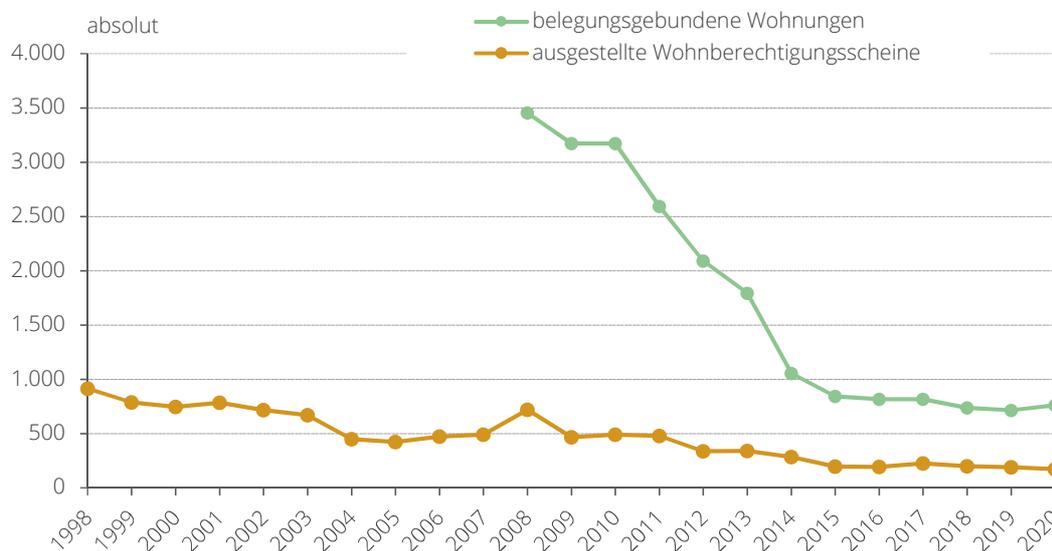
Im Mittelpunkt steht die Objektförderung, das heißt, durch finanzielle Förderung (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen etc.) werden Modernisierungen von vorhandenen Mietwohnungen, Ankäufe von Belegungsrechten im Bestand sowie der Neubau staatlich gefördert. Mit dieser finanziellen Unterstützung wird die sogenannte Kostenmiete<sup>2</sup> auf eine günstigere Miete abgesenkt, sodass der Wohnraum von einkommensschwachen Haushalten angemietet werden kann. Damit sind die Wohnungen **mietpreisgebunden**, wobei die Bindung nur für einen bestimmten Zeitraum – in Thüringen maximal 20 Jahre – gilt.

In Thüringen fußt die Neubauförderung auf dem Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) und der Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung. Darin enthalten sind unter anderem Festlegungen bezüglich der Zielgruppen (Einkommensgrenzen<sup>3</sup>) und der Anforderungen an die Wohnungen (maximale Wohnungsgrößen je Haushaltsgröße) sowie die Miethöhen (für Jena maximal 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt).

Mit dem sukzessiven Auslaufen der Bindungen ist auch in Jena die Zahl der geförderten Wohnungen zurückgegangen: Während 2008 noch rd. 3.500 **belegungsgebundene Wohnungen** im Stadtgebiet erfasst wurden, sind es 12 Jahre später 760 Wohnungen (► siehe Abbildung 3). Diese Zahl erhöht sich momentan wieder durch Neubau in der Karl-Liebknecht-Straße (126 Sozialwohnungen) und Modernisierungen in Lobeda.

Für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung ist in der Regel ein **Wohnberechtigungsschein** erforderlich. Diesen erhält ein Haushalt, wenn sein Einkommen unterhalb der im Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenzen liegt. Der in Abbildung 9 dargestellte Zeitverlauf verdeutlicht auch den Zusammenhang zwischen der Anzahl der ausgestellten WBS und der wirtschaftlichen Entwicklung. So hat sich seit 1998 die wirtschaftliche Situation in Jena verbessert, was sich in sinkenden Arbeitslosenzahlen und steigendem Einkommen widerspiegelt.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WBS-INHABER UND GEFÖRDERTER WOHNUNGEN IN JENA



Datengrundlage: Stadt Jena  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

<sup>2</sup> Mit Kostenmiete wird diejenige rechnerische Miete bezeichnet, die für die Refinanzierung der Bau- und Finanzierungskosten erforderlich ist.

<sup>3</sup> Es gelten die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes: Beispielsweise dürfen Einpersonenhaushalte über maximal 1.200 € pro Monat verfügen, Alleinerziehende mit einem Kind maximal 1.800 € und Paare mit zwei Kindern maximal 2.000 €.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 führte jedoch zu einer zwischenzeitlichen Verschlechterung und die Anzahl der Antragstellungen verdoppelte sich kurzfristig. Inwieweit analog dazu die aktuelle Wirtschaftskrise, ausgelöst durch das Corona-Virus, ebenfalls zu einem Anstieg führen wird, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Neben der Objektförderung existiert die **Subjektförderung**, das heißt nicht, die Wohnung wird gefördert, sondern der bedürftige Haushalt selbst wird unterstützt. Die beiden zentralen Instrumente sind dabei das Wohngeld sowie die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Ob ein Haushalt Wohngeld beziehen kann, ist vom Einkommensniveau und der Mietpreishöhe abhängig. Die Bedarfe der Unterkunft werden hingegen im Zuge der sozialen Existenzsicherung für Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch SGB II und SGB XII (Grundsicherung im Alter) vollständig

übernommen, solange die Wohnkosten **angemessen** sind. Die Angemessenheit wird in lokalen Angemessenheitsregelungen für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen festgelegt. Die Grenze, bis zu welchem Mietpreis eine Wohnung als angemessen gilt, wird im Rahmen eines „Schlüssigen Konzeptes“ regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. In Jena wurde die entsprechende KdU-Richtlinie 2019 aktualisiert.

Das Wohngeld spielt quantitativ eine geringere Rolle als die KdU, ist aber für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug eine wichtige Unterstützung. Beim Wohngeld handelt es sich um einen Zuschuss zur Bruttokalt-Miete, der vom Einkommen und der Größe des Haushaltes sowie von der Höhe der Miete abhängt. Die Werte sind in entsprechenden Wohngeldtabellen veröffentlicht. Je niedriger die Einkommen sind, desto stärker wird die Mietbelastungsquote durch das Wohngeld gesenkt.

## ANMERKUNGEN ZUR TREFFSICHERHEIT DER OBJEKTFÖRDERUNG

In mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen dürfen nur Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein einziehen. Daraus ergibt sich nach der Baufertigstellung nur eine geringe soziale Mischung in den Gebäuden. Die einkommensschwachen Haushalte können aber auch in diesen Wohnungen wohnen bleiben, wenn sich ihre finanzielle Situation verbessert hat. An sich ist dieser Prozess positiv zu bewerten, da dadurch die soziale Mischung zunimmt. Allerdings stehen die Wohnungen dann nicht mehr anderen einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung. Um dieser sogenannten Fehlbelegung entgegenzuwirken, gab es lange Zeit eine Fehlbelegungsabgabe: Mieter mit einem höheren Einkommen (mindestens 20 % oberhalb der Einkommensgrenze) waren aufgefordert, die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag floss dann zweckgebunden in den Bau neuer Sozialwohnungen. Im aus Sicht der einkommensschwachen Haushalte besten Fall zogen die Fehlbeleger jedoch aus. Inzwischen gilt diese Regelung nur

noch in wenigen Bundesländern, vor allem, weil sie mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist: Im Rahmen von Einzelfallprüfungen muss zunächst die Situation überprüft werden, liegt eine Fehlbelegung vor, muss dann die Höhe der Abgaben individuell ermittelt werden. Erfahrungsgemäß nimmt der Anteil an Fehlbelegern zu, je länger der Zeitpunkt des Erstbezugs zurückliegt. So sind Fehlbelegungsquoten bis zu 50 % durchaus möglich.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt je nach Förderprogramm in aller Regel für 15 bis 20 Jahre, danach „läuft die Bindung aus“ und die Wohnungen können frei vermietet werden. Dies bedeutet jedoch nicht per se einen anschließenden Anstieg der Mietpreise und eine Reduzierung preiswerter Wohnungen. Zwar besteht grundsätzlich dieses Risiko, nicht selten gibt es aber auch Vermieter, die ihre derzeitigen Mieter halten wollen und aus diesem Grund keine (nennenswerten) Mieterhöhungen veranlassen.

### 1.3.2 WIE VIELE SOZIALWOHNUNGEN GIBT ES IN JENA?

Eine Antwort auf die Frage, wie viele Sozialwohnungen es in Jena gibt, kann angesichts der unterschiedlichen Definitionen und aufgrund der begrenzten Datenlage nur näherungsweise beantwortet werden. Für die wohnungspolitische Diskussion in der Stadt wird daher vorgeschlagen, die „**Jenaer Sozialwohnung**“ als preiswert, für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar und angemessen zu definieren. In den folgenden Schritten soll abgeschätzt werden, wie groß in Jena derzeit solch ein sozialer Wohnungsbestand ist.

Eine Antwort auf die Frage, wie viele Sozialwohnungen es in Jena gibt, kann angesichts der unterschiedlichen Definitionen und aufgrund der begrenzten Datenlage nur näherungsweise gegeben werden. Für die wohnungspolitische Diskussion in der Stadt wird daher vorgeschlagen, die „**Jenaer Sozialwohnung**“ als preiswert, für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar und angemessen zu definieren. In den folgenden Schritten soll abgeschätzt werden, wie groß in Jena derzeit solch ein sozialer Wohnungsbestand ist.

Ausgangspunkt der Betrachtungen sind die **preiswerten Wohnungen** mit einem Mietpreis von

maximal 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt<sup>4</sup>, die in Jena hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden sind: Diese vermieten ungefähr 35 % ihrer Wohnungen für weniger als 5,50 €/m<sup>2</sup>. Unter den neueren Mietverträgen nimmt der Anteil an preiswerten Wohnungen jedoch kontinuierlich ab; 2020 lag er nur noch bei knapp 12 %. Diese Reduzierung hängt vor allem mit den deutlichen Erhöhungen der Angemessenheitsregelungen für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung zusammen. Zudem geht ihr Anteil im Zuge von Sanierungen sowie Modernisierungen und entsprechenden Mietpreisanpassungen stets zurück. Neben den Wohnungsunternehmen stellen des Weiteren private Vermieter preiswerten Wohnraum auf dem Markt zur Verfügung, wenn auch in deutlich geringerem Umfang. So wohnten unter den 2017 befragten Haushalten nur 6 % in einer privat vermieteten Wohnung zu 5,50 €/m<sup>2</sup> und weniger. Absolut betrachtet wird der Umfang an preiswerten Wohnungen in Jena auf rd. 10.000 Wohnungen geschätzt, darunter befinden sich bis zu 9.000 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

ABB. 4 GESCHÄTZTE ANZAHL AN SOZIALWOHNUNGEN IN JENA 2020



Berechnungen/Darstellung: Timourou

<sup>4</sup> Diese Grenze entspricht der Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtabstabilisierung für das Jahr 2017, aktuell liegt die Grenze bei 5,90 €/m<sup>2</sup>

Als **bezahlbar** können in Jena Wohnungen mit einer Kaltmiete bis zu 5,80 €/m<sup>2</sup> bezeichnet werden. Dieser Wert leitet sich ab von den Daten zur Wohnsituation von 1-Personen-Haushalten aus der Haushaltsbefragung 2017. Betrachtet werden Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen im unteren Drittel liegt. Im Durchschnitt verfügen sie über ein Einkommen von 1.250 €/Monat netto, was in etwa der Einkommensgrenze des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes entspricht (1.200 €/Monat). Diese einkommensschwachen Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 6,44 €/m<sup>2</sup> nettokalt und sind mit einer Mietbelastungsquote von 32 % überdurchschnittlich stark belastet. Knapp die Hälfte gibt weniger als 30 % ihres Einkommens für die Miete aus – diese Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 5,83 €/m<sup>2</sup>. Schätzungsweise 12.500 Mietwohnungen liegen unterhalb dieses Wertes, davon befinden sich bis zu 12.000 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

Zu den Sozialwohnungen gehören auch die **angemessenen** Wohnungen, deren Miete von Jenaer Arbeit oder Sozialamt übernommen wird, wenn sie von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden. Die Zahl der angemessenen Wohnungen kann auf Basis des „Schlüssigen Konzeptes“ der Stadt Jena, das der KdU-Richtlinie zugrunde liegt, ermittelt werden.<sup>5</sup> Als angemessen gilt beispielsweise für eine Person eine Wohnung mit 25 bis 45 m<sup>2</sup>, wenn die Netto-Kaltmiete bei maximal 6,09 €/m<sup>2</sup> liegt. Größere Wohnungen ab 90 m<sup>2</sup> für 5 und mehr Personen dürfen bis zu 8,63 €/m<sup>2</sup> kosten. Demnach

liegen die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen über den ermittelten Werten der preiswerten und bezahlbaren Wohnungen.

Der entscheidende Unterschied besteht jedoch darin, dass für Bedarfsgemeinschaften nicht die genannten m<sup>2</sup>-Mieten relevant sind, sondern die sogenannte Produktmiete – Brutto-Kaltmiete im Produkt. Diese errechnet sich aus der Obergrenze der m<sup>2</sup>-Miete bruttokalt mal einer maximalen Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte, also zum Beispiel 7,36 €/m<sup>2</sup> mal 45 m<sup>2</sup>, was maximal 331,20 € ergibt.<sup>6</sup> Diese Summe wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner ist und die m<sup>2</sup>-Miete höher ist, also zum Beispiel 40 m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup>. Das führt dazu, dass es in Jena deutlich mehr angemessene Wohnungen gibt als preiswerte und bezahlbare Wohnungen. Analysiert man nämlich die Bestandsmieten der Jenaer Wohnungsunternehmen (Stand 31.12.2020) auf Basis der Angemessenheitsrichtwerte 2019, so zeigt sich, dass knapp drei Viertel aller Bestandsmieten als angemessen gelten. Absolut entspricht dies ca. 18.500 Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen. Mehr als ein Drittel davon ist für 2-Personen-Haushalte und weitere 29 % für 3-Personen-Haushalte vorgesehen. 23 % entfallen auf 1-Personen-Haushalte und die restlichen 14 % auf Haushalte mit vier und mehr Personen. Für den Gesamtwohnungsmarkt kann die Zahl auf 21.000 Wohnungen geschätzt werden.

### 1.3.3 EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Einkommensschwache Haushalte stellen eine Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-)Preiserhöhungen liegt. Darüber hinaus aber haben sie durchaus unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum (►siehe Abbildung 5).

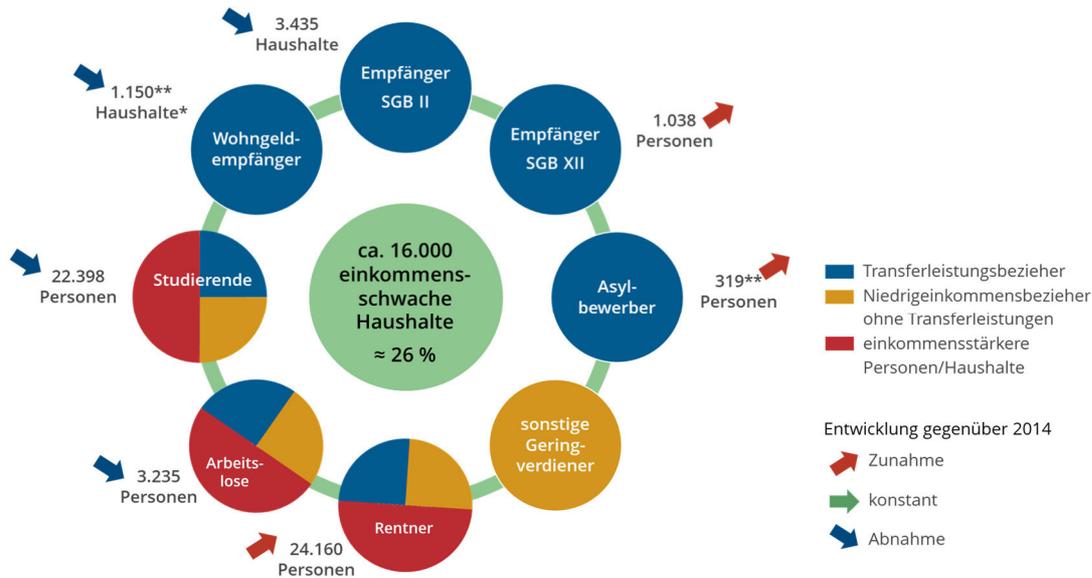
Sie unterscheiden sich vor allem durch die Einkommenshöhe und die Einkommensquelle(n), insbe-

sondere hinsichtlich der Frage, ob sie Transferleistungen erhalten oder nicht. So beziehen Leistungsempfänger nach SGB II sowie Wohngeldempfänger und Asylbewerber aufgrund ihres geringen Einkommens Transferleistungen. Über ein nur niedriges Einkommen verfügen aber auch die sonstigen Geringverdiener, deren Einkommen jedoch gerade so hoch sind, dass sie keinen Anspruch auf Transferleistungen haben.

<sup>5</sup> Analyse & Konzepte: Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2019

<sup>6</sup> Hinzu kommen noch die kalten Betriebskosten.

ABB. 5 ANZAHL UND ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSCHWACHEN HAUSHALTE IN JENA 2020



\* nur Haushalte mit Mietenzuschuss

\*\* Stand 2019, aktuelle Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor

Datengrundlage: Stadt Jena, Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit<sup>7</sup> bezogen im Dezember 2020 in Jena insgesamt 3.435 **Bedarfsgemeinschaften** Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). Ihre Anzahl ist aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, 2012 lag sie noch bei 5.810. Der Rückgang wäre noch stärker gewesen, wenn nicht seit 2015 der Großteil der anerkannten Asylbewerber als Leistungsbezieher hinzugekommen wäre. Im Gegenzug sank die Zahl der Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, nach dem Höhepunkt 2015 (1.221) im Folgejahr bereits deutlich auf 590 und bis 2019<sup>8</sup> weiter auf 319.

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 62 % die 1-Personen-Haushalte. Diese stellen ungefähr 8,5 % aller 1-Personen-Haushalte in Jena dar. Eine Gruppe darunter sind die Haushalte mit Grundsicherung im Alter, das

heißt alleinstehende Senioren mit geringen Renten. Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von rd. 17 % der Bedarfsgemeinschaften.

Ungefähr 58 % davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren (Familien) machen 29 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena aus. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Wohnhaushalten liegt bei ca. 6,1 % und ist in den vergangenen Jahren aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl gesunken.

Für die Bedarfsgemeinschaften werden die **Kosten der Unterkunft** in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Angemessen ist ein einfacher Standard, der durch den unteren Teil des Wohnungsmarktes abgebildet wird. In Jena liegt diese Angemessenheitsgrenze<sup>9</sup> derzeit für eine Person in einer Bedarfsgemeinschaft bei 6,09 €/m<sup>2</sup> nettokalt und für bis zu fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft

<sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport SGB II (Monatszahlen). Jena, Stadt. Dezember 2020.

<sup>8</sup> Zahlen für 2020 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

<sup>9</sup> Stadt Jena. Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft. Dezember 2019.

bei 8,63 €/m<sup>2</sup>. Damit kommen vorwiegend die Bestände des industriellen Wohnungsbaus als angemessener Wohnraum infrage (►siehe Kapitel A 1.3). Durch diese Festlegung reagieren Bedarfsgemeinschaften wesentlich weniger sensibel auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt als andere einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Bedarfsgemeinschaften ist die Wohnraumversorgung stets gewährleistet, soweit das "schlüssige Konzept", mit dem die Höhe der angemessenen Miethöhe zu ermitteln ist, die Preisentwicklungen des Marktes richtig widerspiegelt.

Die Zahl der **Wohngeldempfänger** stieg 2016 auf 1.538 Haushalte. Ursache dafür ist die zum Januar 2016 in Kraft getretene Wohngeldreform, im Zuge derer die Einkommensgrenzen erhöht und damit der Kreis der Anspruchsberechtigten erweitert wurde. In den Folgejahren setzte wieder ein Rückgang ein auf 1.150 Empfänger (2019)<sup>10</sup>, der in erster Linie auf eine Verbesserung der Einkommenssituation zurückzuführen sein dürfte.

Bei **weiteren Geringverdienern** liegt das Einkommen zwar auf einem niedrigen Niveau, es ist aber doch zu hoch, um einen Anspruch auf Transferleistungen zu begründen. Statistisch werden diese Haushalte nicht erfasst, sodass zu ihnen kaum Daten vorliegen. In Jena besteht jedoch die Möglichkeit, die Ergebnisse der Haushaltsbefragung von 2017 zu nutzen, mit der die Einkommenssituation differenziert analysiert und ausgewertet werden kann. So ergeben die Daten im Hinblick auf die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes, dass bei fast einem Viertel der Haushalte das Einkommen unter der jeweiligen Grenze liegt. Dies entspricht absolut einem Umfang von insgesamt rd. 15.000 Haushalten in Jena einschließlich Transferleistungsempfängern.

Eine größere Gruppe unter den Geringverdienern sind **Alleinerziehende**, soweit sie nicht Transferleistungsbezieher sind. Die Haushaltegenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters wies Ende 2020 2.673 Haushalte alleinerziehender/alleinstehender Elternteile mit Kind(ern) aus, was 4,4 % aller Haushalte entspricht.<sup>11</sup>

Als Universitätsstadt ist in Jena die Zahl von rd. 22.400 **Studierenden** (WS 2020/2021) zu beachten, von denen ein größerer Teil als einkommensschwach einzustufen ist. Allerdings können Studierende durch das Bilden von Wohngemeinschaften eine – vor allem im Vergleich zu Familien – überdurchschnittlich hohe Wohnkaufkraft erzielen. Im Durchschnitt zahlen sie zusammen um bis zu 1,50 €/m<sup>2</sup> höhere Mieten als nicht-studentische Haushalte. Zu beachten ist, dass die Zahl der Studierenden in Jena seit dem Höhepunkt 2011 (25.500 Studenten) rückläufig ist (►siehe Kapitel C 1.2).

Eine weitere große Gruppe bilden die **Senioren**. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind ca. 30 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach. Im Durchschnitt sind ihre Wohnungen knapp 60 m<sup>2</sup> groß, dafür bezahlen sie 5,76 €/m<sup>2</sup> kalt und die Mietbelastungsquote liegt mit 35 % überdurchschnittlich hoch. Dies gilt insbesondere für 1-Personen-Haushalte. Allerdings benötigen von diesen längst nicht alle Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt nur etwas mehr als 1.000 Personen. In den nächsten Jahren ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um 30 bis 40 % zunimmt, und zwar aus zwei Gründen:<sup>12</sup> Zum einen erreichen zahlreiche Langzeitarbeitslose das Rentenalter, sie werden also vom SGB-II-Empfänger zum SGB-XII-Empfänger. Auf die Wohnungsnachfrage hat dies jedoch keine Auswirkungen, beide Gruppen unterliegen den Angemessenheitsregelungen für die Bedarfe der Unterkunft (KdU). Anders wird

<sup>10</sup> Zahlen für 2020 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

<sup>11</sup> Siehe ausführlich auch den Lebenslagenbericht „Zur sozialen Lage der Jenaer Bevölkerung“ der Stadt Jena 2018. Unter diesen Haushalten können sich aber auch einige nicht-eheliche Lebensgemeinschaften oder bi-lokale Wohnverhältnisse befinden, die mit der Haushaltegenerierung methodisch bedingt nicht erfasst werden können.

<sup>12</sup> Hierbei handelt es sich nicht um eine exakte Berechnung, weil die erforderlichen Ausgangsdaten für Jena nicht vorliegen, sondern um eine Abschätzung auf der Grundlage eines Vergleichs mit ähnlich strukturierten Wohnungsmärkten auf Basis der Ergebnisse der Studie „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für die Wohnungsversorgung“ Hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014.

dies bei Erwerbstätigen sein, die mit dem Eintritt in die Rente deutlich niedrigere Einkommen beziehen. Ursachen dafür sind vor allem Phasen der Arbeitslosigkeit und des Bezugs eines niedrigen Einkommens in der Zeit des Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte.

Auch **junge Familien** mit einem oder mehreren Kindern sind unter den Einkommensschwachen überrepräsentiert. Ihre Mietbelastungsquote ist mit über 40 % ausgesprochen hoch, im Vergleich geben einkommensstärkere Familienhaushalte im Durchschnitt nur 19 % ihres Einkommens für die Miete aus. Absolut betrachtet, handelt es sich bei den Familienhaushalten im Gegensatz zu den Rentnerhaushalten und den Singlehaushalten insgesamt allgemein um eine deutlich kleinere Gruppe.

Zu ähnlichen Erkenntnissen sind auch zwei Wissenschaftler eines privaten Wirtschaftsinstituts gekommen: Ihrer aktuellen Auswertung nach sind im

Bundesgebiet in Sozialwohnungen 1-Personen-Haushalte, Familienhaushalte – darunter vor allem Haushalte mit fünf und sechs Mitgliedern – sowie Haushalte mit Migrationshintergrund überrepräsentiert. Sie sind somit häufiger auf die Objekt- und Subjektförderung angewiesen als beispielsweise 2-Personen-Haushalte.<sup>13</sup>

Insgesamt können Aussagen über das Ausmaß der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der dargestellten Kenntnisse zu den einzelnen Zielgruppen. Dabei ist zu beachten, dass für die einzelnen Nachfragegruppen unterschiedliche Bezugsgrößen (Haushalte oder Personen) vorliegen. Zudem gibt es – wie oben bereits erwähnt – Überschneidungen der Gruppen untereinander. Im Ergebnis kann für Jena geschätzt werden, dass ungefähr 26 % aller Haushalte einkommensschwach ist, was rd. 16.000 Haushalten entspricht.

#### 1.3.4 GIBT ES HAUSHALTE, BEI DENEN DIE VERSORGUNG MIT SOZIALWOHNUNGEN IN JENA SCHWIERIG IST?

Gemeinsames Merkmal aller einkommensschwachen Haushalte ist ihr niedriges Einkommensniveau, Unterschiede gibt es hinsichtlich der Einkommensquelle – dies wurde in Teil I graphisch dargestellt –, der Zahl der zu versorgenden Haushaltsmitglieder und der dafür erforderlichen Wohnungsgrößen. Entsprechend weisen 2- und 3-Personen-Haushalte die geringsten Versorgungsprobleme auf. Denn sie benötigen schwerpunktmäßig 3-Raum-Wohnungen, von denen es mit einem Anteil von 33,4 % in Jena am meisten gibt. Zugleich kann die Pro-Kopf-Fläche kleiner sein als bei 1-Personen-Haushalten, was in der Regel zu einer geringeren Mietbelastungsquote führt. Sie liegt entsprechend in Jena bei 2-Personen-Haushalten bei durchschnittlich 21 % (nettokalt) deutlich unter der von 1-Personen-Haushalten (27 %) (►siehe Abbildung 2).

Schwierig kann also die **Versorgung** kleiner einkommensschwacher Haushalte werden beziehungsweise die Versorgung mit Wohnungsgrößen, von denen es im Verhältnis zur Nachfrage nur wenige gibt oder die besonderen Ansprüchen genügen müssen. Diese potenziellen Problemkonstellationen sollen im Folgenden für Jena analysiert werden, soweit dazu Daten und Informationen vorliegen.

Weil unter den Sozialwohnungen überdurchschnittlich viele Bestände in industrieller Bauweise und in (Groß-)Siedlungen errichtet wurden, handelt es sich größtenteils um vergleichsweise kleine und kompakte und sehr ähnliche Grundrisse von Wohnungen in großer Stückzahl. Eine Analyse der Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen ergab, dass ungefähr ein Viertel der Sozialwohnungen über 3 Räume mit 60- bis unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt. Jeweils rd. 15 % verteilen sich auf 25- bis

<sup>13</sup> Siehe „Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand“ 2016 von Michael Schier und Michael Voigtländer des IW Köln.

unter 45 m<sup>2</sup> große 1-Raum-Wohnungen sowie 45- bis unter 60 m<sup>2</sup> große 2-Raum-Wohnungen. Diese Wohnungsgrößen stellen nicht nur das Massensegment dar, sondern entsprechen in etwa auch den Kriterien des geförderten Neubaus<sup>14</sup>.

Für Haushalte, denen nach SGB II und SGB XII die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) übernommen werden, ergibt sich folgende Versorgungssituation: Rd. 60 % aller KdU-Empfänger sind 1-Personen-Haushalte, deren Zahl Ende 2017 ca. 3.100 betrug.<sup>15</sup> Dem stehen allein bei den Wohnungsunternehmen rund 4.200 angemessene Wohnungen gegenüber, die für eine Person infrage kommen. Das Angebot ist damit für diese Gruppe zwar nicht besonders groß, aber ausreichend. Deutlich besser sieht es bei den übrigen rd. 2.000 Bedarfsgemeinschaften aus, ihnen stehen 17.300 angemessene Wohnungen allein bei den Wohnungsunternehmen zur Verfügung, was mehr als ausreichend ist.

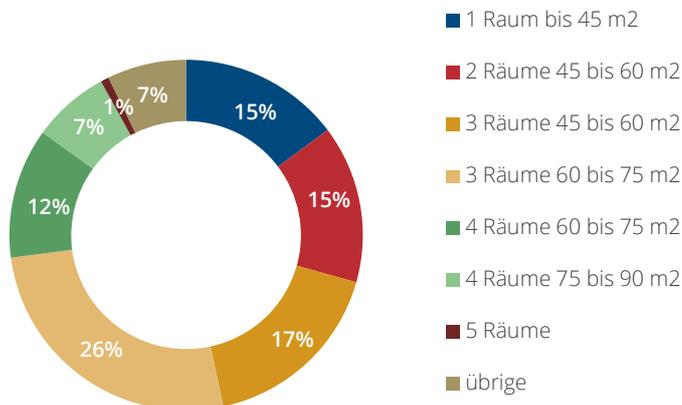
Auf Basis der Haushaltsbefragung 2017 kann der Anteil Einkommensschwacher an den 1-Personen-Haushalten auf ca. 30 % geschätzt werden, was rd. 7.500 Haushalten entspricht. Abzüglich der Bedarfsgemeinschaften blieben ca. 4.400 1-Perso-

nen-Haushalte, die nicht Transferleistungsempfänger sind, darunter zahlreiche Starter-Haushalte, Studenten und auch Senioren. Für sie ist das Wohnungsangebot unterhalb von 5,80 €/m<sup>2</sup> nicht ausreichend, sodass teurere Wohnungen angemietet werden müssen, was wiederum die oben angeführte höhere Mietbelastungsquote erklärt.

Aus diesem Befund ist jedoch nicht zu schließen, dass mehr 1-Raum-Wohnungen benötigt würden. Denn die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass nur 7 % der 1-Personen-Haushalte eine 1-Raum-Wohnung beziehen möchten – sie ist also in der Regel kein Wunsch, sondern eine Notlösung, bevorzugt werden zwei Räume, entscheidend ist eine günstige Gesamtmiete.

Hinsichtlich der Senioren besteht noch ein weiteres Problem. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind ca. 30 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach. Im Durchschnitt sind ihre Wohnungen knapp 60 m<sup>2</sup> groß, dafür bezahlen sie 5,76 €/m<sup>2</sup> kalt. Sie sind damit in aller Regel bezahlbar, selbst wenn der Partner verstirbt, was vor allem auf langjährige Mietverhältnisse zurückzuführen ist.

ABB. 6 PREISWERTE WOHNUNGEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN NACH WOHNUNGSGRÖÖE



Datengrundlage: Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

<sup>14</sup> Laut der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) gelten die Kriterien: eine Person bis zu 45 m<sup>2</sup>, zwei Personen bis zu 60 m<sup>2</sup>, drei Personen bis zu 75 m<sup>2</sup> und vier Personen bis zu 90 m<sup>2</sup>.

<sup>15</sup> Für SGB II nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit, von den 992 SGB XII-Empfängern wohnt ein Teil in Pflegeheimen.

Dies verdeutlicht auch die relativ geringe Zahl von ca. 400 Haushalten, die auf Grundsicherung im Alter (SGB XII) angewiesen sind. Problematisch wird es jedoch, wenn aufgrund körperlicher Einschränkungen eine altersgerechte Wohnung erforderlich wird. Sowohl die notwendigen Umbaumaßnahmen als auch ein möglicher Umzug führt zumeist zu höheren Mieten, die von einkommensschwachen 1-Personen-Senioren-Haushalten nur selten aufgebracht werden können. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der größere Teil der Senioren mit seiner Wohnsituation zurechtkommt und keine besondere, altersgerechte Wohnung benötigt. Wie viele altersgerechte Wohnungen es in Jena bereits gibt, ist nicht bekannt.

Neben den kleinen Wohnungen gibt es auch Versorgungsschwierigkeiten mit großen Wohnungen, allerdings ist hier die quantitative Dimension wesentlich kleiner. In den letzten Jahren sind nur recht wenige Mietwohnungen mit fünf und mehr Räumen auf den Jenaer Wohnungsmarkt neu hinzugekommen. Hingegen ist die Zahl der großen Haushalte mit 5 Personen und mehr seit 2013 um 25 % gestiegen – was absolut betrachtet allerdings nur eine Zunahme von 270 auf 1.315 Haushalte bedeutet. Wesentliche Ursache dafür ist der Zuzug von Schutzsuchenden insbesondere bei Familienanzug. Grundsätzlich ließe sich das Problem relativ einfach durch die Zusammenlegung von zwei 3-Raum-Wohnungen lösen. Da diese Gruppen überwiegend Bedarfsgemeinschaften sind, wurde die KdU-Richtlinie 2018 bereits dahingehend angepasst, dass mit einer deutlich höheren zulässigen

Miethöhe der größte Teil der großen Wohnungen angemessen ist.

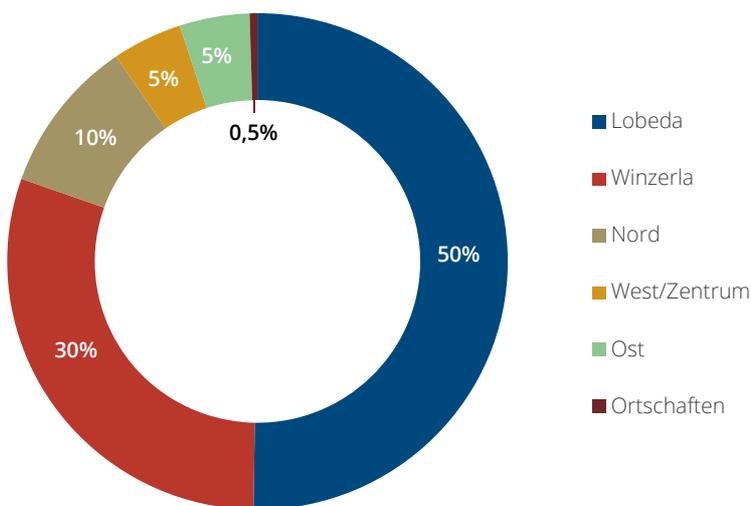
Die Haushaltegenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters wies Ende 2020 2.673 Haushalte alleinerziehender/alleinstehender Elternteile mit Kind(ern) aus, was 4,4 % aller Haushalte entspricht. Der Anteil schwankt innerhalb Jenas zwischen 3,5 % in den Ortschaften und 5,0 % in Lobeda. Umgekehrt betrachtet wohnt ein Viertel aller Alleinerziehenden in Lobeda. 560 oder 21 % aller Alleinerziehenden waren Bedarfsgemeinschaften, die Betroffenheit ist also wesentlich höher als im Durchschnitt. Weitere Angaben zur Einkommenssituation Alleinerziehender liegen jedoch nicht vor, so sind unter anderem in der Haushaltsbefragung die Fallzahlen zu dieser Gruppe zu gering für repräsentative Aussagen. Eine detaillierte Studie aus Brandenburg kommt zu dem Ergebnis, dass „Alleinerziehende nicht per se als hilfe- und unterstützungsbedürftig oder etwa als Opfer zu betrachten“ sind, es aber markante Problemkonstellationen gibt. Sie sind insbesondere durch Mehrfachbelastung, eingeschränkte Erwerbsfähigkeit und eingeschränkte soziale Teilhabe als größtem Problem gekennzeichnet. Hinsichtlich der Wohnsituation sind sie überwiegend auf kleine 3-Raum-Wohnungen angewiesen. Diese sind vom Grundsatz her in Jena ausreichend vorhanden – was die höheren Anteile in Lobeda und Winzerla verdeutlichen, entscheidend ist aber auch die Lage in der Nähe von Arbeitsstätten oder Einkaufsmöglichkeiten oder mit guter Erreichbarkeit von Kitas und Schulen.

### 1.3.5 WIE IST DIE VERSORGUNGSSITUATION IN DEN PLANUNGSRÄUMEN?

Entsprechend den Berechnungen im Teil I umfasst das Angebot an Sozialwohnungen in Jena ungefähr 18.000 preiswerte, angemessene und für einkommensschwache Haushalte bezahlbare Wohnungen. Als Folge des innerstädtischen Mietpreisgefälles verteilen sich diese Wohnungen auf die einzelnen Planungsräume ganz unterschiedlich. Eine Analyse der Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen und der Angebotsmieten (jeweils Stand Ende 2017) zeigt eine räumliche Konzentration der Sozialwohnungen in Lobeda, gefolgt von Winzerla (► siehe Abbildung 7).

Diese Verteilung hängt maßgeblich mit der Eigentümerstruktur und der jeweiligen Bestandsstruktur zusammen: In den Planungsräumen Lobeda und Winzerla sind die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich vertreten und folglich sind im Vergleich zu privaten Vermietern ihre Unternehmensbestände stärker von der industriellen Bauweise in den (Groß-)Siedlungen geprägt. Diese Bestände kosten im Durchschnitt 1,80 €/m<sup>2</sup> weniger als Wohnungen privater Vermieter und sind zu etwas mehr als 80 % preiswert. Umgekehrt befinden sich in den kernstädtischen Planungsräumen, in Nord nur 10 % der Sozialwohnungen und jeweils 5 % in West/Zentrum und Ost.

ABB. 7 GESCHÄTZTE VERTEILUNG DER SOZIALWOHNUNGEN IN JENA AUF DIE PLANUNGSRÄUME



Datengrundlage: Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die teilträumlich unterschiedlichen Entwicklungen sind in zweierlei Hinsicht von großem Interesse. Einerseits stehen die meisten Sozialwohnungen in Lobeda, sodass ein dortiger Rückgang an Sozialwohnungen Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt hat. Dies kann – je nach Entwicklung der Nachfrage – dann zu einem Problem werden, wenn das Angebot in den anderen Planungsräumen gleichermaßen abnimmt. Gleichzeitig birgt die Verringerung der Angebote in Lobeda die Chance, das räumliche Ungleichgewicht zu verbessern, vor allem wenn das Angebot in anderen Räumen konstant bleibt oder gar ausgeweitet wird. Andererseits betrifft ein Rückgang der Anzahl an Sozialwohnungen in Lobeda mehr Personen als zum Beispiel in Winzerla, denn im Durchschnitt leben dort mehr Personen in einer Wohnung. So werden in Lobeda große Wohnungen (90 m<sup>2</sup> und mehr) zu 60 % unterhalb 5,50 €/m<sup>2</sup> vermietet, während es in Winzerla generell kaum große Wohnungen gibt.

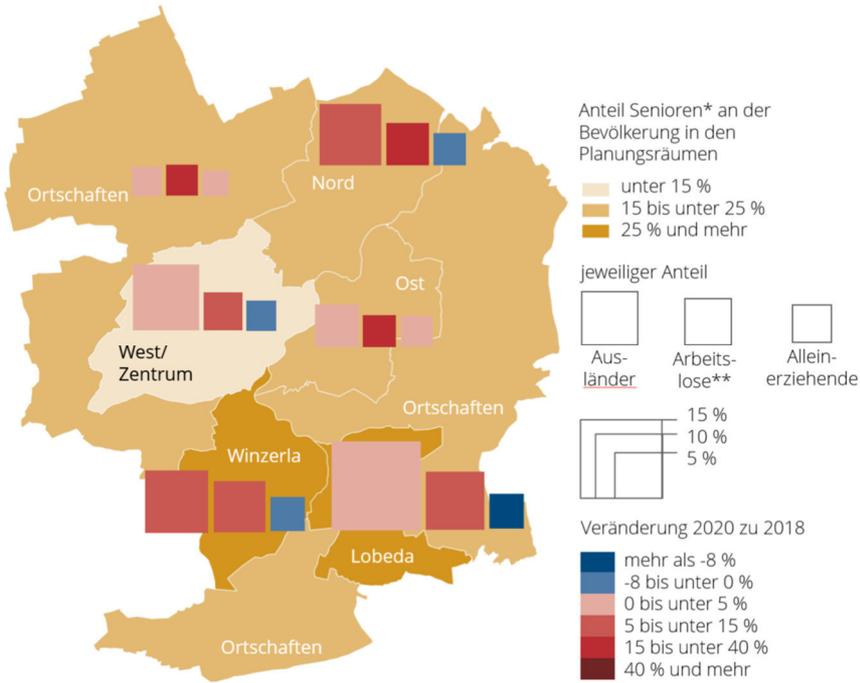
Ein weiteres Problem ist die Dynamik. So verringerte sich in den letzten Jahren die Anzahl an Sozialwohnungen, was zum einen mit den deutlichen Erhöhungen der Angemessenheitsregelungen für die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung und zum anderen mit Maßnahmen

im Bestand, wie Sanierungen und Modernisierungen, zusammenhängt, aber auch durch Anpassung der Bestandsmieten. Beispielsweise zahlen zwei Drittel der Mieter mit einem seit über 30 Jahren gültigen Mietvertrag bei den Wohnungsunternehmen weniger als 5,50 €/m<sup>2</sup>, bei den Neumietern trifft dies auf ein Viertel der Mieter zu.

Diese Verteilungsstruktur der Sozialwohnungen korrespondiert auch mit der Sozialstruktur, wie die Abbildung 8 verdeutlicht. Die höchsten Anteile an Ausländern, Arbeitslosen, SGB II-Empfängern, Senioren und Alleinerziehenden sind dort zu finden, wo sich auch die höchsten Anteile an Sozialwohnungen befinden. Auch die Veränderung der Zahl dieser Gruppen ist dort am größten, während sich diese in den kernstädtischen Stadtteilen weniger stark konzentrieren, mit Ausnahme der Studenten.

Auch die Haushaltsnettoeinkommen unterscheiden sich laut Haushaltsbefragung deutlich zwischen den Planungsräumen. Liegt das Nettoäquivalenzeinkommen je Haushalt in Winzerla mit 1.375 € am niedrigsten – gefolgt von Lobeda und Nord mit 1.500 € – ist es in den Ortschaften und Ost mit 1.833 € am höchsten, wobei in Ost die Verteilung der Einkommensklassen am größten ist (siehe Abbildung 9).

ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2020



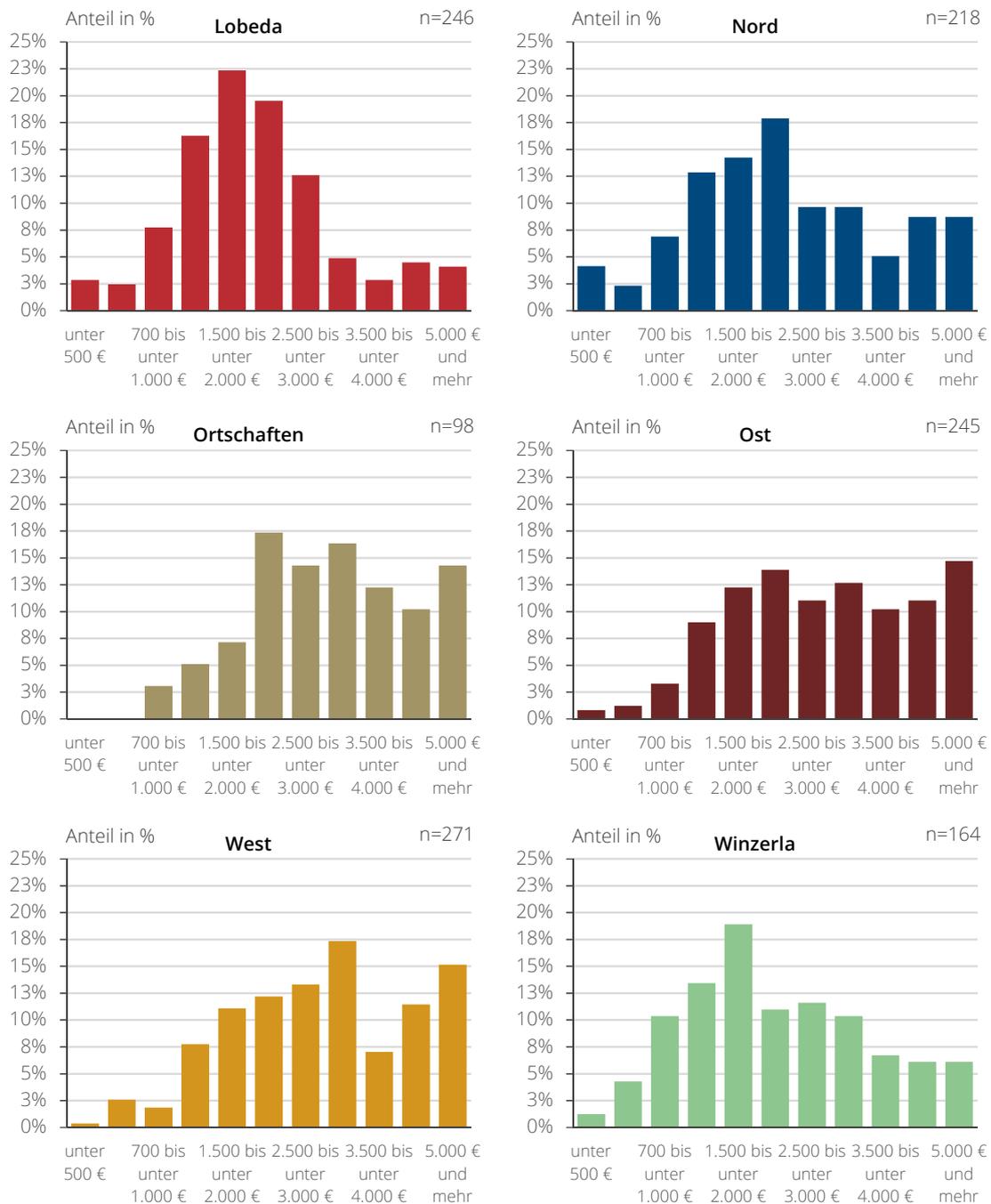
\* 60 Jahre und älter

\*\* Anteil der Arbeitslosen nach ALG I (SGB III) und ALG II (a) (SGB II) bezogen auf die Einwohneranzahl der 18- bis unter 60-jährigen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABB. 9 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH PLANUNGSRÄUMEN 2017



Berechnungen/Darstellung: Timourou

Zusammenfassend bedeutet die hohe Kongruenz in der räumlichen Verteilung von einkommensschwachen Haushalten einerseits und Sozialwoh-

nungen andererseits zwar eine adäquate Versorgungssituation aber zugleich eine beachtliche soziale Segregation.

### 1.3.6 WELCHE SCHLÜSSE KÖNNEN GEZOGEN WERDEN?

Aus der Analyse zur Thematik der Sozialwohnungen in Jena können zahlreiche Schlüsse für die kommunale Wohnungspolitik gezogen werden. So empfiehlt es sich grundsätzlich, in der Diskussion nicht nur auf den geförderten Wohnungsbau oder den angemessenen Wohnraum etc. abzustellen, sondern den hier verwendeten **erweiterten Begriff der Sozialwohnung** zu verwenden. Denn diesen Sozialwohnungen steht eine Vielfalt an unterschiedlichen einkommensschwachen Haushalten gegenüber und spiegelt die differenzierte Versorgungssituation am besten wider.

Die Analysen haben gezeigt, dass es aktuell rein **quantitativ** betrachtet in Jena kein Versorgungsproblem gibt, der Bestand an Sozialwohnungen darf sich allerdings nicht verringern. Das größte Augenmerk muss also auf die **Bestandspolitik** gerichtet werden.

Gleichzeitig zeigen sich jedoch einige **qualitative** Probleme in der Versorgung **einzelner einkommensschwacher Gruppen**. Dabei handelt es sich zwar stets um kleinere Gruppen, deren Probleme jedoch einer Lösung bedürfen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Schaffung

- großer Wohnungen mit fünf und mehr Räumen,
- auf ein größeres Angebot an günstigen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und
- insbesondere auf altersgerechte Wohnungen, die auch von einkommensschwachen Haushalten bezahlt werden können.

Handlungsansätze sind hier entsprechende **zielgruppenorientierte Bestandentwicklungsstrategien**. Hinsichtlich der altersgerechten Anpassung sollte diese jedoch nicht auf die Wohnung beschränkt sein, sondern sich auch auf das Quartier beziehen, was eine entsprechende eigentümerübergreifende Strategie erforderlich macht.

Der **geförderte Neubau** kann selbst bei stark aufgestocktem Fördervolumen quantitativ nur eine untergeordnete Rolle in Ergänzung zur Bestandsentwicklung spielen. Trotzdem ist er notwendig, um die **Versorgungslücken** in Bezug auf fehlende Grundrisstypen und Wohnungsgrößen zu verkleinern.

Markant für Jena ist die **räumliche Konzentration** einkommensschwacher Haushalte. Inwieweit diese Segregation jedoch ein Problem ist, kann mit der vorliegenden Untersuchung nicht abschließend geklärt werden. Denn aus der reinen Anzahl dieser Haushalte resultiert nicht automatisch eine Problemlage. Fragen des Umgangs dieser Gruppen untereinander und der sozialen Teilhabe haben dabei eine wesentlich größere Bedeutung. Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, in der beispielsweise in Lobeda in einigen Quartieren seitens der Befragten die Nachbarschaften als zu stark belastend betrachtet werden.

Vor diesem Hintergrund kommen Projekte, die das **soziale Miteinander** stärken, wie sie zum Beispiel mit dem Programm soziale Stadt umsetzbar wären, eine besondere Bedeutung zu. Zentral ist dabei eine sensible, auf Nachbarschaften Rücksicht nehmende **Belegungspolitik**, die nur von den Wohnungsunternehmen selbst auf Basis ihres Wissens vor Ort umgesetzt werden kann. Eine Strategie der Aufwertung der vorhandenen Bestände, um einkommensstarke Nachfragegruppen anzuziehen, ist derzeit hingegen weniger zielführend, da die **Sozialwohnungen quantitativ** gebraucht werden. Anders wäre dies bei ergänzendem Neubau. Bei diesem sollte es sich jedoch nicht um sozial geförderten Neubau handeln, um nicht weiter einkommensschwache Gruppen zu konzentrieren. **Geförderter Neubau** sollte daher vorrangig **in den kernstädtischen Planungsräumen** neu errichtet werden.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Zu weiteren wohnungspolitischen Instrumenten siehe auch die Expertise „Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente in Jena“ Hrsg. Stadt Jena, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

## 1.4 FAMILIEN-WOHNEN

Die Zahl der Familien ist in der ersten Linie durch die Altersstruktur der Bevölkerung und die Geburtenhäufigkeit bedingt, aber es können weitere Effekte die Entwicklung beeinflussen. Familien sind in sich keine homogene Nachfragergruppe, sondern stellen unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen, die mit verschiedenen Wohnvorstellungen und Kaufkraft zusammenhängen. Ein wichtiges Einflusskriterium für die

räumliche Verteilung und das Wanderungsverhalten der Haushalte mit Kindern ist die Wohnform. Für viele Haushalte in der familiären Phase ist Eigentumsbildung charakteristisch. Bedingt durch die Angebotsstruktur und das Preisniveau der Eigenheime in der Stadt, können Suburbanisierungstendenzen ausgelöst werden.

### 1.4.1 AKTUELLE ENTWICKLUNGSTRENDS

Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena ist nach der rückläufigen Entwicklung in den vergangenen zwei Jahrzehnten zwischen 2010 und 2018 sowohl absolut als auch relativ betrachtet deutlich angestiegen. Eine wichtige Ursache dafür war zunächst der Anstieg der **Geburtenrate** bei gleichzeitigem „Herausaltern“ des **Geburtenknicks** der 1990er-Jahre. In den letzten drei Jahren sind die steigenden Geburtenzahlen jedoch vor allem als Sekundäreffekt des Migrantenzuzugs zu sehen (► siehe Kapitel A 1.1).

Wie Analysen, die mit der Erstellung der neuen Bevölkerungsprognose 2019 durchgeführt wurden, gezeigt haben, ist die absolute Zahl der Geburten bei den deutschen Müttern in Jena seit 2015 leicht rückläufig. Der Migrantenzuzug und die entsprechende Zunahme an Geburten unter

den Flüchtlingsmüttern hat diesen Rückgang mehr oder weniger ausgeglichen und führte in den einzelnen Jahren sogar zu einem leichten Anstieg der Geburten in Jena. Ungefähr drei Viertel der derzeit in Jena lebenden Flüchtlingsfrauen im gebärfähigen Alter sind Mütter, von diesen haben wiederum ca. ein Drittel drei und mehr Kinder. Insgesamt liegt die Anzahl der Kinder pro Frau im Durchschnitt mit 2,2 höher als bei den Deutschen.

Gleichzeitig ist jedoch auch bei den Müttern mit deutscher Staatsbürgerschaft in den vergangenen Jahren eine leichte Zunahme an größeren Familien mit drei oder sogar vier und mehr Kindern zu beobachten, während der Anteil an Ein-Kind-Familien zurückgeht.

### ZAHL DER FAMILIEN IN JENA WIRD WEITERHIN ZURÜCKGEHEN

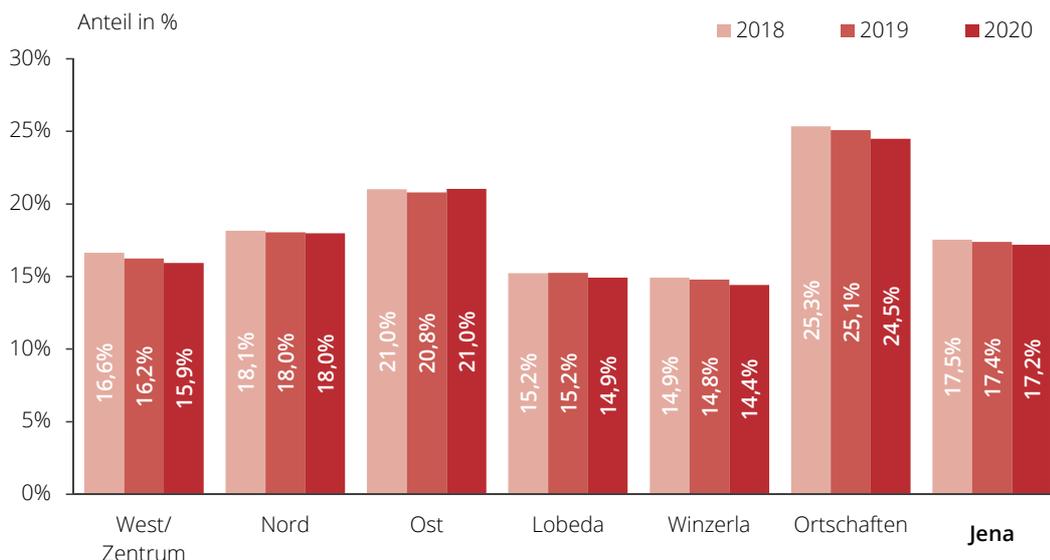
Zwischen 2010 und 2018 war für Jena eine äußerst positive Entwicklung der Zahl der Haushalte mit Kindern charakteristisch. Dies war zum einen auf den Anstieg der **Geburtenrate** und zum anderen auf den abnehmenden Einfluss des Geburtenknicks der 1990er-Jahre zurückzuführen. Insbesondere seit 2015 wurden diese Ursachen durch Geburtenanstieg als **Sekundäreffekt** des verstärkten Migrantenzuzugs überlagert, was die zu erwartende Trendumkehr etwas verzögerte. 2019 setzte eine rückläufige Entwicklung der Familien ein.

2020 lebten in Jena in rd. 10.530 Haushalten Kinder, bei 25 % dieser Haushalte war ein Elternteil formal alleinerziehend. Zugleich geht auch in Jena der Anteil **traditioneller Familien**

zurück. Bis 2035 wird ein weiterer Rückgang der Familien in Jena auf rd. 10.200 **prognostiziert**. Hierunter wird die Anzahl größerer Familien bis 2025 noch etwas zunehmen, danach aber wieder auf das aktuelle Niveau sinken. Es wird ein konstanter Anteil der Alleinziehenden angenommen, absolut wird die Zahl durch Rückgang der Familien insgesamt etwas abnehmen. Durch Rückgang der Familien in der Stadt könnte auch die Suburbanisierung in das Umland wieder leicht abnehmen.

Die Familien in Jena zahlen – nicht zuletzt auch aufgrund der Haushaltsgröße – höhere Gesamtmieten (bruttowarm). Die **Mietbelastungsquote** der Familien entspricht mit 29 % jedoch dem Jenaer Durchschnitt (30 %).

ABB. 1 HAUSHALTE MIT KINDERN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Die Zahl der Familien lag 2010 bei 8.969 (14,8 %). Bereits 2017 (+ 93) und 2018 (+ 125) ist sie deutlich geringer angestiegen als in den Jahren davor (2016: + 350; 2015: + 332). Insgesamt hat 2018 die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena sowohl absolut als auch relativ mit 10.706 (17,5 %) ihren Höhepunkt erreicht, seit

2019 zeichnet sich ein leichter Rückgang um 62 (2019) bzw. 115 Haushalte (2020) ab. Ende 2020 lebten in Jena in 10.529 Haushalten Kinder, was 17,2 % aller Jenaer Haushalte entspricht. Dieser Rückgang betrifft die Planungsräume unterschiedlich, wobei auch ihre Anzahl sich bereits deutlich unterscheidet (►siehe Abbildung 1):

### DEFINITION FAMILIE

Der Begriff „Familie“ ist im statistischen Sinne in Deutschland nicht eindeutig definiert. Üblicherweise gelten Haushalte, in denen Kinder leben, als Familien. Bis zu welchem Alter ein Haushaltsmitglied als Kind gilt, ist dabei unterschiedlich festgelegt. Lebensgemeinschaften, wie zum Beispiel Ehepaare, deren Kinder einen eigenen Haushalt bilden, gelten in der Regel nicht als Familien.

Im Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes wird der Familienbegriff auf alle Eltern-Kind-Gemeinschaften unabhängig vom Alter der Kinder bezogen.<sup>1</sup> Häufig wird die Familie mit einem Haushalt mit Kind(ern) gleichgesetzt, wobei als Kinder in der Regel Personen im Alter von 0 bis 18 Jahren verstanden werden. Auch im Mikrozensus werden Familien mit Kindern unter 18 Jahren meist gesondert ausgewiesen.

Dadurch ist eine Vergleichbarkeit zu Daten der Statistikstelle der Stadt Jena sichergestellt.

Die Mikrozensusergebnisse des TLS<sup>2</sup> sind als Vergleichsgröße ungeeignet, da ihnen ein deutlich weiter gefasster Familienbegriff zugrunde liegt und Mikrozensusdaten für eine Stadt wie Jena aufgrund der Stichprobengröße nicht ausreichend gesicherte Aussagen ermöglichen (►siehe Kapitel A 1.8). In den folgenden Ausführungen wird **Familie als Haushalt mit mindestens einem Kind im Alter bis zu 18 Jahren** definiert. Eine Familie besteht also aus mindestens zwei Personen, das heißt ein Erwachsener mit einem Kind. Dies entspricht auch dem Haushaltstyp „Alleinerziehend“ beziehungsweise dem Begriff „Ein-Eltern-Familie“.

<sup>1</sup> S. Statistisches Bundesamt, 2020: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2019.

<sup>2</sup> S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2019 – Ergebnis des Mikrozensus.

- So sind nach wie vor Familien mit aktuell 24,5 % am stärksten in den **Ortschaften** vertreten. Allerdings stagniert die Zahl der Familien dort seit 2014, der Anteil zeigte bis 2017 bereits eine rückläufige Tendenz. Dies dürfte auf den Fortzug der erwachsen gewordenen Kinder aus denjenigen Haushalten, die vor einigen Jahren im Zuge des Eigenheimerwerbs in die Ortschaften gezogen sind, zurückzuführen sein.
- Es folgt der Planungsraum **Ost**, wo der Familienanteil gegenüber 2010 von 17,6 % auf 21,0 % angestiegen ist. Den stärksten Anstieg gegenüber 2010 hat neben Ost (+ 21,1 %) auch der Planungsraum **Nord** (+ 22,4 %) zu verzeichnen. Dies sind auch die einzigen Planungsräume, wo die Zahl der Familienhaushalte auch im letzten Jahr noch leicht zugenommen hat. Insbesondere in Nord dürfte dies auch auf den Wohnungsneubau zurückzuführen sein.
- Absolut gesehen war die Zunahme der Familienhaushalte zwischen 2010 und 2020 am größten im Planungsraum **West/Zentrum**. 2018 lebten ungefähr ein Viertel aller Haushalte mit Kind(ern) im Planungsraum West/Zentrum. Seit 2019 zeichnet sich auch dort eine rückläufige Entwicklung ab.
- In den Planungsräumen **Lobeda** und **Winzerla** mit ihren Großwohnsiedlungen vollzog sich in den letzten Jahren ein für diesen Siedlungstyp typischer Prozess der Durchalterung, mit dem der Auszug der Kinder aus den elterlichen Wohnungen einhergeht. Dies führte zu einem entsprechenden Rückgang der Familien in beiden Großwohnsiedlungen. Zwischen 2012 und 2018 stieg der Familienanteil in Lobeda aber wieder leicht an, was in erster Linie mit dem verstärkten Migrantenzuzug zu tun hatte. In Winzerla

blieb er bis 2017 mehr oder weniger konstant. Mit aktuell 14,9 % (Lobeda) bzw. 14,4 % (Winzerla) sind die Kinderanteile in diesen Planungsräumen jedoch im gesamtstädtischen Vergleich (17,2 %) auch weiterhin am geringsten.

Die „klassische“ oder „traditionelle“ Familie, ein Ehepaar mit Kind(ern), verliert in Deutschland als Familienform an Bedeutung. Besonders in Ostdeutschland ist die Zahl „alternativer“ Familienformen (Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit Kind(ern)) in den letzten Jahren deutlich angestiegen.<sup>3</sup>

So ging in Thüringen zwischen 2005 und 2019 die Zahl der Ehepaare mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 30 % zurück, gleichzeitig stieg die Zahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 30 % an.<sup>4</sup> Entsprechend hat sich der Anteil der Lebensgemeinschaften an den Familien von 16 % auf 24 % verschoben. Trotzdem überwiegen mit 52 % auch weiterhin die traditionellen Familien (2005: 63 %). In Jena sind von allen Familien rd. 25 % alleinerziehend (2011: 28 %). Dies ist etwas mehr als im Bundesdurchschnitt (23 %)<sup>5</sup>, entspricht aber in etwa dem Landesdurchschnitt (24 %).<sup>6</sup> Rd. 86 % der Alleinerziehenden in Jena sind Frauen. Die große Mehrheit der Alleinerziehenden (67 %) betreut ein Kind, lediglich in rd. 6 % der Haushalte von Alleinerziehenden leben drei und mehr Kinder. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass das Haushaltsgenerierungsverfahren, das der Ermittlung der Familien zugrunde liegt, nicht alle nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften richtig ermittelt und damit der **Anteil der Alleinerziehenden überschätzt** wird.

<sup>3</sup> S. Statistisches Bundesamt, 2020: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2019.

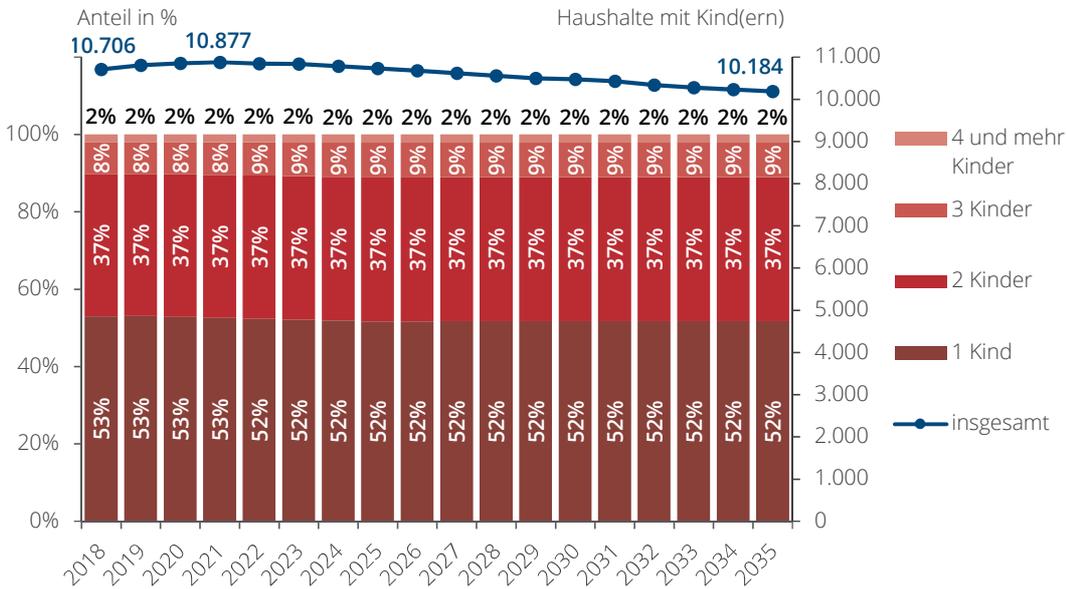
<sup>4</sup> S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2019 – Ergebnis des Mikrozensus.

<sup>5</sup> S. Statistisches Bundesamt, 2020: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2019.

<sup>6</sup> S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2019 – Ergebnis des Mikrozensus.

1.4.2 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND AUSWIRKUNG AUF DEN WOHNUNGSMARKT

ABB. 2 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE MIT KIND(ERN) INSGESAMT UND NACH ZAHL DER KIND(ER) IN JENA (REAL CASE)



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

In der **Bevölkerungsprognose** der Stadt Jena (2019) wird für den Prognosezeitraum bis 2035 eine konstante zusammengefasste Geburtenziffer je Frau erwartet. Weiterhin wurde für die Jahre 2018 bis 2023 angenommen, dass zusätzlich Kinder von geflüchteten Frauen geboren werden. Im Ergebnis nimmt die Anzahl der potenziellen Familien demographisch bedingt ab: Trotz des Anstiegs bis ungefähr 2021 auf das Maximum von fast 10.900 Haushalten, geht die Anzahl der Haushalte kontinuierlich leicht auf rd. 10.200 zurück (► siehe Abbildung 2).

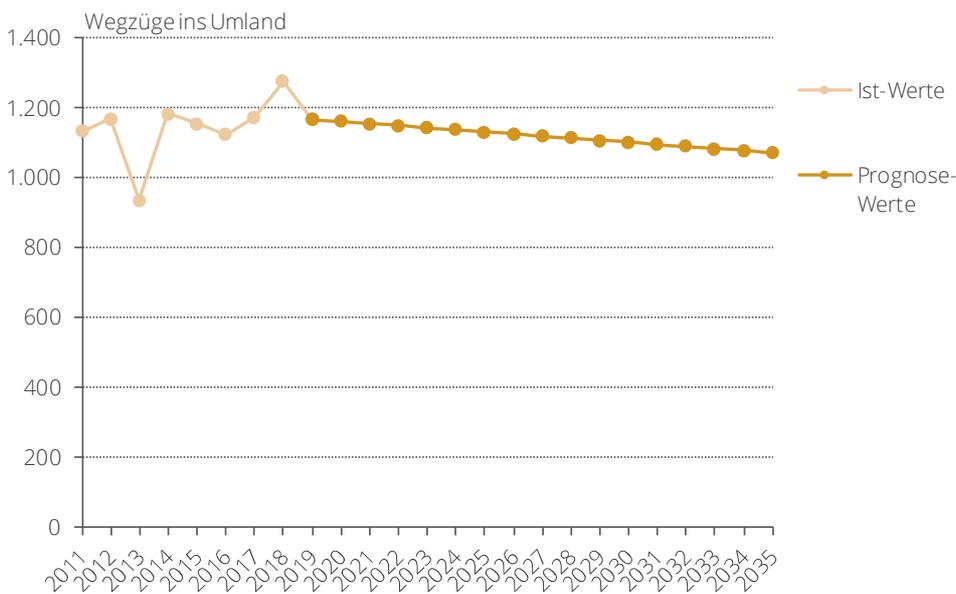
**Räumlich gesehen** wird bis 2035 nur in Nord eine Zunahme an Haushalten mit Kind(ern) erwartet und darunter auch ein Anstieg größerer Familien. Dies hängt mit dem Generationswechsel und der Neubautätigkeit zusammen. In Ost bleibt die Anzahl der Familien voraussichtlich konstant, in allen anderen Planungsräumen nimmt sie ab.

Da perspektivisch weniger Familien in Jena le-

ben, nimmt auch die Anzahl der **Alleinerziehenden** bis 2035 auf 2.600 Haushalte ab, da ein relativ konstanter Anteil erwartet wird. Die Anzahl **größerer Familien** mit 3 und mehr Kindern wird von derzeit fast 1.100 Haushalten bis ungefähr 2025 um voraussichtlich 100 Haushalte etwas zunehmen und anschließend bis 2035 wieder relativ kontinuierlich um 100 Haushalte abnehmen.

Mit dem Rückgang der Familien in der Stadt Jena könnte auch die **Suburbanisierung** in das Jenaer Umland abnehmen, entscheidender ist aber ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot. Dies wurde mit dem Real Case abgebildet. Denkbar ist eine zusätzliche Verringerung der Suburbanisierung, wenn das Potenzial an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet vergrößert wird, was im Best Case abgeschätzt wurde (► siehe Abbildung 3). Im Ergebnis ist durch solch eine Angebotsausweitung eine Verringerung der Wegzüge in das Umland bis 2035 um 100 Personen pro Jahr möglich.

ABB. 3 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER SUBURBANISIERUNG IN JENA (REAL CASE)



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

### 1.4.3 WOHSITUATION UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER JENAER FAMILIEN

Ungefähr zwei Drittel der Alleinerziehenden, die wiederum in 86 % der Fälle Frauen sind, haben ein Kind und bilden demnach 2-Personen-Haushalte. Gleichzeitig ist unter den Alleinerziehenden der Anteil der Geringverdiener überdurchschnittlich hoch und von den Bedarfsgemeinschaften sind knapp 60 % mit einem Kind alleinerziehend. Der Anteil Alleinerziehender mit drei und mehr Kindern liegt bei rd. 6 %.

Weitere Ergebnisse zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Familien in Jena liefert die 2017 durchgeführte Bewohnerbefragung.

Das monatliche **Haushaltsnettoeinkommen** der befragten Familien liegt über dem Jenaer Durchschnitt, allerdings hängt dies mit der Haushaltsgröße eng zusammen (►siehe Abbildung 4). Ungefähr 10 % der befragten Familien verfügt über weniger als 2.000 € im Monat und zwei Drittel der Familien hat mehr als 3.000 € monatlich zur Verfügung.

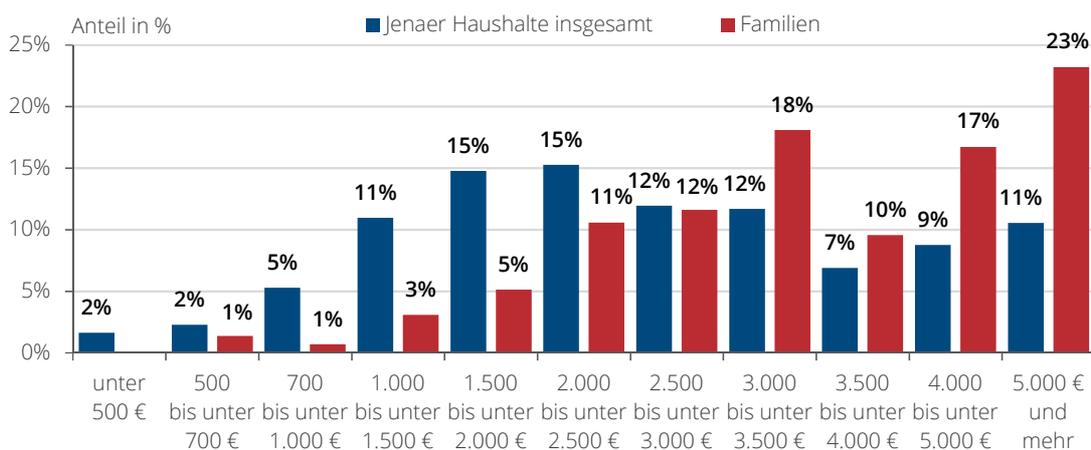
Unter den Alleinerziehenden ist der Anteil der Geringverdiener deutlich höher und fast 40 % haben ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 € im Monat. Laut Mikrozensus 2016 haben 53 % der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern in Deutschland ein monatliches Familiennettoeinkommen von unter 2.000 €, in den neuen Bundesländern sind es 62 %. Bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit minderjährigen Kindern haben im Bundesdurchschnitt lediglich 9 % beziehungsweise 14 % der Haushalte ein Nettoeinkommen von unter 2.000 €. Alleinerziehende sind besonders stark **armutsgefährdet**, während Paare mit ein bis zwei Kindern die Haushaltsgruppe mit der geringsten Armutsgefährdungsquote darstellen.<sup>7</sup> Wird 70 % des Medians als Grenze herangezogen, so haben drei Viertel der Familien in

<sup>7</sup> S. Statistisches Bundesamt, 2017: Haushalte und Familien Ergebnisse des Mikrozensus 2016.

Jena eine mittlere **Wohnkaufkraft**<sup>8</sup>, während der Anteil bei allen Haushalten bei 62 % liegt. Fast 20 % der Familien verfügen über eine niedrige und 7 % über eine hohe Wohnkaufkraft. Die Verteilung der Alleinerziehenden gleicht in etwa dem Gesamtdurchschnitt: Ungefähr ein Drittel der Haushalte weist eine niedrige und 11 % eine hohe Wohnkaufkraft auf.

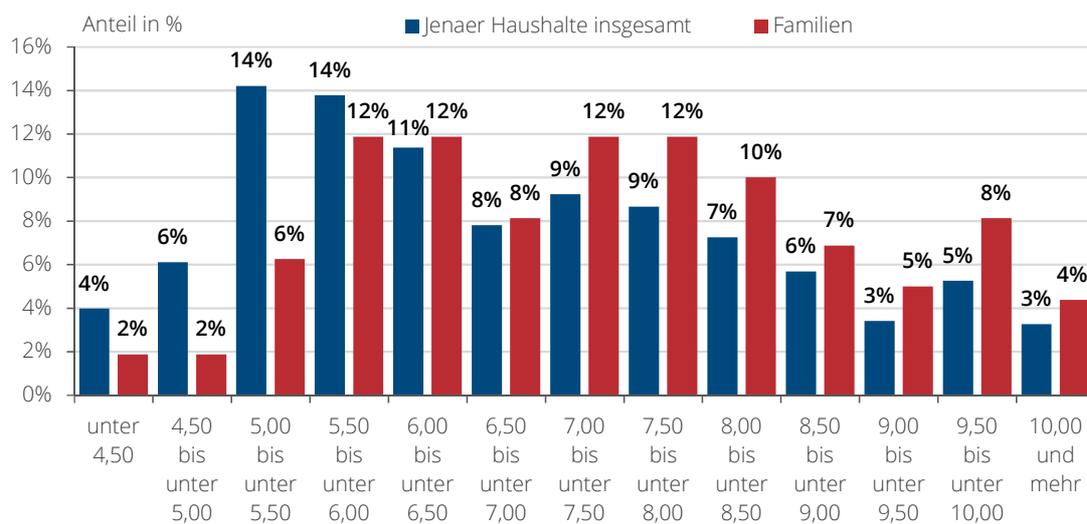
Inwieweit sich die Einkommenssituation, vor allem von Eltern mit Migrationshintergrund, in Zukunft entwickeln wird, hängt maßgeblich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Integration ab. Absolut betrachtet handelt es sich bei den größeren Familien insgesamt jedoch um eine vergleichsweise kleine Nachfragegruppe.

ABB. 4 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2017



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnung: Timourou

ABB. 5 NETTOKALTMIETE 2017



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2017  
Darstellung und Berechnung: Timourou

<sup>8</sup> Die Wohnkaufkraft basiert auf dem gewichteten haushaltsgrößen-spezifischen Äquivalenzeinkommen, das in Anlehnung an die OECD gebildet wird. Dabei wird hier weniger als 70 % des Durchschnitts als niedrig und mehr als 150 % des Durchschnitts als hoch definiert.

Familien in Jena wohnen mit durchschnittlich 603 € (kalt) teurer als der Durchschnitt aller Jenaer Haushalte (403 €). Dies hängt auch mit dem höheren Wohnflächenkonsum zusammen, wobei in Relation zur Wohnungsgröße Familien mit 7,41 €/m<sup>2</sup> überdurchschnittlich viel **Miete** bezahlen (Durchschnitt 6,53 €/m<sup>2</sup>). Die Verteilung zeigt ein ebenfalls breites, wenn auch im Vergleich zu allen Jenaer Haushalten nach oben verschobenes Mietspektrum: Ein Drittel der Familien zahlen weniger als 6,50 €/m<sup>2</sup> und ungefähr ein Viertel mehr als 8,50 €/m<sup>2</sup>.

Die **Mietbelastungsquote** der Familien, bezogen auf die Gesamtmiete (bruttowarm), entspricht mit 29 % in etwa dem Jenaer Durchschnitt (30 %), bei der Kaltmiete liegen beide Werte bei 23 %. Allerdings geben Alleinerziehende in Jena im Durchschnitt 35 % des Einkommens für die Miete aus, während Paare mit Kindern eine geringere Mietbelastung von 28 % haben.

Laut den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2017 wohnen rd. 41 % der Familien in Jena im **Eigentum**, der Eigentümeranteil ist somit überdurchschnittlich hoch (Jena gesamt: 33 %). Der Wunsch nach Eigentum ist bei den Familien sehr hoch. So möchten von den umzugswilligen und derzeit zur Miete wohnenden Familien 52 % lieber im Eigentum wohnen. Insgesamt wird bei einem geplanten Umzug der Neubau dem Altbau vorgezogen. Neben dem Wunsch, Eigentum

zu bilden, zählt eine derzeit zu kleine Wohnung als Hauptauszugsgrund.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt bei den befragten Familien 105 m<sup>2</sup>, als Mieter verfügen sie jedoch mit 88 m<sup>2</sup> über eine geringere Wohnfläche. Alleinerziehende wohnen im Durchschnitt in kleineren Wohnungen als Paare mit Kindern, was wiederum mit der unterschiedlichen Einkommensverteilung korrespondiert.

Das Wohnungsangebot in Jena ist aufgrund seiner Größenstruktur (Anzahl der Räume) grundsätzlich für verschiedene Familientypen geeignet. Allerdings sind große und vor allem preiswerte Wohnungen seit dem Zuzug Geflüchteter knapp. Ungefähr 33 % der Wohnungen in Jena verfügen über 3 und 29 % über 4 und mehr Wohnräume (►siehe auch Kapitel A 1.2). Zudem werden kleinere Wohnungen, die vor allem für viele Alleinerziehende von Interesse sind, auch von anderen Haushaltstypen (z. B. Paare, Studenten) stark nachgefragt.

Laut Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2017 zeigen sich Familien in Jena relativ **zufrieden** mit ihrer Wohnsituation: Jeweils rd. 80 % der befragten Familien sind (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung und mit ihrem Wohngebiet. Im Vergleich zum Jenaer Durchschnitt existieren keine nennenswerten Abweichungen, allein das sportliche Angebot wird von Familien etwas häufiger mit „sehr gut“ bewertet.

## FAMILIENFREUNDLICHES WOHNUMFELD

Ob eine Stadt oder ein Stadtteil ein familienfreundlicher Wohnort ist oder als solcher wahrgenommen wird, hängt wesentlich von Faktoren ab, die sich nicht direkt auf die Wohnung an sich beziehen, sondern vor allem durch das Wohnumfeld bestimmt werden.<sup>9</sup>

Hierzu zählen folgende Aspekte:

- Spiel- und Freiflächen in der näheren Umgebung
- Angebot und Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen
- Freizeitangebote für Familien
- Verkehrssicherheit
- Toleranz gegenüber Kindern in der Nachbarschaft
- andere Familien in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Finanzielle Unterstützung/Förderung von Familie

<sup>9</sup> Siehe unter anderem. Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., 2006: Familienfreundliches Wohnen, Merkmale – Anforderungen – Beispiele.

## 1.5 MENSCHEN MIT SPEZIELLEN WOHNBEDÜRFNISSEN

In diesem Kapitel werden, anders als bei den in den Kapiteln C 1.1 bis 1.4 ausgeführten Marktsegmenten, deutlich kleinere Nachfragegruppen beschrieben, die spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Zugang auf den Wohnungsmarkt haben. Ihre Anforderungen können nur bedingt auf dem freien Wohnungsmarkt erfüllt werden, sodass entsprechende Einrichtungen mit ausreichender Zahl an Wohnungen oder Wohnplätzen bereitgestellt werden sollten. Folgende Gruppen werden näher betrachtet:

- Menschen mit Behinderungen
- Wohnungslose
- Menschen mit Migrationshintergrund
- Geflüchtete

Gleichzeitig liegen zu diesen Gruppen nur sehr lückenhafte oder bedingt aktuelle Daten vor, sodass im Rahmen des Monitorings kein vollständiges Bild beschrieben werden kann.

### 1.5.1 MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

Als Folge der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anzahl von Menschen mit Behinderung – insbesondere die Anzahl älterer behinderter Menschen – zu. Mit zunehmendem Alter steigt oftmals auch der Grad der Behinderung oder es kommen weitere altersbedingte Krankheiten und Mobilitätseinschränkungen hinzu.

Zu Menschen mit einer Behinderung gibt es keine laufende Statistik, für Jena wurden letztmalig Analysen mit dem Datenstand 2007 durchgeführt.<sup>1</sup> Ihnen zufolge lebten damals 10.221 Menschen mit Behinderung in Jena. Ihr

Anteil an der Bevölkerung entsprach mit 10 % dem Bundesdurchschnitt. Davon waren 7.764 Schwerbehinderte mit einem entsprechenden Ausweis.

Die Zahl der Schwerbehinderten (Ausweis) stieg noch bis 2003 kontinuierlich auf rd. 8.000 an, war danach bis 2009 (7.300) rückläufig: Seit 2011 blieb sie mehr oder weniger konstant bei ca. 7.500. 2019 war wieder ein leichter Anstieg auf 7.870 Schwerbehinderte mit gültigem Ausweis zu beobachten.<sup>2</sup> Somit sind derzeit 7,2 % der Bevölkerung Jenas schwerbehindert.

### ERSCHWERTER MARKTZUGANG UND STEIGENDE NACHFRAGE

Einige Nachfragegruppen haben spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Marktzugang. Dazu gehören:

- **Menschen mit Behinderungen**, deren Zahl insgesamt aktuell wieder leicht angestiegen ist. Unter diesen nimmt vor allem die Anzahl der älteren Senioren (80 Jahre und älter) sowohl absolut als auch relativ stark zu.
- **Wohnungslose** sind Personen ohne festen Wohnsitz. Als Ergebnis der präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist

in dieser Gruppe insbesondere die Zahl der Obdachlosen und der Zwangsräumungen zurückgegangen.

- **Migranten:** Ihre Zahl ist gegenüber 2011 um rd. 84 % gestiegen, was sowohl auf den Zuzug von Ausländern als auch Flüchtlingen zurückzuführen war.

Die Lücken in der Statistik zu diesen Nachfragegruppen erschweren eine genauere Abschätzung der aktuellen Wohnraumversorgung sowie der zukünftigen Bedarfsentwicklung.

<sup>1</sup> Fachhochschule Jena, 2009: Sozialbericht der Stadt Jena 2002-2007. Zu den Menschen mit Behinderung insgesamt gibt es in Jena keine Statistik. Im Rahmen der oben genannten Studie erfolgte eine Berechnung auf Grundlage der statistischen Daten. Vom Thüringer Landesamt für Statistik liegt lediglich eine Schwerbehindertenstatistik auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor, die in den Quartalsberichten der Stadt Jena übernommen wird. Die Erhebung erfolgt alle 2 Jahre.

<sup>2</sup> S. Quartalsbericht I/2020 der Statistikstelle Jena nach TLS-Statistik. Die Zahlen werden alle 2 Jahre erhoben. Hierbei werden nur die Schwerbehindertenausweise berücksichtigt.

Behinderungen treten besonders in einem höheren Lebensalter auf. So machen 59 % der Schwerbehinderten Senioren ab 65 Jahre aus. Mit der Zunahme dieser Altersgruppe nahm auch die Zahl der Schwerbehinderten zu. Entsprechend hat sich zwischen 2009 und 2019 die Zahl der Schwerbehinderten über 65 Jahre von 4.079 auf 4.666 Personen um 14,4 % erhöht. Da zukünftig der Anteil der älteren Senioren (80 Jahre und älter) deutlich zunehmen wird (►siehe Kapitel B 1), ist auch von einer wachsenden Zahl von Menschen mit Behinderungen auszugehen.

Die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen ist, ähnlich wie bei Senioren, stark von den Wohnbedingungen sowie der Wohnumfeldgestaltung und der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum der möglichen Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den ambulant betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet. Allerdings sind nicht alle Schwerbehinderten so eingeschränkt, dass sie einen besonderen Wohnraum benötigen.

Mit der 2014 erfolgten Neufassung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) müssen in neuen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Eine Quantifizierung des behindertengerechten Wohnungsangebots ist über die stationären Einrichtungen hinaus nicht möglich. Zudem sind keine Statistiken über die Inanspruchnahme der einzelnen Wohnformen durch die Behinderten insgesamt vorhanden. Es gibt lediglich Daten zu Leistungsberechtigten auf Eingliederungshilfen nach SGB XII.<sup>3</sup> Ihre Zahl betrug 2009 917 Senioren und ist seitdem kontinuierlich auf 1.068 (2017) gestiegen.

Im Rahmen der Datenabfrage zum Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen werden seit 2019 auch Informationen zum Vorhandensein eines Aufzugs im Gebäude sowie zu rollstuhlgerichten Wohnungen erhoben. Nur vier Jenaer Wohnungsunternehmen geben an, rollstuhlgerichte Wohnungen in ihrem Bestand zu haben. Allerdings ist die Anzahl dieser Wohnungen mit insgesamt 52 sehr gering und erreicht nur 0,1-0,3 % ihres jeweiligen Bestandes. 41 % der Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen befinden sich in Gebäuden mit Aufzug. Hierbei handelt es sich vor allem um Neubau ab 1991 (60 % des Neubaubestandes) sowie Bestände des industriellen Wohnungsbaus (64 % des Bestandes). Bei den vor 1950 errichteten Beständen, die vorwiegend niedriggeschossig gebaut wurden, sind entsprechend meist keine Aufzüge vorhanden.

Aus Sicht des Behindertenbeauftragten der Stadt Jena haben Bürger mit Mobilitätseinschränkungen auch weiterhin bei der Suche nach geeignetem Wohnraum nicht die gleichen Chancen und Wahlmöglichkeiten wie andere Bürger. Sie müssen neben der Finanzierbarkeit auch – entsprechend ihrer Mobilitätseinschränkungen – die Zugangs- und Nutzungsbedingungen der Wohnung und des Wohnumfeldes beachten.

Als Ergebnis der Analysen lässt sich zunächst feststellen, dass in diesem sehr kleinen Marktsegment zukünftig leichte Verschiebungen der Nachfrage nach behindertengerechtem Wohnen von den jüngeren zu den älteren Altersgruppen zu erwarten sind. Die vorliegenden Daten sind jedoch nicht ausreichend, um die aktuelle Wohnraumversorgung der Menschen mit Behinderungen bzw. den zukünftigen Bedarf in diesem Segment abschließend beurteilen zu können.

---

<sup>3</sup> Leistungsberechtigt sind Menschen, die wesentlich in ihrer Fähigkeit an der Gesellschaft teilzuhaben beeinträchtigt bzw. von einer solchen Beeinträchtigung bedroht sind. Der Anspruch besteht nur dann, wenn und solange die Aussicht besteht, mit den Eingliederungshilfeleistungen die Rehabilitations- bzw. Eingliederungsziele zu erreichen.

### 1.5.2 WOHNUNGSLOSE

Wohnungslose sind Einzelpersonen oder Familien ohne eigene mietrechtlich abgesicherte Wohnung, die

- nicht-institutionell (z. B. bei Freunden und Bekannten) oder
- institutionell (z. B. in einem Heim oder einer Notunterkunft) untergebracht sind oder
- ganz ohne Unterkunft „auf der Straße“ leben.

Von Wohnungslosigkeit bedroht sind Einzelpersonen oder Familien, die unmittelbar vor dem Verlust ihrer Wohnung stehen, zum Beispiel durch Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung oder sonstige Umstände. Nach wie vor sind auch häusliche Konflikte, Ausübung von familiärer Gewalt, Scheidung und Auszug aus der elterlichen Wohnung entscheidende Auslöser für Wohnungsverluste, die zudem meist mit einer zunehmenden Verarmung der Betroffenen einhergehen.

Eine genaue Erfassung der Obdachlosen ist nur bedingt möglich, da es sich teilweise um Durchreisende und teilweise um Menschen, die sich dauerhaft in Jena aufhalten, handelt.

Noch Ende 2014 wurden in Jena 193 Personen ohne festen Wohnsitz registriert, davon waren rd. 8 % 18 bis 27 Jahre alt. Hierbei kann es sich, ähnlich wie bei den Nebenwohnsitzlern, teilweise auch um Nichtabmeldungen („Karteileichen“) handeln. 2015 wurde eine Meldebereinigung durchgeführt, seitdem werden keine Personen ohne festen Wohnsitz registriert.<sup>4</sup>

Insgesamt ist in den letzten Jahren in diesem Bereich eine deutliche Verbesserung der Situation festzustellen. Durch die präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist es gelungen, das Problem der Entstehung und Behebung von Wohnungslosigkeit in Jena in den Griff zu bekommen.

### 1.5.3 MENSCHEN MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

Bis 2011 betrug der Anteil der **Migranten** an der Gesamtbevölkerung 8,3 %, so erhöhte sich dieser bis Ende 2020 in Jena auf 14,8 %, was rd. 15.990 Migranten entspricht (►siehe Abbildung 1).<sup>5</sup> Davon ist mit rd. 11.310 Personen bzw. 71 % der größte Teil der Migranten dem Status **Ausländer** zuzuordnen. Sie besitzen (noch) nicht die deutsche Staatsangehörigkeit. Die Zahl der Ausländer steigt kontinuierlich an und ist somit für die Zunahme der Migranten insgesamt verantwortlich. Zwischen 2011 und 2020 hat sich die Zahl der Ausländer um 143 % erhöht, insbesondere seit 2015 durch die Zunahme von Schutzsuchenden. Derzeit liegt in Jena der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung bei 10,4 %. Weitere rd. 2.210 Personen werden als **Aussiedler** bezeichnet. Die Zahl der Aussiedler war seit mehreren Jahren leicht rückläufig, bleibt jedoch seit 2015 mehr oder weniger kon-

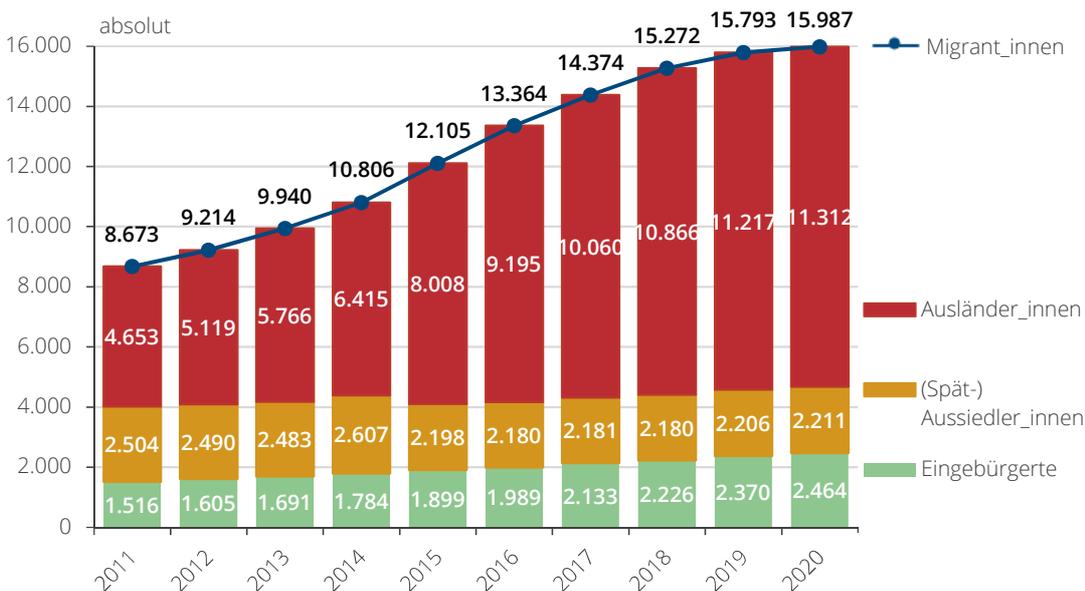
stant. Die Zahl der **Eingebürgerten** nimmt hingegen weiter zu, allein zwischen 2011 und 2020 ist sie um 63 % gestiegen. Ende 2020 lebten in Jena 2.460 Eingebürgerte.

Aufgrund historischer Ereignisse kommen (Spät-)Aussiedler meist aus Polen, Rumänien, Kasachstan oder der Russischen Föderation. Bei den Eingebürgerten kommen laut Mikrozensus 2017 deutschlandweit zwei Drittel ursprünglich aus Europa, schwerpunktmäßig aus der Türkei, aus Polen oder der Russischen Föderation. Fast ein Viertel stammt ursprünglich aus Asien, unter anderem aus Kasachstan, dem Iran oder Afghanistan.

<sup>4</sup> S. Quartalsbericht IV/2015 sowie aktuelle Quartalsberichte der Statistikstelle Jena.

<sup>5</sup> Zu der Struktur, Entwicklung und räumlicher Verteilung Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2021.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

ABB. 2 VERTEILUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN

	2011		2013		2015		2017		2019		2020	
Ausländer	4.653	4,5%	5.766	5,5%	8.008	7,5%	10.060	9,3%	11.217	10,3%	11.312	10,4%
Aussiedler	2.504	2,4%	2.483	2,4%	2.198	2,1%	2.181	2,0%	2.206	2,0%	2.211	2,0%
Einbürgerungen	1.516	1,5%	1.691	1,6%	1.899	1,8%	2.133	2,0%	2.370	2,2%	2.464	2,3%
<b>Gesamtzahl</b>	<b>8.673</b>	<b>8,3%</b>	<b>9.940</b>	<b>9,4%</b>	<b>12.105</b>	<b>11,3%</b>	<b>14.374</b>	<b>13,2%</b>	<b>15.793</b>	<b>14,5%</b>	<b>15.987</b>	<b>14,8%</b>

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

### MIGRANTEN: BEGRIFF UND STATISTIK

„Migranten“ oder „Menschen mit Migrationshintergrund“ werden als solche statistisch nicht erfasst, zumal es kein einheitliches Merkmal und eine einheitliche Definition gibt. Von der Statistikstelle Jena wird – wie in vielen anderen Städten – daher ein statistisches Verfahren angewendet, das auf vorhandene Angaben aus dem Einwohnermelderegister basiert. Dabei bilden Migranten eine Gruppe, bestehend aus Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (Ausländer), Aussiedlern und eingebürgerten Deutschen oder Deutschen mit ausländischen Eltern.

Für die Ermittlung wird seit dem Jahr 2012 das

Statistik-Programm („MigraPro“) mit einer spezifischen Erhebungsmethodik verwendet, bei der anhand von Angaben zum Herkunftsort oder zu Familienkonstellationen, eine Zahl der Migranten hergeleitet wird.

Eine weitere Quelle stellt der Mikrozensus dar. Dort wird der Migrationshintergrund ebenfalls aus Angaben zur Zuwanderung, Staatsangehörigkeit und Einbürgerung abgeleitet. Die Definition und die Ergebnisse unterscheiden sich zwischen MigraPro und Mikrozensus nur geringfügig.

Ausführlichere Informationen enthält der „Migrationsbericht Jena 2021“.

Hinsichtlich der Herkunftsländer liegen derzeit auf kommunaler Ebene nur Daten für die Gruppe der **Ausländer** vor.

- Die Hälfte der Ausländer in Jena kommt aus Asien, fast 40 % aus Europa, weitere 7 % aus Afrika, rd. 5 % aus Amerika und nur 0,2 % aus Australien und Neuseeland.
- Im Laufe der Zeit zeigt sich ein stetiger Anstieg der Personen aus europäischen und asiatischen Ländern. Von 2014 bis 2015 kam der sprunghafte Anstieg mit der Flüchtlingswanderung hinzu.

Obwohl die einzelnen Beweggründe für ein Leben in Jena statistisch nicht erfasst werden, lassen sich über die Herkunftsländer Vermutungen und Annahmen ableiten:<sup>6</sup>

- Die **Fluchtmigration** spiegelte sich insbesondere in der Anzahl der Ausländer aus Syrien wider: Kamen Ende 2013 noch rd. 100 Personen ursprünglich aus Syrien, so waren es 2020 rd. 1.810 Personen (16 % aller Ausländer).
- Im Kontext der **Bildungsmigration** stehen vorrangig Personen aus China (2020: 7 %) und Indien (6 %) sowie aus den europäischen Ländern. Der kontinuierliche Anstieg deutet auf die wachsende internationale Bedeutung von Jena als Wissenschafts- und Forschungsstandort hin.
- Die **Arbeitsmigration** wird insbesondere durch die Arbeitnehmerfreizügigkeit innerhalb der EU befördert, die meisten Ausländer kommen aus Italien (2020: 3 %), Polen, Spanien und Bulgarien (jeweils 2 %).
- Weiterhin spielen **individuelle Gründe wie** Neugier, Interesse oder soziale Bindungen bei der Migrationsentscheidung eine wichtige Rolle. Diesbezüglich bieten die Herkunftsländer jedoch keinerlei Anhaltspunkte.

Die Wohnraumversorgung der Menschen mit Migrationshintergrund reicht je nach Lebenssituation

von Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete, über Sozialwohnungen und preiswerte Wohnungen bis hin zur Versorgung auf dem freien Wohnungsmarkt, wobei ein überwiegender Teil der Migranten zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gezählt werden kann.

In jedem Planungsraum von Jena leben Migranten (►siehe Abbildung 3); ihre Anzahl ist in den letzten Jahren überall angestiegen. Wegen der starken Konzentration des preiswerten Wohnungsangebotes und der Studentenwohnheime sowie eines Zusammengehörigkeitsgefühls wohnt allerdings die Mehrheit der Ausländer, der Aussiedler, der Asylbewerber, anerkannten Flüchtlinge und der Geduldeten im Planungsraum Lobeda. 2020 lebten in Lobeda 38 % aller Migranten in Jena, ihr Anteil an der Lobedaer Bevölkerung betrug 25,4 %. 2011 lag der Anteil noch bei 14,7 %.

In Winzerla liegt das Mietpreisniveau ebenfalls auf einem vergleichsweise günstigen Niveau, doch höchstwahrscheinlich aufgrund der gering ausgeprägten Infrastruktur scheint dieser Planungsraum für Migranten weniger attraktiv zu sein. 2020 betrug der Migrantenanteil nur 12,5 %, was deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 14,7 % liegt.

Deutlich höhere Anteile weisen die Planungsräume West/Zentrum und Nord auf. Ungefähr ein Viertel aller Migranten wohnt in West/Zentrum, der Anteil an Einwohnern entspricht 15,1 %. Im Vergleich zu Lobeda leben dort häufiger länger Ansässige – darunter Eingebürgerte – sowie Besserverdienende und höher qualifizierte.

Der Planungsraum Nord mit einem 12,7 %-igen Anteil an Migranten weist keine nennenswerten Besonderheiten auf, abgesehen von einem höheren Anteil an ausländischen Studierenden

---

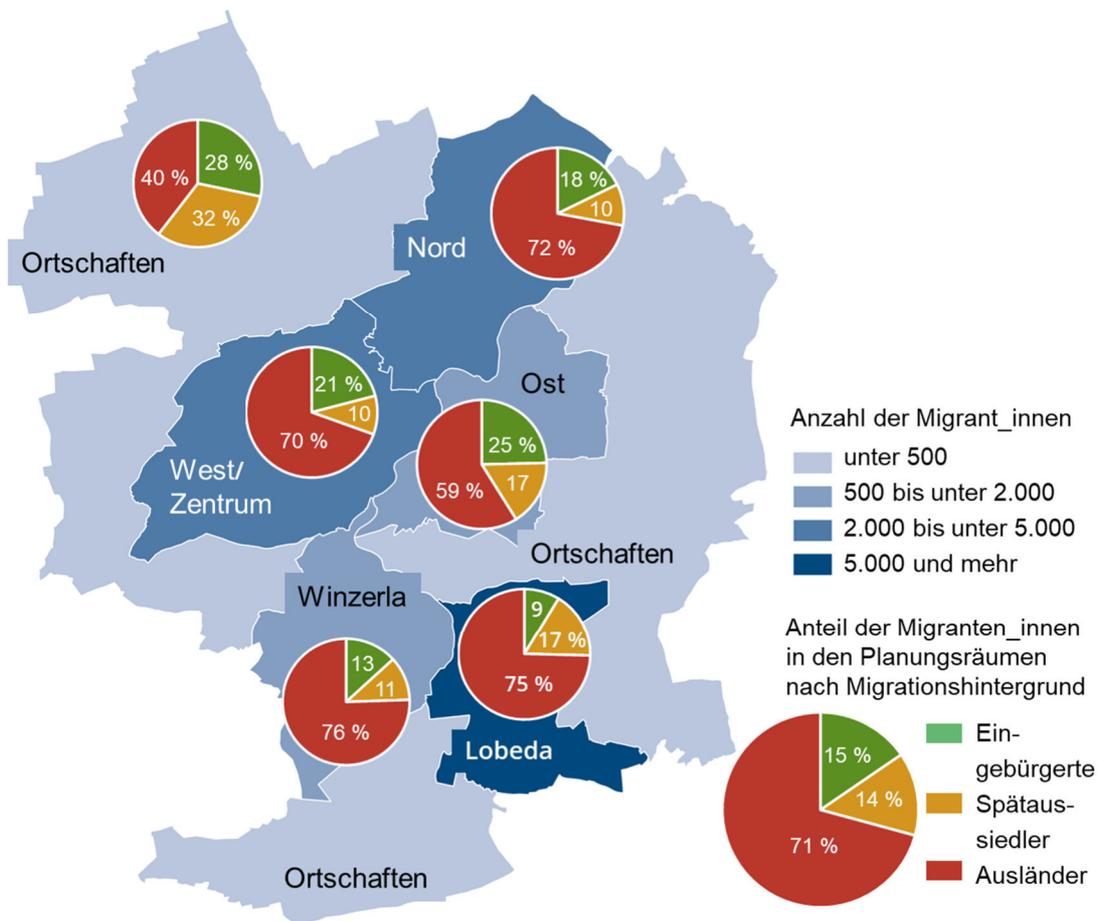
<sup>6</sup> Ausführlicher zu der Herkunft der Jenaer Ausländer siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2021, Kap. 2.3 und 2.4.

aufgrund der Wohnungsangebote in Studentenwohnheimen.<sup>7</sup>

Die Ergebnisse der im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2030“ durchgeführten bundesweiten Befragung haben bestätigt, dass auch bei den Migranten hinsichtlich der Wohnungsnachfrage die sozio-strukturelle und die ökonomische Dimension die zentrale Rolle spielen. Dabei verfügt bundesweit betrachtet fast die Hälfte der Migrantenhaushalte nur über eine

niedrige Kaufkraft, ihr durchschnittliches Einkommen liegt mehr als 300 € unter dem der Nicht-Migranten. Hinsichtlich der Wohnkonzepte stellen jedoch Migranten laut dieser Studie relativ ähnliche Ansprüche an die Wohnungen wie die deutschen Haushalte. Ganz wesentlich ist auch die hohe Anpassung der Wohnwünsche an das vorhandene Angebot. Aus diesem Grund ist die Versorgung der Migranten auf dem freien Wohnungsmarkt möglich, auch wenn sich für sie der Marktzugang teilweise schwierig gestaltet.

ABB. 3 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER MIGRANTEN IN JENA 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Kartengrundlage: Stadt Jena  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

<sup>7</sup> Ausführlicher zu der räumlichen Verteilung der Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2021, Kap. 5.

## 1.6 WOHNUNGSMARKTSEGMENTE

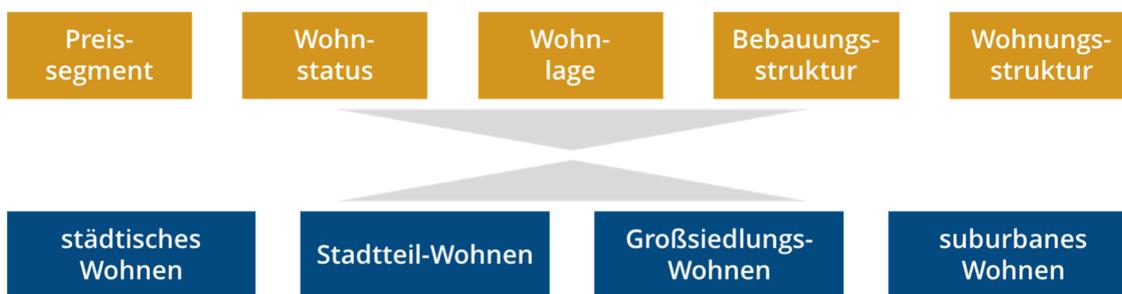
Ziel dieses Abschnittes ist es, das Wohnungsangebot für in Jena typische Marktsegmente zusammenzufassen als Grundlage für die Frage der Stadtentwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung. Zugleich lassen sich modellhaft die Wohnungsmarktsegmente den unterschiedlichen Zielgruppen der Wohnungsnachfrage zuordnen.

Wie in Abbildung 1 dargestellt – und unten weiter ausgeführt – stellen die Marktsegmente eine jeweils spezifische Kombination der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungsstruktur und Wohnungsstruktur dar. Das heißt, alle Merkmale

tragen stets – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition bei. Die Benennung des Marktsegmentes stellt ein zentrales Merkmal in den Vordergrund, wie zum Beispiel beim Marktsegment des städtischen Wohnens.

Daraus folgt auch, dass ein Marktsegment nicht nur einen Wohnungs- oder Gebäudetyp umfasst, sondern eine größere Bandbreite. Entscheidend für die Definition sind jedoch die gemeinsamen Merkmale, sodass die Unterschiede innerhalb eines Marktsegmentes geringer sind als zwischen zwei Marktsegmenten.

ABB. 1 MERKMALE UND WOHNUNGSMARKTSEGMENTE



Darstellung: Timourou

### VIER MARKTSEGMENTE AM JENAER WOHNUNGSMARKT

Aus Sicht der Stadtentwicklung können vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden, und zwar

- das städtische Wohnen,
- das Stadtteil-Wohnen,
- das Großsiedlungs-Wohnen und
- das suburbane Wohnen.

Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Bebauungs- und Wohnungsstruktur, der Wohnlage, des Preises und des Wohnstatus.

Ihre Marktanteile reichen jeweils von rd. 21 % bis 30 % (Stand 2018). Angesichts der in Kapitel B 2 beschriebenen Wohntrends und demographischen Entwicklungen wird eine Verschiebung der Marktsegmente erwartet. Ausschlaggebend dabei ist der Anstieg der kommunikativen und häuslichen Wohnkonzepte, die im Marktsegment des städtischen Wohnens nachfragen und somit einen Anstieg bewirken.

### 1.6.1 KOMPONENTEN DER JENAER MARKTSEGMENTE

Die folgenden Merkmale und ihre einzelnen Ausprägungen werden für die Bildung und Beschreibung der Marktsegmente herangezogen:

#### PREISSEGMENT

Wie im Kapitel A 1.3.4 dargestellt, können für Jena derzeit im Mietwohnungsbereich vier Segmente beschrieben werden (Stand 2019):

- preiswertes Segment: 4,20-5,80 €/m<sup>2</sup>
- mittelpreisiges Segment: 5,60-7,80 €/m<sup>2</sup>
- höherpreisiges Segment: 7,50-9,00 €/m<sup>2</sup>
- Neubau: 9,00-11,00 €/m<sup>2</sup>

Im Bereich der Kaufpreise für Grundstücke zur kleinteiligen Wohnbebauung kann eine Zweiteilung in das untere (= niedrig- bis mittelpreisige) und in das obere (=höherpreisige) Segment vorgenommen werden.

#### WOHNSTATUS

Mit dem Begriff Wohnstatus wird zwischen Miete und Wohneigentum unterschieden.

#### WOHNLAGEN UND WOHNUMFELD

Dies beinhaltet nicht nur die Wohnlagenqualität, wie sie im Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena abgebildet ist (►siehe Kapitel A 1.3.1), sondern auch Merkmale wie Zentralität, kurze Wege, gute öffentliche Verkehrsanbindung, Grünanteil sowie Aspekte des Charakters des Standortes (wie zum Beispiel innerstädtisch, ländlich geprägt, positives Image und ruhige Lage).

#### BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Bebauungsstruktur umfasst Faktoren der Bebauungsdichte und -weise, die mit den Kategorien

- offene oder geschlossene Bauweise,
- kompakt, durchgrünt oder dörflich und
- Einzel- oder Reihenhauser, Stadthaus, Wohnblock

bezeichnet werden kann.

#### GRUNDSTRUKTUR DER WOHNUNG

Die Grundstruktur bezieht sich

- auf die Art der Grundrisse (konventionell, modern, funktional, individuell)
- die Ausstattungsqualität (normal, gehoben, repräsentativ) und
- die Wohnungsgröße.

1.6.2 ENTWICKLUNG DER JENAER MARKTSEGMENTE

Die Kombination der im vorherigen Kapitel dargestellten Ausprägungen ergibt für den Jenaer Wohnungsmarkt vier Marktsegmente:

- das städtische Wohnen,
- das Stadtteil-Wohnen,
- das Großsiedlungs-Wohnen und
- das suburbane Wohnen.

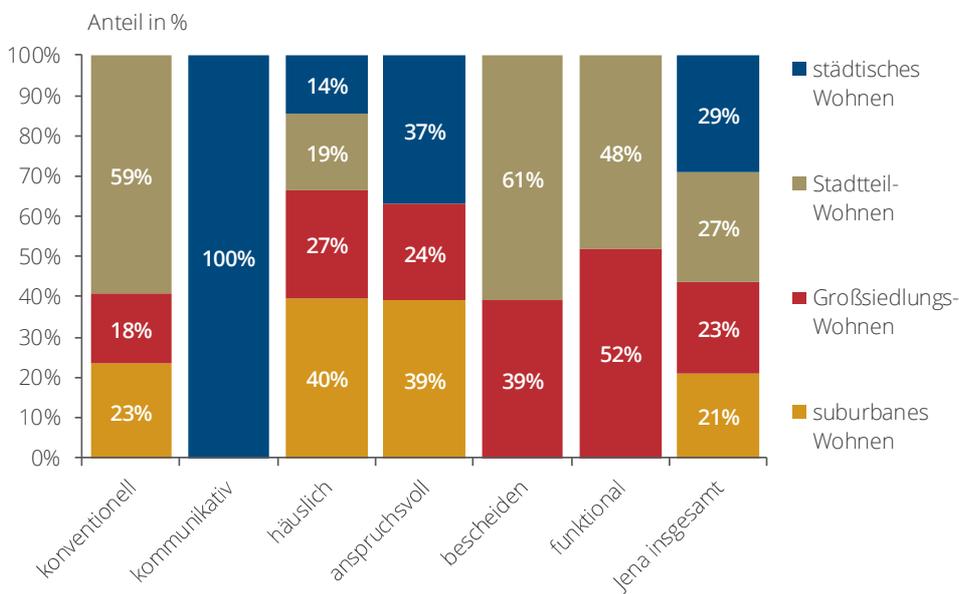
Wie stark die Marktsegmente am Jenaer Wohnungsmarkt vertreten sind und wie viel Wohnraum in den unterschiedlichen Marktsegmenten zukünftig nachgefragt wird, hängt von der vorhandenen Bebauung und der qualitativen Nachfrageentwicklung ab.

Im Rahmen der Haushaltsbefragung 2011 konnten die Marktanteile insgesamt und differenziert nach den im Kapitel B 2 beschriebenen Wohnkonzepten erhoben werden. Im Ergebnis reichten die Marktanteile 2011 von 21 % im suburbanen Wohnen bis

29 % im städtischen Wohnen (▶siehe Abbildung 2). Diese Marktsegmente werden von den Wohnkonzepten im unterschiedlichen Maße nachgefragt. Beispielsweise sind kommunikative Haushalte nur im städtischen Wohnen vertreten, während funktionale Haushalte entweder Wohnungen im Stadtteil-Wohnen oder im Großsiedlungs-Wohnen nachfragen.

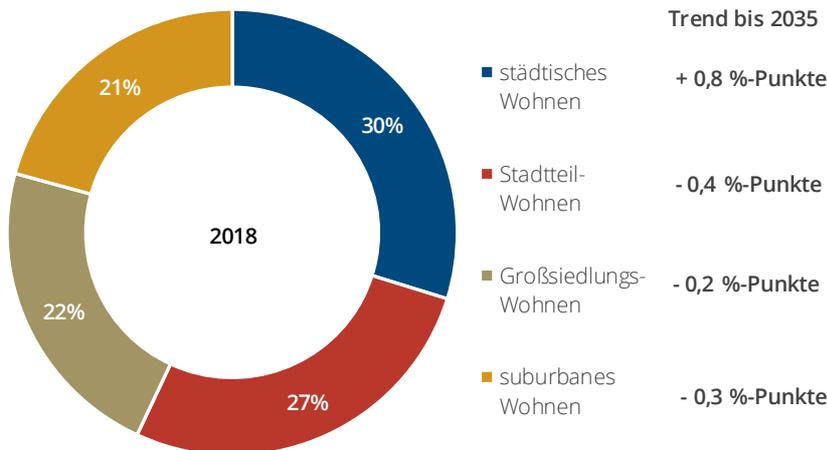
Um die Nachfrage nach den Marktsegmenten bis 2018 fortschreiben und bis 2035 vorausberechnen zu können, wird die Verteilung der Wohnkonzepte nach Marktsegmenten konstant gelassen. Indem von 2011 bis 2018 der Anteil der kommunikativen und häuslichen Haushalte zu und der der anspruchsvollen und konventionellen Haushalte abgenommen hat, haben sich auch die Marktanteile der Marktsegmente zugunsten des städtischen Wohnens verschoben. Bis 2035 wird sich diese Tendenz vermutlich fortsetzen (▶siehe Abbildung 3).

ABB. 2 MARKTANTEILE DER MARKTSEGMENTE 2011 INGESAMT UND NACH WOHNKONZEPTEN IN JENA



Datengrundlage: Haushaltsbefragung der Stadt Jena 2011  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER MARKTSEGMENTE BIS 2018 UND TREND BIS 2035 IN JENA



Datengrundlage: Haushaltsbefragung der Stadt Jena 2011; Haushaltszahlen Stadt Jena; Wohntrends 2020, 2025 und 2035 vom GdW  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

### 1.6.3 CHARAKTERISTIKA DER JENAER MARKTSEGMENTE

Die vier Marktsegmente in Jena können anhand der zur Bildung zugrunde gelegten Merkmale beschrieben werden. Die folgenden Fotos stellen damit nur einzelne Beispiele dar.

#### STÄDTISCHES WOHNEN

Das städtische Wohnen zeichnet sich durch ein zentrales urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Die damit verbundenen kurzen Wege und guten Anbindungen insbesondere an das öffentliche Personennahverkehrssystem sind in diesem Zusammenhang die ausschlaggebenden Kriterien. Diese

Charakteristika werden insbesondere von **kommunikativen, anspruchsvollen** und teilweise **häuslichen** Haushalten in Jena nachgefragt.

Bevorzugt werden kompakte, überwiegend geschlossene Bauweisen, wobei die kommunikativen ein entsprechend kommunikatives Umfeld, die häuslichen eher ein überschaubares familiäres Umfeld und die anspruchsvollen ein eher repräsentatives Umfeld bevorzugen.

Da vor allem individuellere Wohnungen mit mittleren bis großen Grundrissen gewünscht werden, besteht eine starke Affinität zu Altbauten und architektonisch anspruchsvolleren Neubauten.



Wenigenjena (Foto: M. Czerjoszyn)



Am Landgrafen (Foto: S.R. Görlich)

Je nach Kaufkraft der Wohnkonzepte differenziert sich das städtische Wohnen in ein mittelpreisiges und in ein höherpreisiges Segment. Das höherpreisige Segment unterscheidet sich durch eine bessere Wohnlage mit einem höheren Grünanteil im Verbund mit einer offeneren Bauweise bis hin zum Stadthaus. Die Bedeutung der Lebendigkeit der Quartiere tritt zugunsten einer statushöheren Nachbarschaft zurück. So weist das städtische Wohnen verschiedene Facetten auf:

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung können vor allem Zentrum, Jena-West, Jena-Süd, der südliche Teil von Jena-Nord oder Weningenjena-Ort dem städtischen Wohnen zugeordnet werden; sind doch hier auch Haushalte mit einem kommunikativen, anspruchsvollen oder häuslichen Wohnkonzept stärker vertreten.

Die kommunikativen Haushalte wohnen schwerpunktmäßig zur Miete. Dies trifft insbesondere auf Singles und Paare unter 30 Jahren (auch Studenten mit niedrigerem Einkommen), aber auch auf junge Familien mit einer mittleren Wohnkaufkraft zu. Durch die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Haushalte ergeben sich differenzierte Anforderungen an die Wohnumfeldausstattung.

Neben den genannten sind es auch die Nachfrager ab 45 Jahren, die eine mittlere Kaufkraft besitzen und beliebte Szenelagen einem ruhigen Wohnumfeld vorziehen. Aufgrund des überwiegenden Wunsches nach Zentralität bewohnen diese Nachfrager

vorwiegend die innerstädtischen Altbauquartiere Jenas.

Wohnlagen mit einer gewissen Repräsentativität und eher offenen kleinteiligeren Bauweise wie zum Beispiel Stadthäuser werden dagegen von den häuslichen als auch anspruchsvollen Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft nachgefragt. Neben der statushohen Nachbarschaft spielen auch die Modernität und eine gehobene Qualität der Wohneinheit eine große Rolle. In dieser Situation wird auch das Wohneigentum bevorzugt.

Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung nach konnten 2011 rd. 29 % der Haushalte dem städtischen Wohnen zugeordnet werden. Indem das städtische Wohnen von kommunikativen, anspruchsvollen und häuslichen Haushalten nachgefragt wird und diese wiederum von 2011 bis 2018 zusammen um rd. 1 Prozentpunkt zugenommen haben, stieg auch die Bedeutung des städtischen Wohnens auf rd. 30 % an. Bezogen auf die Zahl der Wohnhaushalte ergibt dies eine Nachfrage von rd. 16.600 Haushalten. Bis 2035 wird ein Anstieg des städtischen Wohnens um 0,8 Prozentpunkte erwartet. Den Ergebnissen der Haushaltsprognose von 2018 nach nimmt **bis 2035** die Anzahl der Wohnhaushalte insgesamt auf rd. 55.800 Haushalte zu, was bezogen auf das städtische Wohnen ein **Anstieg** auf rd. 17.600 Haushalte oder **um rd. 1.000 Haushalte** ergibt.

## STADTTEIL-WOHNEN

Das Stadtteil-Wohnen ist durch semizentrale Lagen gekennzeichnet, die zwar gut erschlossen, aber weniger zentral gelegen sind als das städtische Wohnen. Die zentralen Funktionen beschränken sich in der Regel auf Nahversorgung, wobei die Funktionen insgesamt räumlich stärker getrennt sind. Damit ergeben sich überwiegend reine Wohnquartiere mit ruhigen, durchgrüntem Wohnstandorten mit durchschnittlicher verkehrlicher Anbindung sowie wohnortnahen Stellplätzen.

Als Bauweise dominiert die offen strukturierte Siedlung mit mehrgeschossigen, zumeist in Zeilen gereihten Wohnblöcken wie zum Beispiel im statistischen Bezirk<sup>1</sup> Nord II oder die etwas verdichtete Großsiedlung wie in Lobeda-Ost/Drackendorfer Flur. Relativ stark vertreten ist in Jena die kleinteilige Siedlungsbauweise der 1930er-Jahre mit kleinen, gereihten 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden wie zum Beispiel im Ziegenhainer Tal, die auch zu diesem Marktsegment gehören.

<sup>1</sup> Zu den räumlichen Grenzen der statistischen Bezirke siehe Karte in Kapitel 0.2.



Dornburger Str. (Foto: J. Grösel)



Ziegenhainer Tal (Foto: U. Frank)

Typisches Merkmal des Stadtteil-Wohnens ist ein relativ einheitliches Wohnungsangebot kleiner bis mittelgroßer Wohnungen mit konventionellen Grundrissen und durchschnittlicher Ausstattungsqualität in gepflegtem Wohnumfeld. Es handelt sich hierbei ganz überwiegend um Mietwohnungen im mittleren Preissegment.

Diese Merkmale der Wohnlage und der Wohnform werden schwerpunktmäßig von **konventionellen, bescheidenen, aber** auch **häuslichen** Haushalten nachgefragt:

Konventionelle Haushalte aller Altersgruppen schätzen am Stadtteil-Wohnen die gepflegte, ruhige und ordentliche Wohnumgebung und wünschen ein eher klassisches, aber gut ausgestattetes Wohnungsangebot. Neben den Senioren favorisieren schwerpunktmäßig Single- und Paarhaushalte zwischen 45 und 65 Jahren das Wohnen im Stadtteil. Diese Nachfrager befinden sich häufig in der postfamiliären Phase (ehemals Familien) und besitzen eine mittlere Wohnkraft.

Dies trifft auch auf die bescheidenen Haushalte zu, nur dass diesen die ruhigen Rückzugsmöglichkeiten besonders wichtig sind. Auch aufgrund ihres Werteverständnisses sind sie jedoch oft mit einfacheren Standards zufrieden, wenn dabei Ordnung und Sicherheit gewährleistet sind. Über die Hälfte der bescheidenen sind Senioren über 65 Jahre in 1- und 2-Personen-Haushalten.<sup>2</sup> Diese verfügen in einem größeren Maße als die anderen Wohnkonzepte über eine geringere Wohnkraft. Des Weiteren spielt in diesen Siedlungen das altersgerechte Wohnen eine zunehmende Rolle.

Insbesondere in den Großsiedlungen ist an dritter Stelle auch das häusliche Wohnkonzept mit mittlerer Wohnkraft stärker vertreten. Hierbei handelt es sich zum einen um Haushalte der postfamiliären Phase, also Haushalte, die zumeist zu DDR-Zeiten – als diese Wohnungen ein familienfreundliches Wohnungsangebot darstellten – dort eingezogen sind. Zum anderen bevorzugen auch junge Haushalte mit Kindern das überschaubarere Umfeld gegenüber dem städtischen Wohnen.

Insbesondere in den Quartieren, die einen Generationenwechsel vollziehen oder vollzogen haben, ist das Stadtteil-Wohnen – bei passenden Wohnungsgrößen – auch für jüngere Familien mit den genannten Wohnkonzepten attraktiv.

Der aktuelle Marktanteil des Stadtteil-Wohnens kann auf circa 27 % geschätzt werden (Stand 2018). Eine wichtige Nachfragegruppe sind die Senioren, deren Anzahl laut Bevölkerungsprognosen bis 2035 um gut 9 % ansteigen wird. Allerdings rücken in diesem Zeitraum jüngere Jahrgänge in das Seniorenalter vor, die teilweise andere Wertvorstellungen vom Wohnen haben. Entsprechend geht der Anteil der konventionellen und bescheidenen Haushalte unter den Senioren deutlich zurück. Dieser Rückgang wird durch den Bevölkerungsanstieg insgesamt etwas abgefangen, sodass die Zahl der Haushalte, die das Stadtteil-Wohnens nachfragen, **bis 2035 um rd. 270 Haushalte zunehmen** wird. Der Marktanteil des Stadtteil-Wohnens wird demnach jedoch um rd. 0,4 Prozentpunkte sinken.

<sup>2</sup> Einen fast gleichen hohen Anteil erreichen auch die konventionellen.

## GROßSIEDLUNGS-WOHNEN

Das Marktsegment des Großsiedlungs-Wohnens wird vor allem durch die Merkmale Lage und Preis definiert. Wohnungen des Großsiedlungs-Wohnens wurden überwiegend in industrieller Bauweise in Form von mehr- bis vielgeschossiger, geschlossener Bebauung oder Wohnblöcken errichtet. Diese Bestände sind in Jena schwerpunktmäßig in Lobeda, Winzerla und Jena-Nord zu finden.

Die Preisspanne orientiert sich an das untere Preissegment von 4,20 bis 5,80 €/m<sup>2</sup> (Stand 2019). Bei dem Großteil dieser preiswerten Wohnungen handelt es sich um kleine bis mittelgroße Wohnungen mit klassischen Grundrissen, welche sich wiederum überwiegend im Besitz der Wohnungsunternehmen befinden.

Das Marktsegment des Großsiedlungs-Wohnens wird überwiegend von Haushalten nachgefragt, die aufgrund ihrer geringen finanziellen Möglichkeiten günstigere Mietwohnungen benötigen. Ausschlaggebend sind also in erster Linie die niedrige Wohnkraft und dann erst der Haushaltstyp und das Wohnkonzept. Die Haushaltsbefragung 2011 hat ergeben, dass rd. 27 % der Haushalte über eine geringe Kaufkraft verfügen, was ungefähr 15.500 Wohnhaushalten entspricht. Hierzu gehören vor allem folgende Gruppen:

- Bezieher von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II und Bezieher von Wohngeld.
- Generell sind 1-Personen-Haushalte stärker von Einkommensarmut betroffen als Mehrpersonen-Haushalte. Bei Letzteren stellen die

Alleinerziehenden eine Ausnahme dar, die zum größten Teil als Haushalte mit Niedrigeinkommen betrachtet werden müssen.

- Eine wachsende Gruppe mit niedriger Wohnkraft sind Senioren, auch hier vor allem alleinstehende Senioren, die häufig Leistungsbezieher nach SGB XII sind (►siehe hierzu Kapitel C 1.1).
- Als eine der größten Nachfragegruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt mit niedrigen Einkommen gelten die Studenten (►siehe hierzu Kapitel C 1.2).
- Eine in den letzten Jahren wachsende Gruppe stellen Ausländer da, die statistisch häufiger zu den Niedrigeinkommensbezieheren zählen oder in einem höheren Maße von Arbeitslosigkeit betroffen sind.
- Hinsichtlich der Wohnkonzepte sieht es vorrangig die funktionalen Haushalte, die preiswerten Wohnraum im Großsiedlungs-Wohnen nachfragen, aber auch bescheidene und teilweise auch kommunikative Haushalte (Studenten) weisen überdurchschnittliche Anteile auf.
- Insgesamt werden Wohnungen des Großsiedlungs-Wohnens von **bescheidenen**, aber auch **anspruchsvollen** und **häuslichen** Haushalten mit einer niedrigen Wohnkraft nachgefragt. Gleichzeitig soll an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zwar nicht alle Mieter im Marktsegment des Großsiedlungs-Wohnens einkommensschwach sind, gerade im Vergleich zu den anderen Marktsegmenten jedoch überproportional viele.



Lobeda-West (Foto: I. Hackan)



Winzerla (Foto: Klaus 61)

Mit dem Monitoring kann keine Prognose der zukünftigen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung vorgenommen werden, trotzdem lassen sich einige Tendenzen im Bereich der Niedrigeinkommensbezieher skizzieren:

So ist davon auszugehen, dass sich die ökonomische Situation der Studenten nicht wesentlich verbessern wird. Da ihre Zahl aber voraussichtlich leicht zurückgeht, ist hier kein Anstieg der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu erwarten. Gleichzeitig ist die Nachfrage von Studenten im Großsiedlungs-Wohnen von der gesamtstädtischen Marktentwicklung abhängig: Entspannt sich die Wohnungsmarktsituation spürbar, so fragen Studenten bevorzugt im Städtischen Wohnen nach und wenn die Marktsituation angespannter ist, weichen Studenten zudem ins Großsiedlungs-Wohnen aus (►siehe hierzu Kapitel C 1.2).

Für die Zukunft spricht derzeit vieles für eine weitere positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in

Jena. Dies impliziert einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen, insbesondere der Jugendarbeitslosigkeit bei gleichzeitigem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Entsprechend werden auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und der Geringverdiener weiter zurückgehen. Damit zusammenhängend nimmt zukünftig die Anzahl funktionaler und bescheidener Haushalte weiter ab. Diese Tendenz wird voraussichtlich nicht von einem erwartenden Anstieg der Altersarmut und einem zunehmenden Ausländeranteil ausgeglichen.

In der Summe führen die voraussichtlichen Entwicklungen zu einem leichten relativen Bedeutungsverlust des Großsiedlungs-Wohnens, sodass der Anteil des Marktsegmentes bis 2035 um 0,2 % Punkte geringfügig abnehmen wird. Der gesamtstädtische Nachfrageanstieg kann diesen Bedeutungsverlust jedoch kompensieren und absolut wird **bis 2035** im Großsiedlungs-Wohnen eine **Zunahme um rd. 300 Haushalte** erwartet.

## SUBURBANES-WOHNEN

Die Nachfrager des suburbanen Wohnens stellen besondere Anforderungen an das Wohnumfeld und die Bebauungsstruktur. So legen sie Wert auf ein ruhiges, grünes und überschaubares oder anheimelndes Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann. Der persönlichen Nachbarschaft kommt dabei eine hohe Bedeutung zu, besonders wichtig ist die unbedingte Möglichkeit der individuellen Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld.

Der Wohnstandort Jena steht mit diesem Marktsegment in deutlicher Konkurrenz zum Umland. Wie die Haushaltsbefragung gezeigt hat, wird ein Teil der Nachfrage mit dem Wunsch nach Eigentum diesen auch außerhalb der Stadt im ländlichen Bereich realisieren.

Das Marktsegment des suburbanen Wohnens wird hauptsächlich von Haushalten des **anspruchsvollen, häuslichen** oder auch **konventionellen** Wohnkonzeptes nachgefragt. Von allen Marktsegmenten ist hier der Anteil an Familien am größten, aber auch andere Haushalte, die ein überschaubares Umfeld bevorzugen, fragen diese Wohnungen nach.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur ist das suburbane Wohnen schwerpunktmäßig durch eine offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend dominieren Kleinhäuser oder auch Reihen- und Stadthäuser sowie dörfliche Strukturen.

Entscheidend für die Nachfrager des suburbanen Wohnens sind Wohnqualitäten, die eine direkte Verbindung von Wohnraum und Freiflächen mit der Möglichkeit der selbstbestimmten Gestaltung von Garten und Wohnung, möglichst ungestört von weiteren Parteien im Haus gestatten.

Eine entscheidende Determinante hierbei ist die Wohnkaufkraft, denn mit steigender Kaufkraft steigt auch der Eigentümeranteil proportional an, weswegen das suburbane Wohnen in die beiden Bereiche Miete und Eigentum unterteilt werden kann, wobei der Anteil im Eigentum überwiegt.

In diese Unterteilung unterscheiden sich auch die Wohnungsgrößen, denn diese sind im Eigentumsbereich in aller Regel größer. In Bezug auf die Ausstattungsqualität überwiegen im Mietbereich normale Qualitäten, im Eigentumsbereich nimmt der Anteil gehobener Qualitäten zu.



Himmelreich (Foto: OTZ)



Ziegenhain (Foto: Johnzen)

Baustil und Grundrisse reichen von traditionell bis modern und unterscheiden sich stärker nach den Wohnkonzepten: Konventionelle Haushalte bevorzugen eher typische, funktionale und praktische Kleinhäuser, während anspruchsvolle Haushalte eher moderne, repräsentative und großzügige Bauweisen favorisieren.

Bei der zukünftigen Entwicklung des suburbanen Wohnens müssen neben allgemeinen Entwicklungstrends der Wohnkonzepte auch demographische Entwicklungen in die Betrachtungen einbezogen werden. So konnte in den letzten Jahren in

Jena eine Zunahme der Haushalte mit Kindern beobachtet werden. Dieser Trend wird sich in Zukunft höchstwahrscheinlich nicht fortsetzen; vielmehr wird bis 2035 eine Abnahme der Haushalte mit Kindern erwartet (►siehe hierzu Kapitel C 1.4).

Insgesamt kann aktuell der Marktanteil des suburbanen Wohnens auf 21 % geschätzt werden. Aufgrund der beschriebenen Trends ist zukünftig von einem leicht rückläufigen Marktanteil um 0,3 Prozentpunkte auszugehen. Dies kann jedoch durch eine steigende Bevölkerungszahl kompensiert werden und die Nachfrage im Stadtteil-Wohnen **nimmt bis 2035 um rd. 170 Haushalte zu.**

## 1.7 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Seit mehreren Jahren ist Jena eine wachsende Stadt mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Das Ziel, von 2011 bis 2015, 1.500 neue Wohnungen zu errichten, wurde mit der Schaffung von 2.808 Wohnungen übererfüllt (►siehe Kapitel C 1.7.4).<sup>1</sup> Aber auch zukünftig werden neue Wohnbaustandorte benötigt. Dies ist jedoch nicht nur ein quantitatives Problem, sondern auch ein qualitatives, denn verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen andersartigen Wohnraum in unterschiedlichem Umfang.

Ziel der Stadt Jena ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnachfrage als auch eine ressourcenschonende Flächennutzung sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt. In diesem Sinne wurde bereits in den vergangenen Jahren eine Baulandstrategie erarbeitet, die bis 2030 potenzielle Wohnbauflächen bestimmt und eine aus der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose abgeleitete qualitativ differenzierte

Nachfrage ausweist. Aktuelle Grundlage bildet die Wohnbauflächenkonzeption 2016.<sup>2</sup> In dieser wurden die zukünftig zu erwartende Nachfrage dem derzeit vorhandenen Flächenangebot bis 2030 in einer Wohnbauflächenbilanz gegenübergestellt (►siehe Kapitel C 1.7.5). Daraus lassen sich Schlüsse zur weiteren Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen ziehen. Ziel ist es dabei zum einen, das Flächen- und Wohnungsangebot immer stärker an der zukünftigen Nachfrage zu orientieren, um damit letztendlich auch Abwanderungen ins Jenaer Umland entgegenzuwirken. Zum anderen sollen der Flächenverbrauch möglichst gering gehalten und die Kernstadt städtebaulich gestärkt werden – insbesondere durch die Bebauung von Baulücken und Brachflächen im innerstädtischen Bereich. Insgesamt führt dies zu einem Bedeutungsgewinn und einer Zunahme des Geschosswohnungsbaus. Im Vorfeld der Berichtslegung wurden wichtige Ergebnisse und mögliche Schlussfolgerungen mit den einzelnen Fraktionen des Stadtrates Jena diskutiert und dort gewonnene Hinweise in das Konzept aufgenommen.

### AKTIVE STEUERUNG DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG ERFORDERLICH

Durch die Bewertung der bebaubaren Wohnbauflächen sowie Baulücken hinsichtlich ihres planungsrechtlichen Status, der zeitlichen Verfügbarkeit sowie des potentiellen Marktsegmentes wurde ein tatsächlich am Markt verfügbares Wohnbauflächenangebot ermittelt. Dieses umfasst kurzfristig Flächen für 1.629 bis 1.728 Wohnungen und mittelfristig weitere Flächen für 1.018 bis 1.096 Wohnungen. Darüber hinaus besteht ein zusätzliches Potenzial für 1.624 Wohnungen. Die Zielstellung, bis 2015 1.500 Wohnungen zu schaffen, wurde mit 2.808 deutlich übererfüllt.

Bis zum Jahr 2030 kann mit einer Nachfrage nach Wohnbauflächen für ca. 2.400 neue Wohneinheiten gerechnet werden. Rein quanti-

tativ würde dies dem ermittelten Wohnbauflächenpotenzial von 2.500 bis 2.700 Wohnungen entsprechen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit und der Marktsegmente ergibt sich insbesondere für das städtische Wohnen ein Wohnbauflächen-Defizit, auch für das suburbane Wohnen ist das Angebot äußerst knapp – all dies unter der Voraussetzung, dass die geplanten Wohnbauflächen auch tatsächlich realisiert werden. Aus diesen Gründen sowie wegen den allgemeinen Unwägbarkeiten des Wohnungsmarktes empfiehlt sich eine aktive Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, um gegebenenfalls rasch reagieren und neue Standorte entwickeln zu können. Kurzfristig sind allerdings keine nennenswerten Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

<sup>1</sup> Vgl. Stadtratsbeschluss „Wohnen in Jena“ vom 30.06.2011.

<sup>2</sup> Vgl. „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“, Beschlussvorlage Nr. 16/0976-BV vom 24.08.2016.

Die weitere Entwicklung des Wohnbauflächenangebotes seitdem ist der Gegenstand des vorliegenden Monitoring-Kapitels. Neu ist die Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung von 2030 bis 2035. Gründe dafür sind die

Erstellung einer neuen Bevölkerungsprognose mit dem Prognosehorizont bis 2035 sowie der Bedarf nach einer aktuellen Grundlagenermittlung für die 2017 beschlossene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

## VORGEHENSWEISE UND DEFINITIONEN

Zentrale Grundlagen der Wohnbauflächenbilanz sind die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, die Wohnungsmarktanalysen, die Zuordnung zu Marktsegmenten im Zuge des „Monitorings zum Stadtumbau“ sowie die GIS-basierte interne Baulückenerfassung der Stadt Jena. In einem ersten Schritt wird das Angebot in Form von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. Dabei wird nach Planungsräumen und nach planungsrechtlichem Status unterschieden.

In einem zweiten Schritt werden Annahmen zur Größenordnung der zukünftigen Nachfrage getroffen. Anschließend werden im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und Handlungserfordernisse abgeleitet. Zu unterscheiden ist zwischen kurzfristigen (2018 bis 2024) und mittelfristigen (2025 bis 2030) Zeiträumen. Zu beachten ist, dass der erste Zeitraum mit 7 Jahren etwas länger ausfällt als der zweite mit 6 Jahren. Nicht alle Potenziale stehen bis 2030 zu Verfügung, sodass diese in den langfristigen Zeitraum (2031 bis 2035) fallen. Solange keine Ergebnisse der Bevölkerungsprognose von 2019 vorliegen, die erstmalig für diesen Zeitraum Aussagen treffen wird, kann dem Angebot noch keine Nachfrage gegenübergestellt werden.

Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen an, sondern auch auf Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität. Um beide Aspekte miteinander zu

verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungs- und Wohnungsstruktur dar. Dabei tragen stets alle Merkmale – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition des jeweiligen Marktsegmentes bei. Teilweise rückt – wie beim preiswerten Wohnen – ein Merkmal in den Vordergrund. Aus Sicht der Stadtentwicklung können folgende vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden:

- städtisches Wohnen,
- Stadtteil-Wohnen,
- preiswertes Wohnen und
- suburbanes Wohnen.

Die einzelnen Merkmale der Marktsegmente werden ausführlich in Kapitel C 1.6 beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohn-trends und die demographische Entwicklung zu einer Verschiebung der Marktsegmente und einem Anstieg der Nachfrage nach dem städtischen Wohnen führen werden. Dieser Prozess ist im Wohnstadtordner Kapitel B 2 und C 1.6 ausführlich beschrieben. Tiefergehende Informationen zur Nachfrageentwicklung, zur Bautätigkeit, zum Wohnbauflächenangebot sowie zu den prognostischen Aussagen befinden sich ebenfalls im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist.<sup>3</sup>

Hinweis: Bei einem Vergleich zwischen den einzelnen Tabellen kann es hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten zu leichten Abweichungen von ein oder zwei Einheiten kommen, die auf rechnungsbedingte unterschiedliche Rundungen zurückzuführen sind.

<sup>3</sup> Siehe unter: [http://www.jena.de/de/leben/wohnen\\_bauen/361140](http://www.jena.de/de/leben/wohnen_bauen/361140)

1.7.1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN

ABB. 1 FREIE FLÄCHEN UND REALISIERBARE WOHN-EINHEITEN AUF BEWERTETEN WOHNBAUFLÄCHEN

Planungsraum	A planungsrechtl. gesicherte Standorte		B geplante Standorte		C + D FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen		E übergeleitete Bebauungspläne		Summe	
	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha
West/Zentrum	0	0,0	317	8,6	385	6,0	87	2,8	789	17,4
Nord	1.222	12,5	40	0,7	85	1,8	0	0	1.347	15,0
Ost	49	1,8	280	9,6	467	33,0	249	8,5	1.045	52,9
Winzerla	2	0,1	100	1,8	30	0,7	0	0	132	2,6
Lobeda	0	0,0	18	0,4	265	5,1	0	0	283	5,5
Ortschaften	63	3,3	74	4,9	56	3,4	0	0	193	11,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.336</b>	<b>17,7</b>	<b>829</b>	<b>25,9</b>	<b>1.288</b>	<b>50,0</b>	<b>336</b>	<b>11,3</b>	<b>3.789</b>	<b>104,9</b>

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
 Bearbeitung: Timourou

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und des „Monitorings zum Stadtumbau“ werden alle bewerteten Wohnbauflächen und ihre Potenziale erfasst. Mit dem Bearbeitungsstand vom **31. Dezember 2017** umfassen sie in der Summe 104,09 ha noch freie, bebaubare Flächen, auf denen rechnerisch ca. 3.789 Wohneinheiten errichtet werden können (ohne Potenziale in den Baulücken). Diese Flächen stehen allerdings nicht alle aktuell zur Verfügung, weil sie einem unterschiedlichen **planungsrechtlichen Status** unterliegen, die im Folgenden mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet werden. Eine ausführliche Auflistung der Standorte befindet sich in Kapitel 1.7.7. Die Standorte der Gruppe A und B sind auch in der Karte Abbildung 3 dargestellt.

**A** Aktuell bebaubar sind die **planungsrechtlich gesicherten** Standorte (Satzung/materielle Planreife nach § 33 BauGB), die sowohl Wohnbauflächen als auch zu einem geringen Teil gemischte Bauflächen umfassen. Ende 2017 waren von den 129,2 ha bereits rd. 86 % bebaut, sodass noch 17,8 ha frei verfügbar sind. Darauf sind ca. 1.336 Wohneinheiten realisierbar, rd. 13 % davon als kleinteilige Bebauung. Annähernd die gesamten Flächenpotenziale befinden sich im Planungsraum Nord, zum Beispiel in Zwätzen-Nord, 2.BA oder im Wohngebiet beim Mönchenberge. Weitere nennenswerte freie Wohnbauflächen sind auch in den Ortschaften

und hier insbesondere in Münchenroda oder Isserstedt zu finden.

**B** Darüber hinaus ist weiterer Wohnungsbau auf insgesamt 25,9 ha (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) **geplant**. Dafür besteht derzeit noch kein verbindliches Baurecht, mit dem bauleitplanerischen Verfahren wurde aber bereits begonnen. Insofern stellen diese ein kurz- beziehungsweise mittelfristig verfügbares Wohnbauflächenpotenzial dar. Auf den geplanten Wohnbauflächen sind rd. 829 Wohneinheiten vorgesehen, ungefähr 80 % davon als mehrgeschossige Bebauung. Jeweils etwas mehr als ein Drittel dieser Wohnungen konzentrieren sich in den Planungsräumen West/Zentrum und Nord. Nennenswerte Flächenreserven sind auch im Planungsraum Ost zu finden.

**C + D** Die **FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen** umfassen zum einen Flächen mit einem Volumen von 37,6 ha, die bereits im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, für die aber noch kein bauleitplanerisches Verfahren begonnen wurde. Diese Flächen befinden sich zu 73 % im Planungsraum Ost. Zum anderen umfassen sie mögliche zusätzliche Standorte in der Größenordnung von 12,4 ha, für deren Nutzung jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wäre. Sie wurden teilweise bereits

durch das Gartenentwicklungskonzept<sup>4</sup> zur Umnutzung für Wohnbauzwecke vorgesehen beziehungsweise wurden im Zuge der Prüfung der Alternativvorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner e. V. als geeignet bewertet. Die FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen sind nur potenzielle Wohnbauflächen; sie stehen derzeit – aufgrund fehlender Baurechte und mangelnder Erschließung – dem Markt nicht zur Verfügung. Aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte ist auch nicht davon auszugehen, dass alle Potenzialflächen tatsächlich bis 2030 mobilisiert werden können.

**E** Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Gebiete mit **übergeleiteten Bebauungsplänen** dar. Es handelt sich dabei um Standorte, die in den 1930er Jahren beplant, aber seitdem nur

teilweise bebaut wurden. 1991 wurde die rechtliche Überleitung der Bebauungspläne beschlossen. Sie müssen nach heutiger Rechtslage als qualifizierte Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Die Entwicklung der Flächen wird durch die fehlende Erschließung und in Teilen durch geänderte umwelt- und naturschutzfachliche Belange erschwert. Zugleich hemmen die meist kleinteiligen Eigentümerstrukturen eine rasche Aktivierung und Vermarktung dieser Flächen. Die übergeleiteten Bebauungspläne umfassen 69,3 ha, von denen rd. 84 % bereits bebaut sind. Auf den verbleibenden freien Flächen von 11,3 ha sind langfristig mindestens 336 weitere Wohneinheiten möglich, davon 40 % als kleinteilige Bebauung.

ABB. 2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND PLANUNGSRÄUMEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Planungsraum	Städtisches Wohnen		Stadtteil-Wohnen		Preiswertes Wohnen		Suburbanes Wohnen	
	A + B	C + D + E	A + B	C + D + E	A + B	C + D + E	A + B	C + D + E
West/Zentrum	240	355	50	22	0	0	27	95
Nord	40	40	1.136	45	0	0	86	0
Ost	130	240	113	227	0	0	86	249
Winzerla	0	0	0	0	0	30	102	0
Lobeda	0	0	18	195	0	0	0	70
Ortschaften	0	0	0	0	0	0	137	56
<b>Gesamt</b>	<b>410</b>	<b>635</b>	<b>1.317</b>	<b>489</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>438</b>	<b>470</b>

Erläuterung: **A:** planungsrechtlich gesicherte Standorte; **B:** geplante Standorte; **C:** FNP-Vorbehaltsflächen; **D:** zusätzliche Potenzialflächen; **E:** übergeleitete Bebauungspläne

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
 Bearbeitung: Timourou

Neben dem planungsrechtlichen Status verdeutlicht eine Differenzierung nach **Marktsegmenten** (siehe Kasten Vorgehensweise und Definitionen), die qualitativen Unterschiede hinsichtlich Lage- und Wohnwertmerkmalen der einzelnen Standorte. Bewertet wurde dabei das Potenzial für ein jeweiliges Marktsegment, das die Fläche bietet.

Bezogen auf die insgesamt möglichen 3.789 Wohneinheiten entfällt etwa die Hälfte auf

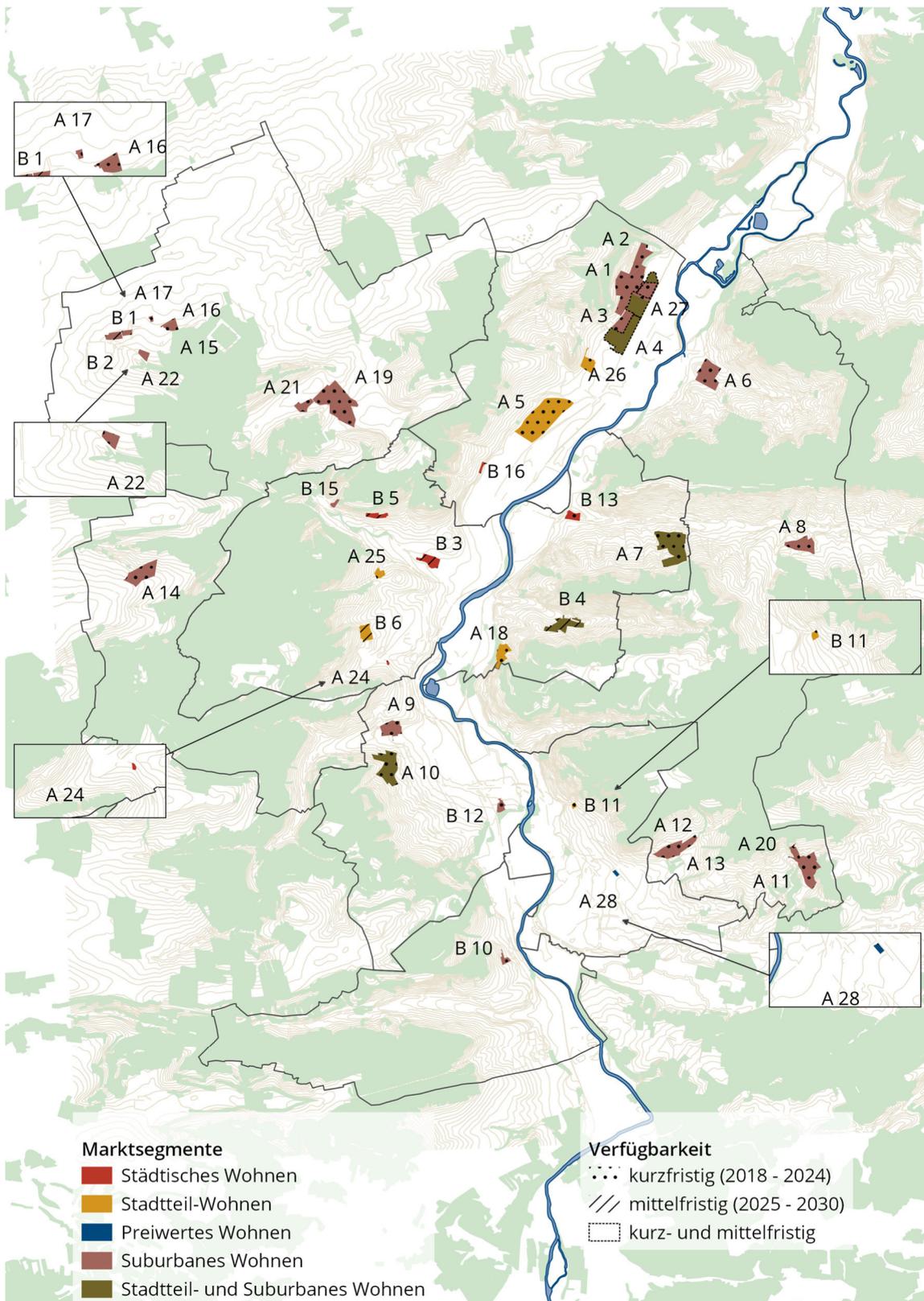
das Marktsegment des **Stadtteil-Wohnens**, davon wiederum befinden sich fast drei Viertel auf planungsrechtlich gesicherten oder geplanten Standorten, die sich zum größten Teil im Planungsraum Nord befinden. Dem **städtischen Wohnen** können etwa ein Viertel der Wohneinheiten zugeordnet werden, wobei hier der Schwerpunkt im Planungsraum West/Zentrum liegt. Zu rd. 60 % sind diese Flächen jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert oder geplant. Im Marktsegment des **suburbanen Wohnens** sind 908 Wohneinheiten möglich, wobei

<sup>4</sup> Vom Stadtrat am 11.09.2013 beschlossen.

sich diese vor allem in den Ortschaften, aber auch im Planungsraum Ost befinden werden. Bei den Standorten im Marktsegment des **preiswerten Wohnens** handelt es sich um Flächen mit einfacher Wohnlagenqualität, bei denen sich nur unterdurchschnittliche Mieten erzielen lassen. Dies ist im aktuellen Jenaer Mietpreisgefüge mit frei finanziertem Wohnungsbau nicht wirtschaftlich, weswegen nur eine kleinere Fläche in Winzerla mit 30 Wohneinheiten aufgenommen wurde (Hugo-Schrade-Straße). Diese

Definition des preiswerten Marktsegmentes bezieht sich also auf das Grundstück und nicht auf den Mietpreis und ist nicht zu verwechseln mit preiswerten Wohnungen im Bestand und auch nicht mit gefördertem sozialen Wohnungsneubau. Denn bei Neubau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, ist die Förderung unabhängig von Standort und Lagequalität. Oder anders ausgedrückt: Auf Flächen des städtischen Marktsegmentes und des Stadtteil-Wohnens können sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen entstehen.

ABB. 3 PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE UND GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHEN



Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
Darstellung: Timourou

Um eine Wohnungsbautätigkeit zu ermöglichen und somit die Nachfrage im Stadtgebiet zu befriedigen, ist nicht nur relevant, wie viele Flächen ausgewiesen sind, sondern auch, wie viele tatsächlich konkret für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Deren **Verfügbarkeit** hängt vom bereits oben beschriebenen planungsrechtlichen Status, aber auch von der Erschließung, Eigentumsverhältnissen oder von individuellen Gründen wie zum Beispiel der Insolvenz eines Bauträgers ab. Deswegen bewertete Timourou die Wohnbauflächen in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtentwicklung | Stadtplanung hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit der Vermarktung und stuft sie ein als kurzfristig (2018 bis 2024), mittelfristig (2025 bis 2030) sowie langfristig (2031 bis 2035) verfügbar. Dabei entfielen einige größere Standorte, deren Realisierung in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll, auf zwei Zeitabschnitte.

Wie in Abbildung 4 dargestellt, wird deutlich, dass für den kurzfristigen Zeitraum bis 2024 etwa ein Drittel der potenziell möglichen Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich vor allem um das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens und um Flächen im Planungsraum Nord. Im Marktsegment des städtischen Wohnens sind mit 170 Wohneinheiten nur wenig neue, kurzfristig mobilisierbare Wohnbauflächen dargestellt. 40 % der Flächen stehen erst mittelfristig zur Verfügung. Dabei handelt es sich um planungsrechtlich gesicherte Standorte (A) mit 429 Wohneinheiten, um geplante Standorte (B) mit 496 Wohneinheiten und zu einem großen Teil um Standorte auf den FNP-Vorbehaltsflächen (C) mit 665 Wohneinheiten. Nach 2030 steht ein weiteres Viertel der Angebote zur Verfügung. Diese sind auf die drei Marktsegmente relativ gleichmäßig verteilt.

ABB. 4 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND ZEITRÄUMEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Marktsegment	kurzfristig (2018-2024)	mittelfristig (2025-2030)	langfristig (2031-2035)	Gesamt (A bis E)
Städtisches Wohnen	170	480	395	1.045
Stadtteil-Wohnen	793	719	294	1.806
Preiswertes Wohnen	0	30	0	30
Suburbanes Wohnen	277	361	270	908
<b>Gesamt</b>	<b>1.240</b>	<b>1.590</b>	<b>959</b>	<b>3.789</b>

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
 Bearbeitung: Timourou

### 1.7.2 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken im bebauten Zusammenhang hinzu. Diese werden weitgehend mit der städtischen Baulückenerfassung aufgenommen (siehe Informationskasten Baulückenerfassung). Zum Stichtag 21.08.2018 wurden in Jena 488 Baulücken-Grundstücke verzeichnet, auf denen theoretisch 1.033 bis 1.407 Wohneinheiten errichtet werden könnten. In den Baulücken teilen sich die Potenziale fast gleichermaßen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus und dem der kleinteiligen Bebauung auf. Sie verteilen sich auf alle Planungsräume, wobei die meisten Baulücken in den Ortschaften und in West/Zentrum,

die geringste Anzahl in Winzerla und Lobeda erfasst wurden. Die größten Potenziale für den kleinteiligen Wohnungsbau befinden sich in den Ortschaften (siehe Abbildung 5). Eine Differenzierung nach Marktsegmenten verdeutlicht, dass rd. 40 % der möglichen Wohneinheiten dem städtischen Wohnen, fast ein Drittel dem suburbanen Wohnen und etwas mehr als ein Viertel dem Stadtteil-Wohnen zugeordnet werden können.

Mit der Baulückenerfassung werden auch Mobilisierungshemmnisse erfasst. Die Hemmnisse beziehen sich auf die beschränkte Bebaubarkeit der Baulücke: entweder aus objektiven Gründen

etwa einer fehlenden Erschließung oder aus subjektiven Gründen des Eigentümers, der das Grundstück beispielsweise vererben oder nicht bebauen möchte. Diese Gründe führen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass nur ein Teil des Baulückenpotenzials im Betrachtungszeitraum bis 2035 tatsächlich auf den Markt kommt. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre in Jena können Realisierungsquoten abgeleitet werden, die entsprechend der unterschiedlichen Problematik der Baulücken differenziert sind mit:

- 34 Bauflächen mit einem Potenzial von ca. 236 bis 335 Wohneinheiten befinden sich **in den Sanierungsgebieten**. Sie sind hauptsächlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Baulücken unterliegen einer relativ hohen Mobilisierbarkeit, denn aufgrund der möglichen finanziellen Fördermöglichkeiten in diesen Gebieten können hier günstigere Finanzierungsvoraussetzungen angenommen werden. Daher wird die Mobilisierbarkeit auf bis zu 40 % für den kurzfristigen, weitere 30 % für den mittelfristigen und 10 % für den langfristigen Zeithorizont geschätzt.
- **Außerhalb der Sanierungsgebiete** wurden bei 403 Bauflächen mit 647 bis 877 potenziellen Wohneinheiten **objektive Mobilisierungsschwierigkeiten** unterschiedlicher

Art erfasst, was rd. 80 % aller Baulückenpotenziale entspricht. Hier können lediglich Mobilisierungsgrade von 20 % für den kurzfristigen, 15 % für den mittelfristigen und 5 % für den langfristigen Betrachtungszeitraum angenommen werden.

- Nur bei insgesamt 51 Potenzialflächen außerhalb der Sanierungsgebiete mit 150 bis zu 195 möglichen Wohneinheiten wurden derzeit **keine erkennbaren objektiven Mobilisierungsschwierigkeiten** erfasst. Wie jedoch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2011 gezeigt haben, verhindern auch weitere subjektive Gründe die Mobilisierbarkeit der Grundstücke für den Wohnungsbau. So werden zum Beispiel rd. 41 % der Flächen als Garten genutzt, den die meisten Eigentümer nicht bebauen möchten. Allerdings steht bei einigen Potenzialflächen ein Eigentümerwechsel durch Vererben oder Verkauf an. Das kann einerseits dazu beitragen, dass die Mobilisierbarkeit steigt. Andererseits ist auch eine geringere Mobilisierbarkeit dieser Flächen möglich, wenn die neuen Grundstückseigentümer keine konkreten Verwertungsabsichten haben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass jeweils 30 % dieser Grundstücke im kurzfristigen beziehungsweise im mittelfristigen Zeitraum mobilisiert werden können, weitere 10 % sind langfristig möglich.

ABB. 5 BAULÜCKEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN NACH MARKTSEGMENTEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Planungsraum	Städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Preiswertes Wohnen	Suburbanes Wohnen	Gesamt (erfasst)
West/Zentrum	217 - 280	88 - 147	-	4 - 31	308 - 458
Nord	119 - 140	58 - 87	2 - 3	70 - 105	248 - 335
Ost	78 - 99	75 - 80	-	7 - 9	159 - 187
Winzerla	-	27 - 44	13 - 20	47 - 53	86 - 117
Lobeda	-	37 - 52	12 - 13	-	49 - 65
Ortschaften	-	-	-	183 - 245	183 - 245
<b>Gesamt</b>	<b>414 - 519</b>	<b>284 - 410</b>	<b>26 - 36</b>	<b>310 - 443</b>	<b>1.033 - 1.407</b>

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
 Bearbeitung: Timourou

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit der Baulückengrundstücke ist somit anzunehmen, dass mit maximal rd. 370 möglichen Wohneinheiten ein Viertel der vorhandenen Wohnbaupotenziale im bebauten Zusammenhang bis 2024 mobilisierbar ist. Fast 40 % dieser Potenziale befinden sich in den Sanierungsgebieten. Bis zu rd. 300 weitere mögliche

Wohneinheiten sind bis 2030 und weitere maximal 100 Wohnungen bis 2035 mobilisierbar (siehe Abbildung 6). Höhere als die hier angenommenen Mobilisierungsquoten sind zwar denkbar, hängen jedoch stark von den Eigentümerinteressen sowie der Gesamtmarktentwicklung ab und bedürfen erheblicher Aktivierungstätigkeiten. Die tatsächliche Aktivierung sollte daher im Zuge des Monitorings weiter evaluiert werden.

ABB. 6 ANGEBOT AN ERFASSTEN UND MOBILISIERBAREN BAULÜCKEN NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKEIT  
(Anzahl mobilisierbare Wohneinheiten)

Marktsegment	erfasste Baulücken		mobilisierbare Wohneinheiten			
	Anzahl Potenzialflächen	Anzahl Wohneinheiten	kurzfristig (2018-2024)	mittelfristig (2025-2030)	langfristig (2031-2035)	Gesamt
Städtisches Wohnen	104	414 - 519	119 - 152	96 - 122	32 - 41	247 - 315
Stadtteil-Wohnen	164	284 - 410	70 - 101	55 - 80	18 - 27	143 - 208
Preiswertes Wohnen	19	26 - 36	6 - 8	5 - 7	2	13 - 17
Suburbanes Wohnen	202	310 - 443	74 - 106	57 - 82	19 - 27	150 - 215
<b>Gesamt</b>	<b>488</b>	<b>1.033 - 1.407</b>	<b>269 - 368</b>	<b>213 - 291</b>	<b>71 - 97</b>	<b>553 - 755</b>

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
Bearbeitung: Timourou

### BAULÜCKENERFASSUNG

2008 nahmen Mitarbeiter des Dezernats Stadtentwicklung erstmalig eine Erfassung von Baulücken vor, schätzten diese planungsrechtlich vorläufig ein und dokumentierten sie in einer GIS-basierten Baulückenerfassung. Sie enthält Informationen zum Eigentum, zur aktuellen Nutzung der Fläche, zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten oder auch den Umsetzungshemmnissen. Um weitere Grundlageninformationen zu gewinnen, erfolgte 2011 eine Befragung der Eigentümer von potenziellen Baulückengrundstücken. Weil die Baulückenerfassung auch eine stärkere Aktivierung und Mobilisierung des Grundstücksmarktes anstoßen soll, sind ab 2014 gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ausgewählte Informationen auch online auf der Internetseite der Stadt Jena abrufbar (siehe [www.jena.de/baulandkaster](http://www.jena.de/baulandkaster)). Anschließend wurden die Baulücken den verschiedenen Marktsegmenten zugewiesen.

Die Baulückenerfassung wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert. So sind auch einige der alternativen Vorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner als Baulücken aufgenommen worden. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Nachmeldungen von Baufertigstellungen, die oft mit deutlicher Zeitverschiebung stattfindet, einige Baulücken zum Zeitpunkt der Datenabfrage bereits bebaut sind beziehungsweise gerade bebaut werden. Außerdem sind bei einigen Grundstücken vertiefende Prüfungen dahingehend notwendig, ob sich die Flächen für eine Bebauung überhaupt eignen zum Beispiel hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung. Daher können zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in den Mengengerüsten möglich werden, die bei der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt werden können.

### 1.7.3 GESAMT-FLÄCHENANGEBOT BIS 2035

Auf den in Kapitel 1.7.1 dargestellten bewerteten Wohnbauflächen (A bis E) können insgesamt 3.789 Wohneinheiten errichtet werden, hinzu kommt ein theoretisches Baulückenpotenzial von 1.033 bis 1.407 Wohneinheiten. Dieses Gesamtangebot steht dem Markt jedoch aktuell nicht vollständig zur Verfügung, so dass für die Planung bis 2035 nur die planungsrechtlich gesicherten (A) und die geplanten Standorte (B), für die noch kein verbindliches Baurecht besteht, aber für die mit den bauleitplanerischen

Verfahren bereits begonnen wurde, sowie die mobilisierbaren Baulücken berücksichtigt werden können (siehe Abbildung 7). Alle anderen Flächen sind als Potenzial zu betrachten, dessen Aktivierung jedoch besondere Mühe bedarf. Damit ergibt sich rechnerisch **ein aktuell am Markt verfügbares Angebot von 2.718 bis 2.921 möglichen Wohneinheiten**, wenn die geplanten Standorte auch alle tatsächlich realisiert werden. Mehr als die Hälfte der Kapazitäten befindet sich auf bis 2024 kurzfristig verfügbaren Flächen.

ABB. 7 AKTUELL AM MARKT VERFÜGBARES ANGEBOT NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKEIT (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Marktsegment	kurzfristig (2018-2024)			mittelfristig (2025-2030)			langfristig (2031-2035)		gesamt (2018 - 2035)
	Wohnbauflächen (A + B)	Baulücken*	Gesamt	Wohnbauflächen (A + B)	Baulücken*	Gesamt	Baulücken*		
Städtisches Wohnen	170	119 - 152	289 - 322	240	96 - 122	336 - 362	32 - 41	657 - 725	
Stadtteil-Wohnen	793	70 - 101	863 - 8.94	524	55 - 80	579 - 604	18 - 27	1.460 - 1.525	
Preiswertes Wohnen	0	6 - 8	6 - 8	0	5 - 7	5 - 7	2	13 - 17	
Suburbanes Wohnen	277	74 - 106	351 - 383	161	57 - 82	218 - 243	19 - 27	588 - 653	
<b>Gesamt</b>	<b>1.240</b>	<b>269 - 368</b>	<b>1.509 - 1.608</b>	<b>925</b>	<b>213 - 291</b>	<b>1.138 - 1.216</b>	<b>71 - 97</b>	<b>2.718 - 2.921</b>	

\* mobilisierbare Baulücken

Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
 Bearbeitung: Timourou

Bei der qualitativen Differenzierung nach Marktsegmenten ergeben sich jedoch erhebliche strukturelle Unterschiede:

- Der Schwerpunkt des Angebots liegt im Marktsegment des Stadtteil-Wohnens, dem über die Hälfte der möglichen Wohneinheiten zugeordnet werden können, was vor allem mit den großen Wohnbauflächen im Planungsraum Nord zusammenhängt (Wohngebiet beim Mönchenberge, Zwätzen-Nord, 2. BA). Diese stehen zum größeren Teil kurzfristig zur Verfügung.
- Für das städtische Wohnen hingegen stehen Flächen für maximal 725 Wohneinheiten zur Verfügung, was 25 % des Gesamtangebotes entspricht. Der Anteil des kurzfristigen Angebots beträgt dabei rd. 44 % und liegt sowohl in den A- und B-Sandorten sowie in Baulücken.
- Fast ein weiteres Viertel fällt auf das Markt-

segment des suburbanen Wohnens, das zu etwas mehr als die Hälfte kurzfristig erfolgen kann.

Neben dem aktuell am Markt verfügbaren Angebot sind weitere **zusätzliche Flächenangebote** mit einem **rechnerischen Potenzial von 1.624 Wohneinheiten** möglich. Dazu ist eine Aktivierung der Potenziale der FNP-Vorbehaltflächen (C), der weiteren Potenzialflächen (D) und der übergeleiteten Bebauungspläne (E. siehe Abbildung 1). erforderlich. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Flächen wegen des erforderlichen Planungsvorlaufs und der Erschließung überwiegend erst mittelfristig dem Markt zur Verfügung stehen können. Darüber hinaus ist es aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte fraglich, ob einige Standorte überhaupt im Betrachtungszeitraum bis 2035 aktiviert werden können.

Nach Marktsegmenten verteilt sich dieses Potenzial auf ungefähr:

- 635 mögliche Wohneinheiten für das städtische Wohnen,
- 489 Wohneinheiten im Stadtteil-Wohnen,
- 30 Wohneinheiten im preiswerten Segment sowie
- 470 Wohneinheiten für das suburbane Wohnen.

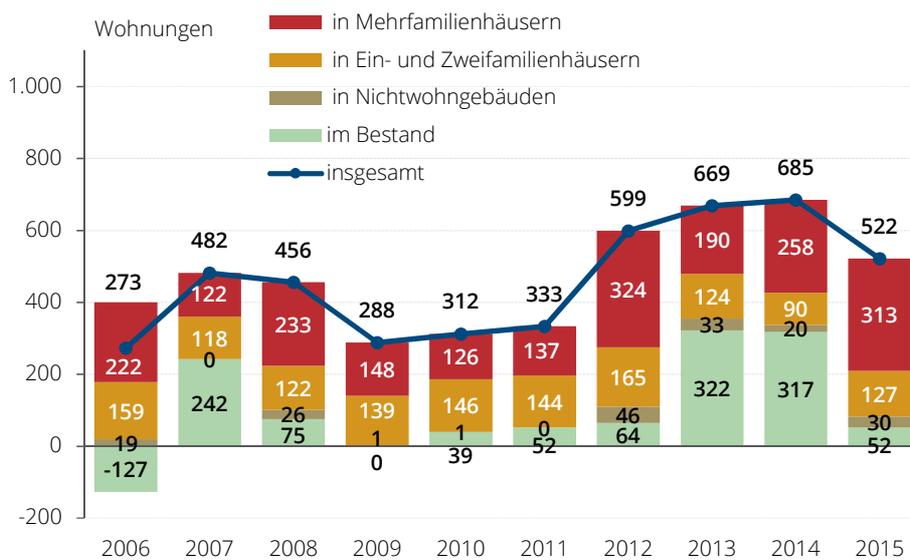
Ob dieses Angebot auch in qualitativer Hinsicht der prognostizierten Nachfrage entspricht, wird in Kapitel C 1.6 thematisiert.

### 1.7.4 1.500 NEUE WOHNUNGEN FÜR JENA

Es ist für Wohnungsmärkte typisch, dass die Bautätigkeit in Zyklen verläuft und auf steigende Nachfrage verzögert reagiert. Dies war auch in Jena in den vergangenen Jahren so. Nachdem Anfang des Jahrtausends mit dem Stadtumbau die Leerstände abgebaut und der Wohnungsmarkt konsolidiert wurden, ist seit 2008/09 die

Nachfrage wieder deutlich angestiegen. Dies hat zu Anspannungstendenzen geführt, was wiederum eine verstärkte Bautätigkeit initiierte, die seit 2012 in erhöhten Baufertigstellungen mündete.

ABB. 8 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2006 BIS 2015



Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
 Bearbeitung: Timourou

Zur hohen Baufertigstellungsrate beigetragen hat auch die angebotsorientierte Wohnbauflächenpolitik der Stadt Jena, die sich mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.06.2011 das Ziel gesetzt hat, durch eine verstärkte Flächenmobilisierung die Entstehung von 1.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2015 zu realisieren. Für die bloße Zielerreichung wären durchschnittlich 300 neue Wohnungen pro Jahr erforderlich gewesen. Wie die Abbildung 9 verdeutlicht, wurde

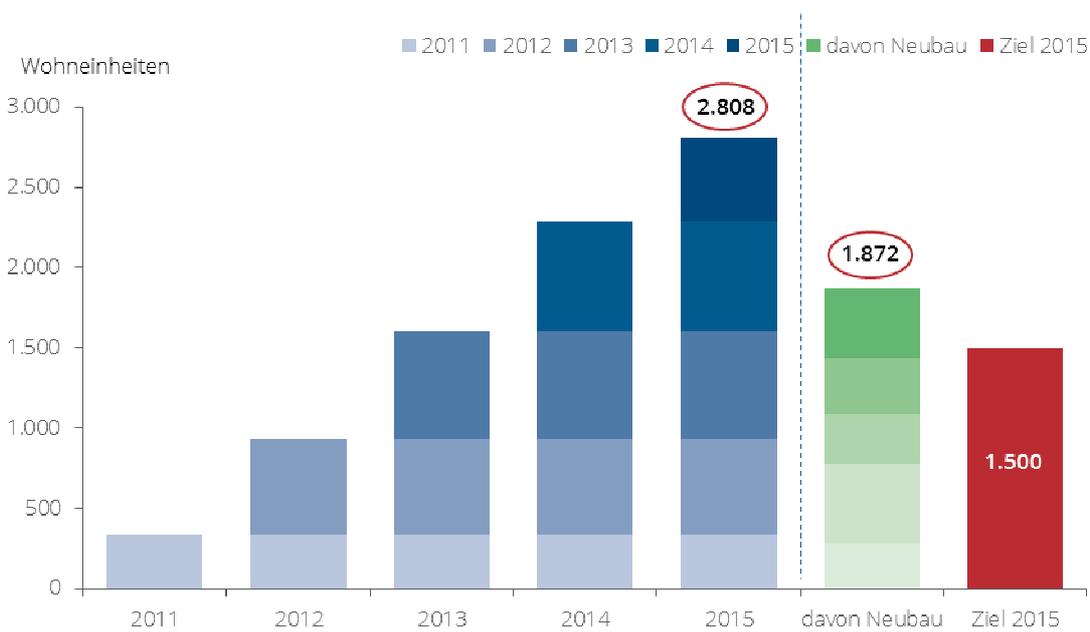
diese Zahl seit 2011 jährlich deutlich überschritten. So sind insgesamt in den Jahren 2011 bis 2015 bereits 2.808 Wohnungen fertiggestellt worden, wobei insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern zur erhöhten Baufertigstellung beigetragen hat. Aber auch durch die Umnutzung des ehemaligen Arbeits- und Finanzamtes zu Wohnungen in Lobeda (Fritz-Ritter-Str.) und weitere kleinerer Maßnahmen im Bestand vergrößerte sich das Wohnungsangebot. Doch selbst bei der ausschließlichen Berücksichtigung

von Neubauten wurde das gesetzte Ziel erreicht, denn seit 2011 wurden insgesamt 1.872 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt hat sich also die Strategie einer angebotsorientierten Flächenmobilisierung bewährt, um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.

Im Sinne der oben erwähnten Wohnungsmarktzyklen kann festgestellt werden, dass im gleichen Zeitraum seit 2011 bis Ende 2015 die Bevölkerungszahl um 3.300 Einwohner gestiegen ist. Bei einer aktuell in Jena statistisch fest-

stellbaren durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt ergibt dies rd. 1.850 zusätzliche Haushalte. Da knapp 1.000 Wohnungen mehr entstanden sind, hat dies zu einer deutlichen Entspannung des Wohnungsmarktes geführt. Dies zeigt sich auch in der aktuellen Leerstandsquote von 2 % (2015), die im Prinzip der erforderlichen Fluktuationsreserve entspricht. Hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs muss also nicht mehr von einem Nachholbedarf ausgegangen werden.

ABB. 9 BAUFERTIGSTELLUNGEN UND ZIELERREICHUNG



Datengrundlage: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung  
 Bearbeitung: Timourou

### 1.7.5 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

In der Flächennutzungsplanung wird häufig die klassische Vorgehensweise gewählt, für die zunehmende Bevölkerungszahl einen normativ oder gegebenenfalls aus der Vergangenheit ermittelten Wert für einen Wohnbauflächenbedarf pro Kopf anzusetzen und daraus eine Summe auszuweisender Wohnbauflächen zu bilden. Solch eine einfache, relativ starre "Wohnbauflächenbilanz" ist für die politische und planerische Praxis nur wenig hilfreich, denn zum einen übersieht sie den volkswirtschaftlichen Unterschied, dass aus einem möglichen rechnerischen Bedarf nicht automatisch eine tatsächliche Nachfrage am Markt wird. Zum anderen berücksichtigt sie nicht die Verhältnisse und Entwicklungen eines lokalen Wohnungsmarktes wie zum Beispiel unterschiedliche Grundstücksgrößen, Grundstückskosten, Lagequalitäten, Bebauungsdichten, Bodenmobilisierungshemmnisse oder Verfügbarkeit. Deswegen wird in Jena versucht, eine strategische Flächenplanung zu entwickeln, die auf die Komplexität und Dynamik eines Wohnungsmarktes reagiert und realitätsnah die tatsächlich am Markt nachgefragten Flächen und Qualitäten ausreichend zur Verfügung stellt. Zugleich will man auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nachkommen. Dementsprechend soll mit den Flächen ressourcensparend umgegangen werden, Infrastrukturen sollen wirtschaftlich ausgelastet sein und insgesamt ist ein attraktives Stadtbild zu schaffen.

Dies erfolgt in einem mehrschrittigen Verfahren, um verschiedene Komponenten berücksichtigen zu können. Um die Entwicklung der Nachfrageseite bis 2030 abzuschätzen, wird zuerst ermittelt, wie sich rein quantitativ die Zahl der

Haushalte bis 2030 verändern wird. Anschließend werden qualitative Aspekte wie zum Beispiel sich verändernde Wohntrends berücksichtigt. Dafür wird zum einen die Eigentumsbildung in Form von Kleinhäusern<sup>5</sup> bewertet, zum anderen werden Veränderungen zwischen den Marktsegmenten abgeschätzt. Die sich daraus ergebenden Mengen der zukünftig erwarteten Neubaunachfrage werden dem in Kapitel C 1.7.1 dargestellten Wohnbauflächenangebot im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz gegenübergestellt. Aus dieser Bilanz können in Kapitel C 1.7.6 Strategien und Hinweise für eine angebotsorientierte Bauleitplanung abgeleitet werden. Aussagen zur langfristigen Nachfrage bis 2030 sind dabei hinsichtlich der Größenordnungen der zu erwartenden Entwicklungen mit großen Unsicherheiten behaftet. Darüber hinaus lassen sich qualitative Aspekte im Sinne einer mathematischen Gleichung kaum darstellen. Deswegen sind die folgenden Berechnungen nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen (Ca.-Werte) aufzufassen. Um dies zu verdeutlichen, wurden in diesem Abschnitt die Werte gegenüber den Ausgangstabellen gerundet.

#### MEHR HAUSHALTE

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 geht davon aus, dass Jena auch zukünftig eine wachsende Stadt sein wird. Auch die Zahl der Haushalte wird bis 2030 um rd. 1.100 (►siehe Abbildung 10) zunehmen. Da in Jena derzeit kaum struktureller Leerstand besteht, würde diese Anzahl an Haushalten einem Mindest-Bauvolumen entsprechen.

---

<sup>5</sup> Eigentumswohnungen müssen nicht berücksichtigt werden, weil sie baulich Mietwohnungen entsprechen, beziehungsweise diese Segmente sich sogar überschneiden, was jedoch für die Wohnbauflächenbilanz unerheblich ist.

ABB. 10 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2014 BIS 2030

Wohnhaushalte	2014	2020	2025	2030	Veränderungen 2014-2030	
					absolut	in %
1 Person	24.722	25.054,0	25.547	25.848	+ 1.126	+ 4,6 %
2 Personen	19.148	18.825,0	18.430	18.408	- 740	- 3,9 %
3 Personen	8.211	8.370,0	8.375	8.464	+ 253	+ 3,1 %
4 und mehr Personen	5.647	5.940,0	6.042	6.090	+ 443	+ 7,8 %
<b>Gesamt Jena</b>	<b>57.727</b>	<b>58.190,0</b>	<b>58.394</b>	<b>58.809</b>	<b>1.082</b>	<b>+ 1,9 %</b>

Quelle: Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 der Statistikstelle Stadt Jena, Berechnungen: TIMOUROU

Die Bevölkerungsprognose 2014 geht zwar von einem Anstieg der Zahl der Migranten aus, jedoch nicht in dem Maße, wie zuletzt Flüchtlinge nach Jena gekommen sind. Ein Teil von ihnen wird zukünftig kurzfristig Wohnraum nachfragen, Schätzungen gehen für das Jahr 2016 von 360 bis 640 Wohnungen aus.<sup>6</sup> Dabei handelt es sich jedoch um einen temporären Effekt, da ein Teil der Flüchtlinge nach Kriegsende wieder in ihr Heimatland zurückkehren wird. Deswegen soll diese Komponente nicht in die Bilanzen aufgenommen, sondern bei der Entwicklung der Strategien extra betrachtet werden.

**WENIGER KLEINTEILIGE BEBAUUNG GEFRAGT**

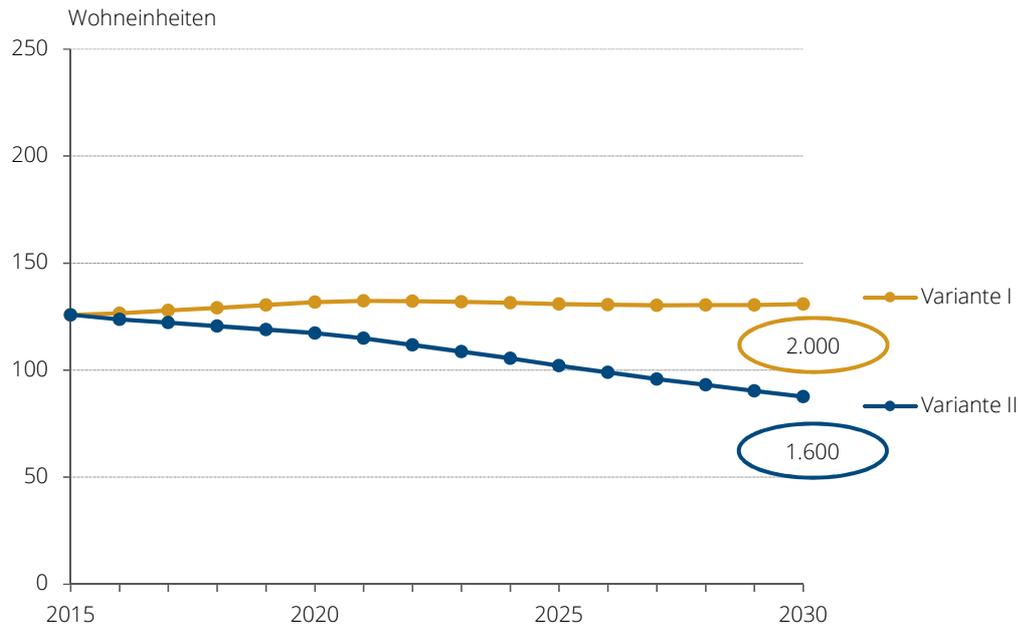
Wie bereits in Kapitel C 1.7.1 dargestellt, kommt bei den Baufertigstellungen der kleinteiligen Bebauung eine gewisse Bedeutung zu, die vor allem aus dem Streben nach selbstgenutztem Eigentum gespeist wird. Die hieraus resultierende Neubaunachfrage ist dabei relativ unabhängig von der konkreten Wohnungsmarktsituation und muss daher gesondert betrachtet werden. Diese Nachfrage erfolgt vorrangig durch die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Die zukünftige Nachfrage ist also damit auch von altersstrukturellen Verschiebungen abhängig. Gemäß der Bevölkerungsprognose 2014 nimmt diese Altersgruppe bis 2021 um 6 % auf rd. 22.000 Personen zu, um dann bis 2030 wieder

leicht zurückzugehen. Seit einigen Jahren ist jedoch in den deutschen Wohnungsmärkten generell der Trend festzustellen, dass das Interesse an neu errichteten Kleinhäusern rückläufig ist. Die Bedeutung kompakterer, städtischer Bauformen und insbesondere eine verstärkte Nutzung von Bestandsimmobilien, die durch einen Generationenwechsel möglich wird, nimmt hingegen zu.

Vor diesem Hintergrund wurden zur Abschätzung der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung zwei Varianten berechnet. Um den altersstrukturellen Effekt zu verdeutlichen, wird in der **Variante I** die durchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen vier Jahre konstant gehalten und auf die sich verändernde Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen bezogen (= 6,01 Wohneinheiten je 1.000 Personen). Insgesamt würde dies von 2016 bis 2030 zu einem Bauvolumen von 2.000 Wohneinheiten führen (►siehe Abbildung 11). Wahrscheinlicher ist jedoch die **Variante II**, mit der das sich wandelnde Nachfrageverhalten abgebildet werden kann. Hier wird ein Rückgang von rd. einem Drittel auf 4,03 Wohneinheiten je 1.000 Personen angenommen, was über den gesamten Zeitraum bis 2030 betrachtet zu einem Bauvolumen von rd. 1.600 Wohneinheiten führen würde.

<sup>6</sup> Zur Herleitung siehe Wohnstadtordner Jena Kapitel B 1.3.

ABB. 11 NACHFRAGE NACH KLEINTEILIGER BEBAUUNG



Quelle: Berechnungen: TIMOUROU

### MEHR STÄDTISCHES WOHNEN GEFRAGT

Wie die Forschungen zu Wohntrends und Wohnkonzepten ergeben haben, wird sich die zukünftige Wohnungsnachfrage auch in qualitativer Hinsicht verändern, was dazu führt, dass sich die Anteile der einzelnen Wohnkonzepte verschieben. Gründe dafür sind etwa der Eintritt in eine neue Lebensphase, veränderte Einkommensverhältnisse oder eine Veränderung der Lebenseinstellung. Gewünscht wird daher eine andere als die bisherige Wohnung mit passenderer Wohnlagenqualität, mit besseren Grundrissen oder Ausstattungsqualitäten. Das

wiederum führt zu einer Verschiebung der Anteile der einzelnen Marktsegmente, die basierend auf Haushaltsbefragungen für Jena abgeschätzt wurde (►siehe Kapitel C.1.6). Diese Verschiebung bedeutet also nicht, dass mehr Wohnungen nachgefragt werden, sondern dass andere Wohnungen gesucht werden. Wie in Abbildung 12 dargestellt wird davon insbesondere das Marktsegment des städtischen Wohnens mit einer zusätzlichen Nachfrage von ca. 1.000 Wohnungen profitieren, während die anderen Marktsegmente – trotz wachsender Bevölkerung – mehr oder weniger konstant bleiben.

ABB. 12 NACHFRAGE NACH MARKTSEGMENTEN BIS 2030

Marktsegment	Marktanteil 2014	Nachfrage-Verschiebung
Städtisches Wohnen	30 %	+ 1.000
Stadtteil-Wohnen	23 %	- 150
Preiswertes Wohnen	27 %	+/- 0
Suburbanes Wohnen	20 %	+ 100

Quelle: Berechnungen: TIMOUROU

## ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE

Die zukünftige Nachfrage nach Neubauten setzt sich aus den oben genannten Teilmengen zusammen, und zwar aus der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung (1.600), durch die zusätzlichen Haushalte (1.100) aufgrund der wachsenden Bevölkerung und der qualitativen Nachfrageverschiebung (1.100). Diese Gruppen können jedoch nicht einfach aufsummiert werden, weil sie sich überschneiden. Denn diejenigen Jenaer, die in eine neu errichtete Wohnung ziehen, machen eine Wohnung frei, in die dann von außerhalb Jenas Kommende einziehen können.

Darüber hinaus haben Analysen zu den Sicker-effekten gezeigt, dass gut ein Sechstel der neuen Kleinhäuser von Bewohnern von außerhalb bezogen werden.<sup>7</sup> Setzt man diese Quote an, so würden insgesamt bis 2030 **Wohnbauflächen für ca. 2.400 neue Wohneinheiten** benötigt, wobei der kurzfristig erforderliche Anteil mit 1.300 Wohneinheiten etwas höher liegt als der mittel- bis langfristige (1.100), was in der rückläufigen Eigentumsbildung im Kleinhausbereich<sup>8</sup> sowie der sich abflachenden Bevölkerungszunahme begründet ist.

ABB. 13 VERGLEICH DER NACHFRAGE MIT DEM AM MARKT AKTUELL VERFÜGBAREM ANGEBOT<sup>9</sup>

(gerundete Werte)

Marktsegment	kurzfristig bis 2022		mittel- bis langfristig bis 2030	
	Nachfrage	Angebot*	Nachfrage	Angebot*
Städtisches Wohnen	600	200 - 250	600	300 - 350
Stadtteil-Wohnen	300	800	200	650
Suburbanes Wohnen	400	300 - 350	300	250 - 300
<b>Gesamt*</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300 - 1.400</b>	<b>1.100</b>	<b>1.200 - 1.300</b>

\* = planungsrechtlich gesicherte und geplante Standorte, mobilisierbare Baulücken

Quelle: Berechnungen: TIMOUROU

## WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Der geschätzten Nachfrage von 2.400 Wohneinheiten steht ein in Kapitel C 1.7.1 dargelegtes, aktuell am Markt verfügbares Gesamtangebot an planungsrechtlich gesicherten (A) oder geplanten Bauflächen (B) sowie Baulücken für rd. 2.500 bis 2.700 mögliche Wohneinheiten sowie zusätzliche potenzielle Wohnbauflächen (C, D, E) für rd. 1.500 Wohneinheiten gegenüber. Dies

könnte zu dem Schluss führen, dass es in Jena für diesen Zeitraum genug neue Wohnbauflächen gäbe.

Um die Marktverhältnisse richtig abzubilden, müssen jedoch auch die unterschiedlichen Flächenverfügbarkeiten und insbesondere die qualitativen Unterschiede der Marktsegmente berücksichtigt werden. So zeigen sich ein leichtes

<sup>7</sup> Zur vertiefenden Untersuchung von Zuzügen in Neubauten siehe „Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente in Jena“ 2015 vom 26.03.2015 (15/0369-BE).

<sup>8</sup> Als Kleinhaus werden Ein- und Zweifamilienhäuser bezeichnet.

<sup>9</sup> Das preiswerte Segment ist hier nicht aufgeführt, da es um eine Einstufung der Standorte hinsichtlich ihres Potenzials handelt. Geförderter Wohnraum kann auf allen Standorten stattfinden

Defizit beim suburbanen Wohnen und ein starkes Defizit beim städtischen Wohnen, während im Stadtteil-Wohnen ein Überangebot herrscht.

Welche Schlüsse daraus zu ziehen sind, wird im folgenden Kapitel dargestellt.

### 1.7.6 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND STRATEGIEN

In den letzten Jahren konnte der Nachholbedarf an Wohnraum abgebaut und der Wohnungsmarkt damit wieder etwas entspannt werden. Dadurch reduzierte sich zwar das Wohnbauflächenangebot, durch eine kompaktere Bebauung, vor allem im Planungsraum Nord sind jedoch noch zahlreiche Bebauungsmöglichkeiten vorhanden. Diese stehen einer zukünftig noch leicht steigenden Nachfrage gegenüber. Aus der dargelegten Wohnbauflächenbilanz lassen sich eine Reihe von Schlüssen ziehen:<sup>10</sup>

- Der geschätzten Nachfrage bis 2030 von rd. 2.400 neuen Wohnungen steht ein Wohnbauflächenpotenzial von 2.500 bis 2.700 Wohnungen gegenüber. Quantitativ betrachtet ist die Bilanz nach derzeitigem Stand also ausgeglichen.
- Voraussetzung ist jedoch, dass die geplanten Wohnbauflächen (B) tatsächlich realisiert werden. Kommt ein geplanter Standort nicht oder nicht in der bisher geplanten Weise, müssen entsprechende Ersatzstandorte in die Planung aufgenommen und entwickelt werden.
- Dies wäre insofern möglich, da mit den FNP-Vorbehaltsflächen (C) und übergeleiteten B-Plänen (E) weitere Standorte im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplanes als Reserven zur Verfügung stehen.
- Hinzu kommen die weiteren Potenzialflächen (D), die mit einer Neuausweisung im Flächennutzungsplan verbunden wären.
- In qualitativer Hinsicht entsprechen die geplanten Standorte zum größeren Teil der erwarteten Nachfrage, zum kleineren Teil zeigen sich aber auch Defizite insbesondere beim städtischen Wohnen. Dazu bedarf es gesonderter Strategien, die im Folgenden weiter ausgeführt werden.

Grundsätzlich muss jedoch festgehalten werden, dass die vorgenommenen Abschätzungen zwar eine hohe Wahrscheinlichkeit haben, aber nicht frei von Unwägbarkeiten sind – beispielsweise wenn geplante Flächen nicht oder nicht rechtzeitig entwickelt werden oder die Nachfrage sich stärker als in der Bevölkerungsprognose angenommen verändert. Dies macht eine entsprechende flexible Steuerung der Wohnbauflächenpolitik und der Bauleitplanung erforderlich. Dabei ist es nicht sinnvoll, eine feste Planzahl als Ziel festzulegen. Stattdessen sollte man sich mit einem Strategiemix Gestaltungsspielräume erhalten, um flexibel reagieren zu können.

#### Knappheiten beim städtischen Wohnen

Im Marktsegment des städtischen Wohnens liegt das kurzfristig verfügbare Angebot mit 200 bis 250 Wohneinheiten deutlich unter der geschätzten Nachfrage von 600 Wohneinheiten. Das Angebot besteht dabei überwiegend aus Baulücken und der Fläche am Standort „nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“. Langfristig kommen neue Wohnbauflächen hinzu, sodass sich das Angebot etwas vergrößert (300 bis 350 Wohneinheiten), aber immer noch deutlich unter der zukünftigen Nachfrage (600 Wohneinheiten) bleibt. Über den gesamten Betrachtungszeitraum gerechnet, ergibt sich in diesem Marktsegment ein Defizit von rd. 600 Wohneinheiten. Um dieses Defizit auszugleichen, müssten entweder

- geeignete Vorbehalts- und Potenzialflächen (C, D, E) wie zum Beispiel "Eichplatz", "Jenzig-fuß" oder "Schweizerhöhe" mit einem möglichen Volumen von rd. 515 Wohneinheiten entwickelt werden. Dabei ist derzeit allerdings eher von einem langfristigen Realisierungszeitraum auszugehen.

<sup>10</sup> Die nachfolgenden Nummerierungen der einzelnen Wohnbaustandorte beziehen sich auf die Übersichtstabellen in Kapitel C 1.7.7.

- oder es wird versucht, Standorte des Stadtteil-Wohnens, die derzeit vor allem aufgrund ihrer Lage-Qualitäten diesem Marktsegment zuzuordnen sind, hinsichtlich der städtebaulichen und wohnungsseitigen Qualitäten so zu entwickeln, dass sie eine gewisse Alternative zu Standorten des städtischen Wohnens darstellen. Dies erfordert eine entsprechende strategische Bestandsentwicklung durch die aktuellen Eigentümer und eine Begleitung durch die Stadtplanung. Mögliche Standorte könnten das Baugebiet „Wohngebiet beim Mönchenberge“, „Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/Oelste“ oder teilweise „Ziegenhain/An der Talschule“ sein; dies könnte auch kurzfristig umgesetzt werden. Die Standorte könnten dann zum Teil auch Nachfrager nach städtischem Wohnen ansprechen (geschätzt bis zu 200 Wohnungen).

Ein weiterer Ansatz ist auch die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung oder Ersatzneubau zum Beispiel in Wenigenjena oder im südlichen Teil des Planungsraumes Jena-Nord.

### **Stadtteil-Wohnen: qualitative Erweiterung sinnvoll**

Das Flächenangebot für das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens ist mit rd. 1.500 möglichen Wohneinheiten bereits im kurzfristigen Zeitraum mehr als doppelt so hoch wie die zusätzliche Nachfrage (300) und reicht auch, die langfristige Nachfrage abzudecken. Dementsprechend ist bis 2030 eine Entwicklung des Flächenpotenzials (C, D, E) für das Stadtteil-Wohnen rechnerisch nicht erforderlich. Wird ein Teil davon jedoch als Alternative zum städtischen Wohnen mit hohen Qualitäten entwickelt, reduziert sich das Überangebot entsprechend, ist aber immer noch ausreichend. Darüber hinaus stellt das Stadtteil-Wohnen eine wichtige Reserve dar, um auf besondere Marktentwicklungen zu reagieren. Hierzu zählen unter anderem

die Flüchtlinge. Ihr kurzfristiges Verbleiben kann zu einer zusätzlichen Nachfrage von 300 bis 600 Wohnungen führen.<sup>11</sup> Bei einer umfassenden Rückkehr der Flüchtlinge in ihre Heimatländer würden die kurzfristig errichteten Neubaukapazitäten auch für die langfristige Nachfrage ausreichen. Die verbleibenden Flächen wären dann ein Potenzial für den Zeitraum nach 2030. Verbleibt ein höherer Anteil an Flüchtlingen dauerhaft in Jena, sind entsprechend mehr Wohnungen im Stadtteil-Wohnen erforderlich. Dieser Prozess lässt sich nicht exakt vorher planen und muss daher laufend beobachtet werden, die Baulandstrategie wäre entsprechend anzupassen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens vor allem durch den Siedlungsbau der Nachkriegszeit gekennzeichnet ist. Die dafür typischen Ausstattungsstandards und Grundrisse werden in dieser Menge nur bedingt der zukünftigen Nachfrage entsprechen. Die Wohnungsunternehmen stehen daher vor der Entscheidung, ihre Bestände entsprechend aufwändig zu modernisieren oder sie im Neubau an gut gelegenen Standorten zu schaffen. Ein Neubau bietet ihnen die Möglichkeit, das Portfolio zu verjüngen, birgt aber auch die Gefahr von zunehmenden Leerständen an anderen, weniger nachgefragten Standorten. Wichtige Standorte hierfür sind die Konversionsflächen „Camburger Str.“ und das Baugebiet „Zwätzen-Nord, 2. BA“.

### **Großsiedlungen stärken**

Ganz ähnlich sollte im Sinne der qualitativen Aufwertung des Angebotes und insbesondere der Stärkung der sozialen Mischung überlegt werden, die Vorbehaltsflächen „Theobald-Renner-Straße“ (C8) in Lobeda und „Hugo-Schrade-Straße“ (C9) in Winzerla zu entwickeln. Damit könnte ein Beitrag zur besseren sozialen Mischung in den Großsiedlungen geleistet werden.

---

<sup>11</sup> Einerseits können Flüchtlinge Neubauten nutzen, andererseits können durch Neubau Umzugsketten initiiert werden, aufgrund derer preiswerte Bestandswohnungen für Flüchtlinge frei werden.

### Das preiswerte Wohnen findet im Bestand statt

Wie bereits in Kapitel C 1.7.1 ausgeführt, handelt es sich bei den Neubaustandorten im Marktsegment des preiswerten Wohnens um Flächen mit einfacher Wohnlagenqualität. Damit bezieht sich die Definition des preiswerten Marktsegmentes auf das Grundstück und nicht auf einen Mietpreis. Sie ist also nicht zu verwechseln mit preiswerten Wohnungen im Bestand und auch nicht mit gefördertem sozialen Wohnungsneubau. Denn bei Neubau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, ist die Förderung unabhängig von Standort und Lagequalität. Anders ausgedrückt: Auf Flächen des städtischen Marktsegmentes oder insbesondere des Stadtteil-Wohnens können sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen entstehen. Das Ausweisen von Standorten, die nur für das preiswerte Wohnen in Frage kommen, ist daher nicht sinnvoll. Hingegen können Überkapazitäten beim Stadtteil-Wohnen auch für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sollten dies aber nicht die Standorte sein, die als Alternative zum höherwertigen städtischen Wohnen entwickelt werden können. Wohnungspolitisch betrachtet ist der Erhalt des preiswerten Bestandes die wesentlichere Strategie.

### Leichte Knappheiten im suburbanen Wohnen

Im Marktsegment des suburbanen Wohnens liegt das kurzfristige Angebot leicht unter der zusätzlichen Nachfrage von rd. 400 Wohneinheiten. Auch langfristig übersteigt die Nachfrage (300 Wohneinheiten) knapp das Angebot, obwohl wie in der Variante II dargestellt von einer rückläufigen Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung ausgegangen wird. Das wird sich insbesondere auch auf dieses Marktsegment auswirken. Zudem sind für mögliche Marktschwankungen keine Reserven vorhanden. Vor diesem Hinter-

grund erscheint es sinnvoll, entsprechende Potenzialflächen für das suburbane Wohnen zu entwickeln. Besonders geeignet erscheint dafür der Standort in Wenigenjena „Am Ostfriedhof“ mit einem Potenzial für 80 Wohnungen oder in Göschwitz „Am Klosterweg“ mit 50 Wohnungen (►siehe Kapitel C 1.7.7: Standorte C2 und C3). Für beide Standorte ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine weitere Möglichkeit ist die Potenzialfläche „Cospedaer Grund“ (D6), hier ist allerdings eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Es sollte also zum einen in nächster Zeit eine Auswahl aus diesen Standorten vor allem unter dem Gesichtspunkt rascher Realisierbarkeit erfolgen. Zum anderen sollte in den nächsten Jahren mit dem Monitoring beobachtet werden, ob die Variante II tatsächlich eintritt oder gegebenenfalls weitere Potenzialflächen (D, E) wie zum Beispiel im „Mädertal“, oder „Gänseberg“ benötigt werden.

### Empfehlungen zur aktiven Steuerung der Baulandentwicklung

Aus den Strategien für die einzelnen Marktsegmente ergibt sich insgesamt, dass eine aktive Baulandpolitik erforderlich ist, um den Anforderungen einer wachsenden Stadt gerecht zu werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit einer offensiven Angebotspolitik die Chancen der aktuellen Entwicklungen stärker genutzt werden sollen.

- Kurzfristig ist keine nennenswerte Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich<sup>12</sup>, die geplanten Bauflächen (B) müssen jedoch möglichst rasch zum Beschluss gebracht werden, die Entwicklung der Erschließung sollte zügig voranschreiten. Sollen die weiteren Potenzialflächen (D) genutzt werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zusätzliche Standorte, die über die Potenzialflächen (C, D, E) hinausgehen, sind bis 2030

<sup>12</sup> Bei einzelnen Standorten sind gegebenenfalls kleine Abrundungen erforderlich, einzige Änderung wäre für den „Cospedaer Grund“ (D6) erforderlich.

- nicht erforderlich.
- Zentral ist eine laufende Evaluierung der Wohnbauflächenentwicklung anhand der Baulückenerfassung, der Wohnbauflächenbewertung sowie der amtlichen Statistik (Baufertigstellungen, Wanderungen). Damit soll überprüft werden, ob das Wohnbauflächenpotenzial tatsächlich ausreicht, ob die Eigentumsbildung stärker im Bestand stattfindet und ob die Alternativen zum städtischen Wohnen angenommen werden. Außerdem kann so festgestellt werden, ob sich die Zahl der Haushalte so entwickelt wie prognostiziert oder ob kurzfristig reagiert werden muss und beispielsweise eine weitere Potenzialfläche entwickelt werden sollte.
  - Zu diesem Zeitpunkt sollte das Wohnbauflächenkonzept – auch in Abstimmung zum Gartenentwicklungskonzept und dem Garagenentwicklungskonzept – weiter fortgeschrieben werden. Hinzu kommen mögliche Potenziale durch Umnutzung der innerstädtischen Klinik-Standorte, deren Entwicklungen sich – mit Ausnahme der bereits berücksichtigten Neubebauung Bachstraße (200 Wohnungen) – allerdings bisher nicht ausreichend konkretisieren lassen. Insgesamt kommt es also darauf an, die Wohnbauflächenplanungen als Rahmen aufzufassen, innerhalb dessen die Wohnbauflächenentwicklung laufend zu steuern ist.
  - Darüber hinaus empfiehlt sich für die Stadt Jena eine strategische Flächenbevorratungspolitik über das Jahr 2030 hinaus.

### 1.7.7 TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGSSTAND

#### Abkürzungen

WE	Wohneinheit
KH	Häuser mit ein oder zwei Wohnungen
MFH	Häuser mit drei und mehr Wohnungen
BBP	Bebauungsplan
VBB	Vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### Marktsegmente (►siehe Kapitel C 1.6).

A	städtisches Wohnen
B	Stadtteil-Wohnen
C	preiswertes Wohnen
D	suburbanes Wohnen

#### Zeitraum:

k	kurzfristig (2018-2024)
m	mittelfristig (2025-2030)
l	langfristig (2031-3035)

## A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 1	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 1.+2. BA", WA	10,2	10,2	0,0	441	441	0	0	0	k	D	Rechtskraft der 1. Änderung: 2000 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 2	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 3. BA", WA	3,1	3,0	0,1	71	70	1	1	0	k	D	Rechtskraft 2002 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 3	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 1. BA", WA	2,9	2,9	0,0	99	99	0	0	0	k	D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant. Neben KH, DH und RH ist ein Kindergarten auf dem Plangelände errichtet worden.
A 4	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 2. BA", WA/MI	8,0	3,0	5,0	524	146	378	13	365	k + m	B + D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB, Reduzierung des Gewerbeanteils ist gem. Stadtratsbeschluss v. 08.06.2005 erfolgt; auf MI-Fläche ist Handelseinrichtung für täglichen Bedarf errichtet worden; gegenwärtig erfolgt die weitere Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Potenziale für Wohnungsbau
		davon Teilfläche 1	1,6	0,6	1,0	138	125	13	13	0	k	D	
		davon Teilfläche 2	3,9	1,5	2,4	219	0	219	0	219	k	B	
		davon Teilfläche 3	2,6	1,0	1,6	146	0	146	0	146	m	B	
A 5	Nord	Löbstedt/ BBP "Camburger Straße, Teil 1", WA/MI	18,0	17,6	0,4	1.190	1.160	30	20	10	k	B	Rechtskraft der 1. Änderung: 2013; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 6	Ortschaften	Kunitz/ BBP "Kochsgraben/ Spielberg", WA	7,0	6,6	0,4	114	107	7	7	0	k	D	Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss der zweiten einfachen Änderung am 19.03.2008; alle Erschließungsanlagen sind hergestellt.
A 7	Ost	Weningenjena/ BBP "Fuchslöcher 2. BA", WA	11,8	10,0	1,790	267	218	49	29	20	k	B + D	Satzungsbeschluss v. 18.01.2006, Rechtskraft 2006; Freie Potenziale bestehen nur noch im südlichen und nordwestlichen Teil.
		davon Teilfläche 1	10,9	9,2	1,6	246	201	45	26	18	k	B	
		davon Teilfläche 2	0,9	0,8	0,2	21	17	4	3	2	k	D	
A 8	Ortschaften	Wogau/ BBP "Auf dem Mittelfeld", WA	5,1	5,1	0,0	174	174	0	0	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung seit 19.02.2003;
A 9	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "In den Fichtlerswiesen", WA, WR/ SO	3,1	2,9	0,1	50	48	2	2	0	k	D	Inkrafttreten am 02.05.2005; nördlicher Teil: für Ansiedlung wissenschaftlicher Forschungsinstitute bereitgestellt

## A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAU STANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 10	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "Im Hahnengrund", WA, WR/ SO	4,3	4,3	0,0	139	139	0	0	0	k	B + D	Rechtskraft 1997, Rechtskraft 1. wesentliche Änderung 2002, ausgewiesene Sondergebietsflächen (wissenschaftliche Forschungsinstitut) sind noch unbebaut
A 11	Ortschaften	Ilmnitz/ BBP "In den halben Äckern", WA	7,2	7,1	0,1	147	145	2	2	0	k	D	Rechtskraft 1999, Gebiet ist voll erschlossen
A 12	Ortschaften	Drackendorf/ BBP "Oberer Freiberg", WA	3,2	3,2	0,0	67	67	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2000; kein Potenzial mehr
A 13	Ortschaften	Drackendorf/ BBP "Der König", WR	3,0	3,0	0,0	49	49	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2001; kein Potenzial mehr
A 14	Ortschaften	Münchenroda/ BBP "Im Oberfelde", WA, WR (mit Münchenrodaer Str.)	5,6	5,1	0,5	122	111	11	5	6	k	D	Rechtskraft 1. Änderung 1997, 2. Änderung Teilbauabschnitt Münchenrodaer Straße: Rechtskraft 1997; Im MI-Bereich im Süden bestehen noch wenige freie Flächen.
A 15	Ortschaften	Issersted/ BBP "Lindenpark WR2", WR	2,0	1,9	0,1	76	75	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 2005; Gebiet ist voll erschlossen
A 16	Ortschaften	Issersted/ BBP "Vor der Linde", WR	0,5	0,4	0,0	9	8	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1994; Gebiet ist voll erschlossen; ausschließlich KH zulässig
A 17	Ortschaften	Issersted/ BBP "Überm Anger an der Straße", WA	0,2	0,1	0,1	4	3	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen
A 18	Ost	Weningenjena/ BBP "Sophienhöhe", WA	3,2	3,2	0,0	97	97	0	0	0	k	B	Abwägungsbeschluss u. formelle Planreife nach § 33 BauGB; 3. Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan vom 28.10.2005 kein Potenzial mehr
A 19	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Im Wasserlauf", WA, WR	18,3	17,6	0,6	648	633	15	9	6	k	D	Rechtskraft (4. Änderung) 2005 mit der Umwidmung der verbliebenen MI-Fläche zu WA; Die Bebauung ist zu einem großen Teil abgeschlossen, nur vereinzelt sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden.
A 20	Ortschaften	Ilmnitz/ BBP "Am Anger", WA	1,2	0,8	0,4	29	20	9	9	0	k	D	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012 im Stadtrat Die Fläche ist erschlossen und mit der Bebauung begonnen worden.

## A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 21	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Hinter dem Unterdorf", WA	1,3	0,7	0,7	11	5	6	6	0	k	D	Rechtskraft 1994; nur straßenbegleitende Entwicklung angestrebt
A 22	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "In den Dorfweiden Solida"	1,1	0,7	0,4	35	25	10	2	8	k	D	Rechtsverbindlich seit 24.03.1993; Gebiet ist vom Vorhabenträger nur tw. erschlossen und bebaut worden, mögliche Lückenschließung
A 24	West/ Zentrum	VBB "Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade"	0,1	0,1	0,0	24	24	0	0	0	k	A	Satzungsbeschluss vom 14.11.2012
A 25	West/ Zentrum	VBB "Friedensbergterrassen"	1,4	1,4	0,0	96	96	0	0	0	k	B	räumliche Teilfläche innerhalb des überleiteten Bebauungsplanes Galgenberg (siehe Tab. E)
A 26	Nord	Zwätzen/ BBP "Wohngebiet beim Mönchenberge" (ehem. Studentenbaracken)	2,8	0,0	2,8	300	0	300	0	300	k	B	Aufstellungsbeschluss zum B-Plan B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge" 26.03.2014, Offenlage Entwurf 14.12.-23.12.2015 und 04.01.-29.01.2016, Offenlageschluss 2. Entwurf vom 15.06.2016
		davon Teilfläche 1	1,7	0,0	1,7	180	0	180	0	180	k	B	
		davon Teilfläche 2	1,1	0,0	1,1	120	0	120	0	120	m	B	
A 27	Nord	Zwätzen/ BBP Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/"Oelste"	4,2	0,0	4,2	513	0	513	72	441	k+m	B + D	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Zw 06 "Wohngebiet Am Oelste" 10.07.2013, frühzeitige Offenlage Vorentwurf : 9.11.-20.11.2015, FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan 5. Entwurf ggw. In Erarbeitung
		davon Teilfläche 1	1,0		1,0	49	0	49	49	0	k	D	
		davon Teilfläche 2	1,9		1,9	301	0	301	0	301	k	B	
		davon Teilfläche 3	0,4		0,4	23	0	23	23	0	m	D	
		davon Teilfläche 4	0,9		0,9	140	0	140	0	140	m	B	
A 28	Lobeda	Lobeda-Mitte/ BBP "Kastanienstraße"	0,49	0,49	0	0	6	0	0	0	k	C	Aufstellungsbeschluss 22.07.1998, Satzungsbeschluss 20.06.2001; FNP-Darstellung als gemischte Baufläche; Wiederaufnahme des Verfahren St-Ratsbeschluss vom 20.05.2015; Offenlagebeschluss 2. Entwurf vom 26.08.2016
Summe			129,2	111,4	17,8	5.296	3.966	1.336	180	1.156	-	-	-

## B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
B 1	Ortschaften	Isserstedt/BBP "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", WR	1,2	0,0	1,2	30	0	30	30	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 2	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Am Kapellendorfer Weg", MI	2,4	0,0	2,4	26	0	26	26	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 3	West/Zentrum	Gemarkung Jena/ BBP "Bachstraße"	4,1	0,0	4,1	200	0	200	0	200	m	A	Einleitungsbeschluss B-J39 "Bachstraße" vom 22.04.2015; im FNP bisher Sonderbaufläche für Forschung und Lehre; FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan; Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes bis Ende 2016
B 4	Ost	Ziegenhain/ BBP "An der Talschule", WR	7,1	0,0	7,1	150	0	150	50	100	m	B+D	Aufstellungsbeschluss 2002; nach Offenlage von Varianten 2003; Weiterentwicklung nach Auswertung der Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung; geplante Konkretisierung des Bebauungsplanes; ggf. Durchführung von Umlegungsverfahren erforderlich
		davon Teilfläche 1	3,3	0,0	3,3	68	0	68	23	46	m	B	
		davon Teilfläche 2	3,9	0,0	3,9	82	0	82	27	55	m	D	
B 5	West/Zentrum	Jena-West/ BBP "Dobeneckerstraße", WA	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20	20	m	A	Aufstellungsbeschluss 2003; Fläche liegt teilweise im Innenbereich; Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung, ggf. Durchführung von Umlegungsverfahren erforderlich; Verfahren ruht, überwiegende Ablehnung durch Grundstückseigentümer
B 6	West/Zentrum	Lichtenhain/ BBP "Lichtenhainer Oberweg", WA	3,1	1,4	1,7	151	101	50	22	28	m	B	Aufstellungsbeschluss 15.11.2000, Offenlage Mai 2007/ 2010; Mobilisierungshemmnisse aufgrund Vielzahl an Grundstückseigentümern mit unterschiedlichen Interessen

## B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
B 10	Ortschaften	Göschwitz/ BBP "Im Oberen Kreuze"	1,3	0,0	1,3	18	0	18	18	0	k	D	Aufstellungsbeschluss 14.11.2012
B 11	Lobeda	Lobeda-Altstadt / VBB "Wohnen am Johannisberg"	0,4	0,0	0,4	18	0	18	0	18	k	B	Aufstellungsbeschluss 13.11.2013
B 12	Winzerla	Burgau/ BBP "Altes Gut"	1,8	0,0	1,8	100	0	100	0	100	k	D	Einleitungsbeschluss B-Bu 06 "Altes Gut Burgau" 24.02.2016; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
B 13	Ost	Weningenjena/BBP "Nördlich Karl- Liebknecht-Straße"	2,4	0,0	2,4	100	0	130	0	130	k	A	Einleitungsbeschluss B-Plan B-Wj 18 "Nördlich der Karl- Liebknecht-Straße" 23.03.2016
B 15	West/Zentrum	B15_VBB-J 40 „Wohnen am alten Weinberg“, W	0,8	0,0	0,8	27	0	27	1	26	k	D	Einleitungsbeschluss + Offenlagebeschluss Entwurf: durch Stadtrat am 22.08.2018 erfolgte Nachverdichtung in Innenstadtnähe gemäß Beschluss „Wohnen in Jena 2030“ von Oktober 2015 entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung als Wohnbaufläche (unmittelbar an der Erfurter Straße gelegener Bereich)
B 16	Nord	B_16 VBB-J 35 „Singer Höhen“, W	0,7	0,0	0,7	40	0	40	0	40	k	A	Einleitungsbeschluss 18/1662-BV für den VBB-J 35 "Singer Höhen" am 14.02.2018 im StR beschlossen - Bisher in der internen Baulückenerfassung als Fläche Nr. 237 erfasst (MFH-Potenzial von 40 WE)
<b>Summe</b>			27,3	1,4	25,9	900	101	829	167	662	-	-	-

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
C 1	Ost	Weningenjena/ "Rahmenplan Jenzighang"	20,3	0,0	20,3	132	0	132	132	0	l	D	Vorbehaltsfläche für Wohnen entspricht Untersuchungsergebnisse des Rahmenplanes Jenzighang; auf Grundlage verbindlichen Bauleitplanung soll hier Baurecht geschaffen werden; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht auf 3,8 ha Verbandskleingärten Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung
C 2	Ost	Weningenjena/ "Am Ostfriedhof" (östlich des Friedhofes)	4,8	0,0	4,8	80	0	80	80	0	m	D	Vorbehaltsfläche dient im Sinne hangaufwärtigen Abrundung der, durch Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche; für Bebauung geeignet; gegenwärtig Gartenhäuser; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Übereinstimmung Darstellung für Wohnen mit Landschaftsplan; zuständige Wohnungsbaugenossenschaft (Carl-Zeiss-Siedlung GmbH) über Baugrundverhältnisse informiert; Planungsinteresse besteht seit Beginn 1990er Jahre, Abstimmung auf Bedarf bezüglich Bauformen und zeitlichen Inanspruchnahme
C 3	Ortschaften	Göschwitz/ "Am Klosterweg"	2,5	0,0	2,5	50	0	50	50	0	m	D	Vorbehaltsfläche dient organischen Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße in Verbindung mit B-Plan Waldorfschule; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungspräges
C 4	Lobeda	Lobeda/ "Unter der Lobdeburg"	3,5	0,0	3,5	70	0	70	35	35	m	D	gegenwärtig private, kommunale Gärten und Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha); das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung; Fläche geeignet für kleinteilige, lockere Bebauung, schließt sich östlich an im Zusammenhang bebaute Ortslage Alt-Lobeda an, infrastrukturelle Grundausstattung gewährleistet; Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor; im Rahmen angestrebten Bauleitplanung soll vorhandene Spielplatz am Wanderparkplatz Berücksichtigung finden

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
C 5	Ortschaften	Closewitz/ "Ortsrand Closewitz", MI	0,9	0,0	0,9	6	0	6	6	0	I	D	im Rahmen der Integration der ländlichen Ortsteile im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen; die am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland
C 6	Ost	Weningenjena-Kernberge/ "Treunert-/ Hildebrandstraße"	2,2	0,0	2,2	15	0	15	15	0	I	D	im wirksamen FNP als Wohnbaufläche (kleinteilige Wohnbauarrondierung) dargestellt und gemäß beschlossenen Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 als Baufläche vorgesehen; Umlegungsverfahren erforderlich; Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan durch den OTR Kernberge (Beschluss vom 08.07. 2013); zur Dokumentation des Bürgerwillens bezüglich der Bebauung s. das beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost
C 7	West/Zentrum	Jena-Zentrum/ "Eichplatz"	0,6	0,0	0,6	200	0	200	0	200	m	A	Aufstellungsbeschluss 21.07.1993, Abwägung 11.05.2011, Bürgerentscheid gegen Entwurf 2014; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 26.08.2015; St-Ratsbeschluss vom 17.03.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals
C 8	Lobeda	Lobeda-West/ "Theobald-Renner-Straße"	1,7	0,0	1,7	195	0	195	0	195	m	B	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); Erschließung und Vermarktung für MFH geeignet; städtebauliche Studie vorliegend (3/2015); Ersatz Garagen erforderlich; Altlastensanierung erforderlich (Gutachten liegt bereits vor)
C 9	Winzerla	Winzerla/ "Hugo-Schrade-Straße"	0,7	0,0	0,7	30	0	30	0	30	m	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); gut geeignet als Wohnbaufläche (Fläche wurde bereits in „Wohnbauflächenentwicklung 2014“ vom 17.04.2015 betrachtet); Ersatz Garagen erforderlich
C 10	Nord	VBB Am Nordfriedhof W	0,5		0,5	40	0	40	0	40	m	A	
<b>Summe</b>			37,6	0,0	37,6	818	0	818	318	500	-	-	

TAB. D ZUSÄTZLICHE POTENZIALFLÄCHEN

Nr.	Planungs- raum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH		
D 1	Ost	Weningenjena/ "Jenzigfuß"	5,7	0,0	5,7	240	0	240	40	200	I	A
D 2	West/Zentrum	Jena-West/ "Schweizerhöhe" (Kleingärten)	1,8	0,0	1,8	90	0	90	20	70	I	A
D 3	West/Zentrum	Jena-West/ "Mädertal" (Kleingärten)	2,6	0,0	2,6	60	0	60	60	0	I	D
D 5	Nord	Jena-Nord/ "Closewitzer Straße"	1,3	0,0	1,3	45	0	45	20	25	I	B
D 6	West/Zentrum	Jena-West/ "Cospedaer Grund"	1,0	0,0	1,0	35	0	35	10	25	I	D
<b>Summe</b>			12,4	0,0	12,4	470	0	470	150	320	-	-

TAB. E RECHTSKRÄFTIGE, ÜBERGELEITETE BEBAUUNGSPLÄNE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
E 1	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Südwestliche Vorstadt 2. Teil"	16,0	14,3	1,8	297	232	65	13	52	I	A	Lückenschließungen
E 2	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Galgenberg westlicher Teil"	5,3	4,2	1,0	58	36	22	12	10	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, [Erfassung ohne Teilfläche "Friedensbergterrassen" (siehe Tab. A)]; Der übergeleitete Bebauungsplan "Galgenberg westlicher Teil" wird im nördlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes durch VBB "Friedensbergterrassen" ersetzt; Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind die Bebauung einer Teilfläche an der Friedrich-Schelling-Straße (KH und MFH) und im östlichen Teil einzelne Lückenschließungen (zum Teil unerschlossen) möglich.
E 3	Ost	Jena-Ost/ BBP "Steinborn" (östl. des Steingrabens bis Liebknecht-Str, bis Lerchenstieg)	14,7	12,0	2,7	146	63	83	32	51	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Neben einzelnen Lückenschließungen stellen insbesondere unerschlossene Flächen westlich des Ostfriedhofes ein Wohnbaupotenzial dar.
E 4	Ost	Jena-Ost/ BBP "Gänseberg" (westl. Steingraben bis Fuchsturmweg / Wilhelm-Pitt-Weg)	9,0	6,8	2,2	95	73	22	22	0	I	D	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Teilweise ohne Erschließung; für die südlichen Bereiche wird im Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 eine Intensivierung der Gartennutzung vorgesehen.
E 5	Ost	Jena-Ost/ BBP "Hausbergviertel" (Fuchsturmweg bis Fr.-Engels-Str.)	24,4	20,7	3,6	474	330	144	55	89	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Der übergeleitete Bebauungsplan wurde in nördlichen Teilbereichen mittels gesondertem Planverfahren geändert. Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind einzelne Lückenschließungen mit kleinteiliger Bebauung möglich.
<b>Summe</b>			69,3	58,1	11,3	1.070	734	336	134	202	-	-	-

## D STADTTEILÜBERSICHTEN

Die Stadtteilübersichten geben einen Überblick über die wichtigsten statistischen Daten auf der Ebene der folgenden **Planungsräume** (►siehe Übersichtskarte in Kapitel 0.2):

- Lobeda (inkl. Alt-Lobeda)
- Winzerla (inkl. Alt-Winzerla)
- Ost
- Nord
- West/Zentrum
- Ortschaften

Die Aufbereitung und qualitative Bewertung der Daten in Form von Stadtteilübersichten ermöglicht einen Vergleich der Planungsräume untereinander und mit dem Jenaer Durchschnitt. Die zentralen Aspekte werden zur Verdeutlichung zusätzlich als vergleichende Grafiken dargestellt.

Bei den zusammengestellten Indikatoren handelt es sich vor allem um Daten, die Hinweise auf die demographische und sozio-ökonomische Entwicklung der Planungsräume geben. Somit lassen sich Schlussfolgerungen auch für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Planungsräumen ziehen.

In einem ersten Abschnitt werden die Planungsräume untereinander verglichen, wobei der Schwerpunkt auf der Darstellung zentraler Trends liegt. Im zweiten Abschnitt setzen sich die Stadtteilübersichten jeweils aus zwei Datenblättern und einem anschließenden Textteil zusammen. Der Textteil enthält eine Bewertung zentraler Daten und Trends aus den Datenblättern. Zahlenvergleiche und Durchschnittswerte beziehen sich stets auf die Planungsräume oder die Gesamtstadt Jena. Um auch Aussagen zu Veränderungen oder Trends treffen zu können, enthalten die Datenblätter Zeitreihen der letzten drei Jahre (stets zum 31.12.). Des Weiteren wurden qualitative Informationen und Bewertungen zu folgenden **Themenbereichen** aufgenommen:

- städtebauliche Struktur
- Standortattraktivität
- demographische Trends
- Wohnungsmarkt-Aspekte

Die Einschätzungen, die in diesen Themenbereichen vorgenommen werden, basieren durchweg auf den Ergebnissen des Monitorings zum Stadtbau der Jahre 2003 bis 2020 sowie verschiedener Konzepte für die einzelnen Planungsräume. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 übernommen. Da die rechnerische Fehlerbreite mit der Länge des Prognosezeitraumes wächst, wird hier nur die Entwicklung bis 2030 dargestellt. Eine weitere Quelle ist die Bewohnerbefragung 2017 der Stadt Jena.

Einige qualitative Bewertungen wurden kategorisiert, um so eine Vergleichbarkeit zwischen den Planungsräumen herzustellen. So werden die Bewertungen für **Infrastruktur**, **Image** und **Wohnlage** in die Kategorien einfach, mittel und gut unterschieden. Die **Preissegmente** für Mietwohnungen werden nach preiswert, mittel- und höherpreisig und für Einfamilienhausstandorte nach unterem und oberem Preissegment differenziert (►siehe Kapitel A 1.3).

Den Abschluss des Textteils bildet jeweils das **Handlungsspektrum**, in dem Schlussfolgerungen aus den zuvor genannten Fakten gezogen werden. Diese beziehen sich vor allem auf

- die Handlungsziele gemäß dem Stadt- bzw. dem Stadtteilentwicklungskonzept,
- eine Einschätzung der Wohnungsmarktsituation sowie
- die Folgen der zu erwartenden demographischen Entwicklung und mögliche Reaktionen darauf.

## PLANUNGSRÄUME AUF EINEN BLICK

Mit der Abbildung 1 werden die Besonderheiten und zentralen Entwicklungen der einzelnen Planungsräume im Vergleich untereinander übersichtlich dargestellt. Dafür werden für jeden Planungsraum die Durchschnittswerte der letzten drei Jahre von ausgewählten Merkmalen berechnet, um anschließend eine Rangfolge über alle sechs Planungsräume je Merkmal zu erstellen. Je nach Rang werden dem Planungsraum ein Punkt oder mehrere Punkte zugeordnet:

- unter den sechs Planungsräumen zählt der Wert zu den zwei niedrigsten (1. Terzil)
- unter den sechs Planungsräumen liegt der Wert zwischen den zwei niedrigsten und den zwei höchsten
- unter den sechs Planungsräumen zählt der Wert zu den zwei höchsten (3. Terzil)

Dazu folgende Lesebeispiele: Bei dem ersten Merkmal "Einwohnergewinne" wird die Rangfolge des prozentualen Anstiegs des Einwohnerstandes von 2018 bis 2020 ins Verhältnis gesetzt. So zeigt ein Blick in die Abbildung 1 zum Beispiel für die Planungsräume Ortschaften und Nord die stärksten Einwohnergewinne, während in Nord der Saldo der Wanderungen insgesamt (Binnen- und Außenwanderungen) vergleichsweise hoch liegt, ist es in den Ortschaften vor allem der Saldo der Binnenwanderung. Hinsichtlich der Haushaltsgrößenstruktur unterscheidet sich Lobeda von den Ortschaften grundlegend: Ist in Lobeda der Anteil an Einpersonenhaushalten mit am höchsten und derjenige der Paare mit Kindern am niedrigsten, so verhält sich die Situation in den Ortschaften entgegengesetzt.

ABB. 1 ENTWICKLUNGEN AUSGEWÄHLTER MERKMALE VON 2018 bis 2020

AUSGEWÄHLTE MERKMALE	West/Zentrum	Nord	Ost	Lobeda	Winzerla	Ortschaften
Einwohnergewinne	•	•••	••	•	••	•••
Saldo Binnenwanderung	•	•••	••	•	••	•••
Saldo Außenwanderung	•••	•••	••	•	••	•
Sterbefälle je 1.000 Einwohner	•	•••	••	••	•••	•
Geburtenfälle je 1.000 Einwohner	•••	•••	••	••	•	•
Jugendquotient*	•	••	•••	••	•	•••
Altenquotient**	•	•	••	•••	•••	••
Anteil an Einpersonenhaushalten	•••	••	•	•••	••	•
Anteil an Paaren mit Kindern	••	••	•••	•	•	•••
Anteil Alleinerziehender	•	••	••	•••	•••	•
Ausländeranteil	•••	••	•	•••	••	•
Anteil an Arbeitslose ALG I (SGB III)	••	••	•	•••	•••	•
Anteil an Arbeitslose ALG II (SGB II)	••	••	•	•••	•••	•
Anteil Bedarfsgemeinschaften	••	••	•	•••	•••	•

\* Zahl der unter 18-Jährige je 100 18- bis unter 65-Jährige

\*\* Zahl der 65-Jährigen und älter je 100 18- bis unter 65-Jährige

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnung: Timourou

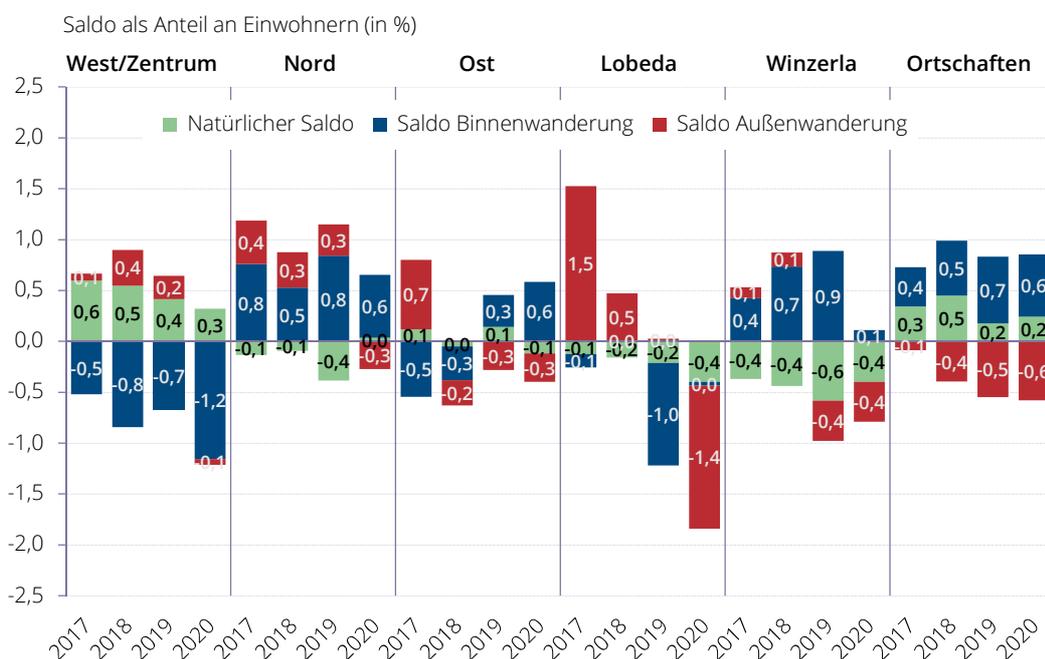
## PLANUNGSRÄUME IM VERGLEICH

Die **Einwohnerentwicklung** in den Planungs-räumen verläuft recht unterschiedlich. Bei einer vergleichenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung<sup>1</sup> der Jahre 2017 bis 2020 und ihrer einzelnen Komponenten – natürlicher Saldo aus Geburten und Sterbefällen, Saldo der Binnenwanderungen innerhalb Jenas und den Außenwanderungssaldo – werden die Ursachen dafür deutlich (►siehe Abbildung 2 und 3): Die höchsten Einwohnergewinne in den letzten vier Jahren hat der Planungsraum Nord mit rd. + 3,0 % gegenüber 2016 zu verzeichnen. Nord gewinnt sowohl bei den Binnen- als auch bei den Außenwanderungen (mit Ausnahme von 2020) und hat zudem einen mehr oder weniger ausgeglichenen natürlichen Saldo. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre hat wesentlich zu dieser positiven Entwicklung beigetragen.

Mit rd. + 1,8 % waren die Einwohnergewinne 2017 bis 2020 in den Ortschaften etwas geringer. Die Ortschaften profitieren von der innerstädtischen Zuwanderung wie auch von den leichten Geburtenüberschüssen, haben aber gleichzeitig bei den Außenwanderungen leichte Verluste zu verbuchen.

Es folgt der Planungsraum Ost mit einem ausgeglichenen Einwohnersaldo gegenüber 2016. Für den Planungsraum Ost sind in den letzten vier Jahren sehr schwankende Wanderungsbewegungen charakteristisch, während der natürliche Saldo meist ausgeglichen war. Ost profitierte noch 2017 bei den Außenwanderungen. 2018 waren beide Wanderungssalden negativ. Seit 2019 sind wieder Gewinne bei den innerstädtischen Wanderungen zu beobachten.

ABB. 2 KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG 2017 bis 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

<sup>1</sup> Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

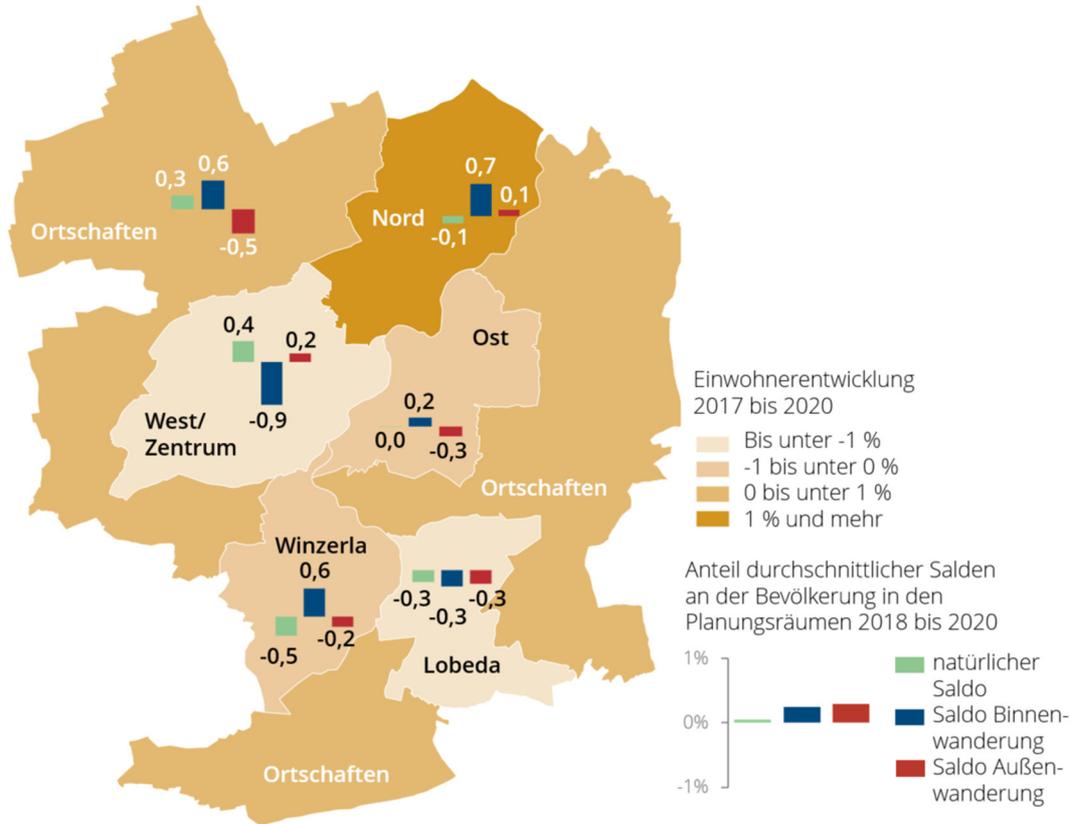
Die anderen Planungsräume haben negative Einwohnerentwicklungen zu verzeichnen, hierunter insbesondere Lobeda mit - 1,5 % Einwohnerrückgang gegenüber 2016. Lobeda hatte in den vergangenen Jahren nennenswerte Einwohnergewinne zu verzeichnen, die von den Flüchtlingswanderungen stark beeinflusst waren. Diese machen sich noch an den Außenwanderungen 2017 sehr stark bemerkbar. Aktuell schlagen wieder die vorherigen Entwicklungstrends durch: Die Einwohnerentwicklung insgesamt ist seit 2019 negativ, die Verluste steigen weiter an (2019: - 1,2 %; 2020: - 1,8 %). 2019 hatte Lobeda starke innerstädtische Verluste zu verzeichnen, 2020 ist der Saldo der Binnenwanderungen ausgeglichen. Aktuell beruht die negative Einwohnerentwicklung in erster Linie auf den Wanderungsverlusten über die Stadtgrenze. Der natürliche Saldo ist nur leicht negativ, die Sterbeüberschüsse steigen aber etwas an.

West/Zentrum zeigte noch bis 2019 einen aus-

geglichenen Gesamtsaldo. West/Zentrum profitierte bis 2019 von den Außenwanderungen und zeigte zudem noch nennenswerte Geburtenüberschüsse, hatte jedoch bei den innerstädtischen Wanderungen stets Verluste zu verzeichnen. 2020 haben sich die innenstädtischen Verluste noch leicht verstärkt, zudem liegt auch der Wanderungssaldo über die Stadtgrenze coronabedingt im negativen Bereich, sodass trotz des Geburtenüberschusses West/Zentrum einen Einwohnerrückgang um 0,9 % zu verzeichnen hat.

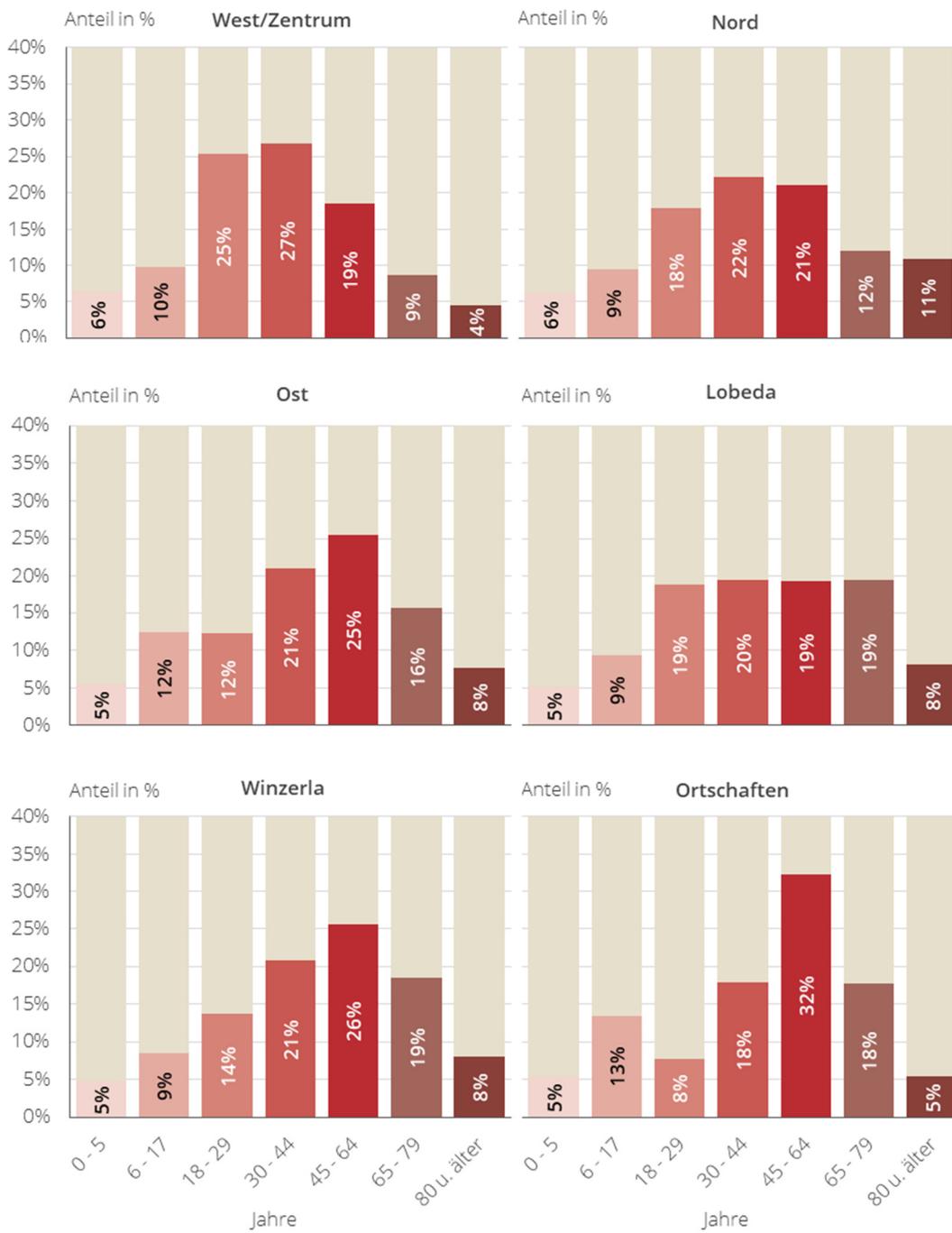
In Winzerla erreichte die Einwohnerzahl noch 2016 mit 14.321 das niedrigste Niveau in den letzten 10 Jahren. Zwischen 2017 und 2018 war der Gesamtsaldo wieder leicht positiv – dank der Gewinne bei den Binnenwanderungen. Allerdings reichten diese bereits 2019 nicht mehr aus, um die Sterbeüberschüsse sowie Verluste bei den Außenwanderungen auszugleichen. Bei dem Ausbleiben der innerstädtischen Wanderungsgewinne fällt der Einwohnerrückgang 2020 (- 0,7 %) noch stärker aus.

ABB. 3 NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE EINWOHNERENTWICKLUNG 2017 BIS 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

ABB. 4 ALTERSSTRUKTUR 2020 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

Aus der vergleichenden Betrachtung der **Altersstruktur** der Bewohner und der **Wohndauer**<sup>2</sup> in den Planungsräumen lassen sich komplexe innerstädtische Prozesse ableiten (►siehe Abbildung 4 und 5).

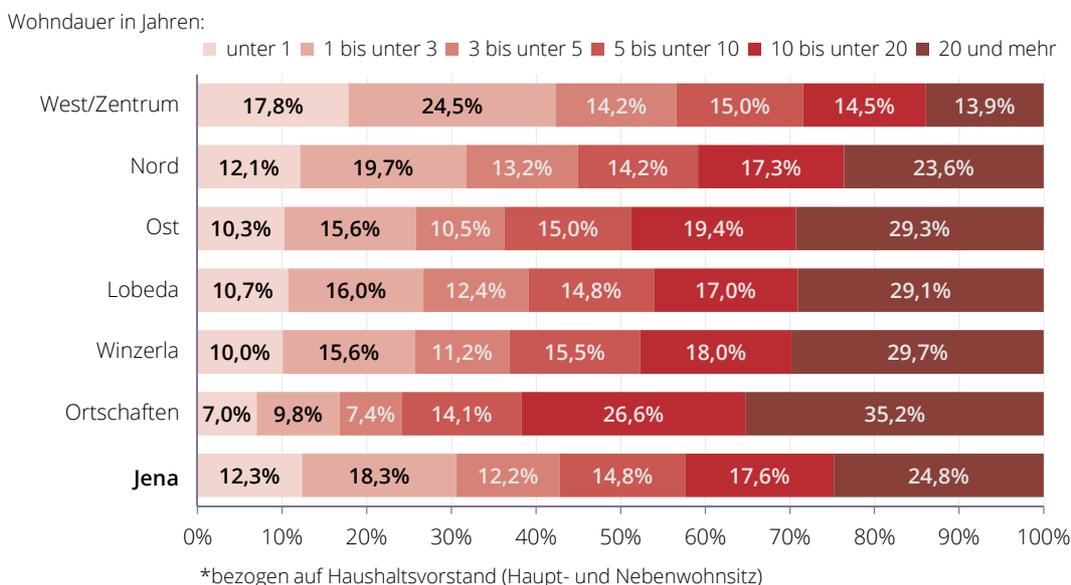
Einerseits spiegeln diese zwei Merkmale die städtebauliche Genese und das Baualter der Quartiere direkt wider. Andererseits machen sich hier auch die Eigentümerverhältnisse (Wohnen zur Miete oder im selbst genutzten Eigentum) sowie das Vorhandensein spezieller Wohnformen im Quartier, wie Studentenwohnheime oder Seniorenheime, stark bemerkbar.

So sind für West/Zentrum eine kürzere Wohndauer und eine sehr junge Einwohnerstruktur charakteristisch. West/Zentrum stellt einen bevorzugten Wohnstandort für Studierende dar, was sich an dem stark überdurchschnittlichen Anteil an 18- bis 29-jährigen bemerkbar macht. Aufgrund des hohen Studierendenanteils ist auch die Fluktuation am höchsten, rd. 18 % der Haushalte wohnen erst seit weniger als einem Jahr in diesem Planungsraum.

Hingegen zeichnen sich die ländlichen Ortschaften insgesamt durch eine ältere Bewohnerstruktur und eine vergleichsweise lange Wohndauer aus, was mit dem hohen Anteil von Eigentümern zusammenhängt. 62 % der Haushalte wohnt dort bereits länger als 10 Jahre und nur 24 % sind in den letzten 5 Jahren zugezogen.

Es machen sich aber auch die Bautätigkeit der letzten 10 Jahre und der sich aktuell vollziehende Generationswechsel bemerkbar: So war der Anteil der Langzeitbewohner (über 20 Jahre Wohndauer) in den Ortschaften in etwa vergleichbar mit der Großwohnsiedlung Winzerla mit Bebauung aus den 1970er und 80er-Jahren. Aktuell gleichen sich die Großwohnsiedlungen Winzerla und Lobeda viel mehr an. Der Anteil der Langzeitbewohner liegt hier über 29 %, ähnlich wie im Planungsraum Ost. Im Vergleich dazu ist für Nord als Folge des Neubaus etwas kürzere Wohndauer charakteristisch.

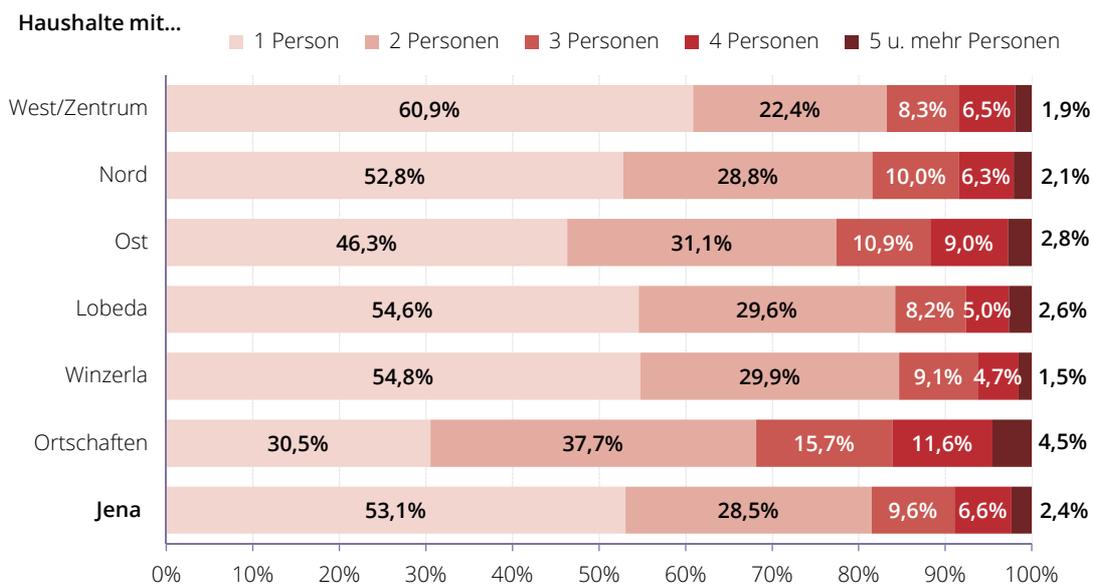
ABB. 5 WOHNDAUER\* NACH PLANUNGSRÄUMEN 2020



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

<sup>2</sup> Hierzu lässt sich anhand der Einwohnermeldedaten lediglich die Wohndauer der Einwohner an der aktuellen Wohnadresse ermitteln, indem die Datumsdifferenz des Stichtages zum Einzugsdatum berechnet wird. Sollte zuvor eine andere Wohnung in Jena bewohnt worden sein (z. B. bei innerstädtischen Umzügen), kann diese Zeit nicht mit erhoben werden. Die Auswertungen seit 2014 beziehen sich auf die Haushaltsvorstände (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz).

ABB. 6 STRUKTUR DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE 2020 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

Die Altersstruktur der Einwohner sowie die Wohndauer prägen auch die Zusammensetzung der **Haushalte** in den Planungsräumen. Des

Weiteren hängt die Haushaltsgröße mit der Größenstruktur des **Wohnungsbestandes** eng zusammen (▶siehe Abbildung 6 und 7).

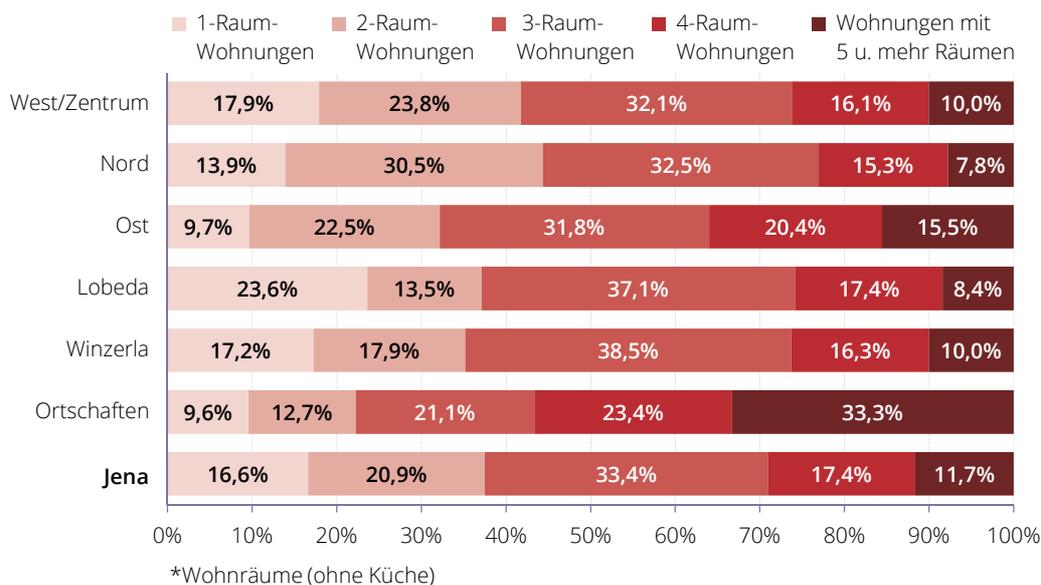
### DEFINITION DER HAUSHALTE

Die Haushalte werden aus dem Einwohnermeleregister statistisch generiert und bezeichnen zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften. Das bedeutet, dass in einer Wohnung mehrere Haushalte leben können und demnach die Anzahl der Haushalte nicht zwingend mit der Anzahl der Wohnungen übereinstimmen muss. Diese Situation trifft man zum Beispiel in Wohngemeinschaften an. Personen, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen, werden als Wohnhaushalte bezeichnet.

Aus diesem Grund werden im Folgenden zwei Begriffe unterschieden:

Als **statistische Privathaushalte** werden zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (z. B. Einzeluntermieter) bezeichnet. Wirtschaften die Personen getrennt, wie dies beispielsweise bei Wohngemeinschaften zumeist der Fall ist, werden sie als einzelne Haushalte betrachtet, auch wenn sie gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Personengemeinschaften, die unabhängig ihres wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs gemeinsam eine Wohnung bewohnen, werden als **Wohnhaushalte** bezeichnet.

ABB. 7 WOHNUNGSBESTAND 2020 NACH ANZAHL DER RÄUME\*



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

So besteht der Wohnungsbestand in den Ortschaften aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern zu rd. 57 % aus Wohnungen mit 4 und mehr Räumen. Entsprechend wohnen hier vorwiegend größere Haushalte; der Anteil an Familien ist mit rd. 24,5 % besonders hoch. Gleiches gilt auch für Teilbereiche des Planungsraumes Ost, der Familienanteil liegt in Ost insgesamt bei 21,0 %.

Umgekehrt spiegelt sich die studentische Nachfrage in West/Zentrum in der Haushaltsstruktur direkt wider, die Einpersonenhaushalte überwiegen bei Weitem. Zwar entspricht die Größenstruktur des Wohnungsbestandes in West/Zentrum in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt, in den Angaben zum Wohnungsbestand sind jedoch die Studentenwohnheime nicht enthalten. Ungefähr die Hälfte aller Studentenwohnheime in Jena ist jedoch gerade in West/Zentrum konzentriert. Dies gilt zum Teil auch für Lobeda, wo sich ebenfalls viele Studentenwohnheime befinden.

Auf der Seite der Wohnungsnachfrage gilt die **Sozialstruktur** als ein wesentliches Kriterium zur Einschätzung der Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft oder auch des Mobilitätsverhaltens sowie der Wohnwünsche. Im Hinblick auf

die Gruppen der Senioren, Ausländer, Arbeitslosen und Alleinerziehenden zeigen sich nicht nur Unterschiede bei der räumlichen Verteilung, sondern auch bei der Entwicklung der Anteile (▶ siehe Abbildung 8).

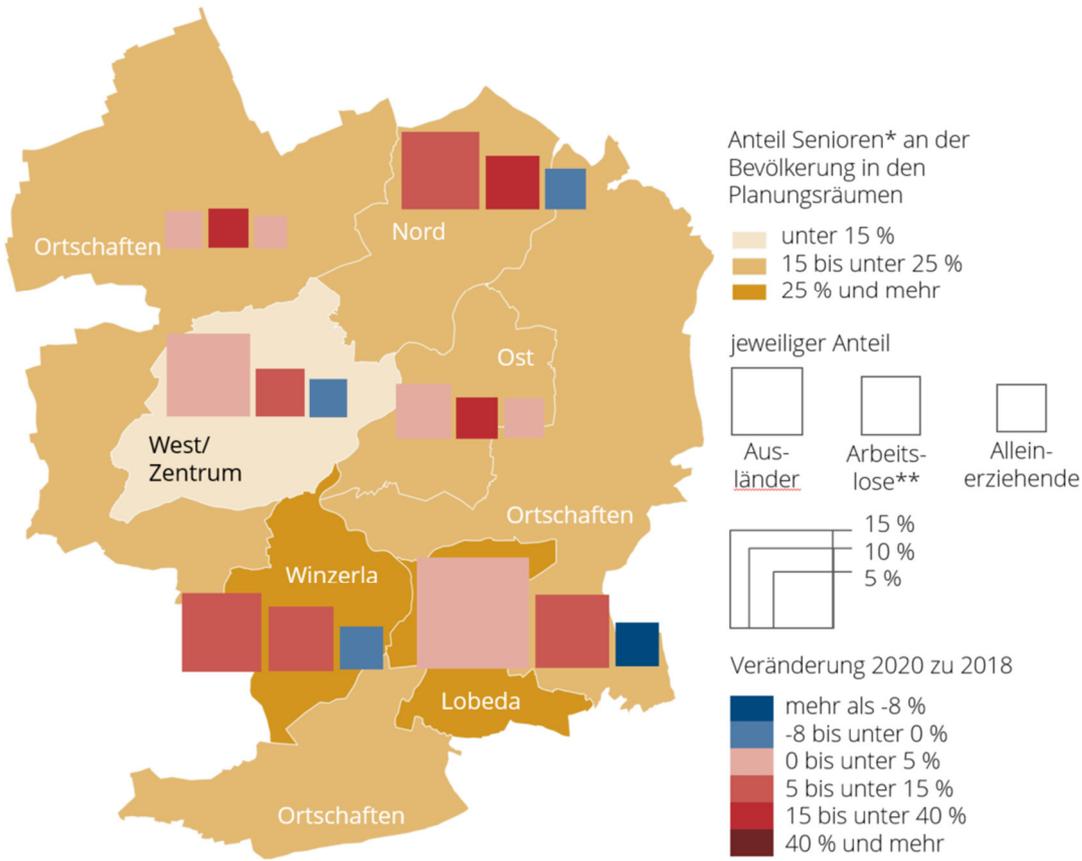
Von allen vier Gruppen stellen die Senioren die größte dar, wobei in Lobeda und Winzerla bezogen auf die Einwohner die meisten und in West/Zentrum die wenigsten wohnen.

Ebenfalls hoch ist der Ausländeranteil in Lobeda, aber auch in West/Zentrum. Hier zeichnet sich seit 2018 in allen Planungsräumen eine Zunahme ab, welche in Winzerla und Nord am stärksten ausgefallen ist.

Der gesamtstädtische Anstieg der Arbeitslosen zeichnet sich in allen Planungsräumen ab, am stärksten jedoch in Ost, Nord und in den Ortschaften. Die höchsten Anteile der Arbeitslosen sind in Lobeda und Winzerla zu finden.

Die Alleinerziehenden verteilen sich räumlich hingegen relativ gleichmäßig, wobei alle Planungsräume, außer Ost und Ortschaften, eine rückläufige Entwicklung zeigen.

ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2020



\* 65 Jahre und älter  
 \*\* Anteil an 18- bis unter 65-jährigen

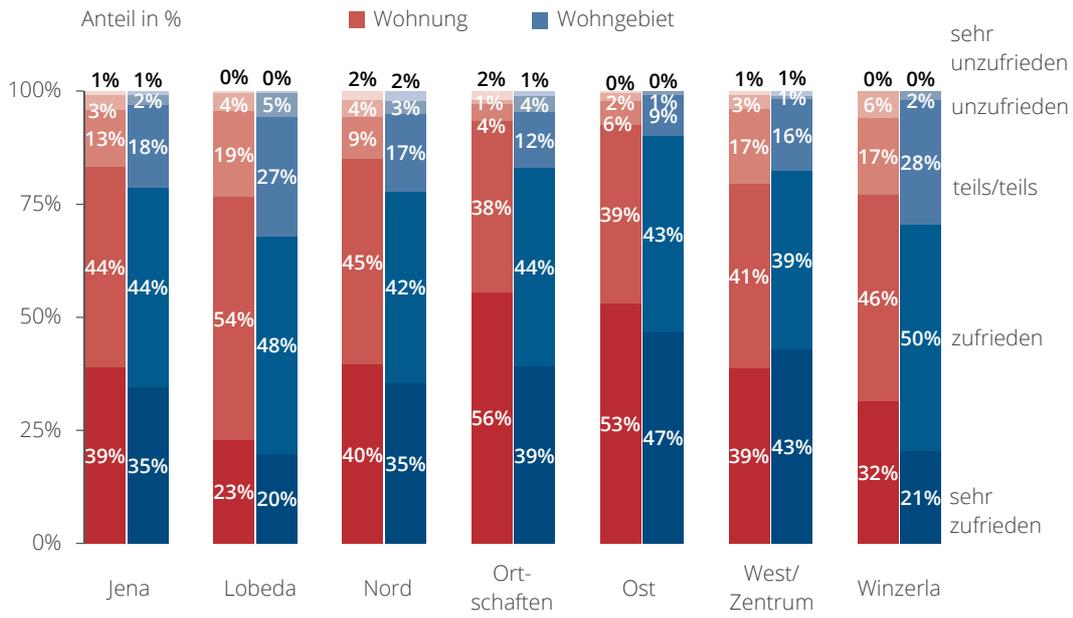
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die von der Stadt Jena durchgeführte Bewohnerbefragung 2017 ergibt wichtige Hinweise, wie die Bewohner die einzelnen Planungsräume und Wohngebiete bewerten (zu den Befragungsergebnissen siehe ausführlich Kapitel A 1.8). Die größte Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung besteht im Planungsraum Ost und in den Ortschaften, was bei letzteren auch auf den dortigen hohen Eigentümeranteil zurückzuführen ist. Im Planungsraum Nord ist ebenfalls die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet am höchsten, gefolgt vom Planungsraum West/Zentrum. Dort wird das Image von Jena als Wohnstandort vergleichsweise ungünstiger bewertet. Dies könnte auf die dort bestehende angespanntere Wohnungsmarktsituation sowie auf den höheren Anteil

jüngerer – und damit kritischerer – Befragter zurückzuführen sein.

In Winzerla und Lobeda ist der größte Teil der Befragten mit seiner Wohnung und seinem Wohngebiet (sehr) zufrieden, der Anteil der Unzufriedenen liegt jedoch deutlich über dem der anderen Planungsräume. Dies kommt gleichfalls bei der Empfehlungsfrage zum Ausdruck: Auf die Frage, ob sie ihren Bekannten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen, sagen 28 % der Befragten aus Lobeda Nein, im Vergleich dazu sind es im Planungsraum Ost nur 2 %.

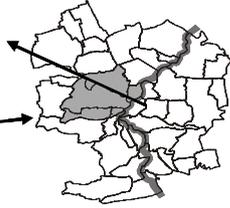
ABB. 9 WIE BEWERTEN SIE IHRE WOHNUNG UND IHR WOHNGEBIET?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

# Zeichenerklärung

Name Planungsraum  
Kartenskizze



- 41 Jena-Zentrum
- 42 Jena-West
- 44 Jena-Süd
- 51 Lichtenhain Ort
- 52 Mühlenstraße

Statistische Bezirke, aus denen der Planungsraum besteht

# Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

**Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze)**

	IST				Prognose 2019	
	2012	2017	2018	2019	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>25.912</b>	<b>27.512</b>	<b>27.143</b>	<b>27.351</b>	<b>27.300</b>	<b>27.743</b>
0 - 5		1.744 6,3	1.698 6,3	1.652 6,0	1.599 5,9	1.545 5,6
6 - 17		2.377 8,6	2.414 8,9	2.424 8,9	2.518 9,2	2.476 8,9
18 - 26		8.697 31,6	8.335 30,7	8.419 30,8	7.848 28,7	7.910 28,5
27 - 44		6.792 24,7	6.767 24,9	6.856 25,1	6.803 24,9	6.756 24,4
45 - 64		4.727 17,2	4.733 17,4	4.786 17,5	5.077 18,6	5.271 19,0
65 - 79		2.156 7,8	2.181 8,0	2.164 7,9	2.168 7,9	2.487 9,0
80 u. älter		1.019 3,7	1.015 3,7	1.050 3,8	1.288 4,7	1.298 4,7
<b>HW</b>	<b>23.634</b>	<b>24.815</b>	<b>24.805</b>	<b>24.793</b>	<b>25.003</b>	<b>25.483</b>
0 - 5		1.735 7,0	1.690 6,8	1.647 6,6	1.596 6,4	1.543 6,1
6 - 17		2.351 9,5	2.381 9,6	2.403 9,7	2.443 9,8	2.404 9,4
18 - 26		6.663 26,9	6.530 26,3	6.431 25,9	6.227 24,9	6.368 25,0
27 - 44		6.395 25,8	6.489 26,2	6.555 26,4	6.448 25,8	6.381 25,0
45 - 64		4.518 18,2	4.540 18,3	4.566 18,4	4.888 19,5	5.088 20,0
65 - 79		2.140 8,6	2.164 8,7	2.147 8,7	2.123 8,5	2.418 9,5
80 u. älter		1.013 4,1	1.011 4,1	1.044 4,2	1.278 5,1	1.281 5,0
<b>NW<sup>2)</sup></b>	<b>2.278</b>	<b>2.697</b>	<b>2.338</b>	<b>2.558</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>15.353</b>				
Einpersonenhaushalte		9.240 60,2				
Paare mit Kindern		1.965 12,8				
Alleinerziehende		543 3,5				
Sonstige		3.605 23,5				
<b>Wohnungen</b>		<b>13.393</b>				
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>967.815</b>				
<b>Geburten</b>		<b>317</b>				
<b>Sterbefälle</b>		<b>169</b>				
<b>Zuzug</b>	von außerhalb	2.343 9,4				
	aus Jena	2.295 9,2				
<b>Wegzug</b>	nach außerhalb	2.326 9,4				
	nach Jena	2.424 9,8				
<b>Migranten</b>	Ausländer	2.465 9,9				
	Aussiedler	349 1,4				
	Einbürgerungen	706 2,8				
<b>Arbeitslose insgesamt<sup>1)</sup></b>		<b>597</b> 3,4				
	ALG I (SGB III)	253				
	ALG II (SGB II)	344				
	Jugendliche unter 25 Jahre	32 1,0				
<b>BG insgesamt</b>		<b>709</b>				
	mit Kindern unter 18 Jahren	3)				
	Single-BG	540 76,2				
	mit Leistungen für Unterkunft	679 95,8				
<b>Personen in BG</b>		<b>1.015</b>				
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>3)</b>				
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>88</b>				
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>127</b> 2,5				
	(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)					
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		<b>103</b> 3,3				
<b>Infrastrukturdaten</b>						
<b>Nettowohnbauland (ha)</b>		<b>33</b>				
	dar.: verfügbar (ha)	12				
<b>Gewerbliche Bauflächen (ha)</b>		<b>49</b>				
	dar.: verfügbar (ha)	--				
<b>Schulen</b>		<b>6</b>				
	Grundschule	2				
	Gemeinschaftsschule	1				
	Gymnasium	--				
	andere Schultypen	3				
<b>Kindertagesstätten</b>		<b>19</b>				
	Kita-Plätze	1.459				
<b>Jugendeinrichtungen</b>		<b>1</b>				
<b>Seniorenheime</b>		<b>3</b>				
<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>		<b>5</b>				
<b>Sportanlagen</b>		<b>16</b>				
<b>Kultureinrichtungen</b>		<b>37</b>				

**Tendenz:**  
 ↘ sinkend (>= 1% Abnahme p.a.)  
 → konstant (1% Abn. bis 1% Zun. p.a.)  
 ↗ steigend (>= 1% Zunahme p.a.)

**Einwohner (Hauptwohnung)**

**Privathaushalte insgesamt**

**Prozentualer Anteil an Privathaushalten insgesamt**

**Prozentualer Anteil an Einwohnern insgesamt**

**Einwohner (Nebenwohnung)**

Die Summe des Stadtergebnisses insgesamt ist um die Anzahl der "Unbekannten" höher, als die Summe der einzelnen Planungsräume. (2014)

### Problemeinschätzung:

- ☹️ problematischer als Durchschnitt der Stadt
- 😊 etwa durchschnittlich
- ☺️ unproblematischer als Durchschnitt der Stadt

- Arbeitslose nach SGB III  
 - Arbeitslose nach SGB II  
 (grundlegende Sozialleistung für erwerbsfähige Menschen, die den notwendigen Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft sicherstellen können, meist ehemalige Langzeitarbeitslose)  
 bezogen auf Einwohner 18 bis unter 25 Jahre  
 Revisionsdaten für SGB II (Bedarfgemeinschaften, Personen, Leistungen)  
 Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person  
 Bedarfsgemeinschaften mit Hilfe für Kosten zur Unterkunft  
 Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften  
 Anzahl minderjähriger Kinder in Bedarfsgemeinschaften<sup>1)</sup> Datenschutz  
 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII  
 § 27(2) = besondere Leistungen, werden erst ab 2008 nach Planungsräumen erfasst

### Grundsicherung Definition

Anzahl der Leistungsberechtigten (Personen) von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach §§ 41 ff. SGB XII außerhalb und innerhalb von Einrichtungen, die mindestens 1 Monat Leistungen bezogen haben zum Stichtag 31.12. Hierzu zählen im Gegensatz zur Bundesstatistik auch Personen, denen Leistungen für KdU gewährt werden, ohne jedoch Anspruch auf einen Regelbedarf haben.  
 Die Differenz zwischen den einzelnen Planungsräumen und Jena gesamt ergibt sich u. a. aus der Betreuung ehemaliger Jenaer Bürgerinnen und Bürger in stationären Einrichtungen außerhalb von Jena (vgl. § 98 SGB XII - Örtliche Zuständigkeit).

Download des aktuellen Standes unter  
<http://statistik.jena.de/statistik>

Einrichtungen die hauptamtlich betreut werden

Einrichtungen der offenen Altenhilfe ohne Schulturnhallen



	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>111.012</b>	<b>115.176</b>	<b>115.613</b>	<b>115.316</b>	<b>116.311</b>	<b>116.355</b>
0 - 5		6.572 5,7	6.478 5,6	6.199 5,4	6.064 5,2	5.841 5,0
6 - 17		10.930 9,5	10.989 9,5	11.174 9,7	11.913 10,2	11.671 10,0
18 - 29		24.949 21,7	24.958 21,6	24.282 21,1	23.982 20,6	24.079 20,7
30 - 44		23.665 20,5	24.116 20,9	24.592 21,3	24.390 21,0	23.964 20,6
45 - 64		25.276 21,9	25.059 21,7	24.789 21,5	24.953 21,5	25.010 21,5
65 - 79		16.809 14,6	16.447 14,2	16.106 14,0	15.586 13,4	16.644 14,3
80 u. älter		6.975 6,1	7.566 6,5	8.174 7,1	9.423 8,1	9.146 7,9
<b>HW</b>	<b>104.551</b>	<b>109.000</b>	<b>108.940</b>	<b>108.306</b>	<b>109.999</b>	<b>110.079</b>
0 - 5		6.543 6,0	6.454 5,9	6.171 5,7	6.051 5,5	5.827 5,3
6 - 17		10.778 9,9	10.850 10,0	11.033 10,2	11.507 10,5	11.278 10,2
18 - 29		20.299 18,6	19.901 18,3	19.032 17,6	19.648 17,9	19.915 18,1
30 - 44		22.922 21,0	23.331 21,4	23.713 21,9	23.600 21,5	23.131 21,0
45 - 64		24.771 22,7	24.500 22,5	24.197 22,3	24.380 22,2	24.447 22,2
65 - 79		16.727 15,3	16.357 15,0	16.007 14,8	15.421 14,0	16.401 14,9
80 u. älter		6.960 6,4	7.547 6,9	8.153 7,5	9.392 8,5	9.080 8,2
<b>NW</b>	<b>6.461</b>	<b>6.176</b>	<b>6.673</b>	<b>7.010</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>61.052</b>	<b>61.287</b>	<b>61.329</b>	<b>62.077</b>	<b>62.519</b>
Einpersonenhaushalte		31.753 52,0	32.211 52,6	32.541 53,1		
Paare mit Kindern		7.900 12,9	7.929 12,9	7.856 12,8		
Alleinerziehende		2.806 4,6 ☹	2.715 4,4 ☹	2.673 4,4 ☹		
Sonstige		18.593 30,5	18.432 30,1	18.259 29,8		
<b>Wohnungen</b>		59.474	59.700	59.867		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		4.207.594	4.235.902	4.262.627		
<b>Geburten</b>		1.117	1.068	1.042		
<b>Sterbefälle</b>		1.069	1.140	1.105		
<b>Zuzug</b> von außerhalb		7.185 6,6	6.773 6,2	5.573 5,1		
aus Jena		7.840 7,2	7.646 7,0	7.084 6,5		
<b>Wegzug</b> nach außerhalb		6.968 6,4	6.799 6,2	6.130 5,7		
nach Jena		7.840 7,2	7.646 7,0	7.084 6,5		
<b>Migranten</b> Ausländer		10.866 10,0	11.217 10,3	11.312 10,4		
Aussiedler		2.180 2,0	2.206 2,0	2.211 2,0		
Einbürgerungen		2.226 2,0	2.370 2,2	2.464 2,3		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>2.912</b> 4,3 ☹	<b>2.704</b> 4,0 ☹	<b>3.235</b> 4,8 ☹		
ALG I (SGB III)		905	931	1.196		
ALG II (SGB II)		2.007	1.773	2.039		
Jugendliche unter 25 Jahre		290 2,7 ☹	247 2,2 ☹	286 2,6 ☹		
<b>BG insgesamt</b>		<b>3.894</b>	<b>3.528</b>	<b>3.435</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		1.208 31,0	1.097 31,1	1.005 29,3		
Single-BG		2.373 60,9	2.165 61,4	2.135 62,2		
mit Leistungen für Unterkunft		3.705 95,1	3.390 96,1	3.258 94,8		
<b>Personen in BG</b>		<b>7.094</b>	<b>6.433</b>	<b>6.141</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>2.246</b>	<b>2.027</b>	<b>1.846</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>1.012</b>	<b>1.085</b>	<b>1.038</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b> (Fälle - Pers. unter 21)		<b>821</b> 3,9 ☹	<b>833</b> 4,0 ☹	<b>848</b> 4,1 ☹		
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		<b>553</b> 4,1 ☹	<b>528</b> 3,9 ☹	<b>472</b> 3,5 ☹		

Basisdaten



		IST				Prognose 2019	
		2012	2018	2019	2020	2025	2030
Infrastrukturdaten	<b>Nettowohnbauland</b> (ha)		<b>263</b>	<b>263</b>	<b>291</b>		
	dar.: verfügbar (ha)		92	92	108		
	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		<b>325</b>	<b>341</b>	<b>341</b>		
	dar.: verfügbar (ha)		53	70	70		
	<b>Schulen</b>		<b>36</b>	<b>37</b>	<b>36</b>		
	Grundschule		11	11	11		
	Gemeinschaftsschule		9	10	10		
	Gymnasium		7	7	7		
	andere Schultypen		9	9	8		
	<b>Kindertagesstätten</b>		<b>69</b>	<b>70</b>	<b>71</b>		
	Kita-Plätze		6.016	5.996	6.092		
	<b>Jugendeinr./-zimmer</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
	<b>Seniorenheime</b>		<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>		<b>13</b>	<b>14</b>	<b>13</b>		
	<b>Sportanlagen <sup>1)</sup></b>		<b>86</b>	<b>85</b>	<b>77</b>		
<b>Kultureinrichtungen <sup>2)</sup></b>		<b>29</b>	<b>29</b>	<b>29</b>			

<sup>1)</sup> Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

Unter <http://statistik.jena.de/statistik> befindet sich die pdf-Datei zum Download.

Mithilfe der Stadtteilübersichten wird ein Überblick über die wichtigsten statistischen Daten auf der Ebene der folgenden Planungsräume gegeben: Alt- und Neulobeda, Winzerla und Umgebung, Ost, Nord, West/Zentrum und Ortsteile (bis Dezember 2008 Ortschaften).

Die Aufbereitung und Bewertung der Daten ermöglicht einen Vergleich der Planungsräume untereinander und mit dem Jenaer Durchschnitt.

Die Stadtteilübersichten bestehen jeweils aus zwei Datenblättern und einem anschließenden Textteil.

Lobeda



61 Lobeda-Altstadt  
 62 Lobeda-West  
 63 Lobeda-Ost  
 131 Drackendorf / Lobeda Ost

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>24.540</b>	<b>25.596</b>	<b>25.402</b>	<b>25.060</b>	<b>25.056</b>	<b>24.328</b>
0 - 5		1.347 5,3	1.330 5,2	1.239 4,9	1.161 4,6	1.096 4,5
6 - 17		2.272 8,9	2.280 9,0	2.259 9,0	2.364 9,4	2.220 9,1
18 - 29		6.025 23,5	5.743 22,6	5.518 22,0	5.773 23,0	5.708 23,5
30 - 44		4.559 17,8	4.715 18,6	4.809 19,2	4.793 19,1	4.634 19,0
45 - 64		5.030 19,7	4.839 19,0	4.672 18,6	4.474 17,9	4.450 18,3
65 - 79		4.833 18,9	4.754 18,7	4.634 18,5	4.172 16,6	3.920 16,1
80 u. älter		1.530 6,0	1.741 6,9	1.929 7,7	2.319 9,3	2.299 9,4
<b>HW</b>	<b>22.999</b>	<b>24.353</b>	<b>24.100</b>	<b>23.670</b>	<b>23.696</b>	<b>22.989</b>
0 - 5		1.342 5,5	1.324 5,5	1.233 5,2	1.157 4,9	1.091 4,7
6 - 17		2.245 9,2	2.254 9,4	2.230 9,4	2.257 9,5	2.115 9,2
18 - 29		5.046 20,7	4.744 19,7	4.462 18,9	4.737 20,0	4.700 20,4
30 - 44		4.414 18,1	4.552 18,9	4.617 19,5	4.679 19,7	4.515 19,6
45 - 64		4.966 20,4	4.757 19,7	4.587 19,4	4.391 18,5	4.367 19,0
65 - 79		4.812 19,8	4.732 19,6	4.614 19,5	4.160 17,6	3.907 17,0
80 u. älter		1.528 6,3	1.737 7,2	1.927 8,1	2.315 9,8	2.294 10,0
<b>NW</b>	<b>1.541</b>	<b>1.243</b>	<b>1.302</b>	<b>1.390</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>13.710</b>	<b>13.523</b>	<b>13.391</b>	<b>13.627</b>	<b>13.327</b>
Einpersonenhaushalte		7.357 53,7	7.310 54,1	7.311 54,6		
Paare mit Kindern		1.337 9,8	1.360 10,1	1.326 9,9		
Alleinerziehende		750 5,5	700 5,2	672 5,0		
Sonstige		4.266 31,1	4.153 30,7	4.082 30,5		
<b>Wohnungen</b>		13.762	13.760	13.753		
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		826.774	827.513	825.990		
<b>Geburten</b>		213	247	198		
<b>Sterbefälle</b>		252	298	292		
<b>Zuzug</b> von außerhalb		1.762 7,2	1.533 6,4	1.184 5,0		
aus Jena		1.722 7,1	1.656 6,9	1.560 6,6		
<b>Wegzug</b> nach außerhalb		1.647 6,8	1.527 6,3	1.517 6,4		
nach Jena		1.722 7,1	1.899 7,9	1.569 6,6		
<b>Migranten</b> Ausländer		4.447 18,3	4.544 18,9	4.533 19,2		
Aussiedler		1.050 4,3	1.036 4,3	1.015 4,3		
Einbürgerungen		482 2,0	508 2,1	529 2,2		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>1.047</b> 7,3	<b>1.012</b> 7,2	<b>1.129</b> 8,3		
ALG I (SGB III)		206	212	281		
ALG II (SGB II)		841	800	848		
Jugendliche unter 25 Jahre		<sup>3)</sup>	102 3,8	103 4,0		
<b>BG insgesamt</b>		<b>1.613</b>	<b>1.467</b>	<b>1.363</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		623 38,6	554 37,8	487 35,7		
Single-BG		838 52,0	700 47,7	722 53,0		
mit Leistungen für Unterkunft		1.563 96,9	1.425 97,1	1.296 95,1		
<b>Personen in BG</b>		<b>3.394</b>	<b>3.049</b>	<b>2.800</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<sup>3)</sup>	<b>1.093</b>	<b>968</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>443</b>	<b>463</b>	<b>473</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b> (Fälle - Pers. unter 21)		<b>319</b> 7,1	<b>336</b> 7,5	<b>328</b> 7,6		
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		<b>171</b> 5,8	<b>185</b> 6,3	<b>153</b> 5,4		

Basisdaten

# Lobeda



61 Lobeda-Altstadt  
 62 Lobeda-West  
 63 Lobeda-Ost  
 131 Drackendorf / Lobeda Ost

## Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>Infrastrukturdaten</b>	<b>Nettowohnbauland</b> (ha)	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	6	6	5		
	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	8	14	14		
	<b>Schulen</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>		
	Grundschule	2	2	2		
	Gemeinschaftsschule	4	4	4		
	Gymnasium	1	1	1		
	andere Schultypen	3	3	2		
	<b>Kindertagesstätten</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
	Kita-Plätze	1.277	1.237	1.260		
	<b>Jugendeinrichtungen</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>		
	<b>Seniorenheime</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		
<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>14</b>			
<b>Kultureinrichtungen</b> <sup>2)</sup>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>			

<sup>1)</sup> Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Lobeda-Altstadt  
 Lobeda-West  
 Lobeda-Ost = Lobeda-Mitte  
 Drackendorfer Flur / Lobeda-Ost

## STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Das neben dem historischen Siedlungskern Lobeda-Altstadt im komplexen Wohnungsbau errichtete Lobeda-West und -Ost stellt innerhalb der Stadtgrenzen von Jena eine eigene städtebauliche Struktur dar, die in drei Bereiche gegliedert werden kann:

- das hoch verdichtete urbane Lobeda-West,
- das zwischen Stadtrodaer Straße und Erlanger Allee gelegene Lobeda-Mitte als Schwerpunktgebiet der Umstrukturierung sowie als klinikumsorientierter Standort und
- die niedriggeschossige, zur Landschaft orientierte Großwohnsiedlung Lobeda-Ost.

## STANDORTATTRAKTIVITÄT

Insgesamt können die individuelle und öffentliche Verkehrserschließung sowie die **Infrastruktur**-ausstattung in allen Bereichen als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden. Diese zeichnet sich vor allem in Lobeda-West durch kurze Wege aus.

Im Bereich Lobeda-Mitte fungiert das neu errichtete lokale Einkaufszentrum als attraktivitätssteigerndes Element. Der weitere Ausbau des Universitätsklinikums stärkt die Bedeutung und Funktion Lobedas.

In Bezug auf die Grünflächensituation sind trotz der Aufwertungsmaßnahmen der vergangenen Jahre noch Defizite, vor allem in der Verknüpfung zum vorhandenen Naturraum, gegeben.

Eine bemerkenswerte Lärmreduzierung konnte mit der Fertigstellung des Tunnels und der Lärmschutzwände an der A 4 erzielt werden, die zu einer Aufwertung des Standortes und des Landschaftsraumes führte.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohn-

standort muss mit Ausnahme von Lobeda-Altstadt und Teilen von Lobeda-Ost als eher ungünstig bezeichnet werden. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der 2017 durchgeführten Bewohnerbefragung. So ist der Anteil derjenigen, die mit ihrem Wohngebiet (sehr) unzufrieden sind, mit 32 % der höchste aller Planungsräume. Auch auf die Frage, ob sie ihren Bekannten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen, antworteten in Lobeda nur 72 % mit Ja – gleichfalls der niedrigste Wert aller Planungsräume (Jenaer Durchschnitt: 85 %). Die kritische gesamtstädtische Einschätzung wird also auch von einigen der in Lobeda selbst Wohnenden geteilt.

## DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Der langjährige Rückgang der **Bevölkerungszahl** Lobedas wurde zeitweilig gestoppt, zwischen 2013 und 2018 waren sogar nennenswerte Einwohnergewinne zu verzeichnen (insbesondere in den Jahren 2013: + 342; 2015: + 291 und 2017: + 303). Diese Zunahme war auf ein vergrößertes Wohnungsangebot (Umbau des alten Arbeitsamtes in der Fritz-Ritter-Str.) sowie auf den Zuzug größerer Haushalte und von Geflüchteten zurückzuführen. Sie basierte vor allem auf **Wanderungsgewinnen** von außerhalb Jenas (2018: + 115; 2017: + 370; 2016: + 140; 2015: + 279). Zudem konnten zwischen 2013 und 2015 auch bei der Binnenwanderung wieder leichte Gewinne verzeichnet werden (2013: + 79; 2014: + 48; 2015: + 18). 2019 hat sich die Situation jedoch geändert: Der Einfluss des Zuzugs von Geflüchteten blieb aus, dadurch war der Saldo der Außenwanderungen (+ 6) mehr oder weniger ausgeglichen. Zugleich hatte Lobeda starke innerstädtische Verluste (- 243 Personen) zu verzeichnen, die zu einem starken Einwohnerrückgang insgesamt (- 253 Personen) führten. 2020 fällt der Einwohnerrückgang mit - 430 Personen noch

## Stadtteilübersicht Jena LOBEDA

viel stärker aus. Dieser beruht auf den Wanderungsverlusten über die Stadtgrenze, während der innerstädtische Saldo ausgeglichen ist.

Im Ergebnis wohnen aktuell in Lobeda 23.670 Einwohner mit Haupt- und weitere 1.390 mit Nebenwohnsitz. Entsprechend liegt der Anteil an Nebenwohnsitzen, die sich überwiegend auf die zahlreichen Studentenwohnheime und Wohnungen für Studenten konzentrieren, bei 5,5 %. Dieser Anteil ist weiterhin nach West/Zentrum (9,8 %) und Nord (6,4 %) der drittgrößte innerhalb Jenas.

Mit der Bevölkerungsprognose 2019 wird geschätzt, dass bis 2030 die Wohnbevölkerung auf 24.328 Einwohner (- 5,0 %) zurückgehen wird. Lobeda wird neben Winzerla (- 1,5 %) voraussichtlich den stärksten Rückgang innerhalb der Planungsräume Jenas aufweisen.

Nach der rückläufigen Entwicklung der Zahl der **Haushalte** mit Kindern in der Vergangenheit stieg diese zwischen 2016 und 2019 wieder leicht an, der Familienanteil überstieg 2019 mit 15,2 % aller Haushalte wieder das Niveau von 2007. Aktuell stagniert er bei 14,9 % und liegt somit weiterhin unter dem Durchschnitt von Jena (17,2 %). Nahm noch bis 2018 die Zahl der Kinder und Jugendlichen noch etwas zu, zeichnet sich aktuell wieder ein Rückgang ab. Allerdings ist der Anteil der unter 18-Jährigen an allen Einwohnern mit 14,0 % nach Winzerla weiterhin der zweitniedrigste Wert. Beide Befunde zusammen deuten auf einen fortschreitenden Generationswechsel in Lobeda hin.

Dieser Prozess wird auch von der Haushaltsprognose 2019 abgebildet. Hier wird zunächst bis etwa 2023 von einer gleichbleibenden und danach von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung ausgegangen, bei der sich die Zahl der statistischen Privathaushalte bis 2030 insgesamt um rd. 380 (- 2,8 %) reduzieren wird.

Die Zahl der Kitaplätze (1.260) übersteigt die Anzahl der **Kinder** unter 5 Jahren (1.239). Mit 101,7 % weist Lobeda nach Ost und Winzerla

den dritthöchsten Versorgungsgrad auf. 2017-2018 wurden die Kapazitäten um 74 Plätze erweitert. 2019 wurde die Zahl der Kitaplätze etwas reduziert, 2020 wieder leicht ausgebaut.

Die Zahl der **Senioren** ist weiter angestiegen. Lobeda weist mit 26,2 % den höchsten Anteil an Senioren (über 65 Jahre) unter den Planungsräumen auf. Dies sowie die zwei in Lobeda befindlichen Pflegeheime mit insgesamt 441 Plätzen erklären auch die Sterbeüberschüsse in den einzelnen Jahren (2020: - 94; 2019: - 51; 2018: - 39).

Laut Bevölkerungsprognose 2019 wird das Durchschnittsalter in Lobeda nur noch mäßig – von 44,0 (2018) auf 44,9 (2030) – ansteigen, was mehr oder weniger dem gesamtstädtischen Anstieg (+1,0 Jahre) im gleichen Zeitraum entspricht. Trotzdem bleibt Lobeda ein vergleichsweise älterer Stadtteil Jenas. Die Zahl der Familien wird bis 2030 um ca. 220 zurückgehen, Lobeda wird mit 14,0 % den geringsten Familienanteil unter den Planungsräumen haben.

Der Anteil an **Migranten** ist deutlich auf 25,7 % gestiegen (2014: 17,6 %) und mit Abstand der höchste Anteil in Jena (gesamtstädtisch: 14,8 %); 38 % aller Migranten in Jena wohnen in Lobeda. Bei den Aussiedlern lebt sogar fast die Hälfte (46 %) in Lobeda.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, liegt jedoch trotzdem deutlich über dem Jenaer Durchschnitt. So sind 8,3 % der Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren arbeitslos (Jena: 4,8 %). Gegenüber 2018 ist die Zahl der **Bedarfgemeinschaften nach SGB II** um 16 % auf 1.363 oder 10,2 % aller Haushalte zurückgegangen. Trotzdem ist der Anteil mit Abstand der höchste aller Planungsräume (Jena: 5,6 %). Dies dürfte mit dem hohen Anteil der anerkannten Flüchtlinge zusammenhängen, die – soweit ohne Arbeit – in der Regel Leistungen nach SGB II beziehen.

### WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können als einfach bis mittel eingestuft werden: Während Lobeda-West und Lobeda-Mitte die ungünstigeren Wohnlagen darstellen, werden die niedriggeschossigen, landschaftsnahen Standorte in Lobeda-Ost sowie Lobeda-Altstadt vorwiegend als mittel eingestuft. Entsprechend sind die Wohnstandorte bis auf Lobeda-Altstadt im Wesentlichen den preiswerten und mittleren **Preissegmenten** zuzuordnen.

Vermietungstechnisch am schwierigsten sind Elfgeschosser, die sowohl aufgrund ihrer Gebäudestruktur als auch ihrer Wohnungsgrundrisse nachfrageseitig ungünstig sind. Insgesamt ist die durchschnittliche Wohnfläche in Lobeda mit 60 m<sup>2</sup> am geringsten unter den Stadtteilen und hängt mit dem hohen Anteil der industriell errichteten Wohnungen zusammen.

Der **Leerstand** ist durch eine stabile studentische Nachfrage sowie den Zuzug von Migranten gesunken. So lag er 2016 nur bei ca. 1,3 % Aktuell liegt er bei 5,1 %, dabei handelt es sich jedoch größtenteils um Leerstände aufgrund von umfassenden Sanierungen der Bestände in der Ziegelerstraße, in der Schlegelstraße und am Salvador-Allende-Platz.

Durch Neubauten in Lobeda-Altstadt und vor allem durch den Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes vergrößerte sich der **Wohnungsbestand** in Lobeda zwischen 2012 und 2018 um ca. 720 Wohnungen und bleibt momentan mehr oder weniger stabil.

### HANDLUNGSSPEKTRUM

Zentrales städtebauliches Entwicklungsziel im Planungsraum Lobeda ist die Profilierung Lobedas in drei eigenständige Quartiere Lobeda-Ost, -Mitte, -West. Zentrale Merkmale hierbei sind:

- West als urbaner, kompakter Siedlungsteil mit Zentrumsfunktionen

- Ost als Wohnen an der Landschaft mit stärkerem Siedlungscharakter
- Mitte als Standort des Klinikums mit gewerblicher Orientierung bzw. einer Umorientierung der Handlichen Bestände zu den benachbarten Quartieren sowie der Weiterentwicklung der Neubebauung im Bereich Erlanger Allee.

Für die alte Ortslage Lobeda-Altstadt wird die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes mit regionaler Erholungsfunktion und kleinteiliger Geschäftsstruktur angestrebt.

Die Großsiedlung Lobeda übernimmt eine wesentliche Funktion für das preiswerte Wohnungsangebot in der Stadt Jena, sowohl für kleine Haushalte als auch für Familien. Besondere Bedeutung kommt hierbei ergänzenden sozialen Betreuungsleistungen zu. Wesentlich ist auch der Erhalt eines guten Bildungsinfrastrukturangebotes. Zugleich sollen in einzelnen Quartieren, insbesondere in Lobeda-Ost, mittelpreisige Angebote mit entsprechenden Wohnumfeldqualitäten angeboten werden.

Notwendig sind eine Ausweitung des altengerechten Wohnungsangebotes und die Gestaltung eines altengerechten Wohnumfeldes. Dies sollte vor allem im vorhandenen Wohnungsbestand erfolgen. Darüber hinaus ist die Schaffung neuer Angebote des Pflege-Wohnens sinnvoll, um so ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung bzw. im Wohnquartier zu ermöglichen.

Zur Stabilisierung der Sozialstruktur ist eine verstärkte Förderung der sozialen Integration und Partizipation innerhalb und außerhalb von Einrichtungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für den langfristigen Erhalt der vorhandenen Einrichtungen, die mit ihren Angeboten für besondere Zielgruppen bzw. für alle Altersgruppen einen wichtigen Beitrag leisten. Bestehende Strukturen müssen ergänzt, Defizite und Lücken rechtzeitig geschlossen werden.

# Winzerla



12 Beutenberg / Winzerlaer Straße  
 21 Burgau Ort  
 22 Ringwiese Flur Burgau  
 90 Winzerla

# Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>14.991</b>	<b>14.935</b>	<b>14.939</b>	<b>14.859</b>	<b>14.966</b>	<b>14.704</b>
0 - 5		765 5,1	752 5,0	700 4,7	670 4,5	634 4,3
6 - 17		1.186 7,9	1.203 8,1	1.232 8,3	1.335 8,9	1.301 8,8
18 - 29		2.370 15,9	2.400 16,1	2.319 15,6	2.372 15,9	2.358 16,0
30 - 44		2.897 19,4	2.975 19,9	3.054 20,6	3.021 20,2	2.873 19,5
45 - 64		3.927 26,3	3.813 25,5	3.738 25,2	3.451 23,1	3.301 22,4
65 - 79		2.785 18,6	2.728 18,3	2.665 17,9	2.632 17,6	2.781 18,9
80 u. älter		1.005 6,7	1.068 7,1	1.151 7,7	1.485 9,9	1.456 9,9
<b>HW</b>	<b>14.431</b>	<b>14.416</b>	<b>14.415</b>	<b>14.309</b>	<b>14.326</b>	<b>14.043</b>
0 - 5		759 5,3	747 5,2	697 4,9	668 4,7	633 4,5
6 - 17		1.169 8,1	1.187 8,2	1.218 8,5	1.286 9,0	1.252 8,9
18 - 29		2.040 14,2	2.058 14,3	1.966 13,7	1.978 13,8	1.970 14,0
30 - 44		2.815 19,5	2.896 20,1	2.964 20,7	2.968 20,7	2.824 20,1
45 - 64		3.853 26,7	3.742 26,0	3.659 25,6	3.338 23,3	3.188 22,7
65 - 79		2.775 19,2	2.717 18,8	2.654 18,5	2.604 18,2	2.725 19,4
80 u. älter		1.005 7,0	1.068 7,4	1.151 8,0	1.484 10,4	1.451 10,3
<b>NW</b>	<b>560</b>	<b>519</b>	<b>524</b>	<b>550</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>8.542</b>	<b>8.580</b>	<b>8.582</b>	<b>8.581</b>	<b>8.461</b>
Einpersonenhaushalte		4.543 53,2	4.614 53,8	4.700 54,8		
Paare mit Kindern		858 10,0	853 9,9	830 9,7		
Alleinerziehende		415 4,9 ☹	416 4,8 ☹	407 4,7 ☹		
Sonstige		2.726 31,9	2.697 31,4	2.645 30,8		
<b>Wohnungen</b>		8.468	8.479	8.489		
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		566.836	568.388	569.657		
<b>Geburten</b>		123	120	124		
<b>Sterbefälle</b>		186	204	181		
<b>Zuzug</b>	von außerhalb	652 4,5	661 4,6	552 3,9		
	aus Jena	943 6,5	933 6,5	805 5,6		
<b>Wegzug</b>	nach außerhalb	632 4,4	718 5,0	608 4,2		
	nach Jena	837 5,8	805 5,6	789 5,5		
<b>Migranten</b>	Ausländer	1.184 8,2	1.261 8,7	1.355 9,5		
	Aussiedler	193 1,3	209 1,4	202 1,4		
	Einbürgerungen	191 1,3	224 1,6	237 1,7		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>507</b> 5,8 ☹	<b>455</b> 5,2 ☹	<b>550</b> 6,4 ☹		
ALG I (SGB III)		137	138	173		
ALG II (SGB II)		370	317	377		
Jugendliche unter 25 Jahre		<sup>3)</sup>	102 9,3	53 4,8 ☹		
<b>BG insgesamt</b>		<b>710</b>	<b>664</b>	<b>653</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		205 28,9	192 28,9	181 27,7		
Single-BG		450 63,4	422 63,6	417 63,9		
mit Leistungen für Unterkunft		673 94,8	640 96,4	625 95,7		
<b>Personen in BG</b>		<b>1.214</b>	<b>1.147</b>	<b>1.100</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<sup>3)</sup>	<b>330</b>	<b>305</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>148</b>	<b>162</b>	<b>152</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>142</b> 6,2 ☹	<b>129</b> 5,6 ☹	<b>112</b> 4,9 ☹		
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)						
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige		<b>62</b> 4,4 ☹	<b>67</b> 4,6 ☹	<b>73</b> 5,0 ☹		
7 bis 20 J. nach Wohnort)						

Basisdaten

# Winzerla



12 Beutenberg / Winzerlaer Straße  
 21 Burgau Ort  
 22 Ringwiese Flur Burgau  
 90 Winzerla

# Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>Infrastrukturdaten</b>	<b>Nettowohnbauland (ha)</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	3	3	3		
	<b>Gewerbliche Bauflächen (ha)</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>24</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	4	1	1		
	<b>Schulen</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>		
	Grundschule	1	2	2		
	Gemeinschaftsschule	2	2	2		
	Gymnasium	1	1	1		
	andere Schultypen	--	--	--		
	<b>Kindertagesstätten</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>		
	Kita-Plätze	791	814	814		
	<b>Jugendeinrichtungen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		
	<b>Seniorenheime</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
	<b>Sportanlagen <sup>1)</sup></b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>17</b>		
<b>Kultureinrichtungen <sup>2)</sup></b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>			

<sup>1)</sup> Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Beutenberg / Winzerlaer Straße  
Burgau Ort  
Ringwiese Flur Burgau  
Winzerla

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Winzerla umfasst die südwestliche jüngere Stadterweiterung mit mehreren Einfamilienhaussiedlungen, dem neuen Campus Beutenberg, den ursprünglichen Dorflagen Alt-Winzerla und Burgau und insbesondere der Großsiedlung Winzerla als dominanter Struktur. Hinzu kommen die jüngsten Neubausiedlungen am Hahnengrund und in den Fichtlerswiesen. Der Planungsraum bildet auch die Verkehrs- und Siedlungsachse südwestlich der Saale mit zahlreichen Standorten für Handel und Gewerbe.

Die in den 1970er und 80er-Jahren im komplexen Wohnungsbau errichtete Großwohnsiedlung umfasst ca. 70 % des Planungsraumes. Sie ist überwiegend durch 5- und 6-geschossige, teilweise recht dichte Bebauung gekennzeichnet. In der Großsiedlung übernimmt die "Wasserachse" die Funktion eines Stadtteilzentrums, wobei der Handel hier nicht voll ausgebildet ist. Eine Ursache dafür ist der konkurrierende Handelsstandort Burgau-Park.

### STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die **Erschließung** für den individuellen als auch den öffentlichen Nahverkehr ist als gut einzustufen. Das Vorhandensein von Grünflächen ist in der Großwohnsiedlung geringfügig ausgeprägt, wobei eine Anbindung an den westlich anschließenden Naturraum gegeben ist. Der Zugang zur Saale ist allerdings durch Barrieren erschwert. Eine positive gestalterische und funktionale Aufwertung des Stadtraumes erfolgte durch die "Wasserachse".

Die Zahl der Kinderbetreuungsplätze erreicht 814, die Kapazitäten wurden in den vergangenen zwei Jahren um weitere 29 Plätze erweitert. Mit 116,3 % ist der Versorgungsgrad nach dem Planungsraum Ost der zweithöchste in Jena. Allerdings ist die Zahl der Kinder rückläufig.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als einfach bis mittel bewertet werden. Die Bewohner Winzerlas bewerten ihr Wohngebiet ähnlich ungünstig wie diejenigen aus Lobeda. So sind nur 21 % sehr zufrieden (Jena: 35 %), 50 % zufrieden und 30 % (sehr) unzufrieden. Allerdings würden 84 % der Befragten ihr Wohngebiet weiter empfehlen, was knapp unterm Jenaer Durchschnitt (85 %) liegt.

### DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die demographischen Prozesse im Planungsraum werden durch die vorhandene Großsiedlung dominiert, die über zwei Drittel des Planungsraumes einnimmt. Die **Bevölkerungszahl** war in den letzten 10 Jahren durch starke Schwankungen geprägt: Noch bis 2014 war die Einwohnerentwicklung leicht rückläufig. Allerdings führte 2015 ein verstärkter Zuzug – vor allem von Flüchtlingen – zum Anstieg (+ 177) auf das Niveau von 2011. 2016 zeichnete sich wieder ein Einwohnerrückgang um - 237 Personen ab, vor allem durch den Fortzug von Geflüchteten. Winzerla erreichte mit 14.321 Einwohnern das niedrigste Niveau in den letzten 10 Jahren. In den Folgejahren nahm die Einwohnerzahl wieder etwas zu und blieb 2019 stabil. Aktuell geht sie um 106 Personen auf 14.309 Einwohnern mit Hauptwohnsitz weiter zurück und erreicht somit einen neuen Tiefstand.

In der Bevölkerungsprognose 2019 wird davon ausgegangen, dass sich bis 2030 die Einwohnerzahl um weitere 230 auf rd. 14.700 (- 1,5 %) reduzieren wird. Entsprechend geht auch die Zahl der **Haushalte** bis 2030 leicht um 0,9 % auf knapp 8.460 statistische Privathaushalte zurück. Der Rückgang der Haushalte ist jedoch nicht so stark wie in Lobeda (- 2,8 %) zu erwarten. Winzerla und Lobeda werden voraussichtlich nach dem Planungsraum West/Zentrum im Jahr 2030 die zweitgeringste Haushaltsgröße von 1,68 Per-

sonen je Haushalt aufweisen. Eine Ursache dafür liegt in dem "Durchaltern" des Stadtteils, das heißt, die ursprünglich nach Winzerla zugezogenen Generationen werden dort älter. Dadurch wird Winzerla auch 2030 der älteste Planungsraum sein, wobei das Durchschnittsalter noch um 1,0 Jahr auf 47,6 zunimmt. Ansonsten bleibt die Zahl der Familien jedoch sowohl absolut als auch relativ mehr oder weniger konstant.

Der Anteil der Jugendlichen nimmt leicht zu, liegt aber mit 8,3 % (2020) immer noch unter dem Jenaer Durchschnitt (9,7 %). Die Zahl der Haushalte mit Kindern geht wieder etwas zurück, der Anteil liegt mit 14,4 % unter dem Jenaer Durchschnitt von 17,2 %. Von diesen Haushalten mit Kindern sind in Winzerla ein Drittel **Alleinerziehende**, während es in Jena insgesamt nur ein Viertel ist.

Bei einer stabilen Entwicklung der Geburten war die Zahl der Kleinkinder (0-5 Jahre) in den letzten Jahren mehr oder weniger konstant, geht allerdings 2020 etwas zurück. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist mit - 57 negativ (2019: - 84; 2018: - 63; 2017: - 53).

Die großen Schwankungen in der Einwohnerentwicklung beruhen somit in erster Linie auf den unterschiedlichen Wanderungsbewegungen. Noch 2015 hatte Winzerla erstmalig wieder Einwohner durch Außenwanderung (+ 149) sowie bei den innerstädtischen Wanderungen (+ 70) gewonnen, beides war auf den Zuzug von Geflüchteten zurückzuführen. 2016 machten sich erneut innerstädtische Wanderungsverluste (- 185) bemerkbar, während der Saldo bei den Außenwanderungen ausgeglichen war. 2017 und 2018 waren sowohl bei den Binnen- (2018: + 106; 2017: + 61) als auch bei den Außenwanderungen (2018: + 20; 2017: + 15) wieder leichte Gewinne zu verzeichnen. Allerdings reichten die innerstädtischen Wanderungsgewinne (+ 128) bereits 2019 nicht mehr aus, um die Sterbeüberschüsse (- 84) sowie Verluste bei den Außenwanderungen (- 57) auszugleichen, der Gesamtsaldo lag im negativen Bereich (- 0,1 %). 2020 fällt der Einwohnerrückgang mit - 0,7 % noch stärker aus.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den Vorjahren zunächst deutlich zurückgegangen und erreichte 2019 mit 455 ihren Tiefpunkt (2016: 603). 2020 ist wieder ein Anstieg auf 550 festzustellen. Ihr Anteil an den 18- bis 65-Jährigen bleibt mit 6,4 % jedoch auch weiterhin nach Lobeda (8,3 %) der zweithöchste. Die Zahl der Jugendlichen unter 25 Jahre, die arbeitslos sind, ist in den letzten zwei Jahren deutlich angestiegen, mit 4,8 % weist Winzerla im gesamtstädtischen Vergleich zurzeit den höchsten Anteil auf. Auch der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten ist mit 7,6 % nach Lobeda der zweithöchste. Die Zahl der **Migranten** hat in den letzten vier Jahren deutlich zugenommen. Deren Anteil liegt im Gegensatz zu Lobeda jedoch mit 12,5 % weiterhin deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 14,8 %.

#### WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können, bis auf die Bereiche entlang der Hauptverkehrsachsen, als mittel eingestuft werden. Allerdings sind die Wohnlagen im verdichteten Bereich als einfach abgestuft worden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem preiswerten bis mittleren **Marktsegment** zuzuordnen.

Auch wenn die Bautätigkeit im Bereich Ringwiese und Hahnengrund mit Einfamilienhäusern zur Diversifizierung des **Wohnungsangebotes** geführt hat, bleibt die industrielle Bauweise dominant, was sich auch in der vergleichsweise geringen durchschnittlichen **Wohnfläche** von 67,1 m<sup>2</sup> je Wohnung zeigt. Die Bautätigkeit ist rückläufig. Wurden im Jahr 2013 noch 123 neue Wohnungen in Winzerla fertiggestellt, war die Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 2016 und 2017 aufgrund von Bestandsmaßnahmen leicht negativ. Aktuell ist eine stabile Entwicklung charakteristisch. Der **Leerstand** lag in Winzerla in den vergangenen vier Jahren bei ca. 3,0 %, unter anderem verursacht durch umfangreiche Sanierung der Bebauung „Winzerberge“. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Leerstand 2018 wieder auf 1,8 % und 2019 noch weiter auf 1,2 % gesunken. Aktuell liegt er

bei 2,6 %, was mehr oder weniger eine normale Fluktuationsreserve darstellt.

### **HANDLUNGSSPEKTRUM**

Zentrale Handlungsstrategie für die Großsiedlung ist eine differenzierte Entwicklung zugunsten unterschiedlich profilierter Quartiere. Dies umfasst auch eine qualitative Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes sowie die Verbesserung der Qualität der öffentlichen Räume, insbesondere eine urbane Aufwertung des Zentrums. Ebenso wichtig ist die Verbesserung der Übergänge in die Landschaft.

Wesentliches Ziel für Winzerla ist der Erhalt des mittleren und des preiswerten Wohnungsangebotes, die jeweils ca. die Hälfte des Bestandes umfassen sollten. Die alten Ortslagen sollen zu qualitätsvollen Wohnstandorten entwickelt werden unter Bewahrung des Ortskerns und mit Bezug zur umgebenden Landschaft.

Zur Förderung der Sozialstruktur in Winzerla muss sowohl seitens der Stadt als auch der Wohnungsunternehmen ein ausreichendes Angebot an sozialen Dienstleistungen und Unterstützungsmaßnahmen erhalten oder erweitert sowie die Nachbarschaftshilfe gefördert werden.



	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>16.210</b>	<b>16.725</b>	<b>16.819</b>	<b>16.850</b>	<b>16.915</b>	<b>17.140</b>
0 - 5		964 5,8	939 5,6	885 5,3	872 5,2	853 5,0
6 - 17		1.910 11,4	1.931 11,5	2.030 12,0	2.110 12,5	2.066 12,1
18 - 29		2.640 15,8	2.662 15,8	2.535 15,0	2.517 14,9	2.604 15,2
30 - 44		3.376 20,2	3.391 20,2	3.472 20,6	3.281 19,4	3.273 19,1
45 - 64		4.111 24,6	4.142 24,6	4.162 24,7	4.405 26,0	4.501 26,3
65 - 79		2.666 15,9	2.614 15,5	2.531 15,0	2.303 13,6	2.469 14,4
80 u. älter		1.058 6,3	1.140 6,8	1.235 7,3	1.427 8,4	1.376 8,0
<b>HW</b>	<b>15.472</b>	<b>16.024</b>	<b>16.061</b>	<b>16.085</b>	<b>16.360</b>	<b>16.591</b>
0 - 5		962 6,0	937 5,8	883 5,5	871 5,3	852 5,1
6 - 17		1.887 11,8	1.905 11,9	2.007 12,5	2.088 12,8	2.047 12,3
18 - 29		2.144 13,4	2.114 13,2	1.982 12,3	2.175 13,3	2.284 13,8
30 - 44		3.276 20,4	3.295 20,5	3.378 21,0	3.201 19,6	3.191 19,2
45 - 64		4.050 25,3	4.079 25,4	4.096 25,5	4.332 26,5	4.426 26,7
65 - 79		2.653 16,6	2.597 16,2	2.512 15,6	2.274 13,9	2.432 14,7
80 u. älter		1.052 6,6	1.134 7,1	1.227 7,6	1.419 8,7	1.359 8,2
<b>NW</b>	<b>738</b>	<b>701</b>	<b>758</b>	<b>765</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>8.415</b>	<b>8.479</b>	<b>8.507</b>	<b>8.570</b>	<b>8.765</b>
Einpersonenhaushalte		3.850 45,8	3.889 45,9	3.942 46,3		
Paare mit Kindern		1.372 16,3	1.382 16,3	1.393 16,4		
Alleinerziehende		395 4,7 ☹	380 4,5 ☹	395 4,6 ☹		
Sonstige		2.798 33,3	2.828 33,4	2.777 32,6		
<b>Wohnungen</b>		8.381	8.423	8.467		
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		659.479	665.839	674.398		
<b>Geburten</b>		160	138	120		
<b>Sterbefälle</b>		168	115	139		
<b>Zuzug</b> von außerhalb		767 4,8	725 4,5	636 4,0		
aus Jena		899 5,6	966 6,0	868 5,4		
<b>Wegzug</b> nach außerhalb		807 5,0	770 4,8	681 4,2		
nach Jena		952 5,9	916 5,7	774 4,8		
<b>Migranten</b> Ausländer		731 4,6	741 4,6	749 4,7		
Aussiedler		190 1,2	202 1,3	210 1,3		
Einbürgerungen		293 1,8	298 1,9	313 1,9		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>213</b> 2,2 ☹	<b>180</b> 1,9 ☹	<b>244</b> 2,6 ☹		
ALG I (SGB III)		106	104	140		
ALG II (SGB II)		107	76	104		
Jugendliche unter 25 Jahre		<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>	<sup>3)</sup>		
<b>BG insgesamt</b>		<b>214</b>	<b>186</b>	<b>199</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		51 23,8	52 28,0	39 19,6		
Single-BG		143 66,8	119 64,0	145 72,9		
mit Leistungen für Unterkunft		201 93,9	179 96,2	186 93,5		
<b>Personen in BG</b>		<b>335</b>	<b>306</b>	<b>290</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<sup>3)</sup>	<b>89</b>	<b>66</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>42</b>	<b>50</b>	<b>51</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>46</b> 1,4 ☹	<b>48</b> 1,5 ☹	<b>51</b> 1,5 ☹		
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)						
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige		<b>48</b> 2,2 ☹	<b>43</b> 2,0 ☹	<b>50</b> 2,2 ☹		
7 bis 20 J. nach Wohnort)						



	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>Infrastrukturdaten</b>	<b>Nettowohnbauland</b> (ha)	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>107</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	47	47	44		
	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)	--	--	--		
	dar.: verfügbar (ha)	--	--	--		
	<b>Schulen</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>		
	Grundschule	3	3	3		
	Gemeinschaftsschule	1	2	2		
	Gymnasium	3	3	3		
	andere Schultypen	1	1	1		
	<b>Kindertagesstätten</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>		
	Kita-Plätze	1.133	1.117	1.116		
	<b>Jugendeinrichtungen</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		
	<b>Seniorenheime</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>		
	<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>18</b>		
	<b>Kultureinrichtungen</b> <sup>2)</sup>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>		

<sup>1)</sup> Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Wenigenjena / Kernberge  
 Wenigenjena Ort  
 Wenigenjena / Schlegelsberg  
 Ziegenhainer Tal

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Ost besteht aus den gründerzeitlich überprägten historischen Siedlungskernen Wenigenjena und Camsdorf, die überwiegend als Sanierungsgebiet ausgewiesen sind.

Des Weiteren dominiert die Einfamilienhaus- und Siedlungsbebauung aus der Zwischenkriegszeit. In das Seitental der Saale hinein wachsen zunehmend jüngere Einfamilienhausgebiete.

Der Planungsraum weist mit Ausnahme der Bereiche Karl-Liebknecht-Straße keine wesentlichen gewerblichen Standorte auf. Er ist mit seiner landschaftlich reizvollen Lage vorrangig durch Wohnen geprägt.

### STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung kann als durchschnittlich eingestuft werden, Engpässe sind die Saaleübergänge sowie die durch hohe Pendlerzahlen belastete B 7. Hinsichtlich des Grün- und Freiflächenanteils ist der Planungsraum vor allem durch private Flächen sowie durch die Nähe zum Naturraum – den Steilhängen der Kernberge und der Saaleaue – gekennzeichnet. Der Planungsraum weist eine gute Nahversorgung auf.

Insgesamt ist eine gute Ausstattung mit sozialer **Infrastruktur** vorhanden. So wurden in den letzten Jahren die Kapazitäten der Kindertagesstätten erweitert, welche 2020 1.116 Plätze umfassen. Allerdings ist die Zahl der Kleinkinder in diesem Planungsraum rückläufig. Im Ergebnis weist Ost mit 126,1 % die höchste Betreuungsquote unter den Planungsräumen auf (Jena: 98,3 %). Im Planungsraum ist hingegen nur eine Pflegeeinrichtung für Senioren mit 60 Plätzen vorhanden.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als gut bewertet werden. Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017, in denen der Planungsraum Ost einen Spitzenplatz belegt und gegenüber der Befragung 2011 sogar noch ein wenig zugelegt hat. So ist fast die Hälfte der Befragten sehr zufrieden (Jena gesamt 35 %), weitere 43 % sind zufrieden. Des Weiteren würden 98 % der Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten weiterempfehlen, was gleichfalls die hervorgehobene Position des Planungsraums verdeutlicht.

### DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerungszahl** war 2018 erstmalig um 236 Personen auf 16.725 Einwohnern zurückgegangen (Wohnberechtigte), nachdem sie in den Jahren zuvor mehr oder weniger kontinuierlich zugenommen hatte (2017: + 106; 2016: + 187; 2015: + 219). In den letzten zwei Jahren zeichnet sich wieder eine positive Entwicklung ab (2019: + 94; 2020: + 31).

Die Zahl der privaten **Haushalte** ging 2018 entsprechend um rd. 90 zurück, nahm 2019 aber um 64 und 2020 um weitere 28 auf insgesamt 8.507 Haushalte wieder etwas zu. Die Zahl der Haushalte mit Kindern bleibt stabil, der Anteil liegt mit 21,1 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (17,2 %).

Laut der Bevölkerungsprognose 2019 wird der Planungsraum Ost bis 2030 nennenswerte Zuwächse generieren (rd. + 415 Einwohner), was einem Anstieg um 2,5 % entspricht. Aufgrund der relativ konstanten Bevölkerungsentwicklung kann im Planungsraum Ost nicht so ein starker Zuwachs wie in Nord (+ 6,9 %) erreicht werden.

Die Zahl der statistischen Privathaushalte wird sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 um 350 Haushalte (+ 4,2 %) erhöhen, wobei der Anstieg

## Stadtteilübersicht Jena OST

im Wesentlichen bei den 1-Personen-Haushalten (+ 10 %) zu erwarten ist, während sich die übrigen Haushaltsgrößen relativ konstant entwickeln werden. Neben den Ortschaften (+ 12 %) nehmen die 1-Personen-Haushalte im Planungsraum Ost am stärksten zu. Trotzdem wird der Anteil der kleinsten Haushalte in Ost weiterhin unterdurchschnittlich bleiben. Die Zahl der Familien wird sich bis 2030 in etwa konstant entwickeln, ihr Anteil an Haushalten insgesamt geht zwar auf 20,1 % leicht zurück, bleibt aber immer noch der zweithöchste unter den Planungsräumen.

Der natürliche Saldo war bis 2015 meist durch Geburtenüberschüsse von bis zu 50 Personen pro Jahr geprägt. Aufgrund des Rückgangs der Geburten und einer leicht schwankenden Zahl an Sterbefällen schwankt auch der Saldo zwischen leicht negativen Werten wie 2018 (- 8) und leicht positiven Werten wie 2019 (+ 23 Personen). 2020 war ein Sterbeüberschuss von - 19 Personen zu verzeichnen.

Auch das **Wanderungsgeschehen** unterliegt relativ starken Schwankungen. So hatte der Planungsraum Ost in den vergangenen Jahren sowohl bei der Außenwanderung (2017: + 110; 2016: + 17; 2015: + 122) als auch bei den Binnenwanderungen (2016: +40; 2015: + 91) meist Einwohnergewinne zu verzeichnen. In den Folgejahren gab es in Ost jedoch zuerst innerstädtische (2017: - 64; 2018: - 53) und später auch außenstädtische (2018: - 40; 2019: - 45) Wanderungsverluste, die insbesondere 2018 zu einer negativen Einwohnerentwicklung insgesamt führten. Aktuell werden die Fortzüge über die Stadtgrenze (2019: - 45; 2020: - 45) durch innerstädtische Zuzüge Stadtgrenze (2019: + 50; 2020: + 94) wieder kompensiert.

Der Anteil der **Senioren** (über 65 Jahre) nimmt weiter zu und ist mit 23,2 % überdurchschnittlich hoch (Jena 22,3 %), wobei insbesondere der Anteil der älteren Senioren (ab 80 Jahre) in den letzten zwei Jahren deutlich angestiegen ist. Bis 2025 wird sich laut Bevölkerungsprognose der Anteil der über 80-Jährigen stetig erhöhen

(+ 35 %), erst danach bis 2030 wieder leicht zurückgehen. Umgekehrt wird der Anteil der 65- bis 80-Jährigen bis 2025 um ca. 14 % zurückgehen und danach wieder langsam steigen.

Der Anteil an **Migranten** liegt bei 7,9 % und hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht (2011: 5,3 %). Die Zahl der **Arbeitslosen** ist mit 2,6 % im gesamtstädtischen Vergleich (4,8 %) weiterhin unterdurchschnittlich, dieser ging 2019 zunächst auf 1,9 % zurück, um 2020 wieder auf das Niveau von 2017 zu steigen. Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist 2020 leicht (- 15) zurückgegangen, ihr Anteil an allen Haushalten liegt mit 2,3 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,6 %).

**WOHNUNGSMARKTASPEKTE**

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel und im Bereich Wenigenjena/Kernberge als gut eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren und teilweise dem höheren **Preissegment** zuzuordnen.

In Ost steht den Bewohnern mit durchschnittlich rd. 80 m<sup>2</sup> je Wohnung eine vergleichsweise große **Wohnfläche** zur Verfügung, die sich im Vergleich zu 2011 noch vergrößert hat. Die weitere Zunahme des **Wohnungsbestandes** um 430 Wohnungen in den letzten acht Jahren erfolgte teilweise im Bestand – vor allem im Sanierungsgebiet, dem am stärksten von studentischer Nachfrage geprägten Teil des Planungsraumes Ost – sowie der Erweiterung im Gebiet "Fuchslöcher". Es ist kein nennenswerter nachfragebedingter **Leerstand** zu verzeichnen, sodass insgesamt die Marktsituation als ausgeglichen bis tendenziell angespannt bezeichnet werden kann.

Der Planungsraum verfügt über ein großes **Wohnbauflächen**potenzial von 47 ha, das wegen fehlender Erschließung teilweise aber erst langfristig zur Verfügung steht.

**HANDLUNGSSPEKTRUM**

In den nächsten Jahren ist im Planungsraum Ost mit einer mehr oder weniger konstanten Gesamtnachfrage zu rechnen. Insgesamt handelt es sich um einen attraktiven Wohnstandort im mittleren und teilweise höheren Preissegment sowie einem auch mittelfristig stabilen Wohnungsmarkt.

Eine Handlungsgrundlage bildet das 2016 beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost.<sup>1</sup> Der Handlungsschwerpunkt liegt dabei in folgenden Zielen:

- Aufwertung und Entwicklung des urbanen Kerns
- Bewahrung der qualitativ vollen Wohnlagen in den Siedlungen

- Errichtung von ergänzenden Geschosswohnungsneubauten vor allem in Baulücken im Sanierungsgebiet Karl-Liebnecht-Straße
- Bebauung von Lücken für kleinteilige Bebauung sowie die Erschließung der Gebiete mit übergeleiteten B-Plänen
- Erweiterung der Wohnbauflächen durch zusätzliche Flächenausweisung zum Beispiel an der Karl-Liebnecht-Straße.

Die sozio-demographische Entwicklung ist auch durch einen Generationenwechsel geprägt. So weist der heterogene Planungsraum beispielsweise im Gebiet der 1930er-Jahre Bebauung oder im Sanierungsgebiet Karl-Liebnecht-Straße einen altersbedingten Umstrukturierungsprozess auf, der vor allem zugunsten von Familien und Alleinerziehenden verläuft.

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept Ost" vom 22.06.2016, StR-Beschluss 16/0877-BV vom 15.06.2016.

Nord



43 Jena-Nord  
71 Lößstedt Ort  
72 Nord II  
120 Zwätzen

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>20.021</b>	<b>21.478</b>	<b>21.761</b>	<b>21.952</b>	<b>22.670</b>	<b>22.963</b>
0 - 5		1.265 5,9	1.277 5,9	1.288 5,9	1.295 5,7	1.256 5,5
6 - 17		1.942 9,0	1.912 8,8	1.987 9,1	2.347 10,4	2.413 10,5
18 - 29		4.727 22,0	4.913 22,6	4.802 21,9	4.651 20,5	4.651 20,3
30 - 44		4.360 20,3	4.476 20,6	4.673 21,3	4.862 21,4	4.862 21,2
45 - 64		4.446 20,7	4.465 20,5	4.437 20,2	4.660 20,6	4.717 20,5
65 - 79		2.756 12,8	2.594 11,9	2.504 11,4	2.569 11,3	3.019 13,1
80 u. älter		1.982 9,2	2.124 9,8	2.261 10,3	2.286 10,1	2.045 8,9
<b>HW</b>	<b>18.892</b>	<b>20.309</b>	<b>20.456</b>	<b>20.554</b>	<b>21.386</b>	<b>21.684</b>
0 - 5		1.260 6,2	1.275 6,2	1.286 6,3	1.293 6,0	1.253 5,8
6 - 17		1.899 9,4	1.871 9,1	1.949 9,5	2.208 10,3	2.275 10,5
18 - 29		3.810 18,8	3.861 18,9	3.683 17,9	3.772 17,6	3.804 17,5
30 - 44		4.256 21,0	4.377 21,4	4.552 22,1	4.709 22,0	4.689 21,6
45 - 64		4.365 21,5	4.376 21,4	4.340 21,1	4.588 21,5	4.654 21,5
65 - 79		2.740 13,5	2.575 12,6	2.488 12,1	2.537 11,9	2.981 13,7
80 u. älter		1.979 9,7	2.121 10,4	2.256 11,0	2.279 10,7	2.028 9,4
<b>NW</b>	<b>1.129</b>	<b>1.169</b>	<b>1.305</b>	<b>1.398</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>11.149</b>	<b>11.264</b>	<b>11.345</b>	<b>11.700</b>	<b>11.904</b>
Einpersonenhaushalte		5.796 52,0	5.904 52,4	5.991 52,8		
Paare mit Kindern		1.479 13,3	1.503 13,3	1.516 13,4		
Alleinerziehende		544 4,9 ☹	528 4,7 ☹	524 4,6 ☹		
Sonstige		3.330 29,9	3.329 29,6	3.314 29,2		
<b>Wohnungen</b>		11.147	11.242	11.316		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		756.482	766.816	777.299		
<b>Geburten</b>		243	210	234		
<b>Sterbefälle</b>		262	289	228		
<b>Zuzug</b>	von außerhalb	1.384 6,8	1.374 6,7	1.068 5,2		
	aus Jena	1.666 8,2	1.583 7,7	1.459 7,1		
<b>Wegzug</b>	nach außerhalb	1.313 6,5	1.311 6,4	1.124 5,5		
	nach Jena	1.559 7,7	1.411 6,9	1.332 6,5		
<b>Migranten</b>	Ausländer	1.735 8,5	1.848 9,0	1.879 9,1		
	Aussiedler	262 1,3	265 1,3	267 1,3		
	Einbürgerungen	427 2,1	450 2,2	462 2,2		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>458 3,7 ☹</b>	<b>467 3,7 ☹</b>	<b>550 4,4 ☹</b>		
ALG I (SGB III)		148	198	228		
ALG II (SGB II)		310	269	322		
Jugendliche unter 25 Jahre		3) <sup>3)</sup>	44 2,1 ☹	50 2,4 ☹		
<b>BG insgesamt</b>		<b>602</b>	<b>562</b>	<b>544</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		199 33,1	177 31,5	169 31,1		
Single-BG		355 59,0	353 62,8	335 61,6		
mit Leistungen für Unterkunft		575 95,5	539 95,9	523 96,1		
<b>Personen in BG</b>		<b>1.069</b>	<b>990</b>	<b>967</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>333</b>	<b>308</b>	<b>302</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>125</b>	<b>134</b>	<b>116</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>						
(Fälle - Pers. unter 21)		88 2,3 ☹	96 2,5 ☹	114 2,9 ☹		
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		72 2,9 ☹	81 3,3 ☹	59 2,4 ☹		

Basisdaten

**Nord**



43 Jena-Nord  
 71 Löbstedt Ort  
 72 Nord II  
 120 Zwätzen

**Stadtteilübersicht Jena**

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>Infrastrukturdaten</b>	<b>Nettowohnbauland</b> (ha)	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>55</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	14	14	17		
	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)	<b>65</b>	<b>74</b>	<b>74</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	4	12	12		
	<b>Schulen</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>		
	Grundschule	3	2	2		
	Gemeinschaftsschule	1	1	1		
	Gymnasium	2	2	2		
	andere Schultypen	--	--	--		
	<b>Kindertagesstätten</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>		
	Kita-Plätze	1.000	985	988		
	<b>Jugendeinrichtungen</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
	<b>Seniorenheime</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		
	<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>		
<b>Kultureinrichtungen</b> <sup>2)</sup>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>			

<sup>1)</sup> Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Jena-Nord  
Löbstedt Ort  
Nord II  
Zwätzen

## STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die Struktur des Planungsraumes Nord ist durch die Tallage sowie die Entwicklungsachse B 88/Eisenbahnhauptstrecke gekennzeichnet. Dominant ist der parallel zu dieser Achse entstandene Siedlungs- und Geschosswohnungsbau insbesondere mit der Großsiedlung Jena-Nord. Hinzu kommen die alten Dorflagen Löbstedt und Zwätzen.

Entlang der Achse wurden – durch die sukzessive Umnutzung mehrerer ehemaliger militärischer Standorte – neben gewerblichen Betrieben und Nahversorgungszentren (u. a. "Kaufland" als Nebenzentrum Nord) auch neue Wohnquartiere entwickelt.

## STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung und die **Infrastruktur**ausstattung im Planungsraum können als mittel bis gut bewertet werden. Weite Teile der Siedlungen sind gut durchgrünt und weisen eine gute Freiflächenversorgung sowie Nähe zum Naturraum auf, allerdings ist die Zugänglichkeit und Erholungseignung der Saaleaue durch die Barrierewirkung der Verkehrsachsen B 88/Bahn beeinträchtigt.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als durchschnittlich bewertet werden. Dies spiegeln auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2017 wider, denn 77 % sind mit ihrem Wohngebiet (sehr) zufrieden, was fast exakt dem städtischen Durchschnitt (79 %) entspricht. Auch in der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, liegt der Anteil der mit „Ja“ Antwortenden exakt im gesamtstädtischen Durchschnitt von 85 %.

## DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Im Planungsraum laufen verschiedene demographische Entwicklungen gleichzeitig ab: Das sogenannte "Durchaltern", das das Älterwerden einmal zugezogener Altersgruppen im Stadtteil bezeichnet, hat den Höhepunkt überschritten. Dies ist am rückläufigen Anteil der über 65-Jährigen mit 21,7 % zu erkennen (2012: 23,3 %), der aber immer noch leicht über dem Jenaer Durchschnitt (21,1 %) liegt. Dabei reduziert sich vor allem der Anteil der jüngeren Senioren (65- bis unter 80 Jahre), während der Anteil der **älteren Senioren** (80 Jahre und älter) noch leicht ansteigt. Hier ist in den nächsten Jahren mit einem stärkeren Generationswechsel zu rechnen. Der relativ hohe Anteil der Hochaltrigen bedingt sich auch durch die vier Pflegeheime mit insgesamt 282 Plätzen.

Aktuell leben im Planungsraum Nord 20.554 **Einwohner** mit Haupt- und weitere 1.398 mit Nebenwohnsitz. Die Bevölkerungsprognose 2019 geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner zwischen 2018 und 2030 im Planungsraum aufgrund der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale um rd. 1.500 zunimmt, was einer Steigerung von 6,9 % entspricht. Somit sind in Nord anteilig – sowohl absolut als auch relativ gesehen – die höchsten Einwohnergewinne in Jena zu erwarten.

Gleichzeitig wird die Zahl der statistischen **Privathaushalte** bis 2030 um rd. 760 ansteigen (+ 6,8 %), wobei die großen Haushalte mit vier und mehr Personen überdurchschnittlich um rd. + 11,4 % zunehmen werden. Hierunter nimmt die Anzahl an Familien bis 2030 um ca. 210 zu, wodurch der Anteil auf 18,8 % ansteigt. Nord ist somit der einzige Planungsraum, in dem die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,77 Personen pro Haushalt im Prognosezeitraum mehr oder weniger konstant bleibt,

Stadtteilübersicht Jena **NORD**

während alle anderen Planungsräume vom Haushaltsverkleinerungsprozess betroffen sein werden. Auch bleibt das Durchschnittsalter bis 2030 konstant und entspricht dem Jenaer Durchschnitt.

Der Planungsraum Nord ist – mit Ausnahme der südlichen Quartiere – als studentischer Wohnstandort von untergeordneter Bedeutung, aber nichtsdestotrotz für den innerstädtischen Zuzug attraktiv, was sich insbesondere im Rahmen des Neubaus erkennen lässt. In der Vergangenheit unterlagen die Binnen- und Außenwanderungen größeren Schwankungen, zwischen 2015 und 2019 fielen jedoch beide positiv aus. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 hatte Nord einen **Wanderungsgewinn** von + 429 bzw. + 659 zu verzeichnen, der sowohl auf den Anstieg des außen- als auch des innerstädtischen Zuzugs zurückzuführen war. 2017 lag der Gesamtwanderungssaldo bei + 239 Personen und 2019 bei + 235 Personen. 2020 hat Nord bei den Außenwanderungen erstmalig wieder Verluste (- 56 Personen) zu verzeichnen, die jedoch über innerstädtischen Zuzug (+ 127 Personen) weiterhin kompensiert werden.

Der Zuzug bewirkt, dass der bisherige Prozess der Haushaltsverkleinerung sich teilweise umkehrte und der Anteil der 1-Personen-Haushalte zunächst 2016 mit 51,9 % gegenüber dem Vorjahr (52,6 %) leicht abgenommen hat und danach stagnierte (2017: 52,1 %; 2018: 52,0 %). Aktuell nehmen die 1-Personen-Haushalte sowohl absolut (2019: + 108; 2020: + 87) als auch relativ (2020: 52,8 %) zu. Gleichzeitig ist die Zahl der Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren leicht angestiegen. Die **Familien** machen aktuell 18,0 % aller Haushalte aus (2008: 15,2 %), der Anteil übersteigt sogar wieder den Jenaer Durchschnitt (17,2 %).

Bei den anhaltend hohen Geburtenzahlen (2020: 234; 2018: 243; 2017: 238) und entsprechend bis 2018 weiter zunehmender Zahl der Kleinkinder hat Nord derzeit mit 76,7 % nach den Ortschaften den zweitgeringsten Versor-

ungsgrad mit Kita-Plätzen in Jena zu verzeichnen. Noch 2015 wies Nord einen Versorgungsgrad von 94 % auf. 2020 stehen mit 988 weniger Kita-Plätze zur Verfügung als noch 2017 (1.011), die Zahl der Kleinkinder hat aber in den letzten zwei Jahren um weitere 93 zugenommen.

Die Sozialstruktur kann im gesamtstädtischen Vergleich als eher günstig bezeichnet werden. So liegt der Anteil der **Arbeitslosen** mit 4,4 % ebenso leicht unter dem städtischen Durchschnitt (Jena: 4,8 %) wie der Anteil der **Bedarfgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten mit 4,8 % (Jena: 5,6 %). Der Anteil der **Migranten** beträgt 12,7 % und ist damit gegenüber 2015 (8,3 %) deutlich gestiegen, ist aber immer noch niedriger als in der Gesamtstadt (Jena: 14,8 %).

**WOHNUNGSMARKTASPEKTE**

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel, in den Hanglagen teilweise als gut und entlang der Entwicklungsachse teilweise als einfach eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren **Preissegment** zuzuordnen. Im Bereich der Großwohnsiedlung liegen die Bestandsmieten aufgrund der langjährigen Mietverträge zum Teil noch im preiswerten Segment. Sukzessive entwickelt sich auch dieser Bereich aufgrund der Lagequalitäten und der starken Nachfrage zum mittelpreisigen Segment.

Der Planungsraum ist durch eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Wohnfläche (68,7 m<sup>2</sup>) gekennzeichnet, vor allem aufgrund des hohen Anteils kleiner Geschosswohnungen in Beständen aus den 1930er bis 70er-Jahren. Im Zuge des Neubaus hat sich die durchschnittliche Wohnfläche in den letzten Jahren jedoch erhöht.

Insgesamt wächst das **Wohnungsangebot** weiter durch Neubau und Sanierung, seit 2015 kamen insgesamt rd. 900 Wohnungen dazu. Die Mietwohnungen der Zwischenkriegszeit als auch

der industriellen Bauweise sind fast alle modernisiert, sodass keine nachfragebedingten **Leerstände** zu verzeichnen sind. Insgesamt handelt es sich bei Nord um einen stabilen Wohnungsmarkt mit einer ausgeglichenen Angebots- und Nachfragesituation.

### HANDLUNGSSPEKTRUM

Der Planungsraum Nord ist durch eine stabile Entwicklung bei gleichzeitigem Generationenwechsel gekennzeichnet und bietet überwiegend ein Angebot im mittleren Marktsegment. Zukünftig ist vor allem aufgrund der Wohnungsbautätigkeit von einer steigenden Nachfrage auszugehen, wobei die Zahl der Hochaltrigen noch bis 2025 weiter steigen wird, während sich die Anzahl der jungen Senioren im gleichen Zeitraum reduziert.

Eine Handlungsgrundlage bildet das 2012 beschlossene integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Nord,<sup>1</sup> in dem die Handlungsbedarfe in den Bereichen Soziales, Stadtentwicklung, Wohnen, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung etc. eng aufeinander abgestimmt sind.

Entwicklungsschwerpunkt sind derzeit die Neubaustandorte an der Camburger Straße, Neues Bauen Zwätzen/Oelste und beim Mönchenberge, auf denen unterschiedliche Wohnprojekte vor allem im mittleren Marktsegment realisiert werden. Dieser Neubau kann zu einer Verjüngung der Bevölkerungsstruktur beitragen.

In der Großsiedlung, aber auch in den älteren Einfamilienhausbereichen ist der fortschreitende Generationenwechsel quantitativ bedeutend. Hier wird es zu einer deutlichen Änderung der Bevölkerungsstruktur kommen.

Notwendig ist die Schaffung von altengerechten Wohnungen im Bestand mit einer altersspezifischen Anpassung der Wohnungen, des Wohngebäudes, des Wohnumfeldes sowie den notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Angeboten für Pflege-Wohnen, vor allem im Bereich der Großsiedlung Nord.

Zentrales Handlungsfeld ist die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums sowie die Revitalisierung des Umfeldes des Saalbahnhofs.

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord. Teil A – Analysen, Bewertungen, Prognosen" vom 25.01.2011 sowie Teil B – Leitbild, Ziele, Strategien" vom 03.05.2011.

West / Zentrum



41 Jena-Zentrum  
42 Jena-West  
44 Jena-Süd  
51 Lichtenhain Ort  
52 Mühlenstraße

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>25.912</b>	<b>27.143</b>	<b>27.351</b>	<b>27.220</b>	<b>27.300</b>	<b>27.743</b>
0 - 5		1.698 6,3	1.652 6,0	1.587 5,8	1.599 5,9	1.545 5,6
6 - 17		2.414 8,9	2.424 8,9	2.424 8,9	2.518 9,2	2.476 8,9
18 - 29		8.335 30,7	8.419 30,8	8.254 30,3	7.848 28,7	7.910 28,5
30 - 44		6.767 24,9	6.856 25,1	6.901 25,4	6.803 24,9	6.756 24,4
45 - 64		4.733 17,4	4.786 17,5	4.801 17,6	5.077 18,6	5.271 19,0
65 - 79		2.181 8,0	2.164 7,9	2.150 7,9	2.168 7,9	2.487 9,0
80 u. älter		1.015 3,7	1.050 3,8	1.103 4,1	1.288 4,7	1.298 4,7
<b>HW</b>	<b>23.634</b>	<b>24.805</b>	<b>24.793</b>	<b>24.556</b>	<b>25.003</b>	<b>25.483</b>
0 - 5		1.690 6,8	1.647 6,6	1.575 6,4	1.596 6,4	1.543 6,1
6 - 17		2.381 9,6	2.403 9,7	2.398 9,8	2.443 9,8	2.404 9,4
18 - 29		6.530 26,3	6.431 25,9	6.227 25,4	6.227 24,9	6.368 25,0
30 - 44		6.489 26,2	6.555 26,4	6.566 26,7	6.448 25,8	6.381 25,0
45 - 64		4.540 18,3	4.566 18,4	4.571 18,6	4.888 19,5	5.088 20,0
65 - 79		2.164 8,7	2.147 8,7	2.122 8,6	2.123 8,5	2.418 9,5
80 u. älter		1.011 4,1	1.044 4,2	1.097 4,5	1.278 5,1	1.281 5,0
<b>NW</b>	<b>2.278</b>	<b>2.338</b>	<b>2.558</b>	<b>2.664</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>15.138</b>	<b>15.286</b>	<b>15.314</b>	<b>15.393</b>	<b>15.791</b>
Einpersonenhaushalte		9.051 59,8	9.253 60,5	9.319 60,9		
Paare mit Kindern		1.962 13,0	1.937 12,7	1.912 12,5		
Alleinerziehende		556 3,7 ☺	573 3,7 ☺	528 3,4 ☺		
Sonstige		3.569 23,6	3.523 23,0	3.555 23,2		
<b>Wohnungen</b>		13.517	13.555	13.592		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		976.458	980.634	986.282		
<b>Geburten</b>		296	283	289		
<b>Sterbefälle</b>		160	180	210		
<b>Zuzug</b>	von außerhalb	2.357 9,5	2.257 9,1	1.903 7,7		
	aus Jena	2.280 9,2	2.168 8,7	2.090 8,5		
<b>Wegzug</b>	nach außerhalb	2.270 9,2	2.200 8,9	1.917 7,8		
	nach Jena	2.489 10,0	2.335 9,4	2.374 9,7		
<b>Migranten</b>	Ausländer	2.574 10,4	2.629 10,6	2.600 10,6		
	Aussiedler	339 1,4	340 1,4	358 1,5		
	Einbürgerungen	712 2,9	758 3,1	783 3,2		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>576</b> 3,3 ☺	<b>488</b> 2,8 ☺	<b>620</b> 3,6 ☺		
ALG I (SGB III)		248	228	296		
ALG II (SGB II)		328	260	324		
Jugendliche unter 25 Jahre		<sup>3)</sup>	41 1,2 ☺	60 1,8 ☺		
<b>BG insgesamt</b>		<b>678</b>	<b>575</b>	<b>582</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		120 17,7	112 19,5	102 17,5		
Single-BG		524 77,3	439 76,3	447 76,8		
mit Leistungen für Unterkunft		633 93,4	550 95,7	559 96,0		
<b>Personen in BG</b>		<b>976</b>	<b>845</b>	<b>837</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<sup>3)</sup>	<b>193</b>	<b>168</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>94</b>	<b>106</b>	<b>101</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>91</b> 1,8 ☺	<b>99</b> 2,0 ☺	<b>110</b> 2,2 ☺		
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)						
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige		<b>131</b> 4,1 ☺	<b>112</b> 3,5 ☺	<b>99</b> 3,2 ☺		
7 bis 20 J. nach Wohnort)						

Basisdaten

**West / Zentrum**


41 Jena-Zentrum  
 42 Jena-West  
 44 Jena-Süd  
 51 Lichtenhain Ort  
 52 Mühlenstraße

**Stadtteilübersicht Jena**

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>Infrastrukturdaten</b>	<b>Nettowohnbauland</b> (ha)	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>42</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	12	12	20		
	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)	<b>49</b>	<b>53</b>	<b>53</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	--	4	4		
	<b>Schulen</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>		
	Grundschule	2	2	2		
	Gemeinschaftsschule	1	1	1		
	Gymnasium	--	--	--		
	andere Schultypen	3	3	3		
	<b>Kindertagesstätten</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>		
	Kita-Plätze	1.490	1.525	1.586		
	<b>Jugendeinrichtungen</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
	<b>Seniorenheime</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>		
	<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>12</b>		
	<b>Kultureinrichtungen</b> <sup>2)</sup>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>		

<sup>1)</sup> Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Jena-Zentrum  
 Jena-West  
 Jena-Süd  
 Lichtenhain Ort  
 Mühlenstraße

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum West/Zentrum umfasst das historische Zentrum Jenas sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Stadtteile. Das Zentrum wird durch die zentralen Funktionen Handel, Dienstleistungen, Verwaltung und die Universität dominiert, während das Wohnen untergeordnet ist.

In den Stadtteilen West und Süd schließt sich eine weitgehend geschlossene Altbaubebauung und dichter gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau einerseits sowie aufgelockerte Villenviertel und der Siedlungsbau der 1920er und 1930er-Jahre andererseits an.

Diese Struktur wird ergänzt durch zahlreiche Standorte von Forschung und Lehre sowie insbesondere in Jena-Süd von gewerblichen Standorten im Bereich Tatzendpromenade. Mehrere Kliniken wurden in den letzten Jahren außer Betrieb genommen.

### STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung durch den ÖPNV ist sehr gut. Allerdings werden durch den Individualverkehr in Stoßzeiten vor allem die Durchfahrtsstrecken stark belastet. Zudem sind in zahlreichen Quartieren die Stellplätze knapp und führen zu einer hohen Belastung.

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur sind nur kleinteilige, aber hochwertige Grünflächen vorhanden. Durch die Nähe zum Naturraum weist das Gebiet insgesamt eine gute Freiflächenversorgung auf.

Die **Infrastruktur**ausstattung im Planungsraum kann als gut bis sehr gut bewertet werden und ist durch kurze Wege gekennzeichnet. In den

vergangenen zwei Jahren wurden die Kita-Kapazitäten um zwei neue Kindertagesstätten mit insgesamt 66 Plätzen erweitert. 2020 kamen weitere 2 Kitas mit 96 Plätzen hinzu. Dadurch wurde die Kinderbetreuung in diesem Planungsraum mit einem hohen Kinderanteil deutlich verbessert. Die Betreuungsquote ist von 83,7 % (2017) auf 99,9 % (2020) gestiegen und liegt sogar leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (98,3 %).

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als gut bis sehr gut bewertet werden. West gehört zu den beliebten Wohngebieten in Jena und wird insbesondere von jungen Haushalten und Studenten bevorzugt. Laut Bewohnerbefragung 2017 würden 87 % ihr Wohngebiet weiter empfehlen, ein Wert, der knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und deutlich unter den Ergebnissen der Befragung von 2011 (92 %) liegt. Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem eigenen Wohngebiet sind 43 % sehr zufrieden, nach Ost der zweithöchste Wert unter dem Planungsräumen, zugleich sind 16 % nur teils/teils zufrieden.

### DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Der seit Jahren anhaltende Anstieg der **Bevölkerungszahl** ist 2018 erstmalig zum Stillstand gekommen. Im Folgejahr lag der Einwohnersaldo (mit Hauptwohnsitz) im negativen Bereich und 2020 hat West/Zentrum einen Rückgang um - 237 Personen auf 24.556 Einwohner mit Hauptwohnsitz zu verzeichnen. Hinzu kommen 2.664 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Der Planungsraum konzentriert somit mehr als ein Drittel aller Einwohner Jenas mit Nebenwohnsitz, die meisten von ihnen dürften **Studenten** sein.

In der Bevölkerungsprognose 2019 wird von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2030 um rd. 600 Einwohner (+ 2,2 %) ausgegangen.

## Stadtteilübersicht Jena WEST / ZENTRUM

West/Zentrum bleibt weiterhin der jüngste Planungsraum, auch wenn das sehr junge Durchschnittsalter von 37,1 (2018) auf 38,7 Jahre (2030) ansteigen wird.

Ursachen für den Anstieg in den vergangenen Jahren waren hauptsächlich der hohe außersstädtische Zuzug (2018: + 87; 2016: + 269; 2015: + 406) sowie der deutliche **Geburtenüberschuss** (2018; + 136; 2017: + 148; 2016: + 202; 2015: + 155).

Allerdings ist der **Wanderungssaldo** von außerhalb nach West/Zentrum (2019: + 57; 2018 + 87; 2017: + 17) gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen und war sogar 2020 leicht negativ (- 14 Personen). Dazu hat auch der abnehmende Zuzug von Flüchtlingen beigetragen und 2020 das corona-bedingte Ausbleiben ausländischer Studierender. Dieser Planungsraum profitierte in den letzten Jahren am stärksten von der Wanderung aus anderen Städten und Gemeinden. Innerstädtisch hat West/Zentrum meist Verluste zu verzeichnen (2020: - 284; 2019: - 152; 2018: - 209; 2017: - 129), die seit 2019 zum negativen Gesamtsaldo beitragen.

Im Vergleich zu den anderen Planungsräumen weist West/Zentrum auch weiterhin die jüngste **Altersstruktur** auf. Über die Hälfte der Einwohner (55,7 %) ist 18 bis 44 Jahre alt, ihr Anteil liegt damit 13 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies verdeutlicht die starke Bedeutung des Planungsraumes als Standort des studentischen Wohnens.

Der Planungsraum weist mit 60,9 % 1-Personen-**Haushalten** den mit Abstand höchsten Anteil in Jena auf. Viele von ihnen leben jedoch zusammen in Wohngemeinschaften, sodass der tatsächliche Anteil der Wohnhaushalte mit einer Person bis zu 10 %-Punkte niedriger sein dürfte (► zur Differenz der statistischen Privathaushalte zu den Wohnhaushalten siehe Kapitel B 1.2).

Aufgrund des gefragten Wohnstandortes wird der Planungsraum West/Zentrum voraussichtlich bis 2030 um 4,3 % auf insgesamt rd. 15.790 statistische Privathaushalte anwachsen. Dabei wird sich die Zahl der 1-Personen-Haushalte nochmals um rd. 620 Haushalte vergrößern, während die Zahl der Familien um ca. 120 leicht

zurückgeht.

In West/Zentrum wohnen absolut betrachtet die meisten Haushalte mit Kindern, der relative Anteil liegt aber mit aktuell 15,9 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (17,2 %). Jedoch ist der Anteil der **Kleinkinder** (0-5 Jahre) mit 6,4 % der höchste in Jena. Dies steht in Zusammenhang mit den relativ stabilen Geburtenzahlen. Entsprechend liegt der Geburtenüberschuss auf einem sehr hohen Niveau, zeigt aber einen rückläufigen Trend (2020: 79; 2019: + 103; 2018; + 136; 2017: + 148).

Insgesamt ist West/Zentrum ein bevorzugter Wohnstandort von Studenten und Akademikern, gleichzeitig ist der Anteil der **Arbeitslosen** mit 3,6 % der dritt niedrigste nach den Ortschaften und dem Planungsraum Ost. Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist bis 2019 auf 575 gesunken und bleibt auch 2020 mit 582 mehr oder weniger stabil. Ihr Anteil an allen Haushalten beträgt damit 3,8 % (2015: 5,3 %). Der Anteil der **Migranten** hat hingegen weiter zugenommen und beträgt nun 15,2 % und liegt damit leicht über dem städtischen Durchschnitt von 14,8 %, was ansonsten nur noch im Planungsraum Lobeda der Fall ist.

### WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel bis gut, entlang zentraler Verkehrsachsen auch als einfach eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren und teilweise dem höheren **Preissegment** zuzuordnen, wobei auch spezifisch höhere Preise für studentisches Wohnen festzustellen sind.

Mittlerweile weisen sowohl die Altbauten als auch die Siedlungen einen hohen **Sanierungsgrad** auf. Der Wohnungsbestand nahm seit 2016 durch Nachverdichtung (Lückenbebauung) und Sanierung weiter um 286 Wohneinheiten zu (2020: + 37; 2019: + 38; 2018: + 124; 2017: + 87). Hinter der durchschnittlichen **Wohnfläche** von rd. 72,6 m<sup>2</sup> je Wohnung verbirgt sich eine breite Wohnungsgrößenstruktur. Aktuell handelt es sich um einen stabilen Wohnungsmarkt mit einer angespannten Nachfragesituation.

**HANDLUNGSSPEKTRUM**

Der Planungsraum West/Zentrum gehört aufgrund der zentralen Lage zu den attraktivsten Standorten in Jena. Auch zukünftig ist ein stabiler Wohnungsmarkt wahrscheinlich, nur Standorte mit hoher Verkehrsbelastung sind problematisch. Der Planungsraum West bleibt Schwerpunkt der studentischen Nachfrage. Eine Handlungsgrundlage bildet das 2016 beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept West/Zentrum.<sup>1</sup> Entwicklungsschwerpunkt ist die städtebaulich-räumliche und funktionale Aufwertung der urbanen Quartiere und der Stadtmitte einerseits und der Erhalt der grünen Quartiere andererseits. Der innerstädtische Gewerbestandort Tatzendpromenade soll langfristig gesichert werden.

Die Universitätsstandorte sollen als Stadtuniversität städtebaulich integriert werden. Durch die erfolgte Verlagerung von Klinikumseinrichtun-

gen nach Lobeda und das Freiwerden zahlreicher Gebäude kann eine deutliche Attraktivitätssteigerung (z. B. Bachstraßenviertel) und Weiterentwicklung der Kernstadt auch für Wohnzwecke erreicht werden. Dies wäre städtebaulich wünschenswert, da es sich um integrierte Standorte handelt. Im Rahmen der zukünftigen Bebauung der Stadtmitte (z. B. Eichplatz und Inselplatz) soll neben den Kernnutzungen ebenso Wohnraum geschaffen werden.

Für die alte Ortslage Lichtenhain steht die Entwicklung eines qualitativ vollen Wohnstandortes mit intaktem Wegenetz und Bewahrung angrenzender Naturräume im Vordergrund.

Insgesamt ist es Ziel, das Wohnungsangebot im Planungsraum West zu erweitern und neue nachgefragte Wohnungsangebote durch Ergänzung von Geschosswohnungsneubauten, Stadthäusern in Baulücken sowie zusätzliche Flächenausweisung zu schaffen.

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept West/Zentrum" vom 29.10.2016, StR-Beschluss 15/0648-BV vom 27.01.2016.

# Ortschaften



- 11 Ammerbach Ort
- 30 Göschwitz
- 100 Wöllnitz
- 111 Ziegenhain Ort
- 132 Drackendorf
- 133 Ilmnitz
- 141 Maua
- 142 Leutra
- 151 Münchenroda
- 152 Remderoda
- 161 Krippendorf
- 162 Vierzehnheiligen
- 170 Isserstedt
- 181 Cospeda
- 182 Lützeroda
- 183 Closewitz
- 191 Kunitz
- 192 Laasan
- 201 Jenapiesnitz
- 202 Wogau

# Stadtteilübersicht Jena

Stand: 23.11.2021

	IST				Prognose 2019	
	2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>9.103</b>	<b>9.299</b>	<b>9.341</b>	<b>9.375</b>	<b>9.404</b>	<b>9.478</b>
0 - 5		533 5,7	528 5,7	500 5,3	468 5,0	457 4,8
6 - 17		1.206 13,0	1.239 13,3	1.242 13,2	1.238 13,2	1.196 12,6
18 - 29		852 9,2	821 8,8	854 9,1	821 8,7	849 9,0
30 - 44		1.706 18,3	1.703 18,2	1.683 18,0	1.631 17,3	1.565 16,5
45 - 64		3.029 32,6	3.014 32,3	2.979 31,8	2.887 30,7	2.770 29,2
65 - 79		1.588 17,1	1.593 17,1	1.622 17,3	1.742 18,5	1.969 20,8
80 u. älter		385 4,1	443 4,7	495 5,3	618 6,6	673 7,1
<b>HW</b>	<b>8.888</b>	<b>9.093</b>	<b>9.115</b>	<b>9.132</b>	<b>9.226</b>	<b>9.290</b>
0 - 5		530 5,8	524 5,7	497 5,4	466 5,1	455 4,9
6 - 17		1.197 13,2	1.230 13,5	1.231 13,5	1.225 13,3	1.184 12,7
18 - 29		729 8,0	693 7,6	712 7,8	758 8,2	789 8,5
30 - 44		1.672 18,4	1.656 18,2	1.636 17,9	1.594 17,3	1.532 16,5
45 - 64		2.997 33,0	2.980 32,7	2.944 32,2	2.843 30,8	2.724 29,3
65 - 79		1.583 17,4	1.589 17,4	1.617 17,7	1.724 18,7	1.938 20,9
80 u. älter		385 4,2	443 4,9	495 5,4	616 6,7	668 7,2
<b>NW</b>	<b>215</b>	<b>206</b>	<b>226</b>	<b>243</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>4.098</b>	<b>4.155</b>	<b>4.190</b>	<b>4.206</b>	<b>4.272</b>
Einpersonenhaushalte		1.156 28,2	1.241 29,9	1.278 30,5		
Paare mit Kindern		892 21,8	894 21,5	879 21,0		
Alleinerziehende		146 3,6 ☺	148 3,6 ☺	147 3,5 ☺		
Sonstige		1.904 46,5	1.872 45,1	1.886 45,0		
<b>Wohnungen</b>		4.199	4.241	4.250		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		421.565	426.712	429.001		
<b>Geburten</b>		82	70	77		
<b>Sterbefälle</b>		41	54	55		
<b>Zuzug</b>	von außerhalb	263 2,9	223 2,4	230 2,5		
	aus Jena	330 3,6	340 3,7	302 3,3		
<b>Wegzug</b>	nach außerhalb	299 3,3	273 3,0	283 3,1		
	nach Jena	281 3,1	280 3,1	246 2,7		
<b>Migranten</b>	Ausländer	195 2,1	194 2,1	196 2,1		
	Aussiedler	146 1,6	154 1,7	159 1,7		
	Einbürgerungen	121 1,3	132 1,4	140 1,5		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>101</b> 1,9 ☺	<b>89</b> 1,7 ☺	<b>125</b> 2,4 ☺		
ALG I (SGB III)		60	50	76		
ALG II (SGB II)		41	39	49		
Jugendliche unter 25 Jahre		3)	3)	3)		
<b>BG insgesamt</b>		<b>72</b> 3)	<b>60</b> 3)	<b>76</b> 3)		
mit Kindern unter 18 Jahren						
Single-BG		53 73,6	51 85,0	54 71,1		
mit Leistungen für Unterkunft		55 76,4	53 88,3	65 85,5		
<b>Personen in BG</b>		<b>106</b>	<b>74</b>	<b>123</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		3)	3)	<b>32</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>11</b>	<b>12</b>	<b>14</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>33</b> 1,7 ☺	<b>36</b> 1,8 ☺	<b>39</b> 2,0 ☺		
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)						
<b>Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)</b>		<b>37</b> 2,7 ☺	<b>25</b> 1,8 ☺	<b>29</b> 2,1 ☺		

Basisdaten

		IST				Prognose 2019	
		2012	2018	2019	2020	2025	2030
<b>Infrastrukturdaten</b>	<b>Nettowohnbauland</b> (ha)		<b>64</b>	<b>64</b>	<b>71</b>		
	dar.: verfügbar (ha)		12	12	18		
	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>		
	dar.: verfügbar (ha)		37	39	39		
	<b>Schulen</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		
	Grundschule		--	--	--		
	Gemeinschaftsschule		--	--	--		
	Gymnasium		--	--	--		
	andere Schultypen		2	2	2		
	<b>Kindertagesstätten</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>		
	Kita-Plätze		<b>325</b>	<b>318</b>	<b>328</b>		
	<b>Jugendzimmer</b>		--	--	--		
	<b>Seniorenheime</b>		--	--	--		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>		--	--	--		
<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>			
<b>Kultureinrichtungen</b> <sup>2)</sup>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>			

<sup>1)</sup> Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Ammerbach Ort  
Göschwitz  
Wöllnitz  
Ziegenhain Ort  
Drackendorf  
Ilmnitz  
Maua

Leutra  
Münchenroda  
Remderoda Krippendorf  
Vierzehnheiligen  
Isserstedt  
Cospeda

Lützeroda  
Closewitz  
Kunitz  
Laasan  
Jenapießnitz  
Wogau

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Ortschaften umfasst die in den Seitentälern der Saale sowie auf den Hochflächen befindlichen ländlichen Ortsteile. Sie verfügen zumeist noch über einen intakten, dörflich geprägten Ortskern, der zum Rande hin oft städtisch überformt ist.

Seit den 1990er-Jahren sind mehrere Dörfer wie Cospeda, Drackendorf, Ilmnitz oder Wogau um großflächige Einfamilienhausstandorte gewachsen.

### STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die ländlichen Ortschaften verfügen zumeist über eine einfache Verkehrserschließung, der öffentliche Nahverkehrsanschluss ist aber dennoch gesichert. Aufgrund ihrer ländlichen Lage ist die Grün- und Freiflächenversorgung hoch.

Entsprechend der kleinen Einzugsbereiche ist die **Infrastruktur**ausstattung nur gering. Mit Ausnahme der Jugendzimmer ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit sozialer Infrastruktur festzustellen, insbesondere bei Kinderbetreuungsplätzen gibt es eine erhebliche Differenz zwischen Bedarf und lokalem Angebot. Aktuell gibt es sechs Kindertagesstätten mit 328 Plätzen, der Versorgungsgrad ist mit 65,6 % weiterhin stark unterdurchschnittlich.

Das **Image** der ländlichen Ortsteile differiert je nach Ortschaft zwischen einfach und mittel. In der Bewertung ihrer Bewohner liegen laut Bewohnerbefragung 2017 die Ortschaften leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, 83 % sind (sehr) zufrieden. Hinsichtlich der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, antworteten 85 % mit Ja, was dem Jenaer Durchschnitt entspricht.

### DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerungszahl** in den Ortschaften insgesamt (9.375) nahm in den Vorjahren kontinuierlich leicht zu (2020: + 34; 2019: + 42; 2018: + 20; 2017: + 75). Eine Ausnahme bildete das Jahr 2016 (- 29) aufgrund von Fortzügen aus der Unterkunft für Geflüchtete in Göschwitz.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist meist durch einen Geburtenüberschuss gekennzeichnet (2020: + 22; 2019: +16; 2018: + 41; 2017: + 31).

Die **Wanderungen** ergaben noch bis 2014 – trotz jährlicher Schwankungen – zumeist einen positiven Gesamtsaldo zwischen 30 und 50 Personen, der im Wesentlichen auf den innerstädtischen Zuzug zurückzuführen war, bei leichten Verlusten über die Stadtgrenze. Die Flüchtlingsbewegungen (Unterkunft Göschwitz) haben eine Umkehr dieser Entwicklungen ausgelöst: 2015 und 2016 gab es eine stärkere Zuwanderung von außerhalb (+ 218 bzw. + 173) und innerstädtische Verluste (- 214 bzw. - 226), die insbesondere 2016 erstmalig zu einem negativen Wanderungssaldo von - 53 Personen in den Ortschaften beigetragen haben. Seit 2017 kann wieder eine Rückkehr der typischen Wandertrends beobachtet werden, mit den innerstädtischen Wanderungsgewinnen (2020: + 56; 2019: + 60; 2018: + 49; 2017: + 35) bei leichten Verlusten in der Außenwanderung (2020: - 53; 2019: - 50; 2018: - 36; 2017: - 8).

Laut Bevölkerungsprognose 2019 ist bis zum Jahr 2030 mit einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl um ca. 180 auf 9.480 Einwohner zu rechnen, was einem Anstieg von 1,9 % entsprechen würde.

Der Anteil an **Kleinkindern** entspricht mit 5,3 % ungefähr dem gesamtstädtischen Durchschnitt

(5,4 %). Der Anteil an Jugendlichen ist mit 13,2 % jedoch überdurchschnittlich hoch (Jena: 9,7 %), was eine Folge des Zuzugs der vergangenen Jahre ist. Aus dem gleichen Grund dominieren die mittelalten Jahrgänge (45- bis 64-Jährige), deren Anteil mit 31,8 % deutlich über dem Jenaer Durchschnitt (21,5 %) liegt. Somit ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Durchalterung zu rechnen. Bis 2030 nimmt das Durchschnittsalter voraussichtlich um 2,5 Jahre auf 47,3 zu. Neben Winzerla (2030: 47,6) werden die Ortschaften zu den ältesten Planungsräumen gehören.

Die Zahl der **Haushalte** insgesamt stieg in den letzten Jahren – mit Ausnahme von 2018 – leicht an (2020: + 35; 2019: + 57; 2017: + 48; 2016: + 44; 2015: + 42). Dabei hat die Zahl der Haushalte mit Kindern noch etwas zugenommen, ihr Anteil liegt mit 24,5 % weit über dem Durchschnitt Jenas (17,2 %). Entsprechend ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 30,5 % mehr oder weniger gleich geblieben und auch weiterhin stark unterdurchschnittlich (Jena: 53,1 %).

Laut der Haushaltsprognose 2019 steigen die statistischen Privathaushalte bis zum Jahr 2030 um ca. 170 (+ 4,2 %) an. In diesem Zusammenhang nehmen insbesondere die 1-Personen-Haushalte um 12 % zu, die trotzdem weiterhin den geringsten Anteil in Jena aufweisen. Umgekehrt geht zwar der Anteil an Familien auf 22,6 % (2030) zurück, bleibt aber immer noch der höchste unter den Planungsräumen.

Der **Migranten**-Anteil ist mit 5,4 % der niedrigste aller Planungsräume. Der Anteil der **Arbeitslosen** an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren bleibt mit 2,4 % – wie auch in den letzten Jahren – stets unter dem Durchschnitt Jenas (4,8 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist bis 2019 auf 60 zurückgegangen, 2020 wieder auf 76 angestiegen,

was einem Anteil von 1,8 % aller Haushalte entspricht – auch dies der niedrigste Wert in Jena.

### WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** in den ländlichen Ortsteilen können zumeist als mittel, in einigen Dörfern oder Lagen auch als einfach eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen durch das Einfamilienhausangebot geprägt, wobei die Dörfer auf den Hochflächen überwiegend dem preiswerten **Marktsegment** und die im Saaletal gelegenen teilweise auch dem höherpreisigen Segment zuzuordnen sind.

Auch wenn der große Bauboom nachgelassen hat, war in den vergangenen Jahren weiterhin eine leichte, aber kontinuierliche Zunahme von 30 bis 40 **Wohnungen** im Jahr zu verzeichnen. Aufgrund der vorrangig dörflichen sowie Ein- und Zweifamilienhausstruktur ergibt sich mit rd. 100,69 m<sup>2</sup> eine weit überdurchschnittliche **Wohnungsgröße**, die in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen ist.

### HANDLUNGSSPEKTRUM

Insgesamt ist der Planungsraum Ortschaften durch eine stabile Entwicklung gekennzeichnet, hinsichtlich des Entwicklungspotenzials müssen die einzelnen Dörfer jedoch unterschiedlich bewertet werden. So besteht für den Großteil der Dörfer das Haupthandlungsziel im Erhalt der dörflichen Struktur, die durch klare Grünflächen-Zäsuren gegenüber der Kernstadt unterstützt werden.

Eine Handlungsgrundlage bildet die 2015 beschlossene Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der Stadt Jena.<sup>1</sup> Einige Ortsteile müssen aber auch Angebote zur Befriedigung der gesamtstädtischen Nachfrage nach preiswerten Einfamilienhäusern langfristig vorhalten, wenn die

<sup>1</sup> Vgl. hierzu "Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der Stadt Jena" vom März 2015, StR-Beschluss 15/0411-BV vom 26.08.2015.

Stadtteilübersicht Jena    **ORTSCHAFTEN**

Umlandwanderungen weiter reduziert werden sollen. Davon hängt entscheidend die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften ab, die ansonsten vor allem durch den Fortzug junger Menschen rückläufig wäre.

Hinsichtlich der Nutzung von Infrastruktureinrichtungen werden die ländlich geprägten Ortschaften auch zukünftig – aufgrund der kleinteiligen Struktur – auf das Zentrum ausgerichtet sein.

**Zuordnung der Statistischen Bezirke zur Gemarkung, zum Ortsteil  
und zum Planungsraum**

<b>Nr.</b>	<b>Statistischer Bezirk Name</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>vorwiegend im Ortsteil</b>	<b>Planungsraum</b>
11	Ammerbach Ort	Ammerbach	Ammerbach	Ortschaft
12	Beutenberg / Winzerlaer Straße	Ammerbach	Jena-Süd	Winzerla und Umgebung
21	Burgau Ort	Burgau	Burgau	Winzerla und Umgebung
22	Ringwiese Flur Burgau	Burgau	Jena-Süd	Winzerla und Umgebung
30	Göschwitz	Göschwitz	Göschwitz	Ortschaft
41	Jena-Zentrum	Jena	Jena-Zentrum	West / Zentrum
42	Jena-West	Jena	Jena-West	West / Zentrum
43	Jena-Nord	Jena	Jena-Nord	Nord
44	Jena-Süd	Jena	Jena-Süd	West / Zentrum
51	Lichtenhain Ort	Lichtenhain	Lichtenhain	West / Zentrum
52	Mühlenstraße	Lichtenhain	Jena-Süd	West / Zentrum
61	Lobeda-Altstadt	Lobeda	Lobeda-Altstadt	Alt- und Neulobeda
62	Lobeda-West	Lobeda	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
63	Lobeda-Ost	Lobeda	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
71	Löbstedt Ort	Löbstedt	Löbstedt	Nord
72	Nord II	Löbstedt	Jena-Nord	Nord
81	Wenigenjena / Kernberge	Wenigenjena	Kernberge	Ost
82	Wenigenjena Ort	Wenigenjena	Wenigenjena	Ost
83	Wenigenjena / Schlegelsberg	Wenigenjena	Wenigenjena	Ost
90	Winzerla	Winzerla	Winzerla	Winzerla und Umgebung
100	Wöllnitz	Wöllnitz	Wöllnitz	Ortschaft
111	Ziegenhain Ort	Ziegenhain	Ziegenhain	Ortschaft
112	Ziegenhainer Tal	Ziegenhain	Kernberge	Ost
120	Zwätzen	Zwätzen	Zwätzen	Nord
131	Drackendorf / Lobeda-Ost	Drackendorf	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
132	Drackendorf	Drackendorf	Drackendorf	Ortschaft
133	Ilmnitz	Ilmnitz	Ilmnitz	Ortschaft
141	Maua	Maua	Maua	Ortschaft
142	Leutra	Leutra	Leutra	Ortschaft
151	Münchenroda	Münchenroda	Münchenroda / Remderoda	Ortschaft
152	Remderoda	Remderoda	Münchenroda / Remderoda	Ortschaft
161	Krippendorf	Krippendorf	Krippendorf	Ortschaft
162	Vierzehnheiligen	Vierzehnheiligen	Vierzehnheiligen	Ortschaft
170	Isserstedt	Isserstedt	Isserstedt	Ortschaft
181	Cospeda	Cospeda	Cospeda	Ortschaft
182	Lützeroda	Lützeroda	Lützeroda	Ortschaft
183	Closewitz	Closewitz	Closewitz	Ortschaft
191	Kunitz	Kunitz	Kunitz/Laasan	Ortschaft
192	Laasan	Laasan	Kunitz/Laasan	Ortschaft
201	Jenaprießnitz	Jenaprießnitz	Jenaprießnitz / Wogau	Ortschaft
202	Wogau	Wogau	Jenaprießnitz / Wogau	Ortschaft