

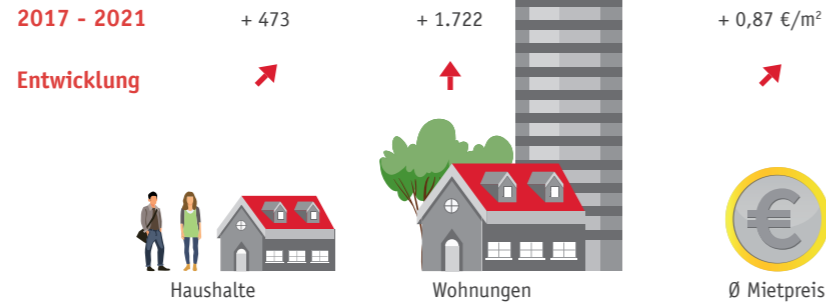
Die grundsätzliche Zufriedenheit der Jenaer mit ihrer Stadt schlägt sich gemäß Befragung auch in einem positiven Image nieder. So schätzen knapp 80 % das Image als Wohnstandort als gut oder sogar sehr gut ein. Und Jena ist nicht nur bei den Einwohnern beliebt. Jedes Jahr ziehen über 6.000 Menschen in die Stadt. Sie alle suchen eine neue Wohnung, Sie ziehen in vorhandene Bestandswohnungen ein, aber auch in die vielen neuen Wohnungen, die in den letzten Jahren entstanden sind, sei es im Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus. Im Wohnungsmarkt von Jena ist also weiterhin Dynamik.

Verbunden mit der hohen Nachfrage sind ein Rückgang des Leerstands, steigende Preise und die Abwanderung von Einwohnern in das Umland, welche kein oder kein passendes Wohnungsangebot innerhalb der Stadt finden. Dabei lag die Neubautätigkeit in Jena in den vergangenen Jahren bereits auf einem im regionalen Vergleich hohen Niveau. Seit 2017 sind insgesamt mehr als 1.700 Wohnungen entstanden.

Nicht nur anhand des Wanderungsgeschehens lassen sich Rückschlüsse auf den Wohnungsmarkt ziehen. Auch gestiegene Mieten bilden den Nachfragedruck ab. 2022 liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 7,73 Euro je Quadratmeter und damit rund 13 % über dem 2017er-Wert mit 6,86 Euro.

Durchschnittliche Mieten liegen dabei auch 2022 weiterhin bei den Wohnungsunternehmen deutlich unter dem Niveau von privaten Vermietern. Räumliche Schwerpunkte der or-

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt seit 2017



Datengrundlage: Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ganisierten Wohnungswirtschaft befinden sich vor allem in den Großwohnsiedlungen in Lobeda und in Winzerla. Private Eigentümer dagegen fokussieren vorrangig die Planungsräume Ost und West mit sanierten Altbauwohnungen und Neubau. Während der Hauptanteil aller Wohnungen im privaten Sektor den Bereich ab 7,50 €/m² abbildet, ruft die Wohnungswirtschaft vorrangig Mieten von 5,00 bis 7,00 €/m² auf. Damit spielen diese Unternehmen, die rund 55 % der Jenaer Mietwohnungen verwalten, eine zentrale Rolle bei der Versorgung mit preiswerten Mietwohnungen. Dieser duale Wohnungsmarkt äußert sich auch in der jeweiligen Mieterstruktur: Bei den privaten Vermietern wohnen mehr Haushalte mit höheren Einkommen sowie tendenziell jüngere Mieter. Bei den Wohnungsunternehmen ist dagegen ein wesentlich höherer Anteil an Senioren zu finden.

Aber bedeutet dies, dass auch jeder (potenzielle) Einwohner in Jena die passende Wohnung in gewünschter Lage findet? Bedingt durch einen starken Zuzug bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, was Stadtrat, Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen tun müssen, damit zukünftig für alle Jenaer gute Wohnungen zum bezahlbaren Preis angeboten werden können. Hierzu sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2022, also die Meinungen und Einschätzungen der Mieter und Eigentümer der Stadt Jena, von besonderer Bedeutung. Sie geben allen beteiligten Akteuren wichtige Hinweise, um für die adäquate Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes die richtigen Weichen stellen zu können.

EINLADUNG ÖFFENTLICHE PRÄSENTATION DER UMFRAGEERGEBNISSE

22.11.2022 · 17 bis 19 Uhr · Volkshaus (Grete-Unrein-Raum)
Carl-Zeiss-Platz 15, 07743 Jena

Wir laden Sie herzlich zur öffentlichen Präsentation der detaillierten Umfrageergebnisse ins Volkshaus Jena ein. Neben Vertretern der Stadt wird auch die Wohnungswirtschaft vor Ort sein. Im Rahmen einer anschließenden Podiumsdiskussion möchten wir mit Ihnen gemeinsam erörtern, was die Antworten der Bürger für die Stadtentwicklung bedeuten.

Wir freuen uns auf einen regen Austausch mit Ihnen.

Ihr Christian Gerlitz,
Dezernent für Stadtentwicklung

BETRIEBSKOSTEN – DAUERHAFT GEÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN?

Die im Text dargestellten Warmmieten bilden das Mietniveau des Jahres 2021 ab. Seitdem hat sich die Nebenkostensituation bedingt durch den Krieg in der Ukraine massiv verändert. Aussagen zur langfristigen Entwicklung lassen sich derzeit noch nicht treffen. Dennoch ist klar, dass diese kurzfristigen Änderungen zu Mehrbelastungen der Haushalte führen werden, welche die Umfrageergebnisse nicht abbilden. Die anderen Ergebnisse, beispielsweise bezogen auf Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit, gelten jedoch weiterhin.

JENA, NACHGEFRAGT

SONDERAUSGABE ZUR BEFRAGUNG „WOHNEN IN JENA 2022“

GUT WOHNEN IN JENA?

Wie wohnen die Bürger in Jena, wie zufrieden sind sie mit ihrer Wohnsituation im Allgemeinen und ihren Quartieren? Was hat sich in den vergangenen Jahren geändert? Wo gibt es Verbesserungspotenzial? Um dies zu beantworten, hakte die Stadt Jena fünf Jahre nach der letzten Haushaltsbefragung nach. Ende August wurden insgesamt 7.000 Fragebögen verschickt, deren Auswertungen wichtige Erkenntnisse zum Wohnstandort Jena liefern. So viel vorab: Es gibt viel Positives zu berichten, allerdings auch einige Punkte, die zum Nachdenken anregen.

Die Bewohner meinen: Jena ist grundsätzlich ein attraktiver Wohnstandort. So gaben bei der diesjährigen Haushaltsbefragung 90 % der Befragten an, dass sie gerne oder sehr gerne in Jena leben. „Sehr gerne“ kreuzte sogar etwa die Hälfte an. Erneut hohes Lob für die Stadt. Bereits im Rahmen der letzten Befragung vor fünf Jahren war das Ergebnis ähnlich positiv ausgefallen.

WIE GERNE LEBEN SIE IN JENA?

Besonders hoch ist die Zufriedenheit im Planungsraum Ost (94 %) sowie in den Ortschaften (92 %). Geht es um eine Einschätzung der Entwicklung der Wohngebiete in den vergangenen fünf Jahren bestätigen dabei 84 % dem Planungsraum Ost eine konstante beziehungsweise gestiegene Attraktivität. Dieser punktet mit Zentralität, ist jedoch gleichzeitig grün und ruhig. Das spiegelt sich auch in Bezug auf die Frage, ob ein Zuzug in das jeweilige Wohngebiet aus Sicht der Befragten zu empfehlen ist wider: 95 % empfehlen den Planungsraum Ost als Umzugsziel, der damit klar auf dem Spitzenrang der Planungsräume landet.

Auch West/Zentrum ist ein gefragtes Jenaer Wohngebiet. Dass die Zufriedenheit der Bewohner mit 88 % dennoch geringer ausfällt als in Ost, liegt daran, dass der Planungsraum die positiven wie auch negativen Eigenschaften eines urbanen Quartiers vereint: Dichte,

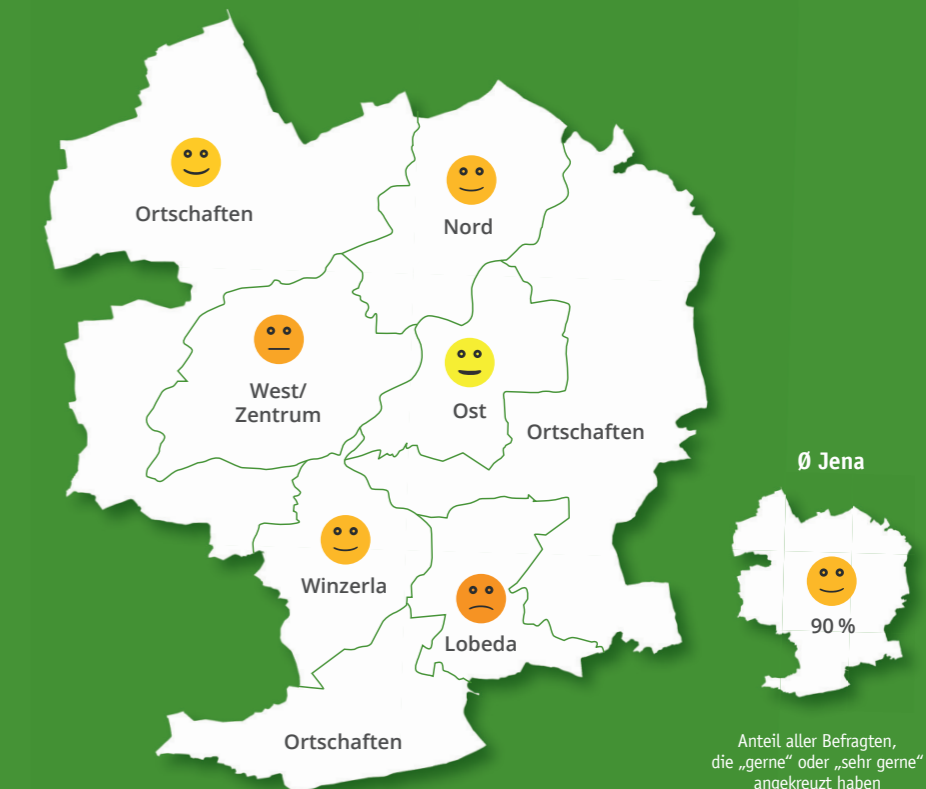
Erreichbarkeit, Infrastruktur, aber gleichzeitig auch mehr Anonymität und Lärm.

Während Winzerla zwar bezüglich Attraktivität etwas schlechter abschneidet, wird dort jedoch eine positive Veränderung erkannt. So gaben insgesamt knapp ein Viertel aller Befragten an, dass der Planungsraum in den vergangenen fünf Jahren attraktiver geworden ist.

Ein etwas anderes Bild zeichnet sich in Lobeda ab. Lediglich 45 % halten den Planungsraum

für attraktiv, dies sind noch mal 6 Prozentpunkte weniger als 2017. Hinsichtlich seiner Entwicklung werden jedoch zwei verschiedene Trends deutlich. Während 18 % angegeben haben, dass der Planungsraum sich zum Schlechteren entwickelt hat, sehen 13 % eine Verbesserung in den letzten fünf Jahren. Diese Verbesserung ist vor allem auf eine Vielzahl von Investitionen – wie beispielsweise am Salvador-Allende-Platz – zurückzuführen. Insgesamt würden dennoch nur 76 % der Befragten empfehlen, nach Lobeda zu ziehen.

WIE GERNE LEBEN DIE BEWOHNER IN JENA?



Anteil aller Befragten, die „gerne“ oder „sehr gerne“ angekreuzt haben

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

UNTERSCHIEDE IN DER WOHNZUFRIEDENHEIT

Bei der Wohnzufriedenheit zeigen sich nicht nur räumliche Unterschiede, sondern auch zwischen Eigentümern und Mietern. Erwartungsgemäß sind die Bewohner von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Jena mit ihren Wohnungen, die im Schnitt deutlich geräumiger sind als Mietwohnungen, mit 96 % allgemein zufrieden oder sehr zufrieden.

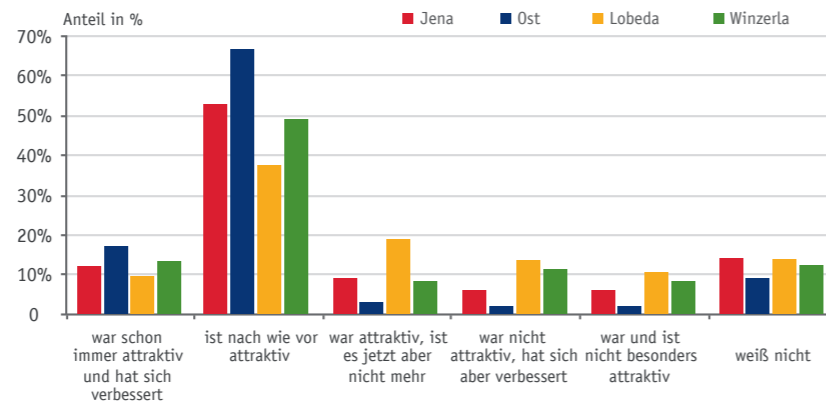
Unter den Mietern ist dieser Anteil dagegen deutlich kleiner, 20 % sind nur teilweise zufrieden, 5 % sogar unzufrieden. Bei den Mietern, die ihre Wohnsituation als weniger gut bezeichnen, dominieren einkommenschwächere Haushalte. Während die Jenaer insgesamt mit ihrer Wohnung verhältnismäßig zufrieden sind, wird die Wohnumgebung häufiger bemängelt. Wie bereits 2017 bewerteten 22 % diese als nur teilweise ansprechend oder sogar kritisch.

Auch hier gibt es in den Planungsräumen deutliche Unterschiede. So sind nur 10 % der Befragten mit der Wohnumgebung in Ost nicht zufrieden, in Lobeda sind es dagegen 35 %. Grundsätzlich werden in der Gesamtstadt der nachbarschaftliche Zusammenhalt, vorhandene Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr und Grünflächen positiv bewertet. Defizite zeigen sich dagegen im Angebot von Kultureinrichtungen, Gastronomie sowie Bildung.

Insgesamt wird jedoch die Kernstadt als attraktiver eingestuft als die weniger nachgefragten Großwohnsiedlungen. Dass es aber auch in den kernstädtischen Gebieten Probleme gibt, zeigt sich bei Betrachtung der Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumgebung im Planungsraum West/Zentrum. Dort ist der Anteil an Befragten, die mit ihrer Wohnung unzufrieden sind, mit 22 % ebenso hoch wie in Lobeda. Und auch bezogen auf das Wohnumfeld fällt die Bewertung in West/Zentrum, Lobeda und Winzerla etwa gleich nüchtern aus.

In Jena wird viel umgezogen, etwa 7.000 innerstädtische Umzüge gibt es jedes Jahr. Wegzugabsichten äußerten im Rahmen der Befragung 2022 rund 10 % und damit 2 Prozentpunkte weniger als noch 2017. Die Gründe hierfür gleichen sich dabei in den Planungsräumen und betreffen vor allem eine zu kleine Wohnung sowie fehlenden

Wie hat sich das Wohngebiet in den letzten fünf Jahren entwickelt?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Komfort. In Lobeda und Winzerla werden zudem überdurchschnittlich häufig nachbarschaftliche Probleme als möglicher Grund für einen Wegzug benannt. Dies unterstreicht, dass vor allem in den Großwohnsiedlungen – auch wenn hier in den vergangenen Jahren bereits in vielerlei Hinsicht aufgewertet wurde – weiterhin Handlungsbedarf besteht, in der Umfeldgestaltung als auch im sozialen Zusammenleben.

Doch wohin möchten die Umziehenden? Klar bevorzugt wird – übrigens auch bei Zuzüglern von außerhalb – die Kernstadt. Die Planungsräume Ost, West/Zentrum und Nord wurden bei der Frage nach dem gewünschten Wohn-

ziel häufig genannt, die Großwohnsiedlungen Winzerla und Lobeda dagegen so gut wie gar nicht. Dies zeigt sich auch in einem negativen innerstädtischen Wanderungssaldo, es zogen in den vergangenen Jahren also stets mehr Einwohner weg als zu. Somit verliert Lobeda an die anderen Planungsräume Einwohner. Die größte Umzugsdynamik zeigt sich hingegen in West/Zentrum. Im Jahr 2021 zogen rund 2.200 Personen aus anderen Teilen der Stadt zu, gleichzeitig jedoch mehr als 2.300 weg in andere Planungsräume. Dieser negative Binnenwanderungssaldo wird aber durch einen deutlichen Zuzug von außerhalb ausgeglichen. Eine Entwicklung, die bereits seit vielen Jahren anhält.

FAKTEN ZUR BEFRAGUNG

Initiatorin der Befragung: Stadt Jena
Art der Befragung: Haushaltsbefragung (ein Bogen pro Wohnung)
Befragungszeitraum: August bis September 2022
Anzahl Fragebögen: 7.000 an per Zufallsstichprobe ermittelte Haushalte
Auswertbare Bögen: 2.110 (Rücklaufquote 30,1 %)
Repräsentativität: hohe Repräsentativität, alle Planungsräume sind etwa entsprechend ihrer Bevölkerungsanteile vertreten; die Altersgruppe der Senioren ist etwas über, die der 18- bis 44-Jährigen etwas unterrepräsentiert; leicht überrepräsentiert sind zudem Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum
Ergebnisse: Die vollständigen Ergebnisse werden am 22. November im Rahmen einer Podiumsdiskussion im Volkshaus vorgestellt und zudem im Dezember auf den Internet-Seiten der Stadt unter jena.de/de/wohnen veröffentlicht.

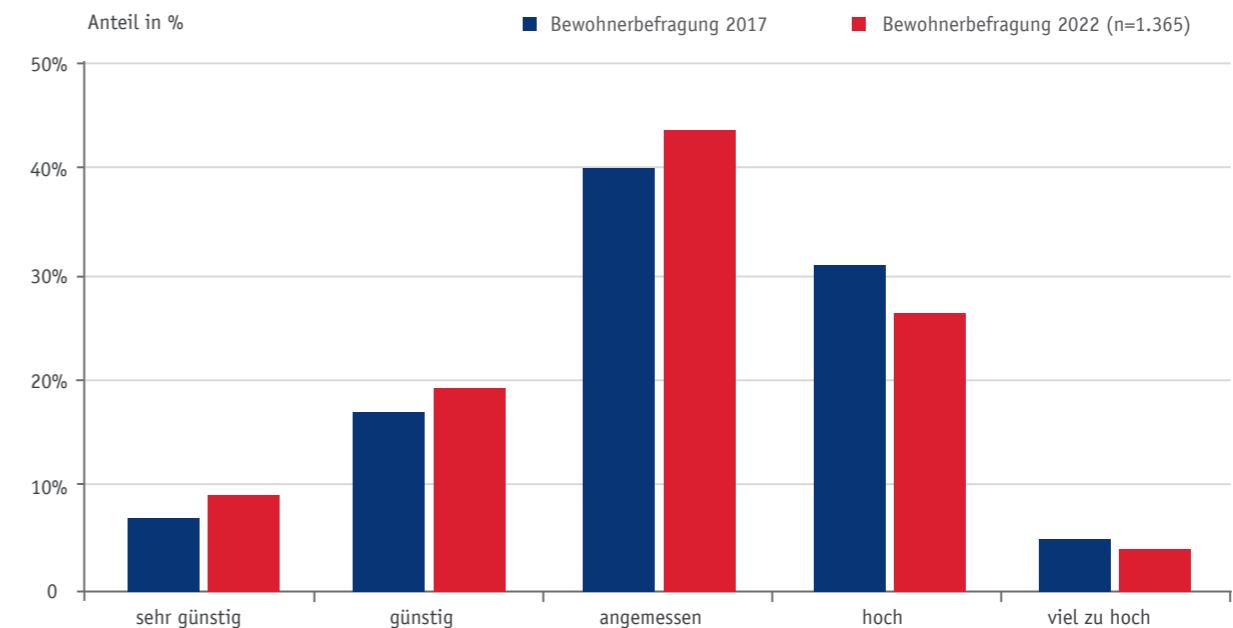
GESTIEGENE MIETEN WEITERHIN LEISTBAR FÜR DIE MEISTEN JENAER

Ein weiteres interessantes Ergebnis vorweg: Trotz deutlich gestiegener Mietkosten je Quadratmeter hat sich die Zufriedenheit der Bewohner mit der Gesamtmiete von 2017 zu 2022 nicht verschlechtert. Lag 2017 weniger als jede zehnte Wohnung bei einer Quadratmetermiete (kalt) von 9,00 Euro und mehr, ist es 2022 immerhin knapp jede Dritte.

Weiterhin halten dennoch mehr als 40 % der Mieter ihre Miete für angemessen und sogar 30 % für günstig. Als zu hoch betrachtet – wie bereits 2017 – die übrigen 30 % der Befragten ihre Miete. Dass dieses Bewertungsmuster ungefähr gleich geblieben ist, liegt vor allem an der Entwicklung der Einkommen, die ebenso stark gestiegen sind. Im Ergebnis

ist die durchschnittliche Mietbelastung, also der Anteil vom Haushaltsnettoeinkommen, der für die Miete aufgewendet werden muss, seit 2017 nicht angewachsen. Höhere Mieten werden durch ebenso gestiegene Einkommen getragen und stellen somit keine vergrößerte Belastung für die Haushalte dar.

Bewertung der Gesamtmiete im Vergleich der Befragungen 2017 und 2022



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

So sind die Haushaltsnettoeinkommen in Jena seit 2017 erfreulich gestiegen: Während 2017 noch 20 % der Haushalte mit 1.500 Euro auskommen mussten, waren es 2022 noch 14 %; ein Einkommen von 1.500 bis unter 3.500 Euro stand 2022 rund 48 % zur Verfügung. Dieser Anteil hat sich im Vergleich zu 2017 verringert und in die höheren Einkommensklassen verlagert. Ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.500 Euro und mehr war 2022 bei 39 % der Befragten gegeben und

hat sich so seit 2017 beinahe verdoppelt. Entsprechend lag die monatliche Mietbelastungsquote im Jahr 2022 durchschnittlich bezogen auf die Kaltmieten bei 23 %, bildet damit insgesamt einen verträglichen Rahmen ab und liegt auf dem gleichen Niveau wie im Jahr 2017.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Mietbelastung für einzelne Personengruppen nicht dennoch hoch ausfallen kann. Einperso-

nenhaushalte (26 %) sowie Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft (34 %), zu welchen häufig auch Senioren zählen, sind besonders betroffen. Bei diesen Haushalten fallen zudem die Nebenkosten stark ins Gewicht und führen dazu, dass mit 34 % beziehungsweise 45 % die Belastung durch die Warmmiete besonders hoch ausfällt. Betrachtet man hierzu die derzeitige Entwicklung der Energiepreise, wird diese Belastung – zumindest temporär – noch steigen.