

■ JENA LICHTSTADT.

# WOHNSTADT JENA

STADTUMBAU UND KOMMUNALE  
WOHNRAUMVERSORGUNG

HERAUSGEGEBEN VON DER STADT JENA  
– FACHDIENST STADTENTWICKLUNG

JENA, JANUAR 2024

BEARBEITUNG: Josca Levert  
Martina Macková  
Tobias Jacobs

## **TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

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 vergleichende Darstellungen in Bezug auf:

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

wobei in jedem Bereich sowohl

- quantitative Analysen als auch
- qualitative Aussagen

durchgeführt 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. Der "eilige Leser" findet in jedem Kapitel eine vorangestellte Zusammenfassung sowie methodische Erläuterungen, Definitionen oder Hintergrundinformationen in eigenen Informationsboxen.

4

**0.1 INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSTAND**

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
<b>0</b>	<b>Einleitung und Überblick</b>		
0	Einleitung	Januar 2024	1
0.1	Inhaltsübersicht und Änderungsstand	Januar 2024	2
0.2	Übersichtskarten Gebietsgliederungen		3
	Planungsräume und statistische Bezirke	November 2021	
	Kleinräumige Gliederung der Bundesagentur für Arbeit	November 2021	
	Stadtumbau- und Sanierungsgebiete	November 2021	
0.3	Der Jenaer Wohnungsmarkt im Überblick	Januar 2024	2
0.4	Ziele der Stadtentwicklung Jena	November 2019	8
0.5	Wohnungspolitische Richtlinien	November 2021	4
<b>A</b>	<b>Analysen</b>		
0	Einleitung: Analysen zum Wohnungsmarkt Jena	Januar 2024	2
1.1	Wohnungsnachfrage	Januar 2024	18
1.2	Wohnungsangebot und Leerstand	Januar 2024	7
1.3	Mieten und Preise	Januar 2024	18
1.4	Arbeitsmarkt	Januar 2024	6
1.5	Einkommen und Wohnkaufkraft	Januar 2024	5
1.6	Kleinräumige Analysen	Januar 2024	11
1.7	Jena im Vergleich	Januar 2024	11
1.8	Wohnsituation Jenaer Haushalte	Dezember 2022	19

4

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	Januar 2024	7
2	Qualitative Trends der Wohnungsnachfrage	Dezember 2020	9
<b>C Marktsegmente und Zielgruppen</b>			
0	Einleitung	Januar 2024	1
1.1	Senioren-Wohnen	Januar 2024	11
1.2	Studentisches Wohnen	Januar 2024	10
1.3	Das preiswerte Segment – Sozialwohnungen in Jena	Januar 2024	15
1.4	Familien-Wohnen	Januar 2024	8
1.5	Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen	Januar 2024	6
1.6	Wohnungsmarktsegmente	Dezember 2020	9
1.7	Wohnbauflächenentwicklung	Dezember 2022	38
<b>D Stadtteilübersichten</b>			
	Stadtteilübersichten	Dezember 2023	45

## 0.2 ÜBERSICHTSKARTEN GEBIETSGLIEDERUNGEN

### PLANUNGSRÄUME UND STATISTISCHE BEZIRKE



Kartographische Grundlage: Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

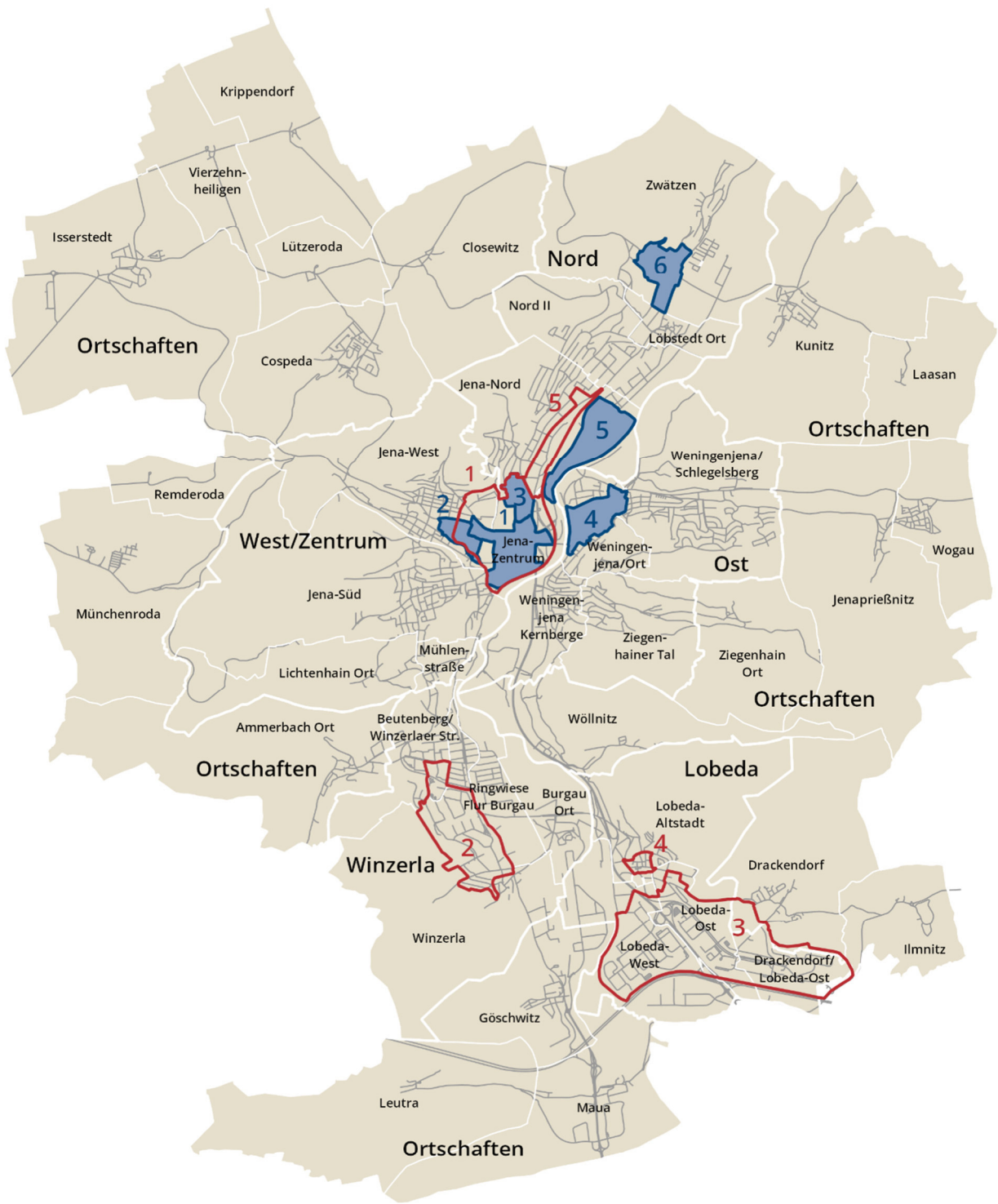
## KLEINRÄUMIGE GLIEDERUNG DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

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



Stadtumbaugebiete

- 1 Innenstadt
- 2 Winzerla
- 3 Lobeda
- 4 Lobeda-Altstadt
- 5 Nord

Sanierungsgebiete

- 1 Altstadt - Modellvorhaben der Stadterneuerung
- 2 westliche Innenstadt (in Aufstellung)
- 3 Sophienstraße
- 4 Karl-Liebnecht-Straße
- 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 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. Die typischen **demographischen Trends** wurden in den letzten Jahren durch mehrere Sondereffekte überlagert:

- Die **Einwohner**entwicklung zwischen 2015 und 2017 war stark durch den Zuzug Geflüchteter beeinflusst. Als Sekundäreffekt führte dieser Zuzug zum vorübergehenden Anstieg der Geburtenrate, dadurch zu einer Zunahme der Kinder und Familienhaushalte und somit zur Verlangsamung des fortschreitenden **Haushalt**sverkleinerungsprozesses.
- Zwischen 2019 und 2020 lagen nach langer Zeit sowohl der natürliche Saldo als auch der **Wanderungssaldo** im negativen Bereich – Jena schrumpfte. Dabei gab es im Zuge der Corona-Pandemie insbesondere 2020 durch Rückgang der Zuzüge verstärkte Wanderungsverluste.
- 2021 setzte eine gewisse Normalisierung ein: Die Stabilisierung der Fortzüge bei verstärkten Zuzügen führte wieder zu einem Wanderungsgewinn.
- 2022 konnte die verstärkte Zuwanderung, bedingt durch die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, sogar die weiterhin steigenden Sterbeüberschüsse überkompensieren und führte wieder zum Einwohnergewinn. Dieser spiegelt sich in der steigenden Zahl der **Ausländer** und Migranten direkt wider.

Die Ursache für die Sterbeüberschüsse waren bis 2020 vor allem die rückläufigen **Geburten**zahlen, 2021 auch die – teils coronabedingten – steigenden **Sterbefälle**. 2022 zeichnet sich ein massiver Einbruch der Geburtenzahlen ab, der zum Teil auch in anderen ostdeutschen Städten zu beobachten ist, jedoch nicht in dem Ausmaß.

Hat in den letzten Jahren der Rückgang der Zahl **Studierender** das Bevölkerungswachstum gedämpft, war ihre Entwicklung zwischen 2020 und 2021 relativ stabil, aktuell zeichnet sich wieder ein leichter Rückgang ab. Die Analyse der Einzugsbereiche von Universität und Fachhochschule (►siehe Kapitel C 1.2) ergibt einen stabilen Zuzug aus den neuen Bundesländern und noch bis 2019 eine starke Zunahme Studierender aus dem Ausland. Dies verdeutlicht nicht nur die regionale, sondern auch die überregionale Bedeutung Jenas als Studienstandort. In den durch Corona geprägten Jahren fiel der absolute Rückgang der ausländischen Studierenden deutlich geringer aus als bei den Zuzügen aus dem Ausland. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Studierenden weiterhin studierte – aber online und somit nicht nach Jena zugezogen war, was einen direkten Einfluss auf die studentische Wohnungsnachfrage in Jena hatte.

Die Zunahme der Beschäftigten (am Arbeitsort) bei zugleich rückläufigen Arbeitslosenzahlen und vergleichsweise geringer Arbeitslosenquote in den letzten Jahren 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. 2020 machte sich eine Stagnation bemerkbar, die allerdings nicht nur Jena, sondern den gesamten Thüringer Arbeitsmarkt umfasste. Seit 2021 ist wieder eine steigende Entwicklung zu beobachten.

Aufgrund dieser Entwicklungen stellt Jena einen für ostdeutsche Verhältnisse eher untypischen, angespannten Wohnungsmarkt dar, bei einer rückläufigen **Neubautätigkeit** sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im kleinteiligen Segment. Damit verbunden ist ein Anstieg der Mieten, insbesondere der **Angebotsmieten**. Trotzdem gelingt es, die Geflüchteten aus der Ukraine sukzessive im Wohnungsmarkt unterzubringen, begünstigt auch durch die leicht rückläufige studentische Nachfrage, wobei kleinräumig durchaus Wohnraumkonkurrenzen entstehen können.

ABB. 1 DER JENAER WOHNUNGSMARKT IM ÜBERBLICK

Indikatoren	2019	2020	2021	2022	Veränderung 2019-2022
<b>Wohnungsnachfrage</b>					
Einwohner mit Hauptwohnsitz	108.940	108.306	108.141	108.857	-0,1%
Geburten	1.068	1.043	1.036	835	-21,8%
Sterbefälle	1.140	1.105	1.215	1.278	12,1%
Natürlicher Saldo	-72	-62	-179	-443	-
Zuzüge über die Stadgrenze	6.773	5.573	6.316	7.637	12,8%
Wegzüge über die Stadgrenze	6.799	6.130	6.191	6.477	-4,7%
Saldo Außenwanderungen	-26	-557	125	1.160	-
Privathaushalte	61.287	61.329	61.525	61.578	0,5%
Anteil 1-Personen-Haushalte	52,6%	53,1%	53,7%	54,0%	-
Anteil Haushalte mit Kindern	17,4%	17,2%	17,1%	17,1%	-
Wohnhaushalte	55.984	55.982	56.115	56.142	0,3%
Studenten insgesamt	21.825	22.398	22.146	21.642	-0,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	57.455	57.380	58.290	60.206	4,8%
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	2.931	3.279	3.201	2.938	0,2%
Arbeitslosenquote* (Jahresdurchschnitt)	5,2%	5,8%	5,6%	5,2%	-
Migranten	15.793	15.987	16.595	18.654	18,1%
Ausländer	11.217	11.312	11.841	13.837	23,4%
<b>Wohnungsangebot</b>					
Wohnungsbestand (Anzahl WE)	59.700	59.867	60.027	59.986	0,5%
Baufertigstellungen insg. (Anzahl WE)	301	238	130	101	-66,4%
Neubau in EZFH (Anzahl WE)	63	51	38	32	-49,2%
Neubau in MFH (Anzahl WE)	121	187	92	69	-43,0%
Bestandsmiete (laufende Verträge > 1 Jahr) (€/m <sup>2</sup> )	5,83	5,91	5,98	6,09	4,4%
Neuvermietungsmiete (< 1 Jahr) (€/m <sup>2</sup> )	6,46	6,63	6,59	6,76	4,7%
Angebotsmiete (€/m <sup>2</sup> )**	9,32	9,59	10,00	10,49	12,6%

\* bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

\*\* Median Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>) standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität

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 Saaleetals. 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.

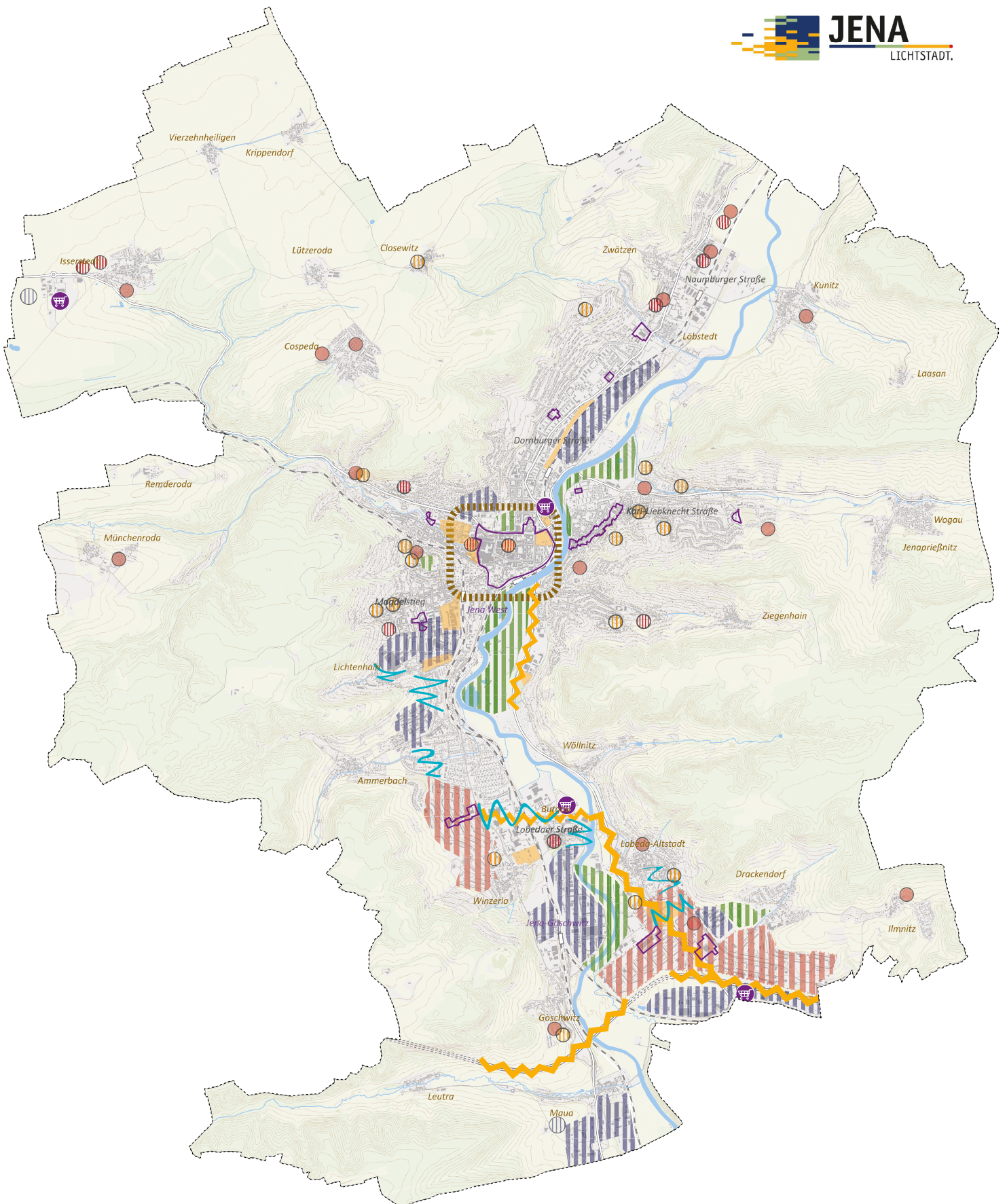
Als zukünftige Aufgabe mit gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung ist zudem die Profilierung im Gesundheitsbereich gesetzt. Jena verfügt mit dem Uniklinikum in Lobeda über einen Gesundheitscampus, an dem sich Fachkompetenz und moderne Medizintechnik bündeln.

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

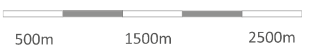
-  Stadtzentrum
-  Wohnen
-  Wirtschaft/Wissenschaft
-  Naherholung/Freizeit/Sport
-  Versorgungsstandorte (Einzelhandel) gem. Zentrenkonzept

#### 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.

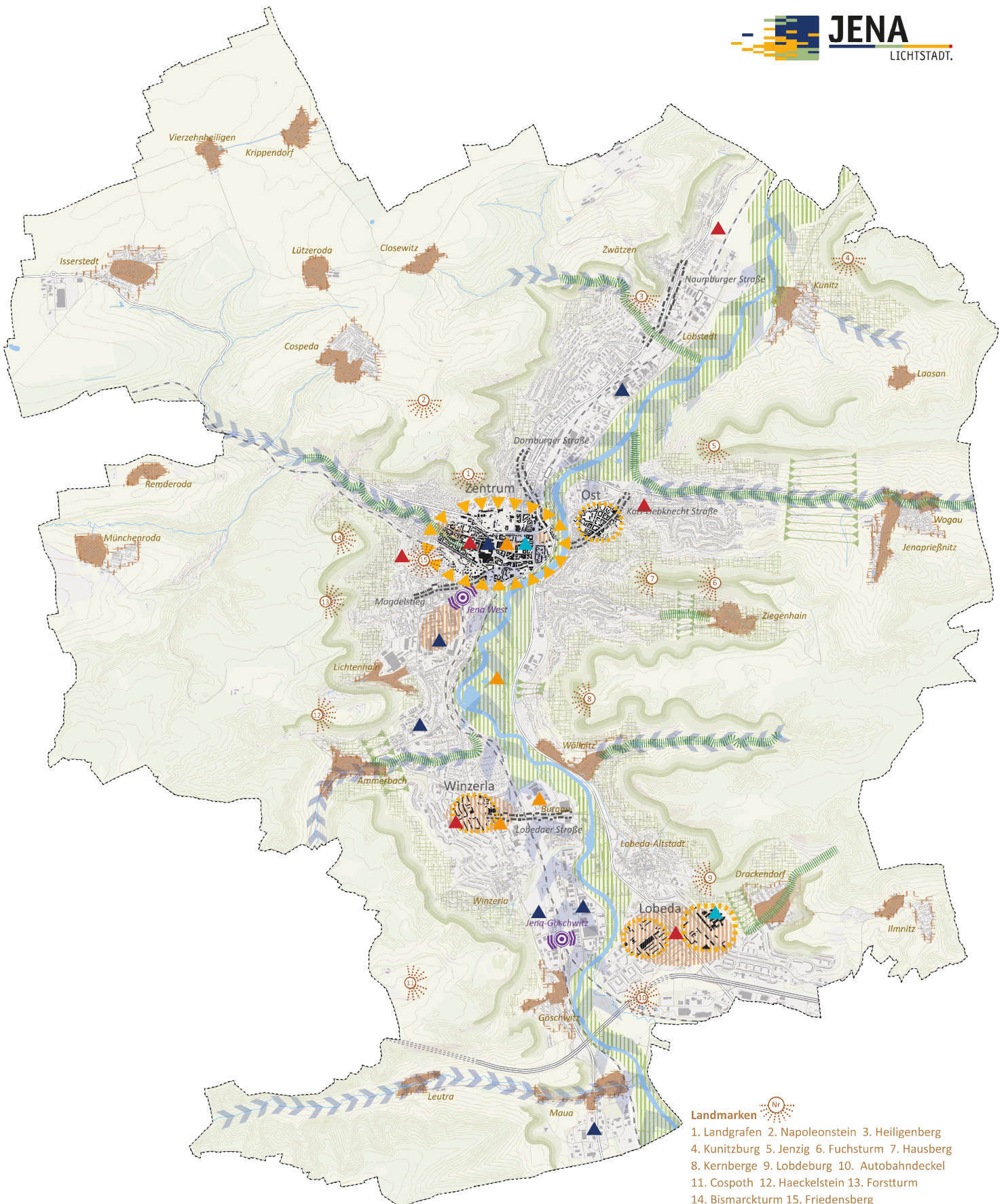
Jena ist beliebter Wohnort und prosperierender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die zunehmenden Flächenbedarfe der jeweiligen Zielgruppen unterliegen der ausgewogenen Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Umwelt-, Klimafreundlichkeit und Funktionsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund sollen vorhandene 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.



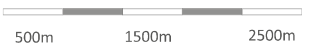
- Landmarken**
1. Landgrafen
  2. Napoleonstein
  3. Heiligenberg
  4. Kunitzburg
  5. Jenzig
  6. Fuchsturm
  7. Hausberg
  8. Kernberge
  9. Lobdeburg
  10. Autobahndeckel
  11. Cospoth
  12. Haeckelstein
  13. Forstturm
  14. Bismarckturm
  15. Friedensberg

### 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 Wohnungsmarktakteur 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 Wohnungsmarktakteure 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

### 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

**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
- Pendlerverflechtungen

Die Auswirkung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird im Kapitel A 1.5 **Einkommen und Wohnkaufkraft** in Bezug auf

- Einkommensstruktur
- Wohnkaufkraft
- Mietbelastung

näher betrachtet. 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 2022 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 Organisa-

tionsentwicklung), 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 2022 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. Erst durch eine langfristige Beobachtung dieser Komponenten lassen sich Entwicklungsmuster und demographische Trends erkennen, die jedoch durch Sondereffekte unterbrochen werden können. Dies konnte man in den letzten Jahren sehr gut am Beispiel von mehreren Flüchtlingswellen oder der Corona-Pandemie auch in Jena beobachten.

Die Entwicklungen in Jena wichen dabei bereits vorher in vielen Punkten von den allgemeinen ostdeutschen Tendenzen ab, die von Schrumpfung und Alterung gekennzeichnet waren. So verlief beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung in Jena in den vergangenen 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).

### JENA WÄCHST WIEDER DANK GEFLÜCHTETER

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. Zwischen 2006 und 2018 erhöhte sich die Einwohnerzahl um rd. 8.000 Personen (+ 8,0 %) und die Zahl der statistischen Privathaushalte um rd. 4.500 auf rd. 61.000 Haushalte. Dabei stieg auch der Anteil an Familien weiter an.

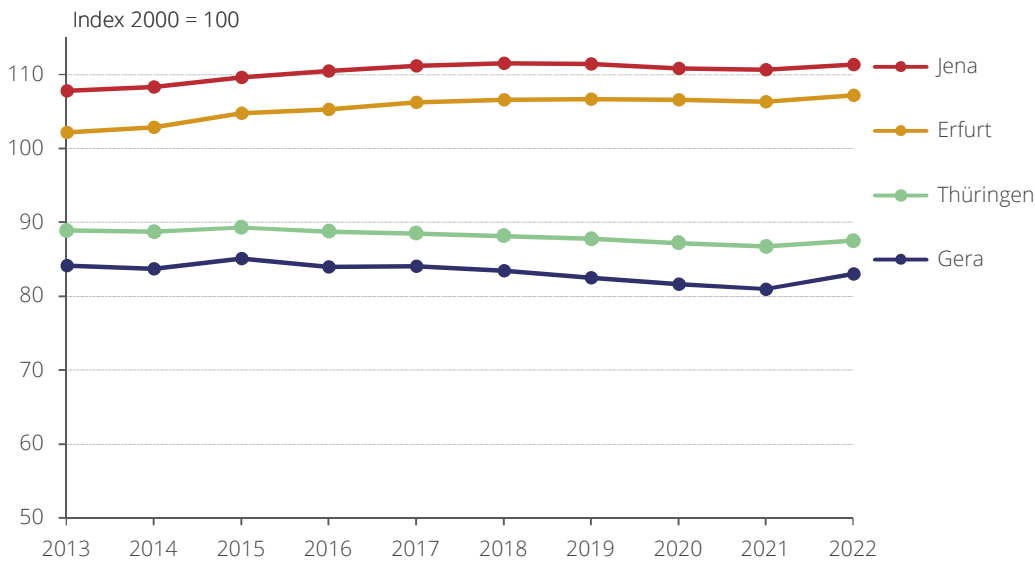
2019 wurde erstmalig nach vielen Jahren ein leichter Einwohnerrückgang verzeichnet, der sowohl auf Sterbeüberschüssen als auch auf einem negativen Wanderungssaldo beruhte. Diese Entwicklung wurde in den Folgejahren durch die Corona-Pandemie überlagert, fehlende Zuzüge führten zu weiteren Einwohnerverlusten. Diese Entwicklung entsprach dem Trend der Thüringer Städte. 2022 ist durch den Zuzug von Ukraine-Flüchtlingen wieder ein Zuwachs zu verzeichnen.

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. Seitdem nahmen Geburtenzahl und Geburtenrate merklich ab, insbesondere 2022 stärker als in anderen ostdeutschen Städten. Weiterhin sind Zunahme der älteren Senioren, steigende Sterbezahlen und Sterberaten charakteristisch. In der Summe führt dies nun auch in Jena zu zunehmenden Sterbeüberschüssen.

Bei den Wanderungen spielte in den letzten Jahren neben der Fluchtwanderung die Bildungswanderung eine wichtige Rolle, wobei bis 2019 eine Zunahme der ausländischen Studierenden charakteristisch war, die Entwicklung derzeit aber stagniert. Des Weiteren begünstigt die gute Stellung des Jenaer Arbeitsmarktes die Arbeitsmigration aus der Region, aber auch aus dem Ausland. Zugleich können jedoch seit 2017 wieder verstärkte Suburbanisierungstendenzen beobachtet werden. Diese typischen Wandermuster wurden 2020 durch die eingeschränkte Mobilität als Folge der Corona-Pandemie erstmalig unterbrochen, ab 2021 konnte aber wieder eine gewisse Normalisierung arbeitsmarktbedingter Wanderung aus dem Ausland beobachtet werden.

ABB. 1 RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG THÜRINGER STÄDTE IM VERGLEICH



Datengrundlage: TLS

Berechnungen: Timourou

So stieg die Einwohnerzahl in Jena zum 31.12.2022 nach Angaben des TLS auf 111.191 Einwohner mit Hauptwohnsitz, was gegenüber dem Jahr 2000 einer Zunahme um 11,3 % entspricht.<sup>1</sup> Ähnliches gilt auch für Erfurt (dort erst seit 2003) mit + 7,2 %. Hingegen folgte Gera mit einem kontinuierlichen Rückgang dem ostdeutschen und dem Thüringer Trend mit Ausnahme von 2015 und 2022, als sich infolge des starken Zuzugs von Geflüchteten die Einwohnerentwicklung leicht ins Positive drehte (►siehe Informationskasten auf Seite 5).

War also in Jena fast zwei Dekaden lang eine durchgehend positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, so ist seit 2019 die Einwohnerentwicklung eher durch ein Auf und Ab gekennzeichnet. Maßgeblich ist dabei, dass seitdem die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten übertrifft (►siehe Abb. 4) und dieser nega-

tive natürliche Saldo durch Wanderungsgewinne

- 2019 nicht ganz ausgeglichen werden konnte (- 60 Personen) und
- 2020 vor allem wegen des corona-bedingten Ausbleibens der Zuwanderung die Einwohnerzahl deutlich um - 634 Personen zurückgegangen ist.
- Auch 2021 reichten die Wanderungsgewinne nicht ganz zum Ausgleich aus (- 165 Personen), während
- 2022 wieder ein deutlicher Einwohnerzuwachs um 716 Personen aufgrund der Zuwanderung der Geflüchteten aus der Ukraine erreicht wurde.

Die beschriebenen Entwicklungen verliefen in den einzelnen Stadtteilen von Jena etwas unterschiedlich, was in den Kapiteln A 1.6 und D ausführlicher beschrieben wird.

<sup>1</sup> Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt Jena auf Basis des Einwohnermelderegisters betrug die Zahl 108.857 Einwohner. Zu den Unterschieden siehe Informationskasten auf S. 3.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG JENAS

Einwohner mit...	Hauptwohnsitz (TLS)	Hauptwohnsitz (Stadt)	Hauptwohnsitz (Stadt) Entwicklung zum Vorjahr*	Nebenwohnsitz (Stadt)	Wohnberechtigte *
<b>2004</b>	102.442	100.623		8.328	<b>108.951</b>
<b>2006</b>	102.494	100.953	0,1%	7.950	<b>108.903</b>
<b>2008</b>	103.392	101.949	0,5%	9.317	<b>111.266</b>
<b>2010</b>	105.129	103.714	0,7%	9.102	<b>112.816</b>
<b>2012</b>	106.915	104.551	0,4%	6.461	<b>111.012</b>
<b>2014</b>	108.207	105.708	0,4%	6.604	<b>112.312</b>
<b>2016</b>	110.321	107.983	0,9%	6.991	<b>114.974</b>
<b>2018</b>	111.407	109.000	0,3%	6.176	<b>115.176</b>
<b>2020</b>	110.731	108.306	-0,6%	7.010	<b>115.316</b>
<b>2021</b>	110.502	108.141	-0,2%	7.195	<b>115.336</b>
<b>2022</b>	111.191	108.857	0,7%	7.156	<b>116.013</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

### 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.

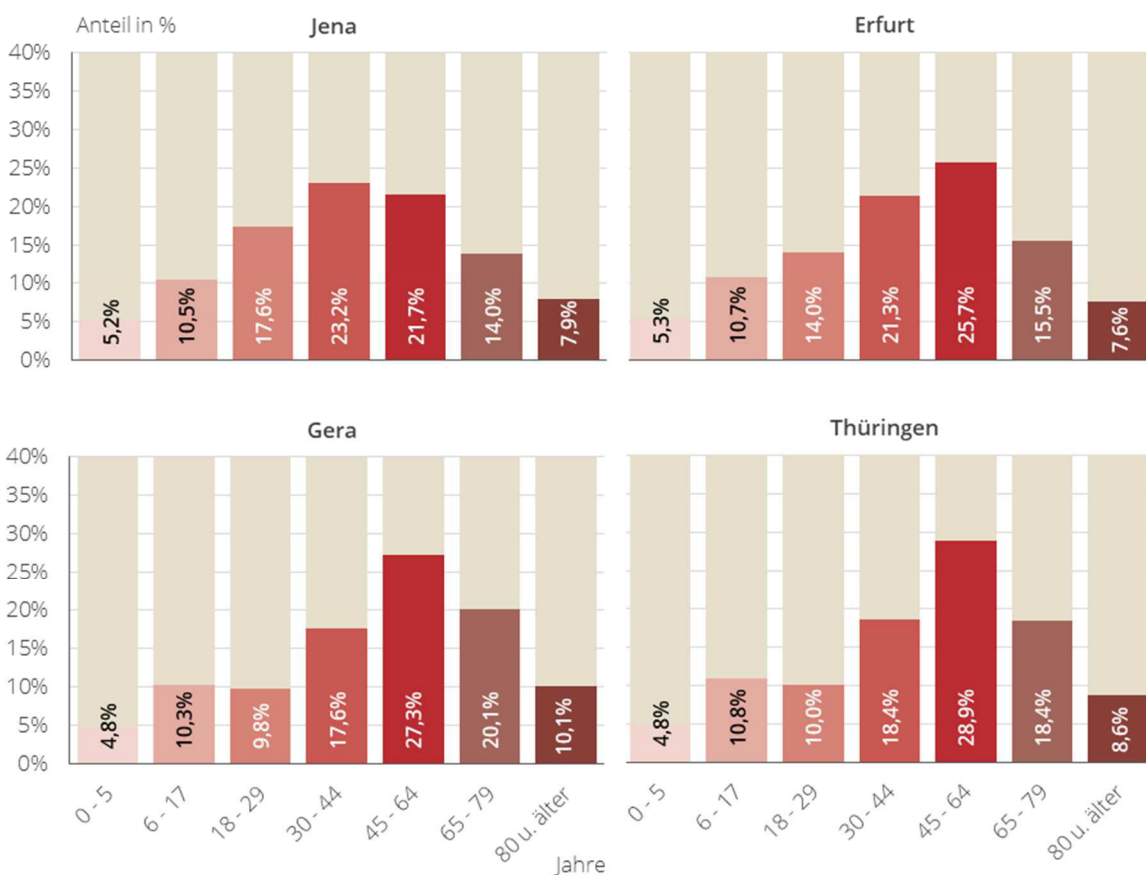
Grundsätzlich gibt es für die Einwohnerzahl zwei verschiedene Angaben, nämlich die der amtlichen Statistik des TLS und die der kommunalen Statistikstelle. Dies hat zwei Ursachen: Zum einen wurden mit dem Zensus 2011 die Datenbestände des TLS korrigiert (Registerbereinigung), ein Abgleich mit den Einwohnermeldedateien 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.

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz ist mit Vorsicht zu interpretieren, beinhaltet sie doch auch sogenannte „Karteileichen“, deren Zahl im Zeitverlauf akkumuliert (siehe Informationskasten auf Seite 3). Nach der Registerbereinigung 2018 betrug sie 6.176, um seitdem wieder auf 7.195 zu steigen. Höchstwahrscheinlich dürfte die Zahl der tatsächlich in Jena wohnenden Nebenwohnsitzler in etwa konstant geblieben oder sogar leicht rückläufig sein. 2022 zeigen auch die Zahlen aus dem Melderegister einen Rückgang um 39 Personen.

Aus dem Vergleich der einzelnen Altersgruppen mit Erfurt, Gera und dem Bundesland Thüringen (siehe Abbildung 3) wird die starke Rolle der Studierenden für die **Altersstruktur der Bevölkerung** in Jena deutlich. Die Gruppe der 18- bis 29-jährigen und 30- bis 44-jährigen ist in Jena prozentual erheblich stärker vertreten und die der älteren Jahrgänge entsprechend geringer. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Zahl der Geburten.

ABB. 3 ALTERSSTRUKTUR JENAS 2022 IM VERGLEICH



Datengrundlage: TLS  
Darstellung: Timourou

## AUSWIRKUNGEN DES KRIEGES IN DER UKRAINE<sup>2</sup>

Ende Februar 2022 hat der Krieg in der Ukraine eine neue Fluchtbewegung in Europa ausgelöst. Die Auswirkungen machen sich auch in Jena in den Zuzügen und Ausländerzahlen bemerkbar.

- Zum 31.12.2021 waren unter den Ausländern 494 Ukrainer mit Hauptwohnsitz in Jena gemeldet.
- Zum 31.12.2022 waren es bereits 1.948 Ukrainer. Somit hat sich deren Zahl fast vervierfacht.
- Bei rd. 1.500 der gemeldeten Ukrainer überwiegen humanitäre und politische Gründe für ihren Aufenthalt.
- Unter den Geflüchteten waren 1.260 (65 %) Frauen und 511 (23 %) Kinder unter 18 Jahren.

Der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine unterscheidet sich von dem Zuzug Geflüchteter 2015/2016 sowohl hinsichtlich der Zusammensetzung als auch in Bezug auf den Aufenthaltsstatus. Die Geflüchteten aus der Ukraine müssen kein Asyl beantragen, sondern sind vorübergehend vom Erfordernis eines Aufenthaltstitels befreit und können sich in Deutschland und in EU frei bewegen. Dies beeinflusst sowohl die innerstädtischen als auch die regionalen Wanderungsströme (► siehe Abschnitte 1.1.3 und 1.1.4). Die Dominanz der Frauen und Kindern löst unterschiedliche demographische Effekte aus mit Auswirkung auf den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur.

Je nach Dauer und Ausgang des Konfliktes sind weitere Zuzüge der ukrainischen Flüchtlinge zu erwarten, eine genauere Abschätzung ist derzeit nicht möglich. Auch die Verweildauer der Geflüchteten ist offen. Je länger der Krieg dauern wird, desto höher wird der Anteil derjenigen, die sich langfristig in Jena niederlassen.

Aktuell können folgende Auswirkungen auf den Jenaer Wohnungsmarkt beobachtet bzw. erwartet werden:

- 38 % der Ukrainer wohnen in Lobeda. Es folgen West/Zentrum mit 20 %, Nord mit 16 % und Winzerla mit 12 % der Ukrainer.
- Die benötigten Wohnungen schwanken zwischen 2- bis 5-Raum-Wohnung, da auch die Familien sehr unterschiedlich besetzt sind.
- Als anerkannte Asylbewerber erhalten sie – soweit sie noch keiner Beschäftigung nachgehen – Leistungen nach SGB II und können entsprechend angemessenen Wohnraum auf dem freien Markt nachfragen. Zahlreiche Ukrainer kommen auch aufgrund privater Kontakte unter.
- Ende 2022 waren nur knapp 28 % der Geflüchteten in den Unterkünften untergekommen. Ende April 2023 waren es nur noch 17 %. Dies zeigt, dass es gelingt, die Flüchtlinge auf dem Wohnungsmarkt sukzessive unterzubringen.
- Der hohe Anteil von Kindern unter den Geflüchteten stellt Anforderungen auf die Kita- und Schulinfrastruktur, wobei die Kapazitäten – auch vor dem Hintergrund der rückläufigen Geburten- und Kinderzahlen – in Jena generell verfügbar sind.

<sup>2</sup> ► Siehe ausführlich im „Migrationsbericht der Stadt Jena 2023“.

1.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

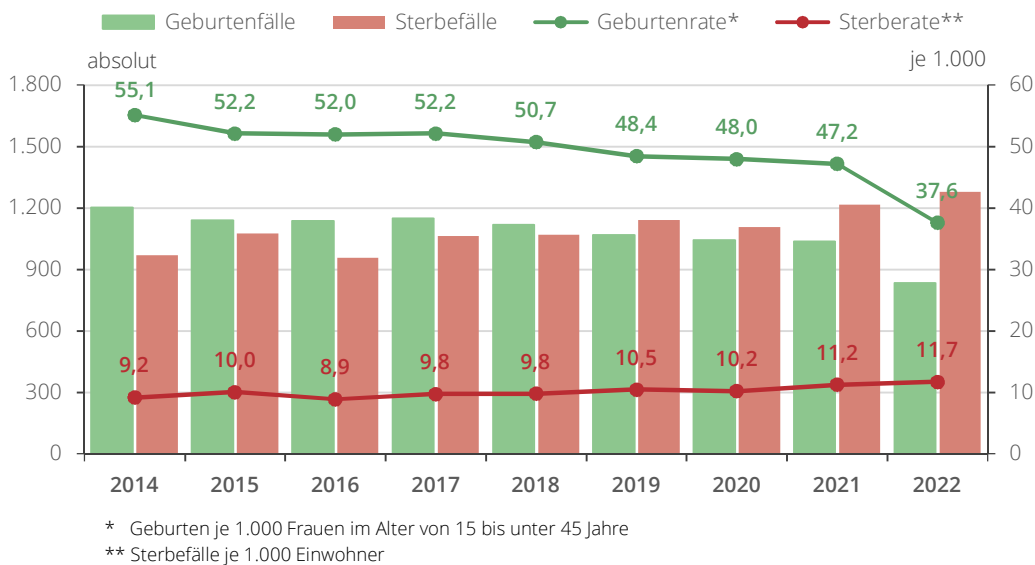
Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung gehören die Geburten und Sterbefälle (▶siehe Abbildung 4). Die Zahl der Geburten in Jena stieg seit 1995 mehr oder weniger kontinuierlich an und erreichte 2014 mit 1.201 Geburten den bisherigen Höhepunkt. Zwischen 2015 und 2017 stagnierte sie, seit 2018 setzte ein rückläufiger Trend ein. Gab es 2021 noch 1.036 Geburten in Jena, ist die Zahl 2022 um 19,4 % auf 835 Geburten massiv zurückgegangen, was einen historischen Tiefstand der letzten 20 Jahre darstellt. Die Ursachen können derzeit noch nicht eindeutig benannt werden.

Die hohen Geburtenzahlen in den vergangenen Jahren waren mit einer steigenden Geburtenrate zu begründen – ähnlich wie auch in Thüringen insgesamt. 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 um die 52,0 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter ab. 2019 ging die

Geburtenrate jedoch auf 48,4 Geburten zurück und unterschritt erstmals das langjährige Mittel. Auch in den Folgejahren ging sie weiter auf 47,2 (2021) zurück, sodass es sich hierbei um eine Trendumkehr handelt (▶siehe Abbildung 4). Auch die Zahlen von 2022 bestätigten dies, allerdings reizt der Rückgang der Geburtenrate auf nur 37,6 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter die Trendlinie sehr stark aus.

Zwar lässt sich eine ähnliche Entwicklung in anderen ostdeutschen Städten beobachten, jedoch nicht in so einem starken Ausmaß wie in Jena. So ist beispielsweise in Erfurt die Zahl der Geburten 2022 um 13,4 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, in Leipzig um 10,2 % und in Chemnitz um 8,8 %.<sup>3</sup> Die Geburtenraten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis 45 Jahre waren noch 2021 in Jena (47,2), Erfurt (48,1) und Leipzig (48,8) in etwa vergleichbar, in Chemnitz (54,2) und Magdeburg (51,5) lagen sie deutlich höher. Auch der Rückgang der Geburtenrate in 2022 ist in Erfurt (40,9) oder Leipzig (42,3) etwas geringer als in Jena (37,6).

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN JENA



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

<sup>3</sup> Datengrundlage: Statistische Landesämter Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt. Berechnungen: Timourou.

Neben der Geburtenrate ist die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter konstituierend für die Zahl der Geburten. So war zwischen 2011 bis 2016 die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter mehr oder weniger konstant, um dann bis 2019 auf 22.052 Frauen wieder leicht anzusteigen. In den Folgejahren ging sie etwas zurück, aktuell zeichnet sich wieder ein leichter Anstieg ab. 2022 lebten 22.212 Frauen im gebärfähigen Alter in Jena.

Allerdings waren die höheren Geburtenzahlen zwischen 2015 und 2019 größtenteils auf einen Sekundäreffekt des Zuzugs Geflüchteter zurückzuführen. Wie die Analysen im Rahmen der Bevölkerungsprognose 2019 gezeigt haben, war die absolute Zahl der Geburten bei den deutschen Müttern in Jena seit 2015 leicht rückläufig.

Unter normalen Rahmenbedingungen waren rückläufige Geburtenzahlen – aufgrund der Abnahme der relevanten Altersjahrgänge sowie des Rückgangs der relativen Geburtenhäufigkeit bei deutschen Frauen – zu erwarten. Aktuell führt die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zwar zu steigender Zahl der gebärfähigen Frauen, die jedoch häufig ohne Männer kommen. Gleichzeitig können weitere Effekte eine Rolle spielen,

wie beispielsweise eine verschobene Familienplanung aufgrund von Pandemie und darauffolgender Wirtschaftskrise.

Die Zahl der **Sterbefälle** lag bis 2007 auf einem Niveau von 880 bis 900 Sterbefällen pro Jahr. Seitdem ist – mit Ausnahme von 2016 und 2020 – eine mehr oder weniger kontinuierliche Zunahme zu beobachten. Auch die **Sterberate** (Sterbefälle je 1.000 Einwohner) war bis 2010 nahezu konstant geblieben, stieg danach an und überschritt 2015 erstmalig 10,0 Sterbefälle je 1.000 Einwohner bzw. absolut gesehen die Tausendergrenze (2015: 1.074). 2022 wurde mit 1.278 Sterbefällen, was einer Sterberate von 11,7 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.

In Jena liegt die durchschnittliche Lebenserwartung bei rd. 83 Jahren für Frauen und bei rd. 79 Jahren für Männer (►siehe Abbildung 5). 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).

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

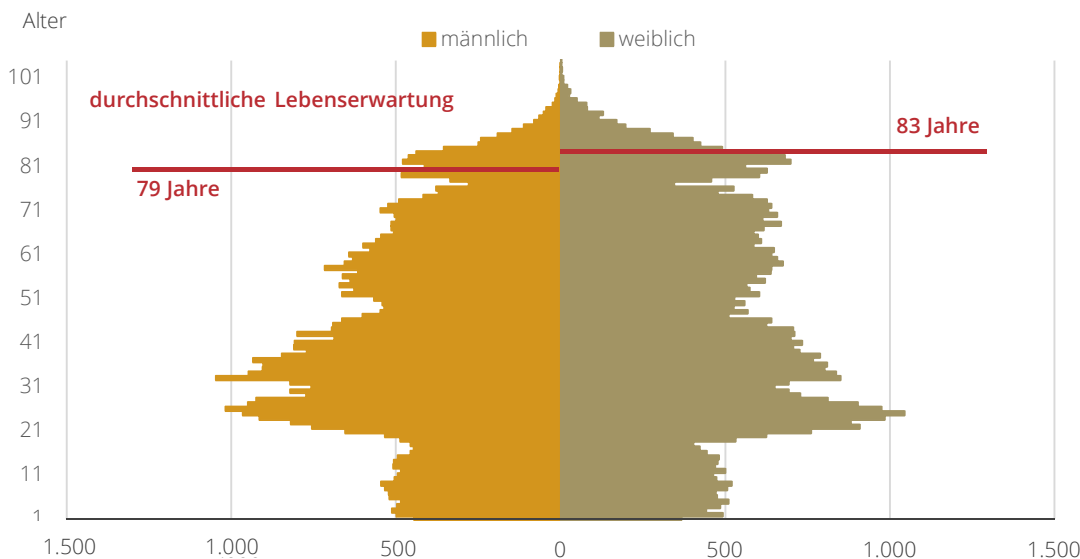
Die Corona-Pandemie hat in allen deutschen Großstädten deutliche Spuren in der demographischen Entwicklung hinterlassen. Die gedämpfte wirtschaftliche Entwicklung sowie die eingeschränkte Mobilität haben zu einem deutlichen Rückgang der Zuzüge insbesondere aus dem Ausland geführt. Auch die Wegzüge haben sich reduziert, jedoch nicht im gleichen Maße. Insgesamt fiel der Wanderungssaldo deutlich geringer oder sogar negativ aus. Einen Teil der fehlenden Zuzüge in Jena machen Studierende aus, einen anderen Arbeitskräfte.

Bereits 2021 ist ein gewisser Nachholeffekt durch zunehmende Zuzüge aus dem Ausland zu verzeichnen, der sich 2022 – überlagert durch den Zuzug der Geflüchteten – fortgesetzt hat.

Eine corona-bedingte Übersterblichkeit konnte für Jena 2020 zunächst nicht festgestellt werden, 2021 und 2022 hat die Zahl der Sterbefälle jedoch stärker zugenommen als prognostiziert.



ABB. 5 DURCHSCHNITTLICHE LEBENSERWARTUNG 2022



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 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. Dieser hat sich 2021 zunächst als Folge der verstärkten Sterbefälle (+ 110) auf - 179 Personen erhöht. 2022 führt der starke Rückgang der Geburten (- 201) bei weiterhin steigenden Sterbefällen (+ 63) zu einem Sterbeüberschuss von - 443 Personen, was in etwa dem Niveau der 1990er Jahre entspricht.

### 1.1.3 WANDERUNGEN ÜBER DIE STADTGRENZE

Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt hatte Jena zwischen 2014 und 2018 erhöhte Zuzüge zu verzeichnen, die insbesondere 2015 mit 8.324 Personen und 2016 mit 7.919 Perso-

nen ihren Höhepunkt erreicht haben. 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.<sup>4</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 Zunahme war zu einem großen Teil auf die Zuweisung von Asylbewerbern und Zuwanderung anerkannter Flüchtlinge zurückzuführen (▶siehe Kapitel C 1.5).

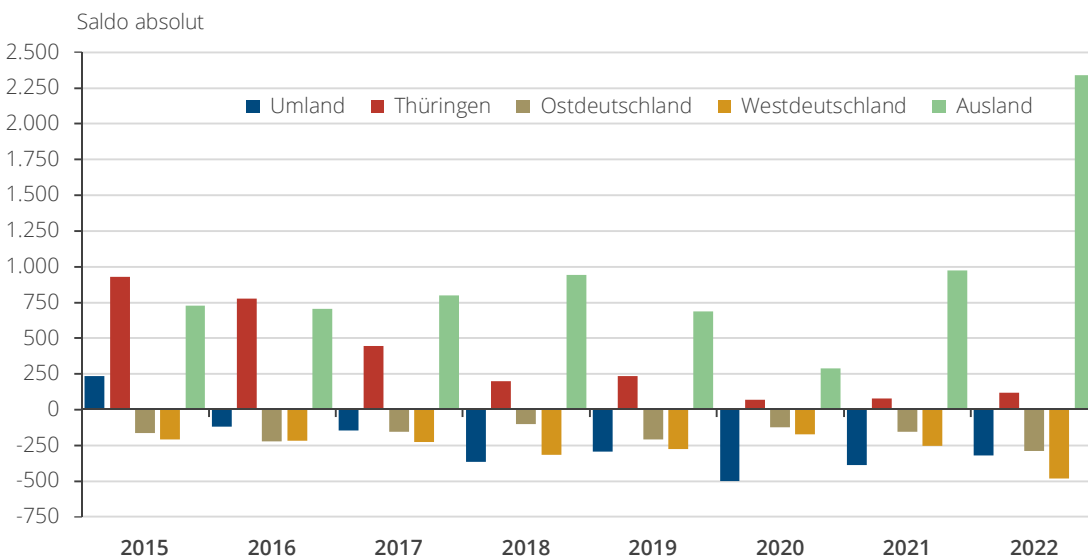
2018 haben sich sowohl die Zuzüge als auch die Wegzüge zunächst wieder normalisiert, der Saldo lag bei + 217 Personen. 2019 gingen jedoch die Zuzüge mit 6.773 stärker zurück als die Fortzüge (6.799 Personen), sodass der Wanderungssaldo in Jena nach vielen Jahren erstmalig negativ ausfiel (- 26 Personen). 2020 ist corona-bedingt der Rückgang des Wanderungsvolumens bei den Zuzügen noch deutlich stärker ausgefallen, wodurch die Wanderungsverluste mit - 557 Personen einen neuen Höhepunkt erreichten.

2021 brachte eine deutliche Zunahme der Zuzüge auf 6.316 Personen bei in etwa gleichbleibenden Fortzügen wieder leichte Wanderungsgewinne (+ 125 Personen). 2022 löste der Krieg in der Ukraine einen erneuten starken Zuzug aus, die Zuzüge (7.637 Personen) und die Wanderungsgewinne (+ 1.160 Personen) sind in etwa mit den Jahren 2015/2016 vergleichbar.

Bei der Analyse der Außenwanderungen ist eine differenzierte Betrachtung nach Altersgruppen und Regionen notwendig, um die wichtigsten Wanderungsströme identifizieren zu können (▶siehe Abbildung 6 und 7). 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

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN 2015 BIS 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

<sup>4</sup> Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz.

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

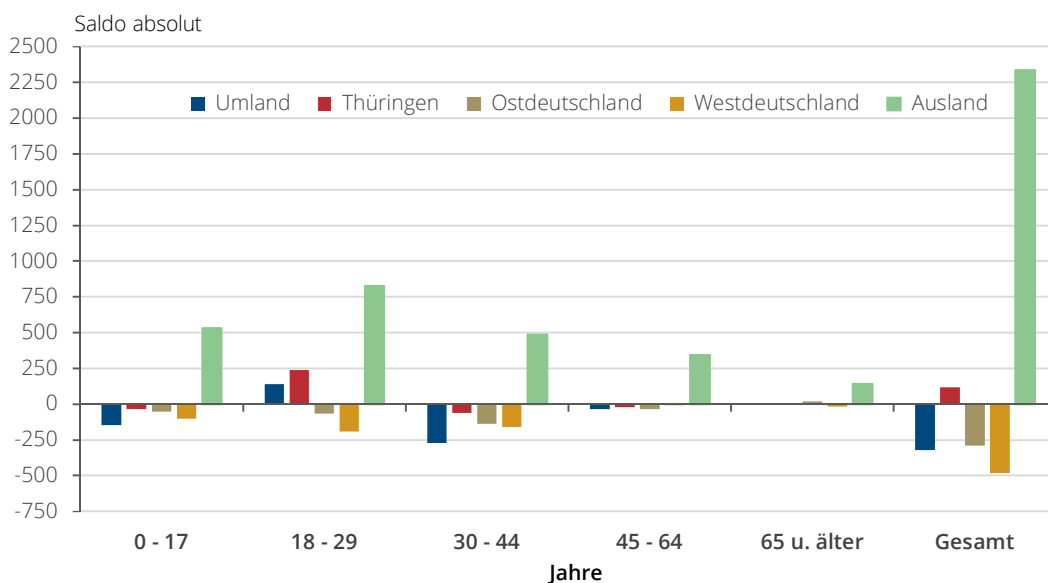
Verschneidet man die Wanderungsgründe mit den Herkunfts- und Zielregionen, so ergeben sich für Jena typische Wanderungsmuster.

Jena profitiert nach wie vor aus den Wanderungsverflechtungen mit **Thüringen** (ohne Umlandkreise), die zwischen 2015 und 2016 durch den Sondereffekt der Fluchtmigration (Zuzüge aus der Erstaufnahmeeinrichtung in Suhl) stark beeinflusst waren. Nach einer Normalisierung 2019 haben sich jedoch in den Folgejahren 2020 und 2021 die Wanderungsgewinne auf ein Drittel reduziert. 2022 stieg der Saldo auf + 117 wieder etwas an. Dabei wurden vor allem in der Altersgruppe der 18- bis 29-jährigen Gewinne generiert.

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 mit - 211 Personen wieder auf das Niveau von 2016 angestiegen, um 2020 und 2021 wieder etwas zurückzugehen. Aktuell erreichen die Verluste mit - 290 Personen das Niveau von 2014. 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 Thüringen als auch mit dem übrigen Ostdeutschland jedoch negativ.

ABB. 7 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN UND ALTERSGRUPPEN 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Die Wanderungen mit **Westdeutschland** sind per saldo seit 2013 stets negativ. Die Verluste nahmen noch bis 2018 leicht zu, sind jedoch in den Folgejahren wieder etwas gesunken. 2018 haben sich die Verluste zu 90 % auf die Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen verteilt. 2019 und 2021 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. 2022 stiegen die Verluste insgesamt auf - 483 Personen noch deutlich an, was auf einen weiteren Rückgang der Zuzüge zurückzuführen ist.

- Seit 2013 ist die studentische Zuwanderung aus Westdeutschland stark rückläufig.
- Bei den Studienanfängern wurde der Höhepunkt bereits im Wintersemester 2011/2012 erreicht, seitdem kommen weniger Erstsemester aus den alten Bundesländern.
- 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. 2020 waren die Wanderungsgewinne auf ein Drittel (285 Personen) geschrumpft (►siehe Abbildung 6). Bei den 18- bis 29-Jährigen halbierten sich die Zuzüge. Dieser Rückgang war auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Geringere Mobilitätsmöglichkeiten sorgten für Änderungen sowohl bei Auslandsaufenthalten und Beurlaubungen als auch bei Gaststudierenden und ausländischen Studierenden allgemein. 2021 normalisierte sich der Wanderungssaldo mit dem Ausland auf + 973 Personen. 2022 erreichte die Zuwanderung aus dem Ausland mit + 2.337 Personen – bedingt durch die neue Flüchtlingswelle aus der Ukraine – einen neuen Höchststand. Mit Ausnahme von 2020 kamen seit 2016 fast 30 % aller Zuzüge nach Jena aus dem Ausland. 2022 lag der Anteil bei 44 %.

- 2019 und 2021 stellten bis zu 80 % der ausländischen Wanderungsgewinne die 18- bis 29-Jährige dar. Dies war in erster Linie auf die Zunahme ausländischer Studierender zurückzuführen (►siehe Kapitel C 1.2). Dabei stieg vor allem die Zahl der aus Asien kommenden Studierenden deutlich an, sie machten 2019 mehr als 61 % aus.
- Ein weiteres Fünftel bildeten die 30- bis 44-Jährigen und Kinder (unter 18 Jahre), was auf einen verstärkten Zuzug von Familien schließen lässt.
- Zugleich war ein Anstieg an ausländischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen, was auf eine arbeitsmarktbedingte Zuwanderung aus Europa und Asien schließen ließ.
- Der Einfluss der Fluchtmigration war bis 2021 bei den Zuzügen aus dem Ausland relativ gering bzw. handelte es sich hierbei in der Regel um Familiennachzug, da die direkte Fluchtmigration über Erstaufnahmeeinrichtungen geregelt war.
- Ab 2022 spiegelt sich die Fluchtmigration aus der Ukraine aufgrund einer anderen Aufnahmeregelung und der Freizügigkeit in den Auslandszahlen direkt wider (►siehe Informationskasten auf Seite 5).

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, der Höchststand wurde 2020 mit - 500 Personen erreicht (►siehe Abbildung 8). 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 9), werden folgende Ströme deutlich:

- Einerseits spielt die Bildungsmigration aus dem Umland nach Jena nach wie vor eine

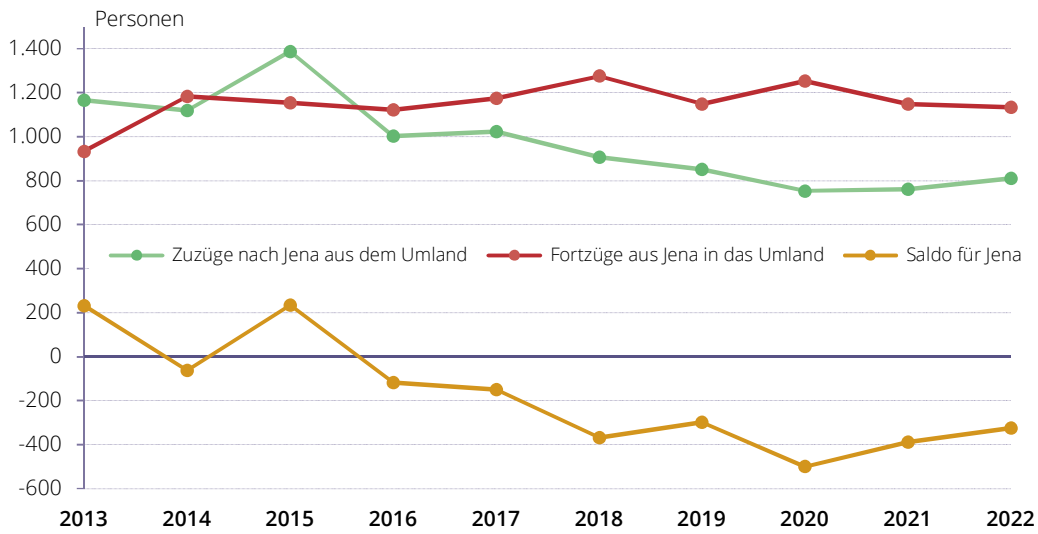
wichtige Rolle. Zwar geht durch den Geburtenknick sowohl der Fortzug als auch der Zuzug der 18- bis 29-Jährigen kontinuierlich zurück, der Saldo ist jedoch weiterhin positiv.

- 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 anhaltende Suburbanisierung hin.

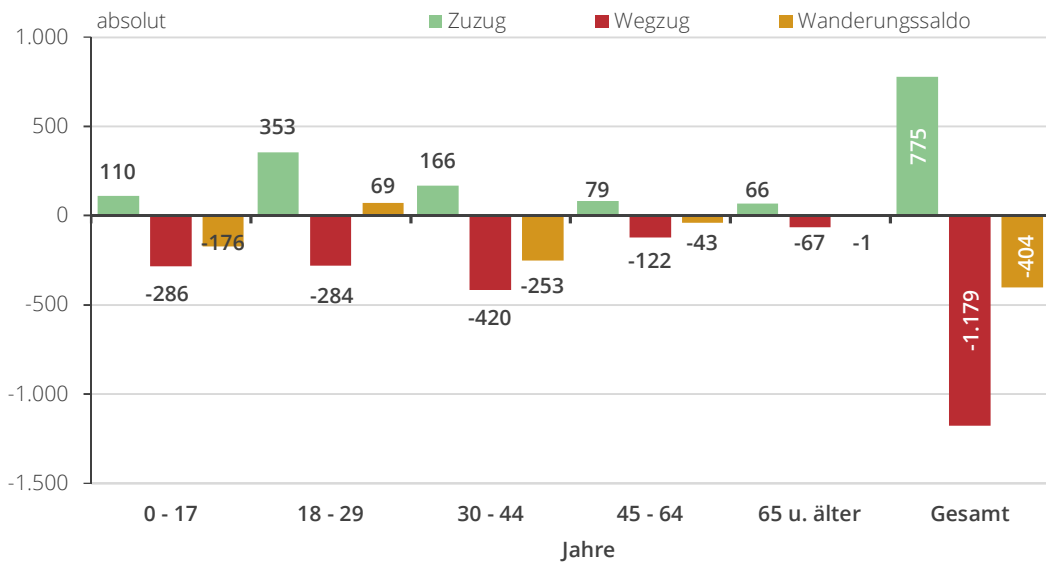
- Zudem waren insbesondere zwischen 2018 und 2020 etwas höhere Seniorenzuzüge und im Saldo leichte Wanderungsgewinne sichtbar, die im Wesentlichen mit der Jenaer Versorgungsfunktion im Bereich der Alterspflege zusammenhängen dürften.

ABB. 8 UMLANDWANDERUNGEN 2013 BIS 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 9 UMLANDWANDERUNGEN (MITTELWERT 2020 BIS 2022)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Zusammenfassend lassen sich für Jena folgende Wanderungsmuster identifizieren:

Bei der **Fluchtmigration** handelt es sich um Sondereffekte:

- Die erste Welle der Geflüchteten aus Syrien hat im Wesentlichen die Wanderungszahlen zwischen 2015 bis 2017 stark beeinflusst. Dabei kamen die Asylbewerber melderechtlich überwiegend aus Thüringen, aus den zentralen Aufnahmestellen (Eisenberg bzw. Suhl), und nur zu einem kleinen Teil direkt aus dem Ausland (Familiennachzug).
- Der aktuelle Zuzug aus der Ukraine macht sich aufgrund einer anderen Aufnahmeregelung und der Freizügigkeit direkt auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar.

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 Studierenden beobachtet werden konnten (►siehe hierzu Kapitel C 1.2). Gab es vorübergehend mehr Studierende aus den alten Bundesländern, welche die geburtenschwachen Jahrgänge in Ostdeutschland kompensiert haben, zeigt sich momentan eine Stabilisierung der Studentenzahlen aus den neuen Bundesländern und zugleich eine starke Zunahme der Studierenden 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 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 anhaltende 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 **Seniorwanderungen** nach Jena, zumal Jena im Bereich Pflege auch eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt (►siehe Kapitel C 1.1).

Diese typischen Wanderungsmuster wurden insbesondere 2020 durch die **Corona-Pandemie** überlagert, die im Wesentlichen die Auslandswanderungen und hierunter insbesondere die ausbildungs- und arbeitsmarktbedingten Wanderungen stark beeinflusst hat. Dieser Einfluss war bereits 2021 deutlich abgeschwächt. Ob sich danach die Trends aus der Vor-Corona-Zeit wieder langfristig durchsetzen, bleibt jedoch abzuwarten. Zumal die 2022 wiederum stark von der Flüchtlingsthematik beeinflusst waren.

1.1.4 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN

Innerhalb Jena zogen 2022 insgesamt 8.183 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 innerstädtischen Umzüge ab, der 2021 mit 7.215 in einem neuen Tiefpunkt mündete. Die Ursachen dafür sind nicht eindeutig zu identifizieren. Aktuell steigt das Wanderungsvolumen wieder an.

Die Wanderungsströme der einzelnen Planungsräume zeigen einige Unterschiede: Das größte Wanderungsvolumen weisen die Planungsräume West/Zentrum, Lobeda und Nord auf. Bei West/Zentrum und Lobeda kann dies insbesondere durch die studentische Wohnungsnachfrage, bei Lobeda in den vergangenen Jahren auch durch die Geflüchteten sowie sanierungsbedingten Umzüge begründet werden. Bei Nord spielt wiederum die Neubautä-

tigkeit eine zentrale Rolle. Von den innerstädtischen Umzügen profitieren derzeit per saldo die Planungsräume Lobeda, Winzerla, Nord und Ost (▶siehe Abbildung 10).

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 im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Wohnraum in der Fritz-Ritter-Straße beobachtet werden. Seit 2015 zeichneten sich trotz des Zuzugs von Migranten erneut leichte Verluste ab, die bis 2019 sogar auf - 287 Personen deutlich angestiegen sind. 2020 und 2021 haben sich die Verluste wieder etwas verringert (- 49 bzw. - 36 Personen), um 2022 erstmalig der größte Gewinner unter den Planungsräumen bei Binnenwanderungen zu sein: Durch verstärkte Zuzüge –insbesondere von Geflüchteten – generiert Lobeda einen Gewinn von 323 Personen, der sich aus West/Zentrum, den Ortschaften, Winzerla und Ost speist.

ABB. 10 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN 2022 NACH PLANUNGSRÄUMEN \*

Fortzüge aus...	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/Zentrum	Winzerla	Innerstädtische Zuzüge gesamt
Zuzüge nach...							
Lobeda	991	170	132	107	369	194	1.963
Nord	172	705	128	150	417	89	1.661
Ortschaften	46	53	38	29	104	40	310
Ost	70	149	38	341	337	41	976
West/Zentrum	239	404	161	243	1.137	149	2.333
Winzerla	122	116	41	89	251	321	940
Innerstädtische Wegzüge gesamt	1.640	1.597	538	959	2.615	834	8.183
Innerstädtischer Saldo gesamt	323	64	-228	17	-282	106	

Lesebeispiel:

2022 zogen 194 Personen aus dem Planungsraum Winzerla in den Planungsraum Lobeda. Umgekehrt sind 122 Personen aus Lobeda nach Winzerla umgezogen, sodass per saldo Lobeda 72 Personen aus Winzerla gewonnen hat.

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

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

Außerdem hat Lobeda mit rd. 50 bis 65 % meist den höchsten Anteil an Umzügen innerhalb des eigenen Stadtteils. Dies verdeutlicht einerseits eine hohe Bindungskraft an den Stadtteil und andererseits den Wunsch nach Verbesserung der Wohnsituation oder Nachbarschaft bei gleichzeitig gut ausgebildeter sozialer Infrastruktur, guter Anbindung an ÖPNV und guten Einkaufsmöglichkeiten.

**Winzerla** hatte seit 2014 – mit Ausnahme von 2016 – stets Wanderungsgewinne bei innerstädtischen Wanderungen zu verzeichnen. Diese nahmen 2015 und 2017 noch etwas zu und haben sich bis 2019 (+ 131) sogar verdreifacht. Nach dem Rückgang 2020 erreichte der positive Saldo in den Folgejahren erneut + 97 (2021) bzw. 106 Personen (2022). Nennenswerte Gewinne zeichnen sich vor allem gegenüber West/Zentrum und bis 2021 auch gegenüber Lobeda ab (▶siehe ausführlicher Kapitel A 1.6).

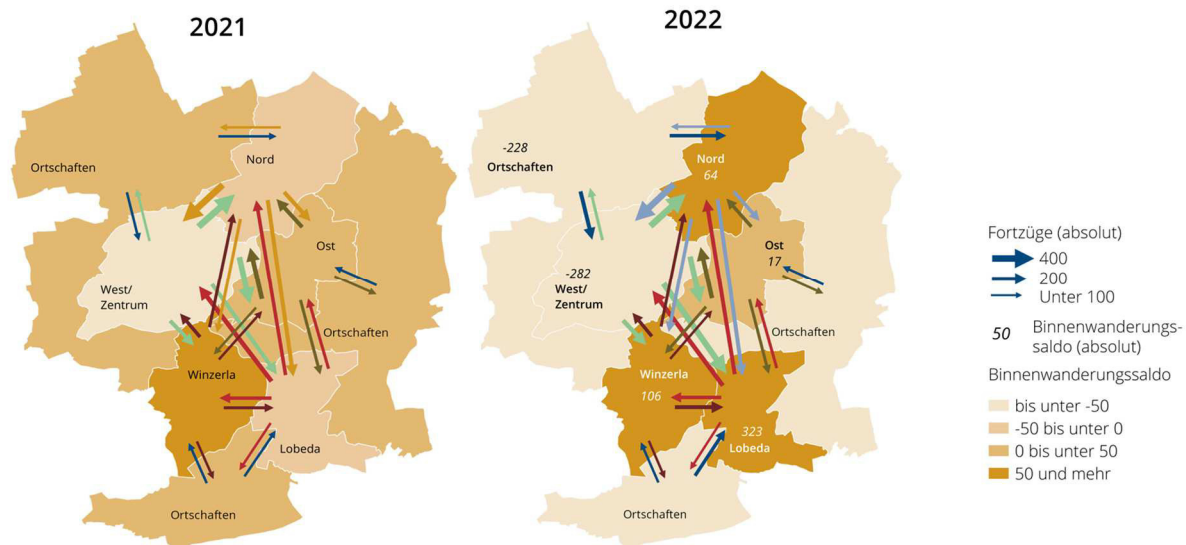
Der Planungsraum **Nord** gehörte seit 2014 zu den Gewinnern der innerstädtischen Wanderungen. Höhepunkt des Zuzugs war noch 2016 (+ 492 Personen), danach sind die Gewinne kleiner geworden (2017: + 165; 2018: + 84; 2019: + 176; 2020: + 139; 2022: 64). Diese spiegeln die verstärkte Neubautätigkeit in 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; 2022 wiederum aus den Ortschaften. Nur 2021 hatte Nord kleine Wanderungsverluste (- 41 Personen) zu verbuchen, die sich auf Lobeda, Ortschaften und Ost verteilten.

**Ost** zeigte 2015 und 2016 noch positive Salden. Danach folgten 2017 und 2018 Wanderungsverluste, die insbesondere an Nord, teilweise auch an Lobeda und Winzerla zu verbuchen waren. Seit 2019 hat Ost – trotz jährlicher Schwankungen – zum Teil nennenswerte Wanderungsgewinne (2019: + 74; 2020: + 117; 2021: + 38 Personen; 2022: + 17) zu verzeichnen, die im Wesentlichen aus West/Zentrum kommen.

Die **Ortschaften** haben zwischen 2011 und 2014 bei den Binnenwanderungen stets leicht profitiert. Nur 2015 und 2016 konnten mit - 226 bzw. - 231 große Wanderungsverluste beobachtet werden. Dies ist 2022 mit - 228 auch wieder der Fall. Diese Verluste sind vor allem auf Fortzüge aus der Unterkunft für Asylbewerber in Göschwitz zurückzuführen.

ABB. 11 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGSSTRÖME 2021 und 2022 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou



Ansonsten hatten die Ortschaften zwischen 2017 und 2021 Wanderungsgewinne zu verzeichnen (2019: + 58; 2020: + 41; 2021: + 48). Die Herkunft der Zuwanderer schwankt in den einzelnen Jahren, meist 2019 und 2020 kamen die Gewinne aus West/Zentrum, 2021 aus Ost.

Der Planungsraum **West/Zentrum** zeigt seit

2014 durchgängig größere Verluste bei den Binnenwanderungen, die zwischen - 106 (2017) und - 266 (2020) lagen. 2022 wurde mit - 282 Personen ein neuer Höhepunkt erreicht. West/Zentrum verliert derzeit an alle Planungsräume mit Ausnahme von Ortschaften. Gleichzeitig verbleibt jeder zweite Umziehende in West/Zentrum.

### 1.1.5 HAUSHALTE

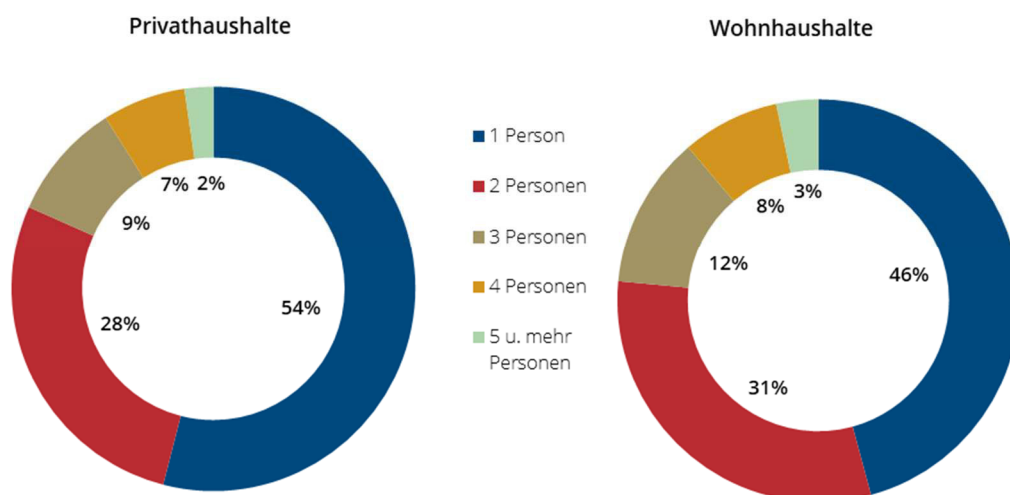
Nach Angaben der Statistikstelle gab es in Jena 2022 insgesamt 61.578 **statistische Privathaushalte**. Das sind 53 Haushalte mehr als im Jahr zuvor (2021: 61.525). Der Anstieg seit 2019 ist allerdings zum Teil auf einen statistischen Effekt bei den Nebenwohnsitzlern zurückzuführen, die sich nicht abgemeldet haben (▶ siehe Informationskasten auf Seite 3). Faktisch dürfte die Zahl der Haushalte etwas niedriger liegen.

Die Zahl der **Wohnhaushalte** kann für 2021 mit ca. 56.100 ermittelt werden. Ihre Zahl ist gegenüber 2019 und 2020 mehr oder weniger gleich geblieben. Ein Vergleich der jeweiligen Haushaltsgrößenstruktur verdeutlicht, dass bei den Wohnhaushalten der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 46 % deutlich niedriger ist als bei

den statistischen Privathaushalten mit 54 % (▶ siehe Abbildung 12). 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.

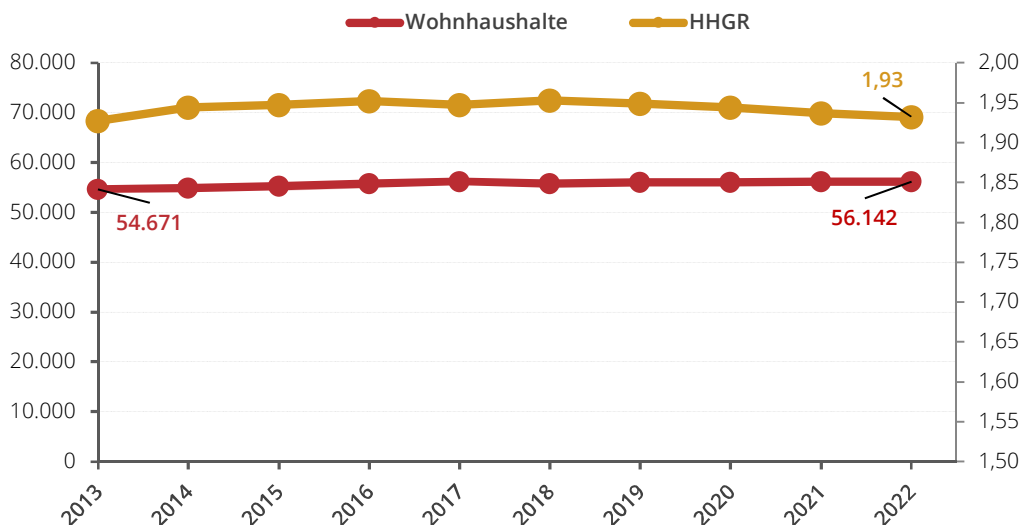
Dass in jüngster Zeit die Zahl der Haushalte weniger stark gestiegen ist als die Zahl der Einwohner – dies war in den Vorjahren genau andersherum – liegt in hohem Maße an dem migrantischen Zuzug und dem Generationswechsel: Derzeit sterben wie oben dargestellt viele ältere 1-Personen-Haushalte, während die neu zuziehenden Migranten in der Regel größere Mehr-Personen-Haushalte bilden.

ABB. 12 VERGLEICH DER HAUSHALTSGRÖSSENSTRUKTUR IN JENA 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 13 ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN HAUSHALTSGRÖSSE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

### 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>5</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.

INFORMATION

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

Die dargestellte Größenverteilung der statistischen Privathaushalte ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,76 Personen je Haushalt. 2006 betrug sie noch 1,83, sank dann bis 2011 auf 1,76 und ist seitdem mehr oder weniger konstant. Es findet derzeit nur noch ein marginaler Haushaltsverkleinerungsprozess statt. Ursachen hierfür dürften unter anderem die zwischenzeitig gestiegene Geburtenrate, die zu größeren Haushalten führte, 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

1,93 Personen je Haushalt mehr oder weniger stagniert.

Die Zahl der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, ist mit 10.531 in etwa konstant geblieben (2021: 10.526). Ihr Anteil an allen Haushalten erreicht somit 17,1 % (2010: 14,8 %), von denen wiederum rd. 27 % 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.

## 1.2 WOHNUNGSANGEBOT UND LEERSTAND

### 1.2.1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist die Summe aus Neubau, Rückbau und Veränderungen durch Maßnahmen im Bestand (z. B. Teilung großer Wohnungen, Dachgeschossausbau, Wohnungszusammenlegung). Vereinzelt spielt auch das Thema Ersatzneubau (statistisch: Neubau und Rückbau) eine Rolle wie zum Beispiel in der Saalstraße. Insgesamt ist der Wohnungsbestand zwischen 2010 und 2022 um rd. 4.660 auf

59.986 Wohnungen angewachsen. Der Rückgang 2022 um 41 Wohnungen ist vor allem auf eine statistische Bereinigung (Umgruppierung von Wohnung zu Wohnheim) zurückzuführen. In der Summe hat es in den letzten Jahren stets Zugänge im Wohnungsbestand gegeben, die jedoch immer mehr zurückgegangen sind, was vor allem in einer abnehmenden Neubautätigkeit begründet ist (► siehe Kapitel A 1.2.2).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Wohnungsmarktbegriff (Wohnräume)	1-Raum-Wohnung		2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	Wohnung 5 u. m. R.	Gesamt
	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 u. m. Räume	
Bestand 2010	2.966	5.481	11.223	19.107	9.804	6.747	55.328
Neubau	287	521	787	895	650	556	3.696
Saldo Sanierung	442	186	576	29	-12	-221	986
Abgang	0	6	47	97	39	49	238
Veränderung**	744	739	1.407	900	629	239	4.658
<b>Bestand 2022</b>	<b>3.710</b>	<b>6.220</b>	<b>12.630</b>	<b>20.007</b>	<b>10.433</b>	<b>6.986</b>	<b>59.986</b>
<b>Verteilung in %</b>	<b>6,2%</b>	<b>10,4%</b>	<b>21,1%</b>	<b>33,4%</b>	<b>17,4%</b>	<b>11,6%</b>	<b>100,0%</b>

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

\*\*inkl. sonstiger Veränderungen durch statistische Bereinigungen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

### ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT: GERINGER LEERSTAND, STAGNIERENDE 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 2021 zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes um rd. 4.700 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 bzw.

eine Stagnation der Bautätigkeit beobachten, sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im kleinteiligen Segment, wo die Konkurrenz des Umlandkreises wieder stärker in den Vordergrund tritt. Der Leerstand betrug 2022 ca. 2,1 % (rd. 1.250 Wohnungen) und ist leicht zurückgegangen. Damit bewegt sich die Leerstandsquote – abgesehen von lokalen Sanierungsschwerpunkten bei den einzelnen Wohnungsunternehmen – wie bereits in den Vorjahren im Bereich der Fluktuationsreserve. Somit hat Jena nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt. Die strategischen Aufgaben bleiben die Versorgung aller Nachfragergruppen sowie eine langfristige Steigerung des Neubaus.

1.2.2 BESTÄNDE DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

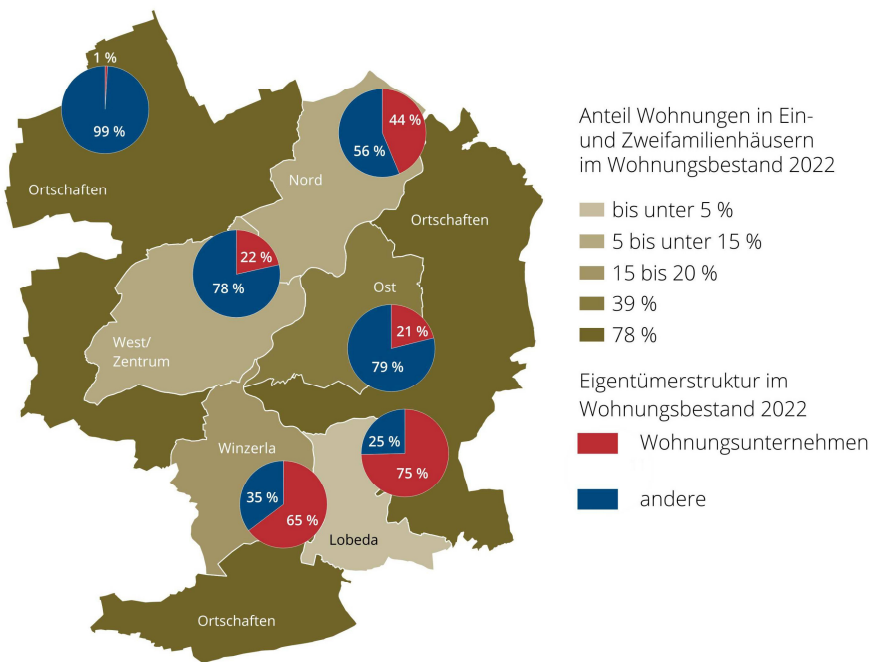
Eine große Rolle im Jenaer Wohnungsmarkt spielen die Bestände der **Wohnungsunternehmen**, die zum größten Teil Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft<sup>1</sup> sind.<sup>1</sup>Auf Basis ihrer Daten kann eine unternehmensübergreifende Analyse des Wohnungsbestandes durchgeführt werden. Ende 2022 verfügten die Wohnungsunternehmen zusammen über 25.504 Wohnungen, dies sind 42,5 % des Jenaer Wohnungsbestandes oder geschätzt ca. 55 % aller Mietwohnungen in Jena.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung und der Baualtersstruktur der Wohnungsbestände macht sich die Wohnungsbaupolitik der DDR weiterhin bemerkbar. So sind auf der einen Seite die traditionellen, vor dem II. Weltkrieg gegründeten Genossenschaften vertreten, die vor allem über Bestände aus den 1930er-Jahren in Jena Süd, Jena-Ost und Nord zumeist in Form von Siedlungen verfügen. Diese Genossenschaften haben an der Baupolitik

nicht partizipiert, entsprechend gehören ihnen die meisten Altbaubestände, deren Anteil 13,4 % beträgt.

Auf der anderen Seite stehen die nach dem Krieg gegründeten Genossenschaften sowie die heutige jenawohnen GmbH, die in hohem Maße über Wohnungen der industriellen Bauweise verfügen. Diese machen 78,9 % ihres Wohnungsangebotes aus. Sie befinden sich vor allem in den drei Großwohnsiedlungen Nord, Lobeda und Winzerla, dort sind die Marktanteile der Wohnungsunternehmen entsprechend hoch (▶siehe Abbildung 2). Oder umgekehrt ausgedrückt befinden 61,9 % der Wohnungen der Unternehmen in Lobeda und Winzerla. Seit 1990 haben fast alle Unternehmen auch Neubau betrieben, seitdem wurden 1.600 neue Wohnungen in fast allen Planungsräumen errichtet.

ABB. 2 ANTEIL DER WOHNUNGEN IM BESITZ DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND ANTEIL AN EINFAMILIENHÄUSER AM GESAMTBESTAND NACH PLANUNGSRÄUMEN



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

<sup>1</sup> In der das Monitoring begleitenden „AG Wohnungswirtschaft“ sind folgende Wohnungsunternehmen vertreten, die freiwillig ihre Daten zum Wohnungsbestand zur Verfügung stellen, welche Grundlage für die folgenden Auswertungen sind: jenawohnen, Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG, Heimstätten-Genossenschaft Jena eG, Jenaer Baugenossenschaft eG, Carl-Zeiss-Siedlung GmbH /Ernst-Abbe-Siedlung GmbH, Örtliche Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG, Wohnungsge-nossenschaft "Unter der Lobdeburg" eG, Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG. Darüber hinaus sind in Jena noch wei-tere Unternehmen und Genossenschaften mit allerdings vergleichsweise wenigen Wohnungen vertreten.

Aufgrund der industriellen Bauweise mit ihren standardisierten Wohnungsgrößen dominieren bei den Wohnungsunternehmen die 3-Raum-Wohnungen mit einem Anteil von 42,6 %, der damit deutlich höher liegt als im Gesamtwohnungsbestand. Des Weiteren sind 19,6 % der Wohnungen kleiner als 45 m<sup>2</sup> und nur 861 Wohnungen weisen mehr

als 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Aufgrund der vielgeschossigen Häuser sowie zahlreicher nachträglicher Anbau von Aufzügen sind 10.359 Wohnungen mit einem Fahrstuhl erreichbar.

Die Mietenstruktur der Wohnungsunternehmen wird ausführlich in Kapitel A. 1.3 beschrieben.

### 1.2.3 BAUTÄTIGKEIT

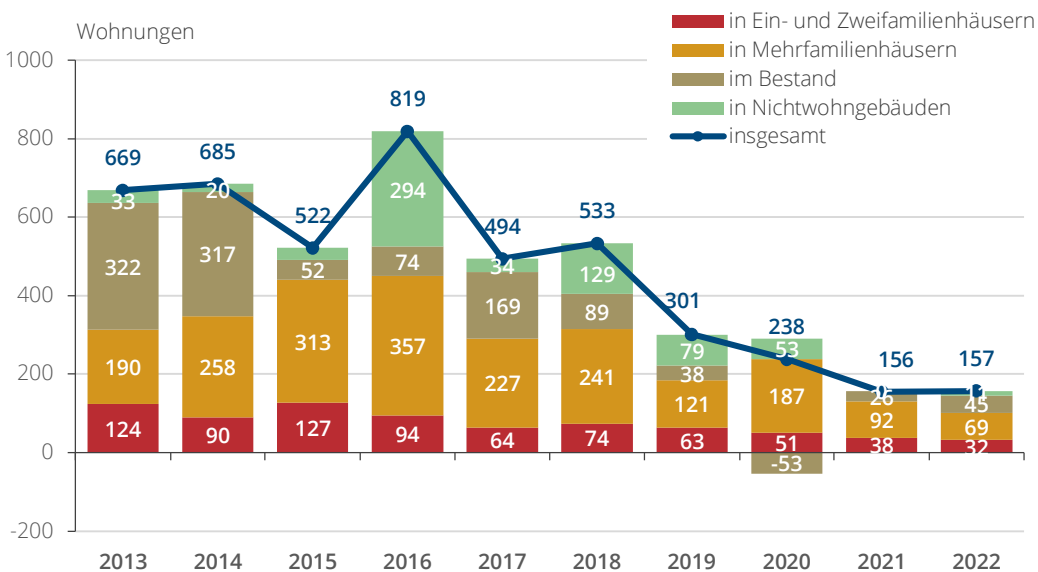
Wie die Abbildung 3 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2013 und 2022 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Bis 2014 konnte eine steigende Entwicklung der Neubauzahlen beobachtet werden, der Höchststand wurde 2016 mit 819 fertiggestellten Wohnungen erreicht. Seitdem geht die Bautätigkeit – mit Ausnahme von 2018 – kontinuierlich zurück. 2021 lag mit nur 156 Baufertigstellungen ein neuer Tiefpunkt in den letzten 20 Jahren vor, wobei sich ein Rückgang in allen Teilsegmenten abzeichnete. 2022 stagnierten die Bauzahlen auf dem niedrigen Niveau.

Geschosswohnungsbau und 32 als kleinteilige Bebauung. Die Neuerrichtungen sind somit in beiden Segmenten und damit auch insgesamt gegenüber den Vorjahren noch einmal zurückgegangen. Weitere 45 Wohnungen sind durch Baumaßnahmen im Bestand entstanden und 11 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

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 2022 mit 32 Wohneinheiten den bisher niedrigsten Wert in diesem Jahrtausend.

2022 wurden 101 Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet, davon 69 Wohneinheiten im

ABB. 3 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2013 BIS 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Berechnungen: Timourou

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. 2021 lag die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Segment mit 92 Wohnungen erstmalig unterhalb der Hundertgrenze, 2022 wird mit 69 Wohnungen ein neuer Tiefstand erreicht.

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, wenn Wohnungen zusammengelegt werden, wie zum Beispiel in 2020. Die Zahlen weisen sehr große Schwankungen auf, was die Baufertigstellungszahlen insgesamt in den jeweiligen Jahren wesentlich beeinflusst. So beruhen beispielsweise die hohen Baufertigstellungen im Bestand in den Jahren 2013 und 2014 auf den jeweiligen Bauab-

schnitten des Umbaus des ehemaligen Arbeitsamtes in Lobeda.

Zumeist entsteht nur eine geringe Anzahl der neu gebauten Wohnungen in **Nichtwohngebäuden**, also gewerblichen Gebäuden, in denen auch wenige Wohnungen integriert sind. Markante Ausnahme ist das Jahr 2016, in dem wurden 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 vergangenen Jahren vor allem im Planungsraum Nord, gefolgt von Ost und West/Zentrum. Ausnahme bildeten die Jahre 2013 und 2014, in denen Lobeda der Schwerpunkt der Bautätigkeit durch den Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes war. In Lobeda sind zudem 2018 und 2020 neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden fertiggestellt worden. In Relation zum bereits vorhandenen Wohnungsbestand ist die Bautätigkeit in den kernstädtischen Planungsräumen – insbesondere in Nord – am höchsten.

ABB. 4 BAUTÄTIGKEITSRATEN  
(Neu errichtete Wohneinheiten, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022
<b>Jena</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,58	1,32	1,38	0,97	0,62	0,37
In Mehrfamilienhäusern	1,80	1,73	2,07	2,89	1,80	1,07
<b>Thüringen</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,04	0,67	0,77	0,86	0,86	0,87
In Mehrfamilienhäusern	0,28	0,27	0,32	0,59	0,71	0,72
<b>Saale-Holzland-Kreis</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	0,93	0,55	0,84	0,88	0,96	0,94
<b>Jena + Saale-Holzland-Kreis</b>						
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,28	0,96	1,14	0,93	0,76	0,62

Datengrundlage: TLS; Statistikstelle Stadt Jena  
Berechnungen: Timourou

Um das Maß der Neubautätigkeit in Jena besser beurteilen zu können, ist ein regionaler Vergleich 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 2005 bis 2022 ein vergleichsweise hohes Niveau aufwies. Die Bautätigkeitsraten lagen vor allem bis 2018 deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Jena bildete damit eine Ausnahme unter den Thüringer Städten. So lag zum Beispiel in Erfurt die Baufertigstellungsrate im Geschosswohnungsbau zwischen 2017 und 2019 bei 1,08 und in Jena bei 1,80 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Aktuell hat sich die Situation jedoch umgedreht: Erfurt zeigt in den letzten zwei Jahren eine regere Bautätigkeit, im Drei-Jahres-Durchschnitt 2020-2022 ergibt sich eine Bautätigkeitsrate von 1,56 Wohnungen je 1.000 Einwohner, während sie in Jena mit 1,07 Wohnungen je 1.000 Einwohner ihren Tiefstand erreicht hat.

Der Höhepunkt der Bautätigkeit im **kleinteiligen Segment** in Jena wurde noch in den Jahren 2002 bis 2004 erreicht. Im Jahresdurchschnitt wurden ca. 2,09 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Danach ging die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Teilsegment – trotz jährlicher Schwankungen – bis 2022 insgesamt kontinuierlich auf aktuell 0,37 Wohneinheiten (2020 bis 2022) zurück – der niedrigste Wert der letzten 20 Jahre (►siehe Abbildung 4). Somit liegt die Neubautätigkeit im kleinteiligen Segment in Jena seit 2017 unter dem Thüringer Durchschnitt.

Im **Saale-Holzland-Kreis** verlief die Entwicklung genau umgekehrt: Wurden zwischen 2008 und 2010 im Umland nur 0,55 Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner errichtet – und damit deutlich weniger als in Jena – hat sich der Wert in den Folgejahren auf 0,94 fast verdoppelt und liegt damit fast dreimal so hoch wie in Jena. Daraus wird ersichtlich, dass das Umland Versorgungsfunktion für die Stadt übernimmt und damit Teil des Jenaer Wohnungsmarktes ist. Dieser Befund korrespondiert auch mit den Wanderungsanalysen und der Abwanderung von Familien ins Umland. (►siehe Kapitel A 1.1 und A 1.7.2).

#### 1.2.4 LEERSTANDESENTWICKLUNG

Leerstand ist ein wichtiger Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung vor allem hinsichtlich der Frage, ob ein Wohnungsmarkt angespannt oder entspannt ist. Angespannt ist ein Wohnungsmarkt, wenn die Leerstandsrate bei weniger als 3 bis 4 % liegt und damit Knappheitspreise entstehen, das heißt die Mieten stärker ansteigen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Leerstand kann zwischen Kündigung eines Mietverhältnisses und der Wiedervermietung entstehen, insbesondere wenn dazwischen noch eine Renovierung der Wohnung erfolgt.<sup>2</sup> Dieser Leerstand wird als **Fluktuationsreserve** bezeichnet,

die für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes notwendig ist und in der Regel zwischen 1 % und 2 % liegt.

Wird der zeitliche Abstand zur Wiedervermietung größer, weil die Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht so groß ausfällt, spricht man von **marktaktivem** Leerstand, also von Wohnungen, die jederzeit vermietet werden können, aber zum Zeitpunkt der Analyse (Stichtagsbetrachtung) nicht vermietet sind. Des Weiteren gibt es den **nicht-marktaktiven** Leerstand, also Wohnungen, die leer stehen, aber nicht vermietet werden können, weil der bauliche Zustand dies nicht zulässt (zum Beispiel unsanierte Alt-

---

<sup>2</sup> Wohnungen können auch augenscheinlich leer stehen, sind aber bereits vermietet, nur ist der neue Mieter noch nicht umgezogen.



ABB. 5 LEERSTANDSSCHÄTZUNG 2022

	Berücksichtigte WE-Zahl 2022	Leerstand 2022 in WE	Prozentualer Anteil Leerstand 2022	Leerstand 2021	Leerstand 2020	Leerstand 2019	Tendenz 2022
<b>Bestand der WU</b>	<b>25.504</b>	<b>747</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>↘</b>
Planungsraum Lobeda	10.268	435	4,2%	4,6%	5,1%	3,6%	↘
Planungsraum Winzerla	5.508	85	1,5%	1,8%	1,7%	1,2%	↘
übrige Planungsräume	9.728	227	2,3%	2,8%	2,9%	3,0%	↘
<b>Jena gesamt</b>	<b>59.986</b>	<b>1.250</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>↘</b>

Datengrundlage: Erhebung Monitoring  
 Berechnungen: Timourou

bauten) oder die Wohnungen bewusst für umfassende Sanierungen freigezogen werden. Diese sind bei der Bewertung des Wohnungsmarkts mit zu betrachten, da sie zu einem späteren Zeitpunkt nach Sanierung wieder auf den Markt kommen können, also Wohnungsreserve darstellen. Diese Unterscheidungen sind wichtig, um die folgenden Daten richtig zu interpretieren.

Das Problem ist, dass der Leerstand nicht statistisch erfasst wird außer mit der GWZ 2011 und 2022 und eine jährliche Erhebung ausgesprochen aufwendig ist. Im Rahmen des Monitorings werden daher zum einen die Leerstände auf Basis der Daten der Wohnungsunternehmen unternehmensübergreifend analysiert, wobei hier leer stehende Wohnungen nicht vermietete Wohnungen sind. Zum anderen werden die Leerstände im privaten Bestand grob geschätzt.

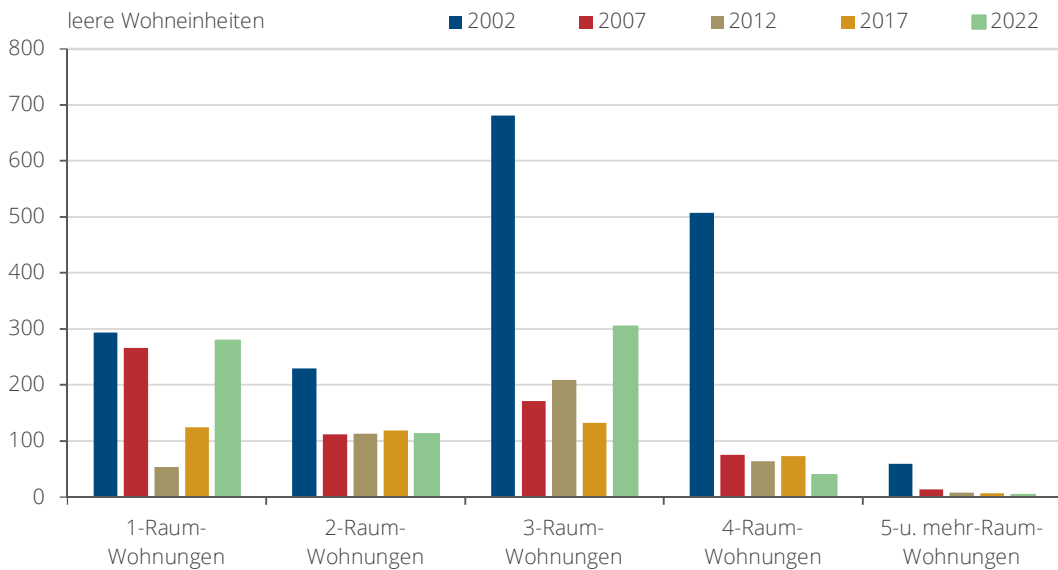
Anfang der 2000er-Jahre war der Wohnungsmarkt in Jena aufgrund des Nachfragerückgangs entspannt und durch höhere Leerstände gekennzeichnet. Im Zuge des Stadtumbaus wurden diese durch Rückbau teilweise reduziert. Gleichzeitig stieg die Wohnungsnachfrage wieder schneller an, als neue Wohnungen auf den

Markt kommen konnten, sodass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. Dies trifft auch für das Jahr 2022 zu.

Zum Stichtag 31.12.2022 konnten Informationen über insgesamt 25.866 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, darunter 25.504 Wohnungen in Jena.<sup>3</sup> Auf Basis der Leerstandsangaben für 2022 lässt sich die gesamtstädtische Leerstandsentwicklung abschätzen (▶siehe Abbildung 5): Demnach verbleibt der Leerstand in Jena weiterhin auf niedrigem Niveau, geht sogar noch leicht zurück: Gab es im Jahr 2000 noch rd. 3.000 leere Wohnungen, stehen aktuell nur ca. 1.250 Wohnungen leer. Somit liegt die Leerstandsquote insgesamt für das Jahr 2022 bei ca. 2,1 %. Die Leerstandsquote hat sich seit 2016 (1,7 %) in den einzelnen Jahren nur geringfügig verändert – der Wohnungsmarkt bleibt damit weiter angespannt. Das heißt, die oben dargestellte Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat nicht ausgereicht, die Zunahme an Haushalten (▶siehe Kapitel A 1.1.5) mehr als auszugleichen.

<sup>3</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 2002 BIS 2022



Datengrundlage: Erhebung Monitoring  
Berechnungen: Timourou

Allerdings war dieser Zeitraum durch zwei große Zuzugswellen von Geflüchteten 2015/16 und 2022 gekennzeichnet. Trotzdem ist es in Jena gelungen, diese Menschen sukzessive mit Wohnraum zu versorgen.

Der Leerstand der Wohnungsunternehmen ist auch immer durch umfangreiche Sanierungen gekennzeichnet. Das Freiziehen und Sanieren von Wohnungen kann teilweise länger als ein Jahr dauern, sie sind also im Betrachtungszeitraum 2022 nicht-marktaktiv. Rechnet man diese Leerstände heraus, ergibt sich eine **marktaktive Leerstandsquote** bei den Wohnungsunternehmen von 0,7 % oder rd. 270 Wohnungen. Diese nicht-marktaktiven Leerstände werden allerdings in den Folgejahren wieder dem Markt zur Verfügung stehen. Gesamtstädtisch betrachtet lässt sich der marktaktive Leerstand auf ca. 750 Wohnungen oder 1,3 % schätzen.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur zeigt sich bei den Leerständen der Unternehmen in

etwa eine ähnliche Verteilung 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. In den einzelnen Jahren nahm der Leerstand bei 1-Raum-Wohnungen sanierungsbedingt stärker 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 bzw. 2017 bis 2022 bei den kleinen 1- sowie 3-Raum-Wohnungen in den Quartieren in Nord (Schützenhofstraße) und Lobeda (Ziegesarstraße, Schlegelstraße und Salvador-Allende-Platz).

## 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 2023 (Datenstand 31.12.2022).

Eine weitere Quelle stellen die 2017 und 2022 durchgeführten Bewohnerbefragungen dar, bei

denen unter anderem die Bestandsmieten erhoben wurden. Seit 2013 liegt auch ein qualifizierter Mietspiegel für Jena vor, der aktuell Gültige ist eine Aktualisierung von 2023. (►siehe Abschnitt 1.3.4).

Die Datengrundlagen und Mietpreisbegriffe dieser Quellen weichen jedoch voneinander ab (►siehe Informationsbox auf S. 4). Dabei ist zu beachten, dass jede Quelle für sich nur einen Ausschnitt des Wohnungsmarktes darstellt, erst durch das Zusammenfügen aller Ergebnisse ergibt sich ein realistisches Bild des Mietpreisgefüges in Jena.

### PREISSTEIGERUNGEN IN ALLEN 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 2015 beträgt 1,7 %. Der jährliche Preisanstieg in Jena ist nicht nur Ausdruck fortschreitender Sanierungsarbeiten und der regen Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren, sondern auch eines knappen Angebotes.

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 (Studierende, ALG II-Empfänger, einkommensschwache Senioren, Flüchtlinge) führt zu Knappheitspreisen insbesondere bei kleineren Wohnungen.

### 1.3.1 WOHNLAGEN IN JENA

Ein wichtiges preisdifferenzierendes Merkmal ist die Wohnlage. Deswegen wurde in Jena erstmalig 2010 vom „Arbeitskreis Mietspiegel“ ein Wohnlagenverzeichnis erstellt. Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Jena verwendet das Wohnlagenverzeichnis als preisdifferenzierendes Merkmal bei der Analyse der Kaufpreise.

Eine wichtige Rolle spielt die Wohnlage auch bei den Mieten. Deswegen werden in § 19 der Mietspiegelverordnung Faktoren benannt wie Bebauungsdichte, Zentralität, Infrastruktur und Begrünung, die berücksichtigt werden müssen, da ihnen eine mietwertbeeinflussende Wirkung zugeschrieben wird.

In 2023 wurde eine Neufassung des Jenaer Wohnlagenverzeichnisses erstellt. Auf Basis eines umfangreichen Indikatorenkatalogs erfolgte eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine komplette Neuberechnung für alle Blockseiten mit Wohnnutzung in Jena. Das Indikatorensystem wurde dabei den heutigen Möglichkeiten hinsichtlich einer wesentlich verbesserten Verfügbarkeit kleinräumiger Strukturdaten angepasst.

Im Ergebnis wurde das Prinzip mit drei Wohnlagen beibehalten (► siehe Abbildung 1). Trotz der methodischen Weiterentwicklung gibt es eine hohe Übereinstimmung mit der bisherigen Wohnlageneinstufung. Die Wohnlagen können im Einzelnen wie folgt beschrieben werden:

**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.

**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.

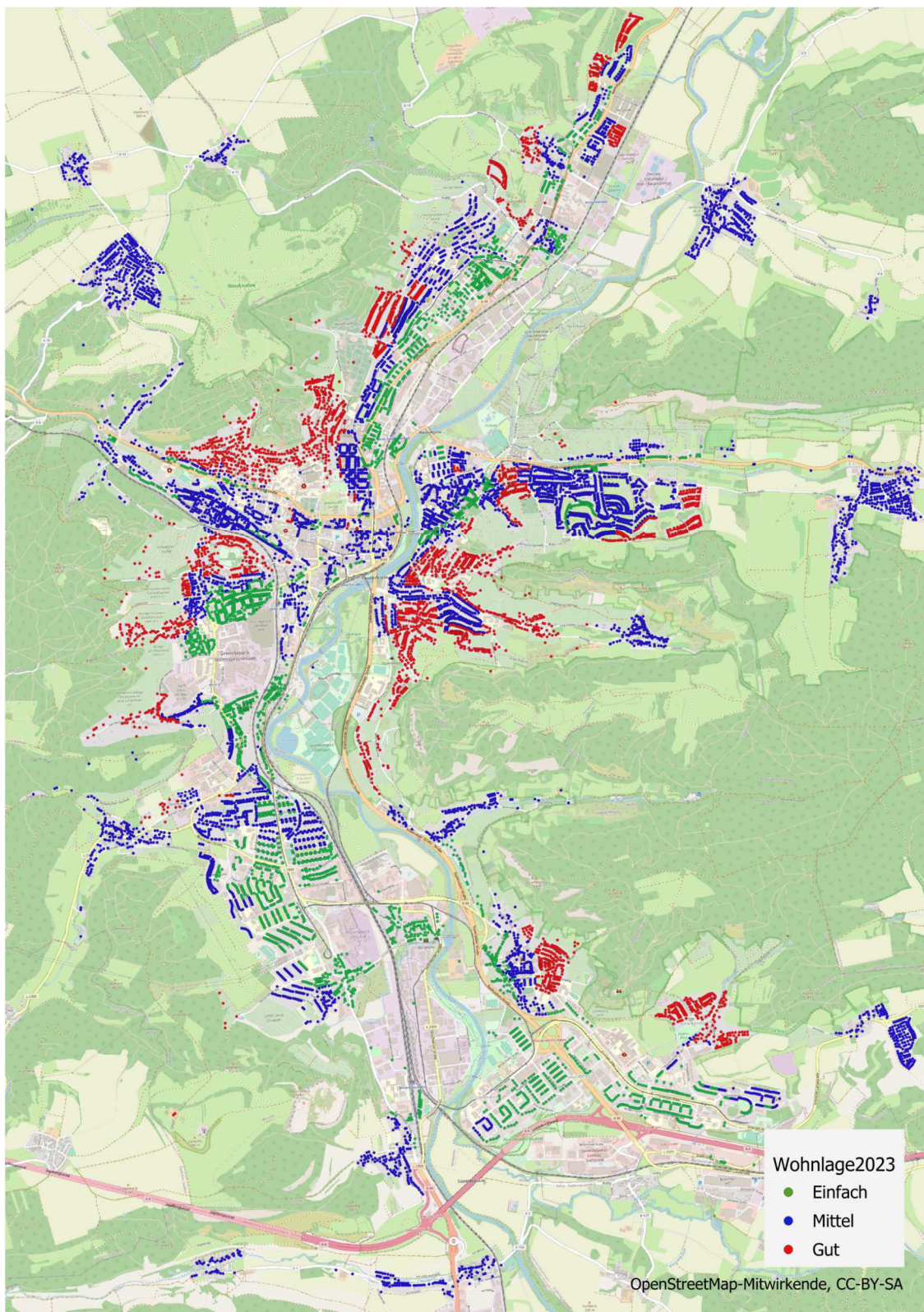
**Gute Wohnlagen:** Wohnlagen, bei denen die allgemein positiv beurteilten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen insbesondere ruhige Lagen mit geringer Verkehrsbelastung, guter Durchgrünung, gepflegtem Straßenbild und gutem Image.

Das Ergebnis der Wohnlagenbewertung stellt eine adressscharfe Wohnlagenzuordnung dar – das Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe ausführlich: Stadt Jena Fachdienst Stadtentwicklung: Wohnlagenverzeichnis Stadt Jena; Methodenbericht vom 02.06.2023 oder [www.mietpiegel.jena.de](http://www.mietpiegel.jena.de)

ABB. 1 WOHNLAGEN IN DER STADT JENA 2023



Quelle: Stadt Jena, Mietspiegel 2023

## 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 oder 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 Stadtbau) 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 sechs 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- oder 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, wovon gerade die Rede ist.

1.3.2 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN

Zum Stichtag 31.12.2022 konnten Informationen über insgesamt 25.866 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, von denen sich 25.504 Wohnungen in Jena befinden. Diese bilden rd. 43 % des gesamten Wohnungsbestandes in Jena oder knapp die Hälfte 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. Ca. 22 % bilden die in Blockbauweise errichteten Wohnungen der Nachkriegszeit und ca. 11 % 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 Einfamilienhäusern. Insgesamt sind die Bestände der Wohnungsunternehmen schwerpunktmäßig im preiswerten und mittleren Segment angesiedelt.

Die Spanne von 95 % der **Bestandsmieten** (Standardabweichung) reicht von 3,65 bis 8,56 €/m<sup>2</sup> nettokalt.<sup>3</sup> Der Mittelwert aller Bestandsmieten liegt bei 6,10 €/m<sup>2</sup>, der Median<sup>4</sup> bei 5,92 €/m<sup>2</sup>. Ende 2010 betrug der Mittelwert der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen noch 4,86 €/m<sup>2</sup>, 2015 lag er schon bei 5,46 €/m<sup>2</sup>. Seit 2015 lässt sich somit ein mittlerer jährlicher Mietpreisanstieg von durchschnittlich ca. 1,7 % pro Jahr in Jena beobachten.

Bei den seit 01.01.2022 abgeschlossenen **Neuverträgen** liegen die Mieten mit 6,76 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt deutlich darüber. Der mittlere jährliche Anstieg bei den Neuverträgen seit 2015 liegt jedoch mit 1,8 % pro Jahr in etwa beim Durchschnitt aller Bestandsmieten.

Die Steigung der Bestandsmieten zwischen 2015 und 2022 wird in der Abbildung 2 vergleichend dargestellt, indem die Verteilung der Bestandsmieten – nur laufende Verträge ohne Neuvermietungsmieten in dem jeweiligen Jahr – gegenübergestellt werden.

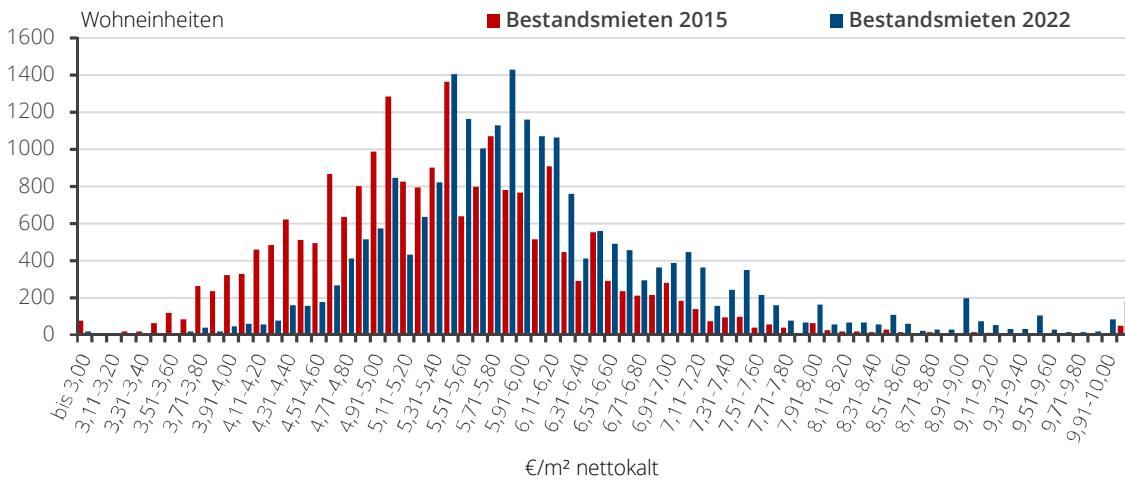
ABB. 2 ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN (Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> nettokalt)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2015-2022 pro Jahr
<b>Bestandsmieten</b> insgesamt	5,46	5,62	5,70	5,76	5,83	5,93	6,00	6,10	1,7%
<b>Neuverträge</b> (jeweils letzte 12 Monate)	5,99	6,26	6,26	6,45	6,46	6,63	6,59	6,76	1,8%
<b>Laufende Verträge</b> (1 Jahr und länger)	5,40	5,54	5,64	5,73	5,83	5,91	5,98	6,09	1,8%

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen 2015 bis 2022  
 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 5 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.

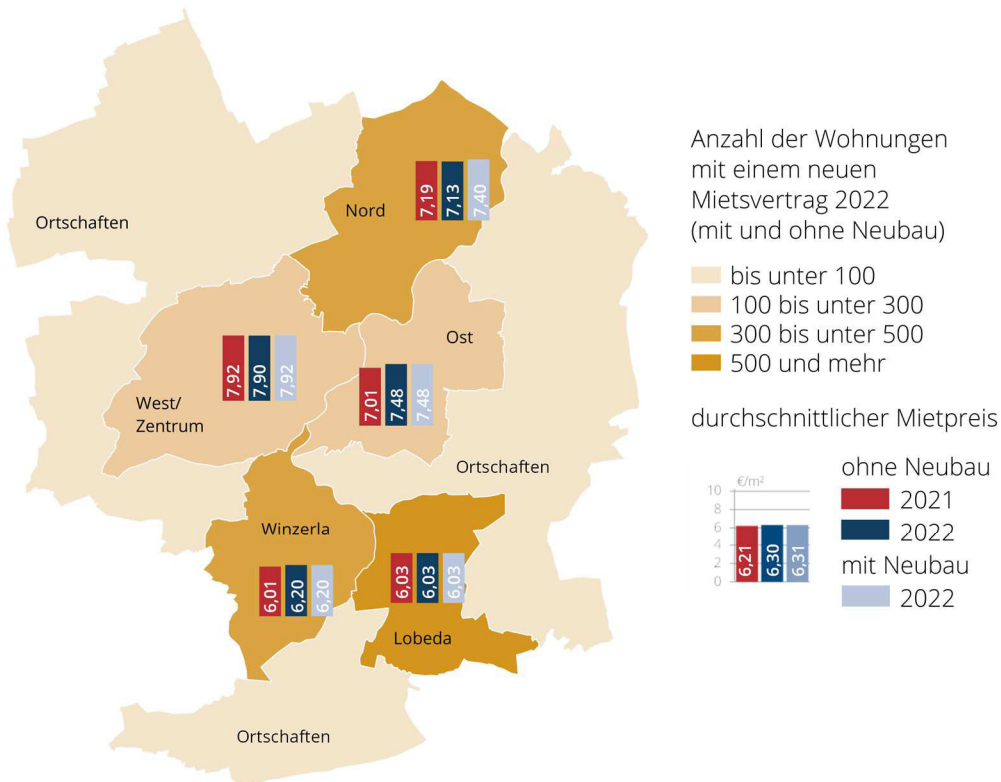
ABB. 3 BESTANDSMIETEN 2015 UND 2022 IM VERGLEICH\*



\*Bestandsmieten: nur laufende Verträge ohne Neuvermietungsmiten in dem jeweiligen Jahr

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 4 NEUVERMIETUNGSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN\* MIT UND OHNE NEUBAUSEGMENT NACH WOHLNLA GE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2022



\* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou



Bei einer kleinräumigen Betrachtung (►siehe Abbildung 4) sieht man das unterschiedliche Mietpreinsniveau und die Dynamik der **Neuvermietungs-mieten** bei Standardwohnungen (40 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Demnach sind die höchsten Neuvermietungs-mieten mit Median über 7,00 €/m<sup>2</sup>) in den Planungsräumen West/Zentrum, Nord und Ost in der Jenaer Kernstadt zu finden. Insbesondere bei Nord hängt dies zum Teil mit dem hohen Anteil der seit 2011 gebauten Neubauwohnungen zusammen, ohne Neubau liegt hier der Median der Neuvermietungs-mieten bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup> niedriger. Die höchste Mietpreisdynamik ist in Winzerla mit einem Preisanstieg von + 6,6 % gegenüber 2019 zu beobachten, gefolgt von West/Zentrum mit + 6,1 %. Es folgen Ost (+ 5,6 %), Nord (+ 4,9 %) und Lobeda (+ 2,7 %).

Innerhalb der Mietpreisverteilung gibt es eine starke Differenzierung bezüglich der Bautypen (►siehe Abbildung 5).<sup>5</sup> Den untersten Preisbereich bilden die Bestände des **industriellen Wohnungsbaus**, für die mit 5,59 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt (= Mittelwert) die geringsten Nettokaltmieten zu verzeichnen sind. Höhere Durchschnittsmieten weisen mit 6,15 €/m<sup>2</sup> die Bestände aus der Nachkriegszeit (Blockbauweise) auf. Es folgen die Zwischenkriegszeitbestände mit 6,94 €/m<sup>2</sup> sowie der Gründerzeitaltbau mit 7,57 €/m<sup>2</sup>. Die mit Abstand höchsten Mieten sind mit 8,49 €/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 fortschreitenden 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 fünf 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 geringe Steigerungen nach oben gegenüber 2009 zu beobachten sind.

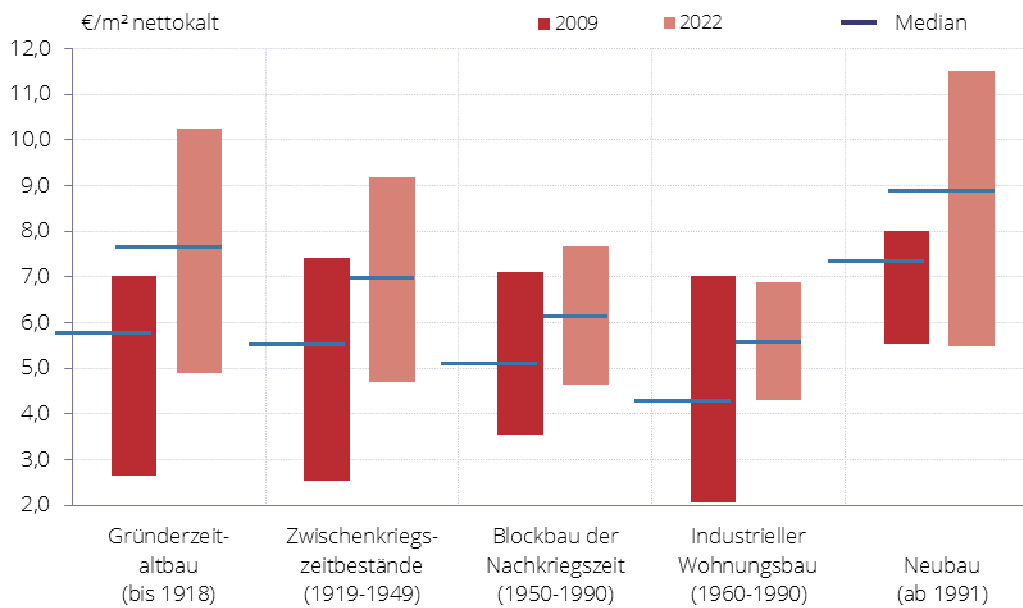
Die Ergebnisse für den **Neubau** (ab 1991) sind vorsichtig zu interpretieren, da er Bestände ab dem Baujahr 1991 umfasst, also auch schon über 20 Jahre alte Gebäude. Beim Neubau hat sich die Mietpreisspanne gegenüber 2009 deutlich vergrößert und reicht nun bis 11,51 €/m<sup>2</sup>. Dies liegt an der starken Bautätigkeit der Unternehmen in jüngster Zeit. Die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten dieser Objekte führen zu höheren Erstvermietungs-mieten 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. 5 BESTANDSMIETEN NACH BAUALTER/-TYP\*



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

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 6 BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2022 NACH WOHNUNGSGRÖSSE

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	7,06	*				7,05
25,01 bis 45,00 m²	6,07	6,80	7,47	*		6,22
45,01 bis 60,00 m²	6,51	6,30	5,88	7,13		6,13
60,01 bis 75,00 m²		7,50	5,93	5,57	*	5,92
75,01 bis 90,00 m²		8,09	7,18	5,63	5,99	6,22
90,01 u. mehr m²		*	8,56	8,23	7,05	7,99
<b>Alle Ø</b>	<b>6,18</b>	<b>6,47</b>	<b>6,05</b>	<b>5,92</b>	<b>6,70</b>	<b>6,16</b>

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

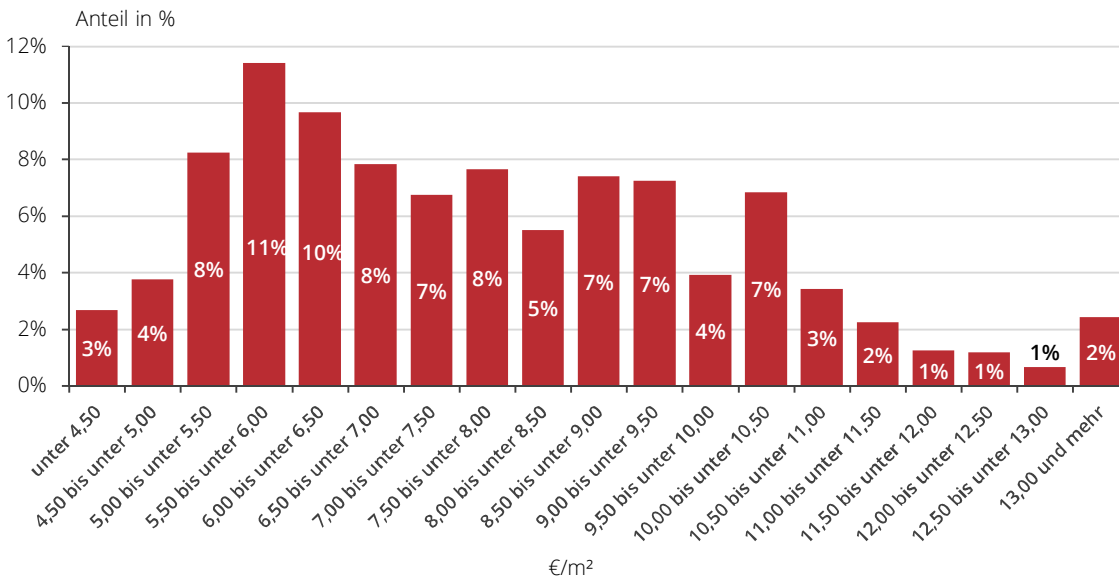
Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen  
 Berechnungen: Timourou

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 6). 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** 2022 wurden die Mieter auch nach ihrer Nettokaltmiete befragt. Der Mittelwert aller Mieten betrug 7,73 €/m² (2017: 6,86 €/m²) und der Median 7,44 €/m² (2017: 6,53 €/m²). Dahinter steckte jedoch eine sehr breite Verteilung der Miethöhen, die von 3,17 €/m² bis 13,29 €/m² reichte (►siehe Abbildung 7). Das Gros der Mieten lag zwischen 5 und 10 €/m².

ABB. 7 MONATLICHE NETTOKALTMIETE JE QUADRATMETER 2022



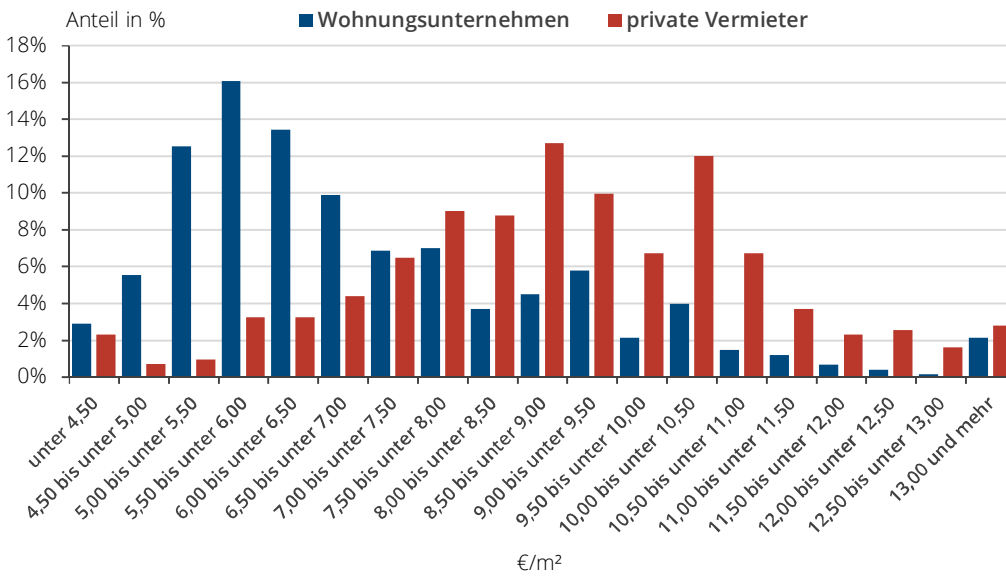
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Verteilung der Mieten in Abbildung 7 weicht damit von der in Abbildung 3 dargestellten Verteilung der Jenaer Wohnungsunternehmen ab, weil in der Befragung sowohl Mieter der Wohnungsunternehmen als auch privater Vermieter befragt wurden. So gibt es zwischen diesen beiden Gruppen deutliche Unterschiede in der Miethöhe: Beträgt der Median der Nettokaltmieten bei der organisierten Wohnungswirtschaft<sup>6</sup> 6,46 €/m², so liegt er bei den privaten Vermietern um 2,46 €/m² 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 6,24 €/m² in Lobeda und 6,58 €/m² in Winzerla bis 8,55 €/m² in Ost und 8,78 €/m² in West/Zentrum.

Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurden die befragten Mieter auch aufgefordert, ihre Miethöhen zu bewerten (►siehe Abbildung 9). Insgesamt 70 % der Mieter haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet, was 6 Prozentpunkte mehr sind als noch 2017. Nur 30 % bewerten deren Miete als (viel zu) hoch. Dies ist im Kontext der öffentlichen Debatten um die Mietpreisentwicklungen, aber auch den tatsächlichen Mietpreisentwicklungen in den letzten Jahren, eine durchaus positive Erkenntnis. Die Frage, wie die Mieter ihre Miete empfinden, sagt aber noch nichts über die tatsächliche Mietbelastung aus (►siehe Kapitel A 1.5).

<sup>6</sup> Bezogen auf die Antwortmöglichkeiten in der Befragung wird folgende Zweiteilung verwendet:  
 organisierte Wohnungswirtschaft (jenawohnen, Genossenschaft, privates Wohnungsunternehmen)  
 privater Sektor beziehungsweise private Vermieter (private Eigentümer/Vermieter, sonstige Vermieter)

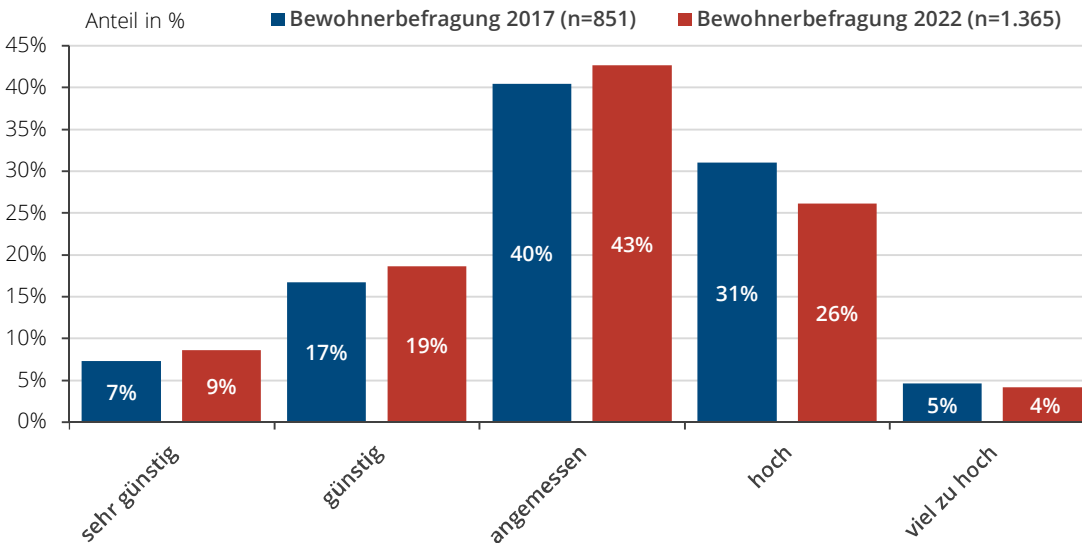
ABB. 8 MIETHÖHE NACH VERMIETERTYP 2022



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

n=470

ABB. 9 BEURTEILUNG DER MIETHÖHE IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: 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 oder mit den sogenannten Neuvertragsmieten gleichzusetzen sind (►siehe Infobox auf Seite 4). Im Ergebnis spiegeln die Angebotsmieten **nur einen Teilbereich der gesamten Mietpreissituation** des Jenaer Wohnungsmarktes wider.

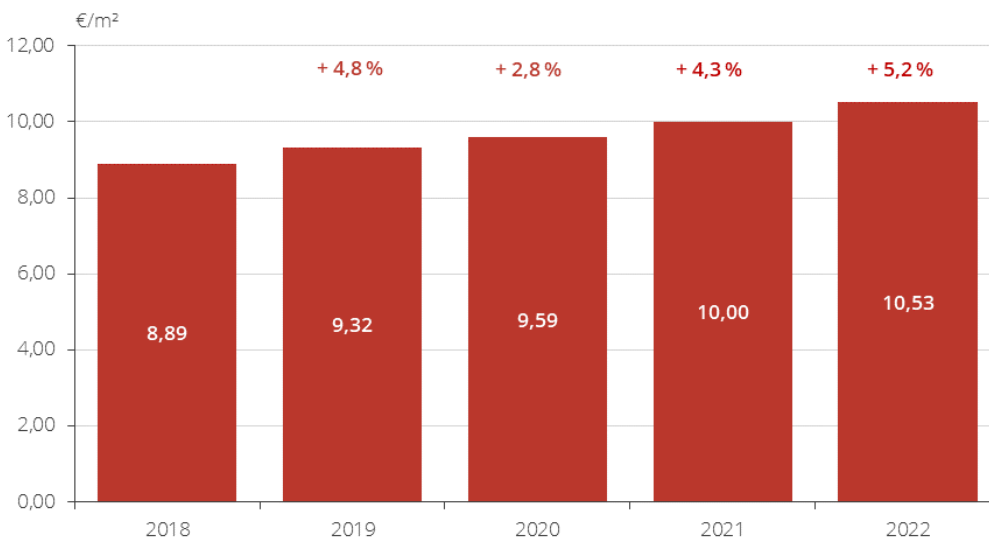
In Jena wurde für die Jahre bis 2018 zur Analyse der Angebotsmieten ein Datensatz des Immobilienportals ImmobilienScout24 herangezogen. In jüngster Zeit musste für Jena und weitere Gemeinden ein Rückgang der Inserate bei ImmobilienScout24 beobachtet werden, denn insbesondere private Vermieter wechseln 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 2022 ein Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH ausgewer-

tet, der eine deutlich größere Fallzahl insbesondere privater Vermieter umfasst.<sup>7</sup>

Der IDN-Datensatz wurde 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 beschränkt, um so die Auswirkungen von Extremwerten zu reduzieren. Im Ergebnis standen für 2022 für die Analyse unterschiedlicher Merkmalsausprägungen 904 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> auf, 2022 lag dieser bei 10,53 €/m<sup>2</sup> (►siehe Abbildung 10). Der Mietpreisanstieg gegenüber dem Vorjahr hat sich 2022 mit + 5,2 % wieder verstärkt (2020: + 2,8 %). Demnach entwickeln sich die Angebotsmieten dynamischer als die Neuvermietungs-mieten, welche gegenüber 2021 um 2,6 % angestiegen sind (►siehe Kapitel 1.3.2).

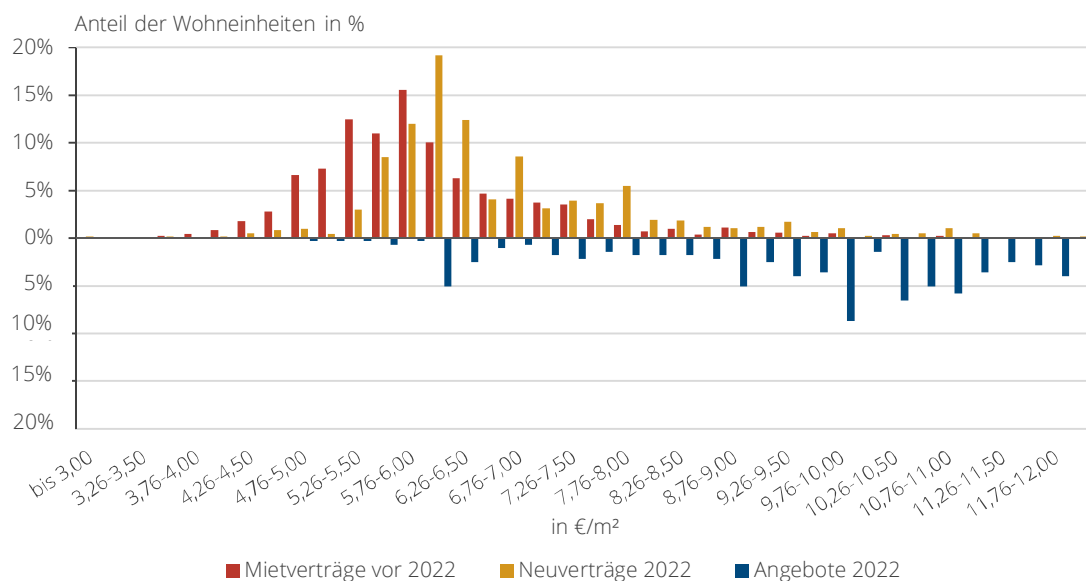
ABB. 10 MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN VON 2018 BIS 2022 IN JENA



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

<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. 11 VERGLEICH DER BESTANDS-, NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN\* 2022



\* 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 den Inseraten überdurchschnittlich viele Wohnungen im Altbau (Baujahr vor 1919) sowie neuere Wohnungen (Baujahr ab 1991 und hierunter insbesondere ab 2011) vertreten. Diese sind grundsätzlich etwas teurer und im Bestand der Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert. Damit zusammenhängend sind die Planungsräume West/Zentrum und Nord überrepräsentiert. Im Gegensatz dazu wurden preiswertere Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus 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, Wohnlagequalitäten und Eigentümerstrukturen in Jena ab. Im Ergebnis entsteht ein ausgeprägtes Preisgefälle eines quasi **zweigeteilten Marktes** (► siehe Abbildung 11). Der Großteil der Bestandsmieten und der Neuvertragsmieten war rd. 3,50 bis 4,00 €/m² günstiger als der Kern der Angebotsmieten.

Die **durchschnittliche Angebotsmiete** für eine

Standardwohnung lag 2022 bei 10,54 €/m² und der Median bei 10,53 €/m². Der geringe Unterschied zwischen dem Mittelwert und dem Median weist auf eine nahezu normalverteilte Spanne und entsprechend breit verteilte Angebotsmietenstruktur hin.

So reicht die **Spanne der Angebotsmieten** im Jahr 2022 von 4,75 bis 16,32 €/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 oder Gründerzeitgebäude. Bei letzteren reicht je nach Sanierungsgrad und Wohnlage die Spanne von 8,00 bis 15,00 €/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.

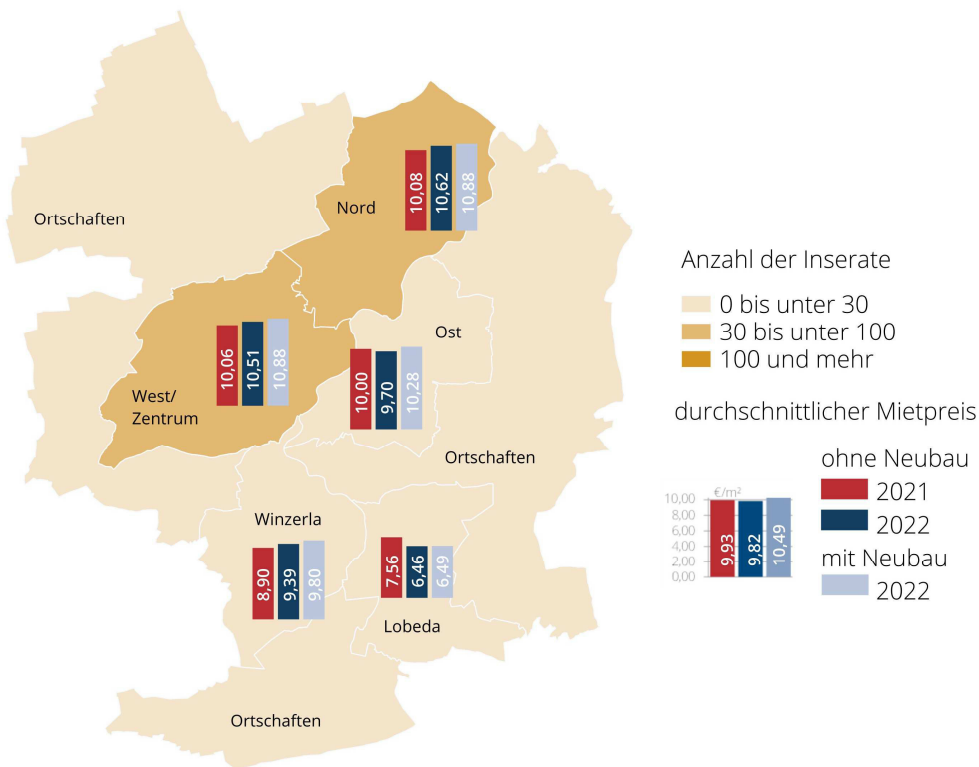
Um das Niveau der Angebotsmieten um diesen Effekt zu bereinigen, werden im Folgenden die

Inserate der Baujahre vor 2011 und ohne Angabe vertiefend analysiert. Räumlich reduziert sich dadurch die Fallzahl vor allem in West/Zentrum und in Nord.<sup>8</sup>

Im Jahr 2022 lag der Median der Angebotsmieten mit dem Neubau bei 10,49 €/m<sup>2</sup> und damit rd. 50 ct höher als 2021, was unter anderem die allgemeine Baukostenentwicklung widerspiegelt.

Ohne den Neubau liegt der Median bei 9,82 €/m<sup>2</sup>. Die niedrigsten Werte werden in Lobeda erzielt (siehe Abbildung 12). Bei der Bewertung der Planungsräume ist die relativ geringe Fallzahl der Angebotsmieten und das Fehlen der Unternehmensmieten zu berücksichtigen, weswegen die Werte nur bedingt aussagekräftig sind.

ABB. 12 ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN\* MIT UND OHNE NEUBAUSEGMENT NACH WOHNLAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2022



\* 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, 2020 insgesamt 168 Inserate; 2021 insgesamt 139 Inserate und 2022 insgesamt 260 Inserate zur Verfügung.

1.3.4 MIETSPIEGEL UND SCHLÜSSIGES KONZEPT

Ein wichtiges Instrument, Mieten in einer Stadt abzubilden, ist der **Mietspiegel**. Er stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar, also Mieten, die in den letzten sechs Jahren abgeschlossen oder angepasst wurden. Im Jahr 2023 wurde der Mietspiegel in Jena neu aufgestellt. Dabei gab es einige methodische Änderungen (z. B. Regressionsanalyse bei dem Wohnlagenverzeichnis), teilweise eine Neuordnung der Tabellenfelder sowie die Neuerstellung des Wohnlagenverzeichnisses (▶siehe Kapitel A 1.3.1). Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadtverwaltung Jena im Zeitraum von April 2023 bis Juni 2023 durchgeführten Datenerhebung bei Vermietern und Mietern. Der Mietspiegel wurde durch die Interessenvertreter anerkannt, somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 Abs. 1 BGB.

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld, aus denen Mittelwert und Mietpreisspanne abgelesen werden können

(▶siehe Abbildung 13). 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. Die Spanneneinordnung erfolgt durch die Berücksichtigung wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Auch wenn die eigentliche Aufgabe des Mietspiegels ist, als Grundlage für die Begründung eines Mietpreiserhöhungsverlangens zu dienen, können durch die Veränderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zeitverlauf Rückschlüsse auf generelle Mietpreisentwicklungen in der Stadt Jena geschlossen werden. Durch die oben beschriebenen methodischen Änderungen ist allerdings ein direkter Vergleich mit älteren Mietspiegeln nur eingeschränkt möglich. Es lassen sich aber einige grundsätzliche Entwicklungen gegenüber dem Mietspiegel 2021 beschreiben:

ABB. 13 NETTOKALTMIETEN IN €/m<sup>2</sup> IM MIETSPIEGEL DER STADT JENA 2023  
 Netto-Kaltmiete (Mittelwert und ¾-Spanne in €/m<sup>2</sup> pro Monat)

Wohnlage	Größenklasse	Baualter							
		bis 1949	1950-1967	1968-1991	1992-2001	2002-2011	2012-2016	ab 2017	
einfach	unter 50 m <sup>2</sup>	8,38 7,00 - 10,34	7,37 6,18 - 8,51	6,28 5,48 - 6,97	9,04** 7,76 - 10,48	9,29* ** 8,06 - 11,40		9,03* ** 9,00 - 9,10	
	50-80 m <sup>2</sup>	8,25 6,97 - 9,56	7,30 6,00 - 8,50	5,80 5,15 - 6,45	8,40** 6,90 - 9,52	8,34 7,16 - 9,49	9,91 8,87 - 10,91	10,85 10,12 - 11,29	
	über 80 m <sup>2</sup>	8,28 6,90 - 9,76	7,35 6,16 - 8,50	5,60 5,07 - 6,05		8,66 7,37 - 10,23	10,05 9,03 - 10,87	10,60 9,89 - 11,32	
mittel	unter 50 m <sup>2</sup>	9,49 8,15 - 10,62	6,88 6,32 - 7,56	6,64 5,89 - 6,62	9,61** 8,23 - 10,98	10,18** 9,18 - 11,68			
	50-80 m <sup>2</sup>	8,60 7,14 - 10,03	6,86 6,18 - 7,56	6,04 5,43 - 6,62	8,62 7,50 - 9,78	9,29 8,14 - 10,36	10,14 9,40 - 11,53	11,76 10,07 - 13,37	
	über 80 m <sup>2</sup>	8,46 6,68 - 10,21	9,02** 6,87 - 10,50	5,77** 5,20 - 6,33	8,07** 6,50 - 9,36	8,95 7,72 - 10,20	10,70 9,41 - 12,05	11,83 9,69 - 13,70	
gut	bis 80 m <sup>2</sup>	8,52 6,76 - 10,38	7,32* ** 6,58 - 8,36		9,82** 8,44 - 11,09	10,41* 8,74 - 13,10	10,43* ** 9,52 - 11,05		
	über 80 m <sup>2</sup>	8,72 7,16 - 10,68	9,26* ** 7,25 - 12,06		9,77* ** 8,37 - 11,54	10,14* ** 8,56 - 11,48	10,62* ** 9,75 - 11,00		

\* Bei Fallzahlen von 10 bis 29 ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.  
 \*\* Aufgrund geringer Fallzahlen an Mietdaten privater Kleinvermieter oder Großvermieter konnte keine Gewichtung vorgenommen werden.

Datengrundlage: Mietspiegel der Stadt Jena 2023  
 Darstellung: Timourou



- So sind die meisten Mieten-Mittelwerte zwischen 5 und 10 % gestiegen.
- Durch die Ausdifferenzierung der Wohnlagen mittel und gut, die bisher zusammengefasst wurden, sind die Anstiege bei mittleren Wohnlagen teilweise geringer ausgefallen.
- Am stärksten sind die Mieten in einfacher Wohnlage angestiegen und bei den unteren Spannenwerten. Beides sind Prozesse, die auf einen stark angespannten Wohnungsmarkt schließen lassen.
- Wie bereits in Kapitel 1.3.3 dargestellt, zeigt auch der Mietspiegel, dass die günstigsten Mieten in den Baualtersklassen der industriellen Bauweise liegen, welche überwiegend zu den Beständen der Wohnungsunternehmen gehören.

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.

Mit der Erhebung zum Mietspiegel wurden zugleich die Daten für das **schlüssige Konzept** erhoben, welches die Grundlage für die Angemessenheitsgelungen zur **Übernahme der Bedarfe**

**für Unterkunft und Heizung (KdU)** im Rahmen des SGB II und XII ist.<sup>9</sup> Mit dem Konzept werden die Obergrenzen der zu übernehmenden Miethöhe für Transferleistungsempfänger – die sogenannten Bedarfsgemeinschaften – festgelegt. Diese müssen so definiert sein, dass zum einen alle Bedarfsgemeinschaften ausreichend mit Wohnraum versorgt werden können und zum anderen die Obergrenzen nicht über den einfachen Wohnungsstandard hinausgehen sollen. Sie werden als angemessener Wohnraum bezeichnet.

Die KdU-Leistungen stellen damit einen wichtigen Teil der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum dar. Die Obergrenzen müssen somit regelmäßig an die Mietpreisentwicklung, aber auch an die veränderte Zahl an Bedarfsgemeinschaften angepasst werden.

Die angemessene Miete wird je Haushaltsgröße aus dem Produkt definierter maximaler Wohnfläche und Obergrenze der Bruttokaltmiete je m<sup>2</sup> festgelegt.<sup>10</sup> So darf zum Beispiel in Jena mit der Richtlinie 2022 für einen 1-Personen-Haushalt die Miete 376,32 € nicht übersteigen.

ABB. 14 RICHTWERTE DER BEDARFE FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG

Personen in Bedarfsgemeinschaften	maximale Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundmietpreis je €/q/m	kalte Betriebskosten in €/q/m	max. monatliche Bruttokaltmiete in €
1	48	6,09	1,27	376,32
2	60	6,17	1,24	454,80
3	75	6,19	1,20	576,75
4	90	7,40	1,16	783,90
5	105	8,63	1,19	1.041,60
weitere Person	15	8,63	1,19	148,80

Datengrundlage: Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

<sup>9</sup> Analyse & Konzepte: Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2021

<sup>10</sup> Die Miete wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner und die m<sup>2</sup>-Miete höher ist, solange die Gesamtsumme nicht überschritten wird.

Seit der Einführung der Richtlinien in Jena im Juni 2005 sind die Mieten gestiegen und die Zahl der Bedarfsgemeinschaften aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gesunken (►siehe Kapitel C 1.3.3). Nur in den Jahren 2015/2016 und 2022 kam es durch den Zuzug von Geflüchteten zu einem zusätzlichen Bedarf an angemessenem Wohnraum. Diese benötigen zu einem größeren Anteil als bei den anderen Bedarfsgemeinschaften – welche überwiegend 1- und 2-Personen-Haushalte sind – größere Wohnungen. Da diese Nachfrage nach großen Wohnungen auf ein vergleichsweise kleines Angebot traf, mussten die Richtwerte deutlich angepasst werden, weswegen bereits mit der KdU-

Richtlinie 2017 der durchschnittliche Grundmietpreis (nettokalt) für fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft um 24 % auf 8,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 1.011,15 € gesamt angehoben wurde. Zum Vergleich stieg die angemessene Mietobergrenze für 2-Personen-Haushalte nur um 1 % und lag die Quadratmetermiete bei 5,92 €/m<sup>2</sup> bzw. 419,40 € gesamt. Seitdem ist die Obergrenze weiter auf 454,80 € angehoben worden. (►siehe ABB: 14). Die kalten Nebenkosten liegen je nach Haushaltsgröße zwischen 1,16 €/m<sup>2</sup> und 1,27 €/m<sup>2</sup>. 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 den Online-Grundstücksmarktinformationen und -Wertermittlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte<sup>11</sup> sowie auf den Markteinschätzungen des Online-Preisspiegels der Landesbausparkassen<sup>12</sup>.

Preiswertes Bauen ist in Jena immer noch 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 614 Verkäufen als

auch im Saale-Holzland-Kreis mit 1.284 Kauffällen insgesamt ein Tiefpunkt erreicht. Danach stiegen die Verkaufszahlen insbesondere 2018 und 2020 wieder etwas an, aktuell ist eine Stagnation zu beobachten. In Jena näherten sie sich mit 811 Kaufverträgen (2020) zum Teil wieder dem Niveau der Vorjahre (2013: 826), meist bleiben sie jedoch mit 710 bis 760 deutlich darunter, vor allem 2022 mit 679 Kaufverträgen. Im Saale-Holzland-Kreis erreichten die Verkaufszahlen bereits 2018 mit 1.451 Verträgen wieder das Niveau von 2013, um danach wieder auf 1.303 Kaufverträge (2022) leicht zurückzugehen.

Bereits in den vergangenen Jahren sorgten das günstige Zinsniveau, die insgesamt günstige wirtschaftliche Entwicklung wie auch die fehlenden alternativen Anlageoptionen für deutliche Preisanstiege im Immobilienbereich. Laut Analysen der LBS verteuerten sich 2020 und 2021 beispielsweise gebrauchte Einfamilienhäuser im Durchschnitt um 10 % pro Jahr.

Die aktuelle Wirtschaftssituation mit Anstieg der Energiepreise und damit der Inflation wird die Nachfrage der privaten Immobilienkäufer dämpfen, was sich zukünftig auf die Preisentwicklung auswirken dürfte.

<sup>11</sup> <https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/>; Bis 2020 wurden Grundstücksmarktberichte in Form eines pdf-Berichtes alle 2 Jahre aktualisiert. Aktuell stehen Daten online zur Zusammenstellung und Download bereit.

<sup>12</sup> <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/preisspiegel/>

## GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Hinblick auf erschlossene Grundstücke ist zwischen individuellem Wohnungsbau beziehungsweise frei stehenden 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.

Seit 2008/2009 steigen sowohl in Thüringen als auch in Jena die Grundstückspreise an, in jüngster Zeit aber besonders stark. So lagen noch 2019 die Grundstückspreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt bei ca. 400 €/m<sup>2</sup>. Bereits dies bedeutete eine Verdoppelung der Preise gegenüber 2015 (197 €/m<sup>2</sup>). In den letzten zwei Jahren konnte ein weiterer Preisanstieg der Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf 460 €/m<sup>2</sup> (2021 bzw. 2022) beobachtet werden. Aktuell liegt die Preisspanne von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 350 und 900 €/m<sup>2</sup>.

In Jena sind die Grundstückspreise mit Abstand die höchsten unter den Thüringer Städten. An nächster Stelle folgen Erfurt mit 300-340 €/m<sup>2</sup>, Weimar mit 220 €/m<sup>2</sup> und Eisenach mit 200 €/m<sup>2</sup>, in den übrigen Städten liegen die Preise bei ca. 100 €/m<sup>2</sup> und in kleineren Gemeinden noch deutlich darunter.

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 realisieren. In den vergangenen Jahren zeigten sowohl hohe Kauffälle von Baulücken als auch arrondierter Innenbereichs-

lagen eine starke Nachfrage nach innerstädtischen Grundstücken. Der mittlere Kaufpreis der Baulücken lag 2019<sup>13</sup> im Durchschnitt bei 435 €/m<sup>2</sup>. Damit waren 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 bei 87 €/m<sup>2</sup>, um sich bis 2022 auf 162 €/m<sup>2</sup> zu verdoppeln.

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäusern** liegen deutlich niedriger und ergaben in den letzten Jahren ca. 5 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. 2022 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 500 €/m<sup>2</sup>.

## 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 frei

---

<sup>13</sup> Der Grundstücksmarktbericht mit den detaillierten Auswertungen für Jena und SHK in pdf-Form wurde seit 2020 nicht mehr veröffentlicht. Unter den Online-Grundstücksmarktinformationen sind keine Daten zu Baulücken-Grundstücken verfügbar.

stehende Ein- und Zweifamilienhäuser am meisten, wobei auch hier in Jena mit durchschnittlich 630.000 € die höchsten Preise erzielt werden (2022). 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 ab 1991 (ohne Neubau) stark angestiegen. Im Saale-Holzland-Kreis nahmen die Preise ebenfalls zu, frei stehende Eigenheime kosten jedoch nur halb so viel wie in Jena und bilden ein Konkurrenzangebot.

Auf dem **Bestandsmarkt** führt die vergleichs-

weise 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 frei stehenden und gebrauchten Eigenheime mit 890.000 € die älteren deutlich (Durchschnitt 500.000 €). Neubau kommt derzeit gar nicht auf den Markt.

Etwas weniger als frei stehende Häuser werden Doppelhaushälften nachgefragt, wobei hier die Preise mit durchschnittlich 460.000 € niedriger liegen. Die Preisspanne liegt derzeit bei frei stehenden Eigenheimen (120.000 bis 1.400.000 €) deutlich höher und ist breiter als bei den Doppelhaushälften (290.000 bis 750.000 €).

### 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 2022 mit 4.600 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt ungefähr 2.000 €/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 2022 für durchschnittlich rd. 3.100 €/m<sup>2</sup> gekauft, die Spanne reicht von 2.000 €/m<sup>2</sup> bis 4.100 €/m<sup>2</sup> und ist somit gegenüber 2019 im unteren Bereich enger geworden, während der Maximalwert mehr oder weniger gleich geblieben ist. Die Verkaufspreise für Altbau liegen weiterhin deutlich unter den Neubaupreisen. Bei den Wiederverkäufen kommen außerdem auch Wohnungen aus den 1990er-Jahren auf den Markt, die Preise liegen bei durchschnittlich 3.200 €/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 18 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. 2020 gab es einen Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,7 % (Dezember 2020), der seine Ursache vor allem in der Corona-bedingten Wirtschaftskrise haben dürfte. Bis Ende 2022 hat sich die Arbeitslosenquote auf 5,2 % wieder etwas normalisiert. Aktuell (Mai 2023) sind 5,5 % bzw. 3.129 zivile Erwerbspersonen in Jena arbeitslos.

Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2022 ist in Jena mit 5,2 % etwas niedriger als die Quoten der Thüringer Städte Erfurt (5,5 %) und Weimar (5,7 %), die in den vergangenen Jahren einen deutlichen Rückgang verzeichnet und sich dem Jenaer Niveau immer mehr angenähert haben. 2020 war bei allen drei ein Anstieg zu beobachten, auch der Rückgang 2021 hat sie alle gleichermaßen betroffen. In den Umlandkreisen hat die Arbeitslosigkeit noch stärker abgenommen und liegt im Jahresdurchschnitt 2022 unter dem Jenaer Niveau (Saale-Holzland-Kreis: 4,2 %; Weimarer Land: 4,0 %).<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. So hat sich der Wert für Jena 2022 mehr als halbiert (43,5), in den anderen Regionen ist er noch stärker zurückgegangen (►siehe Abbildung 1).

### WEITERHIN GÜNSTIGE ARBEITSMARKTSITUATION

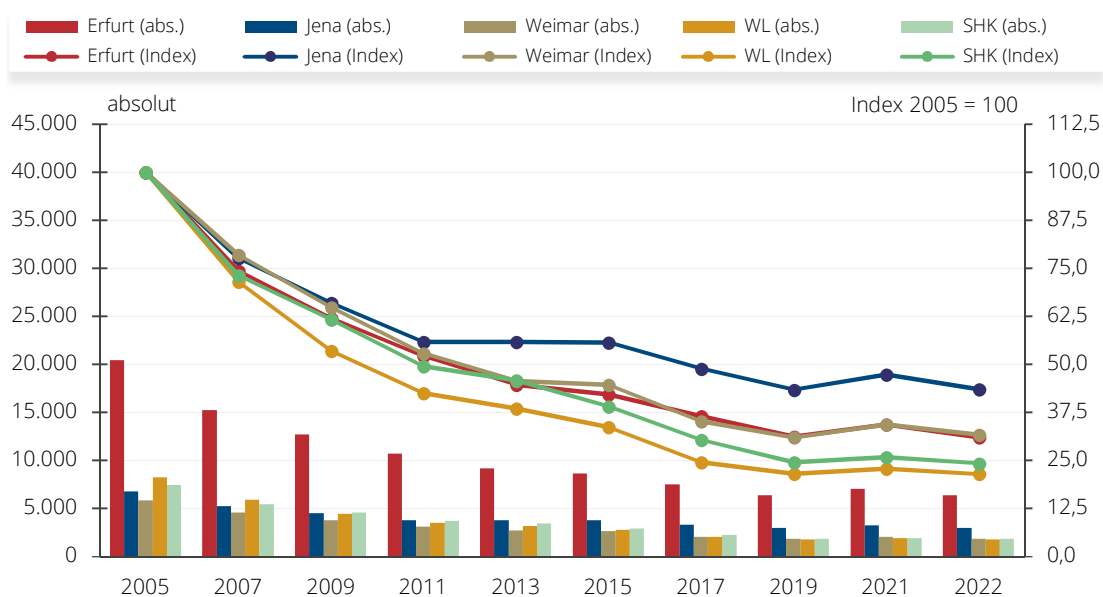
Der Thüringer Arbeitsmarkt zeigte in den vergangenen Jahren bedeutende Konsolidierungstendenzen, wobei insbesondere die Thüringer Städtekette einen Anstieg der Beschäftigten bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosen verzeichnen konnte. Jena weist unter den Städten immer noch die geringste Arbeitslosenquote 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,

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 der Thüringer Städtekette. In den letzten Jahren haben sich die Vernetzung und der Austausch innerhalb der Thüringer Städtekette 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 2023.

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



Datengrundlage: TLS  
Berechnungen: Timourou

In den letzten 18 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 80 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort dar, das heißt: Die Selbstständigen und die Beamten machen ca. ein Fünftel aller Erwerbstätigen, die in Jena arbeiten, aus.

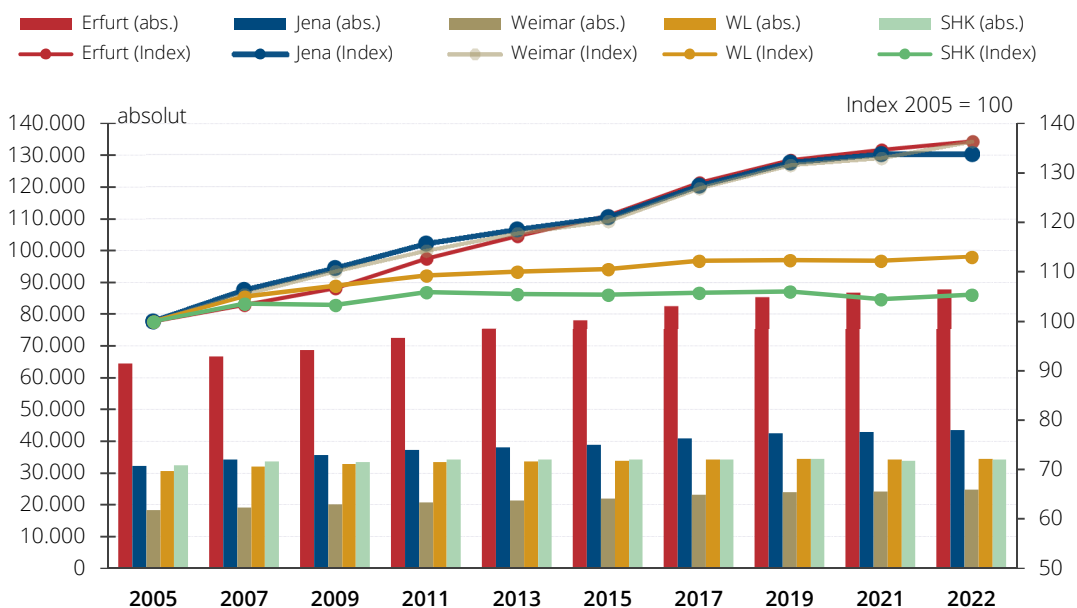
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten mit Wohnort** in Jena betrug im Juni 2022 rd. 43.460 Personen, was einen Anstieg gegenüber 2021 (rd. 42.856) und einen neuen Höchststand bedeutet. Die Zahl der Beschäftigten hatte in Jena – wie auch in den Umlandkreisen und den kreisfreien Städten 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. 2020 war Pandemie-bedingt sowohl in der Thüringer Städtekette als auch in den Umland-

kreisen ein Rückgang festzustellen, aktuell steigen die Zahlen wieder an. Betrachtet man die Indexentwicklung seit 2005 (►siehe Abbildung 2), ist der Anstieg in Jena mit + 35,5 % geringfügig geringer als in Weimar (+ 36,2 %) oder Erfurt (+ 36,2 %). 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 Jena leicht überholt. Die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den Thüringer Städten fällt deutlich stärker aus als in den Umlandkreisen Weimarer Land (+ 13,0 %) oder Saale-Holzland-Kreis (+ 5,4 %), wo die Zahl der Beschäftigten nur bis 2012 gewachsen und nun wieder auf das Niveau von 2008 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 und in den Folgejahren mit 73.200 mehr oder weniger konstant geblieben. In Erfurt und Weimar stieg die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort seit 2018 ebenfalls leicht an, während sie in Gera und in den Umlandkreisen leicht rückläufig ist.

<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 2021

	Jena	Erfurt	Gera	Weimar	SHK*	WL**
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,7%</b>
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<b>19,3%</b>	<b>11,1%</b>	<b>16,5%</b>	<b>11,9%</b>	<b>35,2%</b>	<b>32,8%</b>
ohne Baugewerbe	15,8%	6,9%	10,5%	8,1%	25,7%	20,4%
Baugewerbe	3,4%	4,2%	6,0%	4,1%	9,5%	12,5%
<b>Dienstleistungsbereich</b>	<b>80,7%</b>	<b>88,4%</b>	<b>83,3%</b>	<b>88,1%</b>	<b>61,2%</b>	<b>64,4%</b>
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	18,0%	26,2%	23,3%	20,1%	22,8%	22,8%
Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	20,9%	22,8%	19,0%	19,2%	11,2%	10,6%
Öffentl. und private Dienstleister	41,9%	39,6%	40,9%	48,8%	26,9%	31,3%
<b>Erwerbstätige absolut</b>	<b>73.200</b>	<b>143.700</b>	<b>48.400</b>	<b>34.400</b>	<b>33.800</b>	<b>32.900</b>

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

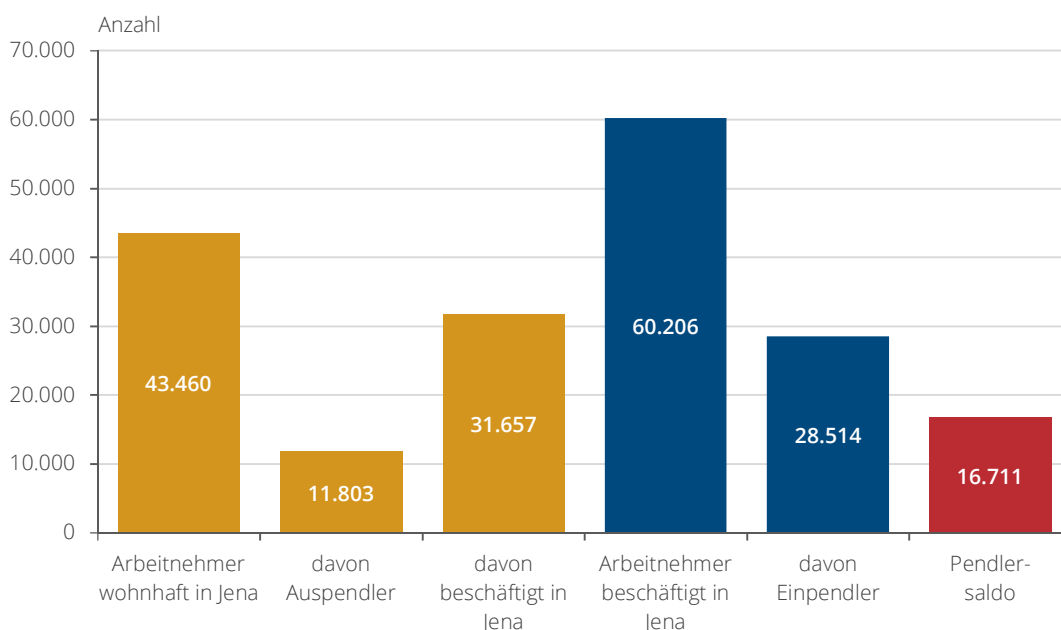
Datengrundlage: TLS  
 Berechnungen: Timourou

### 1.4.2 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen. So gab es im Juni 2022 insgesamt rd. 60.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Jena, darunter 28.514 **Einpendler** (▶siehe Abbildung 4). Umgekehrt wurden unter den rd. 43.460 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Jena 11.803 **Auspendler** erfasst.

Dadurch weist Jena einen Einpendlerüberschuss von rd. 16.711 Personen auf. Dieser hat sich seit 2005 (rd. 8.620 Personen) um 94 % (+ 8.091 Personen) fast verdoppelt, was auf eine deutliche Zunahme der Einpendler zurückzuführen ist. So ist zwischen 2005 und 2022 die Zahl der Einpendler nach Jena um rd. 10.980 (+ 63 %) angestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Auspendler lediglich um rd. 2.870 (+ 32 %) zu.

ABB. 4 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHN- UND ARBEITSORT 2022



Datengrundlage: TLS  
 Berechnungen: Timourou



Der Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in Jena zwischen 2005 und 2022 von 43 % auf 47 % leicht erhöht. Er liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Erfurt (45 %), Gera (43 %) oder Weimar (51 %). Zugleich ist der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Jena (27 %) und Erfurt (29 %) vergleichsweise niedrig, während in Gera 38 % und in Weimar 49 % 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 16 % 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 nahen Sachsen-Anhalt und dem westlichen Sachsen.

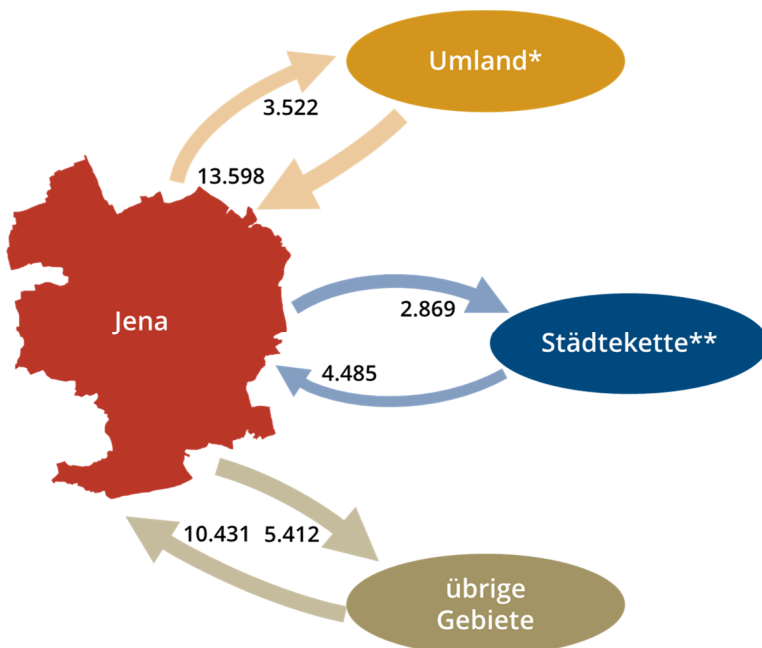
Seit 2005 hat sich die Zahl der Einpendler aus allen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten Thüringens erhöht, insgesamt stieg die Zahl der Thüringer Einpendler um 47 % an. Insbesondere die Einpendlerströme aus den Thüringer Städten haben sich mehr als verdoppelt (+ 2.490). Hingegen stiegen die Einpendlerverflechtungen mit dem direkten Umland relativ gesehen am geringsten (+ 31 %), auch wenn absolut rd. 3.260 Personen mehr aus dem Umland nach Jena pendeln als noch 2005. Aus dem fernen Umland kommen ca. 1.560 (+ 51 %) mehr als noch 2005. Absolut gesehen haben sich auch die Einpendlerströme aus den neuen Bundesländern verdoppelt (+ 1.800 Personen) sowie aus den alten Bundesländern um 180 % (+ 1.350 Personen) erhöht.

ABB. 5 EINZUGSBEREICH DER JENAER EINPENDLER

Wohnort	Einpendler 2005		Einpendler 2022	
	absolut	in %	absolut	in %
Saale-Holzland-Kreis	8.177	45,7	9.891	34,7
Weimarer Land	2.165	12,1	3.707	13,0
Saalfeld-Rudolstadt	855	4,8	1.120	3,9
Saale-Orla-Kreis	626	3,5	1.073	3,8
Greiz	473	2,6	838	2,9
Stadt Weimar	737	4,1	1.879	6,6
Stadt Gera	673	3,8	1.261	4,4
Stadt Erfurt	585	3,3	1.345	4,7
<b>Thüringen insg.</b>	<b>15.537</b>	<b>86,9</b>	<b>22.784</b>	<b>79,9</b>
<b>Übrige NBL (einschl. Berlins)</b>	<b>1.569</b>	<b>8,8</b>	<b>3.377</b>	<b>11,8</b>
<b>ABL</b>	<b>766</b>	<b>4,3</b>	<b>2.118</b>	<b>7,4</b>
<b>Einpendler insgesamt</b>	<b>17.886</b>	<b>100,0</b>	<b>28.514</b>	<b>100,0</b>

Datengrundlage: TLS  
Berechnungen: Timourou

ABB. 6 Pendlerverflechtungen 2022



\* 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 2022, werden folgende Aspekte deutlich: 30 % der Auspendler arbeiten 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 19 % 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 14 % pendeln in die übrigen neuen Bundesländer (v. a. Sachsen) und ungefähr jeder Zehnte in das ferne Umland.

Die Auspendlerströme haben seit 2005 um 2.870 Personen (+ 32 %) zugenommen. Dabei erhöhten sich relativ gesehen vor allem die Auspendlerverflechtungen aus den alten Bundesländern um 47 % (+ 720 Personen), absolut nahmen jedoch die Auspendlerströme in das direkte Umland (+ 790 Personen) am meisten zu, dies ist 29 % mehr als noch 2005. 42 % (+ 500) mehr pendeln in die neuen Bundesländer und 40 % (+ 340) in das ferne Umland. Die Auspendlerverflechtungen mit den Thüringer Städten haben sich um 18 % (+ 450) erhöht. Trotzdem pendeln aus den Thüringer Städten mehr nach Jena ein als aus (►siehe Abbildung 6).

## 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, 2017 und 2022 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 Bewohnerbefragungen 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** 2023 liegt – gemessen am Bundesdurchschnitt gleich 100 – in Jena nach Angaben der Marktforschungsinstitute bei 91,4 und damit nach Suhl (94,9) und Erfurt (93,0) an dritter Stelle, aber vor Gera (90,4) und Weimar (88,1).<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 2022 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 34 % 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 2023. Kaufkraft 2023 in Deutschland. Stadt- und Landkreise (Deutschland = 100).

Ein weiterer Indikator ist das **verfügbare Einkommen privater Haushalte** je Einwohner, das im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) ermittelt wird. Laut Destatis hat das verfügbare Einkommen in Jena 2020 mit 20.995 € je Einwohner erstmalig den Thüringer Durchschnitt (20.945 €) überschritten. Thüringen selbst liegt, ähnlich wie die anderen neuen Bundesländer, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 23.752 €.

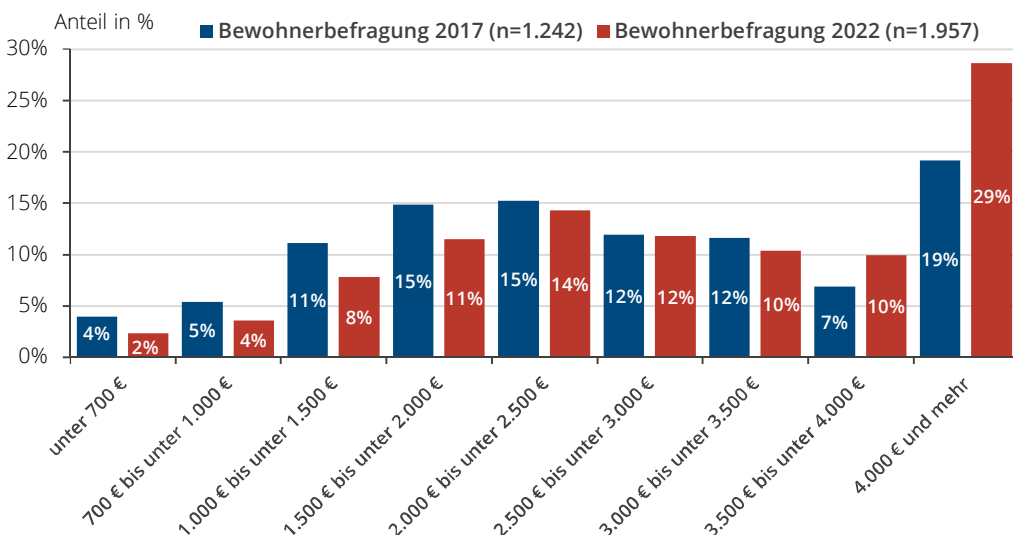
Mit den Ergebnissen des **Mikrozensus**, denen eine 1%ige Befragungsstichprobe zugrunde liegt, kann auch der Anteil einkommensschwächerer Haushalte abgebildet werden. Demnach standen in Jena 2022<sup>2</sup> rd. 31 % der Haushalte weniger als 1.500 € im Monat zur Verfügung (2019: rd. 35 %). Zum Vergleich lag der Anteil in Thüringen insgesamt nur bei 24 % und in den kreisfreien Städten bei 28 %. Der Jenaer Wert dürfte vor allem auf die große Zahl einkommensschwacher Studenten zurückzuführen sein. Gleichzeitig verfügen in Jena 32 % über ein Haushaltsnettoeinkommen von über 3.000 € (2019: 33 % über 2.600 €). Insgesamt ergibt sich

damit für Jena eine im Thüringer Vergleich etwas größere Polarisierung der Einkommensverteilung.

Laut der Ergebnisse der 2022 durchgeführten **Bewohnerbefragung** stehen 14 % der Haushalte in Jena monatlich weniger als 1.500 € netto zur Verfügung, weitere 11 % müssen mit 1.500 bis 2.000 € auskommen. 26 % der befragten Haushalte verfügt über 2.000 bis 3.000 € im Monat und über die Hälfte der Jenaer Haushalte haben ein monatliches Einkommen von 3.000 € und mehr. Bei 17 % der Haushalte übersteigt das Einkommen sogar 5.000 €/Monat.

Gegenüber der Befragung 2017 zeichnet sich ein deutlicher Anstieg der Haushaltsnettoeinkommen ab (►siehe Abbildung. 1). So sind die Anteile in den niedrigen Einkommensklassen mit weniger als 2.000 € gesunken und alle anderen gestiegen, die Klasse mit mehr als 4.000 € hat sich sogar um 10 Prozentpunkte vergrößert. Dies kann als Ausdruck einer verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung, die auch bei den Haushalten angekommen ist, angesehen werden.

ABB. 1 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2017 UND 2022 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017 und 2022  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>2</sup> S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen 2022 nach Kreisen. Ergebnis des Mikrozensus.

ABB. 2 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH HAUSHALTSGRÖSSE 2022

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
unter 1.000 €	17%	3%	3%	1%
1.000 € bis unter 1.500 €	21%	5%	4%	1%
1.500 € bis unter 2.000 €	26%	10%	5%	2%
2.000 € bis unter 3.000 €	25%	34%	21%	11%
3.000 € bis unter 4.000 €	8%	25%	24%	23%
4.000 € und mehr	4%	23%	44%	62%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

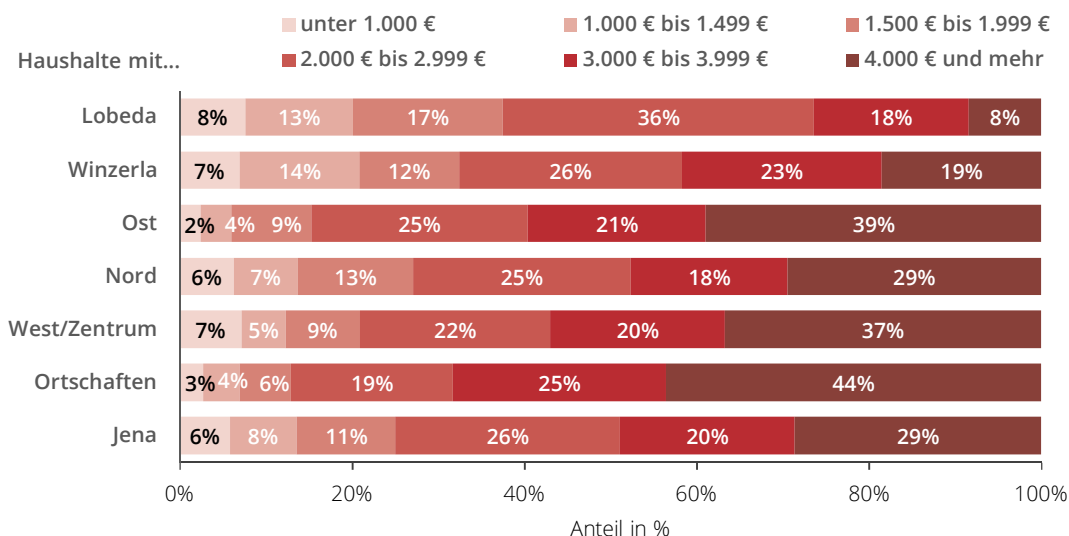
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen hängt mit der Haushaltsgröße eng zusammen (siehe Abbildung. 2). So verfügen 38 % der 1-Personen-Haushalte über bis zu 1.500 €/Monat, bei den 2-Personen-Haushalten hat 18 % 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 2022



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

1.5.2 WOHNKAUFKRAFT UND MIETBELASTUNG

ABB. 4 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖSSE\* 2022

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
1 Person	406 €	7,61	531 €	9,91	26%	34%
2 Personen	516 €	7,33	681 €	9,71	21%	28%
3 Personen	660 €	8,34	848 €	10,78	24%	31%
4 und mehr Personen	822 €	8,52	1.073 €	11,19	24%	31%
gesamt	553 €	7,73	722 €	10,14	23%	30%

\* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: 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 406 € deutlich niedriger als bei den Haushalten mit vier und mehr Personen (822 €) (►siehe Abbildung 4). Bezogen auf den Quadratmeterpreis ergibt sich jedoch ein ähnliches Bild: Hier zahlen die 1- und 2-Personen-Haushalte mit 7,61 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 7,33 €/m<sup>2</sup> deutlich weniger als größer Haushalte. Betrachtet man die Gesamtmiete

– 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 26 %. Hinsichtlich der Gesamtmiete liegt bei letzteren die Mietbelastungsquote jedoch schon bei 34 %. 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 haushaltsgrößenspezifisches 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 2022 wurde die Wohnkaufkraft wie folgt klassifiziert:

- die niedrige Wohnkaufkraft reicht bis zu 70 % des Medians (2.750 €), was einem Wert von unter 1.925 € entspricht;
- die mittlere Wohnkaufkraft reicht von 70 bis 150 % des Medians beziehungsweise von 1.925 bis unter 4.125 €;
- die hohe Wohnkaufkraft liegt bei mehr als 150 % des Medians oder 4.125 € 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 auf Seite 4). Im Ergebnis der Befragung hatten 2022 25 % der Jenaer Haushalte eine niedrige Wohnkaufkraft, 46 % wiesen eine mittlere und 29 % eine hohe Wohnkaufkraft auf. Räumlich betrachtet ist der Anteil an Haushalten mit niedriger Wohnkaufkraft in den Ortschaften (13 %), Ost (15 %) und in West/Zentrum (21 %) am geringsten, während sie sich in Lobeda und Winzerla mit 38 % beziehungsweise 32 % stärker konzentrieren. Dort ist auch die Zahl der Transferleistungsbezieher am höchsten (►siehe Kapitel C 1.3). 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. Allerdings zeigt sich auch, dass Mieter mit einer geringen

Wohnkaufkraft aufgrund ihrer niedrigeren Einkommen die höchste Mietbelastung haben: Mit 34 % ist sie doppelt so hoch wie bei den Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft, bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm liegt die Mietbelastungsquote sogar bei 45 %.

Die Hans-Böckler-Stiftung hat 2021 eine Sonderauswertung des Mikrozensus realisiert, 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 zufolge lag 2018 die Mietbelastungsquote bezogen auf die Bruttowarmmiete im Durchschnitt der Großstädte bei 30 %, wobei die Spanne von 25 % (Chemnitz) bis 35 % (Bremerhaven) reicht. Jena gehörte mit 27 % 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 lag im Durchschnitt aller Großstädte bei 49 %, in Jena bei 41 % (Erfurt: 37 %). Insgesamt ergibt sich damit ein in etwa vergleichbares Bild wie in der Bewohnerbefragung 2022.

ABB. 5 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT\* 2022

Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
niedrig	410 €	7,40	540 €	9,68	34%	45%
mittel	537 €	7,55	709 €	9,96	19%	25%
hoch	815 €	8,78	1.051 €	11,34	16%	21%
Gesamt	554 €	7,75	723 €	10,15	23%	30%

\* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: 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.): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. 2021

## 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 2022 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 Pla-

nungsraum 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 Nord (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 – auch im Vergleich zu den Vorjahren – die Seniorenanzahl zwischen 2020 und 2022 nur noch leicht zugenommen und in einigen Gebieten stagniert oder gar leicht zurückgegangen ist. Vor allem in den Ortschaften nimmt die Anzahl weiterhin mit +6 % und +4 % stark zu, was deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 0,7 % liegt. Dies ist auf den starken Zuzug von Familien in den 1990er-Jahren in die neuen Einfamilienhausgebiete zurückzuführen, deren Bewohner nun zunehmend in das Rentenalter vorrücken. Eine stärkere Zunahme ist auch im ältesten Quartier von Winzerla und dem jüngsten von Lobeda sowie in den BA-Gebiete West/Zentrum 42-1 und Nord 43-2 festzustellen.

### 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 sechs 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. Dies ist zum Beispiel in Nord 71/72-1 und Nord 43-1 zu beobachten. 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 2021 1.636 Einwohner (Lobeda 61-1) und das größte 7.361 Einwohner (Winzerla 90-2).

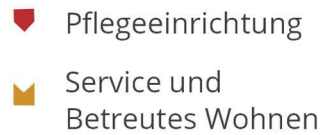
ABB. 1 ANTEIL DER SENIOREN UND STANDORTE VON SENIORENEINRICHTUNGEN 2022



Anteil Einwohner über 65 Jahre



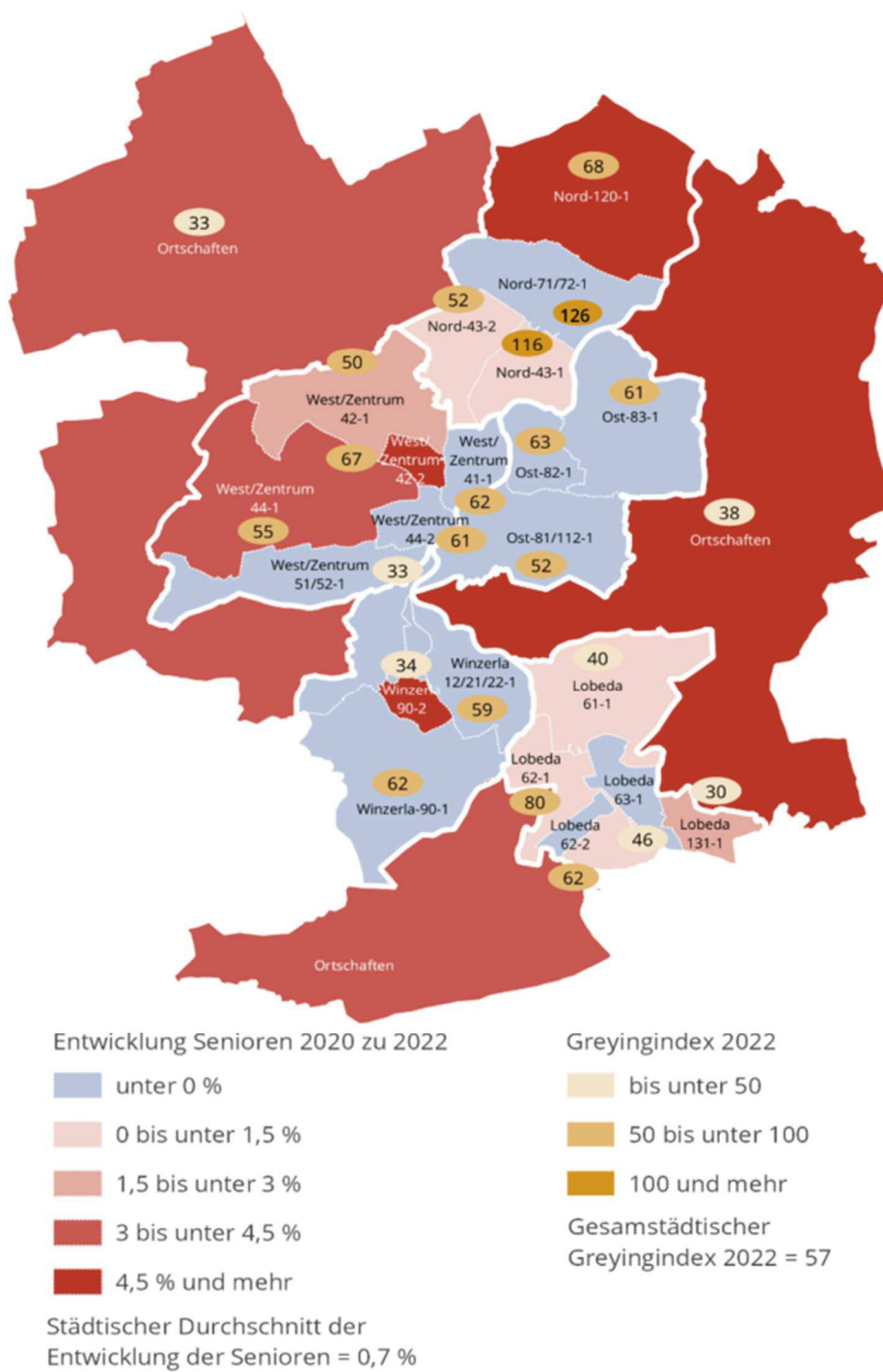
Seniorenheime



Städtischer Durchschnitt der über 65-Jährige 2022 = 22,3 %

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

ABB. 2 ENTWICKLUNG DES SENIORENANTEILS UND DES GREYING-INDEX 2022



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 2020 zu 2022 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 17,9 % liegt, in mehreren Gebieten

von West/Zentrum überschritten wird. Dies dürfte vor allem auf den hohen Anteil Studierender zurückzuführen sein.

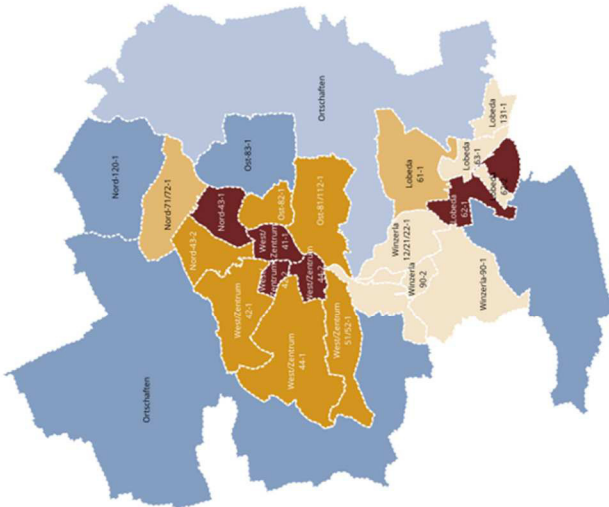
Die Zahl der Studierenden hat 2020 wieder leicht zugenommen (►siehe Kapitel C.1.2), der größere Anteil an der Zunahme seit 2020 um 2,2 % in dieser Altersgruppe dürfte auf den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine zurückzuführen sein. Dieser Zuzug macht sich vor allem bei den Kindern zwischen 6 und 18 Jahren (+5,0 %) bemerkbar.

Auch die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ist mit einem Anteil von 21,6 % recht stark vertreten. Diese Altersgruppe hat leicht um - 0,8 % abgenommen, was vor allem auf das Durchaltern der geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre zurückzuführen ist, die jetzt Anfang 30 sind. Der Rückgang verteilt sich recht gleichmäßig über das Stadtgebiet.

Bei den 45- bis unter 65-Jährigen zeigt sich ein etwas anderes Bild. Ihre Anzahl ist gesamtstädtisch gesehen mit + 0,2 % fast konstant geblieben. Dahinter verbirgt sich aber eine gegenläufige Tendenz: So nahm ihre Zahl in den Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla ab, was auf den bereits oben dargestellten Zuzug der Vergangenheit zurückzuführen sein dürfte, während er in fast allen anderen Gebieten leicht zunahm.

ABB. 3 ANTEIL UND ENTWICKLUNG VERSCHIEDENER ALTERSGRUPPEN

Bevölkerung 45 bis unter 65 Jahre

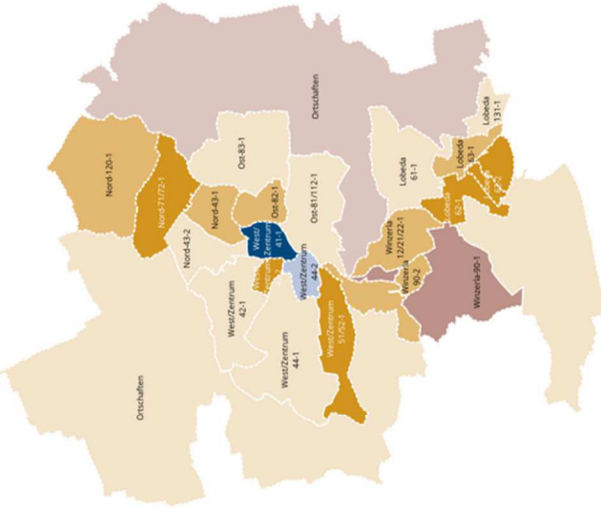


Anteil Jena Gesamt = 22,27 %  
Entwicklung Jena Gesamt = 0,20 %

Entwicklung 2020 zu 2022



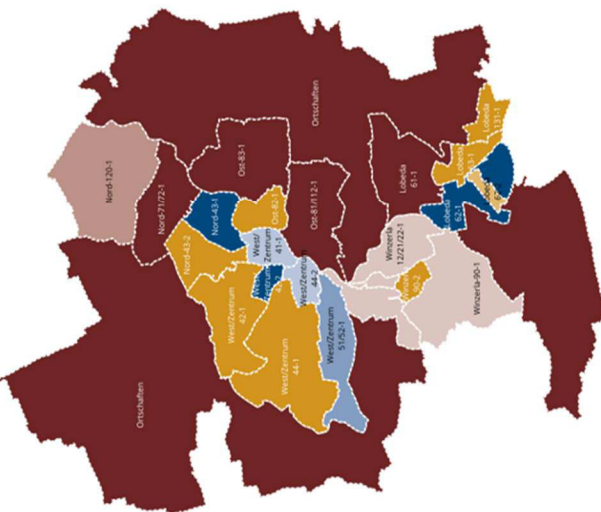
Bevölkerung 30 bis unter 45 Jahre



Anteil Jena Gesamt = 21,61 %  
Entwicklung Jena Gesamt = - 0,81 %



Bevölkerung 18 bis unter 30 Jahre



Anteil Jena Gesamt = 17,87 %  
Entwicklung Jena Gesamt = 2,24 %

Daten: Und Kartengrundlage: Statistikstelle 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:

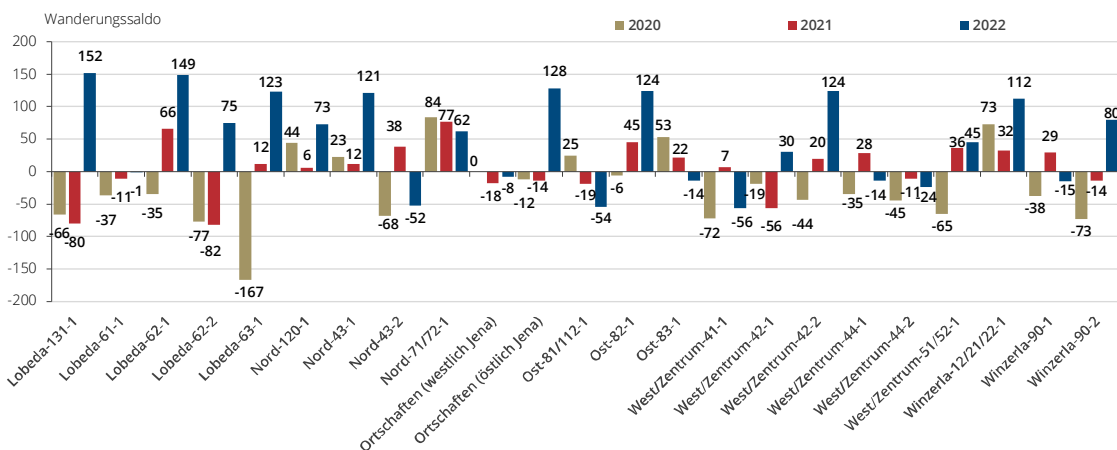
- Gebiete, die sowohl einen positiven Binnenwanderungssaldo als auch einen positiven Außenwanderungssaldo aufweisen, sind mit dem dunkelsten Farbton abgebildet.
- Gebiete mit einem negativen Binnenwanderungssaldo sowie einen negativen Außenwanderungssaldo werden mit einer hellen Farbe dargestellt.
- 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 2022 die Zahl der Gebiete mit Wanderungsgewinnen gegenüber 2020 mit 14 nicht verändert, aber teilweise die betroffenen Gebiete. Erheblich verändert hat sich aber das Wanderungsvolumen (siehe ABB. 4), was vor allem auf den Zuzug ukrainischer Geflüchteter und dem Vorhandensein von Aufnahmeeinrichtungen bzw. preiswertem Wohnraum zusammenhängt. Deswegen sind insbesondere alle BA-Gebiete von Lobeda zu Wanderungsgewinnern geworden, und zwar sowohl durch den Zuzug von außen als auch durch Binnenwanderung.

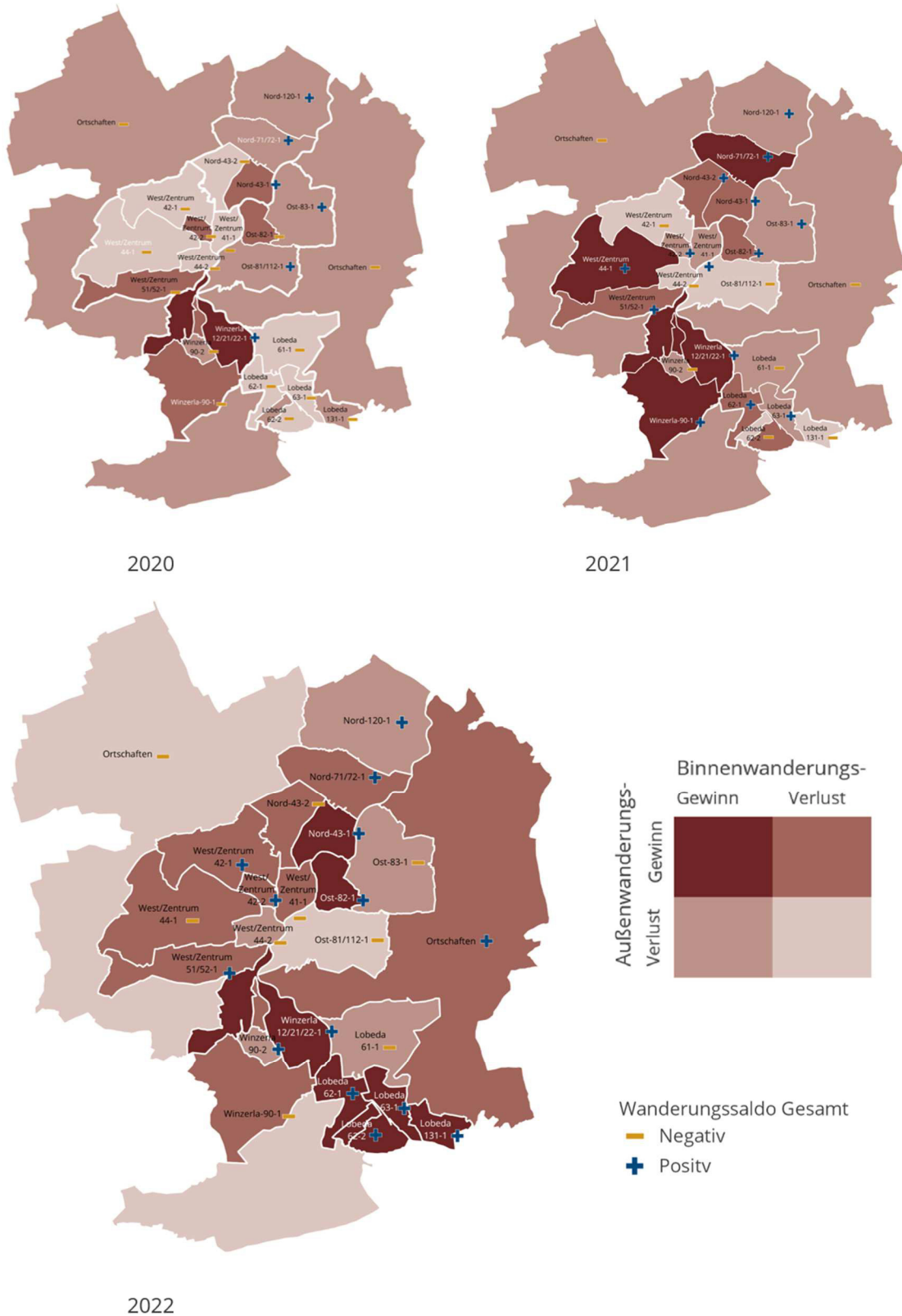
Auf eben diesen Binnenwanderungsprozess ist 2022 die hohe Zahl an Gebieten zurückzuführen, die Gewinne gegenüber außen, aber Verluste an andere Gebiete zu verzeichnen haben.

ABB. 4 GESAMTWANDERUNGSSALDO JENA



Datengrundlage: Statistikstelle Jena  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 5 AUßEN- UND BINNENWANDERUNG IN JENA 2020 BIS 2022



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 Zugang sogenannter Spätaussiedler aus den Republiken der ehemaligen Sowjetunion eine Rolle, was sich noch heute im Stadtgebiet unterschiedlich widerspiegelt.

2021 lag der Ausländeranteil im gesamtstädtischen Durchschnitt bei 10,4 %, 2022 bei 12,7 %. Lag noch 2021 in einer Vielzahl von Gebieten der Ausländeranteil unter 5 %, so sind es nun nur noch drei Gebiete. Die höchsten Anteile sind in den Großwohnsiedlungen, West/Zentrum und Nord-43-1 (Gemeinschaftsunterkunft) zu finden.

Neben den Geflüchteten spielen aber auch die Studierenden eine große Rolle. Deswegen ist in den innenstadtnahen Gebieten West/Zentrum

und Nord, aber auch Lobeda aufgrund der vielen Studierendenwohnheime der Ausländeranteil überdurchschnittlich hoch.

## 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).

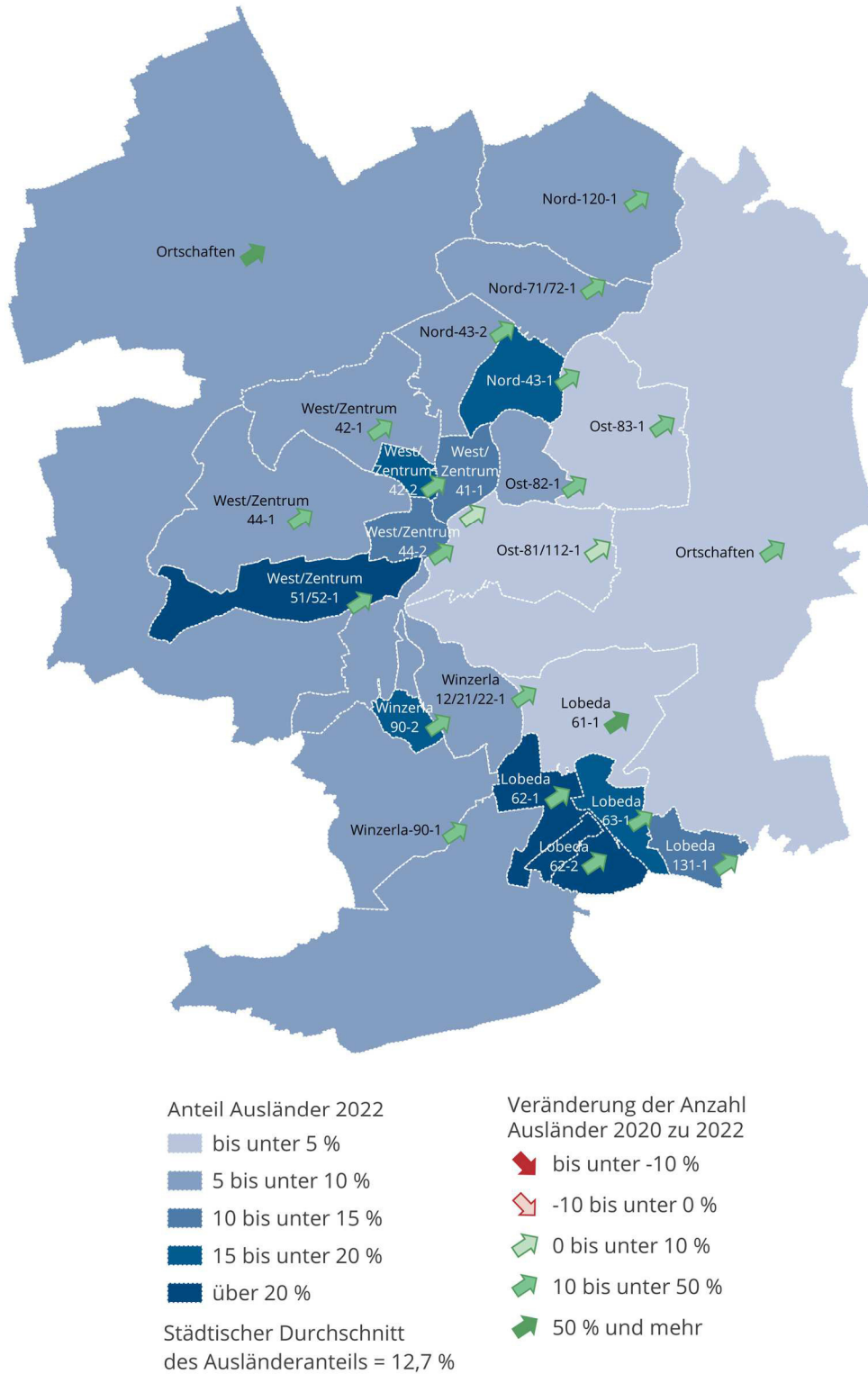
Fast die Hälfte aller Gebiete weisen einen Anteil an Bedarfsgemeinschaften von weniger als 3 % auf, im Vergleich beträgt der gesamtstädtische Durchschnitt 5,5 %. Die höchsten Anteile sind in den Gebieten mit Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla zu verzeichnen. Über 45 % aller Personen, die in Bedarfsgemeinschaften 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>

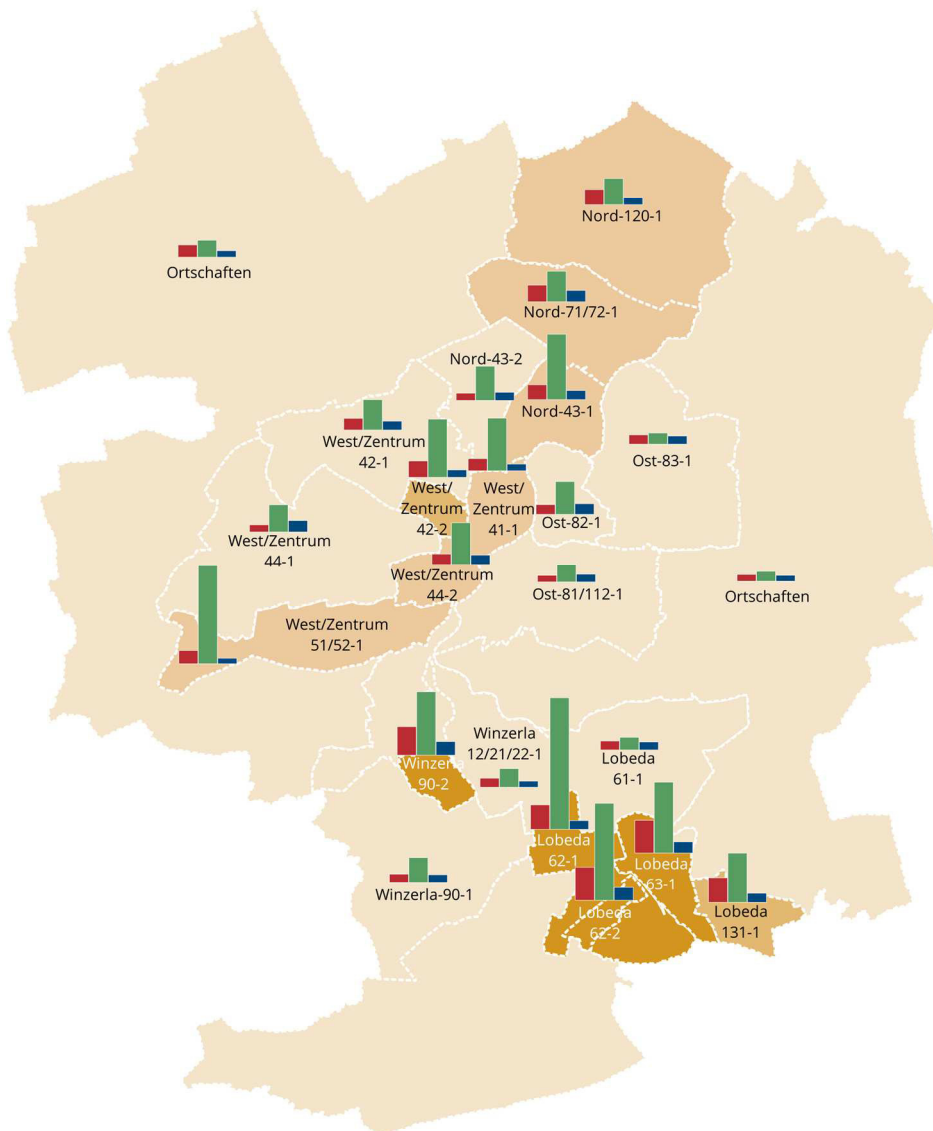


ABB. 6 ANTEILE AUSLÄNDER 2020 UND DEREN ENTWICKLUNG VON 2020 BIS 2022



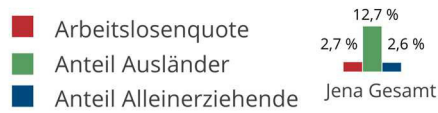
Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 7 SOZIALSTRUKTUR JENA 2022



Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften 2022

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



Städtischer Durchschnitt der Personen in Bedarfsgemeinschaften = 5,5 %

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 lagen 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 starken Anstieg des Ausländeranteils. Die starke Alterung macht sich nun auch in Jena an den Sterberaten bemerkbar, auch wenn noch nicht so stark 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 wirtschaftsstarke westdeutschen Kommunen mithalten. Aktuell zeichnet sich jedoch in Jena ein Rückgang 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 sind 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. Da die unterschiedlichen Datenquellen unterschiedlich aktuell sind, wird auf das in allen Quellen vorhandene letzte Datum – in diesem Fall 2021 – abgestellt. 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 noch bis 2018 durchweg um wachsende Städte handelte, zeigt seitdem die Entwicklung zum Teil deutliche Unterschiede auf, sowohl hinsichtlich der Wachstumsdynamik als auch in Bezug auf

die einzelnen Komponenten der **Einwohnerentwicklung** (►siehe Abbildung 2). In den letzten drei Jahren machen sich in mehreren Städten negative Entwicklungen bemerkbar.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG

	Einwohner mit Hauptwohnsitz 2021	Einwohnerentwicklung 2016-2021	Natürlicher Saldo 2019-2021 (Durchschnitt je 1.000 EW)	Wanderungssaldo 2019-2021 (Durchschnitt je 1.000 EW)
Göttingen	116.557	-2,2%	-0,2	-9,0
Jena	110.502	0,2%	-0,8	-1,6
Würzburg	126.933	0,7%	-1,1	-0,9
Erfurt	213.227	1,0%	-2,5	2,2
Darmstadt	159.631	1,4%	1,5	-0,1
Münster	317.713	1,9%	1,0	1,9
Mainz	217.556	1,9%	1,4	-0,1
Erlangen	113.292	2,8%	0,0	4,5
Regensburg	153.542	3,3%	1,2	0,6
Leipzig	601.866	5,4%	-0,3	8,3
Potsdam	183.154	6,6%	0,0	8,9

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

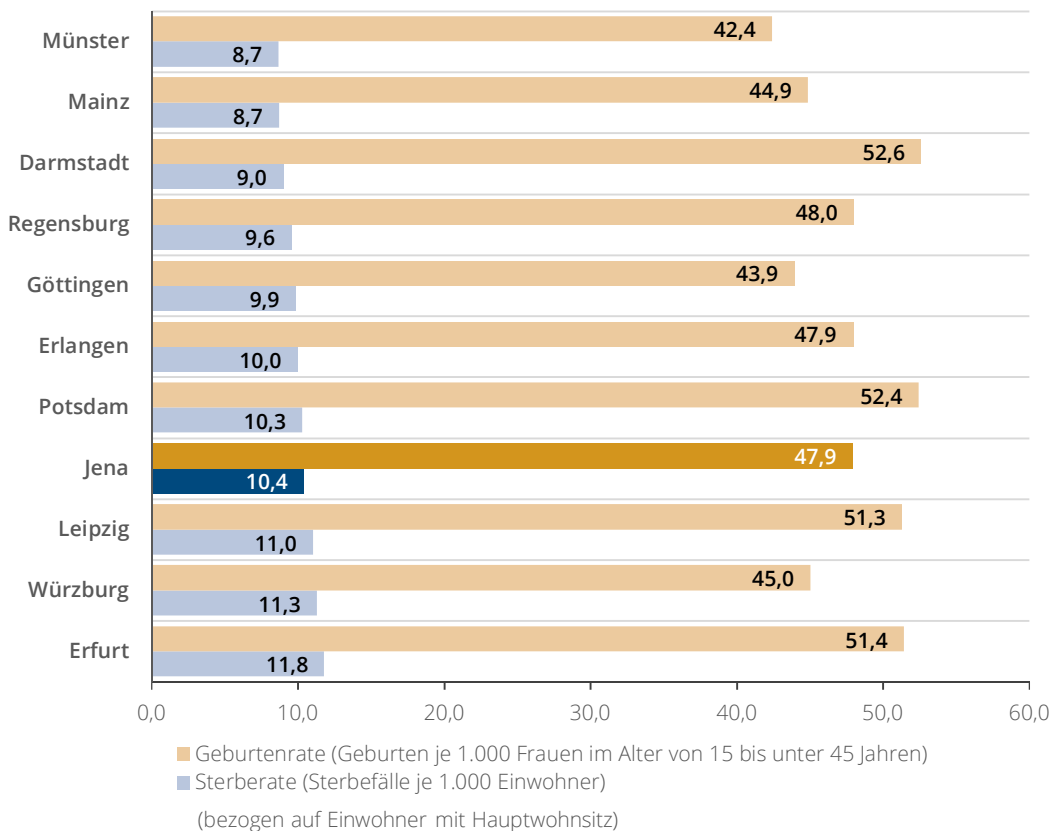
Jena gehört – zusammen mit Würzburg und Erfurt – zu den Städten mit einem etwas niedrigeren Wachstum in den letzten fünf Jahren als in den anderen Vergleichsstädten. In Göttingen ziehen bereits die nennenswerten Einwohnerverluste der letzten drei Jahre den gesamten Fünf-Jahres-Durchschnitt ins Negative. Bei Jena und Göttingen wurde die Entwicklung im Wesentlichen durch die geringeren Zuwanderungsraten bzw. stärkeren Wanderungsverluste bestimmt, während die natürlichen Salden noch bis 2018 mehr oder weniger ausgeglichen waren. Im Vergleich dazu weisen Würzburg und Erfurt bereits länger negative natürliche Salden auf, die durch bedeutende Wanderungsgewinne noch überkompensiert werden konnten.

Auf der anderen Seite zeigen vor allem Potsdam und Leipzig den höchsten Einwohneranstieg unter den Vergleichsstädten. Diese profitierten am stärksten von den Wanderungsgewinnen. Im Mittelfeld liegen Städte wie Regensburg oder Münster, die ihre Einwohnergewinne noch gleichermaßen durch Geburtenüberschüsse und Zuwanderung erzielten.

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 Geflüchteten 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), zeigen die drei ostdeutschen Städte Potsdam, Erfurt und Leipzig zusammen mit Darmstadt insgesamt die höchsten Geburtenraten, die zum Teil deutlich über 50 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter liegen. Eine Ursache dafür war der Trend zur 2-Kind-Familie, der in Ostdeutschland fast so stark ausgeprägt war wie zu DDR-Zeiten. Jena gehörte noch bis 2017 auch mit zu diesen Städten mit den höchsten Geburtenraten, aktuell nimmt Jena den siebten Rang ein. Aber auch in den übrigen vier Städten setzt spätestens seit 2021 ein Rückgang der Geburtenrate ein.

ABB. 3 GEBURTEN- UND STERBERATE 2019 BIS 2021 (3-Jahres-Durchschnitt)



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

Allerdings weisen Leipzig und Erfurt gleichzeitig auch die höchsten **Sterberaten** (je 1.000 Einwohner) auf, sodass der Saldo der natürlichen Entwicklung negativ ausfällt. Hingegen gehört Jena zusammen mit Potsdam noch zu den Städten mit einer mittleren Sterberate, allerdings haben auch diese beiden in den letzten Jahren bereits die Grenze 10 Sterbefälle je 1.000 Einwohner überschritten.

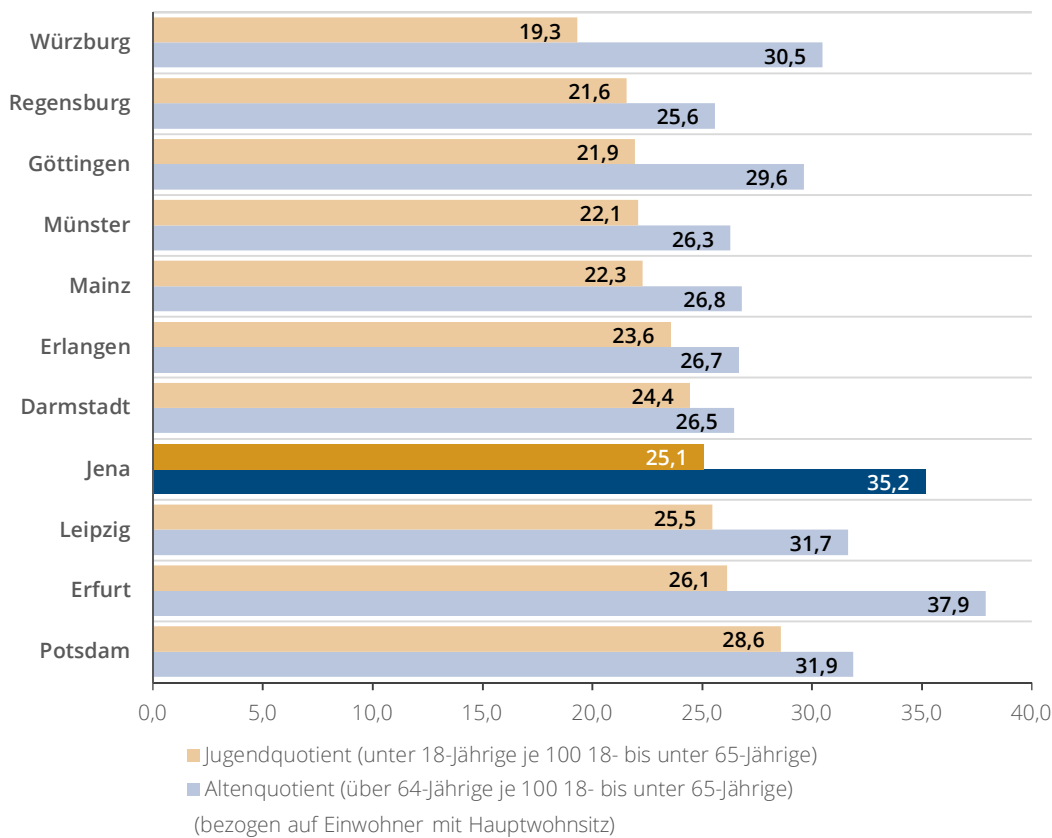
Die höheren Geburtenraten der letzten Jahre spiegeln sich in der Altersstruktur der ostdeutschen Städte direkt wider. Diese zeigen einen deutlich höheren **Jugendquotienten**, der das Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren wiedergibt (▶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**.

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 im WS 2021/2022 Münster mit rd. 62.250 und Darmstadt mit rd. 42.830 Studierenden. Jena gehört mit rd. 22.150 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 mit Münster (200) und Regensburg (210) im Mittelfeld. Die höchsten Studierendendichten haben Darmstadt, Würzburg und Göttingen mit 270 sowie Erlangen mit 250 Studierenden je 1.000 Einwohner.

ABB. 4 JUGEND- UND ALTENQUOTIENT 2021



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

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 **Ausländeranteils<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 um die 10 %. Jena zeigt eine vergleichbare Wachstumsdynamik wie Potsdam, je-

doch etwas geringer als Erfurt – der Ausländeranteil in Jena ist in den letzten fünf Jahren um 4,9 Prozentpunkte angestiegen. Eine vergleichbare bzw. höhere Wachstumsdynamik haben neben Erfurt unter den elf Städten nur noch Göttingen und Erlangen zu verzeichnen, dort sind jedoch die aktuellen Ausländeranteile deutlich höher.

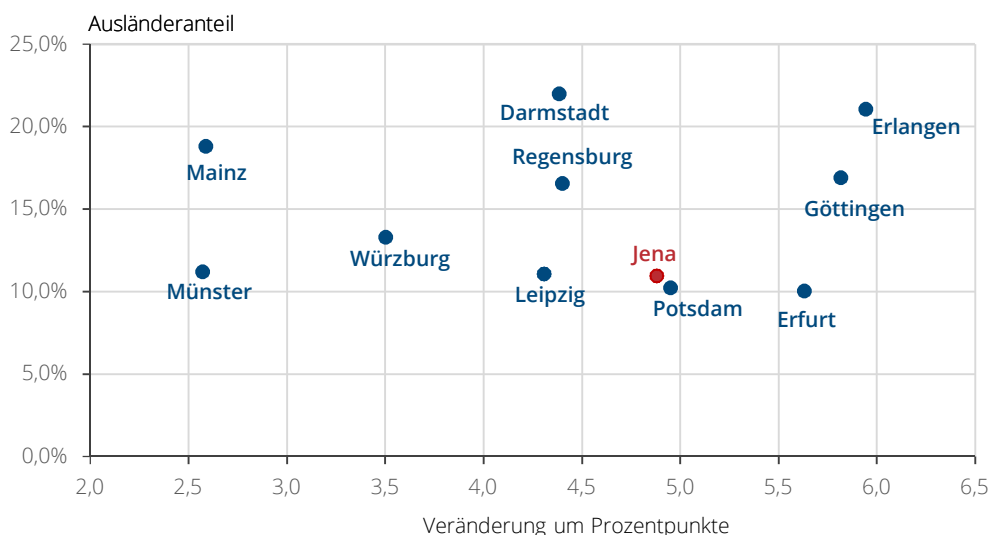
Beim **Migrantenanteil<sup>2</sup>** ergibt sich mehr oder weniger eine ähnliche Verteilung der Städte nur auf einem höheren Niveau. So lebten in Jena 2021 15,3 % Menschen mit Migrationshintergrund ähnlich wie Potsdam (15,7 %), Jena liegt damit aber deutlich unter denen westdeutscher Städte wie zum Beispiel Mainz mit 34,9 %, Erlangen mit 38,0 % oder Darmstadt mit 40,0 %<sup>3</sup>.

### 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

zehn 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.

ABB. 5 AUSLÄNDER: ANTEIL 2021 UND ENTWICKLUNG 2014 BIS 2021



\* Regensburg und Würzburg Stand 2020, Zahlen für 2021 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

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.

<sup>3</sup> Darmstadt Stand 2020, Zahlen für 2021 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

Bei den **Personen in Bedarfsgemeinschaften** je 1.000 Einwohner sind die Anteile in den Städten unterschiedlich verteilt: So weist Jena mit nur 50 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.

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 Städtekette (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. Diese Städte weisen auch einen stark suburbanisierten Wohnungsmarkt auf.

ABB. 6 ARBEITSMARKT UND EINKOMMEN.

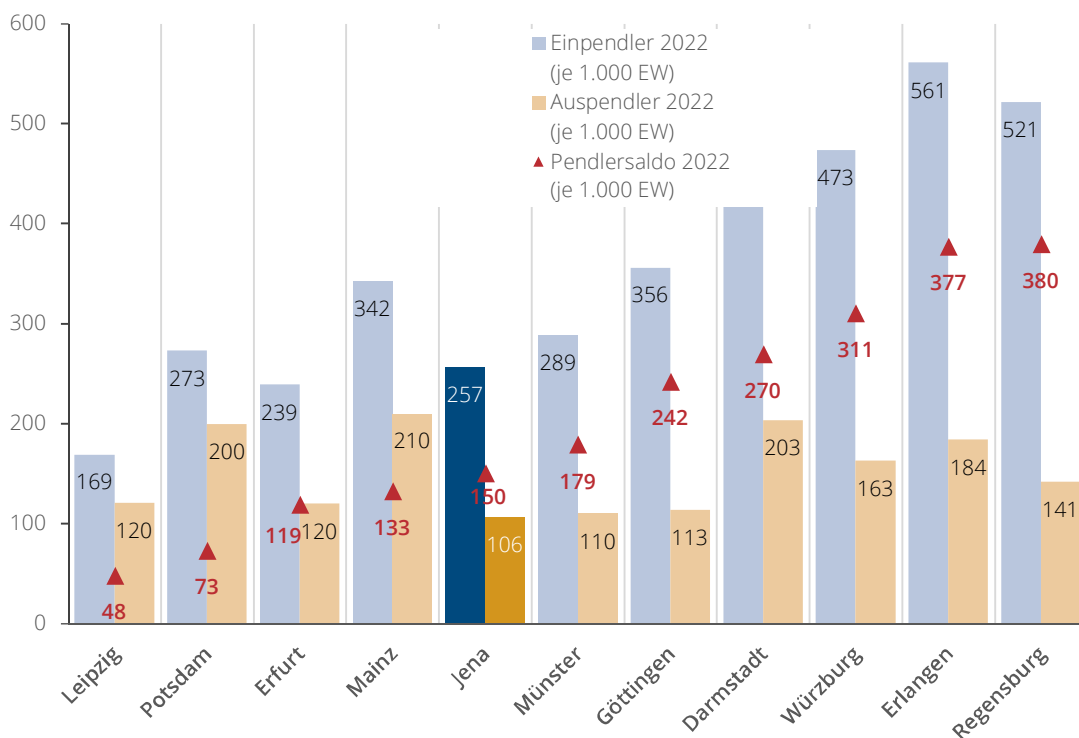
	Arbeitslosenquote 2022 (Jahresdurchschnitt)	Personen in Bedarfsgemeinschaften 2021 (je 1.000 Einwohner)	Verfügbares Einkommen priv. Haushalte je Einwohner 2020
Würzburg	3,5%	44	26.159 €
Erlangen	3,6%	39	25.815 €
Regensburg	3,8%	44	23.584 €
Münster	4,4%	62	24.005 €
Mainz	5,0%	71	22.874 €
Darmstadt	5,1%	85	24.164 €
Potsdam	5,1%	66	22.430 €
Jena	5,2%	50	19.918 €
Erfurt	5,5%	73	20.047 €
Leipzig	6,4%	88	19.574 €
Göttingen	*	72	**

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

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



ABB. 7 PENDLER



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

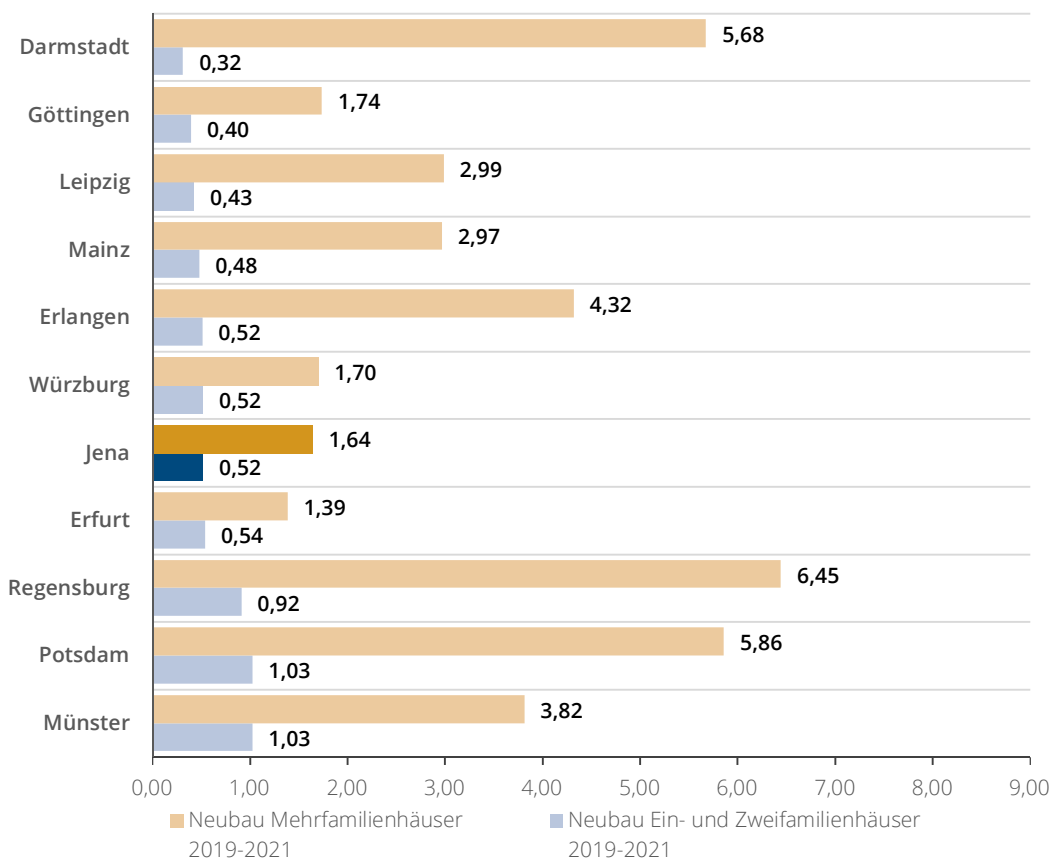
**WOHNUNGSANGEBOT**

Als Ergebnis der sozialistischen Wohnungsbau- politik ist für die ostdeutschen Städte ein ver- gleichsweise kleiner **Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** charakteris- tisch, der deutlich unter 20 % liegt (Jena: 18,1 %; Leipzig: 10,8 %). Unter den westdeutschen Städ- ten hat nur Regensburg (18,0 %) einen ver- gleichbaren Anteil vorzuweisen, ansonsten macht die kleinteilige Bebauung ungefähr ein Fünftel bis ein Viertel des Wohnungsbestandes aus, in Münster sogar 28,5 %.

Auf der anderen Seite gehören Jena, Erfurt, aber vor allem Potsdam zu den Städten mit einer in- tensiveren **Neubautätigkeit** im kleinteiligen

Segment in den vergangenen Jahren (▶siehe Abbil- dung 8). Diese lag in Jena in den letzten drei Jah- ren etwas höher als in Leipzig und in etwa mit Erfurt vergleichbar. Im Geschosswohnungsbau ist in Potsdam die zweithöchste Dynamik zu be- obachten, gleich nach Regensburg, noch vor Er- lingen. Jena liegt hier eher im unteren Bereich, übersteigt zwar Erfurt, aber nicht Leipzig. Hier ist allerdings zu beachten, dass bei den Neu- bauten auch Wohnungen in Wohnheimen mit einbezogen werden, die insbesondere die Neu- bauten in den Mehrfamilienhäusern etwas verfälschen können.

ABB. 8 NEUBAUTÄTIGKEIT 2019 BIS 2021\*



\*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

### 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 stark durch die Fluchtmigration 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 hat Einfluss auch auf den Wanderungssaldo insgesamt des Saale-Holzland-Kreises und damit auch dessen Einwohnerentwicklung, sodass 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. 2014 war der Saldo ausgeglichen, 2015 war sogar ein Einwohnerzuwachs um 2,6 % zu verzeichnen. In den Jahren 2016 und 2017 folgten wieder Verluste von - 1,8 bis - 1,9 %. Aber insbesondere seit 2018 ist der Einwohnersaldo mehr oder weniger ausgeglichen

bzw. nur leicht rückläufig, wobei die Wanderungsgewinne die Sterbeüberschüsse fast kompensieren können.

ABB. 9 ECKWERTE DEMOGRAPHIE

	Jena	Saale-Holzland-Kreis
Einwohner 2021 (HW)	110.502	82.513
Einwohnerentwicklung 2016-2021 (HW)	0,2%	-2,4%
Natürlicher Saldo 2019-2021 (Durchschnitt je 1.000 Einwohner)	-0,8	-6,3
Wanderungssaldo 2019-2021 (Durchschnitt je 1.000 Einwohner)	-1,6	4,2
Ausländer 2021 (Anteil an Einwohnern mit HW)	10,9%	3,9%
Geburtenrate 2019-2021 (je 1.000 Frauen im Alter von 15-44 Jahre, 3-Jahres-Durchschnitt)	47,9	47,8
Sterberate 2019-2021 (je 1.000 Einwohner, 3-Jahres-Durchschnitt)	10,4	12,8

Datengrundlage: TLS  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

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

- 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.

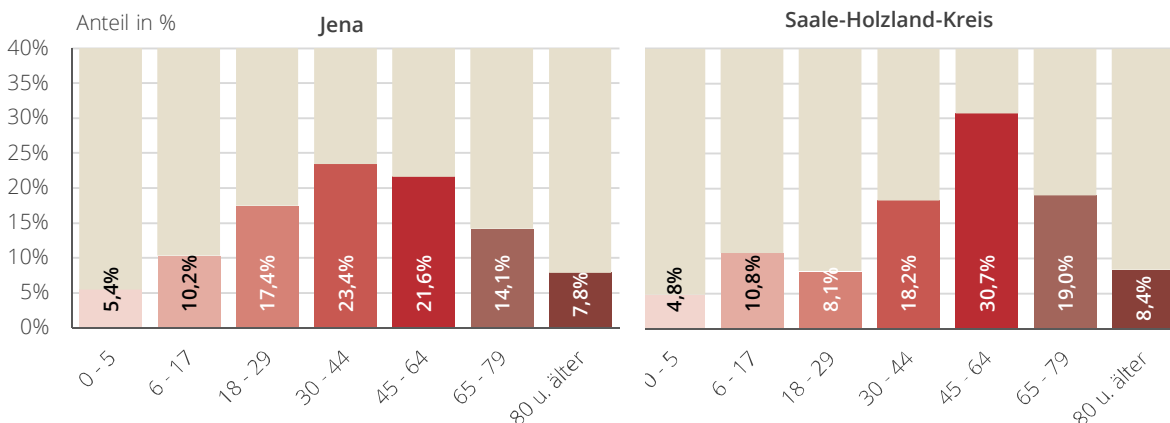
Der Saale-Holzland-Kreis ist hingegen bereits lange ein schrumpfender Umlandkreis mit einer typischen Altersstruktur, die sich durch einen höheren Anteil an Familien und vielen Bewohnern in der Al-

tersgruppe 45 bis 64 Jahre auszeichnet (siehe Abbildung 10). Zugleich kommt es aufgrund des höheren Seniorenanteils zu deutlichen Sterbeüberschüssen.

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

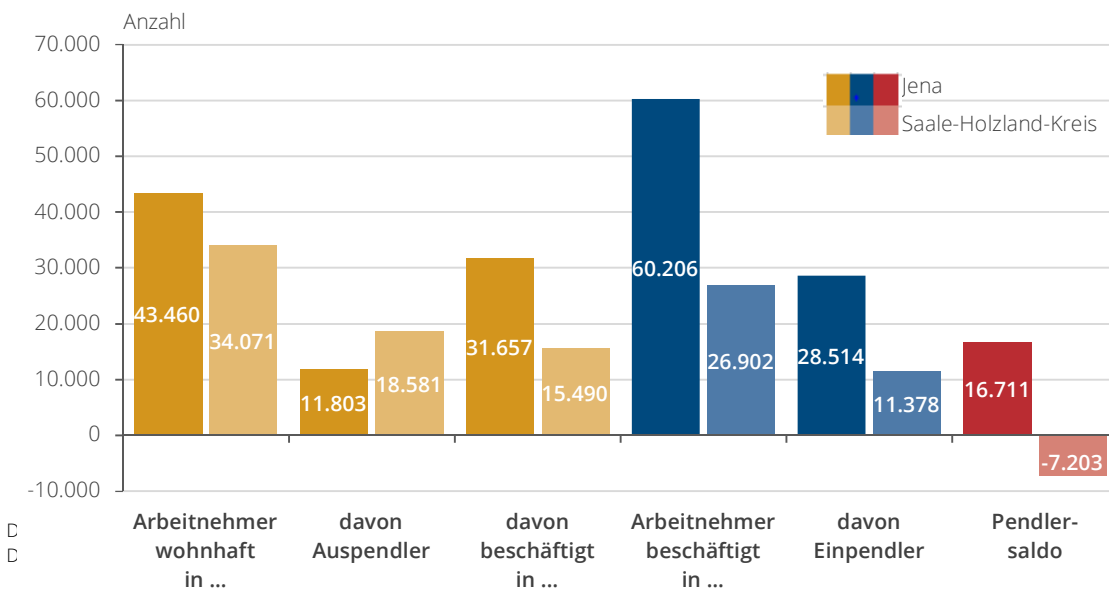
- anhaltende Bildungsmigration durch Fortzug der 18- bis 29-Jährigen aus dem Umland nach Jena,
- Suburbanisierungstendenzen von Haushalten in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung mit schwankender Entwicklung,
- Leichte Seniorenzuzüge nach Jena bedingt durch Jenaer Versorgungsfunktion im Bereich der Altenpflege.

ABB. 10 ALTERSSTRUKTUR 2021 IM VERGLEICH



Datengrundlage: TLS  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABB. 11 PENDLER 2022



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

- 2022 gab es 60.206 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in Jena gearbeitet haben.
- Diese Zahl ist seit 2013 um 17 % gestiegen.
- Bezogen auf die Bevölkerung in der Altersgruppe 15 bis unter 65 Jahre ergibt dies eine Quote von 84 %.
- Im Saale-Holzland-Kreis waren 2022 mit 26.902 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 55 %.

Diese starke Rolle Jenas als Arbeitsort verdeutlichen auch die Pendlerzahlen: Von den in Jena Beschäftigten wohnen 31.657 auch in Jena, 28.514 Personen pendeln in die Stadt. Davon kommen 9.891 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 Neubautätigkeitsraten 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 Wohneinheiten 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 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner) wie im Umlandkreis (0,54-0,70 Wohneinheiten).
- 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-Holzland-Kreis 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).

ABB. 12 ECKWERTE WOHNUNGSMARKT

	Jena	Saale-Holzland-Kreis
<b>Neubau in EZFH 2020-2022</b> (Durchschnitt WE je 1.000 EW pro Jahr)	0,37	0,94
<b>Grundstücke individueller Wohnungsbau 2018-2022</b> (Mittelwert in €/m <sup>2</sup> )	416	109
<b>Kaufpreis freistehende EZFH 2018-2022</b> (Mittelwert in €)*	510.000	185.000
<b>Kaufpreis DHH 2018-2022</b> (Mittelwert in €)	375.000	155.000
<b>Angebotsmiete 2021</b> (Median nettokalt in €/m <sup>2</sup> )	10,25	6,43

\* Neubau und Bestand

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

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.

- Hinzu kommen preiswertere Bestandsimmobilien.
- Auch Wohnungsmieten liegen durchschnittlich bis zu 4,00 €/qm unter dem Jenaer Niveau.

## 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 2022 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 in den Jahren 2011 und 2017 bereits Befragungen mit ähnlichen Fragestellungen durchgeführt wurden, 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 Nord. 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 Einwohnermeldedatei. Lediglich die jungen Senioren (65 bis 79 Jahre) sind in Lobeda, Winzerla und Ost etwas überrepräsentiert (► siehe Abbildung 2).

ABB. 1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEFRAGTEN HAUSHALTE IM VERGLEICH

Planungsraum	Stadt Jena 2021	Befragung 2022
Lobeda	22%	18%
Nord	19%	20%
Ortschaften	8%	10%
Ost	15%	17%
West	23%	22%
Winzerla	13%	13%
insgesamt	100%	100%

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

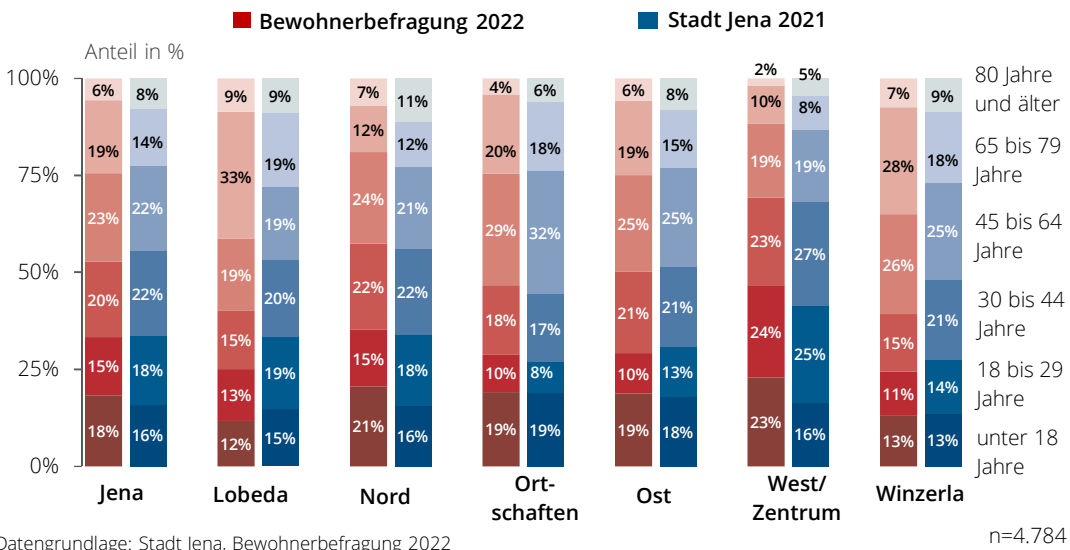
### VON GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDEN

2022 führte nach fünf Jahren die Stadt Jena wieder eine repräsentative Bewohnerbefragung durch, um nach der Wohnsituation der Bürger Jenas und ihren Einschätzungen zu fragen. 89 % der Jenaer Haushalte wohnen gerne in Jena. Ihre ökonomische Situation hat sich gegenüber 2017 bzw. 2011 verbessert, das Haushaltsnettoeinkommen ist gestiegen. Deswegen haben sich trotz deutlich gestiegener Mieten die Mietbelastungsquoten kaum verändert. Dies bestätigt auch die Bewertung der Gesamtmiete aus Sicht der Mieter: 6 %-Punkte mehr Haushalte haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet als noch 2017. Wie bei den früheren Befragungen werden auch jetzt die zwei Gesichter des Jenaer Wohnungsmarktes sichtbar, nämlich die Wohnungswirtschaft mit preiswerteren

Wohnungen in dezentralen Lagen und einem hohen Anteil älterer Mieter auf der einen und der private Sektor mit einem hohen Anteil an Altbauten in zentralen Lagen sowie hohen Mieten auf der anderen Seite.

Des Weiteren zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Planungsräumen, wie eine größere Unzufriedenheit mit der Wohnung in West/Zentrum oder mit dem Wohngebiet in Lobeda. Letzteres steht vor allem mit einem nicht ausreichenden nachbarschaftlichen Miteinander im Zusammenhang. Gleichzeitig kommt in den Bewertungen der Bewohner bei mehreren Fragen die besondere Attraktivität des Planungsraums Ost wiederholt zum Ausdruck.

ABB. 2 VERTEILUNG DER BEFRAGTEN NACH ALTERSGRUPPEN IM VERGLEICH



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 2,3 Personen je Haushalt und

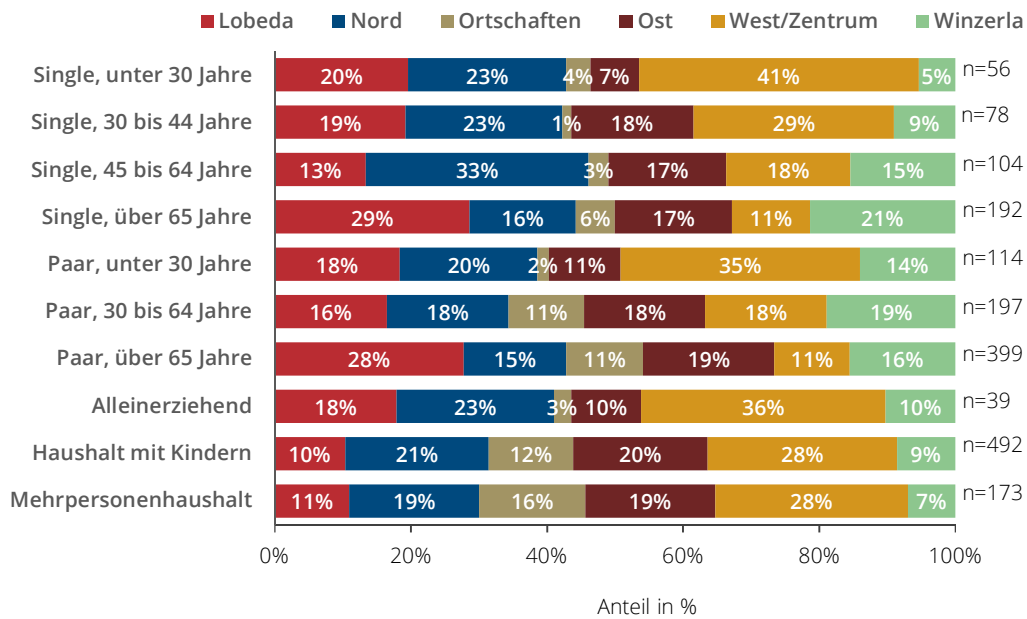
damit über dem Wert der amtlichen Statistik von 1,8 (2021). Dies ist ein für Befragungen typisches Phänomen, denn bei größeren Haushalten können mehr Personen antworten und somit fällt ihre Rücklaufquote höher aus. Folglich sind 1-Personen-Haushalte unterrepräsentiert, ihr Anteil liegt mit 22 % rd. ein Drittel niedriger als bei den städtischen Daten. Umgekehrt sind Paare mit Kindern mit einem Anteil von 25 % doppelt so stark vertreten. 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 2022. Angeschrieben wurden 7.000 per Zufallsstichprobe ermittelte Personen im Alter zwischen 18 und 85 Jahren, von denen 2.041 einen auswertbaren Fragebogen zurückschickten. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 29,2 %, ein für Befragungen dieser Art guter Wert – und deutlich höher als 2017. 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 65 bis 79 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). Nur in Lobeda ist der Rücklauf etwas geringer, was daran liegt, dass die Migranten insgesamt unterrepräsentiert sind, da der Fragebogen nur auf Deutsch verschickt wurde und in Lobeda der Migrantenanteil am höchsten ist. Gut abgebildet ist 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.

ABB. 3 HAUSHALTSTYPEN NACH PLANUNGSRÄUMEN



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

n=1.944

Hinsichtlich des **Haushaltstyps** wohnen absolut betrachtet in den meisten befragten Haushalten zwei erwachsene Personen zusammen, gefolgt von Haushalten 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 Anteile 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 als Mehrpersonenhaushalte am meisten vertreten sind.

Eine Differenzierung der Haushalte nach dem **Status der Haushaltsmitglieder** zeigt mit 50 % einen hohen Anteil an Erwerbstätigenhaushalten (siehe Abbildung 4), von denen der weit überwiegende Teil vollzeitbeschäftigt ist. Gegenüber 2017 (48 %) und 2011 (42 %) ist der Anteil an Erwerbstätigen unter den Befragten angestiegen. Diese positive wirtschaftliche Situation der Haushaltsmitglieder ist vor allem im West/Zentrum und in den Ortschaften stark ausgeprägt, gefolgt von Nord und Ost.

ABB. 4 STATUS DER HAUSHALTSMITGLIEDER

	Jena	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/Zentrum	Winzerla
Ich arbeite Vollzeit	38%	24%	40%	43%	42%	46%	34%
Ich arbeite in Teilzeit	11%	7%	13%	11%	10%	14%	9%
Ich habe mehrere Jobs	1%	0%	1%	0%	1%	1%	0%
Ich bin geringfügig erwerbstätig	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
arbeitslos/arbeitssuchend	2%	3%	1%	1%	1%	2%	2%
Schule, Studium, Ausbildung	9%	9%	9%	6%	6%	16%	5%
Mutterschutz, Elternzeit	2%	1%	3%	1%	2%	2%	0%
Rente, Pension	36%	53%	30%	38%	37%	17%	47%
Hausfrau/Hausmann	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
anderes	1%	1%	2%	1%	0%	2%	2%

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



Arbeitslosenhaushalte sind mit einem Anteil von knapp 2 % 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. Gegenüber den Befragungen 2017 und 2011 hat

sich die Rangfolge nur leicht verändert, indem Ost und die Ortschaften mit dem Anteil der befragten Rentnerhaushalte nun Nord überholt haben. Dies entspricht aber der statistischen Entwicklung in diesen Planungsräumen. Jeder zehnte Befragte ist in Schule, Studium oder Ausbildung.

**EINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT**

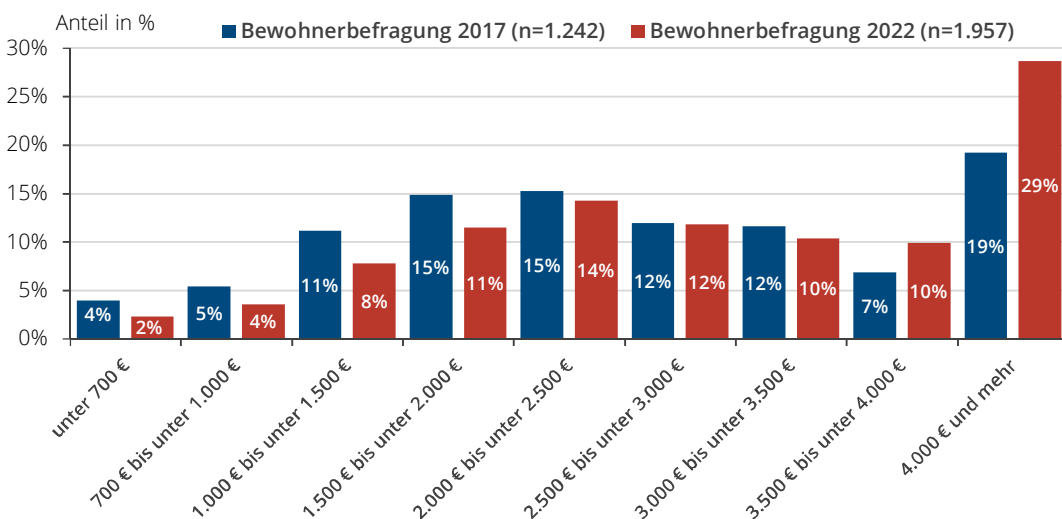
Insgesamt sind in Jena die **Haushaltsnettoeinkommen** in den letzten fünf Jahren wieder etwas gestiegen (▶siehe Abbildung 5): Während 2011 noch 37 % der Haushalte mit weniger als 1.500 Euro auskommen mussten, waren es 2017 nur 20 % und in der aktuellen Befragung 2022 sogar nur noch 14 %. Ein Einkommen von 1.500 bis unter 3.500 Euro stand 2022 48 % zur Verfügung (2017: 54 %; 2011: 49 %). Ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.500 Euro und mehr war 2022 bei 39 % gegeben (2017: 26 %; 2011: 14 %), dieser Anteil hatte sich somit gegenüber 2011 fast verdreifacht. Allerdings ist dies auch ein statistischer Effekt, da sich die Einkommensanstiege in der höchsten Einkommensklasse kumulieren.

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 1.833 € 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 Ortschaften die größte Einkommensspanne aufweisen. Auf niedrigerem Niveau und geringer ausdifferenziert gestaltet sich die Einkommenssituation in Lobeda.

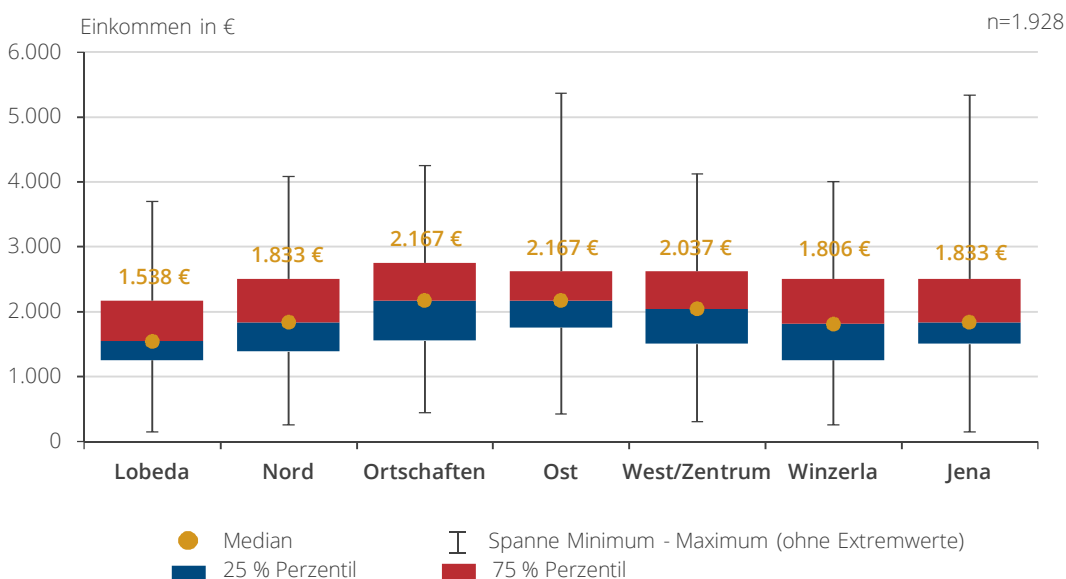
Das Haushaltsnettoeinkommen wird maßgeblich von der Haushaltsgröße und -struktur beeinflusst. So verfügen Haushalte mit 2 und mehr Personen im Durchschnitt über ein höheres Einkommen als 1-Personen-Haushalte,

ABB. 5 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017 und 2022  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 6 NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN JE HAUSHALT

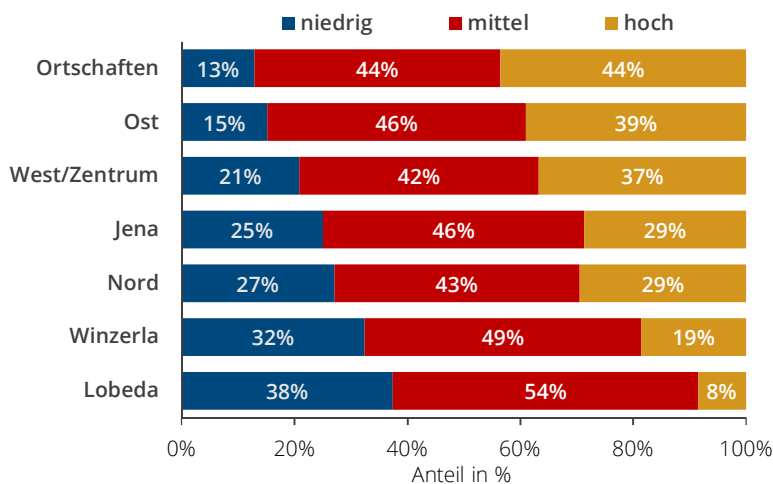


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Ein weiterer Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte stellt die **Wohnkaufkraft** dar. Dieser Indikator gibt an, wie viel Einkommen für die Miete beziehungsweise den Kapitaldienst ausgegeben werden kann und wird in niedrig, mittel und hoch differenziert (►siehe Abbildung 7).<sup>1</sup> Den Ergebnissen nach verfügen in Jena 46 % der Haushalte über eine mittlere Wohnkaufkraft, weitere 25 % über eine niedrige und 29 % 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. In den Ortschaften (44 %), in Ost (39 %) und in West/Zentrum (37 %) ist der Anteil an Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft am höchsten. Bezogen auf den Haushaltstyp verfügen vor allem Paare ohne Kind(er) über eine hohe Wohnkaufkraft.

ABB. 7 WOHNKAUFKRAFT NACH PLANUNGSRÄUMEN



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

n=1.9

<sup>11</sup> Niedrig < 50 % des Durchschnitts, hoch > 150 %

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

Ungefähr 24 % der befragten Haushalte beziehungsweise knapp 36 % der Mieterhaushalte bewohnen eine Wohnung eines **privaten Vermieters** (▶siehe Abbildung 9). 43 % der Haushalte beziehungsweise 64 % der Mieter wohnen bei der **organisierten Wohnungswirtschaft<sup>2</sup>** und hierunter 57 % der Mieter bei jenawohnen und den Genossenschaften. Die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft verfügen über rd. 52 % 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 Senio-

ren mieten, die sich wiederum räumlich in Lo-beda und Winzerla konzentrieren. 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.

Im Gegensatz zum privaten Sektor fällt bei der Wohnungswirtschaft 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 oder angemessen 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.

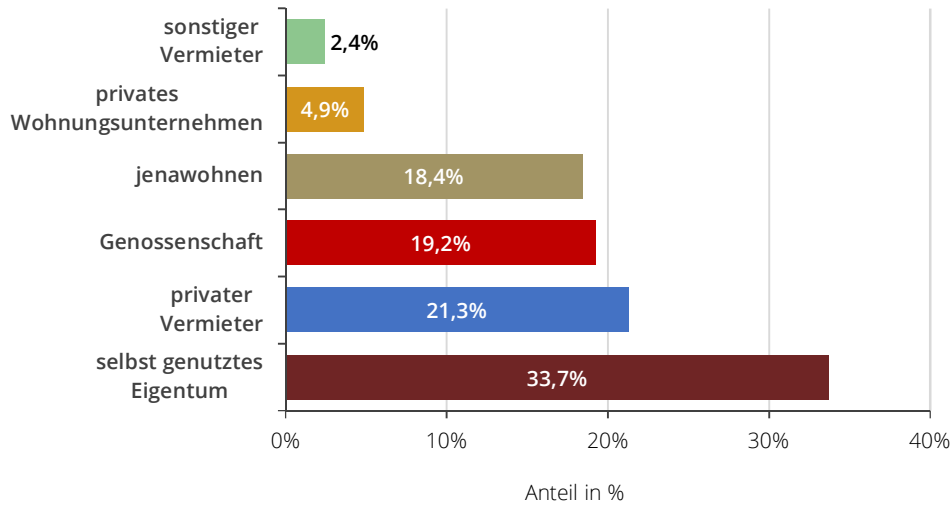
ABB. 8 WOHNSITUATION VON MIETERN UND EIGENTÜMERN IM VERGLEICH

	Wohnfläche	Zimmer	Haushaltsgröße
<b>Mieter</b>	69,9	3,0	2,2
<b>Eigentümer</b>	111,4	4,4	2,6
<b>Jena</b>	84,0	3,5	2,3

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

<sup>2</sup> Bezogen auf die Antwortmöglichkeiten (▶ siehe Abbildung 9) wird folgende Zweiteilung verwendet: organisierte Wohnungswirtschaft (jenawohnen, Genossenschaft, privates Wohnungsunternehmen) privater Sektor beziehungsweise private Vermieter (private Eigentümer/Vermieter, sonstige Vermieter)

ABB. 9 HAUSHALTE NACH DEM VERMIETER DER WOHNUNG



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

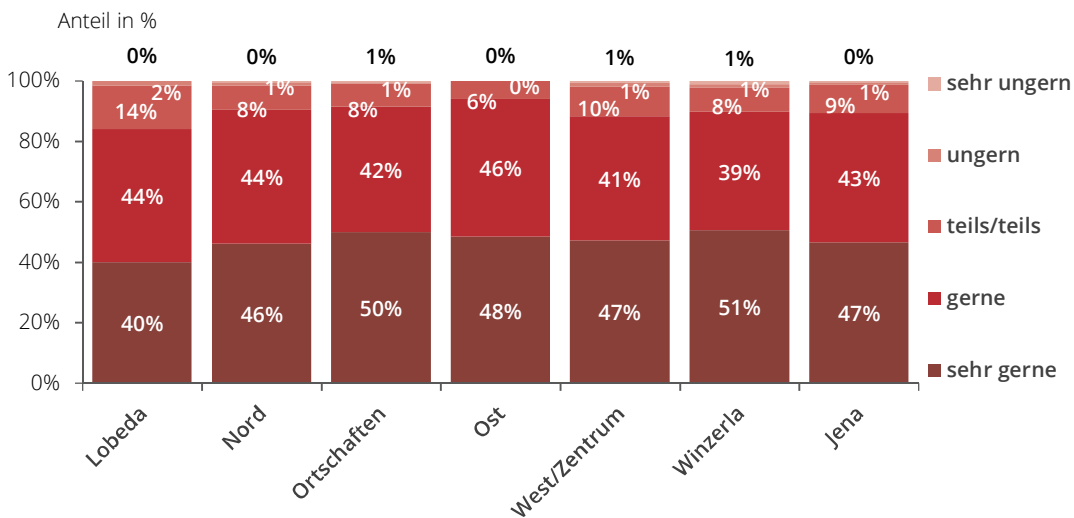
n=2.077

**EINSCHÄTZUNGEN ZU JENA**

89 % der Haushalte **leben (sehr) gerne in Jena**. Bei den in Ost (94 %) sowie in den Ortschaften (92 %) lebenden Haushalten fällt die Bewertung noch deutlich besser aus (►siehe Abbildung 10). Auch gibt es eine positive Korrelation mit der Wohndauer: die am längsten in Jena wohnenden Haushalte (vor 1989 zugezogen) antworten zu 93 % mit „(sehr) gerne“. Diese Bewertung ist bis zu 10 %-Punkte positiver als die Bewertung der Haushalte, die nach 2010 zugezogen sind.

Ungefähr zwei Drittel der befragten Haushalte schätzen das **Image von Jena als Wohnstandort** (sehr) gut ein, weitere 29 % zumindest teilweise gut. Dabei bewerten die Haushalte aus Ost und Lobeda das Image von Jena leicht überdurchschnittlich positiv, während der Anteil positiver Bewertungen in West/Zentrum unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

ABB. 10 WIE GERNE LEBEN SIE IN JENA?



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

n=2.100

78 % der Haushalte schätzen die **wirtschaftliche Entwicklung in Jena** als (sehr) gut ein, wobei insbesondere die in den Ortschaften und in Ost lebenden Haushalte die Entwicklung durchaus positiver bewerten.

Eine Differenzierung nach Zielgruppen zeigt,

dass Eigentümer das Image von Jena als Wohnstandort positiver bewerten als Mieter. Darüber hinaus sind junge Befragte im Alter von 18 bis unter 30 Jahre erwartungsgemäß kritischer als Senioren. Auch von den Familien, insbesondere den Alleinerziehenden, kommen deutlich weniger positiver Bewertungen zum Jenaer Image.

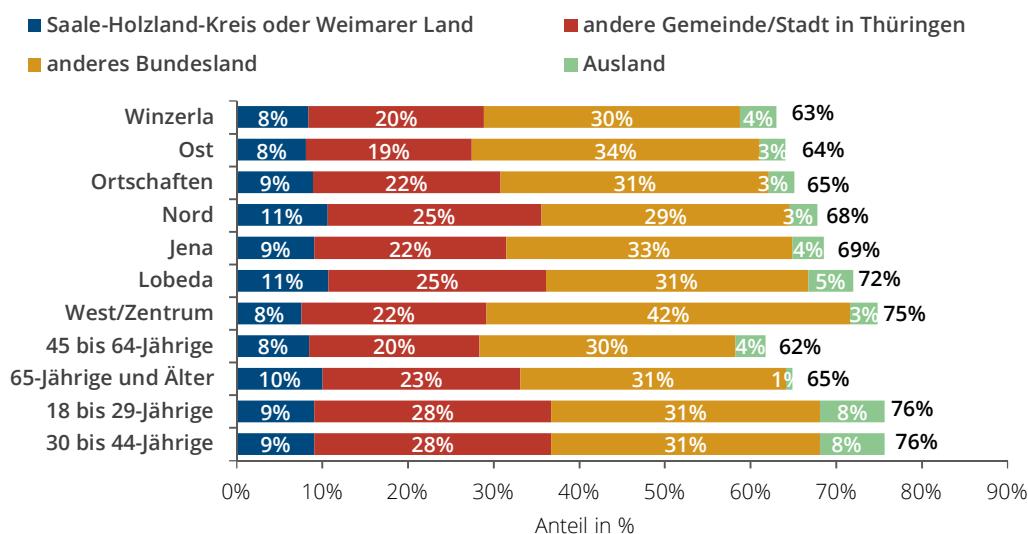
**HERKUNFT UND WOHNDAUER**

27 % der Befragten wohnt seit mehr als 50 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 (35 %) und folglich niedrig ist der Anteil der **Zugezogenen** mit 63 % (▶siehe Abbildung 11). Von allen Befragten in Jena sind 69 % nach Jena zugezogen, von diesen kommt wiederum der überwiegende Teil (37 %-Punkte) ursprünglich nicht aus Thüringen. Mit 47 %-Punkten liegt dieser Anteil in West/Zentrum und mit 39 %-Punkten in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen höher, was auch auf die Gruppe der Studierenden zurückzuführen sein wird.

kürzer aus als die Wohndauer in der Stadt Jena. Allerdings wohnten 5 % der Jenaer Haushalte bereits vor 1970 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 und Winzerla der hohe Anteil der Wohndauer von 1970 bis 1989 zurückzuführen ist. Im dynamischen Planungsraum West/Zentrum, mit zahlreichen jungen und mobilen Haushalten, wohnt mehr als die Hälfte der Haushalte seit weniger als 7 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung (Jenaer Durchschnitt: 40 %).

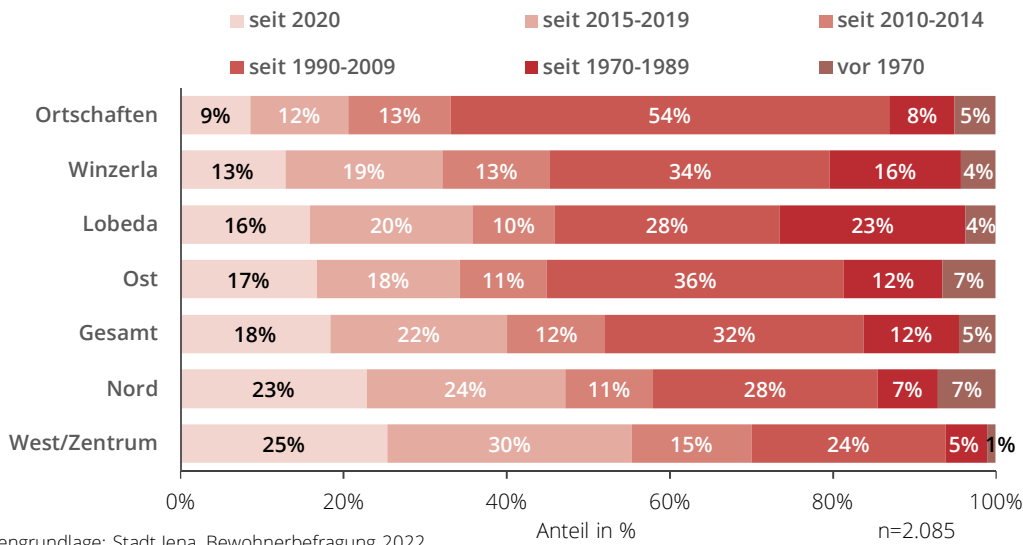
Aufgrund von innerstädtischen Umzügen fällt die **Wohndauer** in der derzeitigen Wohnung

ABB. 11 ANTEIL ZUGEZOGENER INSGESAMT UND NACH HERKUNFT



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

ABB. 12 WOHNDAUER NACH PLANUNGSRÄUMEN



HAUSHALTSGRÖÖE UND WOHNUNGSGRÖÖE

Mit einer durchschnittlichen **Haushaltsgröße** von 2,3 Personen je Haushalt sind in der Befragung gegenüber der amtlichen Statistik der Stadt Jena (2021: 1,8 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 und Winzerla, gefolgt von 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 HAUSHALTSGRÖÖE NACH PLANUNGSRÄUMEN

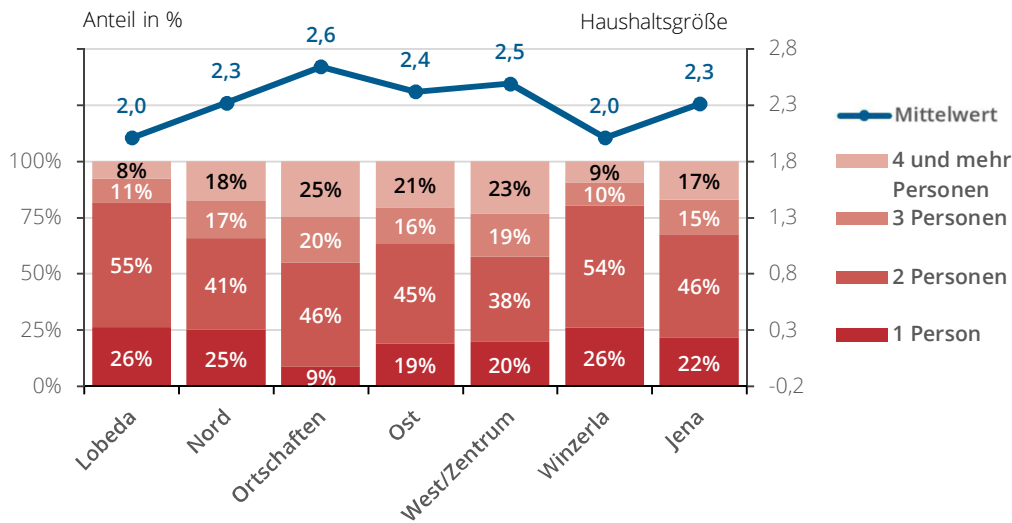
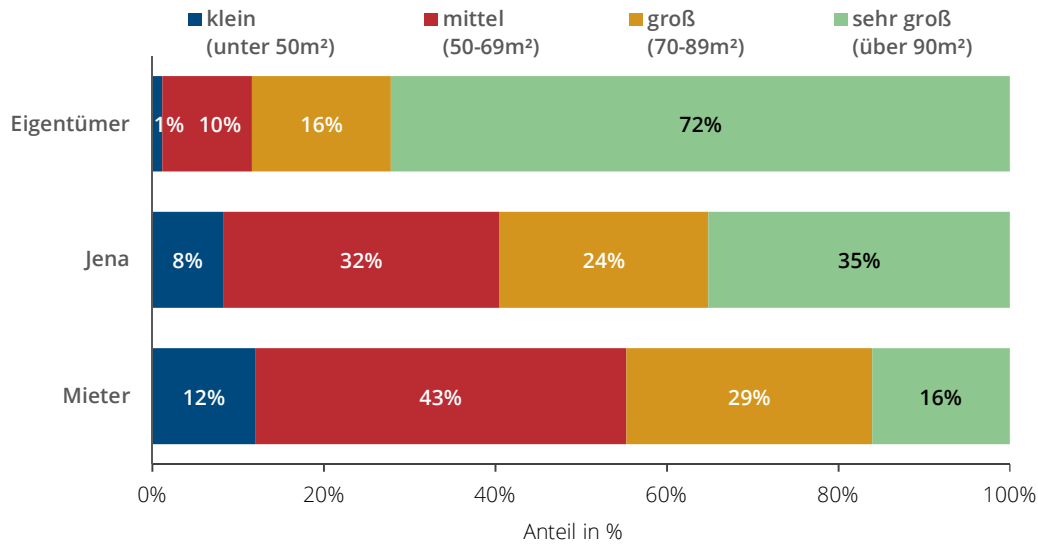


ABB. 14 WOHNUNGSGRÖßEN



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

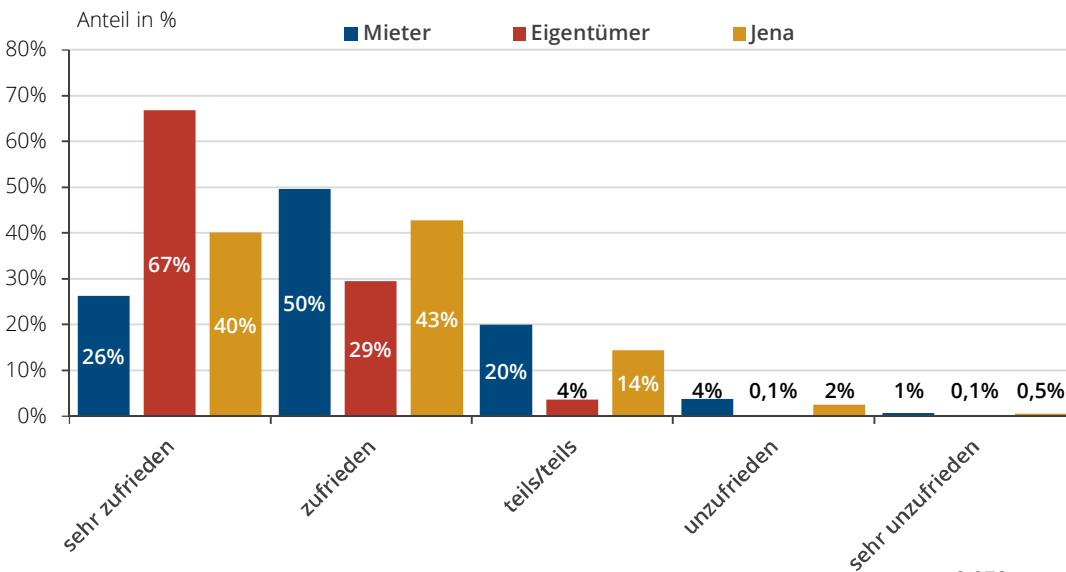
n=2.025

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 mit mehr als 90 m² (►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 m² haben nur einen Anteil von 8 %, dies ist unter anderem dem geringen Anteil an Singles unter den Befragten geschuldet. Mit 12 % ist diese Größenklasse bei Mietern stärker vertreten, gleiches gilt auch für mittelgroße Wohnungen mit 50 bis 69 m².

**WOHNZUFRIEDENHEIT**

ABB. 15 WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG?



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

n=2.072

Jenaer Haushalte sind zu 83 % (sehr) **zufrieden mit ihrer Wohnung**, wobei Eigentümer erwartungsgemäß zufriedener sind als Mieter (►siehe Abbildung 15). Unter den Mietern sind die Mieter bei Genossenschaften und privaten Eigentümern etwas mehr zufrieden als bei jenawohnen und privaten Wohnungsunternehmen, zumindest bewerten sie viel häufiger mit „sehr zufrieden“. Allerdings zeigen die Mieter von jenawohnen und den Genossenschaften die geringste Umzugsbereitschaft.

Eine positive Korrelation lässt sich auch bei der Betrachtung nach Wohndauer in der Wohnung erkennen: Die Haushalte, die länger als 10 Jahre ihre Wohnung bewohnen, sind demnach deutlich zufriedener. Hier stechen insbesondere die Seniorenhaushalte, die bereits mehr als 50 Jahren in ihrer Wohnung leben, mit 50 % der „sehr zufrieden“ Antworten heraus. Ähnliche Verteilung ergibt sich für die Haushalte, die zwischen 1990 und 2009 ihre Wohnung bezogen haben. Umgekehrt haben Haushalte, die seit 4 bis 8 Jahren ihre Wohnung bewohnen, die wenigsten positiven und die meisten negativen Bewertungen

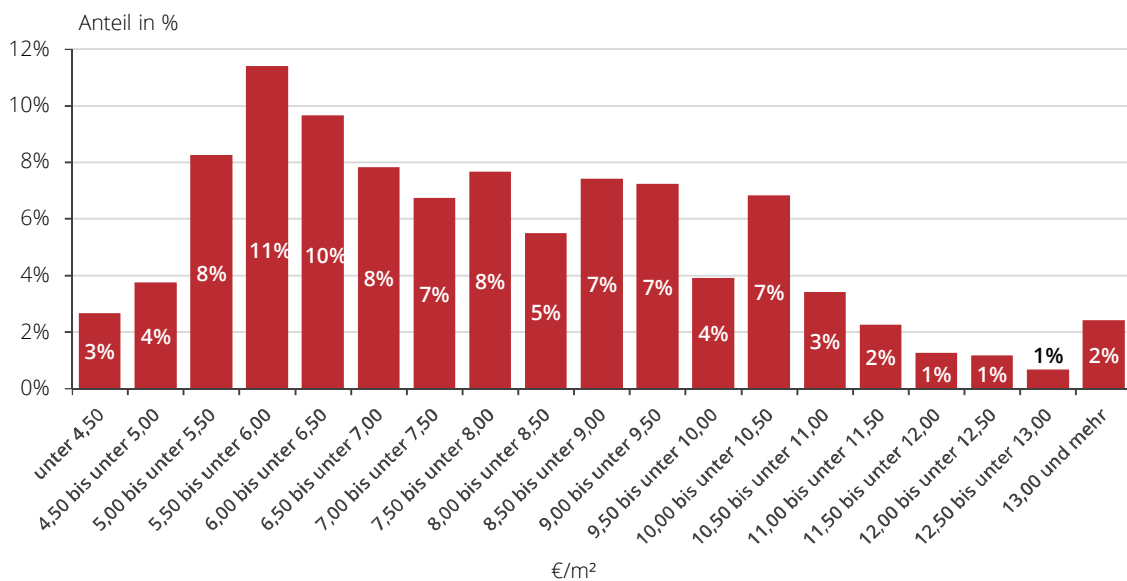
abgegeben. Räumlich betrachtet ist der Anteil der weniger zufriedenen Mieter in West/Zentrum, Lobeda, Nord und Winzerla am höchsten.

Diejenigen Haushalte, die teils/teils und (sehr) unzufrieden angaben, sind vor allem jüngere und einkommensschwächere Mieter, unter anderem Alleinerziehende sowie Mieter, die ihre Gesamtmiete als hoch einstufen. Folglich liegt bei ihnen die Umzugsbereitschaft höher. Seniorenhaushalte sind grundsätzlich überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnung aber nur leicht unterdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohngegend.

Bei jüngeren Singles sowie Mehrpersonenhaushalten, hinter denen sich die Mehrheit der studentischen Haushalte verbirgt, ist es genau andersrum: Sie bewerten ihre Wohngegend am positivsten, aber auch ihre Zufriedenheit mit der Wohnung entspricht zumindest dem städtischen Durchschnitt. Alleinerziehende sind sowohl mit der Wohnung als auch mit der Wohngegend am wenigsten zufrieden.

**WIE HOCH SIND DIE MIETPREISE UND MIETBELASTUNGSQUOTEN?**

ABB. 16 WIE HOCH IST DIE MONATLICHE NETTOKALTMIETE?



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



Im Durchschnitt bezahlen die befragten Mieterhaushalte 7,73 €/m<sup>2</sup> netto kalt (Mittelwert), 2017 waren es noch 6,86 €/m<sup>2</sup> netto kalt. Zahlreiche Haushalte beziehungsweise 37 % zahlen zwischen 5,00 und unter 7,00 €/m<sup>2</sup>, wobei das Mietspektrum mit minimal 3,17 €/m<sup>2</sup> und maximal 13,29 €/m<sup>2</sup> weit ausgeprägt ist (siehe Abbildung 16). Am günstigsten und am geringsten ausdifferenziert sind die Mieten in Lobeda, ein Drittel aller befragten Haushalte gibt Mieten unterhalb von 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt an. 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.

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 längeren 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 7,61 und 7,33 €/m<sup>2</sup>, während größere Haushalte im Schnitt über 8,00 €/m<sup>2</sup> zahlen. Die Betriebs- und Heizkosten liegen im Durchschnitt bei rd. 2,40 €/m<sup>2</sup>, woraus sich im Ergebnis die Gesamtmietpreise ergeben.

Das Verhältnis von Einkommen zur Miethöhe stellt die **Mietbelastungsquote** dar. Diese beträgt für die Kaltmiete 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 34 % 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 31 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete auf.

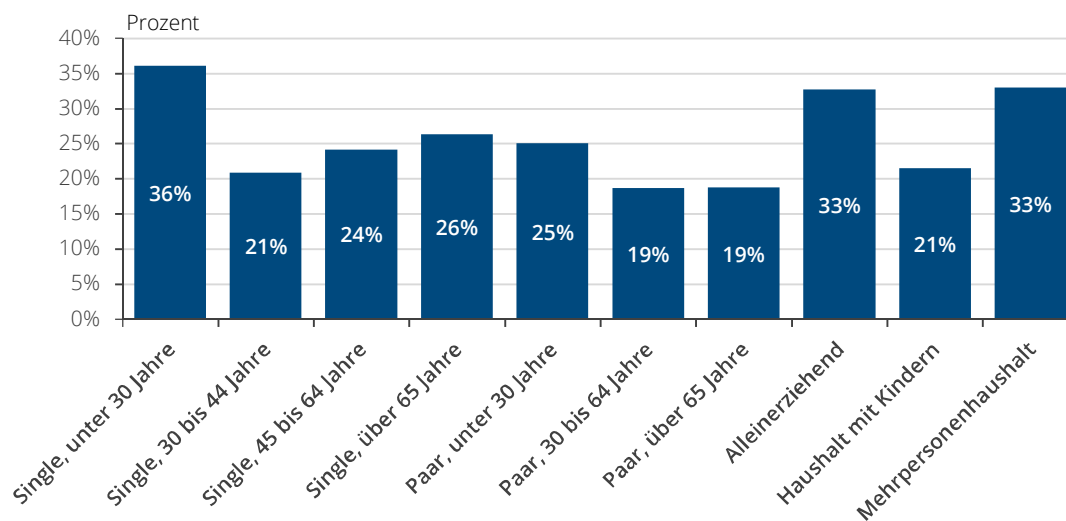
Insgesamt liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote mit 23 % genauso hoch wie bereits 2017, ebenso wie die Gesamtmietbelastung von 30 %. Auch die Unterschiede nach Nachfragergruppen sind sehr ähnlich. Das bedeutet, dass die Mietpreis- und Einkommensanstiege in etwa gleich verlaufen sind.

ABB. 17 MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖßE

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
<b>1 Person</b>	406 €	7,61	531 €	9,91	26%	34%
<b>2 Personen</b>	516 €	7,33	681 €	9,71	21%	28%
<b>3 Personen</b>	660 €	8,34	848 €	10,78	24%	31%
<b>4 und mehr Personen</b>	822 €	8,52	1.073 €	11,19	24%	31%
<b>gesamt</b>	553 €	7,73	722 €	10,14	23%	30%

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

ABB. 18 MIETBELASTUNG (KALT) NACH HAUSHALTSTYP



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

n=1.091

ABB. 19 MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT

Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
niedrig	410 €	7,40	540 €	9,68	34%	45%
mittel	537 €	7,55	709 €	9,96	19%	25%
hoch	815 €	8,78	1.051 €	11,34	16%	21%
Gesamt	554 €	7,75	723 €	10,15	23%	30%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: 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 19). So müssen Haushalte mit einer niedrigeren Wohnkaufkraft im Schnitt 45 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete aufwenden.

Wie die ökonomische Situation von den Haushalten selbst empfunden wird, bringt am besten deren **Bewertung der Gesamtmiete** zum Ausdruck: Insgesamt 70 % der Mieter haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet, was 6 %-Punkte mehr sind als noch 2017 (siehe Abbildung 20). Nur 30 % bewerteten ihre Miete als (viel zu) hoch. Dies ist im Kontext der öffentlichen Debatten um die Mietpreisentwicklungen, aber auch den tatsächlichen Mietpreis-

entwicklungen, wie sie beispielsweise der Mietpiegel abbildet (siehe Kapitel A 1.3), eine durchaus positive Erkenntnis.

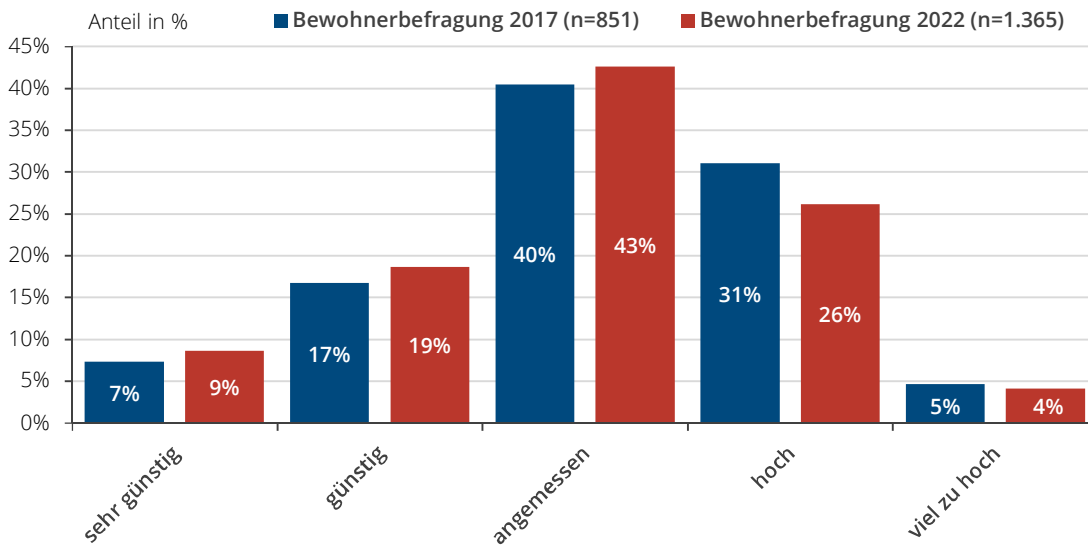
Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft bewerten die Höhe der Gesamtmiete normalerweise häufiger als (viel zu) hoch als Haushalte mit einer mittleren oder hohen Wohnkaufkraft. Dies stellt eine nachvollziehbare Reaktion auf die tatsächlich höheren Mietbelastungsquoten dar. Dieser Befund hat sich jedoch bei der Befragung in Jena nicht bestätigt, die Unterschiede in Bewertung der Gesamtmiete in Bezug auf Wohnkaufkraft sind nicht sehr ausgeprägt.

Als hoch wird die Höhe der Gesamtmiete darüber hinaus überdurchschnittlich häufig von Mietern im privaten Sektor bewertet. Tatsächlich liegen die Mietpreise bei ihnen mit durchschnittlich 8,84 €/m<sup>2</sup> über dem Jenaer Mittelwert von 7,73 €/m<sup>2</sup> und mehr als die Hälfte der

Mieten liegen zwischen 7,00 €/m<sup>2</sup> und unter 10,00 €/m<sup>2</sup> (▶ siehe Abbildung 21), der räumliche Schwerpunkt liegt auf den Planungsräumen West/Zentrum und Ost. Im Gegensatz dazu liegt das Mietpreinsniveau bei den organisierten Wohnungsunternehmen mit durchschnittlich 6,69 €/m<sup>2</sup> niedriger. Dort mietet die Hälfte der Mieter eine Wohnung für 5,00 €/m<sup>2</sup> bis unter

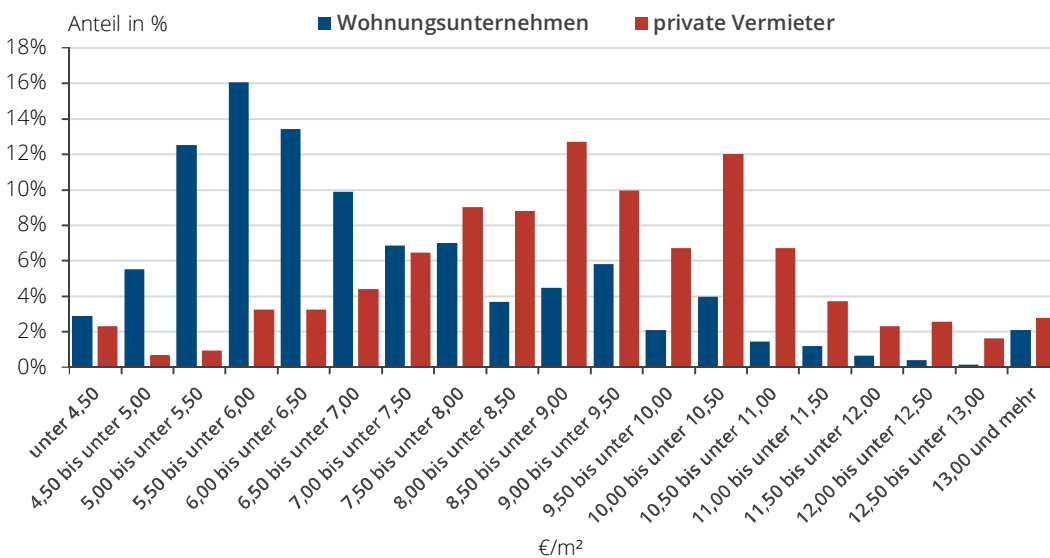
7,00 €/m<sup>2</sup>. Die Bestände der Wohnungswirtschaft liegen vor allem in den Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla. Insgesamt wird angesichts der unterschiedlichen Mieten, Wohnungsbestände und Wohnlagen deutlich, dass die Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter zwei verschiedene Gesichter eines Wohnungsmarktes darstellen.

ABB. 20 BEWERTUNG DER GESAMTMIETE IM VERGLEICH DER BEFRAGUNGEN 2017 UND 2022



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

ABB. 21 MIETHÖHE NACH VERMIETER



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

n=470

## UMZUGSMOBILITÄT, UMZUGSGRÜNDE UND UMZUGSZIELE DER MIETER

Bei knapp 31 % der befragten Haushalte hat ein Mitglied des Haushaltes 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 zeigen die Haushalte in den Ortschaften mit dem hohen Anteil an Eigentümern erwartungsgemäß die geringste Umzugsbereitschaft. Auch in Winzerla gefolgt von Ost und Lobeda geben die meisten Haushalte an, in den nächsten zwei Jahren nicht umziehen zu wollen, darunter vor allem Senioren. Bei allen Umzugswilligen handelt es sich in drei Vierteln der Fälle um den gesamten Haushalt, während bei den Restlichen nur einzelne Personen umziehen wollen.

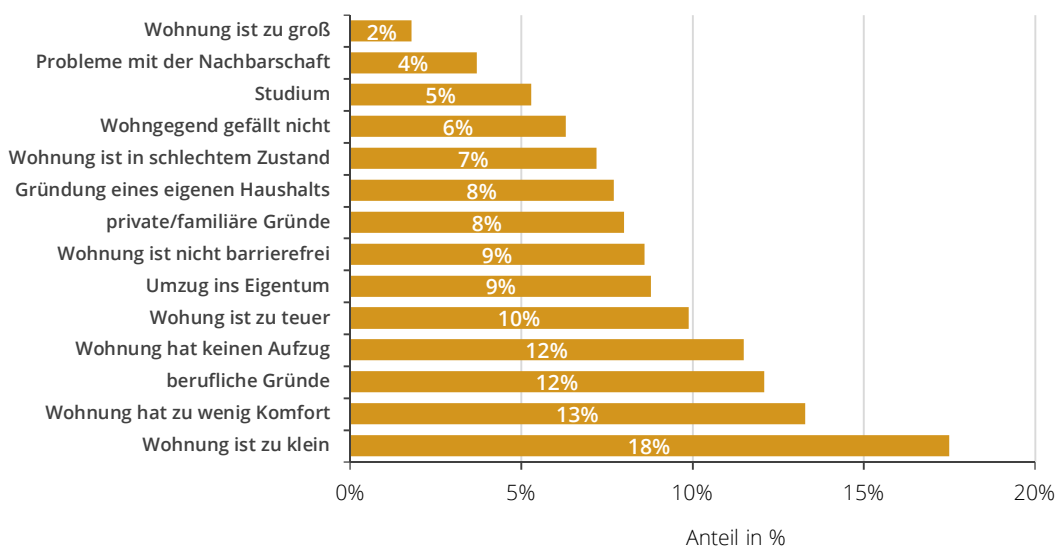
Als **Umzugsgründe** wird ein typischer Mix aus wohnungsspezifischen Gründen, familiären Gründen und Gründen des Berufs oder der Ausbildung genannt (► siehe Abbildung 21). Der häufigste Umzugsgrund ist eine zu kleine Wohnfläche (18 %) oder dass die Wohnung zu wenig Komfort hat (13 %), wobei diese zwei Gründe im Planungsraum Nord häufiger als in anderen Planungsräumen vorkommen. Dabei bewohnen Haushalte, die diese Gründe angaben, tatsächlich überwiegend die kleinsten Wohnungen, das heißt, als 1-Personen-Haushalte bis 50 m<sup>2</sup> und als 2-Personen-Haushalte bis 70 m<sup>2</sup>. Es folgt ein Umzug aus beruflichen Gründen (12 %). Dies waren gleichzeitig die drei am häufigsten genannten Umzugsgründe auch bei der Befragung 2017. Relativ viele Nennungen hat auch ein fehlender Aufzug im Gebäude mit 12 %, der am häufigsten in Winzerla angegeben wird. Damit zusammen hängt auch die fehlende Barrierefreiheit (9 %). Schaut man nur auf die Senioren (Mieter) so ist der Anteil, die eine nicht-barrierefreie Wohnung bemängeln, dreimal so hoch.

Zu hohe Wohnkosten wurden in 10 % der Fälle genannt, wobei im Planungsraum West/Zentrum der hohe Wohnpreis häufiger als in anderen Planungsräumen angeführt wurde. Umzug ins Eigentum (9 %) und Gründung eines eigenen Haushalts (8 %) werden zwar prozentual vergleichbar oft genannt als 2017, jedoch rücken sie in der Rangfolge der Umzugsgründe etwas weiter in den Hintergrund, ähnlich wie die privaten oder familiären Gründe (8 %). Winzerla und Lobeda fallen in einem wichtigen Aspekt auf: Dort wird häufiger als sonst Unzufriedenheit mit der Wohngegend zum Ausdruck gebracht.

Der Großteil der Umzugswilligen möchte zukünftig weiterhin in der Stadt Jena wohnen, darunter werden derselbe als auch andere Stadt- und Ortsteile gleichermaßen genannt. In Ost und Nord würde die Mehrheit der Umziehenden den eigenen Stadtteil bevorzugen. Unter den Umzugswilligen in Winzerla geben zwar leicht überdurchschnittlich viele auch den eigenen Stadtteil als **Umzugsziel** an, gleichzeitig zeigen sie die höchste Bereitschaft unter den Planungsräumen – in einen anderen Stadt- oder Ortsteil zu ziehen oder sogar innerhalb von Thüringen umzuziehen.

Junge Haushalte, vor allem Singles unter 30 Jahre, die auch als Mehrpersonenhaushalte vorwiegend in West/Zentrum wohnen, sind hingegen deutlich mobiler und benennen häufiger ein anderes Bundesland als Zielort – dieser Prozess wird mit der Arbeitsplatz- und Ausbildungswanderung im Zusammenhang stehen. Die Thematik der Suburbanisierung zeichnet sich vor allem bei Singles und Paaren zwischen 30 und 44 Jahren ab. Für sie kommt das Umland als Zielort verstärkt infrage, allerdings können sie viele dieser Umzugswilligen auch einen Stadtteil in Jena als Umzugsziel vorstellen.

ABB. 22 WELCHER UMZUGSGRUND HAT UNTER DEN MIETERN DIE MEISTEN ZUSTIMMUNGEN BEKOMMEN?



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

n=1.672

In Abhängigkeit von den Umzugsgründen und -zielen werden unterschiedliche **Wohnungswünsche** geäußert. Für fast drei Viertel der Umzugswilligen kommt weiterhin eine Mietwohnung infrage, in Lobeda und in West/Zentrum ist dieser Wunsch nur leicht überdurchschnittlich und in den Ortschaften, Nord und Ost unterdurchschnittlich stark ausgeprägt. Bei jungen Paaren mit oder ohne Kind(er) wird der Eigenheimwunsch erwartungsgemäß häufiger benannt als bei jungen Singles oder alleinstehenden Senioren. Insgesamt bevorzugen Umzugswillige vielmehr eine Neubau- und weniger eine Altbauwohnung. Wohngemeinschaften hingegen sind deutlich auf Altbauwohnungen fokussiert. Am flexibelsten sind (jüngere) 1-Personen-Haushalte – sie haben zwar weit überwiegend Wohnen zur Miete angekreuzt, aber der Bautyp spielt für sie keine nennenswerte Rolle. Auch Alleinziehende stellen eine heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Wohnwünschen dar.

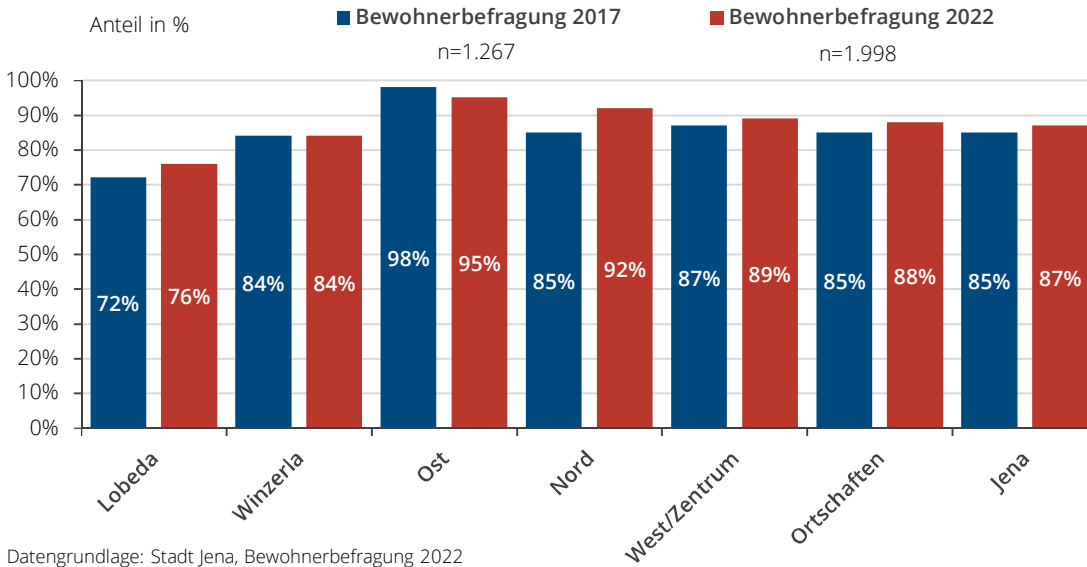
Indem mit einem Umzug häufig der Wunsch nach mehr Wohnfläche oder teilweise Komfort verbunden wird, darf die monatliche **Gesamtmiete** der neuen Wohnung etwas höher als die bisherige ausfallen. Im Durchschnitt ist ein Anstieg um rd. 140 € pro Monat möglich. Auffällig ist, dass beinahe die Hälfte der Umzugswilligen Mieten von mehr als 800 € pro Monat für möglich einschätzt – bisher mietet nur ein Drittel dieser Haushalte in dieser Preisklasse. Diese Verteilung weist auf eine positive ökonomische Situation der Haushalte hin, wobei die Umzugswilligen aus West/Zentrum und aus den Ortschaften bereit sind, am meisten zu zahlen. Im Gegensatz dazu sehen sich 30 % der Umzugswilligen in der Lage, maximal 600 € pro Monat aufzubringen, dies betrifft vor allem Haushalte in Lobeda.

**BEWERTUNG DER PLANUNGRÄUME**

Insgesamt sind die Befragten mit ihrem Wohngebiet zu 79 % (sehr) zufrieden, was im Vergleich zur **Zufriedenheit** mit der Wohnung nur 4 %-Punkte weniger sind. Diese Erkenntnis entspricht genau den Ergebnissen aus der Befragung 2017. Des Weiteren wurden die Jenaer Haushalte danach gefragt, ob sie einem Freund oder Bekannten empfehlen würden, in ihr

Wohngebiet zu ziehen. Im Ergebnis antworteten 85 % der Befragten mit „ja“, was 5 %-Punkte weniger als 2011, aber 2 %-Punkte mehr als 2017 bedeutet (►siehe Abbildung 23). Hierbei schneidet der Planungsraum Ost – trotz eines leichten Rückgangs gegenüber 2017 – mit einer Quote von 95 % am besten ab. Es folgt Planungsraum Nord, der sich um 7 %-Punkte verbessert hat.

ABB. 23 JA, ICH WÜRD EMPFEHLEN, IN MEIN WOHNGBIET ZU ZIEHEN

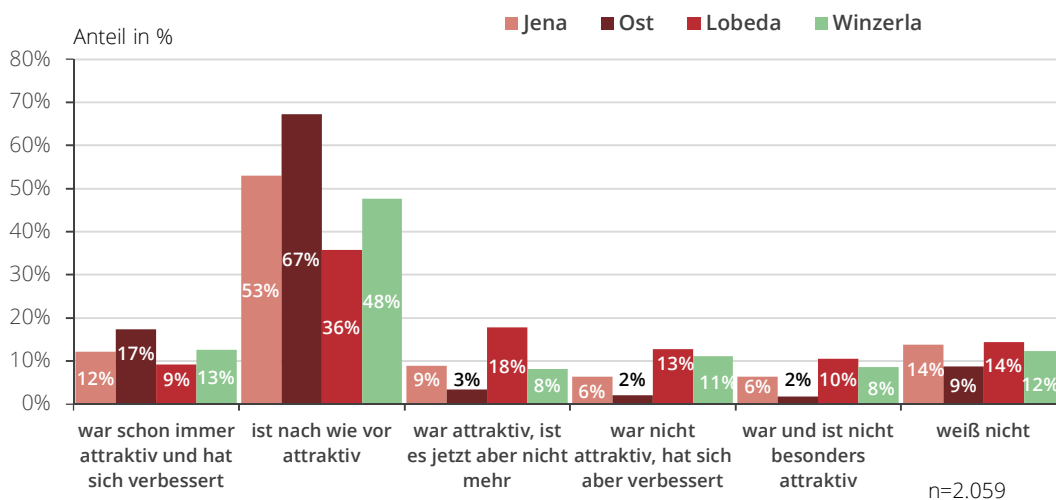


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Auch bei West/Zentrum und den Ortschaften lässt sich eine Verbesserung beobachten. In Lobeda wurden nur 76 % der Befragten ihr Wohngebiet weiterempfehlen – dies ist zwar nach wie vor der niedrigste Wert unter den Planungsräumen, allerdings zeichnet sich wieder ein Aufwärtstrend, nachdem Lobeda bei der Befragung 2017 einen dramatischen Rückgang um 12 %-Punkte gegenüber 2011 zu verzeichnen hatte. Eine ähnliche Rangfolge der Planungsräume ergibt sich auch bei der Frage nach der **Entwicklung des Wohngebietes** in den letzten

fünf Jahren. So wird Ost überdurchschnittlich oft als ein nach wie vor attraktives oder als ein noch attraktiver gewordenes Wohngebiet bezeichnet (▶ siehe Abbildung 24). Mit Abstand folgen West/Zentrum und Nord. Hinsichtlich der Großsiedlungen Lobeda und Winzerla zeigt sich ein geteiltes Bild: Auf der einen Seite gibt es die größte Gruppe innerhalb des jeweiligen Planungsraumes mit 45 % beziehungsweise 60 %, die ihr Gebiet als attraktiv bewerten, auch wenn es deutlich weniger sind als der gesamtstädtische Durchschnitt (65 %).

ABB. 24 WIE HAT SICH DAS WOHNGBIET IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN ENTWICKELT?



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

Auf der anderen Seite gaben 18 % der Haushalte an, Lobeda war attraktiv, ist es jetzt aber nicht mehr und weitere 10 % meinten, Lobeda war und ist nicht besonders attraktiv. Gleichzeitig sagen aber auch 13 %, Lobeda war nicht attraktiv, hat sich aber verbessert. Die Veränderungen in Lobeda werden also unterschiedlich wahrgenommen.

Ähnlich negativ fallen die Bewertungen in Winzerla aus, auch dort gibt es also eine kleinere Gruppe, die mit der Entwicklung in ihrem Wohngebiet unzufrieden ist. Grundsätzlich bewerten die Befragten, die den Zuzug empfehlen würden, gleichzeitig ihr Wohngebiet viel positiver.

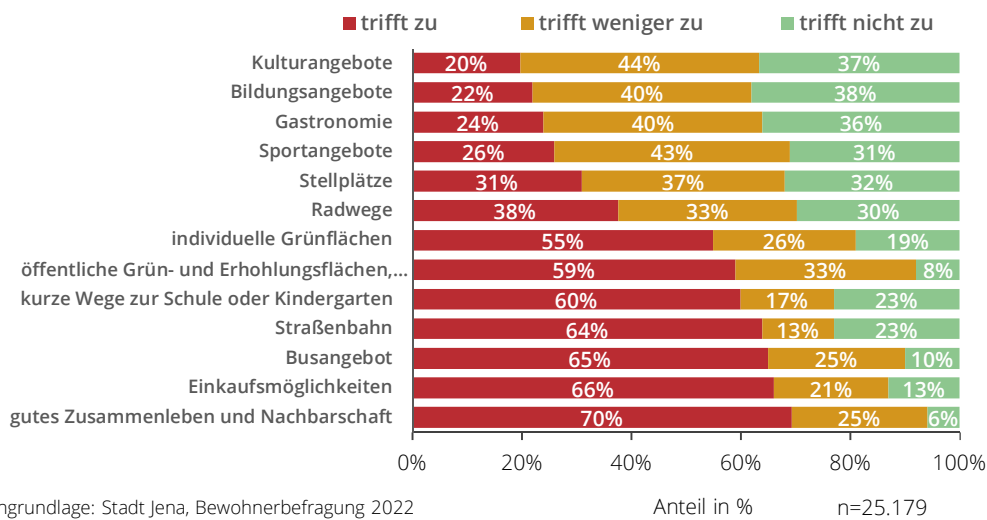
Mit der Frage, was die Haushalte in ihrem Wohngebiet besonders attraktiv finden, können Anhaltspunkte für eine Erklärung der unterschiedlichen Bewertung der Wohngebiete abgeleitet werden. Der wichtigste **Aspekt für Attraktivität** des Wohngebietes ist gutes Zusammenleben und Nachbarschaft. Generell gelten infrastrukturelle Merkmale wie Straßenbahn und Busangebot sowie Einkaufsmöglichkeiten in Jena als attraktiv (►siehe Abbildung 25). Zu weiteren wichtigen Aspekten gehören kurze Wege zur Schule oder Kindergarten beziehungsweise öffentliche Grün- und Erholungsflächen. Umge-

kehrt werden Kultur-, Sport- und Bildungsangebote sowie Gastronomie in den Wohngebieten als weniger attraktiv empfunden.

Auf der Ebene der Planungsräume werden die einzelnen Aspekte unterschiedlich bewertet. Gutes Zusammenleben und Nachbarschaft bekommt in den Ortschaften und in den Planungsräumen Ost und Nord überaus hohe Bewertungen. Insbesondere in den Ortschaften und in Ost wohnende Haushalte geben als Beschreibung ihres **Verhältnisses zu den Nachbarn** zu 44 % bzw. 48 % an, ihre Nachbarn näher zu kennen und sich gegenseitig zu helfen, weitere 27 % bzw. 29 % sind sogar mit ihren Nachbarn befreundet.

Am schlechtesten schneidet bei dem Aspekt gutes Zusammenleben und Nachbarschaft Lobeda ab, 47 % der befragten Haushalte finden, dieser trifft auf Lobeda weniger oder gar nicht zu. Hier zeigen sich offensichtliche Probleme im Miteinander in der Nachbarschaft, was wiederum auch mit der Sozialstruktur zusammenhängen kann. Allerdings bewerten die Haushalte in Lobeda, welche die Frage zur Entwicklung ihres Wohngebietes mit „ist attraktiv“ und „war schon immer attraktiv und hat sich verbessert“ beantwortet haben, auch das Zusammenleben und Nachbarschaft durchaus sehr positiv.

ABB. 25 WAS FINDEN SIE IN IHREM WOHNGBIET BESONDERS ATTRAKTIV?



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

Gute Infrastruktur ist vor allem für die Großwohnsiedlungen charakteristisch: Lobeda, Winzerla und Nord haben mit Abstand die höchsten Bewertungen für Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahnbindung. Dies gilt jedoch nicht für Busangebot, hier schneidet nur Winzerla, zusammen mit Ost und West/Zentrum am besten ab. Kurze Wege zu Schule oder Kindergarten sind für Nord und West/Zentrum charakteristisch.

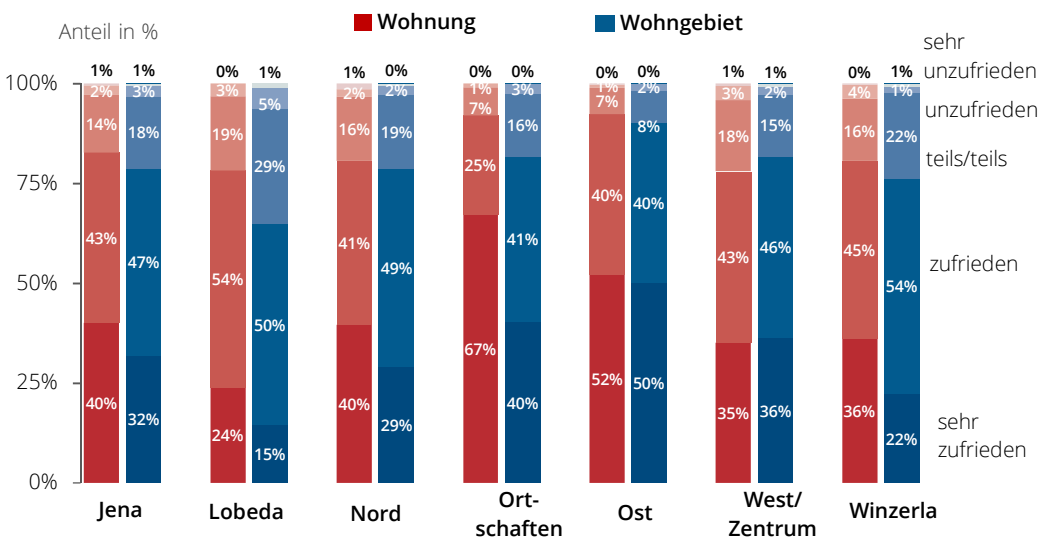
Interessant ist die Bewertung der Grünflächen: Während öffentliche Grün- und Erholungsflächen und Spielplätze in West/Zentrum, Lobeda und Winzerla am attraktivsten empfunden werden, sind individuelle Grünflächen erwartungsgemäß eher in den Ortschaften und in Ost besonders attraktiv.

Kultur-, Sport und Bildungsangebote sowie Gastronomie bekommen außer West/Zentrum und Nord, in den übrigen Planungsräumen vorwiegend negative Bewertungen, bei Gastronomie fallen auch die Ortschaften leicht positiver aus. Auch Stellplätze werden überall eher negativ bewertet, hierunter ist die Situation in den Ortschaften und in Lobeda etwas besser.

In der Gesamtschau zeichnet sich ein überwiegend positives, jedoch teilweise in sich heterogenes **Stimmungsbild** ab. Jenaer Haushalte sind zu rd. 80 % sowohl mit ihrer Wohnung als

auch mit ihrem Wohngebiet zufrieden (▶ siehe Abbildung 26) Kleinräumig betrachtet kristallisiert sich Ost als eindeutiger Gewinner heraus, wo die befragten Haushalte sowohl mit dem Wohngebiet als auch mit der Wohnung zu mehr als 90 % (sehr) zufrieden sind. Auch für die Ortschaften sind überdurchschnittliche Bewertungen der beiden Aspekte charakteristisch, was sicherlich auch auf den dortigen hohen Eigentümeranteil zurückzuführen ist. Nord ordnet sich überwiegend in dem städtischen Durchschnitt ein. Winzerla schneidet gar nicht so schlecht ab und landet bei beiden Fragen nur leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, wobei die Bewertung „zufrieden“ gegenüber „sehr zufrieden“ weit überwiegt. In West/Zentrum sind die Haushalte mehr zufrieden mit ihrem Wohngebiet, während die Bewertung der Wohnung am schlechtesten aller Stadtteile ausfällt. Dies könnte auf die dort bestehende angespanntere Wohnungsmarktsituation sowie auf den höheren Anteil jüngerer – und damit kritischerer – Befragter zurückzuführen sein. Lobeda ist der eindeutige Verlierer, die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet liegt mit 65 % sogar 14 %-Punkte unter dem städtischen Durchschnitt, während die Bewertung der Wohnung nur leicht negativer als in anderen Stadtteilen ausfällt und in etwa mit der Bewertung in West/Zentrum vergleichbar ist. Die allgemeinen Tendenzen in der Bewertung der Stadtteile entsprechen mehr oder weniger den Ergebnissen aus 2017.

ABB. 26 STIMMUNGSBILD: WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG/IHREM WOHNGEBIET?



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

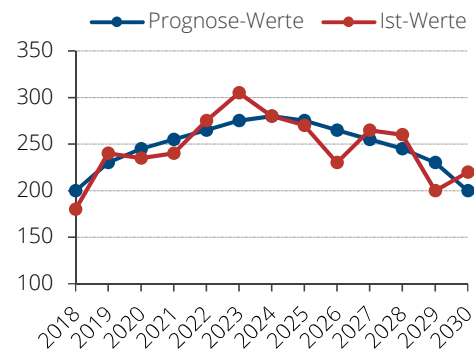
### 1.1.1 WOZU BRAUCHEN WIR PROGNOSEN?

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 Stadt-raumkonzepte 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?

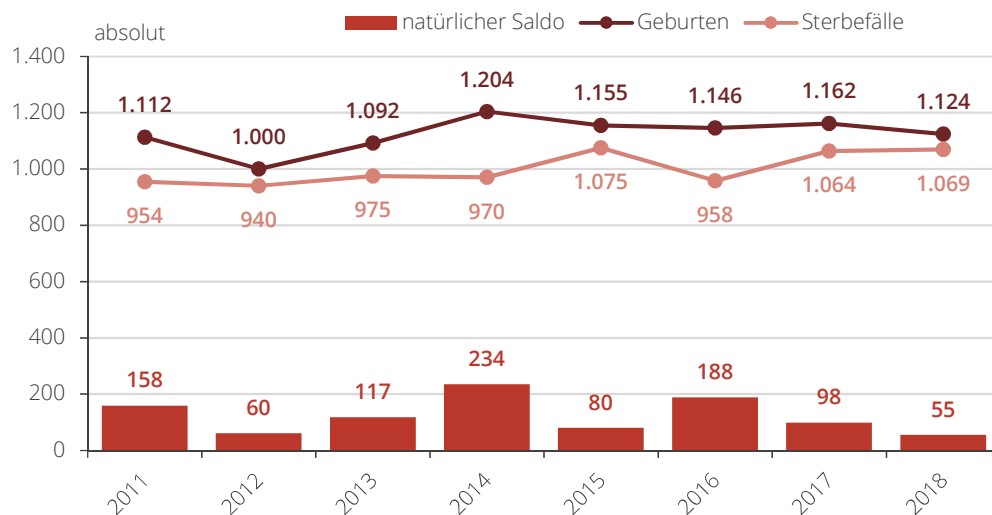
Ende 2018 waren 109.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena gemeldet. Demnach stieg die Einwohnerzahl stärker als im Rahmen der letzten Bevölkerungsprognose von 2014 vorausberechnet (siehe Anhang Abbildung 14). Die Abweichungen sind ausschließlich auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen. Mit 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.

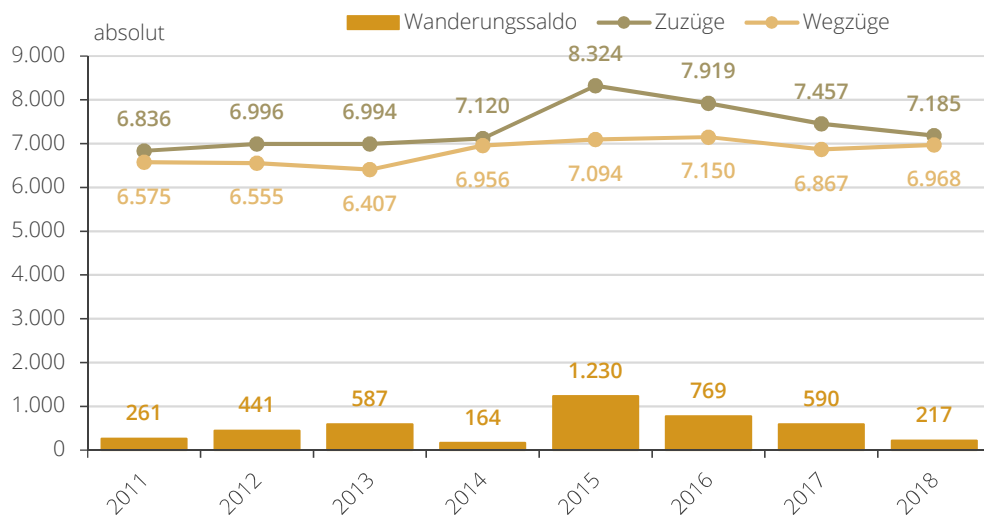
Städten werden die Einwohner in Jena jedoch älter; dies dürfte ebenfalls mit der stärker akademisch geprägten Sozialstruktur zusammenhängen. Zudem konnten die Männer in den letzten Jahren deutlich aufholen, während das durchschnittliche Lebensalter bei den Frauen nur noch leicht angestiegen ist.

**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

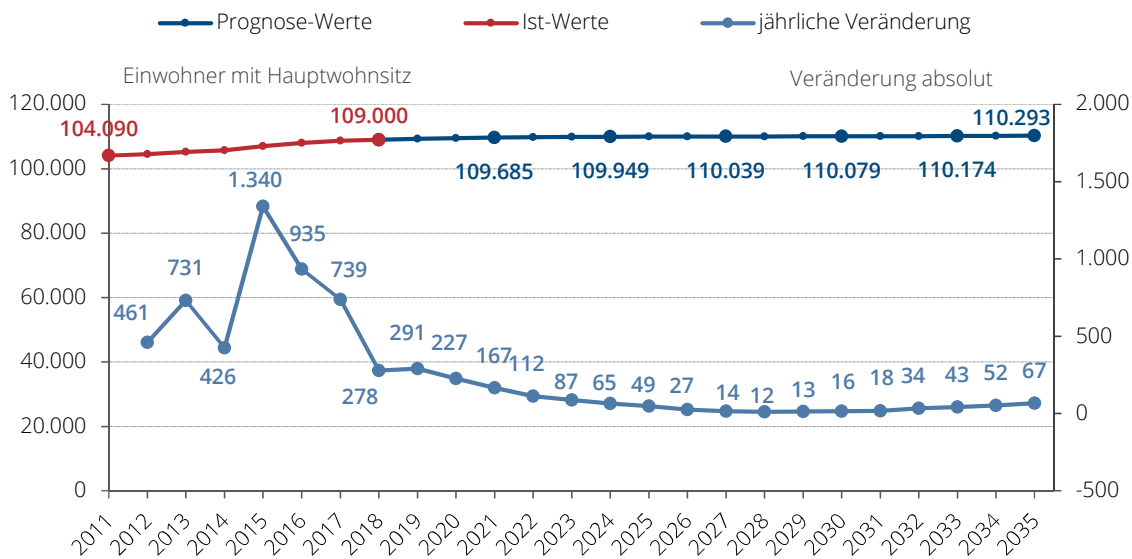
1.1.4 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG JENAS BIS 2035

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



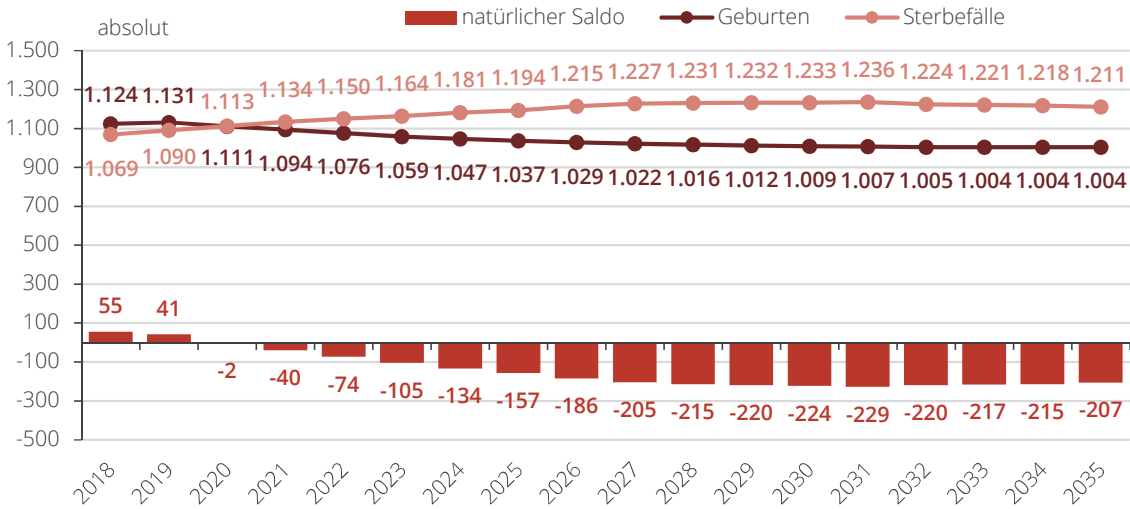
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

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



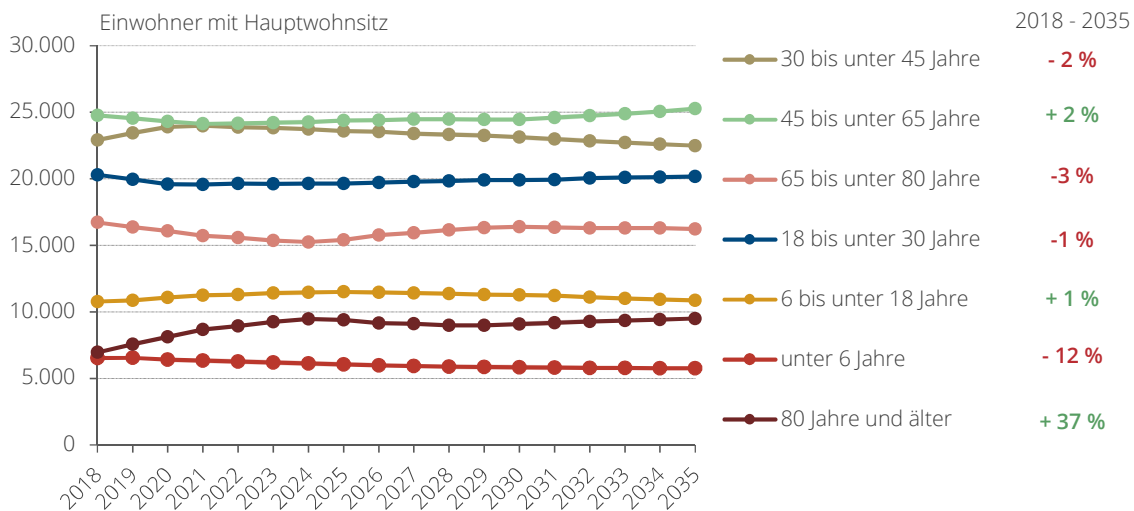
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

**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

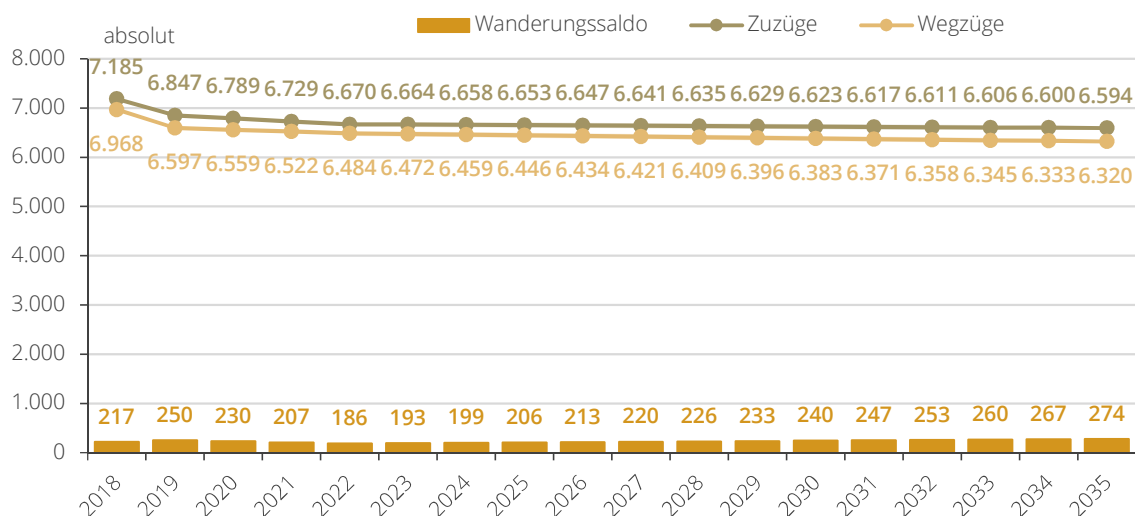


**Zukünftig abnehmende Wanderungsdynamik**

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**

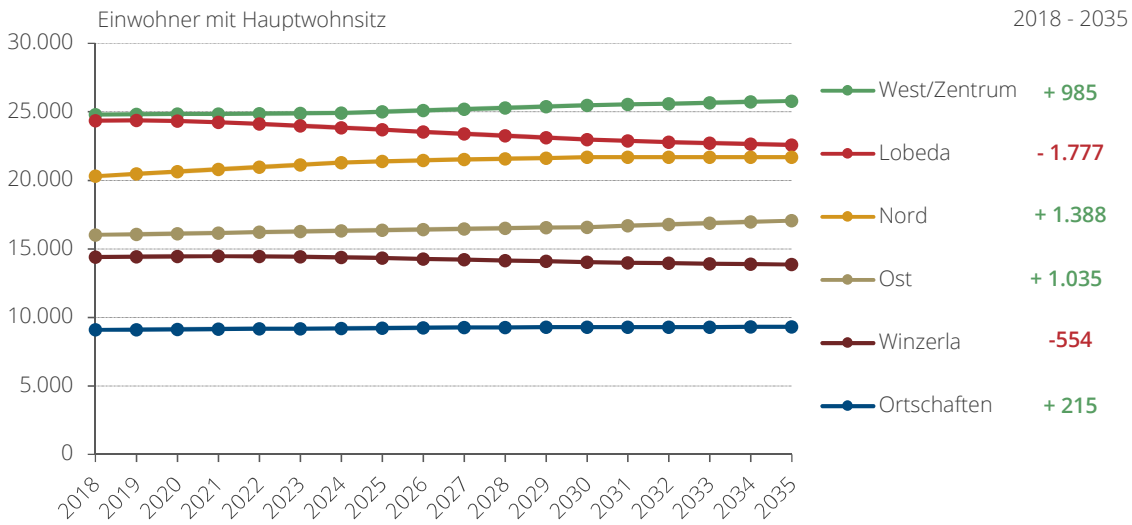
Vom Einwohnerzuwachs profitieren nicht alle Planungsräume gleichermaßen (siehe Abbildung 8). Einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl kann West/Zentrum aufweisen, indem Außenwanderungsgewinne erzielt und als einziger Planungsraum durchweg Geburtenüberschüsse verzeichnet werden (siehe Abbildung 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

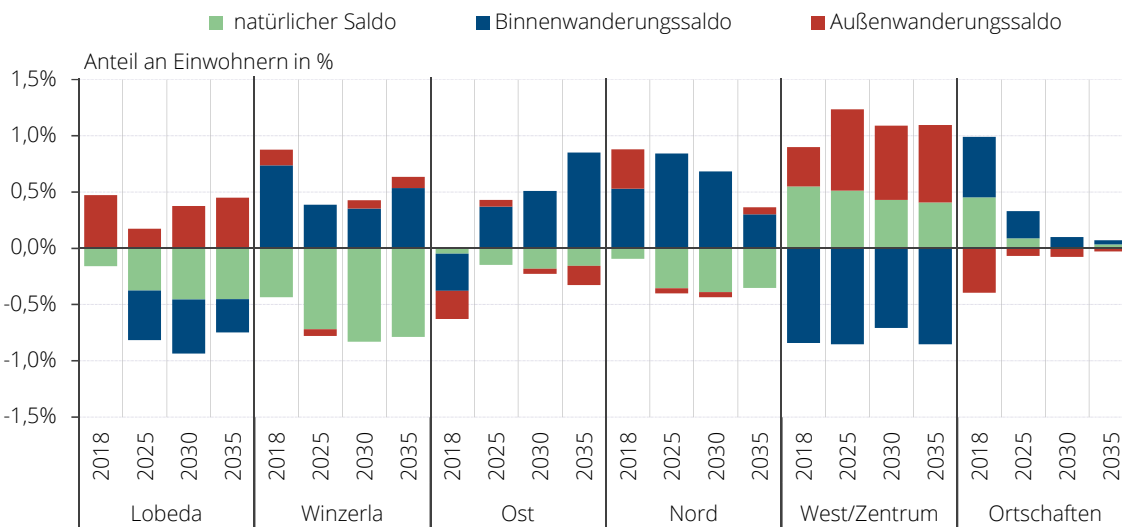


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

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.

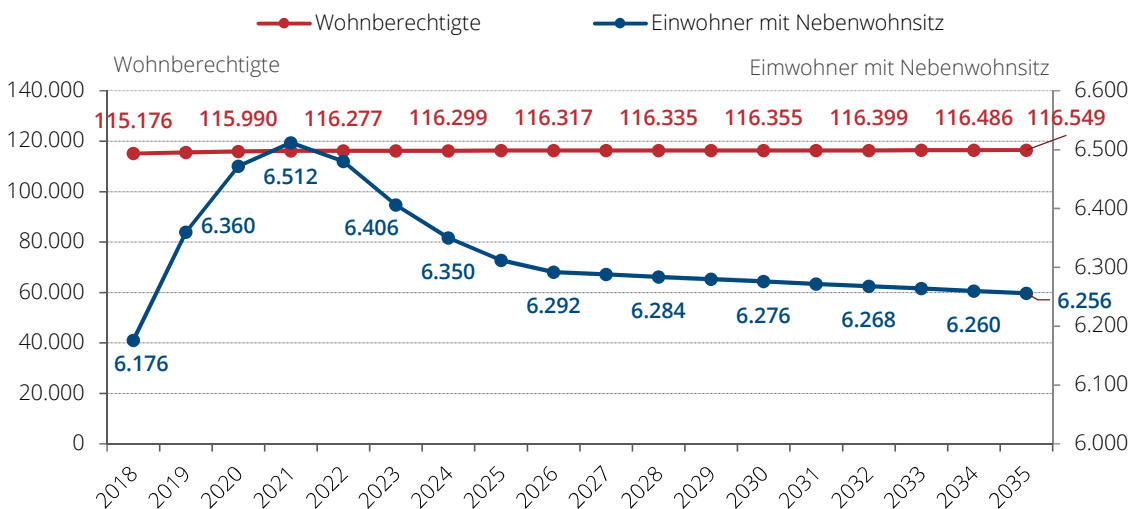
Bei den Nebenwohnsitzlern handelt es sich vor allem um Studierende und Menschen mittleren Alters. Da Geburten und Sterbefälle generell am Hauptwohnsitz erfasst werden, werden keine Sterbe- und Geburtenraten berechnet. Die zukünftige Entwicklung wird somit ausschließlich von der Wanderung beeinflusst.

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

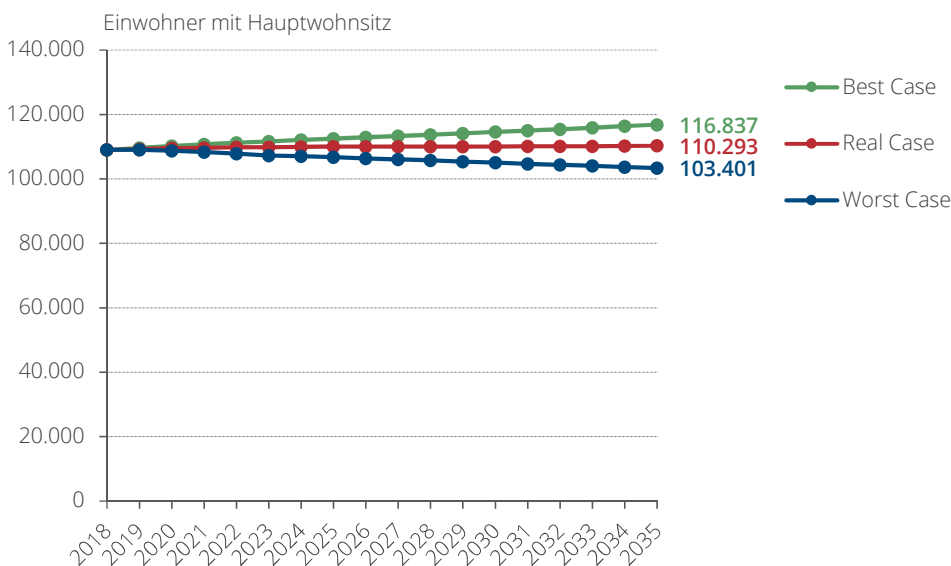
### 1.1.6 WAS DER BEST UND WORST CASE FÜR JENA BEDEUTEN

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

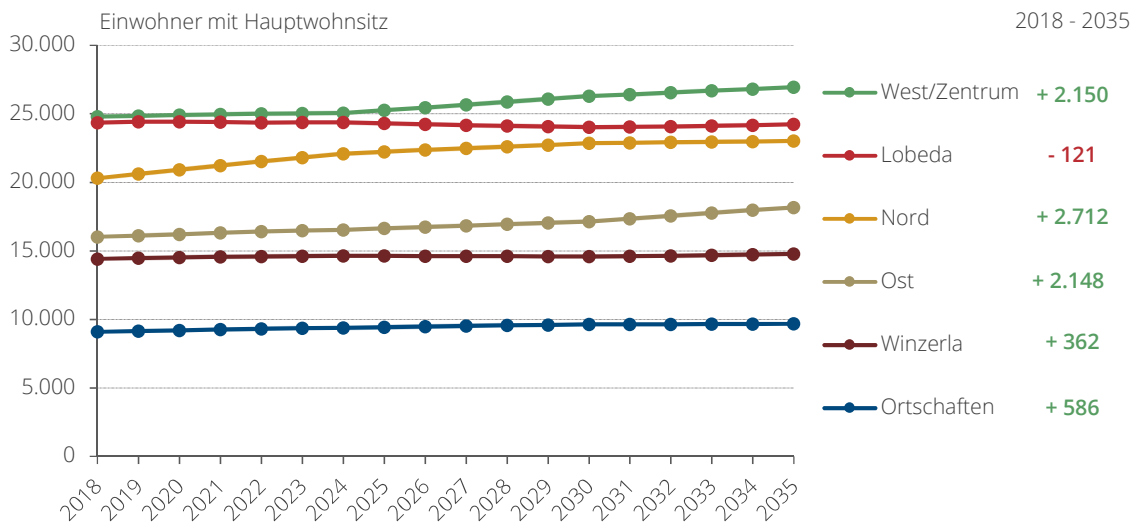
Darstellung: Timourou

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

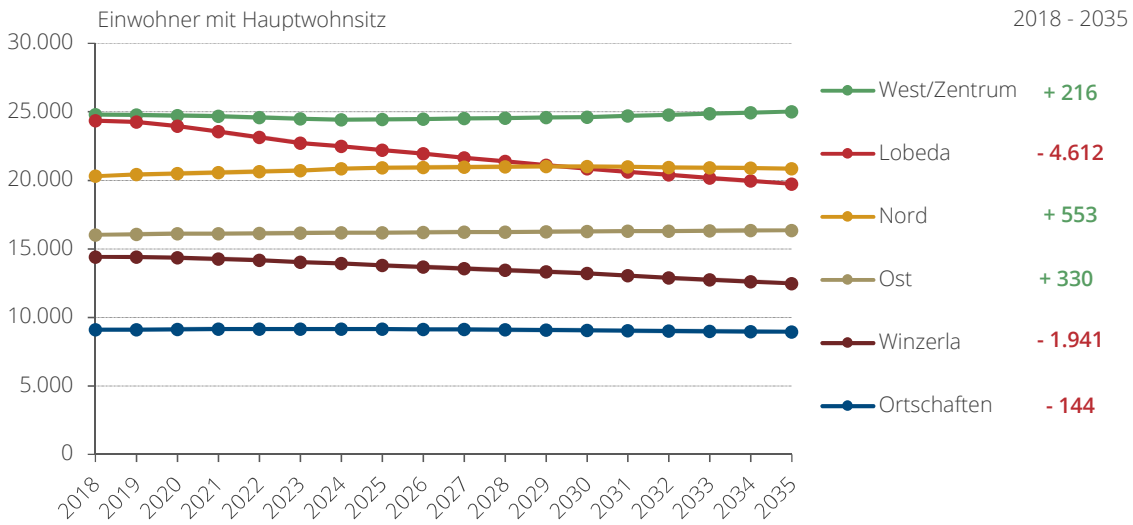
Mit dem **Worst Case** sollen mögliche ungünstige Entwicklungen abgebildet werden. Zum einen wird simuliert, welche Auswirkungen der **Fortzug von Geflüchteten** haben kann, wenn diese in andere Bundesländer oder mit Beendigung des Bürgerkriegs in das Herkunftsgebiet ziehen. Angenommen bis 2023 ziehen 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.

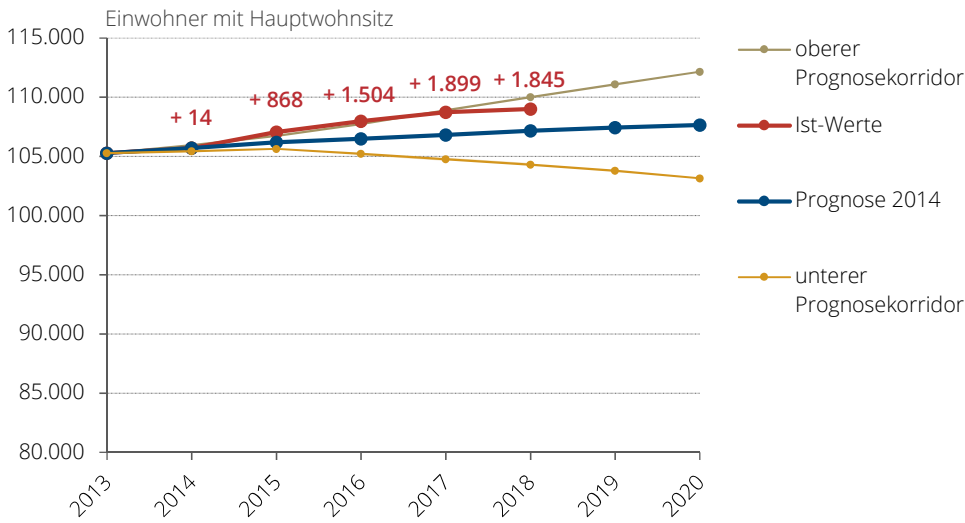
ABB. 13 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG WORST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

ANHANG

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



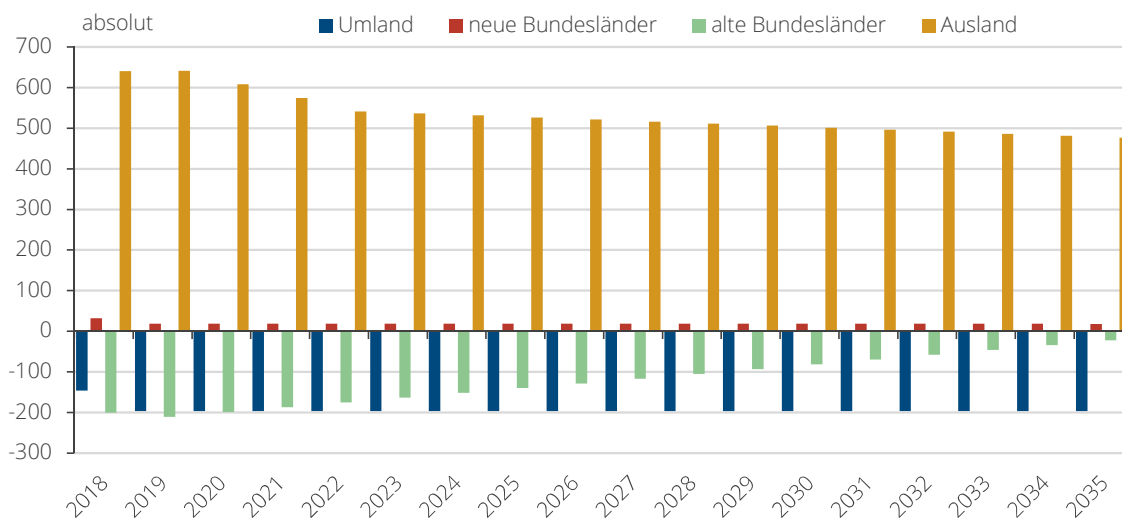
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

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

Altersgruppen	2018		2020		2025		2030		2035	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	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	23%	24.380	23%	24.447	23%	25.268	23%
65 bis unter 80 Jahre	16.727	15%	16.080	15%	15.421	15%	16.401	15%	16.221	15%
80 Jahre und älter	6.960	6%	8.130	7%	9.392	9%	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>

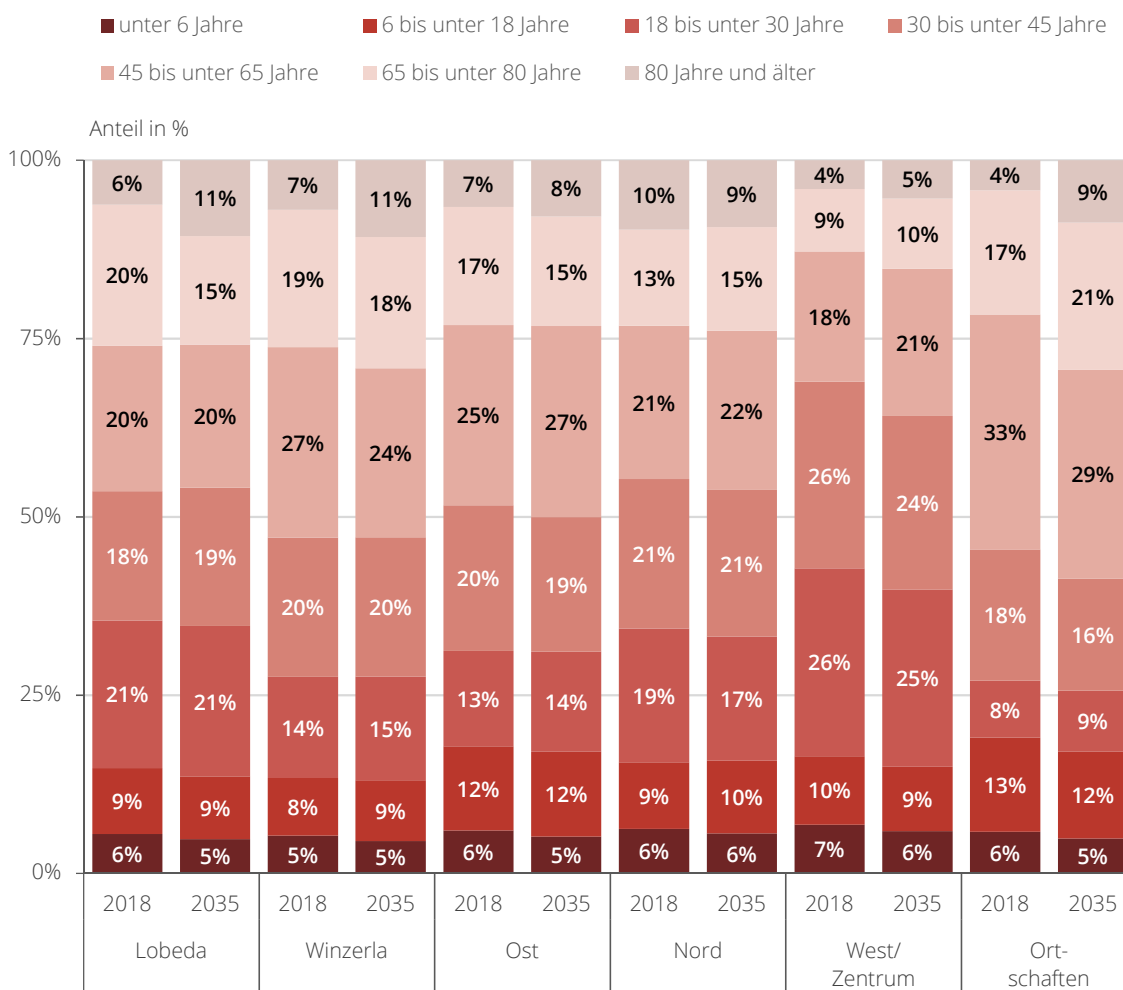
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

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>

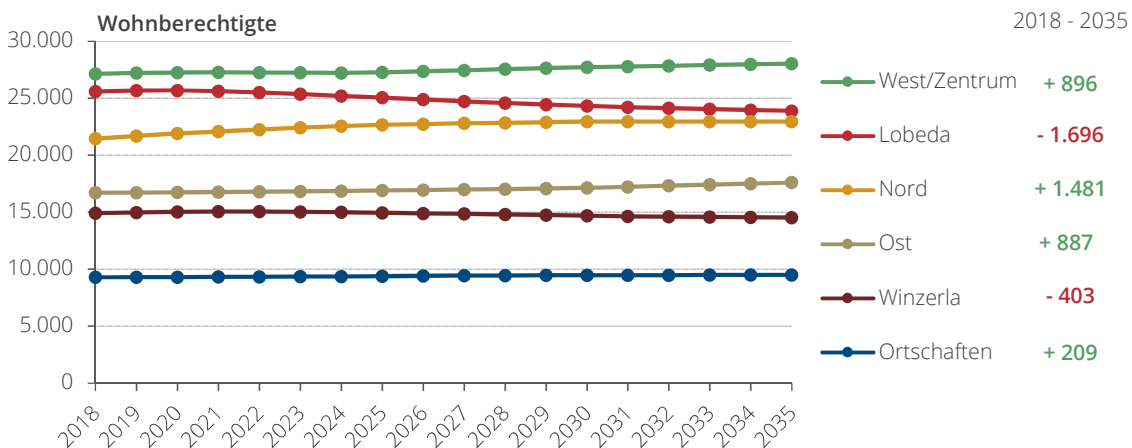
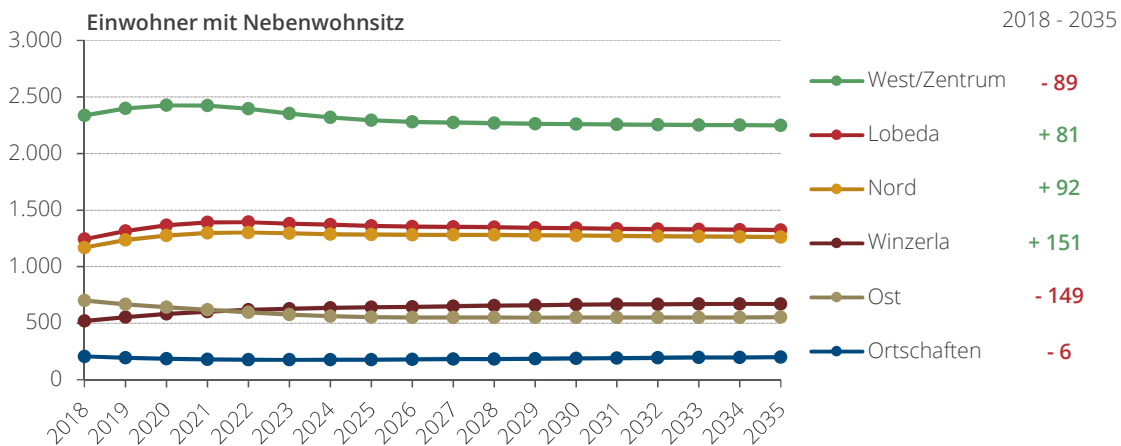
Altersgruppen	Nord		West/ Zentrum		Ort- schaften	
	2018	2035	2018	2035	2018	2035
unter 6 Jahre	1.260	1.211	1.690	1.523	530	454
6 bis unter 18 Jahre	1.899	2.213	2.381	2.324	1.197	1.137
18 bis unter 30 Jahre	3.810	3.777	6.530	6.418	729	793
30 bis unter 45 Jahre	4.256	4.457	6.489	6.270	1.672	1.464
45 bis 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 %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	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>

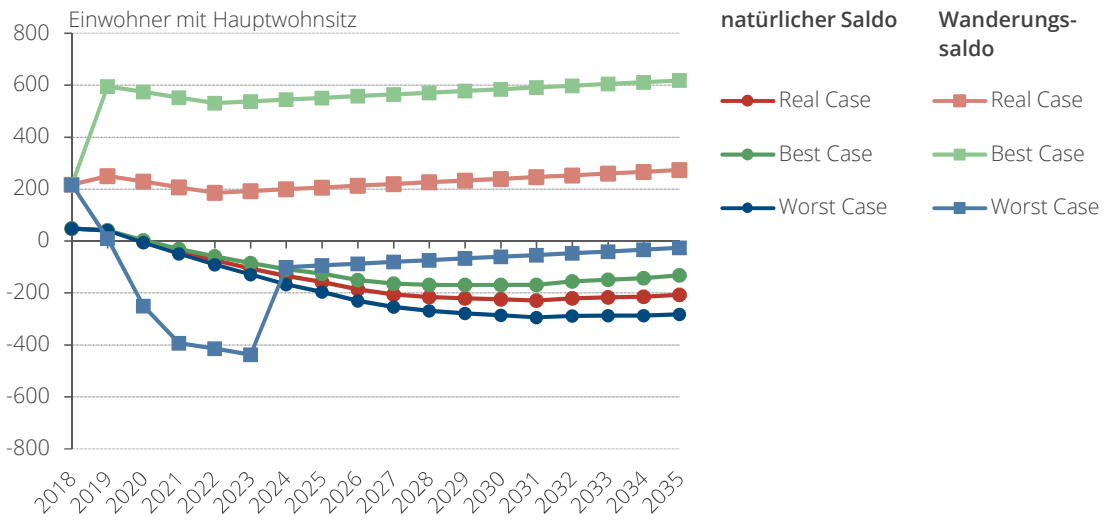
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

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



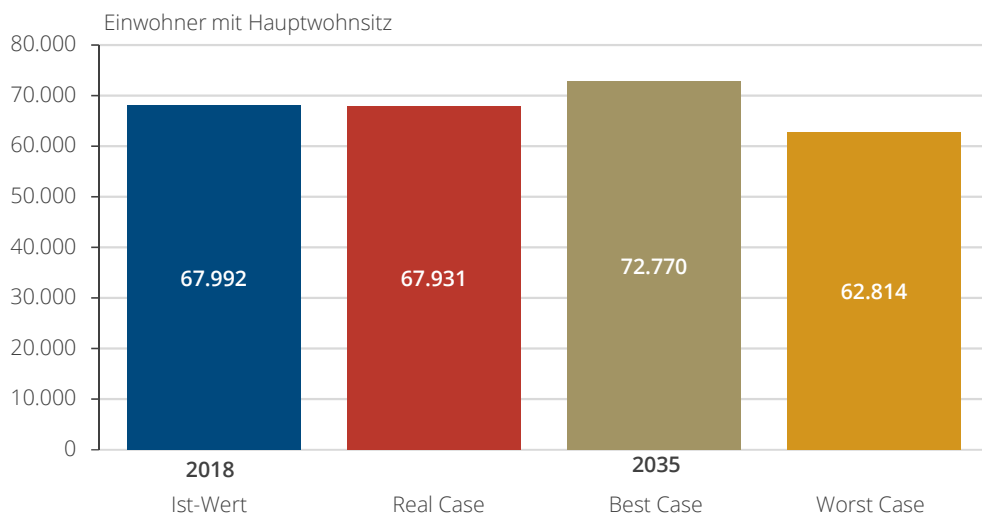
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

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	
1 Person	31.612	32.145	33.323	33.896	34.668	3.056	+9,7%
2 Personen	17.916	17.801	17.104	17.122	17.107	-809	-4,5%
3 Personen	6.135	6.145	6.191	6.133	6.075	-60	-1,0%
4 und mehr Personen	5.380	5.370	5.458	5.368	5.283	-97	-1,8%
Jena gesamt	61.043	61.461	62.077	62.519	63.133	2.090	+3,4%

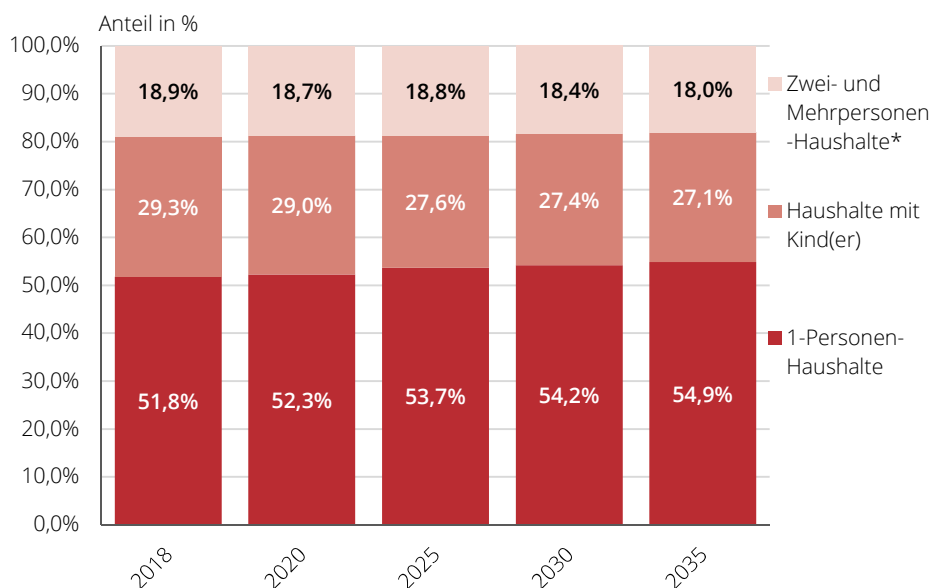
Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

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

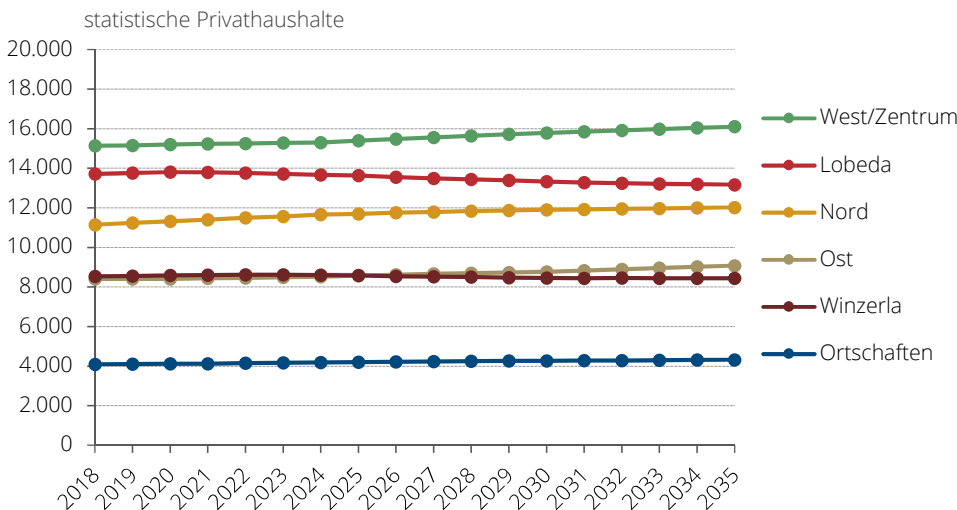
Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou



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

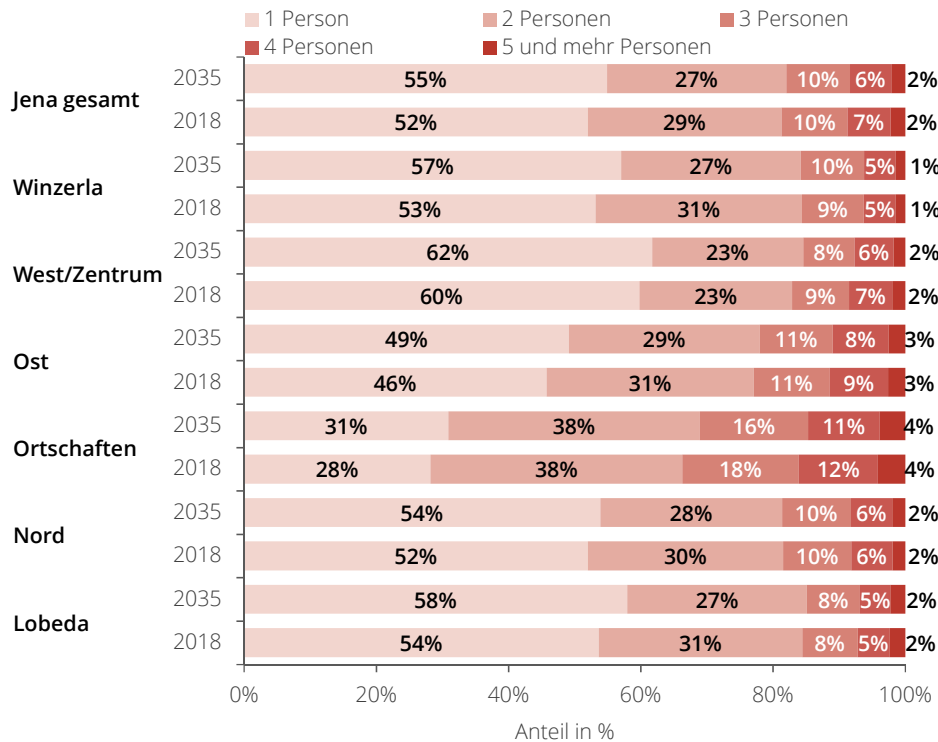
Aufgrund des gefragten Wohnstandortes – vor allem für jüngere Haushalte – wird der Planungsräum **West/Zentrum** voraussichtlich um 6,4 % auf rd. 16.100 Haushalte anwachsen. Der Anteil an 1-Personen-Haushalten ist dort mit 61,7 % am höchsten, entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 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 %
1 Person	24.962	43,4%	31.238	52,2%
2 Personen	19.006	33,0%	17.552	29,3%
3 Personen	8.165	14,2%	6.610	11,0%
4 Personen	3.920	6,8%	3.451	5,8%
5 und mehr Personen	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 können.

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 2021 vertiefende Analysen, um den Einfluss der Pandemie auf die einzelnen Komponenten der Einwohnerentwicklung von den typischen Entwicklungstrends zu differenzieren. Die zentralen Erkenntnisse sind in stark verkürzter Form in die Interpretation miteingeflossen. Aktuell weicht die Realität durch den Zuzug ukrainischer Geflüchteter von den ursprünglichen Annahmen ab. Des Weiteren hat 2023 das TLS eine neue Bevölkerungsprognose 2022 bis 2042 veröffentlicht, die Ergebnisse werden in der Evaluierung berücksichtigt.

### JENA WÄCHST WIEDER – ABER ANDERS ALS ERWARTET

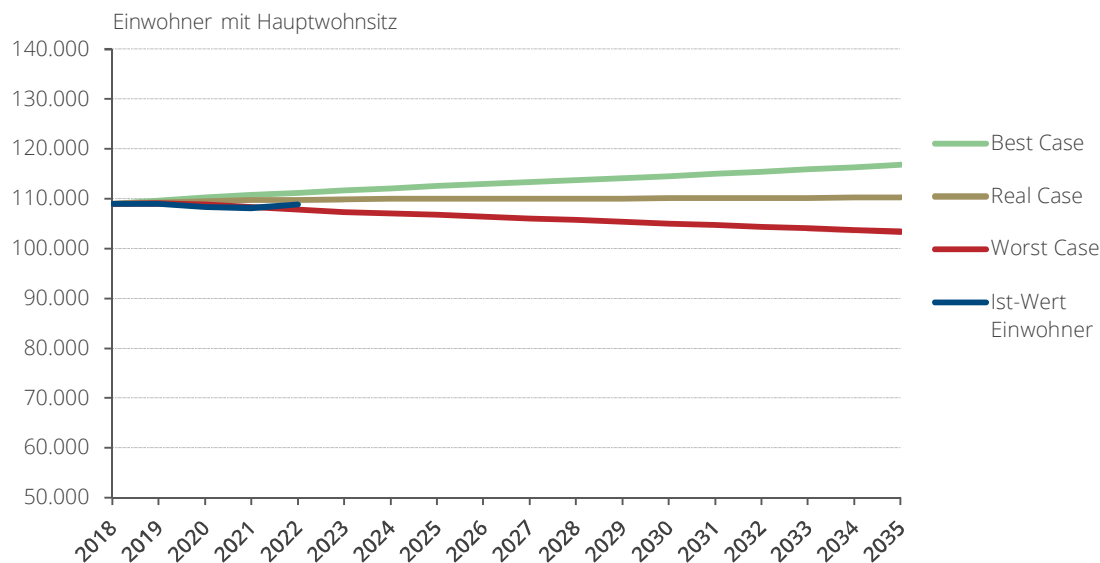
2019 bis 2022 hat die **Einwohnerzahl** von Jena leicht abgenommen, prognostiziert wurde jedoch im Real Case ein leichtes Wachstum. Die Analysen zeigen vielfältige Ursachen, wobei die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** eine besondere Rolle spielen. So nahm die Zahl der **Zuzüge** vor allem aus dem Ausland ab, auch sind zahlreiche **Studierende** – 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 Wanderungssaldo negativ ausfiel. Gleichzeitig hat trotz Corona die **Suburbanisierung** weiter zugenommen. 2022 wächst Jena wieder als Ergebnis der Zuwanderung der Geflüchteten aus der Ukraine. Dadurch nähert sich die Einwohnerentwicklung wieder mehr dem Trend der Real-Case-Variante.

Anders als in einigen Gemeinden Thüringens hat Corona in Jena 2020 zunächst nicht zu einer Übersterblichkeit geführt, die **Sterbefälle** lagen

auf dem prognostizierten Niveau. Erst 2021 lag die Zahl der Sterbefälle in Jena höher als prognostiziert. 2022 stieg sie stärker an als erwartet.

Noch deutlichere Abweichungen ergaben sich beim **natürlichen Saldo**. Dieser war bereits 2019 negativ, prognostiziert war dies erst für 2020. Überraschend ging die Zahl der **Geburten** seit 2019 stärker zurück als vorausberechnet, insbesondere 2022, was auch für andere ostdeutsche Städte gilt. Derzeit lassen sich unterschiedliche Ursachen 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. 2022 stieg die Zahl der gebärfähigen Frauen durch Zuzug aus Ukraine zwar an, nicht aber die Zahl Geburten, sodass die Geburtenrate noch stärker gesunken ist.

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 2019 bis 2022 liegen zwar die Ergebnisse von vier Jahren vor, sodass erste Trends gebildet werden könnten, der Zeitraum ist jedoch von der unvorhergesehenen Corona-Pandemie sowie der neuen Flüchtlingswelle stark beeinflusst. Hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage lässt sich daher zum jetzigen Zeitpunkt nur bedingt abschätzen, was einmalige Sonderentwicklung und was langfristiger Trend ist. Dies ist bei der Interpretation der folgenden Zahlen zu berücksichtigen.

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 bis 2022 von einem weiteren, leicht abgeschwächten Bevölkerungswachstum auf 109.797 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2022 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 107.848 Einwohnern im Jahr 2022 ausgegangen.

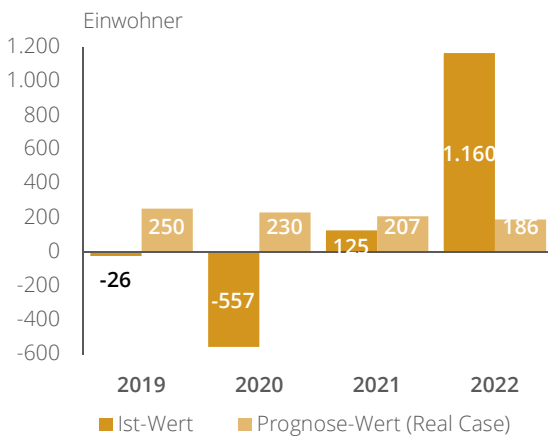
Tatsächlich verlief die Einwohnerentwicklung bis 2021 noch etwas ungünstiger (siehe Abbildung 1). Die rückläufige Entwicklung setzte aber bereits 2019, also noch vor der Corona-Pandemie, ein. In dem ersten Prognosejahr 2019 lag die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz mit - 351 Personen schon deutlich 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. 2021 hat sich die Abweichung gegenüber der Real-Case-Variante noch weiter auf - 1.544 Personen verstärkt, gegenüber der Worst-Case Variante jedoch auf - 212 Personen verringert. Damit ist die Bevölkerungszahl bis 2021 gegenüber dem Basisjahr (2018) um - 0,8 % zurückgegangen statt der erwarteten Zunahme um + 0,6 % (Real Case) bzw. Abnahme um - 0,6 % (Worst Case). Erst 2022 hat – bedingt durch den Zuzug Geflüchteter – der Ist-Wert die Worst-Case-Variante um 1.009 Personen überschritten und sich der Real-Case-Variante wieder etwas mehr angenähert (- 940 Personen).

Wesentliche Ursache für die ungünstigere Einwohnerentwicklung bis 2021 waren die **Wanderungssalden**, die deutlich niedriger ausfielen als erwartet. Besonders ungünstig fiel der Wanderungssaldo im Pandemiejahr 2020 aus, statt eines vorausgeschätzten Gewinns von 230 Personen erfolgte tatsächlich ein Defizit von 557 Personen. 2021 fiel dank der Wanderungsgewinne (+ 125) die Abweichung gegenüber dem Prognose-Wert (+ 207) mit - 82 Personen etwas kleiner aus. 2022 sind wiederum die Wanderungsgewinne durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine um 974 Personen höher als erwartet ausgefallen (▶ siehe Abbildung 2).

der entsprechenden Altersgruppe bei den Zuzügen aus dem Ausland. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Studierenden weiterhin studierte – aber online und somit nicht nach Jena zugezogen war. 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 den Annahmen relativ gering. Deutlich ungünstiger fiel hingegen 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. 2021 sind die Fortzüge in das Umland wieder auf das Niveau von 2019 zurückgegangen. Der negative Trend konnte vor allem durch verstärkte Zuzüge und dadurch Wanderungsgewinne von + 973 Personen aus dem Ausland wieder aufgefangen werden. 2022 erreichen die Wanderungsgewinne aus dem Ausland mit + 2.337 den neuen Höchststand.

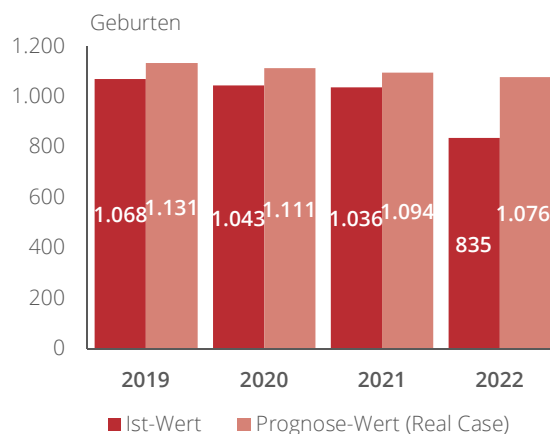
ABB. 2 WANDERUNGSSALDO



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 Wanderdynamiken 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 fiel absolut betrachtet deutlich geringer aus als der Rückgang

ABB. 3 GEBURTENFÄLLE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

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** in allen vier Prognosejahren niedriger als erwartet, insbesondere

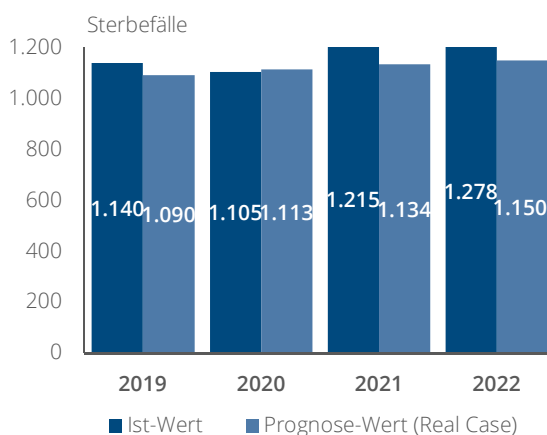
2022 (▶siehe Abbildung 3). Ursache ist die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunkene Geburtenrate, also die Zahl der Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren. Im Basisjahr 2018 war die Geburtenrate mit 50,7 Geburten noch relativ hoch. 2020 ging sie mit 48,0 bereits stärker zurück als prognostiziert (50,2), um dann 2022 extrem stark auf 37,6 Geburten zurückzugehen.

Grundsätzlich sind Geburtenraten stets größeren zufälligen Schwankungen unterworfen sowohl innerhalb eines Jahres als auch zwischen den Jahren. Seit 2019 kann jedoch von einer Trendumkehr gesprochen werden. Insbesondere bei dem massiven Rückgang 2022 bleibt noch abzuwarten, ob es sich um einen Ausreißerwert oder einen neuen, verhaltensbedingten Trend handelt. Auch sind die Ursachen und die Dauer des Rückgangs ebenso unklar, wie auch die Höhe des zukünftigen Niveaus der Geburtenrate. Die Frage ist, ob diese Generation dauerhaft weniger Kinder bekommt oder nur zu einem späteren Zeitpunkt.

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.

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 – die geburtenschwachen 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. Bei den ausländischen Frauen war corona-bedingt hingegen der Zuzug geringer ausgeprägt als prognostiziert, ihre Zahl hat also weniger zugenommen. Die Zahl der Geburten von Schutzsuchenden und auch die anderer Ausländer ist aber in etwa konstant geblieben. Aktuell führt die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zwar zu steigender Zahl der gebärfähigen Frauen, die jedoch ohne Männer kommen.

ABB. 4 STERBEFÄLLE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

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 ließ sich für Jena anfänglich keine corona-bedingte Übersterblichkeit feststellen. Das bedeutet, dass die Corona-Pandemie 2020 zunächst nicht zu einer überdurchschnittlichen Sterberate geführt hat oder sie durch die geringere Inzidenz anderer Todesursachen ausgeglichen wurde. Dies änderte sich mit dem Aufkommen der Delta-Variante, sodass die Zahl der Sterbefälle 2021 deutlich angestiegen ist und 81 Sterbefälle über dem prognostizierten Wert lag. 2022 nahmen die Sterbefälle noch weiter zu und lagen mit + 128 deutlich über den Prognosewerten.

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 die Sterberate je Altersjahrgang wurde entsprechend angepasst. Die Zahl der Sterbefälle ist dann abhängig von der Entwicklung der Altersgruppen. Die Zunahme der Senioren, insbesondere der Hochaltrigen, in Jena führt damit zu einer Zunahme der Sterbefälle. Die Zahl der Senioren, sowohl die der jüngeren Senioren als auch die der Hochaltrigen ist fast so hoch wie prognostiziert. (▶siehe Kapitel C 1.1, Abbildung 1) Allerdings ist der Anstieg der Sterbefälle derzeit etwas höher als der Anstieg

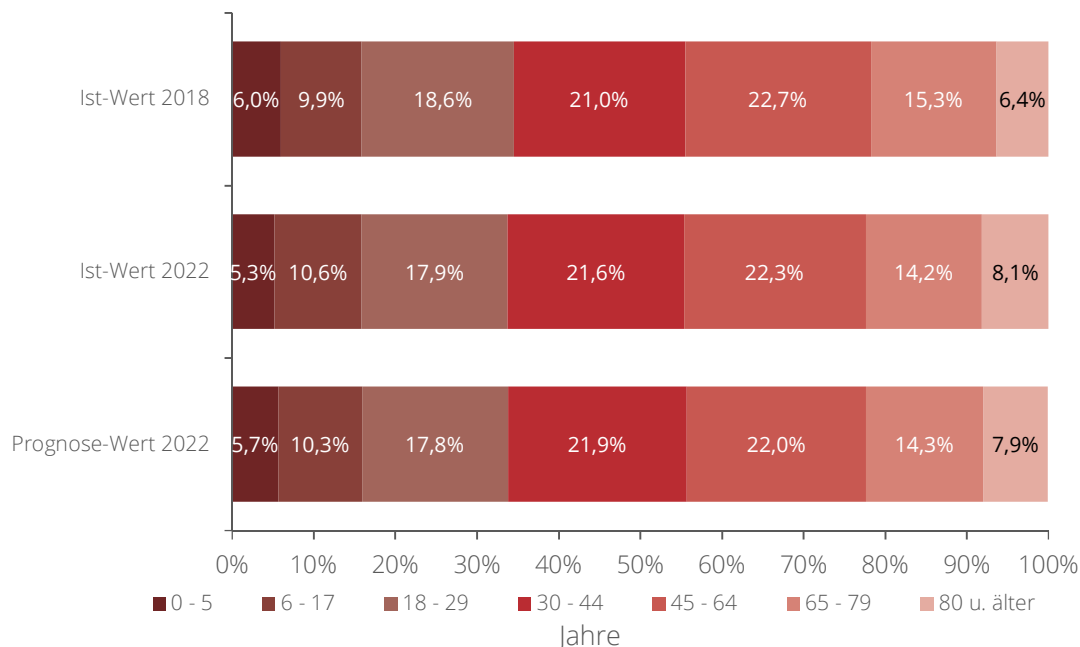


der Hochaltrigen. Auch ist der Zeitraum 2019 bis 2022 zu kurz, um eine abschließende Wertung hinsichtlich der Richtigkeit der Annahmen vornehmen zu können. Da die tatsächlichen Werte jedoch in etwa im Trend liegen, dürfte die Prognose die zukünftige Entwicklung gut abbilden.

2022 hat das TLS eine neue Bevölkerungsprognose bis 2042 gerechnet – in Anlehnung an die Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.<sup>1</sup> Wie gut diese die zukünftigen Entwicklungen abbildet, bleibt noch abzuwarten, da mit dem ersten Prognosejahr 2022 noch keine Evaluation möglich ist. Die Annahmen und Berechnungen erfolgten auf Kreisebene und wurden zu Ergebnissen für Thüringen aggregiert (Bottom-Up-Ansatz). Es wird eine lineare Entwicklung der altersspezifischen Geburtenraten der 15- bis 49-jährigen Frauen der Landkreise und kreisfreien Städte von 2022 bis 2030 auf den Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 angenommen. Danach wird ein konstantes Geburtenverhalten unter Berücksichtigung der Zunahme

ausländischer Frauen im gebärfähigen Alter erwartet. Dies bedeutet für Jena, dass die Geburten noch bis 2025 in etwa konstant bleiben und erst danach wieder zunehmen, wobei erst 2036 wieder die 1.000-Grenze erreicht werden soll. Des Weiteren wird eine Zunahme der kreis-spezifischen Lebenserwartung um 3,0 Jahre bei Männern und um 2,2 Jahre bei Frauen bis 2042 angenommen. Dies bedeutet, dass die Sterbefälle in Jena ab 2030 wieder kontinuierlich abnehmen. Somit bleibt der natürliche Saldo im gesamten Prognosezeitraum negativ. Für Außenwanderungen werden lineare alters- und geschlechtsspezifische Zuzugs- und Fortzugsraten bzw. deren Allokationsquoten für kreisfreie Städte bis 2025 aus dem Durchschnitt der Jahre 2018, 2019 und 2021 und danach eine konstante Entwicklung angenommen. In Summe wird für Jena ab 2026 insgesamt ein mehr oder weniger ausgeglichener Gesamtsaldo und erst ab 2035 leichte Einwohnergewinne prognostiziert. Im Ergebnis bleibt die Einwohnerzahl bis 2035 nahezu konstant und würde damit in etwa dem Real Case entsprechen.

ABB. 5 ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

<sup>1</sup> Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2022 bis 2042 nach Kreisen– Bevölkerungsvorausberechnung – des Thüringer Landesamt für Statistik von 2023.

ABB. 6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist-Wert			Prognose-Wert	
	2018 absolut	2022 absolut	Veränderung in %	2022 absolut	Veränderung in %
West/Zentrum	24.805	24.753	-0,2%	24.875	0,3%
Nord	20.309	20.695	1,9%	20.967	3,2%
Ost	16.024	16.152	0,8%	16.217	1,2%
Lobeda	24.353	23.761	-2,4%	24.119	-1,0%
Winzerla	14.416	14.276	-1,0%	14.453	0,3%
Ortschaften	9.093	9.220	1,4%	9.166	0,8%
<b>Gesamt Jena*</b>	<b>109.000</b>	<b>108.857</b>	<b>-0,1%</b>	<b>109.797</b>	<b>0,7%</b>

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

In der Regel verändert sich die Verteilung nach Altersgruppen in einer Stadt erst über einen längeren Zeitraum. Entsprechend gab es nur geringe Unterschiede zwischen den Ist-Werten von 2018 und 2022. Zugleich entsprechen die Ist-Werte 2022 in etwa den Prognose-Werten (► siehe Abbildung 5).

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 derzeit nur bedingt aussagefähig, ermöglicht aber erste Tendenzen. Abbildung 6 verdeutlicht, dass sich die dargestellten Entwicklungen auf die einzelnen Planungsräume unterschiedlich stark auswirken, wobei auch hier die corona-bedingten Entwicklungen und der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine 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).

Am stärksten schlägt sich der Einwohnerrückgang und somit auch die Abweichung gegenüber der Prognose in Lobeda nieder. 2021 lag die Einwohnerzahl um - 798 Personen niedriger als prognostiziert. Dies war im Wesentlichen auf die ausgebliebenen Zuzüge, insbesondere bei den Studierenden zurückzuführen, für die Lobeda einen wichtigen Ankunfts- bzw. Wohnort darstellt. Allerdings hat Lobeda 2022 am stärksten von dem Zuzug der Geflüchteten aus der Ukraine profitiert, wodurch die Abweichung zu dem Prognosewerte auf - 358 Personen reduziert werden konnte.

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 Ankunftsort Studierender 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 zurückgehen als in Lobeda. Aber auch in West/Zentrum lag die Einwohnerzahl 2021 - 238 Personen und 2022 nur noch - 122 Personen unter dem prognostizierten Wert.

Auch Winzerla hat anstatt des vorausgeschätzten ausgeglichenen Saldos bis 2022 einen Rückgang um 177 Personen zu verzeichnen.

ABB. 7 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist-Wert			Prognose-Wert		
	2018 absolut	2022 absolut	Veränderung in %	2022 absolut	Veränderung in %	
<b>West/Zentrum</b>	15.138	15.307	1,1%	15.257	0,8%	
<b>Nord</b>	11.149	11.483	3,0%	11.495	3,1%	
<b>Ost</b>	8.415	8.540	1,5%	8.459	0,5%	
<b>Lobeda</b>	13.710	13.431	-2,0%	13.770	0,4%	
<b>Winzerla</b>	8.542	8.599	0,7%	8.617	0,9%	
<b>Ortschaften</b>	4.098	4.218	2,9%	4.152	1,3%	
<b>Gesamt Jena*</b>	<b>61.052</b>	<b>61.578</b>	<b>0,9%</b>	<b>61.752</b>	<b>1,1%</b>	

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

Der Einwohnerrückgang zwischen 2018 und 2022 überträgt sich insgesamt noch nicht 1:1 auf die Entwicklung der Haushalte. Die statistischen Privathaushalte haben weiterhin leicht zugenommen, allerdings mit insgesamt 174 Haushalten geringer als vorausgeschätzt – durch einen bedeutenden Anstieg der 1-Personen-Haushalte um 1.500 anstatt der prognostizierten + 633 (►siehe Abbildung 8). Hierin ist allerdings zum Teil auch der statistische 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 2020 noch deutlich an, blieb aber 2021 mehr oder weniger stabil. Zwischen 2018 und 2022 fiel der Anstieg um 70 Haushalte etwas stärker

als prognostiziert aus (+ 48). Hingegen folgte die Zahl 4-Personen-Haushalte 2020 dem prognostizierten Trend, hat aber in den Folgejahren um insgesamt 105 Haushalte zugenommen. 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 (►siehe Abbildung 7) spiegelt sich der Einwohnerrückgang nur in Lobeda bei den Haushalten direkt wider. Für den Planungsraum Ost hat die Haushaltprognose bis 2022 eine mehr oder weniger stabile Entwicklung vorausgeschätzt, tatsächlich stieg die Zahl noch etwas an. Auch in den Ortschaften und West/Zentrum ist der Anstieg bis 2022 stärker als erwartet.

ABB. 8 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE NACH GRÖÖE

	Ist-Wert			Prognose-Wert		
	2018 absolut	2022 absolut	Veränderung in %	2022 absolut	Veränderung in %	
<b>1 Person</b>	31.753	33.256	4,7%	32.623	2,7%	
<b>2 Personen</b>	17.872	17.013	-4,8%	17.518	-2,0%	
<b>3 Personen</b>	6.085	5.792	-4,8%	6.181	1,6%	
<b>4 Personen</b>	3.994	4.099	2,6%	4.059	1,6%	
<b>5 u.m. Personen</b>	1.348	1.418	5,2%	1.370	1,6%	
<b>Gesamt Jena</b>	<b>61.052</b>	<b>61.578</b>	<b>0,9%</b>	<b>61.752</b>	<b>1,1%</b>	

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

## 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	
 <p>häuslich</p>	<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>	
 <p>anspruchsvoll</p>	<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>	
 <p>bescheiden</p>	<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>	
 <p>funktional</p>	<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.
  - 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.
  - 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.
- 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 Wohn-trends 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).

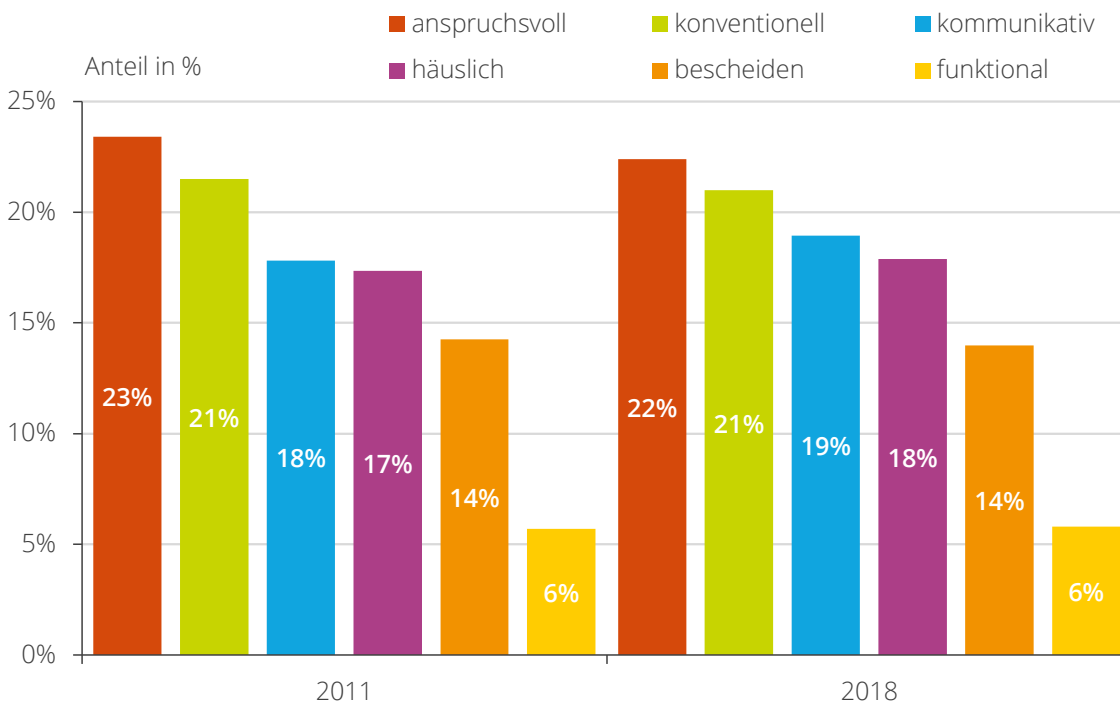
Die zukünftige Entwicklung der Wohnkonzepte lässt sich nicht prophezeien, einige Trends sind jedoch sehr wahrscheinlich:

- 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 Altbauggebiete, als Familien teilweise Altbauggebiete 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

### 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.

Als eines der wachsenden Marktsegmente mit besonderem Handlungsbedarf wird das **Senioren-Wohnen** (Kapitel C 1.1) analysiert:

- 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 Wohnungsmarktsanspannung 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 erschwerter 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

Hinzu kommt ein Anhang mit einer 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 ImmobilienScout24 (bis 2018) oder der IDN ImmoDaten GmbH (ab 2019) sowie die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen 2017 und 2022 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 so-

wohl 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

Seit 2000 stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Jena um rd. 9.540 Menschen (d. h. um ca. 65 %) an. 2022 waren 24.326 Menschen im Alter von 65 Jahren und älter 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 damit immer noch unter dem Thüringer Durchschnitt von rd. 27,0 % (2022).

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 79-Jährigen ihren Höchststand erreicht. Aktuell ist die Zahl mit 15.496 leicht rückläufig, ihr Anteil an der Bevölkerung Jenas liegt bei 14,2 %.

- Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen – die **zukünftigen Senioren** – zeigte zwischen 2014 und 2021 eine rückläufige Entwicklung. 2022 ist die Zahl sowohl absolut als auch relativ erstmalig wieder leicht angestiegen auf 24.245 (22,3 %).

### NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM WIRD WEITER STEIGEN

Mit 22,3 % stellen Senioren eine große **Nachfragergruppe** in Jena dar, bei der auch zukünftig 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.

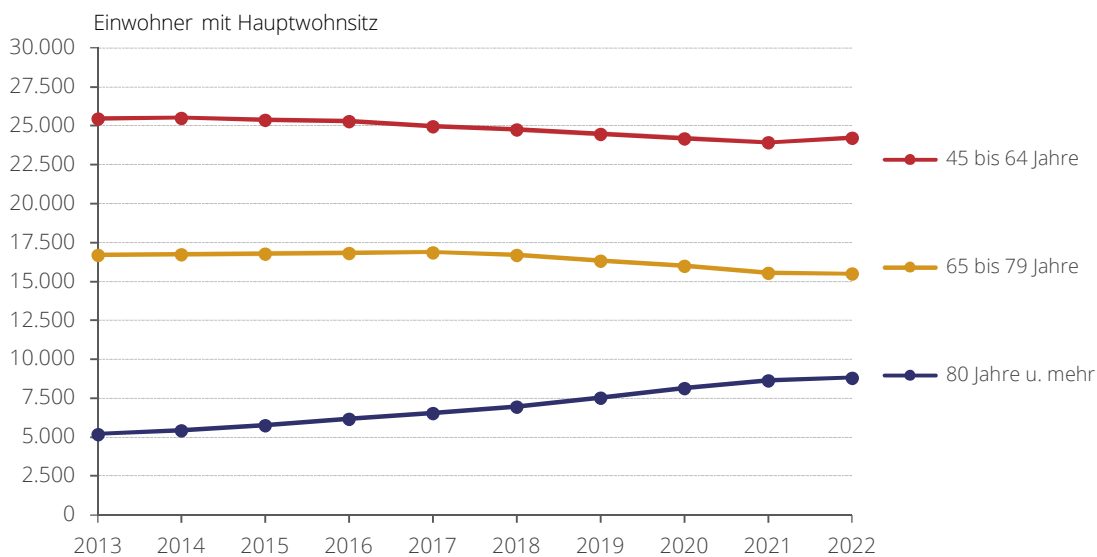
**Gebietsspezifisch** sind die höchsten Seniorenanteile mit 28 % bzw. 27 % in den Planungsräumen Lobeda und Winzerla zu finden, was auf den **Durchalterungsprozess** vor allem der Erstbezugsgenerationen in den Großwohnsiedlungen und weniger Zuzügen junger Menschen von außerhalb zurückzuführen ist.

Mit voranschreitender Alterung bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung nimmt vor allem die Altersgruppe der älteren Senioren über 80 Jahre

noch weiter zu. Daraus 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 2022 sind ca. 36 % der Rentnerhaushalte in Jena einkommensschwach. Zukünftig ist eine weitere Zunahme um bis zu 20 % zu erwarten.

ABB. 1 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALTERSGRUPPEN IN JENA 2013 bis 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung: Timourou

- 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 140 % (rd. + 5.160 Personen) auf derzeit 8.830 erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 8,1 % der Gesamtbevölkerung in Jena.

Der **Alterungsprozess** ist in Jena als Universitätsstadt 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 jüngeren Senioren im Alter von 65 bis 79 Jahren geht leicht zurück, vor allem aufgrund der schwächeren 1940er-Jahrgänge.

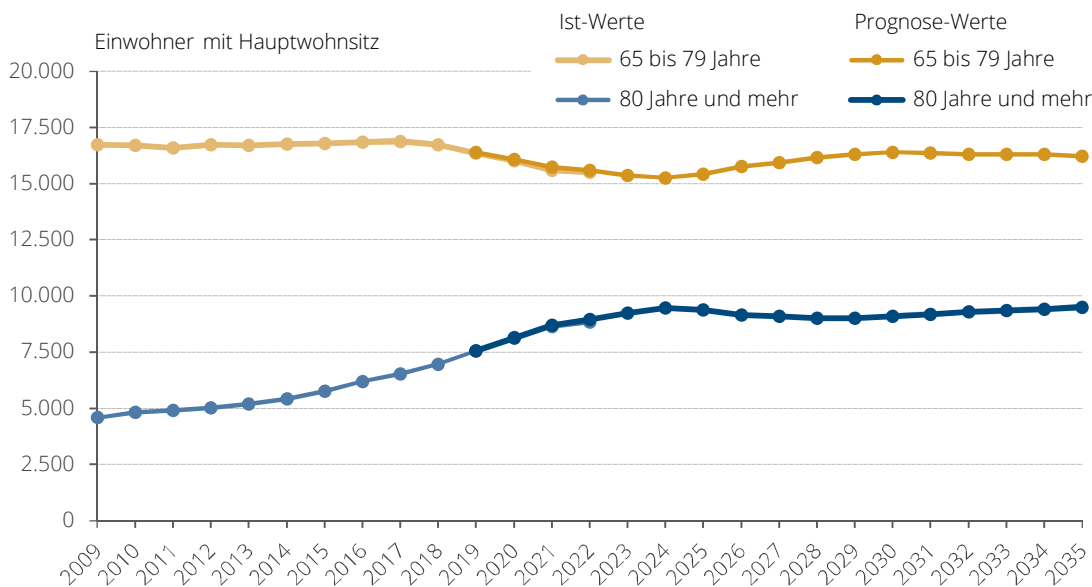
In ungefähr 26 % aller privaten Haushalte ist der sogenannte Haushaltsvorstand älter als 65 Jahre

(2022). 49 % der Haushalte mit Senioren sind 1-Personen-Haushalte, dieser Anteil liegt bei den über 80-Jährigen sogar bei 55 %. 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 % 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 von 2019 wird angenommen, dass aufgrund von zwei divergierenden Prozessen die durchschnittliche 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 PLANUNGRÄUMEN<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. Mittlerweile weist Lobeda mit 27,6 % den höchsten Anteil in Jena auf, vor Winzerla mit 27,2 % (siehe Abbildung 3). Es folgen die Ortschaften, die mit 24,1 % bereits längst den gesamtstädtischen Durchschnitt überschritten und nun auch die Planungsräume Ost und Nord mit 23,0 % bzw. 22,7 % überholt haben. Den mit Abstand geringsten Seniorenanteil hat mit 13,2 % West/Zentrum zu verzeichnen.

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 8,1 %.

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 – der "Spitzenreiter" der Vorjahre – 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.

<sup>2</sup> In Kapitel A 1.6 sind noch weitere kleinräumigere Analysen zur Verteilung der Senioren enthalten.



ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE IN DEN PLANUNGRÄUMEN

Planungsraum	Senioren insgesamt		65 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
	2005	2022	2005	2022	2005	2022
West/Zentrum	12,3%	13,2%	8,6%	8,5%	3,7%	4,6%
Nord	25,5%	22,7%	20,5%	11,5%	4,9%	11,2%
Ost	19,9%	23,0%	15,3%	14,5%	4,6%	8,5%
Lobeda	19,3%	27,6%	15,1%	18,6%	4,2%	9,0%
Winzerla	18,2%	27,2%	14,3%	18,2%	3,9%	9,0%
Ortschaften	13,8%	24,1%	12,0%	17,8%	1,9%	6,3%
<b>Jena gesamt</b>	<b>18,4%</b>	<b>22,3%</b>	<b>14,3%</b>	<b>14,2%</b>	<b>4,0%</b>	<b>8,1%</b>

\*bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

- Der Entwicklungstrend in den Ortschaften entsprach in den vergangenen Jahren meist dem gesamtstädtischen Durchschnitt, ist aktuell aber insgesamt überdurchschnittlich, wobei der Anteil der älteren Senioren immer noch deutlich geringer ist. Hier machen sich die Zuzüge in die Einfamilienhausgebiete der 1990er-Jahre bemerkbar, die nun zunehmend ins Rentenalter kommen.

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 mit 441 in zwei Pflegeheimen absolut gesehen am höchsten. Es folgt Nord, wo 2022 durch Neueröffnung der Pflegeeinrichtung Katharinenhof Im Lerchenfeld 82 Plätze hinzugekommen sind und insgesamt 334 Pflegeplätze in vier Pflegeheimen zur Verfügung stehen. 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. 87 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen am höchsten. Es folgen Nord mit 71 ‰ und Lobeda mit 67 ‰.

### 1.1.3 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN DER SENIOREN

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 2022 nur 3,9 % aller Senioren (über 65 Jahre) in Jena an den Wanderungsprozessen (Außen- und Binnenwanderungen) beteiligt.<sup>3</sup>

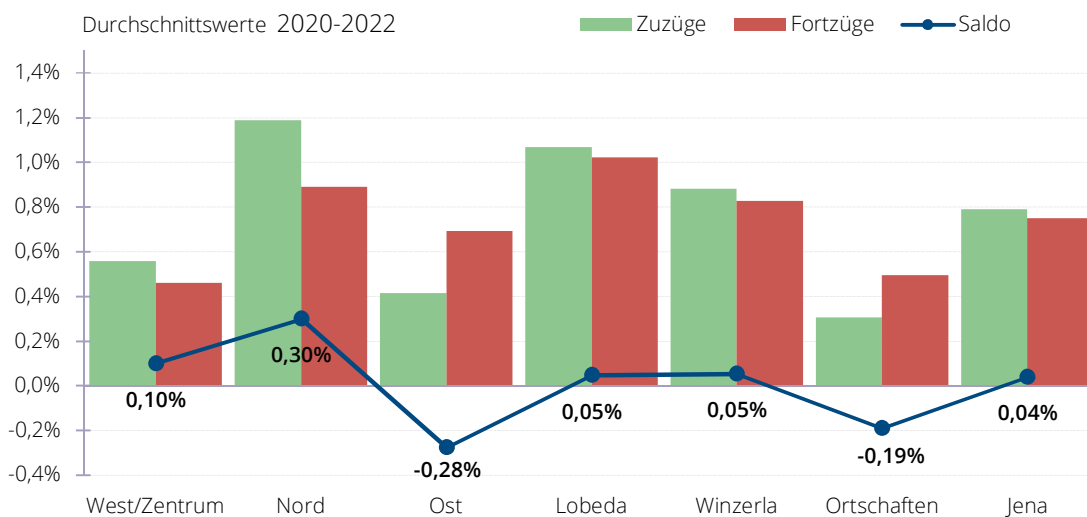
Die höchste **Fluktuation** der Senioren war mit 4,8 % in West/Zentrum zu beobachten. Es folgten Nord mit 4,6 % und Lobeda mit 4,1 %, was den hohen Versorgungsgrad mit Pflegeheimplätzen in diesen Planungsräumen widerspiegelt.

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 2022 in Jena bei

6,4 %. Unter den Planungsräumen erreichte der Anteil in Winzerla und Lobeda 9,0 % bzw. 8,2 %, gefolgt von den Ortschaften und Nord mit 7,7 % bzw. 7,5 % 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 2020 und 2022 im Planungsraum Nord, Lobeda und Winzerla am stärksten waren. Dabei profitiert Nord am meisten von den Seniorenwanderungen aufgrund der Pflegeheime. Hingegen zeigen Lobeda, Winzerla und West/Zentrum einen mehr oder weniger ausgeglichenen 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 zusammenhängt.

ABB. 4 WANDERUNGEN\* DER ÜBER 65-JÄHRIGEN



\* Außen- und Binnenwanderungen (Anteil an allen Einwohnern im Planungsraum)

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

<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<sup>4</sup>

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 2021 44 % der über 80-jährigen pflegebedürftig.<sup>5</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 ent-

scheidende Rolle. Nun sollen auch geistige Erkrankungen mehr berücksichtigt und somit psychische und physische Faktoren – darunter insbesondere Demenzkrankheiten – der Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden. Dabei wurden gleichzeitig die ursprünglichen Pflegestufen 0, 1, 2, 3 durch die Pflegegrade 1, 2, 3, 4, 5 ersetzt. Dadurch ist auch die Zahl der Pflegebedürftigen stärker angestiegen, sodass die Werte vor und nach 2017 nur begrenzt vergleichbar sind.

Auch in Jena hat sich die Zahl der Pflegebedürftigen in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Zwischen 1999 und 2015 wurde ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um rund 1.240 Personen (+ 66 %) verzeichnet. Nach der Pflegereform 2017 hat sich die Zahl der Pflegebedürftigen um 88 % von 3.124 auf 5.873 erhöht.

ABB. 5 PFLEGEBEDÜRFTIGE IN JENA<sup>6</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
2021	5.873	2.830	1.292	1.107

Datengrundlage: TLS  
Darstellung: Timourou

<sup>4</sup> Pflegestatistik wird im Zwei-Jahres-Rhythmus ausgewertet.

<sup>5</sup> S. Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse – 2021.

<sup>6</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 in den letzten 10 Jahren kaum verändert, während im gleichen Zeitraum die Zahl der durch Angehörige gepflegten Personen (Pflegegeldempfänger) sich mehr als verdreifacht hat und die Zahl ambulant Gepflegter immerhin noch um die Hälfte zugenommen hat (►siehe Abbildung 5). Vor allem die Zunahme beim Pflegegeld ist auf die Pflegereform zurückzuführen.

Insgesamt wurden 2021 5.873 Menschen in Jena als pflegebedürftig eingestuft, was 53 Personen je 1.000 Einwohner entspricht. Von diesen waren 1.292 (22 %) auf **ambulante** und 1.107 (19 %) auf

**stationäre Pflege** angewiesen; weitere 2.830 Personen (48 %) wurden zu Hause durch Angehörige gepflegt.

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die stationär gepflegt werden, ist in Jena mit 19 % neben Weimar (19 %) der höchste unter den Thüringer Städten, der Landesdurchschnitt liegt nur bei 14 %. Neben dem allgemeinen Effekt einer höheren stationären Quote in Großstädten<sup>7</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 auch. Dies verdeutlichen die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2022 (►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 ungefähr drei Viertel aller befragten Senioren bei jenawohnen oder einer Wohnungsgenossenschaft wohnen. Damit zusammen hängt auch ihre typische **Wohnsituation**, denn 46 % von ihnen wohnen in 3-Raum-Wohnungen. Die durchschnittliche Miete (nettokalt) lag 2022 bei Seniorenhaushalten mit einer Person bei durchschnittlich 6,69 €/m<sup>2</sup> (2017: 6,01 €/m<sup>2</sup>) und bei zwei Personen bei 6,50 €/m<sup>2</sup> (2017: 5,89 €/m<sup>2</sup>) und damit deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt von 7,73 €/m<sup>2</sup> bzw. bis zu 0,90 €/m<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt in der jeweiligen Haushaltsgröße. Somit spiegelt die Mietpreissteigerung bei den Seniorenhaushalten nur die allgemeine Mietpreissteigerung in Jena wider. Entsprechend bezeichnen nur 18 % der Senioren ihre Miete als (viel zu) hoch (Jena insgesamt: 30 %). Dies korrespondiert auch mit einer gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt positiveren Einschätzung ihrer Wohnsituation sowie zum Jenaer Image.

Allerdings weisen alleinstehende Senioren – abhängig von ihrer **Einkommenssituation** – teilweise höhere Mietbelastungsquoten auf. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind

ca. 36 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach. Dies gilt insbesondere für 1-Personen-Haushalte mit überdurchschnittlicher Mietbelastungsquote von 36 % (Gesamtmiete). Nicht alle von diesen haben Anspruch auf Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt 1.180 Personen (2022). In den nächsten Jahren ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um bis zu 20 % zunimmt (►siehe hierzu ausführlicher Kapitel C 1.3).

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.

Im Rahmen der Datenabfrage zum **Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen** wurden seit 2019 auch Informationen zum Vorhandensein eines Aufzugs im Gebäude sowie zu rollstuhlgerechten Wohnungen erhoben. Nur drei Jenaer Wohnungsunternehmen geben an, rollstuhlgerechte Wohnungen in ihrem Bestand zu haben, die Anzahl dieser Wohnungen ist mit 55 sehr gering. 41 % der Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen befinden sich in Gebäuden mit Aufzug. Hierbei handelt es sich vor allem um Neubau ab 1991

<sup>7</sup> Erfurt: 17 %; Gera: 15 %; Weimar: 19 %.

(60 % der Wohnungen dieser Baualtersklasse) sowie Bestände des industriellen Wohnungsbaus (65 % der Wohnungen). Bei den vor 1950 errichteten Beständen, die vorwiegend niedriggeschossig gebaut wurden, sind keine Aufzüge vorhanden.

Als besondere Wohnform für Senioren sind die

ambulant **betreuten Wohngemeinschaften** zu nennen, beispielsweise für demenziell erkrankte ältere Menschen. Die Bedeutung von Wohngemeinschaften steigt aufgrund der wachsenden Zahl der demenzkranken alten Menschen sowie der zunehmenden Kosten im stationären Pflegebereich.

## 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>8</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>8</sup> Vgl. hierzu: "Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Broschüre des BMVBS 2013

ABB. 6 PFLEGE-EINRICHTUNGEN NACH PLANUNGS-RÄUMEN 2022

Planungsraum	Pflegeheime	Kapazität (Plätze)	Versorgungsquote (Plätze je 1.000 über 65-Jährigen)	Versorgungsquote (Plätze je 1.000 über 80-Jährigen)
West/Zentrum	3	282	86,6	245,2
Nord	4	334	71,2	144,6
Ost	1	60	16,2	43,7
Lobeda	2	441	67,2	206,5
Winzerla	2	195	50,2	152,2
Ortschaften	0	0	-	-
<b>Jena gesamt</b>	<b>12</b>	<b>1312</b>	<b>53,9</b>	<b>148,6</b>

Datengrundlage: Stadt Jena, Integrierte Sozialplanung  
 Darstellung: Timourou

Die Seniorenheime sind mittlerweile ausschließlich **Pflegeheime** mit stationärer Pflege und werden ganz überwiegend von Menschen mit den Pflegegraden 3 bis 5 genutzt. Nach Angaben des Sozialamtes der Stadt gab es in Jena Ende 2022 zwölf stationäre Pflegeeinrichtungen mit 1.312 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 eröffnet. 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 Lobeda umgezogen und hat gleichzeitig die Pflegekapazitäten von 111 auf 166 Pflegeplätze erweitert.

Als Ergebnis hat sich die Versorgungsquote in Jena zunächst bis 2018 auf 54,7 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen verbessert (2014: 49,7 ‰). 2019 hat das Pflegeheim in Karl-Günther-Straße die vollstationäre Pflege (35 Plätze) abgebaut und Ende 2021 musste das Pflegeheim Rosenthal mit 30 Pflegeplätzen im Planungsraum Nord schließen. Entsprechend ging die Versorgungsquote auf 50,8 ‰ runter. Aktuell ist sie durch die Neueröffnung der Pflegeeinrichtung Katharinenhof im Planungsraum Nord wieder auf 53,9 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen angestiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Jena auch eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt.

**1.1.6 ZENTRALE TRENDS**

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 senioren-gerechten 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 oder 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. 36 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach, die Mietbelastungsquote liegt mit 36 % überdurchschnittlich hoch und rd. 1.200 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 oder der zukünftigen Senioren zusammen. Damit

konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Renteneinkommenspunkte 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

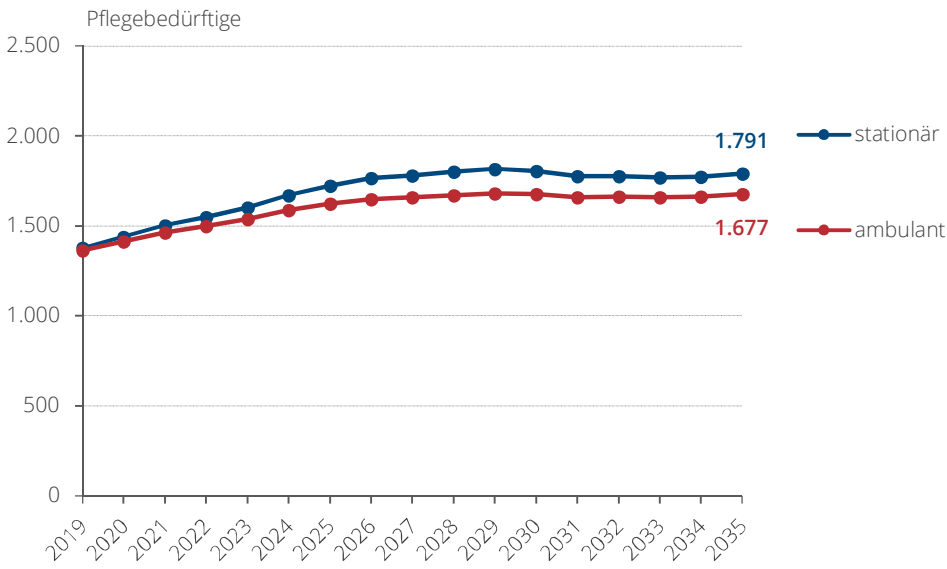
- die altersspezifischen Pflegequoten und
- die Verteilung zwischen ambulanter und stationärer Pflege

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 Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt.

Im Unterschied zu anderen Zielgruppen hängt die Frage, wie viele Studierende in Jena wohnen, stark vom Zuzug ab. Das Ausmaß des Zuzugs hängt im Wesentlichen von der Attraktivität Jenas als Universitäts- und Fachhochschulstadt und von den demographischen Entwicklungen in den Herkunftsgebieten ab. Aus diesem Grund wird eine Analyse der Struktur und Dynamik der Studierendenzahlen nach Herkunft durchgeführt. Basierend auf den im Rahmen der städti-

schen 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 Bewohnerbefragungen 2017 und 2022 der Stadt Jena sowie die 22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks.<sup>1</sup>

### STUDENTISCHE WOHNUNGSNACHFRAGE: NACH STABILISIERUNG WIEDER LEICHTER RÜCKGANG

Als eine der größten Nachfragegruppen 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. 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 stiegen 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. Aktuell geht die Zahl wieder leicht zurück. Markant ist, dass die Zahl ausländischer Studierender nicht mehr steigt.

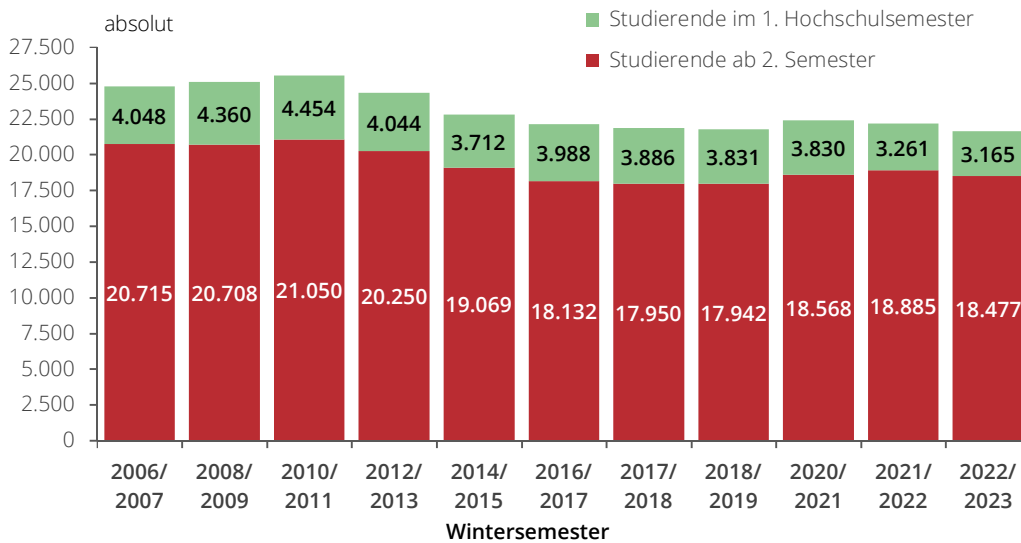
Die Entwicklung der letzten zwei Jahre war stark durch die Pandemie geprägt, vor diesem Hintergrund müssen auch die **prognostizierten Zahlen** und Annahmen evaluiert werden. Die Mobilitätsbeschränkungen im In- und Ausland sorgen für Änderungen sowohl bei den Auslandsaufenthalten und Beurlaubungen als auch in dem studentischen Wanderungsverhalten in Deutschland und mit dem Ausland. Online-Unterricht hat einen direkten Einfluss auf die **studentische Wohnungsnachfrage** in Jena. Inwieweit diese sich zukünftig fortsetzen oder weiter verändern, bleibt noch abzuwarten.

Derzeit fragen ca. 85 % der Jenaer Studierenden eigenen Wohnraum in Jena nach. Nur ein kleinerer Anteil wohnt in Studierendenwohnheimen, 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 2021. 22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Die Randauszahlung zur 22. Sozialerhebung für Studierende in Thüringen lag zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

### 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). In den Folgejahren schien sich die Zahl der Studierenden in Jena wieder stabilisiert zu haben. 2022/2023 erreichte die Studierendenzahl mit 21.642 jedoch einen neuen Tiefpunkt.

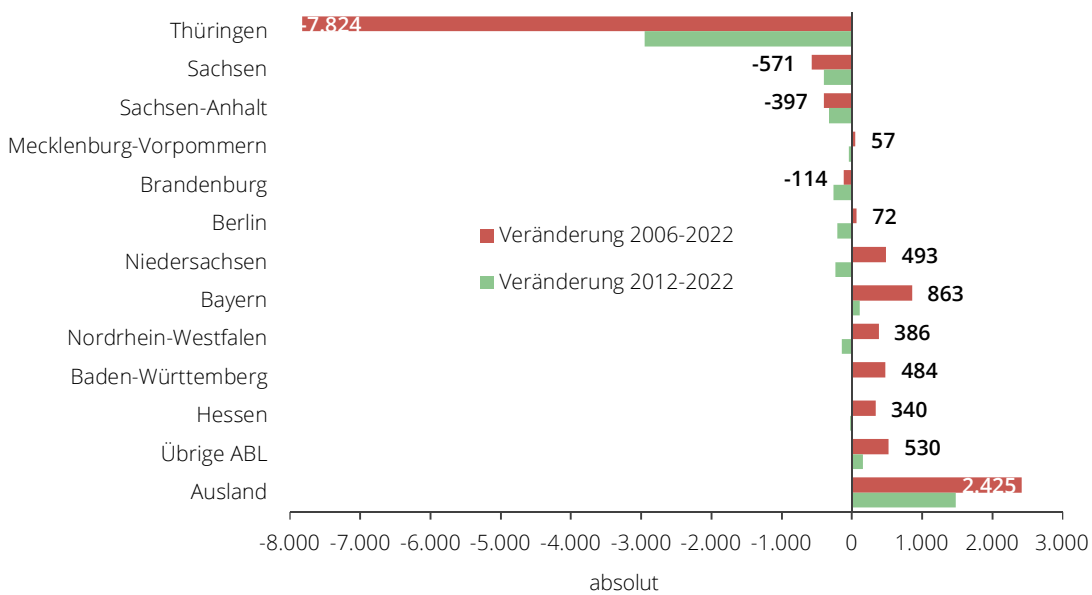
Auch die Zahl der **Erstsemester** ist seit 2010 rückläufig, zwischen Wintersemester 2009/2010 und 2014/2015 ging sie von 4.657 auf 3.712 deutlich zurück. Sie nahm 2015/2016 und 2016/2017 vorübergehend nur leicht zu. Seit dem Wintersemester 2018/2019 verharrte die Zahl der Erstsemester auf dem Niveau von 3.820 bis 3.830. 2021/2022 ging sie dann um 570 auf 3.261 Erstsemester deutlich zurück, was

sich aktuell in dem Rückgang der Studierenden ab dem 2. Semester widerspiegelt. Aktuell ist ein weiterer Rückgang auf 3.165 und somit ein neuer Tiefststand der Erstsemester zu verzeichnen.

In den letzten Jahren war die Entwicklung stark durch die Pandemie geprägt, sodass die Zahlen nur bedingt mit den vorherigen Semestern vergleichbar waren. Viele Studierende konnten ihr Studium nicht abschließen und waren weiterhin immatrikuliert, was an dem Anstieg der Studierenden ab 2. Semester zu sehen war, während die Zahl der Erstsemester rückläufig war. Im Ergebnis pendelt die Zahl der Studierenden um rd. 22.000.

Dies sagt aber noch nichts darüber aus, wie viele Studierende 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 in der Pandemie-Zeit hatte einen direkten Einfluss auf die studentische Wohnungsnachfrage in Jena.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHLEN NACH HERKUNFT



Datengrundlage: FSU und EAH nach Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die Zusammensetzung der Studierenden **nach Herkunftsregion** deutlich verändert, wie ein Vergleich der Entwicklung der Studierendenzahlen in den letzten elf Jahren nach den einzelnen Bundesländern zeigt (►siehe Abbildung. 2):

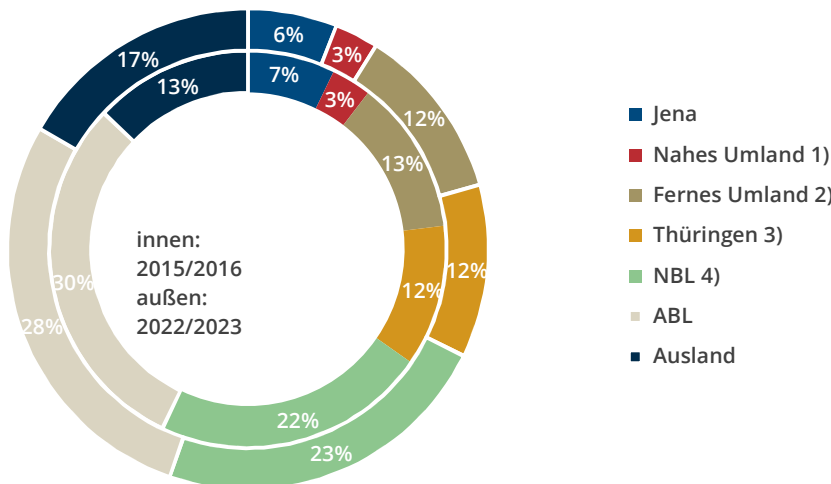
So machte sich lange Zeit der Rückgang der Studierenden aus **Thüringen** als Ergebnis des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit bemerkbar, ein Prozess, der mittlerweile aber vorbei ist. Entsprechend kamen im Wintersemester 2006/2007 noch 60 % aller Studierenden in Jena aus Thüringen. Deren Anteil ist bis 2018/2019 auf 32 % zurückgegangen und hat auch absolut mit 6.907 Studierenden aus Thüringen den niedrigsten Wert 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. Auch hier zeichnet sich in den letzten vier Jahren eine Stabilisierung ab, seit 2019/2020 nimmt insbesondere die Zahl der aus Sachsen 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 Studierendenzahlen insgesamt bemerkbar macht.

Auf der anderen Seite war zwischen 2006/2007 und 2016/2017 ein starker Anstieg der Studierendenzahl 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 Doppel-Abitur-Jahrgängen zufolge hatte; die vorübergehende Einführung der Studiengebühren oder auch die Abschaffung der Wehrpflicht. Mittlerweile ist der Einfluss dieser Faktoren verebbt. Seit 2018 waren die Zahlen und Anteile westdeutscher Studierender wieder

ABB. 3 HERKUNFT DER JENAER STUDIERENDEN IM WINTERSEMESTER 2015/2016 UND 2022/2023



- 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

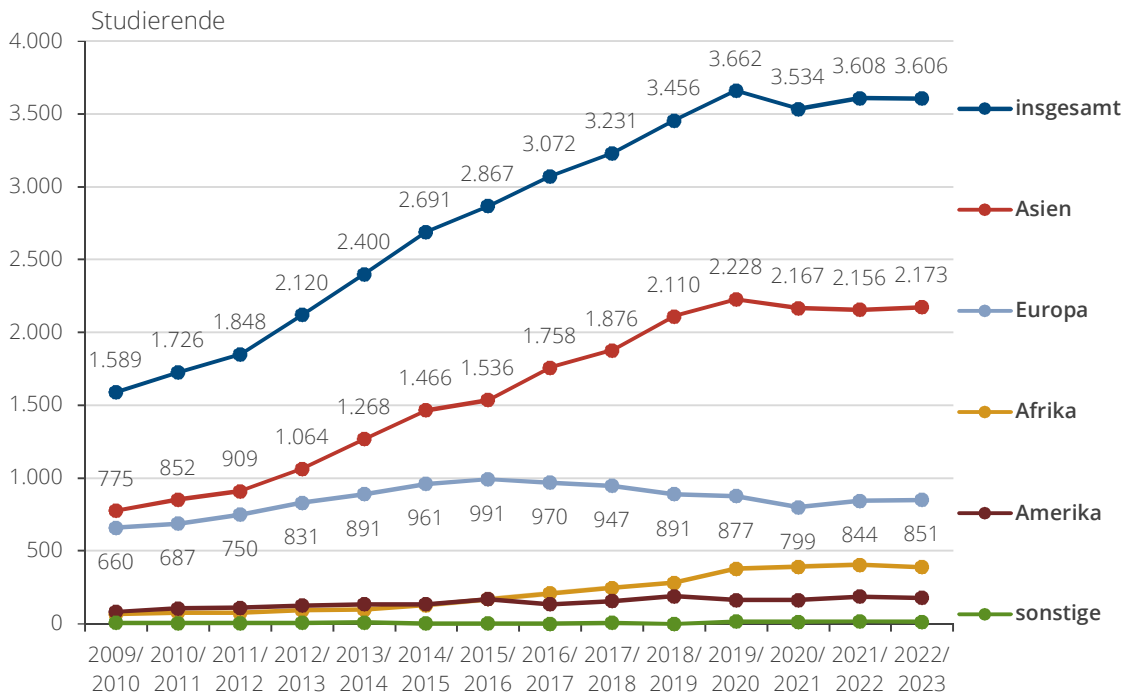
leicht rückläufig. Bei den Erstsemestern aus Westdeutschland ist der sinkende Trend bereits seit 2012 zu beobachten. 2020/2021 konnten sich die Zahlen stabilisieren, aktuell sind sie wieder rückläufig.

Der stärkste Anstieg in den vergangenen Jahren ist bei Studierenden aus dem **Ausland** zu verzeichnen. Ihr Anteil verdoppelte sich in den letzten zehn Jahren auf 16,4 %. Die Zahl erreichte im Wintersemester 2018/2019 mit 3.662 einen neuen Höchststand (siehe Abbildung. 4). Dabei stieg insbesondere die Zahl der aus Asien kommenden Studierenden massiv an, hierunter vor allem aus China, Indien, Vietnam und Syrien. Zwischen 2009 und 2019 hat sich die Zahl der asiatischen Studierenden verdreifacht. Mit 2.173 machen sie aktuell 60 % aller ausländischen Studierenden in Jena aus. Dabei ist eine Veränderung der Zusammensetzung der asiatischen Studierenden zu verzeichnen: es kommen mehr aus Indien, Iran und Japan, dafür weniger aus China und Indonesien. Weitere 24 % der ausländischen Studierenden kommen aus Europa, vor allem aus der Ukraine, Türkei und

Italien. Die Zahl der europäischen Studierenden hat zwischen 2009 und 2015 um 50 % zugenommen, ist seitdem aber wieder rückläufig, was insbesondere seit 2020 mit der Pandemie zu begründen ist.

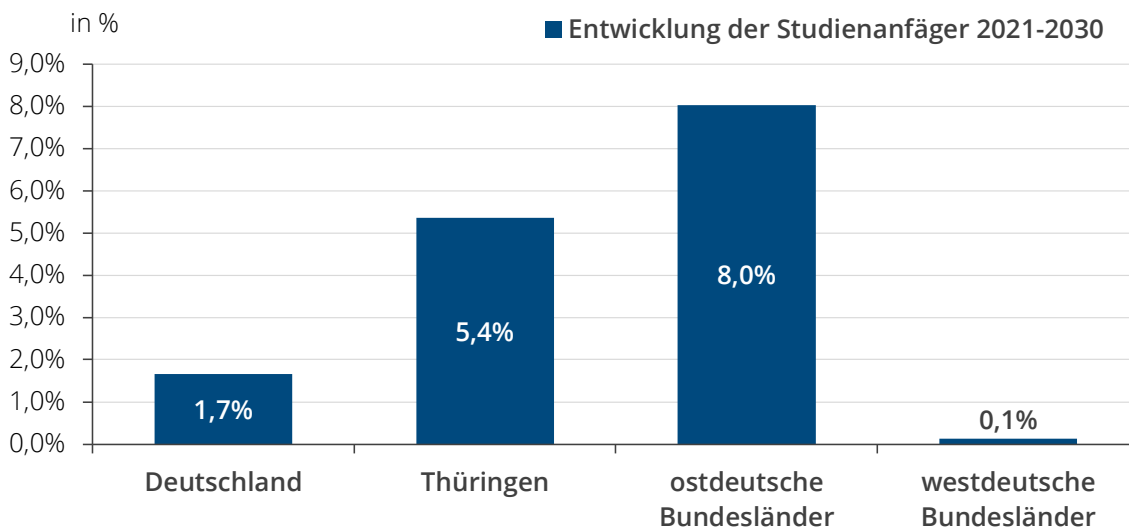
Die Zahl der ausländischen Studierenden in Jena bleibt in den letzten Jahren – mit Ausnahme von 2020/2021 – relativ konstant. Absolut betrachtet fiel der Rückgang im Wintersemester 2020/21 mit - 130 jedoch deutlich geringer aus als bei den Zuzügen aus dem Ausland. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Studierenden weiterhin studiert – aber online und somit nicht nach Jena zugezogen ist: Die Zahl der deutschen Studierenden hat 2020 hingegen zugenommen. Hinzukommen wird der Aspekt, dass zahlreiche Studierende wegen der Pandemie und den damit verbundenen schwierigeren Abschlussbedingungen und unsicheren Arbeitsplatzaussichten den Abschluss ihres Studiums verschoben haben. Ob sich in den nächsten Jahren der Zuzug ausländischer Studierender wieder normalisiert, ist offen.

ABB. 4 AUSLÄNDISCHE STUDIERENDE NACH REGIONEN



Datengrundlage: FSU und EAH nach Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnungen: Timourou

ABB. 5 VORAUSBERECHNUNG STUDIENANFÄNGER (UNI UND FH)



Datengrundlage: Kultusministerkonferenz 2021  
 Berechnungen/Darstellung: 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 Studierenden. Basierend auf den Entwicklungen aus den letzten Jahren wurde auch zukünftig – dem Trend der Internationalisierung folgend – ein weiterer Anstieg angenommen. Insgesamt wurde somit im Prognosezeitraum wieder ein leichter Anstieg der Anzahl an Studierenden in Jena vorausgeschätzt.

Laut der Vorausberechnung des Kultusministeriums von 2021 soll die Zahl der Studienanfänger in Deutschland bis 2030 um 1,7 % gegenüber 2021 ansteigen (► siehe Abbildung 5). Dabei

wird angenommen, dass die Zahl der Studienanfänger in den neuen Bundesländern um 8,0 % und hierunter in Thüringen um 5,4 % weiter zunehmen wird, während die Zahl der Studienanfänger in den alten Bundesländern in etwa konstant bleibt.

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 ein Fünftel gesunken ist und Jena – nach Erfurt (68 %) – den zweiten Platz in Thüringen einnimmt. Dies ist jedoch ein verzerrtes Bild, da die neue 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 Studierendenwerks gab es in Jena zum Wintersemester 2020/2021 28 **Studierendenwohnheime** mit insgesamt 3.184 Wohnplätzen.<sup>2</sup> Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 14,3 %, was ungefähr dem ostdeutschen Durchschnitt (13,9 %) entspricht. In Thüringen ist die Unterbringungsquote mit 16,7 % etwas höher. Nach Angaben

des Thüringer Studierendenwerks wurden zwischen 31.03. und 22.05.2023 mit 1.153 weniger Wohnheimbewerbungen für das kommende Wintersemester registriert als im vergleichbaren Zeitraum ein Jahr zuvor (31.03.-22.05.2022: 1.927). Dabei gibt es mit 665 (58 %) mehr Bewerbungen von den deutschen Studierenden (2022: 586 bzw. 30 %). Im Vergleich dazu sind um zwei Drittel weniger Anfragen von den ausländischen Studierenden eingegangen, hierunter insbesondere von den chinesischen Bewerbern. Ob dies eine Ausnahme oder einen neuen Trend darstellt, muss abgewartet werden.

Die näherungsweise Abschätzung über die Anzahl der in Jena wohnenden Studierenden erfolgt durch die Ableitung über deren Herkunft (► siehe Abbildung 3) und vermutete Pendlerquoten.<sup>3</sup> Diese Abschätzung ergibt für das Wintersemester 2022/2023 eine Zahl von rd. 18.400 Studierenden, die in Jena eigenen Wohnraum nachfragen. Dies entspricht einem Anteil von bis

---

<sup>2</sup> S. Deutsches Studierendenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2022

<sup>3</sup> Folgende Quoten an Studierenden mit eigenem Wohnraum in Jena werden angenommen: Jena (0,3), nahes Umland (0,5), fernes

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 3.184 Wohnheimplätze ab, ergibt sich eine Zahl von ca. 15.200 Studierenden, die Wohnraum **auf dem freien Wohnungsmarkt** Jenas nachfragen.

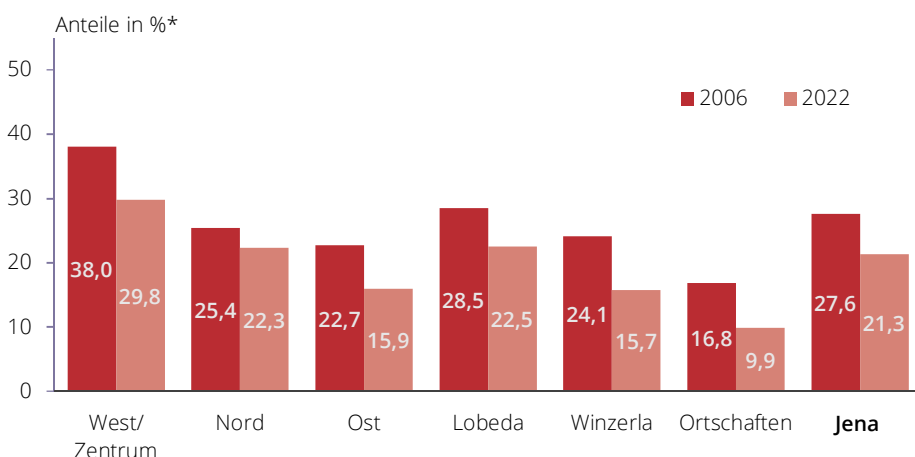
Um abschätzen zu können, in wie vielen Wohnungen diese Studierenden wohnen, bedarf es Annahmen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße studentischer Haushalte. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist bei den Studierenden insgesamt höher (Wohnheime), wobei diejenigen, die ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, häufig als Mehrpersonenhaushalte in Wohngemeinschaften (WGs) zusammenleben. Aufgrund dessen kann für **studentische Haushalte** in Jena eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 bis 2,2 Personen je Haushalt vermutet werden, was auch durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2022 gestützt wird. Somit wohnen in 6.900 bis 7.600

Wohnungen Studierende, was in etwa jeder achten Wohnung in Jena entspricht.

Die **bevorzugten Wohnstandorte** der Studierenden können indirekt aus der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen abgeleitet werden (▶ siehe Abbildung 6). So weist die mit Abstand höchsten Anteile an den 18- bis 30-Jährigen mit 29,8 % der Planungsraum West/Zentrum auf. Es folgt Lobeda mit 22,5 %. 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 21,3 % zum Thüringer Durchschnitt von 10,0 % (2022) wird die Bedeutung der Studierenden deutlich.

Es wird angenommen, dass es als Folge des Geflüchtetenzuzugs aus der Ukraine eine starke Konkurrenz auf dem Jenaer Wohnungsmarkt geben wird, insbesondere zum Anfang des Wintersemesters im Herbst, wenn neue Studierende kommen. Allerdings führt der Rückgang der Studierenden auch zum Rückgang der Wohnungsnachfrage, der von Ukrainern derzeit kompensiert wird. Auch zeigt eine Auswertung der bisherigen Wohnheimbewerbungen zum 1.10.2023, dass es im Vergleich zum selben Zeitraum 2022 in 2023 um ein Drittel deutlich weniger Anfragen gab.

ABB. 6 ANTEIL DER 18- BIS 30-JÄHRIGEN 2006 UND 2021 NACH PLANUNGSRÄUMEN



\*bezogen auf die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Berechnung: Timourou

### 1.2.3 WOHSITUATION, WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND WOHNANSPRÜCHE DER JENAER STUDIERENDEN

Informationen zur **Wohnsituation** der Jenaer Studierenden können aktuell zum einen aus der Bewohnerbefragung 2022 der Stadt Jena und zum anderen aus der 22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks gewonnen werden.

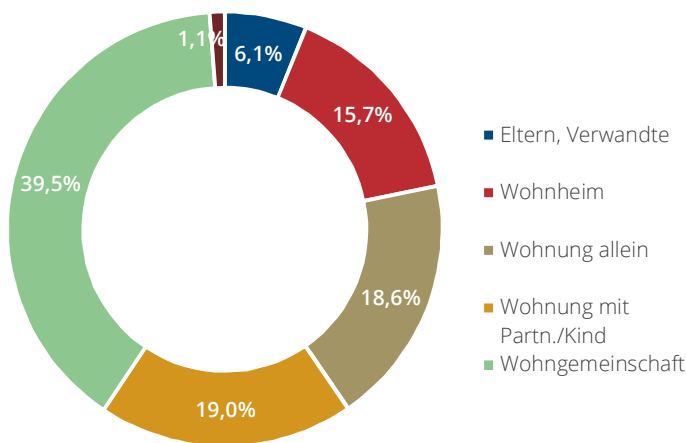
Für die 22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks liegt eine Auswertung für Thüringen insgesamt vor.<sup>4</sup> In Jena wurden insgesamt 414 Studierende befragt, 360 an der Friedrich-Schiller-Universität und 54 an der Ernst-Abbe-Hochschule. Die Befragten in Jena stellen 39 % aller Befragten in Thüringen dar, die Ergebnisse für Thüringen bilden somit auch die Situation in Jena relativ gut ab. Die Angaben beziehen sich auf das Sommersemester 2021.

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 Studierendenwohnheim. Gemäß der Wohnraumstatistik des Deutschen Studierendenwerks 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. 7 WOHNFORM VON STUDIERENDEN IN THÜRINGEN 2016



Datengrundlage: 21. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerk  
Darstellung: Timourou

<sup>4</sup> Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2021.  
22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Randauszählung zur 22. Sozialerhebung für Studierende in Thüringen lag zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch 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 2022 der Stadt Jena wurden auch Studierende<sup>6</sup> befragt, die nicht in Studierendenwohnheimen wohnen. Hiernach wohnen 22 % alleine, 23 % zu zweit, 33 % in einer größeren Wohngemeinschaft und 12 % 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.

53 % der studentischen Haushalte verfügen über eine geringe und 36 % 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 Studierendenwerkes verfügten Thüringer Studierende 2021 über durchschnittliche Gesamteinnahmen von 919 €/Monat (2016: 831 €). Damit gehört einerseits ein Großteil der Studierenden 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 22. Sozialerhebung beziehen nur 28,4 % der befragten Studierenden BAföG. 54,1 % 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 Arbeiten 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 8,73 €/m<sup>2</sup> (nettokalt), die deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,73 €/m<sup>2</sup> liegt. Darüber hinaus zahlen ein Drittel der Studierendenhaushalte mehr als 10 €/m<sup>2</sup>, darunter vor allem Mitglieder von Wohngemeinschaften. Entsprechend bezeichnen 34 % ihre Miete als (viel zu) hoch. Insgesamt resultiert daraus eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote von 36 % bezogen auf die Kaltmiete bzw. 46 % bei der Gesamtmiete.

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. Die meisten Studierenden sind daher Nachfrager im Marktsegment des städtischen Wohnens. Nimmt die Anzahl der Studierenden in Zukunft leicht zu, so führt diese Präferenz zu einer höheren Nachfrage im Marktsegment des städtischen Wohnens. Davon profitiert der Planungsraum West/Zentrum, wo laut Befragung 2022 37 % der Studierenden wohnen.

Im Bereich des preiswerten Wohnens erfüllt diese Lagekriterien – mit Ausnahme der Nähe zu den Hochschulen – teilweise auch Lobedawest. Nicht nur wegen der dortigen Studierendenwohnheime hat sich dieser Stadtteil im Ge-

<sup>6</sup> Im Rahmen der Befragung 2022 wurden Studierende und Auszubildende, die älter sind als 18 Jahre als eine Kategorie abgefragt, daher beziehen sich die Ergebnisse der Befragung, die in diesem Kapitel aufgeführt werden auf Studierende einschließlich Auszubildender.

gensatz zum Beispiel zu Winzerla als studentischer Standort etabliert. Laut Befragung 2022 leben 19 % der befragten studentischen Haushalte in Lobeda. 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.

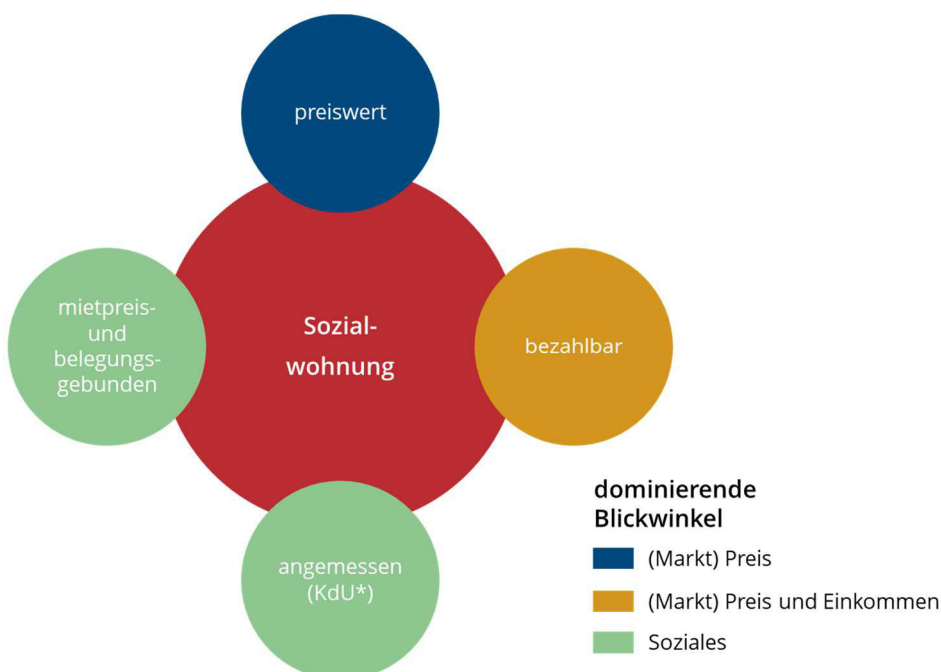
Entsprechend ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe. Zentral dafür ist das preiswerte Marktsegment. In der kommunalpolitischen Diskussion in Jena ist häufig die Rede vom „bezahlbaren Wohnen“ oder von „Sozialwohnungen“. Doch was genau verbirgt 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 lag 2022 der Durchschnitt der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen bei 6,10 €/m<sup>2</sup>, der Median bei 5,92 €/m<sup>2</sup>. Bei Angebotsmieten entsprach der Durchschnitt 10,54 €/m<sup>2</sup>, der Median 10,53 €/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 2022 liegt die Mietbelastungsquote in Jena bei durchschnittlich 23 % (Kaltmiete) – und damit genauso hoch wie 2017. Das heißt, Mieten und Einkommen sind in gleicher Weise gestiegen. 1-Personen-Haushalte sind mit einer Quote von 26 % am stärksten belastet, während 2-Personen-Haushalte nur 21 % ihres Einkommens aufwenden müssen (siehe Abbildung 2). Eine Mietbelastungsquote von 23 % – aber bruttokalt – in Jena ergab auch ein Forschungsprojekt „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile“ der Hans-Böckler-Stiftung (herausgegeben 2021, Datenbasis 2018).<sup>1</sup> Ähnlich hoch lagen die Quoten in Erfurt (22 %), Dresden (22 %) oder Leipzig (21 %).

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 HAUSHALTSGRÖßE 2022

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	kalt	gesamt
1 Person	406 €	7,61	531 €	9,91	26%	34%
2 Personen	516 €	7,33	681 €	9,71	21%	28%
3 Personen	660 €	8,34	848 €	10,78	24%	31%
4 und mehr Personen	822 €	8,52	1.073 €	11,19	24%	31%
gesamt	553 €	7,73	722 €	10,14	23%	30%

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

<sup>1</sup> Weitere Informationen siehe „Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten“ sowie „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile“ der Hans-Böckler-Stiftung von 2021 und Kapitel A 1.3 Mieten und Preise in „Wohnstadt Jena“.

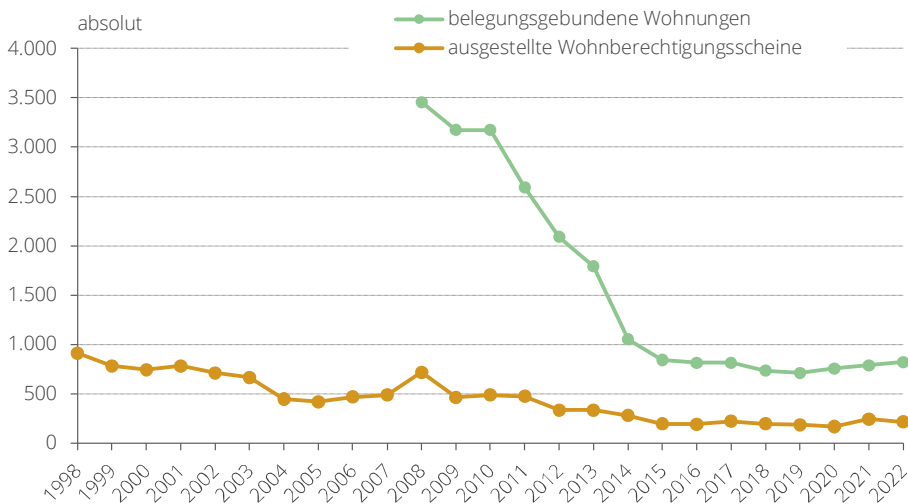
Im Mittelpunkt steht die **Objektförderung**, das heißt, durch finanzielle Förderung (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen etc.) werden Modernisierungen von vorhandenen Mietwohnungen, Ankäufe von Belegungsrechten im Bestand sowie der Neubau staatlich gefördert. Mit dieser finanziellen Unterstützung wird 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 25 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<sup>3</sup>. Darin enthalten sind unter anderem Festlegungen bezüglich der Zielgruppen (Einkommensgrenzen<sup>4</sup>) und der Anforderungen an die Wohnungen (maximale Wohnungsgrößen je Haushaltsgröße) sowie die angemessenen Miethöhen. Diese betragen 2021-2022 für Jena, Erfurt und Weimar maximal 5,90 €/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 13 Jahre später 804 Wohnungen (▶ siehe Abbildung 3). Auch wenn zum Jahresende 2021 insgesamt 123 Wohnungen aus der Bindung gefallen sind, kamen gleichzeitig 125 Wohnungen neu hinzu (Ziegesarstraße 9 bis 13) und 2022 weitere 35 Wohnungen, sodass die Gesamtzahl mit 824 Wohnungen in etwa stabil blieb.

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 3 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. Die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 führte jedoch zu einer zwischenzeitlichen Verschlechterung und die Anzahl der Antragstellungen verdoppelte sich kurzfristig.

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> Die Gültigkeit wurde bis 31.12.2022 verlängert. Ab 2023 gilt die Richtlinie für die Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025.  
<sup>4</sup> Es gelten die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes: Beispielsweise dürfen Einpersonenhaushalte über max. 1.200 € pro Monat verfügen, Alleinerziehende mit einem Kind max. 1.880 € und Paare mit zwei Kindern max. 2.800 €.

Die wirtschaftliche Schwächephase während der Covid-19-Pandemie führte ebenfalls zu einem Anstieg: Während 2020 nur 172 WBS ausgestellt wurden, stieg die Zahl 2021 auf 247 und 2022 auf 295 deutlich an.

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 2022 aktualisiert (►siehe Abschnitt C 1.3.2 und Kapitel A 1.3.4).

Das Wohngeld spielt quantitativ eine geringere Rolle als die KdU (►siehe Abbildung 5), 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. Durch die geplante Wohngeldreform mit Leistungsverbesserungen ist zukünftig mit einem Anstieg der Empfängerzahlen zu rechnen.

## 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 Ausblick 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 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 5,90 €/m<sup>2</sup> nettokalt<sup>5</sup>, die in Jena hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden sind: Die Analyse der Bestandsmieten ergab, dass 2022 rd. 12.000 Wohnungen für weniger als 5,90 €/m<sup>2</sup> vermietet waren, was ungefähr der Hälfte aller Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen entspricht. Unter den neueren Mietverträgen nimmt der Anteil an preiswerten Wohnungen jedoch kontinuierlich ab, 2022 lag er nur noch bei knapp 21 %. 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 2022 befragten Haushalten nur 7 % in einer privat vermieteten Wohnung zu 5,90 €/m<sup>2</sup> und weniger. Absolut betrachtet kann der Umfang an preiswerten Wohnungen in Jena auf rd. 14.000 Wohnungen geschätzt werden.

Schlussendlich sind auch die rd. 800 mietpreisgebundenen Wohnungen zu betrachten, die zum preiswerten Wohnungsbestand gehören. Als **bezahlbar** können in Jena Wohnungen mit einer Kaltmiete bis zu 6,50 €/m<sup>2</sup> bezeichnet werden. Dieser Wert leitet sich ab von den Daten zur Wohnsituation von 1-Personen-Haushalten aus

der Haushaltsbefragung 2022. Betrachtet werden Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen im unteren Drittel liegt. Im Durchschnitt verfügen sie über ein Einkommen von 1.360 €/Monat netto, was noch unterhalb der Einkommensgrenze des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes liegt (1.680 €/Monat) liegt. Diese einkommensschwachen Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 7,43 €/m<sup>2</sup> nettokalt und sind mit einer Mietbelastungsquote von 30 % überdurchschnittlich stark belastet (Jena: 23 %). 60 % von diesen Haushalten gibt weniger als 30 % ihres Einkommens für die Miete aus – diese Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 6,50 €/m<sup>2</sup>. Schätzungsweise 20.000 Mietwohnungen liegen unterhalb dieses Wertes, davon befinden sich bis zu 18.250 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

Zu den Sozialwohnungen gehören auch die **angemessenen** Wohnungen, deren Miete von jenarbeit oder dem Sozialamt übernommen wird, wenn sie von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden. Angemessen ist ein einfacher Standard, der durch den unteren Teil des Wohnungsmarktes abgebildet wird. Die Zahl der angemessenen Wohnungen kann auf Basis des „Schlüssigen Konzeptes“ der Stadt Jena, das der KdU-Richtlinie zugrunde liegt, ermittelt werden.<sup>6</sup> Als angemessen gilt beispielsweise für eine Person eine Wohnung mit 25 bis 48 m<sup>2</sup>, wenn die Netto-Kaltmiete bei maximal 6,09 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Betriebskosten von 1,27 m<sup>2</sup> liegt. Größere Wohnungen von 90 m<sup>2</sup> bis 105 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 48 m<sup>2</sup>, was maximal 353,28 € ergibt.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Diese Grenze entspricht der Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung für das Jahr 2021, deren Gültigkeit bis 31.12.2022 verlängert wurde.

<sup>6</sup> Analyse & Konzepte: Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2022

<sup>7</sup> Hinzu kommen noch die kalten Betriebskosten.

ABB. 4 GESCHÄTZTE ANZAHL AN SOZIALWOHNUNGEN IN JENA 2022



Berechnungen/Darstellung: Timourou

Diese Summe wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner ist und die m²-Miete höher ist, also zum Beispiel 40 m² und 8,00 €/m². Das führt dazu, dass es in Jena deutlich mehr angemessene Wohnungen gibt als preiswerte Wohnungen, aber weniger als bezahlbare Wohnungen. Analysiert man nämlich die Bestandsmieten der Jenaer Wohnungsunternehmen (Stand 31.12.2022) auf Basis der Angemessenheitsrichtwerte, so zeigt sich, dass knapp zwei Drittel aller Bestandsmieten

als angemessen gelten. Absolut entspricht dies ca. 16.600 Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen. Fast ein Drittel davon ist für 3-Personen-Haushalte und weitere 28 % für 2-Personen-Haushalte vorgesehen. 26 % entfallen auf 1-Personen-Haushalte und die restlichen 14 % auf Haushalte mit vier und mehr Personen. Für den Gesamtwohnungsmarkt kann die Zahl auf ca. 19.000 Wohnungen geschätzt werden.

### 1.3.3 EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

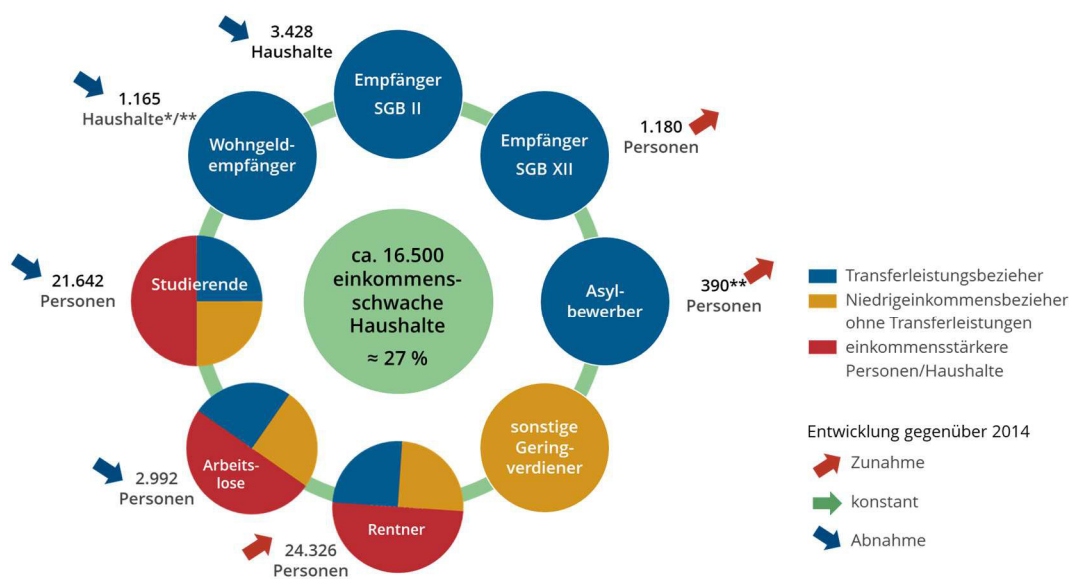
Einkommenschwache Haushalte stellen eine Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-)Preiserhöhungen liegt. Darüber hinaus aber haben sie durchaus unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum (►siehe Abbildung 5).

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.



ABB. 5 ANZAHL UND ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSCHWACHEN HAUSHALTE IN JENA 2022



\* nur Haushalte mit Mietenzuschuss  
 \*\* Stand 2021, 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>8</sup> bezogen im Dezember 2022 in Jena insgesamt 3.428 **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 und 2022 die geflüchteten aus der Ukraine als Leistungsbezieher hinzugekommen wären. 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 2020 weiter auf 315 zurück. 2021<sup>9</sup> zeichnete sich wieder ein Anstieg auf 390 ab.

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 61 % die 1-Personen-Haushalte. Diese stellen ungefähr 6 % 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. 19 % der Bedarfsgemeinschaften.

Ungefähr zwei Drittel davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren (Familien) machen 30 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena aus. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Wohnhaushalten liegt bei ca. 6,1 % und ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Für die Bedarfsgemeinschaften werden die **Kosten der Unterkunft** in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Durch diese Festlegung reagieren Bedarfsgemeinschaften wesentlich weniger sensibel auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt als andere einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Be-

<sup>8</sup> Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport SGB II (Monatszahlen). Jena, Stadt. Dezember 2022.  
<sup>9</sup> Zahlen für 2022 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

darfsgemeinschaften 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** (mit Mietzuschuss) 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), der in erster Linie auf eine Verbesserung der Einkommenssituation zurückzuführen sein dürfte. 2020 zeichnete sich zwar ein Anstieg auf 1.265 Wohngeldempfänger wegen der erneuten Wohngeldreform ab, 2021<sup>10</sup> ist die Zahl wieder auf 1.165 Haushalte zurückgegangen.

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 2022 zu nutzen, mit der die Einkommenssituation etwas differenzierter analysiert und ausgewertet werden kann. So ergeben die Daten im Hinblick auf die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumförderungsgesetzes, dass 22 % der Haushalte darunter liegen, bei 1-Personen-Haushalten sind es 37 %, bei Alleinerziehenden sogar 58 % während der Anteil bei 3- und 4-Personen-Haushalten mit jeweils 13 % am niedrigsten ist.

Eine größere Gruppe unter den Geringverdienern sind **Alleinerziehende**, soweit sie nicht Transferleistungsbezieher sind. Die Haushaltsgenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters wies Ende 2022 2.797 Haushalte alleinerziehender/alleinstehender Elternteile mit Kind(ern) aus, was 4,5 % aller Haushalte entspricht.<sup>11</sup> Laut Ergebnissen der

Bewohnerbefragung hat mehr als die Hälfte der Alleinerziehenden eine geringe Wohnkaufkraft und dadurch mit über 42 % eine deutlich höhere Mietbelastung als Familien insgesamt (30 %)

Auch **junge Familien** mit einem oder mehreren Kindern sind unter den Einkommensschwachen überrepräsentiert. 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>12</sup>

Als Universitätsstadt ist in Jena die Zahl von rd. 21.642 **Studierenden** (WS 2022/2023) 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. 36 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach (►siehe Kapitel C 1.1). Im Durchschnitt sind ihre Mietwohnungen knapp 60 m<sup>2</sup> groß, dafür bezahlen sie 6,57 €/m<sup>2</sup> kalt und die Mietbelastungs-

<sup>10</sup> Zahlen für 2022 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 Haushaltsgenerierung methodisch bedingt nicht erfasst werden können.

<sup>12</sup> Siehe „Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand“ 2016 von Michael Schier und Michael Voigtländer des IW Köln.

quote entspricht zwar mit insgesamt 22 % dem gesamtstädtischen Durchschnitt, aber für 1-Personen-Haushalte ist sie mit 27 % nettokalt bzw. 36 % Gesamtmiete überdurchschnittlich hoch. Allerdings benötigen von diesen längst nicht alle Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt nur 1.180 Personen (2022). In den nächsten Jahren ist aber damit zu rechnen, dass die Anzahl der arbeitsgefährdeten Senioren in Jena um bis zu 20 % zunimmt, und zwar aus zwei Gründen:<sup>13</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 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.

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 27 % aller Haushalte einkommensschwach sind, was rd. 16.500 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 auf Seite 7, Kapitel C 1.3 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 (26 %) (► 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 Wohnungen mit sehr ähnlichen Grundrissen in großer Stückzahl, beispielsweise 3 Räume mit 60- bis unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 25- bis 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

---

<sup>13</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.

dar, sondern entsprechen in etwa auch den Kriterien des geförderten Neubaus<sup>14</sup>.

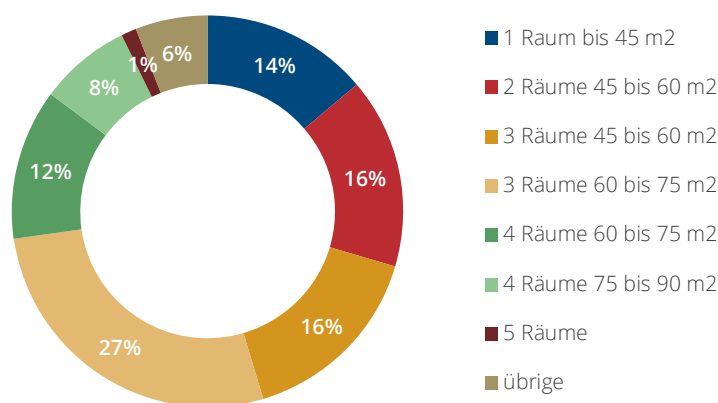
Für Haushalte, denen nach SGB II und SGB XII die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) übernommen werden, ergibt sich folgende Versorgungssituation: Rd. 62 % aller KdU-Empfänger sind 1-Personen-Haushalte, deren Zahl Ende 2021 ca. 3.000 betrug.<sup>15</sup> Für diese stehen dem allein bei den Wohnungsunternehmen rund 7.000 Wohnungen gegenüber, deren Miethöhe für eine Person angemessenen ist. Natürlich können in diesen Wohnungen auch Nicht-Transferleistungsbezieher mit niedrigeren Einkommen sowie einkommensstärkere Haushalte wohnen. 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 15.400 angemessene Wohnungen allein bei den Wohnungsunternehmen zur Verfügung, was mehr als ausreichend ist.

Neben den Transferleistungsempfängern sind es insbesondere weitere **1-Personen-Haushalte** wie Starter-Haushalte, Studenten und auch Senioren, unter denen der Anteil Einkommensschwacher – wie oben aufgezeigt – höher ist als bei den anderen Haushalten. Aus diesem Befund ist jedoch

nicht zu schließen, dass mehr 1-Raum-Wohnungen benötigt würden. Denn die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass nur 8 % 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.

Wie oben ausgeführt sind die meisten **Senioren** mit bezahlbarem Wohnraum gut versorgt. Subjektiv empfinden 82 % der Senioren ihre Miete als günstig oder angemessen. 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.

ABB. 6 PREISWERTE WOHNUNGEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN NACH WOHNUNGSGRÖßE



Datengrundlage: Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft 2022  
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 Programmjahr 2021 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP) gelten die Kriterien: eine Person bis zu 45 m², zwei Personen bis zu 60 m², drei Personen bis zu 75 m² und vier Personen bis zu 90 m².

<sup>15</sup> Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport Grundsicherung SGB II. Jena, Stadt. Dezember 2022.  
Für SGB II nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit, von den 1.064 SGB XII-Empfängern wohnt ein Teil in Pflegeheimen.

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 37 % gestiegen – was absolut betrachtet allerdings nur eine Zunahme um 390 auf 1.438 Haushalte bedeutet. Wesentliche Ursache dafür ist der Zuzug von Schutzsuchenden insbesondere bei Familiennachzug. 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 bereits in den letzten Jahren mehrmals dahingehend angepasst, dass mit einer deutlich höheren zulässigen Miethöhe der größte Teil der großen Wohnungen angemessen ist.

Die Haushaltgenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters wies Ende 2022 2.797 Haushalte **alleinerziehender**/alleinstehender Elternteile mit Kind(ern) aus, was 4,5 % aller Haushalte entspricht. Der Anteil schwankt innerhalb Jenas

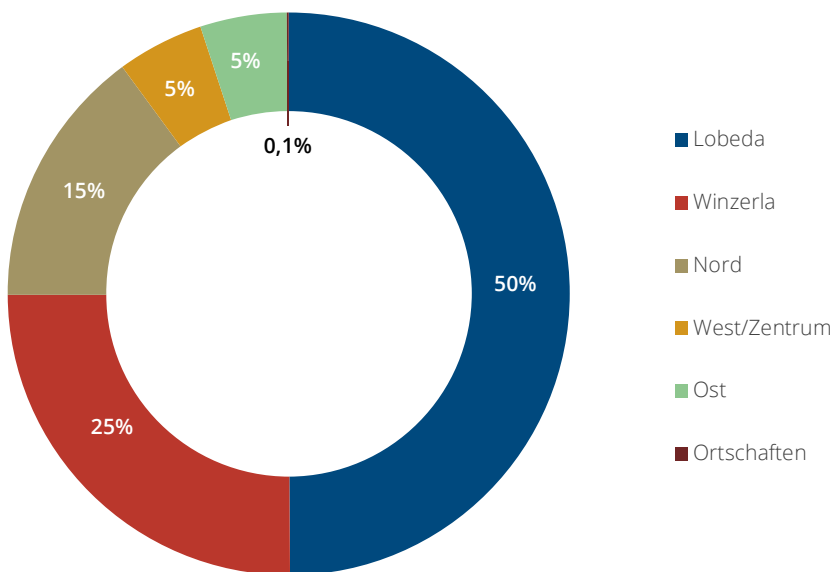
zwischen 3,8 % in den Ortschaften und 5,2 % in Lobeda. Umgekehrt betrachtet wohnt ein Viertel aller Alleinerziehenden in Lobeda. 665 oder fast ein Viertel aller Alleinerziehenden waren Bedarfsgemeinschaften, die Betroffenheit ist also wesentlich höher als im Durchschnitt. Weitere Angaben zur Einkommenssituation 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 vorhergehenden Kapitel umfasst das Angebot an Sozialwohnungen in Jena ungefähr 19.000 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 2022) 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 bis zu 2 €/m<sup>2</sup> weniger als Wohnungen privater Vermieter und sind zu etwas mehr als 80 % preiswert. Umgekehrt befinden sich in Nord nur 15 % der Sozialwohnungen und jeweils 5 % in West/Zentrum und Ost.

ABB. 7 GESCHÄTZTE VERTEILUNG DER SOZIALWOHNUNGEN IN JENA AUF DIE PLANUNGSRÄUME



Datengrundlage: Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft 2022  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die teilräumlich 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 75 % unterhalb 5,90 €/m<sup>2</sup> vermietet, während es in Winzerla generell kaum große Wohnungen gibt.

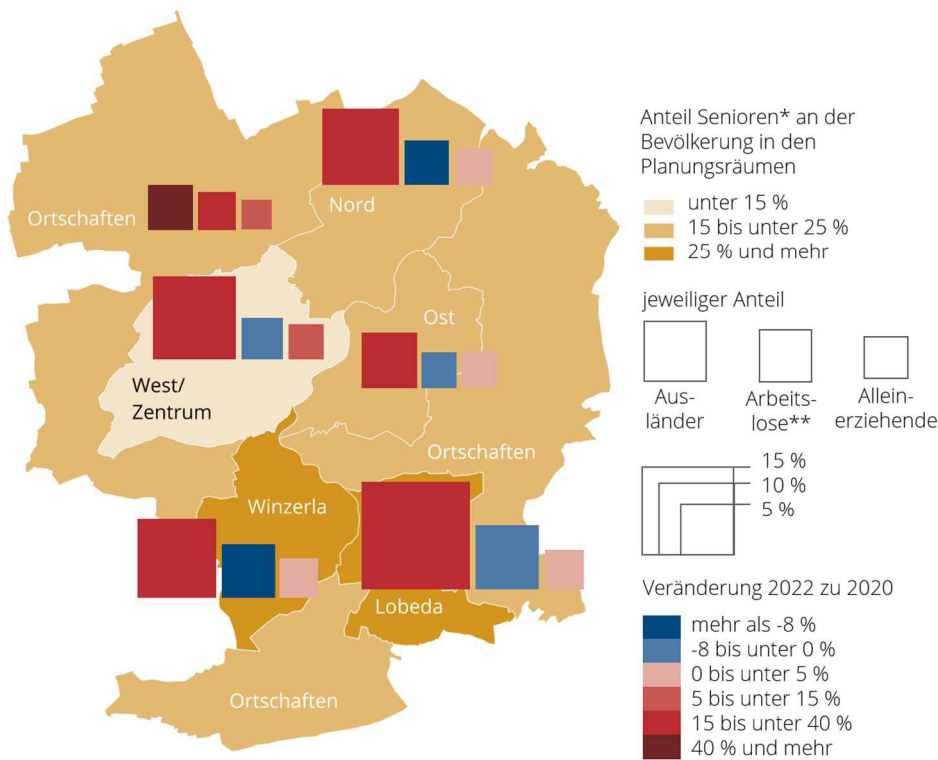
Die räumliche Verteilung der Sozialwohnungen korrespondiert auch mit der Sozialstruktur, wie die Abbildung 8 verdeutlicht. Die höchsten Anteile an

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 Lobeda mit 1.538 € am niedrigsten – gefolgt von Winzerla mit 1.806 € und Nord mit 1.833 € – ist es in den Ortschaften und Ost mit jeweils 2.167 € am höchsten, wobei in West/Zentrum und in den Ortschaften die Verteilung der Einkommensklassen am größten ist (► siehe Abbildung 9).

Zusammenfassend bedeutet die hohe Kongruenz in der räumlichen Verteilung von einkommensschwachen Haushalten einerseits und Sozialwohnungen andererseits zwar eine adäquate Versorgungssituation, aber zugleich eine beachtliche soziale Segregation.

ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2022



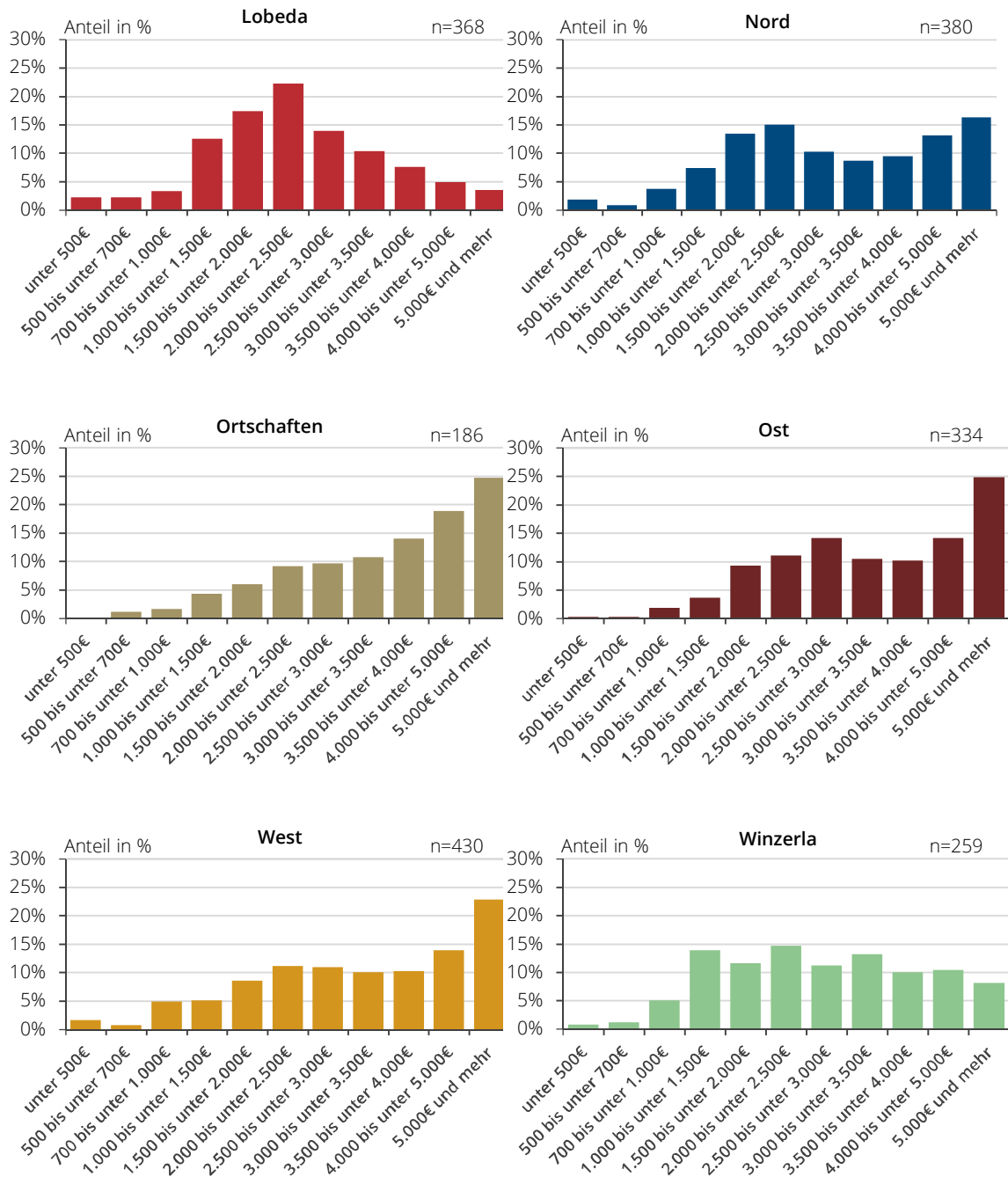
\* 60 Jahre und älter

\*\* 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 2022



Berechnungen/Darstellung: Timourou



### 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 aktuell rein **quantitativ** betrachtet die Versorgungssituation schwieriger wird, da sich der Bestand an Sozialwohnungen verringert und gleichzeitig durch den Zuzug aus der Ukraine sich die Nachfrage erhöht. 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 kommt Projekten, 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 erster 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 seit 1990 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. Danach blieben die Geburtenzahlen mehr oder weniger stabil (► siehe Kapitel A 1.1).

Wie Analysen, die mit der Erstellung der neuen Bevölkerungsprognose 2019 durchgeführt wurden, gezeigt haben, war 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 hatten diesen Rückgang mehr oder weniger ausgeglichen und führten in den einzelnen Jahren sogar zu einem leichten Anstieg der Geburten in Jena. Ungefähr drei Viertel der derzeit in Jena lebenden geflüchteten Frauen 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.

### 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. 2022 macht sich ein starker Rückgang von Geburtenzahl und Geburtenrate bemerkbar, der auch in anderen ostdeutschen Städten zu beobachten ist. Eine rückläufige Entwicklung der **Familien** setzte bereits 2019 ein, in den letzten zwei Jahren hat sie sich vorübergehend stabilisiert.

2022 lebten in Jena in rd. 10.530 Haushalten Kinder, bei 27 % 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 30 % jedoch dem Jenaer Durchschnitt.

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 zurückging.

2022 ist in Jena jedoch ein massiver Rückgang der Geburtenrate von 47,2 (2021) auf 37,6 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre zu verzeichnen. Dieser wird begleitet von einem Rückgang um 200 auf 835 Geburten, was einen historischen Tiefstand der letzten 20 Jahre darstellt. Eine ähnliche Entwicklung kann in vielen ostdeutschen Städten beobachtet werden, jedoch nicht so stark wie in Jena. Ob es sich hierbei eventuell nur um einen Ausreißerwert handelt oder um einen neuen Trend, bleibt erst mal abzuwarten. Einerseits waren rückläufige Geburtenzahlen – aufgrund der Abnahme der relevanten Altersjahrgänge sowie des Rückgangs der relativen Geburtenhäufigkeit bei

deutschen Frauen – zu erwarten. Andererseits führt die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zwar zu steigender Zahl der gebärfähigen Frauen, die jedoch ohne Männer kommen. Gleichzeitig können weitere Effekte eine Rolle spielen, wie beispielsweise eine verschobene Familienplanung aufgrund von Pandemie und darauffolgender Wirtschaftskrise.

Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena hat 2018 sowohl absolut als auch relativ mit 10.706 bzw. 17,5 % aller Haushalte ihren Höhepunkt erreicht. Gegenüber 2010 (8.969 bzw. 14,8 %) bedeutete dies einen Anstieg um rd. 1.740 Haushalte bzw. um 19 %. Seit 2019 zeichnete sich ein leichter Rückgang um 62 (2019) bzw. 115 Haushalte (2020) ab. 2021 und 2022 hat sich die Zahl der Haushalte mit Kindern vorübergehend stabilisiert. Ende 2022 lebten in Jena in 10.531 Haushalten Kinder, was 17,1 % aller Jenaer Haushalte entspricht. Diese Entwicklungen verlaufen in den Planungsräumen unterschiedlich (► 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 Haushaltsglied 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

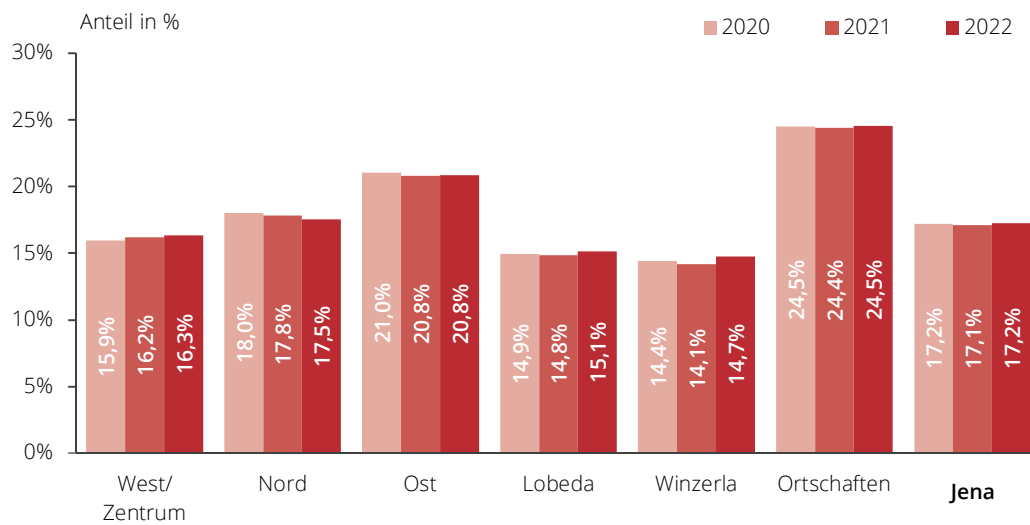
18 Jahren meist gesondert ausgewiesen. Dadurch ist eine Vergleichbarkeit zu Daten der Statistikstelle der Stadt Jena sichergestellt.

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. 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, 2023: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2022.

<sup>2</sup> S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2022 – Ergebnis des Mikrozensus.

ABB. 1 HAUSHALTE MIT KINDERN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2020 BIS 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

- So sind nach wie vor Familien mit aktuell 24,5 % am stärksten in den **Ortschaften** vertreten. Allerdings ist ihre Zahl stagnierend bis leicht rückläufig. Dies dürfte auf den Fortzug der erwachsen gewordenen Kinder aus denjenigen Haushalten, die vor einigen Jahren im Zuge des Eigenheimwerbs in die Ortschaften gezogen sind, zurückzuführen sein.
- Es folgt der Planungsraum **Ost**, wo der Familienanteil gegenüber 2010 von 17,6 % auf 20,8 % angestiegen ist. Zu den Planungsräumen mit dem stärksten Anstieg gegenüber 2010 gehört neben Ost (+ 20,6 %) auch der Planungsraum **Nord** (+ 21,5 %).
- Absolut gesehen hatte mit + 454 Haushalten (+ 20,4 %) die stärkste Zunahme der Familienhaushalte zwischen 2010 und 2022 der Planungsraum **West/Zentrum** zu verzeichnen. Ungefähr ein Viertel aller Haushalte mit Kind(ern) in Jena leben im Planungsraum West/Zentrum.
- 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 zwar wieder leicht an, was in erster Linie mit dem verstärkten Migrantenzuzug zu tun hatte. In Winzerla blieb er bis 2017 mehr oder weniger konstant. 2022 sind Lobeda und Winzerla die einzigen Planungsräume mit einem Zuwachs an Familien, was auf den Zuzug der Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist. Mit aktuell 15,1 % (Lobeda) bzw. 14,4 % (Winzerla) sind die Familienanteile in diesen Planungsräumen jedoch im gesamtstädtischen Vergleich (17,1 %) 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 2022 die Zahl der Ehepaare mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 28 % zurück, gleichzeitig stieg die

<sup>3</sup> S. Statistisches Bundesamt, 2023: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2022.

Zahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 35 % an.<sup>4</sup> Entsprechend hat sich der Anteil der Lebensgemeinschaften an den Familien von 16 % auf 24 % verschoben. Trotzdem überwiegen mit 51 % auch weiterhin die traditionellen Familien (2005: 63 %).

In Jena sind von allen Familien rd. 27 % alleinerziehend (2011: 28 %). Dies ist etwas mehr als im Bundesdurchschnitt (23 %)<sup>5</sup>, entspricht aber in etwa dem Landesdurchschnitt (25 %).<sup>6</sup> Rd.

86 % der Alleinerziehenden in Jena sind Frauen. Die große Mehrheit der Alleinerziehenden (71 %) 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.

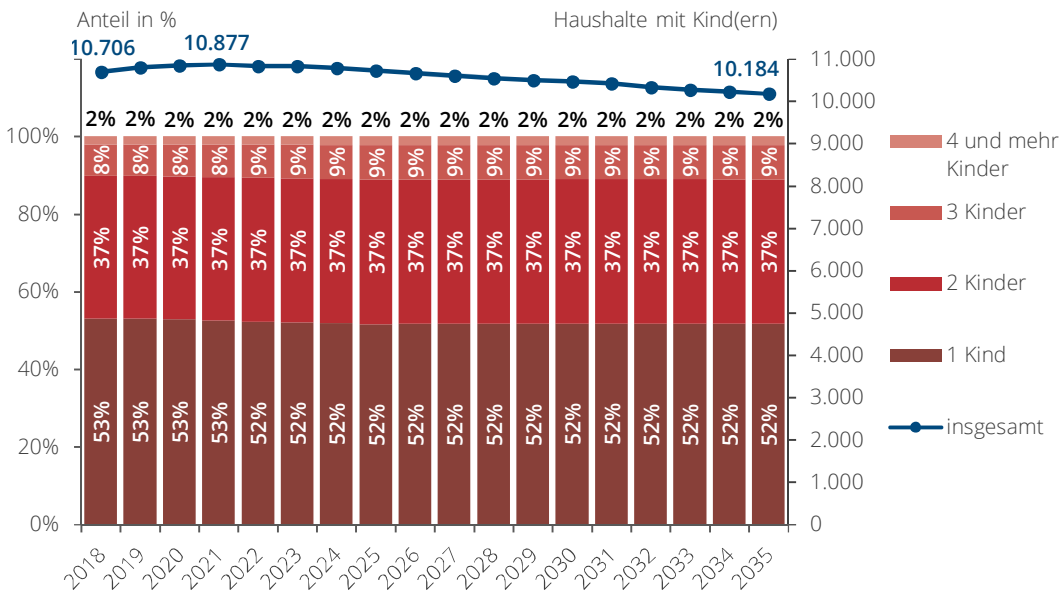
**1.4.2 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND AUSWIRKUNG AUF DEN WOHNUNGSMARKT**

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

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

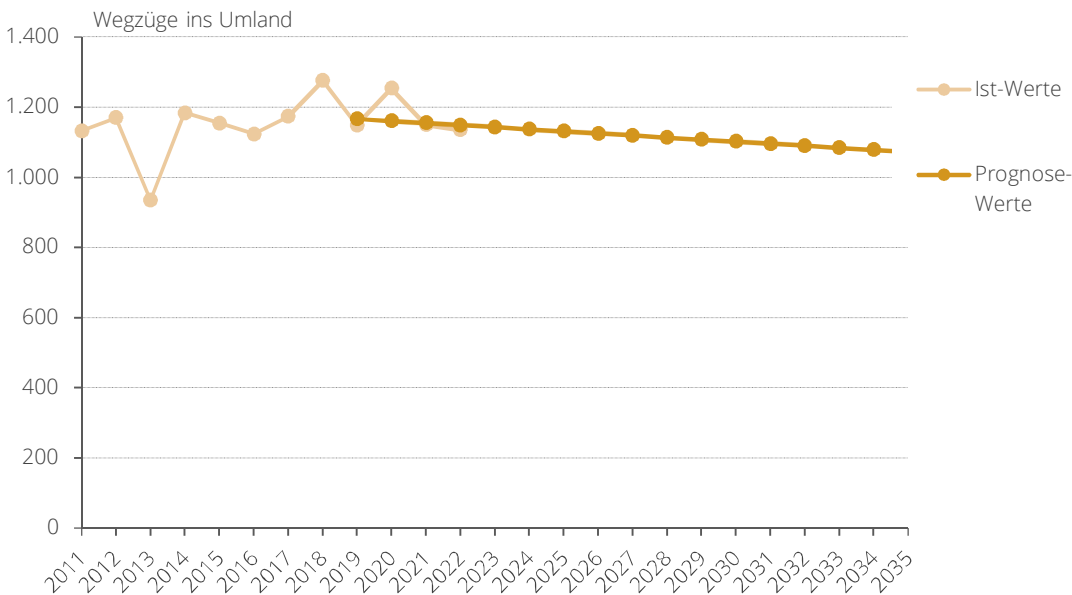
<sup>4</sup> S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2022 – Ergebnis des Mikrozensus.  
<sup>5</sup> S. Statistisches Bundesamt, 2023: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2022.  
<sup>6</sup> S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2022 – Ergebnis des Mikrozensus.

konstant, in allen anderen Planungsräumen nimmt sie ab.

Da perspektivisch weniger Familien in Jena leben, 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)



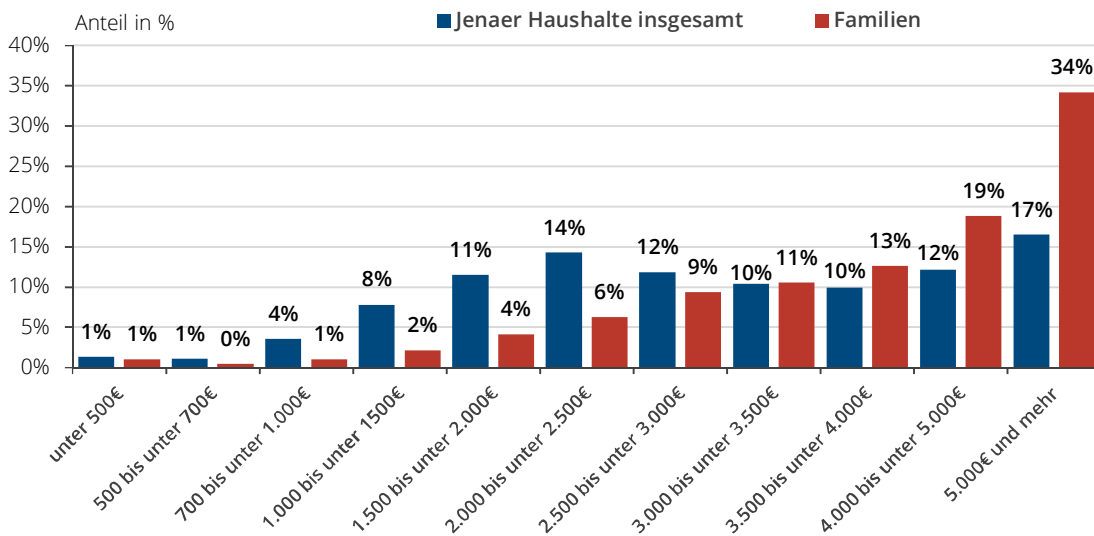
Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

### 1.4.3 WOHSITUATION UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER JENAER FAMILIEN

Ungefähr 71 % der Alleinerziehenden, die wiederum in 85 % 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 62 % mit einem Kind alleinerziehend. Der Anteil Alleinerziehender mit drei und mehr Kindern liegt bei rd. 9 %.

Weitere Ergebnisse zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Familien in Jena liefert die 2022 durchgeführte Bewohnerbefragung. So lag das monatliche **Haushaltsnettoeinkommen** der befragten Familien über dem Jenaer Durchschnitt, allerdings hängt dies mit der Haushaltsgröße eng zusammen (►siehe Abbildung 4).

ABB. 4 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2022



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

Ungefähr 9 % der befragten Familien verfügt über weniger als 2.000 € im Monat und mehr als die Hälfte der Familien hat mehr als 4.000 € monatlich zur Verfügung. Unter den Alleinerziehenden ist der Anteil der Geringverdiener deutlich höher und fast 54 % haben ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 € im Monat.

Zum Vergleich zeigt der Mikrozensus 2022 ein ähnliches Bild: So haben drei Viertel der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern in Deutschland ein monatliches Nettoäquivalenzeinkommen von unter 2.100 €, in den neuen Bundesländern sind es 83 %. Bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit minderjährigen Kindern haben im Bundesdurchschnitt jeweils 60 % der Haushalte ein Nettoäquivalenzeinkommen von unter 2.100 €. <sup>7</sup>

Im Ergebnis sind Alleinerziehende besonders stark **armutsgefährdet**, während Paare mit ein bis zwei Kindern die Haushaltsguppe mit der geringsten Armutsgefährdungsquote darstellen.

Wird 70 % des Medians als Grenze herangezogen, so haben laut den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2022 fast 9 % der Familien eine niedrige und 39 % eine hohe **Wohnkaufkraft**. <sup>8</sup> Bei den Alleinerziehenden weist ungefähr die Hälfte der Haushalte eine niedrige und 44 % 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.

Familien in Jena wohnen mit durchschnittlich 732 € Nettokaltmiete bzw. 946 € Gesamtmiete teurer als der Durchschnitt aller Jenaer Haushalte (554 € bzw. 723 €). Dies hängt auch mit dem höheren Wohnflächenkonsum zusammen, wobei in Relation zur Wohnungsgröße Familien mit 8,31 €/m<sup>2</sup> überdurchschnittlich viel **Miete**

<sup>7</sup> S. Statistisches Bundesamt, 2023: Haushalte und Familien Ergebnisse des Mikrozensus 2022.

<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.

bezahlen (Durchschnitt 7,73 €/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 7,50 €/m<sup>2</sup> und ungefähr ein Viertel mehr als 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Die **Mietbelastungs**quote der Familien entspricht dem Jenaer Durchschnitt sowohl bezogen auf die Gesamtmiete (bruttowarm) mit 30 % als auch bei der Kaltmiete mit 23 %. Allerdings geben Alleinerziehende in Jena im Durchschnitt 42 % des Einkommens für die Gesamtmiete aus, während Paare mit Kindern eine geringere Mietbelastung von 28 % haben.

Laut den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2022 wohnen rd. 38 % der Familien in Jena im **Eigentum**, der Eigentümeranteil ist somit überdurchschnittlich hoch (Jena gesamt: 34 %). Der Wunsch nach Eigentum ist bei den Familien sehr hoch. So möchten von den umzugswilligen und derzeit zur Miete wohnenden Familien 46 % 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 Hauptumzugsgrund.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt bei den befragten Familien 103 m<sup>2</sup>, als Mieter verfügen sie jedoch mit 85 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 2022 zeigen sich Familien in Jena relativ **zufrieden** mit ihrer Wohnsituation: 77 % der befragten Familien sind (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung und 78 % mit ihrem Wohngebiet.

## 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>

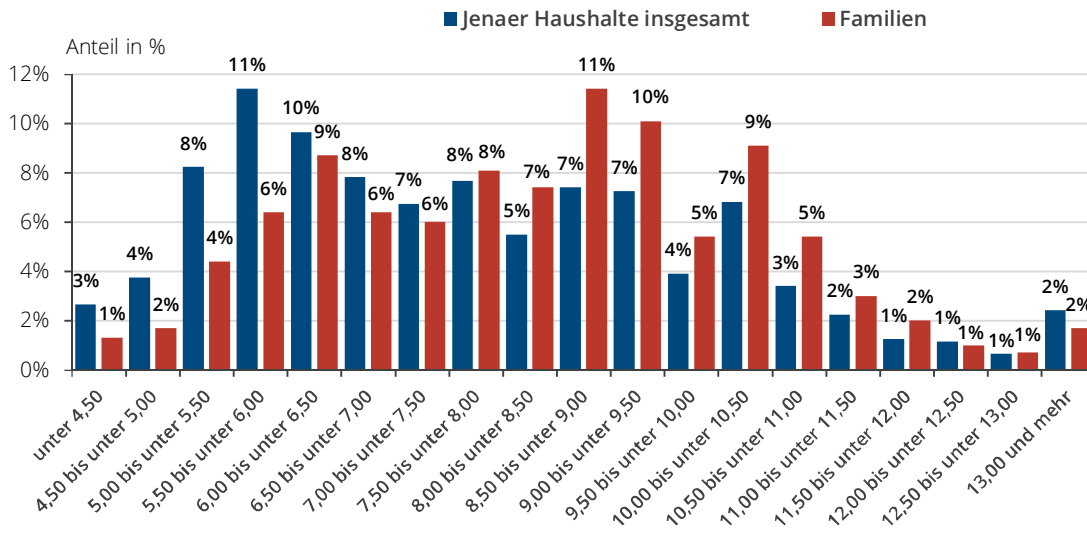
Hierzu zählen folgende Aspekte:

- 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.



ABB. 5 NETTOKALTMIETE 2022



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

## 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, so dass im Rahmen des Monitorings kein vollständiges Bild beschrieben werden kann.

### 1.5.1 MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

Als Folge der steigenden Lebenserwartung nimmt die Anzahl älterer Menschen mit Behinderung 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. 2021 war wieder ein leichter Anstieg auf 7.970 Schwerbehinderte mit gültigem Ausweis zu beobachten.<sup>2</sup> Somit waren 7,4 % 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 2021 wieder leicht angestiegen ist. Unter diesen nimmt vor allem die Anzahl der Senioren (65 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 hat sich gegenüber 2011 verdreifacht, sowohl durch den Zuzug von Ausländern als auch Flüchtlingen, zuletzt 2022 aus der Ukraine.

Die Lücken in der Statistik erschweren eine genauere Abschätzung der aktuellen Wohnraumversorgung sowie der zukünftigen Bedarfsentwicklung dieser Nachfragegruppen.

<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 IV/2021 der Statistikstelle Jena nach TLS-Statistik. Die Zahlen werden alle 2 Jahre erhoben. Hierbei werden nur die Schwerbehindertenausweise berücksichtigt. Zahlen für 2023 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

Behinderungen treten besonders in einem höheren Lebensalter auf. So machen 60 % 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 4.765 Personen um 16,8 % 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 Personen und hat sich bis 2019 auf 1.810 nahezu verdoppelt.<sup>4</sup>

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 drei Jenaer Wohnungsunternehmen geben an, rollstuhlgerichte Wohnungen in ihrem Bestand zu haben, die Anzahl dieser Wohnungen ist mit insgesamt 55 sehr gering. 41 % der Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen befinden sich in Gebäuden mit Aufzug. Hierbei handelt es sich vor allem um Neubau ab 1991 (57 % der Wohnungen dieser Baualterklasse) sowie Bestände des industriellen Wohnungsbaus (65 % der Wohnungen). Bei den vor 1950 errichteten Beständen, die vorwiegend niedriggeschossig gebaut wurden, sind 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.

<sup>4</sup> TLS: Empfänger von Leistungen nach 6. Kapitel – Eingliederungshilfe für behinderte Menschen.

### 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>5</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

Betrug 2011 der Anteil der **Migranten** an der Gesamtbevölkerung 8,3 %, so verdoppelte sich dieser bis Ende 2022 in Jena auf 17,1 %, was rd. 18.650 Migranten entspricht (►siehe Abbildung 1).<sup>6</sup> Alleine in den letzten zwei Jahren hat die Zahl der Migranten um rd. 2.700 weiter zugenommen.

Davon ist mit rd. 13.840 Personen bzw. 74 % 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 2022 hat sich die Zahl der Ausländer verdreifacht, insbesondere seit 2015 durch die Zunahme von Schutzsuchenden. Derzeit liegt in Jena der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung bei 12,7 %.

Weitere rd. 2.140 Personen werden als **Aussiedler** bezeichnet. Die Zahl der Aussiedler war seit mehreren Jahren leicht rückläufig, bleibt jedoch seit 2015 mehr oder weniger konstant.

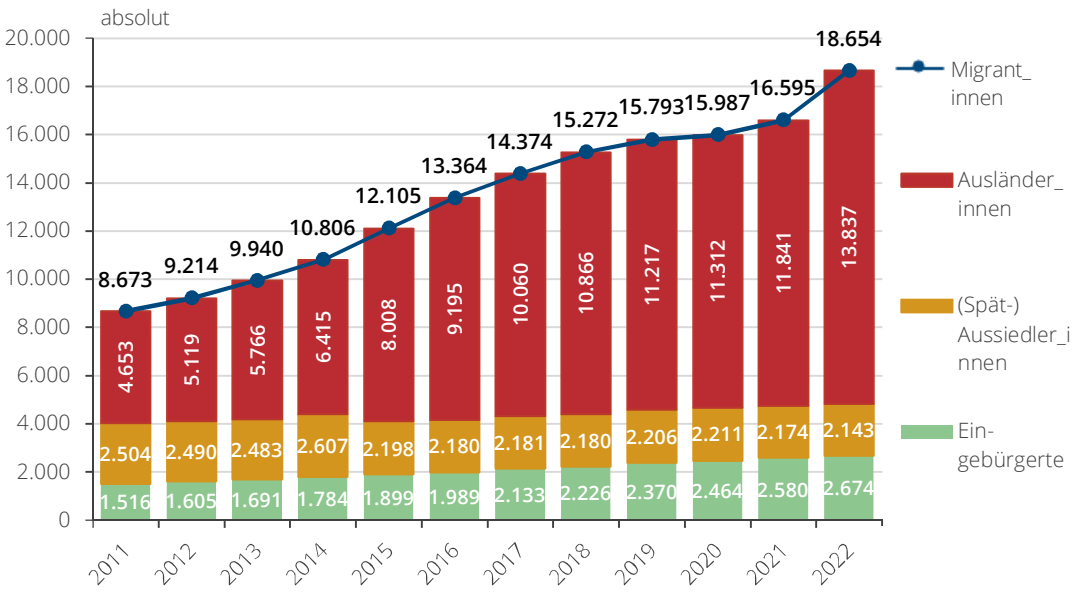
Die Zahl der **Eingebürgerten** nimmt hingegen weiter zu, allein zwischen 2011 und 2022 ist sie um 76 % gestiegen. Ende 2022 lebten in Jena 2.674 Eingebürgerte.

Aufgrund historischer Ereignisse kommen die Aussiedler meist aus der Russischen Föderation, Polen, Rumänien und Kasachstan. Bei den Eingebürgerten liegen für Jena keine Daten zur Herkunft vor. Deutschlandweit kommen laut Mikrozensus 2022 fast zwei Drittel ursprünglich aus Europa, schwerpunktmäßig aus der Türkei, Polen oder der Russischen Föderation. Fast ein Viertel stammt ursprünglich aus Asien, vor allem aus Kasachstan, Afghanistan, Syrien oder dem Iran.

<sup>5</sup> S. Quartalsbericht IV/2015 sowie aktuelle Quartalsberichte der Statistikstelle Jena.

<sup>6</sup> Zu Struktur, Entwicklung und räumlicher Verteilung Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023.

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		2021		2022	
Ausländer	4.653	4,5%	5.766	5,5%	8.008	7,5%	10.060	9,3%	11.217	10,3%	11.841	10,9%	13.837	12,7%
Aussiedler	2.504	2,4%	2.483	2,4%	2.198	2,1%	2.181	2,0%	2.206	2,0%	2.174	2,0%	2.143	2,0%
Einbürgerungen	1.516	1,5%	1.691	1,6%	1.899	1,8%	2.133	2,0%	2.370	2,2%	2.580	2,4%	2.674	2,5%
<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>16.595</b>	<b>15,3%</b>	<b>18.654</b>	<b>17,1%</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 2023“ (▶siehe jena.de).

Hinsichtlich der Herkunftsländer ergibt sich für die Gruppe der **Ausländer** folgendes Bild:

- 45 % der Ausländer in Jena kommen aus Asien, weitere 43 % aus Europa, 7 % aus Afrika, rd. 4 % 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. 2014/2015 und 2022 kam der sprunghafte Anstieg mit der Fluchtmigration hinzu.

Obwohl die einzelnen Beweggründe für ein Leben in Jena statistisch nicht erfasst werden, lassen sich über die Herkunftsländer Vermutungen und Annahmen ableiten:<sup>7</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 2021 rd. 1.810 Personen (15 % aller Ausländer). 2022 hat wiederum der Krieg in der Ukraine eine weiteren Zuzug Schutzsuchender ausgelöst. Lebten Ende 2013 noch rd. 400 Personen aus der Ukraine in Jena, so waren es Ende 2022 fast 2.000 Personen. Demnach kommen derzeit rd. 14 % der Ausländer in Jena aus der Ukraine.
- Im Kontext der **Bildungsmigration** stehen vorrangig Personen aus China (2022: 5 %) und Indien (6 %) sowie aus den europäischen Ländern. Der kontinuierliche Anstieg deutet auf die wachsende internationale Bedeutung von Jena als Wissenschafts- und Forschungsstandort hin. Ihre Zahl stagniert derzeit.
- Die **Arbeitsmigration** wird insbesondere durch die Arbeitnehmerfreizügigkeit innerhalb der EU befördert, die meisten Ausländer kommen aus Italien (2022: 3 %), Polen und Rumänien (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 und ihre Anzahl ist in den letzten Jahren überall angestiegen (►siehe Abbildung 3). Migration ist damit zunehmend ein gesamtstädtisches Thema. 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. Seit 2010 liegt der Anteil von Migranten in Lobeda stets deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. 2022 lebten in Lobeda 38 % aller Migranten in Jena, ihr Anteil an der Lobedaer Bevölkerung betrug 28,7 %. 2011 lag der Anteil noch bei 14,7 %. Lobeda übernimmt also eine wichtige Integrationsaufgabe in Jena.

In Winzerla liegt das Mietpreisniveau ebenfalls auf einem vergleichsweise günstigen Niveau, doch höchstwahrscheinlich aufgrund der gering ausgeprägten Infrastruktur und sozialer Bindungen war dieser Planungsraum bisher für Migranten weniger attraktiv. Erst in den letzten Jahren hat ihre Zahl deutlich zugenommen – und zwar stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt – im Ergebnis liegt der Migrantenanteil 2022 mit 15,2 % aber noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,1 %.

<sup>7</sup> Ausführlicher zu der Herkunft der Jenaer Ausländer siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023, Kap. 2.3 und 2.4.

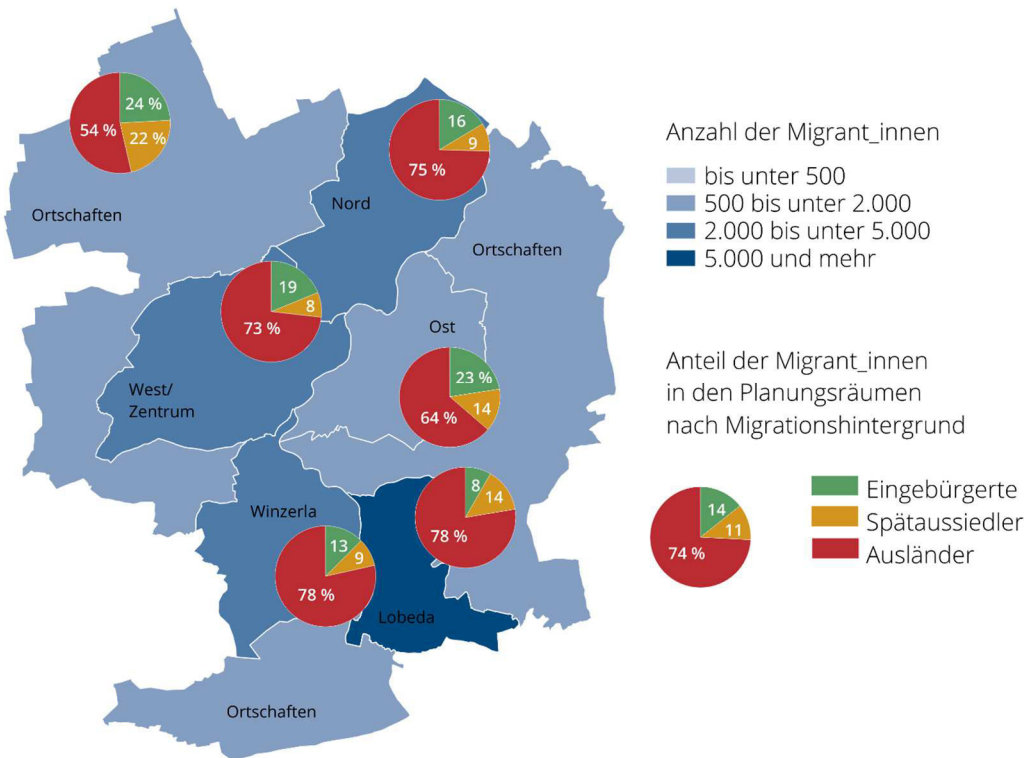
Deutlich höhere Anteile weist der Planungsraum West/Zentrum auf. Ungefähr ein Viertel aller Migranten wohnt in West/Zentrum, der Anteil an Einwohnern entspricht 17,8 %. Im Vergleich zu Lobeda leben dort häufiger länger Ansässige – darunter Eingebürgerte – sowie Besserverdienende und höher Qualifizierte insbesondere aus dem akademischen Bereich sowie Studierende.

Im Planungsraum Nord mit einem 14,9 %-igen Anteil an Migranten haben in den vergangenen Jahren Not- und Gemeinschaftsunterkünfte für ansteigende Werte gesorgt. Eine wichtige Rolle spielt auch der höhere Anteil an ausländischen Studierenden aufgrund der Wohnungsangebote in Studierendenwohnheimen.<sup>8</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 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Kartengrundlage: Stadt Jena  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

<sup>8</sup> Ausführlicher zu der räumlichen Verteilung der Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023, Kap. 5.

## 1.6 WOHNUNGSMARKTSEGMENTE

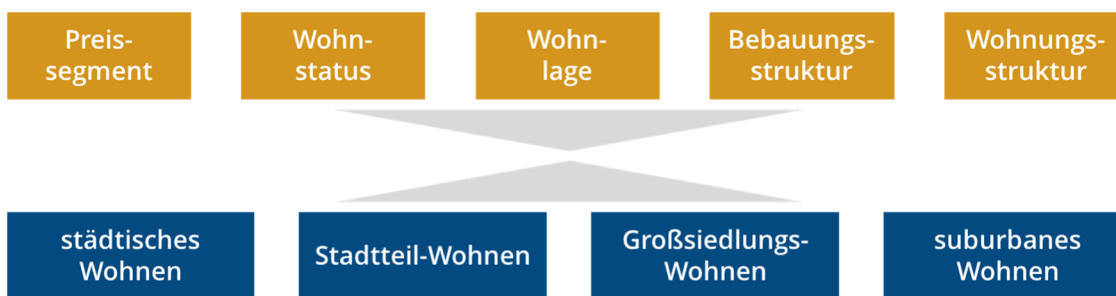
Ziel dieses Abschnittes ist es, das Wohnungsangebot für in Jena typische Marktsegmente zusammenzufassen als Grundlage für die Frage der Stadtentwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung. Zugleich lassen sich modellhaft die Wohnungsmarktsegmente den unterschiedlichen Zielgruppen der Wohnungsnachfrage 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.

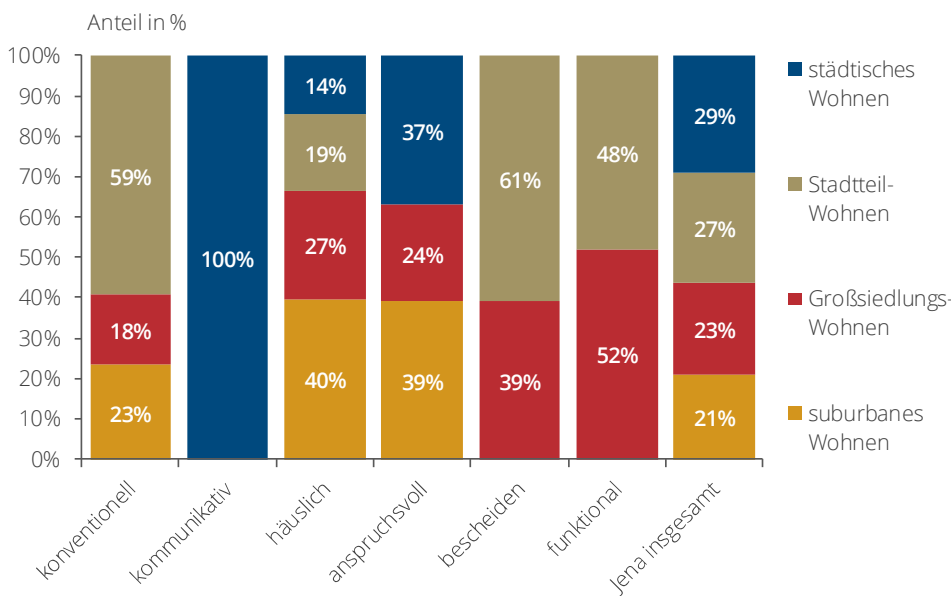
Wie stark die Marktsegmente am Jenaer Wohnungsmarkt vertreten sind und wie viel Wohnraum in den unterschiedlichen Marktsegmenten zukünftig nachgefragt wird, hängt von der vorhandenen Bebauung und der qualitativen Nachfrageentwicklung ab.

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.

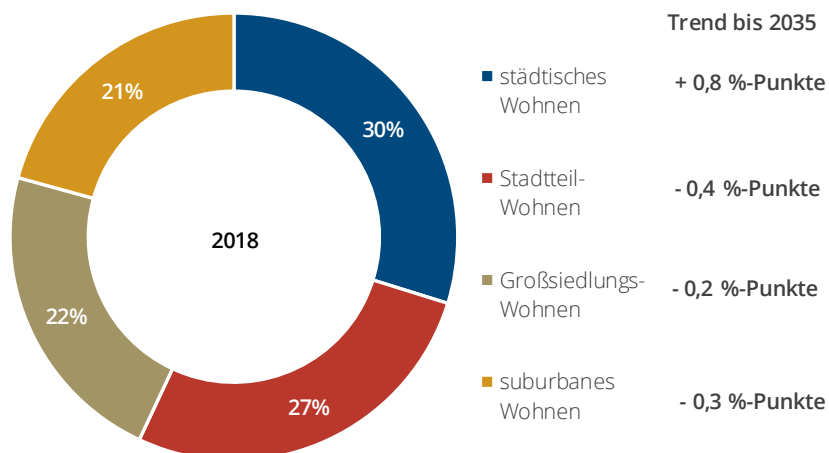
Um die Nachfrage nach den Marktsegmenten bis 2018 fortschreiben und bis 2035 vorausberechnen zu können, wird die Verteilung der Wohnkonzepte nach Marktsegmenten konstant gelassen. Indem von 2011 bis 2018 der Anteil der kommunikativen und häuslichen Haushalte zu und der der anspruchsvollen und konventionellen 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, durchgrünten 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 Niedrigeinkommensbezieherinnen 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. Mit dem Ziel, über ausreichend Wohnraum zu verfügen und letztendlich die Anspannungen am Jenaer Wohnungsmarkt weiter zu reduzieren, werden für Neubauprojekte weitere Wohnbauflächen benötigt. Obwohl in Jena aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten die Wohnbauflächenpotenziale determiniert sind, lagen die Neubauquoten in den letzten Jahren auf einem im regionalen Vergleich ausgesprochen hohen Niveau. Von 2014 bis 2018 wurden in Jena durchschnittlich 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut; in Erfurt beispielsweise waren es nur 1,6 Wohnungen und in Thüringen 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Auch zukünftig werden neue Wohnbaustandorte benötigt, denn den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose nach wird ein Nachfrageanstieg von 2018 bis 2035 um 1.293 Personen erwartet (Real Case). Die Bereitstellung von Wohnbauflächen beinhaltet jedoch nicht nur einen quantitativen Aspekt, sondern auch einen qualitativen, denn verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen auch verschiedenen 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 einen sparsamen

Flächenverbrauch sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt.

In diesem Sinne wird die 2016 vom Stadtrat beschlossene Wohnbauflächenstrategie der Stadt Jena aktualisiert, indem zuerst das aktuelle Wohnbauflächenpotenzial ermittelt und bewertet wird. Dabei wird das Wohnungsangebot sowohl in Form von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Bauweise, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. In einem zweiten Schritt wird, basierend auf der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019, die zukünftige Nachfrageentwicklung nach quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten abgeleitet. Dabei werden auch die Stadt-Umland-Beziehungen berücksichtigt. Danach werden in Form einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und schlussendlich Strategien für die Wohnbauflächenentwicklung abgeleitet. Bei allen Schritten wird zwischen kurzfristigen (2019 bis 2025), mittelfristigen (2026 bis 2030) und langfristigen (2031 bis 2035) Zeiträumen unterschieden. Die Wohnbauflächenkonzeption wurde 2021/22 durch eine Alternativenprüfung ergänzt (►siehe Abschnitt 1.7.6) und die Standortliste aktualisiert.

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 Rundungen zurückzuführen sind.

### KURZFRISTIG UMSETZUNG ERFORDERLICH

Auf bewerteten Wohnbauflächen und mobilisierbaren Baulücken steht in Jena für den Zeitraum von 2019 bis 2035 ein Potenzial von ca. 4.830 Wohnungen auf Wohnbauflächen und in Baulücken zur Verfügung. Davon können 46 % kurzfristig, 33 % mittelfristig und 21 % langfristig gebaut werden. Während kurz- und mittelfristig vor allem Geschosswohnungen mobilisierbar sind, stehen die Potenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend erst mittel- und langfristig zur Verfügung. Mit Blick auf die zu erwartende Nachfrageentwicklung gibt es kurzfristig zu wenig Potenziale für die kleinteilige Bebauung. Da auf dieses Defizit kurzfristig

nur bedingt reagiert werden kann, besteht Gefahr, dass die Abwanderung in das Umland weiter zunimmt. Im Gegensatz dazu gibt es für den Geschosswohnungsbau kurz- und mittelfristig ausreichend Potenziale. Werden diese kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen bebaut und die Nachfrage entwickelt sich entsprechend den Ergebnissen der Basis-Variante, so können neue Qualitäten geschaffen und mit der Angebotsausweitung eine Entspannung des Wohnungsmarktes bewirkt werden. Sollte hingegen die Ziel-Variante eintreffen, so werden alle vorhandenen Potenziale sowie langfristig zusätzlichen Flächen für den Geschosswohnungsbau benötigt.

### 1.7.1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN

Seit vielen Jahren werden in Jena im Rahmen des "Monitorings zum Stadtumbau" Wohnbauflächen erfasst und bewertet, die Ergebnisse werden regelmäßig im "Wohnstadtordner" veröffentlicht.<sup>1</sup> Aufbauend auf dem 2013 beschlossenen Gartenentwicklungskonzept erfolgte im Jahr 2015/16 die Zusammenstellung von Flächenvorschlägen für Wohnen durch den Regionalverband "Jena- Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V. Anschließend erfolgte eine umfassende Flächenprüfung durch das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt in Abstimmung mit den Eigenbetrieben KIJ und KSJ. Das Ergebnis der Prüfung lag dem Stadtrat und dem Regionalverband im Mai 2016 vor.<sup>2</sup> Die Ergebnisse aller Arbeitsschritte wurden in der "Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030" zusammenfassend dargestellt und im September 2016 als Handlungsgrundlage beschlossen.<sup>3</sup> Das damals ermittelte Wohnbauflächenpotenzial wurde, basierend auf einer erneuten Flächenprüfung und -bewertung, mit der hiermit vorliegenden Wohnbauflächenkonzeption aktualisiert. Im Ergebnis wurde zum Stand 31.12.2018 ein Wohnbauflächenpotenzial von **108,7 ha** noch freier, bebaubarer Flächen ermittelt, auf denen rechnerisch **rd. 4.200 Wohneinheiten** errichtet werden können. Hinzu kommen noch Baulücken (►siehe Abschnitt 1.7.2). Auf ungefähr zwei Drittel der Flächen können Mehrfamilienhäuser entstehen und auf einem Drittel in Ein- und Zweifamilienhäuser.

#### MEHRFAMILIENHÄUSER

Insgesamt sind Potenziale für 2.744 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden, davon stehen

- kurzfristig 1.699 Wohnungen (62 %) und
- mittelfristig 765 Wohnungen (28 %)

zur Verfügung (►siehe Abbildung 1). Die Verfügbarkeit der Flächen hängt maßgeblich vom planungsrechtlichen Status, aber auch von der Erschließung, den Eigentumsverhältnissen oder von individuellen Gründen, wie zum Beispiel der Insolvenz eines Bauträgers, ab. Deswegen bewertet der Fachdienst Stadtentwicklung sowie Timourou die Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit der Vermarktung und wies sie den drei Zeitabschnitten zu. Dabei wurde ein größerer Standort, dessen Realisierung in zwei Bauabschnitten erfolgen soll, auf zwei Zeitabschnitte aufgeteilt (►siehe Tabellenübersicht 1.7.7). Demnach hängt die Verteilung der Potenziale auf die drei Zeiträume maßgeblich von dem unterschiedlichen planungsrechtlichen Status ab, der im Folgenden mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet wird.

Was sich hinter dem jeweiligen Status verbirgt und inwieweit sich dies auf die Verfügbarkeiten auswirkt, kann dem Informationskasten zum planungsrechtlichen Status entnommen werden (►siehe Seite 3). Da es sich bei den Flächen für den Geschosswohnungsbau zu zwei Drittel um planungsrechtlich gesicherte (A) oder geplante Wohnbaustandorte (B) handelt, kann der Großteil bereits kurz- und mittelfristig bebaut werden (►siehe Anhang Abbildung 21). Absolut betrachtet handelt es sich dabei um 1.887 Geschosswohnungen. Weitere 19 % beziehungsweise 515 Wohnungen können auf FNP-Vorbehaltsflächen (C) realisiert werden, davon 415 kurz- und mittelfristig sowie 305 Wohnungen auf den zusätzlichen Vorbehaltsflächen (D).

<sup>1</sup> Unter dem Titel „Wohnstadt Jena – Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung“ führt die Stadt Jena seit 2003 ein umfangreiches Monitoring zu allen Bereichen des Wohnungsmarktes sowohl in analytischer als auch prognostischer Hinsicht durch. Die Thematik der Wohnbauflächen wird in den Kapiteln A 2.6 und B 5 behandelt (siehe <https://planen-bauen.jena.de/wohnen>).

<sup>2</sup> Vgl. Stadtrats-Beschluss Nr. 13/2051-BV „Gartenentwicklungskonzept, Teil Entwicklungsperspektiven und zeitliche Umsetzung“ vom 11.09.2013 sowie den Stadtrats-Bericht Nr. 16/0831-BE „Ergebnis der Prüfung der Flächen des Regionalverbandes Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V.“ vom 18.05.2016. Dabei wurden für alle Flächen nach einem vereinheitlichten methodischen Prinzip 21 für eine Bewertung relevante Parameter erhoben, aufgeteilt in die vier Kategorien Erschließung, Umwelt, Planung und Lage. Über GIS-Operationen wurden aus anderen GIS-Daten weitere 15 Parameter ermittelt (z. B. Eigentumsverhältnisse). Die abschließende Bewertung erfolgte in qualitativer Form in den Bereichen Marktsegment, Wirtschaftlichkeit, Nutzungskonflikte, sonstige Entwicklungs- bzw. Mobilisierungshemmnisse, Nachhaltigkeit sowie Natur- und Umweltschutz. Aus der Gesamtschau wurde die Eignung als Wohnbaufläche abgeleitet.

<sup>3</sup> Siehe Stadtrats-Beschluss Nr. 16/0976-BV „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ vom 21.09.2016.

**PLANUNGSRECHTLICHER STATUS UND MOBILISIERUNGSRISIKEN**

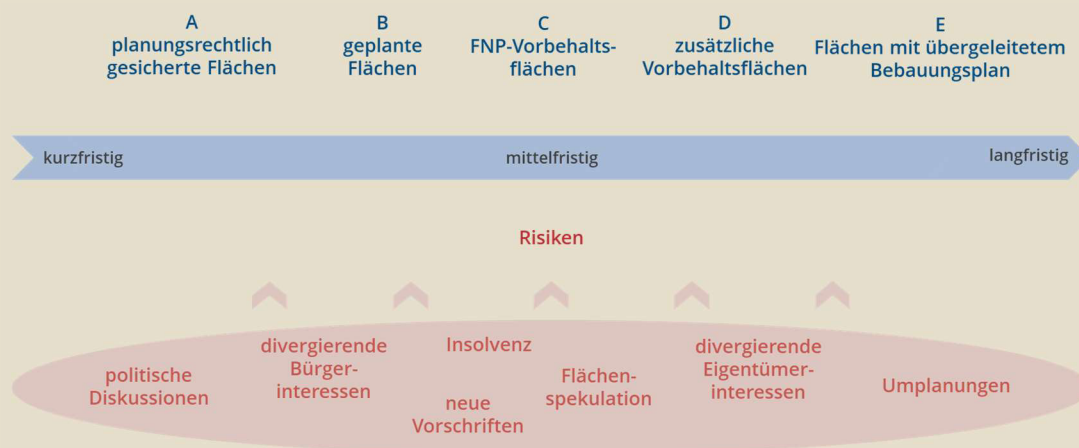
Im Hinblick auf den planungsrechtlichen Status existieren fünf Gruppen. Bei Flächen mit dem Buchstaben A handelt es sich um planungsrechtlich gesicherte und somit aktuell bebaubare Standorte (Satzung nach § 30 BauGB/materielle Planreife nach § 33 BauGB), die sowohl Wohnbauflächen als auch zu einem geringen Teil gemischte Bauflächen umfassen. Für geplante Standorte mit dem Buchstaben B besteht derzeit noch kein verbindliches Baurecht, mit dem bauleitplanerischen Verfahren wurde aber bereits begonnen. Insofern stellen diese in der Regel ein kurz- bis mittelfristig verfügbares Potenzial dar. Die FNP-Vorbehaltsflächen mit dem Buchstaben C sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gekennzeichnet, aber es wurde noch kein bauleitplanerisches Verfahren begonnen. Sie stehen größtenteils erst mittel- und langfristig zur Verfügung. Für eine Nutzung der weiteren Vorbehaltsflächen mit dem Buchstaben D ist noch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sodass auch diese Flächen erst mittel- und langfristig bebaut werden können. Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Gebiete mit übergeleiteten Bebauungsplänen dar (Buchstabe E). 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 noch unbebauten Teilflächen 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.

Insgesamt ist der planungsrechtliche Status ein zentraler Indikator für die zeitliche Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit der Flächen. Aus diesem Grund können die bewerteten Wohnbauflächen anhand vom planungsrechtlichen Status den drei Zeiträumen zugeordnet werden (▶siehe Abbildung 2). Allerdings können unvorhersehbare Risiken wie politische Diskussionen, divergierende Eigentümerinteressen, Bürgerinitiativen, wirtschaftliche Schwierigkeiten des Projektentwicklers oder auch spekulatives Liegenlassen die Verfügbarkeit erheblich beeinflussen. Die Risikofaktoren können eine zeitliche Verzögerung oder im ungünstigsten Fall eine Verhinderung der Flächenentwicklung bewirken. Waren Hemmnisse zum Bearbeitungszeitpunkt bekannt, so flossen diese bereits in die Bewertung ein. Im günstigen Fall kann der Wegfall eines Risikos somit auch zu einer früheren Vermarktung beitragen.

INFORMATION

ABB. 1 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN VON RISIKEN AUF DIE VERFÜGBARKEIT



Darstellung: Timourou

ABB. 2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
<b>gesamt</b>	<b>1.910</b>	<b>1.369</b>	<b>919</b>	<b>4.198</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	211	604	639	1.454
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	1.699	765	280	2.744

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Mit Blick auf die qualitativen Aspekte ist eine Unterscheidung der Wohnbauflächenpotenziale nach **Marktsegmenten** sinnvoll. Weitere Informationen zu den Marktsegmenten in der Stadt Jena können dem folgenden Informationskasten entnommen werden. Von den 2.744 möglichen Geschosswohnungen können rd. 1.550 Wohnungen (56 %) dem Marktsegment des Stadtteil-Wohnens zugeordnet werden; davon stehen drei Viertel kurzfristig zur Verfügung. Mit einem Anteil von 29 % bildet das städtische Wohnen einen weiteren Schwerpunkt. Diese fast 790 Wohnungen sind hingegen vor allem mittelfristig bebaubar. Das sub-urbane Wohnen und das Großsiedlungs-Wohnen spielen beim Geschosswohnungsbau mit Anteilen von 7 % und 8 % eine untergeordnete Rolle.

Das Segment des Stadtteil-Wohnens ist vor allem im Planungsraum Nord vertreten, während das Segment des städtischen Wohnens vielmehr im Planungsraum West/Zentrum zu verorten ist. Entsprechend konzentriert sich der Geschosswohnungsbau vor allem auf diese beiden Planungsräume (►siehe Abbildung 3). Bei den Standorten für den Geschosswohnungsbau handelt es sich nicht nur um zentral gelegene, sondern häufig auch um kleine Flächen.

### EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Insgesamt wurden Wohnbaustandorte für 1.454 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfasst. Im Gegensatz zu den Geschoss-

wohnungen stehen jedoch nur wenige Wohnungen kurzfristig zur Verfügung. Stattdessen können 42 % der Wohnungspotenziale erst mittelfristig und 44 % langfristig gebaut werden. Die geringe Anzahl an kurzfristig zur Verfügung stehenden Potenzialen ist auf einen im Vergleich zum Geschosswohnungsbau geringen Anteil an planungsrechtlich gesicherten oder geplanten Wohnbaustandorten zurückzuführen. Stattdessen werden drei Viertel der Potenziale den FNP-Vorbehaltsflächen (39 %), zusätzlichen Vorbehaltsflächen (21 %) und Flächen mit übergeleiteten Bebauungsplänen (18 %) zugeordnet.

Auf den FNP-Vorbehaltsflächen und zusätzlichen Vorbehaltsflächen wurde vom Fachdienst Stadtentwicklung das Potenzial über die Fläche und Wohnungsdichte geschätzt, indem für Standorte mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise 20 Wohnungen je ha zugrunde gelegt wurden.

In der Praxis kollidiert die Bauform frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser mit dem Ziel einer ressourcenschonenden Flächennutzung. Um trotzdem für die Nachfrager gewünschte Angebote bereitstellen zu können, jedoch ohne das Ziel aus dem Blickwinkel zu verlieren, wird auf einigen Standorten eine **verdichtete Bauweise** angenommen. Neben der reduzierten Flächeninanspruchnahme soll damit an die in Jena markante Bautradition der 1920er und 1930er-Jahre angeknüpft und eine städtebaulich qualitätsvolle Quartiersentwicklung gefördert werden. Für eine verdichtete Bauweise

kommen Flächen wie zum Beispiel Mädertal, An der Trebe infrage. Indem je Hektar 35 und nicht 20 Wohnungen gebaut werden können, erhöht sich mit einer dichteren Bebauung das Potenzial mittelfristig um 114 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Mit Blick auf die Qualitäten dominiert erwartungsgemäß das Segment des suburbanen Wohnens (82 % der Wohnungspotenziale), gefolgt vom Stadtteil-Wohnen (15 % der Wohnungspotenziale). Die anderen Marktsegmente spielen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern keine nennenswerte Rolle.

Die Hälfte der Wohnungspotenziale liegen im Planungsraum Ost; dort und auch in den Ort-

schaften dominiert das Segment des suburbanen Wohnens. Weitere 17 % der Wohneinheiten können dem Planungsraum West/Zentrum zugeordnet werden. Potenziale im Segment des Stadtteil-Wohnens gibt es im Wesentlichen nur in den Planungsräumen Ost, West/Zentrum und Nord.

Wohnbauflächenpotenziale gibt es auch auf **gemischten Bauflächen** gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan. Auch diese wurden bei der Potenzialermittlung miteingerechnet. So befinden sich 11 Bauflächen ganz oder teilweise in einem Mischgebiet, ebenso einige der im Baulückenkataster erfassten Baulücken. Diese potenziellen Wohneinheiten sind in den aufgeführten Bilanzen enthalten.

ABB. 3 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE, PLANUNGSRAUM UND MARKTSEGMENT

	Städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Großsiedlungs-Wohnen	Suburbanes Wohnen	gesamt (2019-2035)
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>53</b>	<b>211</b>	<b>0</b>	<b>1.190</b>	<b>1.454</b>
West/Zentrum	53	49	0	136	238
Nord	0	40	0	96	136
Ost	0	122	0	632	754
Winzerla	0	0	0	14	14
Lobeda	0	0	0	50	50
Ortschaften	0	0	0	262	262
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>786</b>	<b>1.547</b>	<b>180</b>	<b>231</b>	<b>2.744</b>
West/Zentrum	442	73	0	26	541
Nord	105	1.292	0	0	1.397
Ost	239	164	0	54	457
Winzerla	0	0	30	100	130
Lobeda	0	18	150	35	203
Ortschaften	0	0	0	16	16
<b>gesamt</b>	<b>839</b>	<b>1.758</b>	<b>180</b>	<b>1.421</b>	<b>4.198</b>
West/Zentrum	495	122	0	162	779
Nord	105	1.332	0	96	1.533
Ost	239	286	0	686	1.211
Winzerla	0	0	30	114	144
Lobeda	0	18	150	85	253
Ortschaften	0	0	0	278	278

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

## MARKTSEGMENTE

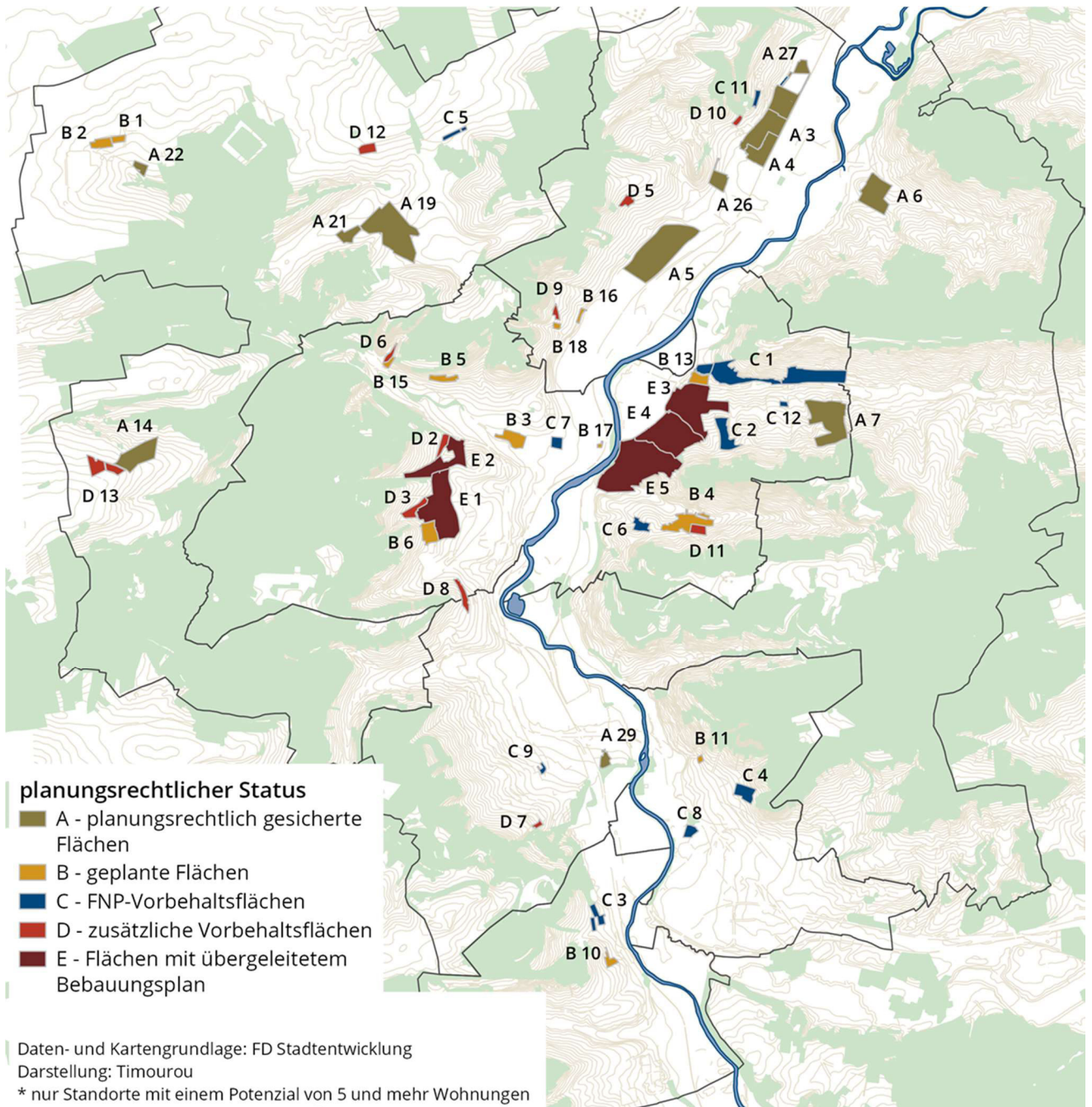
Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen, sondern auch auf die Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität an. Um beide Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis, 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 Großsiedlungs-Wohnen – ein Merkmal in den Vordergrund. Aus Sicht der Stadtentwicklung können folgende vier Wohnungsmerkmale unterschieden werden: städtisches Wohnen, Stadtteil-Wohnen, Großsiedlungs-Wohnen und suburbanes Wohnen.

Das **städtische Wohnen** zeichnet sich durch ein zentrales und urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Es dominiert eine kompakte und überwiegend geschlossene Bauweise. Semizentrale Lagen kennzeichnet hingegen das **Stadtteil-Wohnen**

aus. Für diese gut erschlossenen, aber weniger zentral gelegenen Wohnlagen sind eine offen strukturierte Siedlungsbebauung mit mehrgeschossigen, zumeist in Zeilen gereihten Wohnblöcken charakteristisch. Das **Großsiedlungs-Wohnen** wird von Bestandswohnungen dominiert, die sich aufgrund der typischen Merkmale des komplexen Wohnungsbaus mit der Vielzahl an ähnlichen Wohnungsgrößen, -grundrissen und -qualitäten überwiegend im unteren Preissegment bewegen. Aufgrund der Grundstückspreise und Baukosten ist auch dort der Neubau im unteren Marktsegment beim frei finanzierten Wohnungsbau wirtschaftlich nicht möglich. Das **suburbane Wohnen** kennzeichnet ein ruhiges, grünes und überschaubares Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann.

Tiefergehende Informationen zu den Marktsegmenten befinden sich im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist (►siehe <https://planen-bauen.jena.de/wohnen>).

ABB. 4 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEWERTETEN WOHNBAUFLÄCHEN\*



\*Die Karte erfasst den Stand vor der Alternativenprüfung 2021/22

1.7.2 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken im bebauten Zusammenhang hinzu, in denen eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist. Diese werden weitgehend mit der städtebaulichen Baulückenerfassung aufgenommen (►siehe Kasten Baulückenerfassung). Zum Stichtag 19.09.2019 wurden in Jena 480 Baulücken-Grundstücke verzeichnet, auf denen theoretisch 1.014 bis 1.355 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Nicht selten ist dabei die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern möglich, sodass eine Spanne von fast 350 Wohnungen entsteht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden allerdings mit dem Mittelwert der Spannen (1.185 Wohnungen) weitergerechnet.

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 etwa 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 wie 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 unterschiedlichen Mobilisierungsquoten abgeleitet werden:

- 33 Baufächen mit einem Potenzial von ca. 285 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.

ABB. 5 BAULÜCKEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN NACH MARKTSEGMENTEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten; Mittelwert)

Planungsraum	städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Großsiedlungs-Wohnen	suburbanes Wohnen	Gesamt (erfasst)
West/Zentrum	225	117	0	18	360
Nord	130	73	2	83	287
Ost	88	73	0	8	168
Winzerla	0	34	16	50	100
Lobeda	0	44	13	0	56
Ortschaften	0	0	0	214	214
<b>Gesamt</b>	<b>442</b>	<b>340</b>	<b>31</b>	<b>372</b>	<b>1.185</b>

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou



ABB. 6 MOBILISIERBARE BAULÜCKEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT  
(Anzahl mobilisierbare Wohneinheiten)

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
<b>gesamt</b>	<b>309</b>	<b>242</b>	<b>81</b>	<b>632</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	132	104	35	271
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	176	139	46	361

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

- **Außerhalb der Sanierungsgebiete** wurden bei 397 Bauflächen mit 753 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 50 Potenzialflächen außerhalb der Sanierungsgebiete mit 147 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.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit der Baulückengrundstücke ist somit anzunehmen, dass von dem Baulückenpotenzial von 1.185 Wohnungen bis 2035 ca. Baulücken für 632 Wohnungen mobilisierbar sind. Dies wären im Durchschnitt 37 Wohnungen pro Jahr. Da mit der zunehmenden Bebauung die Mobilisierbarkeit immer schwieriger wird, wird ein abnehmender Anteil angenommen (▶ siehe Abbildung 6).

## BAULÜCKENERFASSUNG

2008 nahmen Mitarbeiter des Dezernats Stadtentwicklung und Umwelt 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 <https://service.jena.de/baulandkataster-fuer-wohnen>). 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 oder 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 2019 BIS 2035

Auf den in Unterkapitel 1.7.1 dargestellten bewerteten Wohnbauflächen können rechnerisch insgesamt 4.198 Wohneinheiten errichtet werden, hinzukommen 632 Wohnungen auf mobilisierbaren Baulücken. Dies ergibt in der Summe ein Potenzial von **4.830 Wohnungen** (siehe Abbildung 7). Von diesen Potenzialen entfallen ein Drittel auf den Bereich der kleinteiligen Bebauung und zwei Drittel auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Von den 4.830 Wohnungspotenzialen können rd. 2.220 Wohnungen kurzfristig mobilisiert werden (siehe Abbildung 8). Bei diesen Potenzialen handelt es sich im Wesentlichen um planungsrechtlich gesicherte (A) sowie geplante Flächen (B). Die C-, D- und E-Flächen stehen überwiegend erst später zur Verfügung und tragen vor allem zu dem mittelfristig verfügbaren Potenzial von rd. 1.600 Wohnungen und dem langfristig verfügbaren Potenzial von rd. 1.000 Wohnungen bei.

ABB. 7 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN UND MOBILISIERBARE BAULÜCKEN NACH BAUWEISE

	Potenziale		
	gesamt	in EZFH	in MFH
<b>gesamt (2019-2035)</b>	<b>4.830</b>	<b>1.725</b>	<b>3.105</b>
<b>bewertete Wohnbauflächen</b>	<b>4.198</b>	<b>1.454</b>	<b>2.744</b>
<b>A - planungsrechtlich gesicherte Flächen</b>	1.533	162	1.371
<b>B - geplante Flächen</b>	683	167	516
<b>C - FNP-Vorbehaltsflächen</b>	1.079	564	515
<b>D - Potenzialflächen</b>	487	305	182
<b>E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan</b>	416	256	160
<b>mobilisierbare Baulücken</b>	<b>632</b>	<b>271</b>	<b>361</b>

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 8 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT

	Potenziale gesamt		
	gesamt	in EZFH	in MFH
<b>gesamt (2019-2035)</b>	<b>4.830</b>	<b>1.725</b>	<b>3.105</b>
<b>kurzfristig (2019-2025)</b>	2.219	343	1.875
<b>mittelfristig (2026-2030)</b>	1.611	708	904
<b>langfristig (2031-2035)</b>	1.000	674	326

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

#### 1.7.4 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGEENTWICKLUNG

Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage ist zum einen die bisherige Bautätigkeit und zum anderen die **aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019**

(►siehe <https://statistik.jena.de/de/bevoelkerungsprognose>).

Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung hängt von der Anzahl der Geburten und Sterbefälle sowie von den Zu- und Wegzügen ab. Nach umfassenden Analysen wurden für die aktuelle Bevölkerungsprognose (**Real Case**) folgende Annahmen getroffen:

- Die Anzahl der Geburten nimmt bis ungefähr 2035 ab und bleibt anschließend in etwa konstant.
- Bis 2030 steigt die Anzahl der Sterbefälle und nimmt dann wieder geringfügig ab.
- Die Wanderungsdynamik insgesamt nimmt bis 2035 ab, indem sowohl weniger zu- als auch wegziehen.
- Es werden dabei abnehmende Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland erwartet.
- Im Laufe der Zeit nimmt die Ost-West-Wanderung kontinuierlich ab, was einen leichten Anstieg an Wanderungsgewinnen bewirkt.

In diesem Fall nimmt die Einwohnerzahl von 2018 bis 2035 um 1.293 Personen zu. Die Annahmensetzung des Real Case entspricht in etwa denen der 2. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Thüringer Landesamtes für Statistik und liegt im Ergebnis leicht darunter.

Darüber hinaus wurde im **Best Case** die Auswirkung einer geringeren Suburbanisierung und einer weiterhin wachsenden Wirtschaft geprüft. Dies entspricht den kommunalpolitischen Zielen der Stadt Jena, weiter zu wachsen.<sup>4</sup> In diesem

Fall würde die Einwohnerzahl um 7.837 Personen ansteigen.

Angenommen, der Großteil der Geflüchteten zieht jedoch fort und es kommt zu einem wirtschaftlichen Abschwung, so kommt der **Worst Case** als Krisen-Szenario zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl um 5.599 Personen abnimmt.

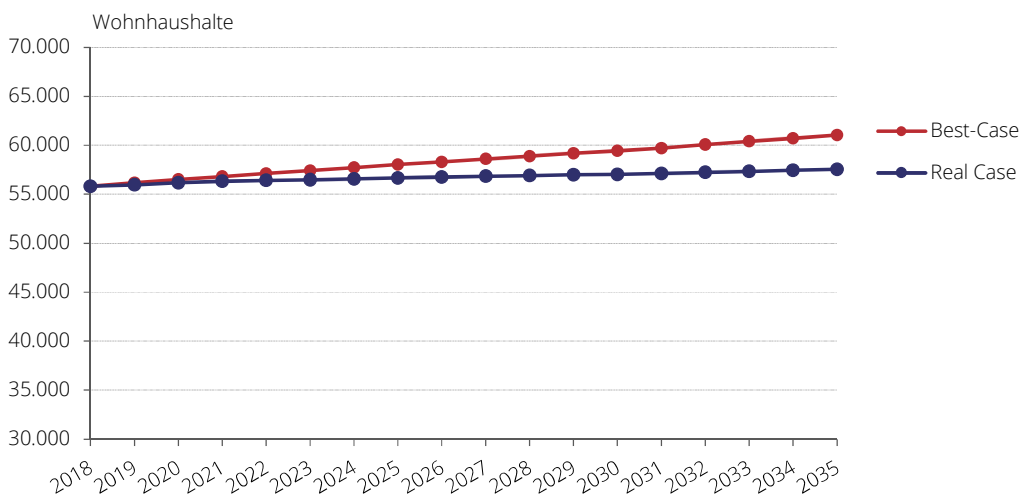
Für den Wohnungsmarkt weitaus relevanter ist jedoch die zukünftige Entwicklung der Haushalte. Wie sich die Zahl der Haushalte in Zukunft entwickeln wird, wurde basierend auf dem Real Case der aktuellen Bevölkerungsprognose 2019 und den generierten Haushaltszahlen der vergangenen Jahre berechnet. In der aktuellen Haushaltsprognose 2019 wurde insbesondere durch die sich fortsetzende Singularisierung und durch die Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße angenommen. Im Ergebnis nimmt basierend auf dem **Real Case** die Anzahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um **+ 1.751 Wohnhaushalte** zu. Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses steigt somit die Zahl der Haushalte stärker als die der Bevölkerung. Der **Best Case** würde einen Anstieg um **+ 5.238 Wohnhaushalte** bewirken und der **Worst Case** einen Rückgang um **- 1.721 Wohnhaushalte**.<sup>5</sup>

Für die Stadtentwicklung sind die Prognosen in der Form handlungsleitend, dass **der Real Case das notwendige Minimum** zur Entwicklung der Stadt darstellt, auf das es sich einzustellen gilt. Der **Best Case** bildet dagegen ein **angemessenes Wachstumsziel** der Kommune als wichtiges Oberzentrum Thüringens ab, das es gilt, so weit wie möglich zu erreichen.

<sup>4</sup> Siehe den Stadtratsbeschluss 18/1970-BV "Strategie für Wachstum und Investitionen"

<sup>5</sup> Die Haushaltsprognose der Stadt Jena wurde nicht für den Best Case und den Worst Case berechnet. Deswegen wurde hier die Zahl für den Best Case geschätzt, indem aus der Zahl der zusätzlichen Einwohner mit der jeweiligen durchschnittlichen Haushaltsgröße Haushalte gebildet und zum Real Case hinzuaddiert wurden.

ABB. 9 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE BIS 2035 IN VARIANTEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Berechnungen: Timourou

## BISHERIGE BAUTÄTIGKEIT

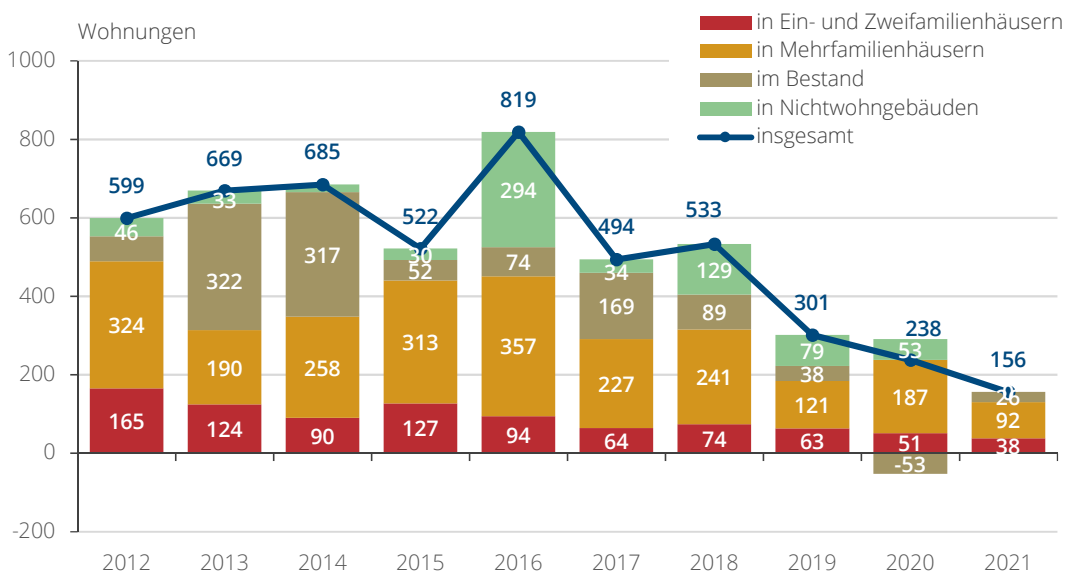
Wie die Abbildung 10 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2012 und 2021 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Zwischen 2012 und 2014 konnte eine steigende Entwicklung der Neubautzahlen beobachtet werden. Der Höchststand wurde 2016 mit 819 fertiggestellten Wohnungen erreicht. 2020 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. 2021 liegt mit nur 156 Baufertigstellungen ein neuer Tiefpunkt in den letzten 20 Jahren vor, wobei sich ein Rückgang in allen Teilsegmenten abzeichnet.

2021 wurden 130 Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet (2020: 238; 2019: 184; 2018: 315), davon 92 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 38 als kleinteilige Bebauung. Weitere 26 Wohnungen wurden als Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellt.

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 2021 mit 38 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 92 Wohnungen erstmalig unterhalb der Hundertgrenze.

ABB. 10 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2012 BIS 2021



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Berechnungen: Timourou

### AUSMAß DER SUBURBANISIERUNG – EINE UMLANDANALYSE IN JENA

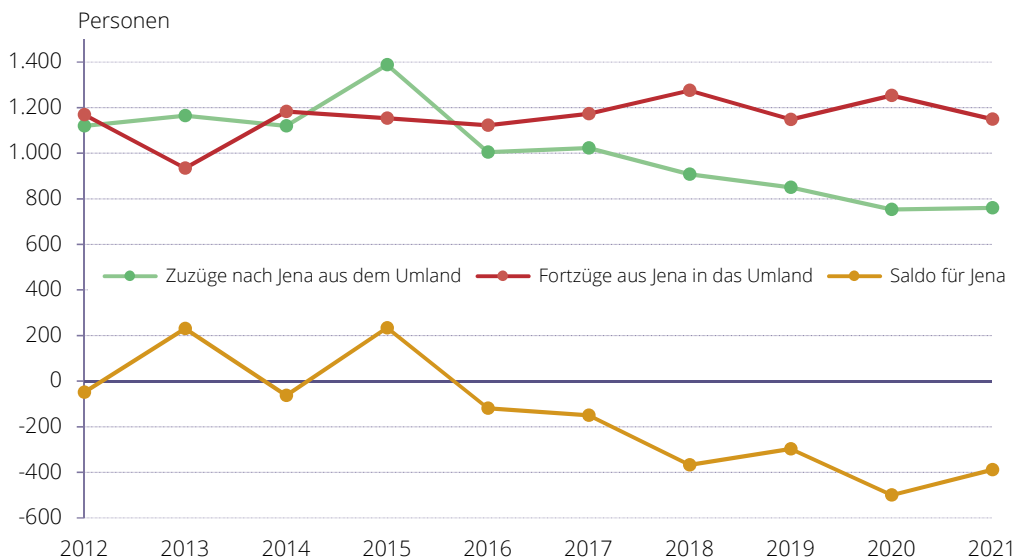
Die Suburbanisierung im Umland von Jena nahm in den letzten Jahren zu. Dies lässt sich einerseits aus den zunehmenden Wanderungsverlusten an die angrenzenden Landkreise und Weimar und andererseits an der gleichzeitig abnehmenden Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich in der Stadt Jena schließen. So stieg das Niveau der Fortzüge in die angrenzenden Landkreise Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land sowie Weimar von 2015 bis 2018 um rd. 120 Personen auf 1.280 Fortzüge an (siehe Abbildung 11). Dies entspricht gegenüber 2015 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 3 Personen einer zusätzlichen Abwanderung von rd. 40 Haushalten im Jahr 2018. In den Folgejahren schwankten die Fortzüge zwischen 1.150 und 1.250 Personen.

Gleichzeitig sank die Anzahl an jährlich fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Jena zwischen 2015 und 2021 um 90 Wohnungen. Als Ursache für die zunehmende Suburbanisierung kommt vor allem ein zu geringes oder/ und zu teures Angebot in der Stadt infrage. So entwickelten sich von 2014 bis 2019 die Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Jena von 123 auf 300 €/m<sup>2</sup>, während im Saale-Holzland-Kreis mit

einem Anstieg von 45 auf 73 €/m<sup>2</sup> und im Weimarer Land von 52 auf 67 €/m<sup>2</sup> nicht nur das Niveau, sondern auch die Dynamik deutlich geringer ausfielen. Dieses Preisgefälle wird auch zukünftig dazu führen, dass Standorte im Umland – insbesondere von Schwellenhaushalten – nachgefragt werden, unabhängig vom Flächenangebot in Jena.

Offen war bisher die Frage, wie stark und welche Gemeinden des Jenaer Umlandes von der Suburbanisierung profitieren. Eine einheitliche Definition des Jenaer Umlandes existiert nicht, daher wurde die Bautätigkeit in allen Gemeinden der angrenzenden Landkreise und Weimar analysiert. Im Ergebnis dieser Analyse zeichnet sich kein eindeutiges Bild ab. Zwar lagen von 2014 bis 2018 die Neubauquoten in den in erster und zweiter Reihe an die Stadt Jena angrenzenden Gemeinden mit durchschnittlich 1,31 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner höher als in Jena (0,79 Wohnungen), doch unerwarteterweise nahm im Zeitverlauf diese Quote dort nicht zu, sondern blieb vielmehr relativ konstant. Darüber hinaus zeichnet sich – im Gegensatz zum Weimarer Umland – auch räumlich kein eindeutig erkennbarer „Speckgürtel“ ab (siehe Abbildung 12).

ABB. 11 UMLANDWANDERUNGEN 2012 bis 2021



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Berechnungen: Timourou

Zwar kann es kurzfristig zu gewissen Konzentrationen kommen, wenn ein neues Baugebiet – wie zum Beispiel jüngst in Zöllnitz – ausgewiesen wird, darüber hinaus bilden sich aber kaum bevorzugte Standorte ab. Diese Entwicklungen im Umland können auf unterschiedliche, allerdings zum aktuellen Stand nicht weiter analysierbare Faktoren zurückzuführen sein:

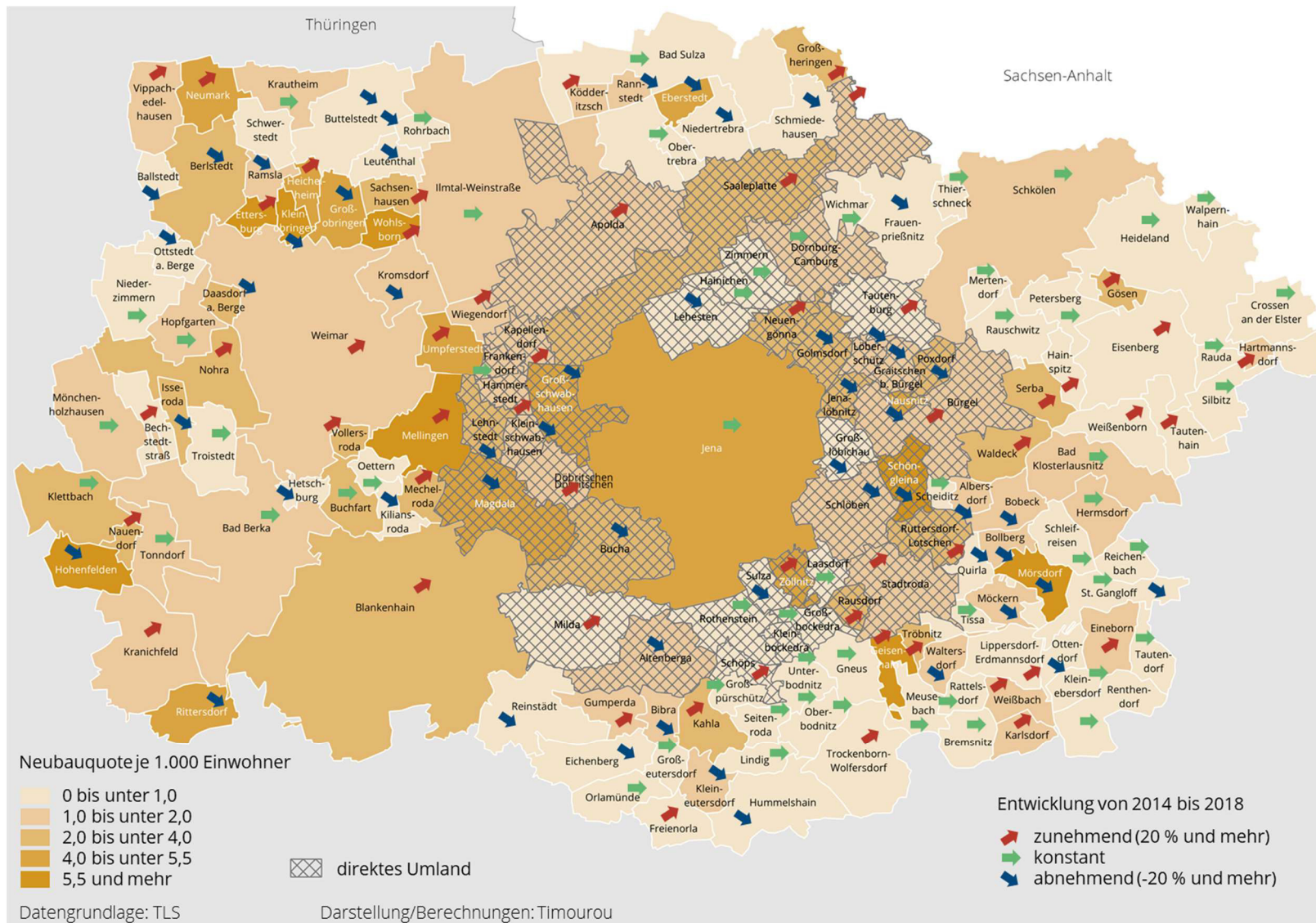
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Bestandswohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nach,
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Geschosswohnungen nach oder/und
- bereits in den Umlandgemeinden wohnende Haushalte bauen weniger Ein- und Zweifamilienhäuser.

Den Ergebnissen der 2. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung nach wird von 2018 bis 2035 das direkte Umland um fast 12.000 Einwohner (- 21 %) schrumpfen. Angenommen in den nächsten 17 Jahren werden dort weiterhin 1,31 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut, so geht die Nachfrage von rd. 75 Wohnungen im Jahr 2018 auf knapp 60 Wohnungen im Jahr 2035 zurück.

Damit wird auch der Bedarf an Wohnbauflächen im Jenaer Umland langfristig abnehmen. Mit dem Real Case der Bevölkerungsprognose wird von einer anhaltenden Suburbanisierung ähnlich dem Niveau der Vorjahre ausgegangen. Überschlüssig kann abgeschätzt werden, dass die Abwanderung zu einem Bau von 30 bis 40 neuen Einfamilienhäusern pro Jahr im Umland führen wird, Tendenz im Zeitverlauf abnehmend. Das sind bezogen auf die 17 Jahre von 2019 bis 2035 rd. 600 Einfamilienhäuser, davon ca. 80 % im Saale-Holzland-Kreis und ca. 20 % im Weimarer Land.

Derzeit befindet sich eine strategische Zusammenarbeit zwischen der Stadt Jena und den Umlandgemeinden in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Mobilität in Vorbereitung. Ziel ist die gemeinsame Erarbeitung eines Stadt-Umland-Konzeptes, das künftig als planerische Grundlage unter anderem für die Entwicklung von neuen Wohnbaustandorten dienen soll. Die bis 2035 ins Umland Abwandernden, bereits in der Wohnbauflächenkonzeption berücksichtigten rd. 600 Haushalte sollen hierfür die Grundlage bilden, aber keine darüber hinausgehenden Haushalte. Im Rahmen des Stadt-Umland-Konzepts ist zu berücksichtigen, dass eine derartige Suburbanisierung die Gemeinden im Umland.

ABB. 12 NEUBAUQUOTEN VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2014 BIS 2018





zwar stärkt, zugleich aber die Zersiedelung und die Verkehrsbelastung erhöht. Daher sollten neue Standorte im Umland über eine gute infrastrukturelle Versorgung und eine gute Anbindung an den ÖPNV verfügen. Der Umbau und die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten sollte angestrebt werden.

### NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose berechnet, indem die demographische Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – in der der Bau von Einfamilienhäusern besonders stark ausgeprägt ist – herangezogen wird. Für diese Altersgruppe werden Annahmen zur zukünftigen Bautätigkeit getroffen. Von 2011 bis 2018 wurden in Jena im Durchschnitt 110 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr gebaut. Dies ergibt eine durchschnittliche Neubauquote von 5,18 Wohnungen pro Jahr je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Im Zeitverlauf zeichnet sich eine kontinuierliche Abnahme ab, so lag die Neubauquote 2011/2012 noch bei 7,5 Wohnungen und 2017/2018 bereits bei 3,04 Wohnungen.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung flossen bei der Annahmesetzung zwei Erkenntnisse ein:

- Zum einen konnte in jüngster Zeit ein Anstieg der Suburbanisierung festgestellt werden (►siehe Umlandanalyse). Das heißt, der beobachtete Rückgang an Neubautätigkeiten in der Stadt Jena in den letzten Jahren ist nicht nur auf eine rückläufige Nachfrage, sondern auch auf ein zu geringes oder zu teures Angebot zurückzuführen. Deswegen soll nicht von der Bautätigkeit der Jahre 2017 und 2018, sondern von 2015/2016 als dem potenziellen Nachfrageniveau ausgegangen werden. Dies beinhaltet allerdings auch ein gewisses Maß an Suburbanisierung.
- Zum anderen beruht das prognostizierte Bevölkerungswachstum von Jena vor allem auf den Zuzug von Ausländern. Dabei handelt es sich vorrangig um Arbeitsmigranten in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen.

Migranten bilden aber in den ersten Jahren ihres Zuzugs deutlich weniger Eigentum als Personen ohne Migrationshintergrund. Deswegen wird angenommen, dass die Neubauquote bezogen auf die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen kontinuierlich um insgesamt 25 % abnimmt.

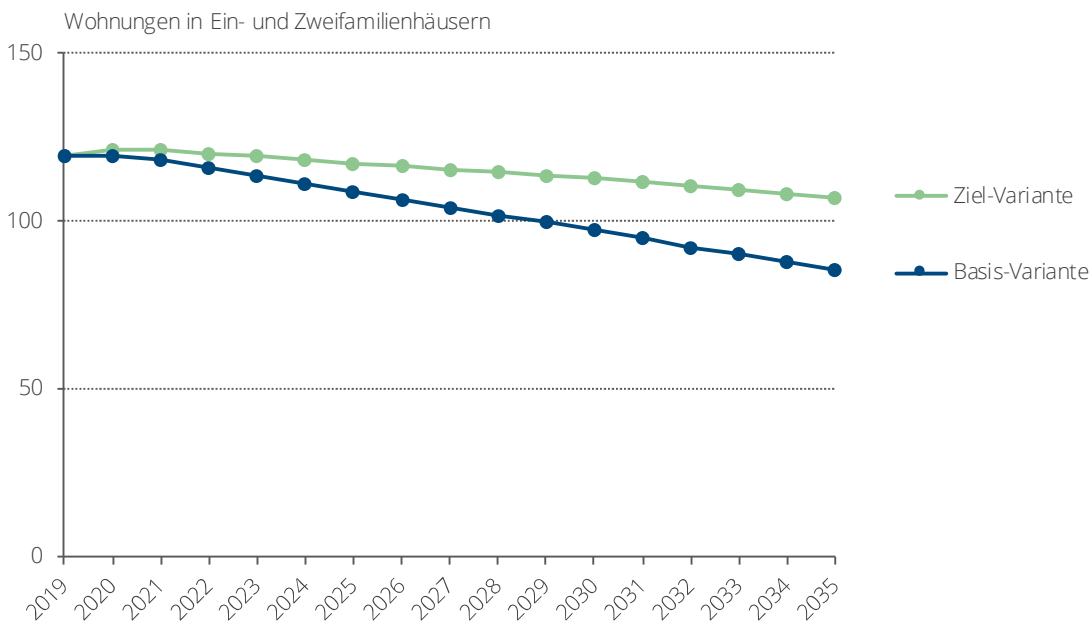
Diese beiden Überlegungen fließen in die **Basis-Variante** der Nachfrageentwicklung ein und werden auf die Ergebnisse des Real Case der Bevölkerungsprognose bezogen. Ausgangspunkt ist eine Neubauquote von 5,09 Wohnungen je 1.000 Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren, die bis 2035 zurückgeht.

Damit nimmt die Nachfrage von 119 Wohnungen im Jahr 2019 auf 85 Wohnungen im Jahr 2035 ab (►siehe Abbildung 13). Im Ergebnis werden für den gesamten Zeitraum **ca. 1.766 Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt (►siehe Abbildung 14).

Demgegenüber steht die **Ziel-Variante** der Nachfrage auf Grundlage des Best Case. Denn der Best Case enthält auch die Annahme einer leichten Reduzierung der Suburbanisierung. Deswegen wird nur von einem leichten Rückgang der Neubauquote um 15 % bis 2035 ausgegangen. Im Ergebnis sinkt die Nachfrage bis 2035 nur leicht auf 107 Wohnungen und im gesamten Prognosezeitraum umfasst die Nachfrage **ca. 1.957 Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Abbildung 14 sind die Volumina im Vergleich nach Zeiträumen dargestellt.

Die Ziel-Variante führt gegenüber der Basis-Variante also nur zu einer leicht höheren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und die Nachfrage nimmt auch erst im Laufe der Zeit zu. Dies hat seine Ursache darin, dass der Hauptanteil der Nachfrage nach Eigentum von Haushalten ausgeht, die schon jetzt in Jena wohnen, während der arbeitsmarktbedingte Zuzug vorrangig in den Geschosswohnungsbau zieht.

ABB. 13 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN JENA BIS 2035



Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 14 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRÄUMEN UND VARIANTEN

	Basis-Variante (Basis Real Case)		Ziel-Variante (Basis Best Case)	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
<b>gesamt (2019-2035)</b>	<b>1.766</b>	<b>104</b>	<b>1.957</b>	<b>115</b>
<b>kurzfristig (2019-2025)</b>	807	115	837	120
<b>mittelfristig (2026-2030)</b>	509	102	573	115
<b>langfristig (2031-2035)</b>	450	90	547	109

Berechnungen/Darstellung: Timourou

### NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die sowohl Mietwohnungen als auch selbst genutzte Eigentumswohnungen umfassen kann, muss methodisch anders berechnet werden als bei den Einfamilienhäusern, da sie nicht von der Entwicklung der Altersgruppen abhängt.

Die Nachfrage besteht aus drei Komponenten, und zwar aus

- dem rechnerischen, quantitativen Bedarf
- der qualitativen Zusatznachfrage und
- den Zielgrößen einer Angebotsstrategie

Der **rechnerische Bedarf** nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich methodisch aus der Differenz der zusätzlichen Wohnhaushalte gemäß Real Case insgesamt und der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung (►siehe vorheriger Abschnitt).

Im Ergebnis entspricht in der **Basis-Variante** die zusätzliche Gesamtnachfrage in etwa der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, sodass bis 2035 in der Summe rein rechnerisch kein Geschosswohnungsneubau benötigt würde (►siehe Abbildung 15).<sup>6</sup>

Beim Geschosswohnungsbau reicht eine rein quantitative Betrachtung jedoch nicht aus, da darüber hinaus eine **qualitative Zusatznachfrage** existiert. Sowohl für die Jenaer Bevölkerung als auch für potenziell zuziehende Haushalte werden neue Wohnungen mit modernen Grundrissen und Wohnungsgrößen sowie energetischen Standard, altersgerechter Ausstattung etc. nachgefragt, die es so nicht oder nicht in ausreichendem Maße im Jenaer Wohnungsbestand gibt. Einen besonderen Bedarf gibt es beim Wohnen für Senioren, deren Nachfrageentwicklung seit vielen Jahren mit dem Monitoring verfolgt und ihre zukünftige Entwicklung abgeschätzt werden. So nimmt die Zahl der Senioren bis 2035 voraussichtlich um fast 2.000 zu. Anders sieht die Entwicklung bei den Studierenden aus, ihre Zahl ist in den letzten Jahren zurückgegangen und stagniert derzeit. Da zugleich das Angebot an Wohnheimplätzen und wohnheimähnliche Angebote ausgeweitet wurden, wird für dieses Segment derzeit kein akuter

Handlungsbedarf mehr gesehen.<sup>7</sup>

Eine exakte Abschätzung des quantitativen Ausmaßes ist allerdings schwierig, weshalb eine Überschlagsrechnung herangezogen wird: In den letzten Jahren lag das Neubauvolumen um ungefähr 100 Wohnungen pro Jahr höher als der Anstieg der Wohnraumnachfrage. Angenommen dieser Niveaueffekt entspricht dem Umfang an qualitativen Ergänzungsbauten und dieser bleibt bis 2035 in etwa konstant, so ergibt sich daraus bis 2035 ein **zusätzliches Neubauvolumen von ungefähr 1.500 Geschosswohnungen**. Dies wären knapp 3 % des gesamten Geschosswohnungsbestandes. Mit Blick auf aktuelle Trends der Wohnraumnachfrage sollten weiterhin mehr Angebote des städtischen Wohnens geschaffen werden.

Als dynamisches Oberzentrum verfolgt die Stadt Jena das Ziel eines weiteren wirtschaftlichen Wachstums. Bedingung dafür ist der Zuzug von Arbeitskräften und ihren Angehörigen, für die wiederum ausreichend Wohnraum vorhanden sein muss. Dieses Ziel liegt dem Best Case der Bevölkerungsprognose zugrunde und ist die Basis für die **Ziel-Variante**, die sich besonders im Mehrfamilienhaussegment auswirkt, da die zusätzliche Nachfrage zunächst in den Mietwohnungsbereich geht. Dabei wird unabhängig vom Zeitraum zusätzlicher Wohnraum benötigt. Diese Wohnungen müssen im Sinne einer Angebotsstrategie vorlaufend an den Markt gebracht werden. Im Ergebnis wären ca. 3.281 Wohnungen bis 2035 erforderlich.

---

<sup>6</sup> In der Abbildung 15 wird das rechnerische Ergebnis der quantitativen Neubaunachfrage abgebildet. Ergebnisse mit einem negativen Vorzeichen bedeuten, dass in quantitativer Hinsicht kein Geschosswohnungsneubau notwendig ist, da die Wohnraumnachfrage insgesamt abnimmt.

<sup>7</sup> Vgl. hierzu im Wohnstadtordner die entsprechenden Analyse-Kapitel A 2.2 (Senioren) und A 2.3 (Studierende) sowie die Abschnitte zur zukünftigen Entwicklung in Kapitel B 4.

ABB. 15 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRÄUMEN IN VARIANTEN

	Basis-Variante		Basis-Variante mit Zusatznachfrage		Ziel-Variante	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
<b>gesamt (2019-2035)</b>	<b>-15</b>	<b>-1</b>	<b>1.485</b>	<b>87</b>	<b>3.281</b>	<b>193</b>
<b>kurzfristig (2019-2025)</b>	58	8	858	123	1.394	199
<b>mittelfristig (2026-2030)</b>	<b>-141</b>	<b>-28</b>	<b>309</b>	<b>62</b>	<b>830</b>	<b>166</b>
<b>langfristig (2031-2035)</b>	68	14	318	64	1.057	211

Berechnungen/Darstellung: Timourou

In der Ziel-Variante muss die Zusatznachfrage nicht berechnet werden, da in diesem Fall bereits ausreichend neue Wohnqualitäten entstehen.

Die Befriedigung der qualitativen Zusatznachfrage bewirkt einen im Vergleich zur Nachfrage stärkeren Anstieg des Wohnraumangebotes. In

der Basis-Variante würde dies zu einer **Zunahme an Leerständen** in weniger nachgefragten Wohnungen führen. Dieser Überhang führt letztendlich zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes, was wiederum wohnungspolitisches Ziel der Stadt Jena ist. Ein Anstieg der Leerstandsquote im Mietwohnungsbestand bis 2035 von 2 % auf 4 % entspricht in etwa 1.000 Geschosswohnungen.

### 1.7.5 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

In den vorhergehenden Kapiteln wurden eine Reihe von Berechnungen und Schätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnbauflächenpotenzial vorgenommen. Es liegt in der Natur der Sache, dass dabei nicht alle Unwägbarkeiten und Bandbreiten abgebildet werden können.

- Darum stellen die in den Tabellen abgebildeten Zahlen keine exakten Werte, sondern Größenordnungen und Trends dar.
- Sie sollen dabei helfen, nicht aus dem Moment heraus zu handeln, sondern strategisch.
- Ziel ist also nicht eine exakte Vorausplanung, sondern die Schaffung von Grundlagen, die in einem laufenden Prozess ein Steuern und Nachsteuern ermöglichen.

Dabei gilt es, zuerst die Handlungsnotwendigkeiten zu identifizieren, also beispielsweise,

welche Wohnbauflächen auf jeden Fall entwickelt werden müssen. Darüber hinaus geht es um Handlungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch zusätzliche Angebote die Nachfrage zu beeinflussen.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Ergebnisse zu bewerten und entsprechende Schlüsse zu ziehen. Ausgangspunkt ist die Wohnbauflächenbilanz, also der Abgleich von Wohnraumnachfrage und Wohnungsangebot. Dazu wird in einem ersten Schritt die Basis-Variante bilanziert, als dem notwendigen Minimum der Wohnbauflächenausweisung. In einem zweiten Schritt wird die Ziel-Variante bilanziert, um Wachstumschancen zu nutzen. Anschließend werden die Strategien der Wohnbauflächenentwicklung, die sich aus der Bilanzierung ergeben, abgeleitet und der konkrete weitere Umsetzungsprozess beschrieben.

**BILANZ DER BASIS-VARIANTE**

Grundlage der Wohnbauflächenbilanz ist die Basis-Variante einschließlich des qualitativen Zusatzbedarfes, da dieser für die nachfragegerechte Wohnungsmarktentwicklung erforderlich ist. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass wegen des geringen Wohnungsleerstands von derzeit ca. 2 % für alle zusätzlichen Haushalte auch zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Im Ergebnis ergibt sich aus der

- erwarteten Zunahme von 1.751 Wohnhaushalten bis 2035 (▶siehe Abschnitt 1.7.4) und
- der qualitativen Zusatznachfrage von ca. 1.500 Wohnungen,

ein Wohnungsbedarf von insgesamt 3.251 Wohnungen bis 2035 (▶siehe Abbildung 16). Dem steht ein Wohnbauflächenpotenzial für ca. 4.830 Wohnungen gegenüber – vorausgesetzt die Flächen werden wie geplant mobilisiert und bebaut. Die Wohnbauflächenpotenziale sind damit rein quantitativ ausreichend, auch wenn nach

kurz-, mittel- und langfristigen Zeiträumen unterschieden wird. Wird jedoch **qualitativ** zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden, so ergeben sich deutliche Defizite und Handlungserfordernisse.

Im Bereich der **Ein- und Zweifamilienhäuser** gibt es bereits im kurzfristigen Zeitraum bis 2025 für die erwartete Nachfrage deutlich zu wenig Potenziale. Dieses kurzfristige **Defizit** von ca. 464 Wohnungen kann entsprechend der Bilanz auch mittel- und langfristig nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden alle für die kleinteilige Bebauung vorgesehenen Flächen unabhängig von den Qualitäten benötigt. Daraus ergibt sich die oberste Priorität, alle kurzfristig geplanten Wohnbaustandorte zu bebauen. Entsprechend sollte für die B-Standorte schnellstmöglich Planungsrecht geschaffen werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ergibt sich hingegen ein deutliches Überangebot an Flächen, welche jedoch für die Ziel-Variante benötigt werden (▶siehe Bilanz der Ziel-Variante).

ABB. 16 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ AUF BASIS DER BASIS-VARIANTE MIT QUALITATIVER ZUSATZNACHFRAGE

	Potenziale gesamt			Nachfrage Basis- Variante Inkl. Zusatznachfrage			Bilanz		
	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH
<b>gesamt (2019-2035)</b>	<b>4.830</b>	<b>1.725</b>	<b>3.105</b>	<b>3.251</b>	<b>1.766</b>	<b>1.485</b>	<b>1.578</b>	<b>-42</b>	<b>1.620</b>
<b>kurzfristig (2019-2025)</b>	2.219	343	1.875	1.665	807	858	<b>554</b>	<b>-464</b>	<b>1.017</b>
<b>mittelfristig (2026-2030)</b>	1.611	708	904	818	509	309	<b>793</b>	<b>199</b>	<b>594</b>
<b>langfristig (2031-2035)</b>	1.000	674	326	768	450	318	<b>231</b>	<b>223</b>	<b>8</b>

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

positive Bilanz  
negative Bilanz

## BILANZ DER ZIEL-VARIANTE

ABB. 17 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ AUF BASIS DES BEST CASES

	Potenziale gesamt			Nachfrage Ziel-Variante			Bilanz		
	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	4.830	1.725	3.105	5.238	1.957	3.281	-408	-232	-176
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875	2.231	837	1.394	-13	-494	481
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904	1.403	573	830	209	135	74
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326	1.604	547	1.057	-604	126	-731

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

positive Bilanz

negative Bilanz

Um die Chancen der Stadt Jena für weiteres Wachstum zu nutzen, wird die Ziel-Variante herangezogen. Ihr zufolge ist bis 2035 mit einer Zunahme von + 5.238 Wohnhaushalten zu rechnen. Da das Wohnbauflächenpotenzial für 4.830 Wohnungen das gleiche ist wie in der Basis-Variante, bleibt das Defizit im Einfamilien-

hausbereich bestehen und vergrößert sich sogar leicht (siehe Abbildung 17). Im Mehrfamilienhausbereich sind kurz- und mittelfristig ausreichend Potenziale vorhanden, erst langfristig würde sich auch hier ein Defizit ergeben. Auf diese Diskrepanzen muss strategisch reagiert werden.

## STRATEGIEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Zentrales Problem ist das kurzfristige Flächen-Defizit im Einfamilienhausbereich. Aus Sicht der Nachfrageentwicklung sind als Reaktion auf das Defizit folgende Ausweichreaktionen denkbar:

- Ein Teil der Nachfrager wird in das Umland von Jena ziehen und dort Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen. Dieser Prozess verringert die Nachfrage in Jena und damit das Defizit. Wenn die Mobilisierung der kurzfristig zugeordneten Wohnbaustandorte länger als geplant dauert, würde demnach die Abwanderung in das Umland zunehmen.
- Ein kleiner Teil wird seinen Wunsch, in ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu ziehen, auf einen späteren Zeitpunkt verschieben oder gar komplett aufgeben. Kurzfristig bewirkt dies eine erhöhte Nachfrage nach Geschosswohnungen und durch die zeitliche Verzögerung mittelfristig eine leicht erhöhte Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die Planung und Entwicklung der Wohnbauflächen ergeben sich drei Möglichkeiten mit jeweils unterschiedlichem Mengeneffekt. So bestehen die Optionen,

- mittel- und langfristig verfügbare Wohnbaustandorte **schneller** zu entwickeln und dem Markt zur Verfügung zu stellen,
- vorhandene Wohnbaustandorte **dichter** zu bebauen und
- mittel- und langfristig für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Wohnbaustandorte zugunsten der kleinteiligen Bebauung **umzuplanen**.

Eine **schnellere** als bisher angenommene Mobilisierung von B- und C-Standorten, die derzeit als mittelfristig entwickelbar eingestuft wurden, erfordert deutlich raschere Planverfahren, politische Beschlüsse sowie zügige Erschließung und Vermarktung der Flächen.

Diese Vorgehensweise dürfte schneller zum Erfolg führen als die Suche von gänzlich neuen Standorten. Allerdings würde damit das Potenzial „verbraucht“, das mittelfristig benötigt wird. Entsprechend müssten die derzeit langfristig zugeordneten Flächen gleichfalls beschleunigt geplant werden, um das mittelfristige Angebot zu erhöhen.

Sowohl im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als auch wohnungswirtschaftlich ist es sinnvoll, die knappen kernstädtischen Grundstücke **dichter** zu bebauen. Mit dem Siedlungsbau der 1920er und 1930er-Jahre gibt es in Jena bereits viele gute Beispiele, die am Wohnungsmarkt sehr gut akzeptiert sind. An diese Tradition – ggf. in individuellerer baulicher Ausprägung – lohnt es sich anzuknüpfen.

Für den Ansatz einer dichteren Bebauung kommen nur C-, D- und E-Flächen in Frage. Im Rahmen der Wohnbauflächenprüfung wurde eine verdichtete Bauweise bereits untersucht und für einige Flächen angewendet (►siehe Abschnitt 1.7.1). Innerhalb der Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung sollte eine dichtere Bebauung für die Flächen nochmals vertiefend geprüft werden.

Eine **Umplanung** von einer kompakten in eine kleinteilige Bauweise ist theoretisch für C-, D- oder E-Flächen möglich. Aus Gründen der Nachhaltigkeit - einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden - und aus städtebaulicher Sicht ist innerhalb der kompakten Stadtstruktur von einer kleinteiligen Bebauung abzusehen. Eine derartige Umplanung widerspräche dem oben genannten Ziel einer dichteren Bebauung.

Darüber hinaus besteht ein weiterer **Zielkonflikt**: Werden ursprünglich für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Standorte zugunsten der kleinteiligen Bebauung entwickelt, so wird zum einen das Potenzial für Mehrfamilienhäuser reduziert, welches dann für das Erreichen der Ziel-Variante fehlt. Zum anderen stellt sich die Frage, wie städtisch in der Stadt Jena gebaut werden soll. Dieser Konflikt käme zum Beispiel bei der Schweizerhöhe zum Tragen. Dieser Standort zählt zum Marktsegment des

Städtischen Wohnens, weshalb aus städtebaulicher Sicht der Geschosswohnungsbau – teilweise auch als sozialer Wohnungsbau – empfohlen wird.

Im Ergebnis kann das kurzfristige Defizit an Ein- und Zweifamilienhäusern durch eine schnellere Planung und Bebauung reduziert, jedoch voraussichtlich nicht vollständig ausgeglichen werden. Dieses kurzfristige Defizit kann eine Zunahme der Abwanderung bewirken, womit sich die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Jena kurzfristig reduzieren würde. In diesem Fall ergibt sich für den gesamten Prognosezeitraum ein rein rechnerisch ausreichendes, wenn auch knappes Angebot. Für die Ziel-Variante werden mittel- und langfristig etwas mehr Angebote benötigt. Um sowohl eine Reserve aufzubauen als auch auf die Ziel-Variante vorbereitet zu sein, wird eine Bodenvorratspolitik empfohlen, welche über die im Tabellenanhang aufgeführten Standorte hinaus neue Standorte sichert, ohne sie bereits planungsrechtlich darzustellen.

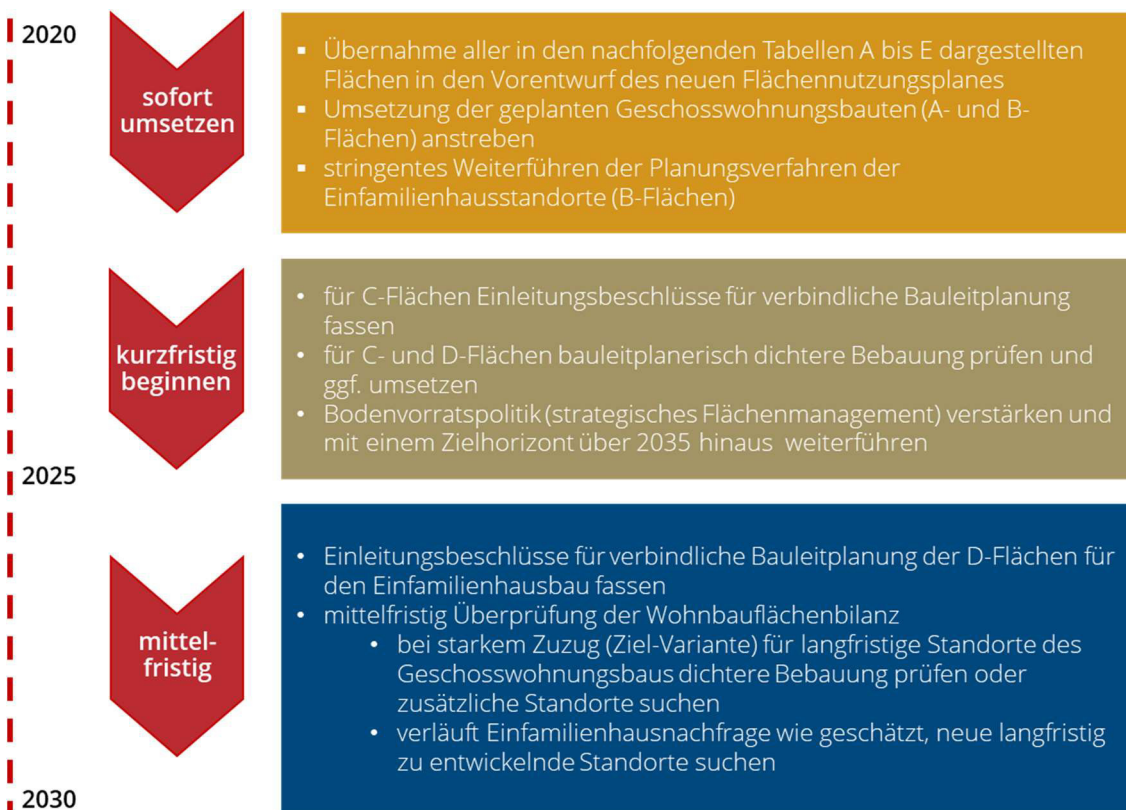
Im Bereich der **Mehrfamilienhäuser** besteht in der Basis-Variante (inkl. Zusatznachfrage) ein Überhang an Potenzialflächen. Aus quantitativer Sicht werden in diesem Fall nicht alle Wohnbaustandorte benötigt. Unter Berücksichtigung der qualitativen Zusatznachfrage von ungefähr 1.500 Wohnungen sollten jedoch kurzfristig alle Standorte wie geplant bebaut werden. Mit diesem Verfahren wird gleichzeitig das Eintreten der Ziel-Variante ermöglicht. Sollte sich kurz- und mittelfristig herausstellen, dass die tatsächliche Entwicklung in etwa der Basis-Variante entspricht, so könnte mit diesem Vorhaben bereits kurzfristig der Wohnungsleerstand im notwendigen Umfang erhöht werden, was der Entspannung des Wohnungsmarktes zugutekommt. Tritt jedoch eine Entwicklung ähnlich der Ziel-Variante ein, so gilt es, mittelfristig weitere bisher nicht im Tabellenanhang enthaltene Wohnbauflächen für die langfristige Ausweisung zu überprüfen und zu sichern oder auch hier eine etwas höhere Dichte der Bebauung anzustreben.

Unabhängig von der Nachfrageentwicklung sollten angesichts der Wohntrends die Wohnbaustandorte des städtischen Wohnens bevorzugt entwickelt und bebaut werden. Dies umfasst ebenfalls das Bestreben, Flächen des Stadtteil-Wohnens mit städtischen Qualitäten zu entwickeln.

**UMSETZUNG UND STEUERUNG**

Die zu erwartende Nachfrage- und Angebotssituation in Jena erfordert ein aktives Steuern der planerischen Prozesse. Schon heute wird deutlich, dass mittelfristig neue Entscheidungen zu treffen sind. Es ist daher erforderlich, im Rahmen des Monitorings laufend zu überprüfen, wie sich Angebot und Nachfrage tatsächlich entwickeln und ob die dargestellte

Strategie umgesetzt werden kann oder modifiziert werden muss. Zum derzeitigen Stand ergeben sich die unten genannten Schritte. Deren Umsetzung erfordern entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen und die Beseitigung von Mobilisierungshemmnissen bei einzelnen Standorten.





1.7.6 ALTERNATIVENPRÜFUNG GEMÄß STADRATSBESCHLUSS

AUSGANGSLAGE

Die Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 wurde am 15.10.2020 durch den Stadtrat der Stadt Jena beschlossen (20/0468-BV). Mit diesem Beschluss sind die Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ sowie eine Teilfläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ aus der Wohnbauflächenkonzeption entfallen. Die Verwaltung wurde mit Beschlusspunkt 006 beauftragt, für die entfallenen Flächen Alternativen vorzuschlagen. Weiterhin sollten für die Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ Alternativflächen geprüft werden (▶ siehe Abbildung 18). Die alternativen Flächen sollten hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte möglichst ein adäquates Wohnbauflächenpotenzial bieten und die wegfallenden Standorte gleichwertig ersetzen.

Gemäß Beschlusspunkt 007 wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtentwick-

lungsausschusses und der Stadtverwaltung gebildet, in der die Veränderungen der Wohnbauflächenkonzeption beraten werden sollten. Als Grundlage für die Beratungen der Arbeitsgruppe wurde durch die Stadtverwaltung ein Prüfbericht erstellt. In diesem Prüfbericht wurden alle betroffenen Flächen noch einmal analysiert, die Vor- und Nachteile einer Flächenentwicklung gegenüber gestellt und mögliche Alternativflächen eruiert. Die interfraktionelle Arbeitsgruppe tagte in vier Sitzungen. Darüber hinaus wurden zwei Vor-Ort-Termine am Jenzighang sowie im Bereich Schweizerhöhe und Mädertal durchgeführt. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe wurden in der **Berichtsvorlage 22/1526-BE** zusammengefasst und am 07.07.2022 im nicht öffentlichen Teil des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses vorgestellt. Die zentralen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

ABB. 18: PRÜFFLÄCHEN GEMÄß STADTRATSBESCHLUSS

Wohnbaufläche	Größe / Eigentum	verfügbare WE-Potenziale	Wohnungsmarksegment	Zeitraum
<b>entfallen gemäß StR-Beschluss:</b>				
C1a Rahmenplan Jenzighang-West	ca. 1,5 ha / kommunal	100 MFH	städtisches Wohnen	langfristig
C1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte	Teilfläche von ca. 6,3 ha /privat	Anteil von 120 EZFH	suburbanes Wohnen	langfristig
<b>Alternativenprüfung gemäß StR-Beschluss:</b>				
D2 Schweizerhöhe	ca. 1,7 ha / kommunal	20 EFZH + 70 MFH	städtisches Wohnen	mittelfristig
D3 Mädertal	ca. 2,6 ha / ein Einzeleigentümer	90 EZFH	suburbanes Wohnen	mittelfristig

Datengrundlage: FD Stadtentwicklug

Darstellung Timourou

ABB. 19: ERSATZSTANDORTE JENZIGHANG-WEST

Nr.	Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
B 17	VBB-J 41 „Quartier 22“	30 WE MFH (von insg. 70 WE)
B 19	VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“	45 WE MFH (von insg. 60 WE*)
D 15	D15 Östliche Erweiterung zu B13 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“	25 WE MFH
	<b>Summe:</b>	<b>100 WE MFH</b>

\*15 WE bereits als Baulücke erfasst

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Darstellung Timourou

## ERGEBNISSE DER ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden für die entfallene Fläche bzw. Flächenanteile am Jenzighang Alternativflächen gefunden.

### C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“

Als Ersatz für C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ wurden die in Abbildung 19 dargestellten und durch die Verwaltung geprüften alternativen Wohnbauflächen in der Arbeitsgruppe bestätigt und in die Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen.

Mit den drei benannten Alternativflächen kann die entfallene Wohnbaufläche C1a „Rahmenplan Jenzighang West“ qualitativ und quantitativ im gleichen Marktsegment „Städtisches Wohnen“ ersetzt werden. Auf der Wohnbaufläche C1a erfolgt die Weiterführung der gärtnerischen Nutzung.

### C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“

Für die Fläche C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ erfolgte eine neue Flächenabgrenzung. Die Fläche wird – dem politischen Vorschlag folgend – auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert. Die Fläche wird nunmehr mit einem Potenzial von 20 WE im kleinteiligen Segment in der Wohnbauflächenkonzeption fortgeführt. Damit entfallen 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, die an anderer Stelle zu

ersetzen sind. Auf dem entfallenen Flächenanteil von C1b erfolgt die Fortführung der gärtnerischen Nutzung.

Als Ersatz für die entfallene Teilfläche von C1b werden die in Abbildung 20 dargestellten Flächen im kleinteiligen Marktsegment neu in die Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen. Mit diesen vier Alternativflächen kann die entfallene Teilfläche von C1b im gleichen Marktsegment „Suburbanes Wohnen“ ersetzt werden.

### D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“

Für die Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ konnten im Ergebnis der fachlichen Prüfung keine kernstadtnahen, qualitativ gleichwertigen Flächen eruiert werden. Die geprüften Alternativflächen weisen Defizite im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und/oder Mobilisierungshemmnisse auf. Eine Flächenstreichung der Potenzialflächen D2 und D3 aus der Wohnbauflächenkonzeption würde einen bewussten Verzicht auf die Möglichkeiten zur sozialen Wohnraumschaffung, der Konzeptvergabe und Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in kernstädtischen Wohnlagen bedeuten. Daher verbleiben diese beiden Flächen unverändert in der Wohnbauflächenkonzeption 2035.

ABB. 20: ERSATZSTANDORTE JENZIGHANG-MITTE

Nr.	Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
D 14	D14 „An der Siedlung“, Isserstedt	28 WE EFZH
D 16	D16 „Südlich der Ortslage“, Leutra	10 WE EFZH
D 17	D17 „An der Ammerbacher Straße“, Ammerbach	32 WE EFZH
D 18	D18 „Am neuen Weingut“, Kunitz	30 WE EFZH
	<b>Summe:</b>	<b>100 WE EFZH</b>

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Darstellung Timourou

## ZUSAMMENFASSUNG

Mit den vorliegenden Ergebnissen aus der Alternativenprüfung wird dem Auftrag des Stadtrates vom 14.10.2020 (Stadtratsbeschluss 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“) gefolgt, Flächen für mindestens **4.830 Wohnungen** als preisstabilisierende Zielgröße bereitzustellen, um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarkts im Oberzentrum Jena zu sichern.

Die Grundsätze der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035, welche im Oktober 2020 durch den Stadtrat beschlossen wurde (►siehe Abschnitt 1.7.1 bis 1.7.5) behalten ihre Gültigkeit und werden durch die alternativen Flächen nicht berührt. Die Alternativflächen bedienen weitestgehend das gleiche Marktsegment wie die

entfallenen Flächen. Auch im Hinblick auf die Zeiträume sind die entfallenen und die alternativen Flächen vergleichbar. Gegebenenfalls kann bei einzelnen Alternativflächen wie zum Beispiel B17 „Quartier 22“ oder B19 „Wohnbauung an der Oßmaritzer Straße“ eine schnellere Umsetzung erfolgen.

Die **Tabellenübersicht aller Wohnbauflächen** nach Planungsstand (►siehe Abschnitt 1.7.7) wurde um die hier aufgeführten Standorte aktualisiert. Die Ersatzflächen für C1a und C1b wurden ergänzt und grafisch kenntlich gemacht. Darüber hinaus wurden für die ursprünglichen Wohnbauflächen aufgrund des zeitlichen Fortschritts redaktionelle Aktualisierungen wie zum Beispiel Verfahrensstand oder Flächenbezeichnung vorgenommen.

**1.7.7 TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGSSTAND**

Aktualisierungsstand 19.Juli 2022

Flächen, die aufgrund der Alternativenprüfung in Unterkapitel 1.7.6 angepasst oder ergänzt wurden, sind farblich hervorgehoben

Abkürzungen

WE Wohneinheit  
EZFH Häuser mit ein oder zwei Wohnungen  
MFH Häuser mit drei und mehr Wohnungen  
BBP Bebauungsplan  
VBB vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zeitraum

k Kurzfristig (2019-2025)  
m mittelfristig (2026-2030)  
l langfristig (2031-2035)

Marktsegmente

A Städtisches Wohnen  
B Stadtteil-Wohnen  
C Großsiedlungs-Wohnen  
D Suburbanes Wohnen

## A – PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNBAUSTANDORTE

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	EZFH	MFH			
A 1	Nord	B-Zw 04 "Himmelreich, 1.+2. BA", Zwätzen (WA)	10,2	10,2	0,0	414	414	0	0	0	k	D	Rechtskraft der 1. Änderung: 2000; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 2	Nord	B-Zw "Himmelreich, 3. BA", Zwätzen (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	B-Zw 01 "Zwätzen-Nord, 1. BA", Zwätzen (WA/MI)	6,9	6,4	0,5	268	257	11	11	0	k	D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 4	Nord	B-Zw 01.1 „Wohngebiet Leibnizstraße Südteil“, ehemals "Zwätzen-Nord, 5. Entwurf" Zwätzen (WA/MI)	4,3	0,0	4,3	421	0	421	9	412	k	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;
		davon Teilfläche 1	0,9	0,0	0,9	9	0	9	9	0	k	D	Satzungsbeschluss 20.05.2020
		davon Teilfläche 2	3,5	0,0	3,5	412	0	412	0	412	k	B	
A 5	Nord	B-Lb 03.1 "Camburger Straße, Teil 1", Löbstedt (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	B-Kn 01.1 "Kochsgraben/ Spielberg", Kunitz (WA)	7,0	6,5	0,6	115	107	8	8	0	k	D	Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss der zweiten einfachen Änderung am 19.03.2008; alle Erschließungsanlagen sind hergestellt.
A 7	Ost	B-Wj 05 "Fuchslöcher 2. BA", Weningenjena (WA)	11,8	10,0	1,86	267	217	50	30	20	k	B	Satzungsbeschluss v. 18.01.2006, Rechtskraft 2006; Freie Potenziale bestehen nur noch im nordwestlichen Teil.
A 8	Ortschaften	VE-Wo 02 "Auf dem Mittelfeld", Wogau (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	B-Am 10 "In den Fichtlerswiesen", Ammerbach (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 10	Winzerla	B-Wz 03.2/2001 "Im Hahnengrund", Ammerbach (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 sind noch unbebaut
A 11	Ortschaften	VE-Im 04 "In den halben Äckern", Ilmnitz (WA)	7,2	7,1	0,1	147	145	2	2	0	k	D	Rechtskraft 1999, Gebiet ist voll erschlossen
A 12	Ortschaften	B-Dd 04.3 "Oberer Freiberg", Drackendorf (WA)	3,2	3,2	0,0	67	67	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2000
A 13	Ortschaften	B-Dd 10 "Der König", Drackendorf (WR)	3,0	3,0	0,0	49	49	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2001
A 14	Ortschaften	B-Mr 02.1/ B-Mr 02.2 "Im Oberfelde", Münchenroda (WA, WR) (mit Münchenrodaer Str.)	5,6	5,4	0,3	125	117	8	2	6	k	D	Rechtskraft 1. Änderung 1997, 2. Änderung Teilbauabschnitt Münchenrodaer Straße: Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen

## A – PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNBAUSTANDORTE

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	EZFH	MFH			
A 15	Ortschaften	B-Is 03 "Lindenpark WR2", Isserstedt (WR)	2,0	2,0	0,0	77	77	0	0	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 1995
A 16	Ortschaften	B-Is 09 "Vor der Linde", Isserstedt (WR)	0,5	0,4	0,0	9	8	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1994; Gebiet ist voll erschlossen
A 17	Ortschaften	B-Is 06 "Überm Anger an der Straße", Isserstedt (WA)	0,2	0,1	0,1	4	3	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen
A 18	Ost	VBB-Wj 12 "Sophienhöhe", Wenigenjena (WA)	3,2	3,2	0,0	97	97	0	0	0	k	B	Abwägungsbeschluss u. formelle Planreife nach § 33 BauGB
A 19	Ortschaften	B-Co 01 "Im Wasserlaufe", Cospeda (WA, WR)	18,3	17,7	0,6	646	633	13	7	6	k	D	Rechtskraft (4. Änderung) 2005 mit der Umwidmung der verbliebenen MI-Fläche zu WA; Bebauung ist zu einem großen Teil abgeschlossen
A 20	Ortschaften	B-Im 02 "Am Anger", Ilmnitz (WA)	1,2	1,0	0,2	31	26	5	5	0	k	D	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012; Gebiet ist voll erschlossen
A 21	Ortschaften	B-Co 05 "Hinter dem Unterdorf", Cospeda (WA)	1,3	0,7	0,7	11	5	6	6	0	k	D	Rechtskraft 1994
A 22	Ortschaften	VE-Is 02 "In den Dorfwiesen Solida", Isserstedt	1,1	0,8	0,2	31	25	6	2	4	k	D	Rechtskraft 1993; Gebiet ist vom Vorhabenträger nur tw. erschlossen und bebaut worden, Lückenschließung möglich
A 24	West/ Zentrum	VBB-Lh 02 "Wohn- und Geschäftshäuser Carl- Zeiss-Promenade"	0,1	0,1	0,0	38	38	0	0	0	k	A	Satzungsbeschluss vom 14.11.2012
A 25	West/ Zentrum	VBB-J 33 "Friedensbergterrassen"	1,4	1,4	0,0	96	96	0	0	0	k	B	räumliche Teilfläche innerhalb des übergeleiteten Bebauungsplanes Galgenberg (siehe Tab. E); Satzungsbeschluss vom 12.02.2015
A 26	Nord	B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge", Zwätzen (ehem. Studentenbaracken)	2,8	0,0	2,8	328	0	328	0	328	k	B	Satzungsbeschluss vom 14.12.2016; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
A 27	Nord	B-Zw 06 "Am Oelste", Zwätzen (Neues Wohnen in Jena-Zwätzen)	4,2	0,0	4,2	540	0	540	55	485	k+m	B + D	
		davon Teilfläche 1	1,0		1,0	25	0	25	25	0	k	D	Satzungsbeschluss vom 27.02.2017;
		davon Teilfläche 2	2,0		2,0	325	0	325	0	325	k	B	FNP-Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche im Parallelverfahren erfolgt
		davon Teilfläche 3	0,4		0,4	30	0	30	30	0	m	D	
		davon Teilfläche 4	0,9		0,9	160	0	160	0	160	m	B	
A 28	Lobeda	B-Lo 08 "Kastanienstraße"	0,5	0,5	0,0	6	6	0	0	0	k	C	Satzungsbeschluss vom 26.10.2016
A 29	Winzerla	B-Bu 06 "Altes Gut", Burgau	1,8	0,0	1,8	100	0	100	0	100	k	D	Satzungsbeschluss vom 27.11.2018; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
		<b>Summe</b>	<b>131,2</b>	<b>112,4</b>	<b>18,8</b>	<b>5.511</b>	<b>3.978</b>	<b>1.533</b>	<b>162</b>	<b>1.371</b>	-	-	

## B – GEPLANTE WOHNBAUSTANDORTE

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	EZFH	MFH			
B 1	Ortschaften	B-Is 10 "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", Isserstedt (WR)	1,2	0,0	1,2	30	0	30	30	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994
B 2	Ortschaften	B-Is 11 "Am Kapellendorfer Weg", Isserstedt (MI)	2,2	0,0	2,2	26	0	26	26	0	m	D	Einleitungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 12/1993
B 3	West/Zentrum	B-J 39 "Bachstraße"	3,2	0,0	3,2	60	0	60	0	60	m	A	Einleitungsbeschluss B-J39 "Bachstraße" vom 22.04.2015; Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Westliche Innenstadt" am 05.04.2017; im FNP 2006 Sonderbaufläche für Forschung und Lehre
B 4	Ost	B-Zh 03 "An der Talschule", Ziegenhain (WR)	6,7	0,0	6,7	150	0	150	50	100	m	B+D	Einleitungsbeschluss 2002; nach Offenlage von Varianten 2003; Weiterentwicklung nach Auswertung der
		davon Teilfläche 1	3,0	0,0	3,0	70	0	70	24	46	m	B	Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der
		davon Teilfläche 2	3,7	0,0	3,7	80	0	80	26	54	m	D	Umwelterheblichkeitsprüfung; Konkretisierung des
B 5	West/Zentrum	B-J 31 "Dobeneckerstraße" (WA)	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20	20	m	A	Bebauungsplanes erfolgt Einleitungsbeschluss 2003; Fläche liegt teilweise im Innenbereich; fehlende Erschließung
B 6	West/Zentrum	B-J 30 "Lichtenhainer Oberweg", Lichtenhain (WA)	3,1	1,4	1,7	151	101	50	22	28	m	B	Einleitungsbeschluss 2000, Offenlage Mai 2007/ 2010
B 10	Ortschaften	B-Gö 08 "Im Oberen Kreuze", Göschwitz	1,3	0,0	1,3	18	0	18	18	0	k	D	Einleitungsbeschluss 2012; disperse Eigentümerstruktur und Grundstücksparzellierung; StR-Beschluss 21/1140-BV „Wiederaufnahme der Bebauungsplanung B-Gö 08“ vom 08.12.2021
B 11	Lobeda	VBB-Lo 11 "Wohnen am Johannisberg", Lobeda Altstadt	0,4	0,0	0,4	18	0	18	0	18	k	B	Einleitungsbeschluss vom 13.11.2013

## B – GEPLANTE WOHNBAUSTANDORTE

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	EZFH	MFH			
B 13	Ost	VBB-Wj 18 "Nördlich Karl-Liebknecht-Straße", Wenigenjena	2,4	0,0	2,4	139	0	139	0	139	k	A	Einleitungsbeschluss vom 23.03.2016; Satzungsbeschluss 20/0707-BV vom 05.02.2021
B 15	West/Zentrum	VBB-J 40 „Wohnen am alten Weinberg“	0,8	0,0	0,8	27	0	27	1	26	k	D	Einleitungsbeschluss + Offenlagebeschluss Entwurf 22.08.2018; Satzungsbeschluss 20/0645-BV vom 09.12.2020
B 16	Nord	VBB-J 35 "Singer Höhen"	0,7	0,0	0,7	40	0	40	0	40	k	A	Einleitungsbeschluss 18/1662-BV vom 14.02.2018
B 17	West/Zentrum	VBB-J 41 "Quartier 22" (ehemals „Steinweg-Tower")	0,1	0,0	0,1	70	0	70	0	70	k	A	<b>Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West“:</b> bisher mit 40 WE MFH im WBF-Konzept 2035 enthalten, Einleitungsbeschluss 18/1701-BV vom 18.04.2018, Änderung der Planungsziele und frühzeitige Beteiligung zum VBB-J 41 „Quartier 22“ (2021), 30 zusätzliche WE (entsprechend aktuellem Entwurf zum VBB) ersetzen anteilig C1a
B 18	Nord	VBB-J 44 „Wohnen am Hufelandweg“ (Bezeichnung 2018: Am Nordfriedhof)	0,5	0,0	0,5	45	0	45	0	45	k	A	Einleitungsbeschluss vom 06.11.2019
B 19	Winzerla	VBB-Wz 06 "Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße"	0,6	0,0	0,6	45	0	45	0	45	l*	A	<b>Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West“:</b> Einleitungsbeschluss VBB-Wz 06 vom 10.11.2021 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, frühzeitige Beteiligung im Mai 2022, Insgesamt 60 WE MFH, davon sind 15 WE bereits als Baulücke im WBF-Konzept 2035 erfasst, 45 WE MFH ersetzen anteilig C1a *ggf. zügigere Umsetzung (kurz-/mittelfristig) möglich
<b>Summe</b>			<b>25,2</b>	<b>1,4</b>	<b>23,8</b>	<b>859</b>	<b>101</b>	<b>758</b>	<b>167</b>	<b>591</b>	-	-	



## C – FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

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	EZFH	MFH			
C 1	Ost	"Rahmenplan Jenzighang", Wenigenjena	10,8	6,2	4,6	106	16	90	90	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche; Vorbehaltsfläche für Wohnen entspricht Untersuchungsergebnissen des Rahmenplanes Jenzighang; Aufgabe Gartennutzung (3,8 ha Regionalverband) gemäß Gartenentwicklungskonzept
	Ost	davon Teilfläche 1 (C1a – gestrichen)	4,5	0,0	4,5	100	0	100	0	100	I	A	C1a entfällt und C1b wird reduziert gem. StR-Beschluss 20/0468-BV vom 15.10.2020.
	Ost	davon Teilfläche 2 (C1b – nach Reduktion)	1,2	0,2	1,0	24	4	20	20	0	I	D	<b>Ergebnis Alternativenprüfung C1b „Jenzighang-Mitte“:</b> C1b reduziert sich von 120 WE auf 20 WE (straßenbegleitende Bebauung)
	Ost	davon Teilfläche 3 (C1c – bleibt)	9,6	6,0	3,6	82	12	70	70	0	I	D	
C 2	Ost	"An der Trebe", Wenigenjena (östlich des Ostfriedhofes)	5,1	0,0	5,1	170	0	170	170	0	m	D	FNP 2006: Wohnbaufläche Vorbehaltsfläche dient einer hangaufwärtigen Abrundung der, durch Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche; Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Übereinstimmung Darstellung für Wohnen mit Landschaftsplan
C 3	Ortschaften	"Am Klosterweg", Göschwitz	2,5	0,0	2,5	50	0	50	50	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche Vorbehaltsfläche dient Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungspräges
C 4	Lobeda	"Unter der Lobdeburg"	2,6	0,0	2,6	85	0	85	50	35	m	D	FNP 2006: Wohnbaufläche gegenwärtig private, kommunale Gärten und Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha); Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Fläche schließt sich östlich an im Zusammenhang bebaute Ortslage Alt-Lobeda an, infrastrukturelle Grundausstattung gewährleistet; Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor
C 5	Ortschaften	"Ortsrand Closewitz", Closewitz (MI)	1,3	0,0	1,3	24	0	24	24	0	m	D	am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland; im Rahmen der aktuellen Wohnbauflächenkonzeption ist Erweiterung in östliche Richtung erfolgt

## C – FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

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	EZFH	MFH			
C 6	Ost	"Treunert-/ Hildebrandstraße", Wenigenjena-Kernberge	2,2	0,0	2,2	40	0	40	40	0	l	D	FNP 2006: Wohnbaufläche (kleinteilige Wohnbauarrondierung); Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Ablehnung des Einleitungsbeschlusses zum B-Plan durch den OTR Kernberge (Beschluss vom 08.07.2013); zur Dokumentation des Bürgerwillens bezüglich der Bebauung s. das beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost; Ablehnung im Zuge des StR-Beschluss 16/0877-BV vom 15.06.2016 zum StEK-Ost, aber im beschlossenen Wohnbauflächenkonzept 2016 als Vorbehaltsfläche enthalten
C 7	West/ Zentrum	"Eichplatz", Baufeld A (VBB-J 45) und Baufeld B	0,6	0,0	0,6	200	0	200	0	200	m	A	FNP 2006: Kerngebiet Einleitungsbeschluss 21.07.1993, Abwägung 11.05.2011, Bürgerentscheid gegen Entwurf 2014; Aufhebung des Einleitungsbeschlusses 26.08.2015; StR-Beschluss vom 17.03.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals“; Einleitungsbeschluss für Baufeld A vom 17.02.2021
C 8	Lobeda	VBB-Lo 14 "Theobald-Renner-Straße", Lobeda-West	1,7	0,0	1,7	150	0	150	0	150	k	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); städtebauliche Studie 03/2015; Einleitungsbeschluss vom 09.12.2020
C 9	Winzerla	"Hugo-Schrade-Straße"	0,7	0,0	0,7	30	0	30	0	30	k	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); gut geeignet als Wohnbaufläche (Fläche wurde bereits in „Wohnbauflächenentwicklung 2014“ vom 17.04.2015 betrachtet)
	Winzerla	davon Teilfläche 1	0,5	0,0	0,5	24	0	24	0	24	k		
	Winzerla	davon Teilfläche 2	0,1	0,0	0,1	6	0	6	0	6	k		
C 11	Nord	"Am Kaiserberg", Zwätzen	1,0	0,0	1,0	20	0	20	20	0	l	D	FNP 2006: Wohnbaufläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
C 12	Ost	B-Wj 19 "Wohnbebauung Am Loh"	0,6	0,0	0,6	20	0	20	20	0	k	D	FNP 2006: Wohnbaufläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Einleitungsbeschluss vom 19.05.2021
<b>Summe</b>			<b>28,9</b>	<b>6,2</b>	<b>22,7</b>	<b>895</b>	<b>16</b>	<b>879</b>	<b>464</b>	<b>415</b>	-	-	

## D – ZUSÄTZLICHE VORBEHALTSFLÄCHEN

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	EZFH	MFH			
D 2	West/ Zentrum	"Schweizerhöhe"	1,7	0,0	1,7	90	0	90	20	70	m	A	FNP 2006: Grünfläche, städtisches Eigentum, Aufgabe Gartennutzung (Regionalverband) gem. Gartenentwicklungskonzept, Ersatzgärten erforderlich
D 3	West/ Zentrum	"Mädertal"	2,6	0,0	2,6	90	0	90	90	0	m	D	FNP 2006: Grünfläche, ein Eigentümer (Wohnungsunternehmen), Aufgabe Gartennutzung (Regionalverband) gem. Gartenentwicklungskonzept, Ersatzgärten erforderlich
D 5	Nord	"Closewitzer Straße"	1,4	0,0	1,4	45	0	45	20	25	m	B	FNP 2006: nördlich Grünfläche und südlich Wohnen, städtisches Eigentum, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 6	West/ Zentrum	"Cospedaer Grund"	1,0	0,0	1,0	35	0	35	0	35	m	B	FNP 2006: Grünfläche, ein Eigentümer (Wohnungsunternehmen), Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 7	Winzerla	"Trießnitzweg"	0,6	0,0	0,6	12	0	12	12	0	m	D	FNP 2006: teilweise Grünfläche, teilweise Wohnen, private Einzeleigentümer, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 8	West/ Zentrum	"Westlich Emma-Heintz-Straße"	2,2	0,0	2,2	45	0	45	45	0	l	D	FNP 2006: Grünfläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 9	Nord	"Ricarda-Huch-Weg / Am Nordfriedhof"	0,8	0,0	0,8	20	0	20	0	20	l	A	FNP 2006: Grünfläche, private Einzeleigentümer, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 10	Nord	"Kreuzgasse Zwätzen"	0,7	0,0	0,7	32	0	32	0	32	m	B	FNP 2006: Grünfläche, ein großer Eigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung
D 11	Ost	Erweiterung von B4 "An der Talschule"	1,8	0,0	1,8	38	0	38	38	0	l	D	FNP 2006: Grünfläche für die Landwirtschaft, private Einzeleigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung
D 12	Ortschaften	B-Lr 02 "An der Isserstedter Straße", Lützeroda	2,0	0,0	2,0	40	0	40	40	0	m	D	FNP 2006: Sonderbaufläche für die Landwirtschaft, Beseitigung städtebaulicher Missstand (ehem. Stallanlage), ein Eigentümer, Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich; Einleitungsbeschluss vom 13.10.2021
D 13	Ortschaften	B-Mr 10 „Wohngebiet am Golfplatz Münchenroda“, Münchenroda (ehemals „Südlich der Ortslage“)	4,7	0,0	4,7	40	0	40	40	0	k	D	FNP 2006: Grünfläche für die Landwirtschaft, private Einzeleigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, Beseitigung städtebaulicher Missstand (Beseitigung Brache); Einleitungsbeschluss vom 19.05.2021

D – ZUSÄTZLICHE VORBEHALTSFLÄCHEN

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	EZFH	MFH			
D 14	Ortschaften	"An der Siedlung", Isserstedt	1,6	0,0	1,6	28	0	28	28	0	I	D	<b>Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte“:</b> Im FNP 2006 Grünfläche, private Einzeleigentümer, Beseitigung städtebaulicher Missstand (ehem. Stallanlage), Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich, 28 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
D 15	Ost	Östliche Erweiterungsfläche zu B13 „Nördlich Karl-Liebknecht-Straße“	0,4	0,0	0,4	25	0	25	0	25	I	A	<b>Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West“:</b> Im FNP 2006 Gemeinbedarfsfläche, aktuell Regionalverbandsgärten (nicht ersatzlandpflichtig), ein Einzeleigentümer (Wohnungsunternehmen), 25 WE MFH ersetzen anteilig C1a
D 16	Ortschaften	"Südlich der Ortslage", Leutra	0,5	0,0	0,5	10	0	10	10	0	I*	D	<b>Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte“:</b> Im FNP 2006 Fläche für die Landwirtschaft, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, kommunales Eigentum, 10 WE EZFH ersetzen anteilig C1b *ggf. zügigere Umsetzung (kurz-/mittelfristig) möglich
D 17	Ortschaften	"An der Ammerbacher Straße", Ammerbach (westlich der Ortslage)	2,5	0,0	2,5	32	0	32	32	0	I	D	<b>Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte“:</b> Im FNP 2006 Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, private Einzeleigentümer, 32 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
D 18	Ortschaften	"Am neuen Weingut", Kunitz	1,6	0,0	1,6	30	0	30	30	0	I	D	<b>Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte“:</b> Im FNP 2006 Sonderbaufläche Stallanlagen Tierhaltung, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, private Einzeleigentümer, Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich, 30 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
<b>Summe</b>			<b>26,1</b>	<b>0,0</b>	<b>26,1</b>	<b>612</b>	<b>0</b>	<b>612</b>	<b>405</b>	<b>207</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

## E – RECHTSKRÄFTIGE, ÜBERGELEITETE BEBAUUNGSPLÄNE

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	EZFH	MFH			
E 1	West/ Zentrum	B-J 01 "Südwestliche Vorstadt 2. Teil"	16,0	14,3	1,8	298	233	65	13	52	I	A	Rechtskraft seit 28.10.1991; Lückenschließungen im westlichen Teilbereich; Flächen teilweise ohne Erschließung
E 2	West/ Zentrum	B-J 02 "Galgenberg westlicher Teil" (Erfassung ohne Teilfläche A25_Friedensbergterrassen)	7,6	4,9	2,3	140	77	37	27	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 Teil 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	B-Wj 02 "Steinborn" (östl. des Steingrabens bis Liebknecht- Str, bis Lerchenstieg)	14,9	12,3	2,6	171	90	81	30	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	B-Wj 01 "Gänseberg" (westl. Steingraben bis Fuchsturmweg/ Wilhelm-Pitt-Weg)	15,9	6,8	9,1	221	73	148	148	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	B-Wj 03/ B-Wj 03.1 "Hausbergviertel" (Fuchsturmweg bis Fr.-Engels-Str.)	24,4	22,1	2,3	487	402	85	38	47	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>			<b>78,8</b>	<b>60,4</b>	<b>18,0</b>	<b>1.317</b>	<b>875</b>	<b>416</b>	<b>256</b>	<b>160</b>	-	-	

## ANHANG

ABB. 1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE, VERFÜGBARKEIT UND PLANUNGS-RECHTLICHEM STATUS

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>211</b>	<b>604</b>	<b>639</b>	<b>1.454</b>
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	132	30	0	162
B - geplante Flächen	19	148	0	167
C - FNP-Vorbehaltsflächen	20	244	300	564
D - Potenzialflächen	40	182	83	305
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	256	256
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>1.699</b>	<b>765</b>	<b>280</b>	<b>2.744</b>
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.211	160	0	1.371
B - geplante Flächen	308	208	0	516
C - FNP-Vorbehaltsflächen	180	235	100	515
D - Potenzialflächen	0	162	20	182
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	160	160
<b>gesamt</b>	<b>1.910</b>	<b>1.369</b>	<b>919</b>	<b>4.198</b>
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.343	190	0	1.533
B - geplante Flächen	327	356	0	683
C - FNP-Vorbehaltsflächen	200	479	400	1.079
D - Potenzialflächen	40	344	103	487
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	416	416

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

## 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 2022 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 2022 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 unterteilt. 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 2020 bis 2022 ins Verhältnis gesetzt. So zeigt ein Blick in die Abbildung 1 zum Beispiel für die Planungsräume West/Zentrum und die Ortschaften die stärksten Einwohnergewinne. Bei beiden gehört der Saldo der Außenwanderung zu den höchsten unter den Planungsräumen. Hinsichtlich der Haushaltsgrößenstruktur unterscheidet sich Winzerla von den Ortschaften grundlegend: Ist in Winzerla 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 2020 bis 2022

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-Jährigen 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



## PLANUNGRÄUME IM VERGLEICH

Die **Einwohnerentwicklung** in den Planungs-räumen verläuft recht unterschiedlich. Bei einer vergleichenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung<sup>1</sup> der Jahre 2019 bis 2022 und ihrer einzelnen Komponenten – natürlicher Saldo aus Geburten und Sterbefällen, Saldo der Binnenwanderungen innerhalb Jenas und dem Außenwanderungssaldo – werden die Ursachen dafür deutlich (▶siehe Abbildung 2 und 3). Allerdings wurden 2022 die typischen Entwicklungstrends durch die Zuwanderung der ukrainischen Geflüchteten stark überlagert.

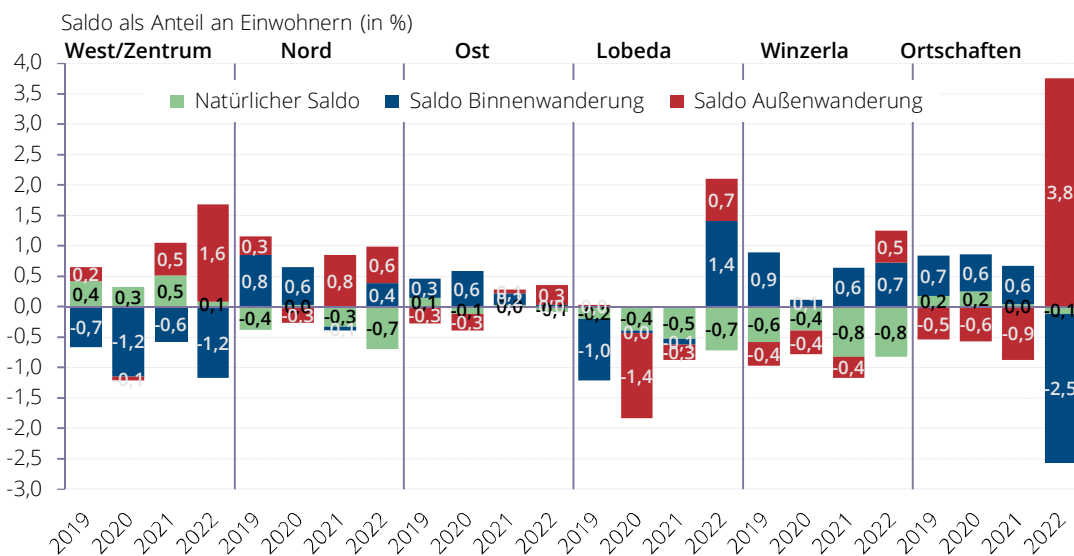
Die höchsten Einwohnergewinne in den letzten vier Jahren hat der Planungsraum Nord mit rd. + 1,9 % gegenüber 2018 zu verzeichnen, wobei Nord als einziger Planungsraum von 2019 bis 2022 durchweg positive Salden zeigte. Bis 2019 erzielte Nord nennenswerte Gewinne sowohl bei den Binnen- als auch bei den Außenwanderungen. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre hat wesentlich zu dieser positiven Einwohnerentwicklung beigetragen. 2020 fiel der Außenwanderungssaldo, wie auch in anderen Planungsräumen, aufgrund der Covid-Pandemie

negativer aus, da der Zuzug sich stark verringerte.

Mit rd. + 1,5 % stiegen die Einwohnergewinne 2019 bis 2022 in den Ortschaften wieder etwas an. Sie profitierten noch bis 2021 von der innerstädtischen Zuwanderung wie auch von den leichten Geburtenüberschüssen, hatten aber gleichzeitig bei den Außenwanderungen leichte Verluste zu verbuchen. 2022 lag der natürliche Saldo in den Ortschaften erstmalig im negativen Bereich. Der Einwohnerzuwachs 2022 (+ 1,2 %) stützt sich nur auf die verstärkten Zuzüge über die Stadtgrenze, die zu einem großen Teil wieder innerstädtisch umverteilt werden. Dies ist auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen.

Es folgt der Planungsraum Ost mit einem Einwohnergewinn von + 0,9 % gegenüber 2018. Für den Planungsraum Ost sind in den letzten vier Jahren sehr schwankende Wanderungsbewegungen charakteristisch, während der natürliche Saldo meist ausgeglichen war. Noch 2018 waren beide Wanderungssalden negativ.

ABB. 2 KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG 2019 bis 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Berechnungen: Timourou

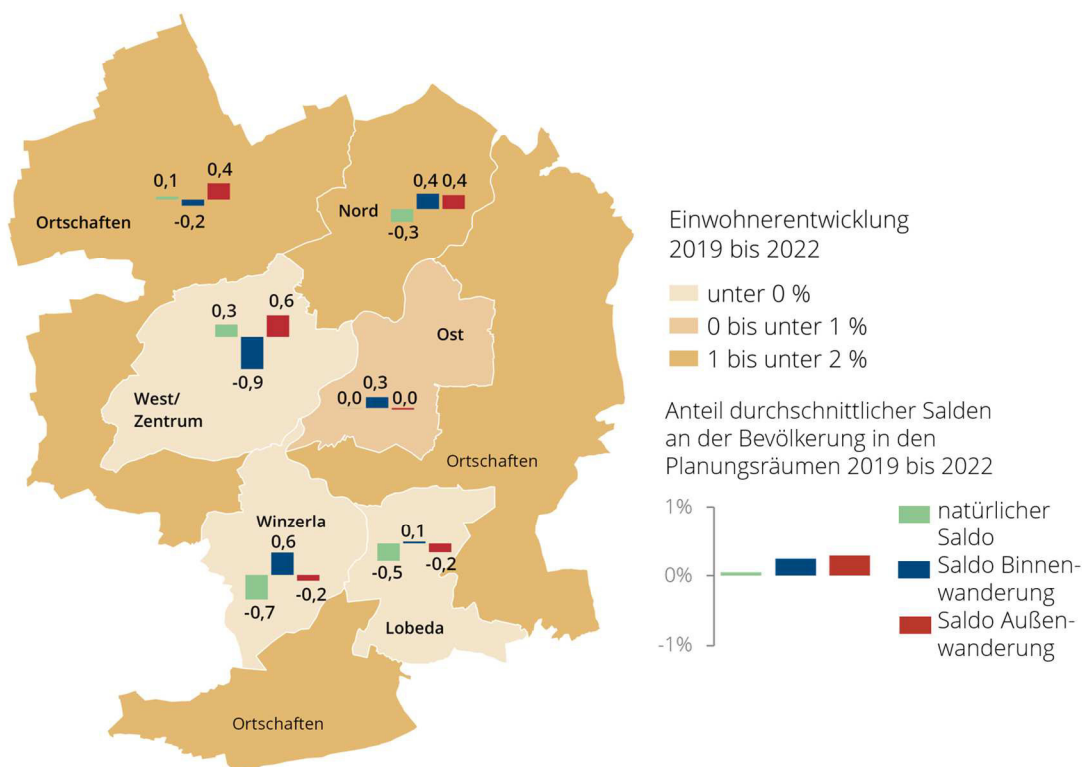
<sup>1</sup> Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

2019 und 2020 konnten wieder Gewinne bei den innerstädtischen Wanderungen beobachtet werden. 2021 lagen beide Wanderungssalden im positiven Bereich. Aktuell profitiert Ost nur bei den Außenwanderungen.

West/Zentrum zeigte noch bis 2019 einen ausgeglichenen Gesamtsaldo, profitierte dabei von den Außenwanderungen (mit Ausnahme von 2020) und zeigte zudem nennenswerte Geburtenüberschüsse. Bei den innerstädtischen Wanderungen hatte West/Zentrum stets Verluste zu verzeichnen, die sich 2020 noch leicht verstärkt haben. Dies sowie das Corona-bedingte Ausbleiben der Zuwanderung über die Stadtgrenze haben 2020 zum Einwohnerrückgang um 0,9 % geführt. Aktuell steigt die Einwohnerzahl wieder etwas an, vor allem als Folge der stärkeren Zuwanderung über die Stadtgrenze, wobei sich die Geburtenüberschüsse erstmalig der 0-Grenze angenähert haben. Der Gesamtsaldo 2019 bis 2022 ist ausgeglichen (0,0 %).

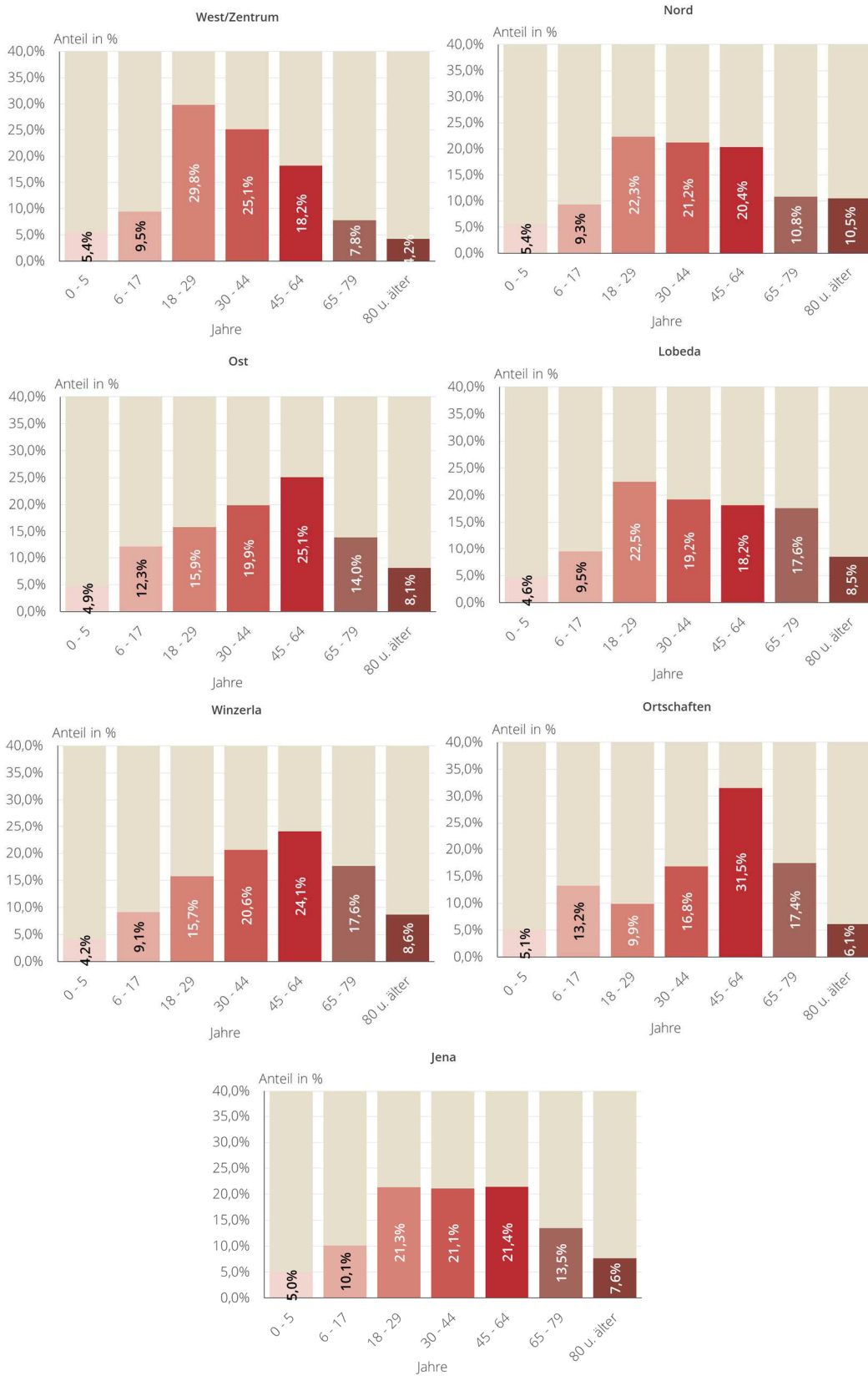
Lobeda (- 2,5 %) und Winzerla (- 0,9 %) haben negative Einwohnerentwicklungen gegenüber 2018 zu verzeichnen. Lobeda hatte 2015 bis 2018 nennenswerte Einwohnergewinne bei Außenwanderungen zu verzeichnen, die von den Flüchtlingswanderungen stark beeinflusst waren. Danach schlugen wieder die vorherigen Entwicklungstrends durch: Die Einwohnerentwicklung 2019-2021 war negativ, die Verluste schwankten bedingt durch die Wanderungsverluste in den einzelnen Jahren. Der natürliche Saldo ist seit 2017 negativ, die Sterbeüberschüsse nehmen weiter zu. In Winzerla erreichte die Einwohnerzahl noch 2016 mit 14.321 und erneut 2021 mit 14.216 das niedrigste Niveau in den letzten 10 Jahren. Zwischen 2017 und 2018 war der Gesamtsaldo wieder leicht positiv – dank der Gewinne bei den Binnenwanderungen. 2022 haben Lobeda und Winzerla nennenswerte Wanderungsgewinne sowohl bei Innen- als auch bei den Außenwanderungen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Zuzug Geflüchteter zurückzuführen sind.

ABB. 3 NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE EINWOHNERENTWICKLUNG 2019 BIS 2022



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Darstellung: Timourou

ABB. 4 ALTERSSTRUKTUR 2022 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 identifizieren (siehe Abbildung 4 und 5).

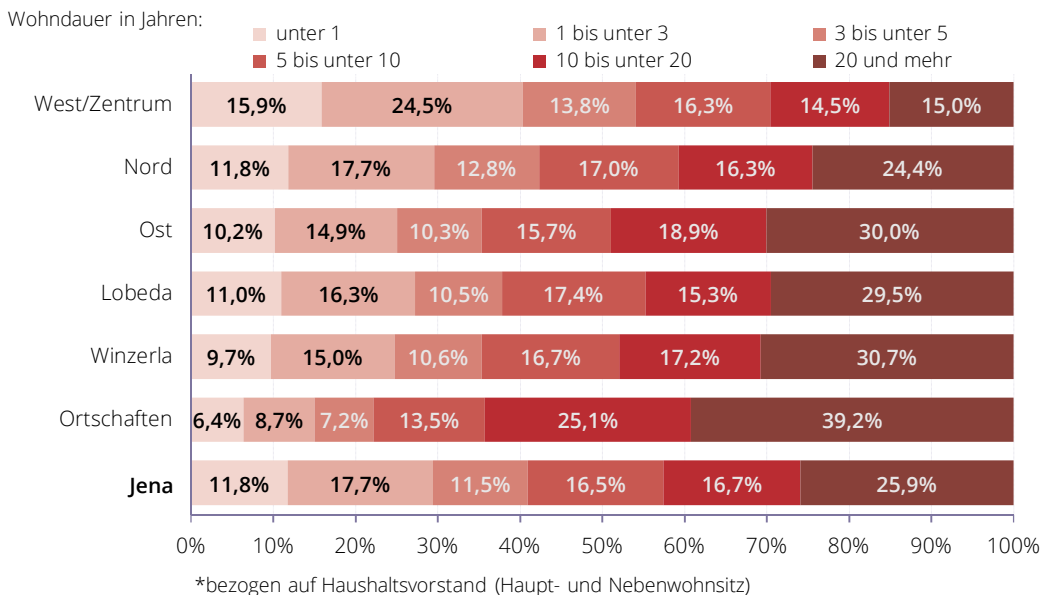
Einerseits spiegeln diese zwei Merkmale die städtebauliche Genese und das Baualter der Quartiere direkt wider. Andererseits machen sich hier auch die Eigentümerverhältnisse (Wohnen zur Miete oder im selbst genutzten Eigentum) sowie das Vorhandensein spezieller Wohnformen im Quartier, wie Studentenwohnheime 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. 16 % 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. 64 % der Haushalte wohnt dort bereits länger als 10 Jahre und nur 22 % 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 an. Der Anteil der Langzeitbewohner liegt hier bei knapp 30 %, ähnlich wie im Planungsraum Ost. Im Vergleich dazu ist für Nord als Folge des Neubaus eine etwas kürzere Wohndauer charakteristisch.

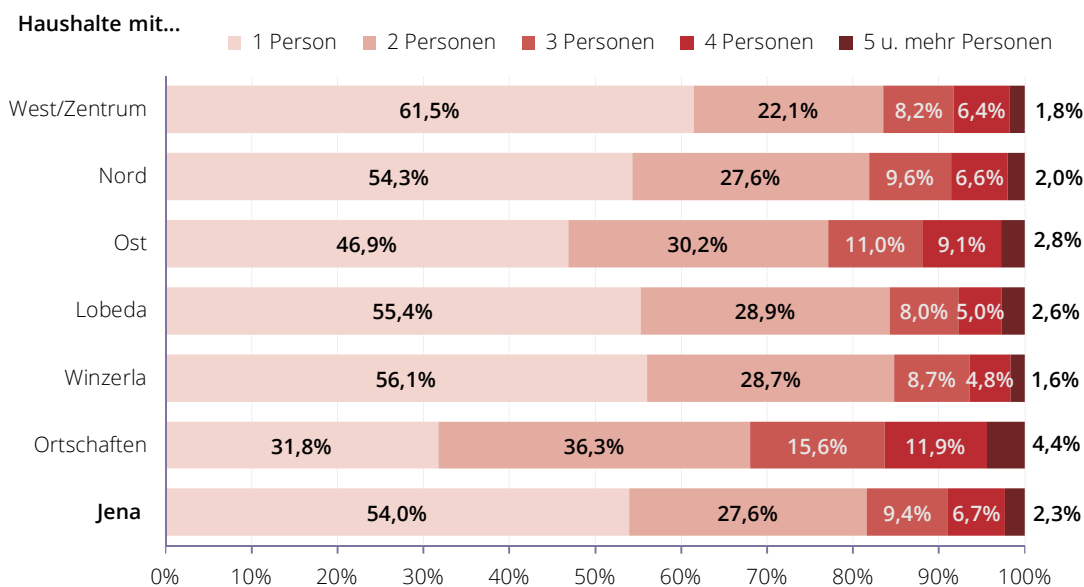
ABB. 5 WOHNDAUER\* NACH PLANUNGSRÄUMEN 2022



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 2022 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).

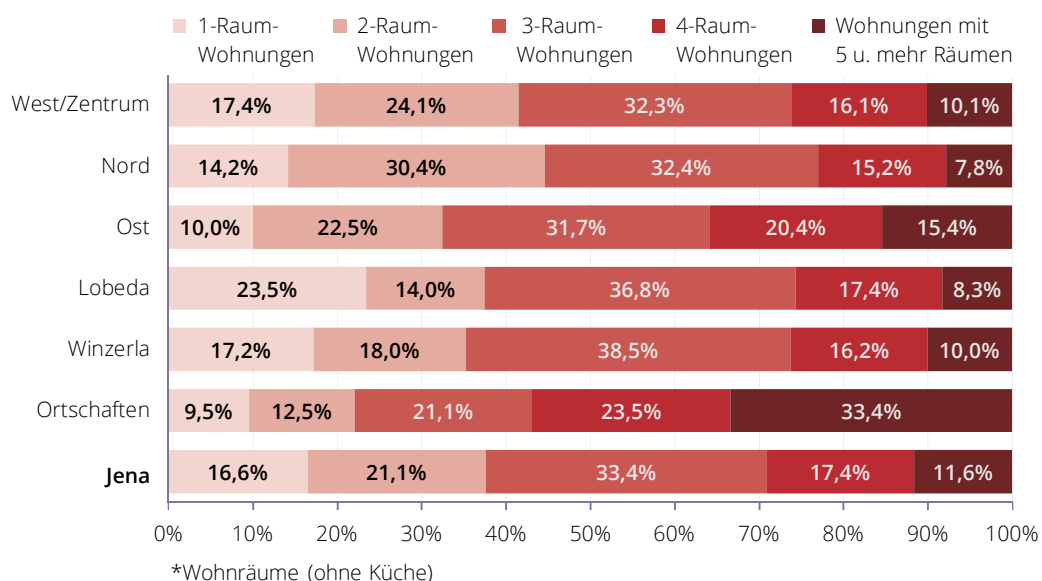
### DEFINITION DER HAUSHALTE

Die Haushalte werden aus dem Einwohnermelderegister 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 2022 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. 24,0 % besonders hoch. Gleiches gilt auch für Teilbereiche des Planungsraumes Ost, der Familienanteil liegt in Ost insgesamt bei 20,8 %.

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 Studierendenwohnheime nicht enthalten. Ungefähr die Hälfte aller Studierendenwohnheime in Jena ist in West/Zentrum konzentriert, an zweiter Stelle steht Lobeda.

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 und Kapitel A 1.6).

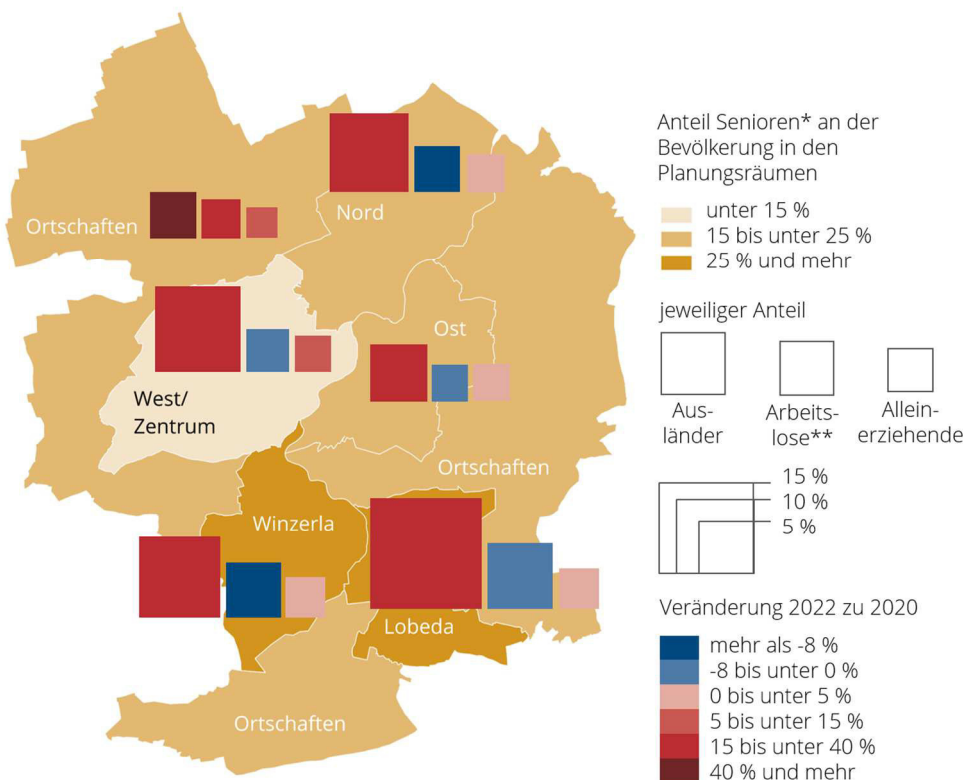
Von allen vier Gruppen stellen die Senioren die größte dar, wobei in Lobeda und Winzerla bezogen auf die Einwohner die meisten und in West/Zentrum die wenigsten wohnen.

Bei den Ausländerzahlen zeichnet sich aufgrund des Zuzugs der Geflüchteten aus der Ukraine seit 2020 in allen Planungsräumen eine Zunahme ab. Relativ gesehen ist der Anstieg gegenüber 2020 in Winzerla, Ost und in den Ortschaften am stärksten ausgefallen; absolut sind die Ausländerzahlen in Lobeda und West/Zentrum am stärksten gestiegen. In Lobeda ist der Ausländeranteil mit 22,3 % mit Abstand der höchste unter den Planungsräumen, es folgt West/Zentrum mit 13,0 %.

Der gesamtstädtische Rückgang der Arbeitslosen macht sich am stärksten in Winzerla und in Nord bemerkbar. Die höchsten Anteile der Arbeitslosen sind in Lobeda und Winzerla zu finden.

Die Alleinerziehenden verteilen sich räumlich hingegen relativ gleichmäßig, wobei alle Planungsräume eine steigende Entwicklung zeigen.

ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2022



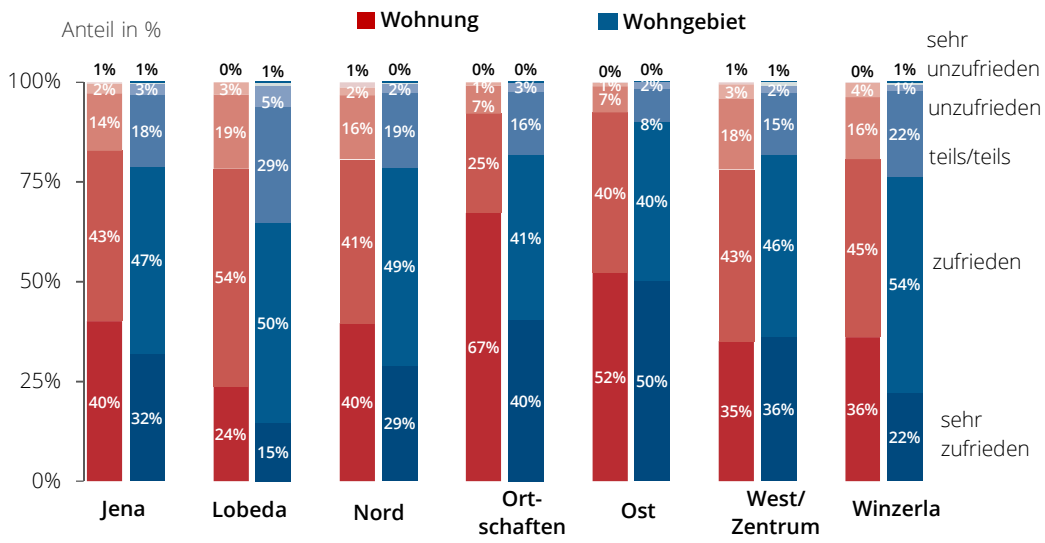
\* 65 Jahre und älter  
 \*\* Anteil an 18- bis unter 65-Jährigen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
 Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die von der Stadt Jena durchgeführte Bewohnerbefragung 2022 ergibt wichtige Hinweise, wie die Bewohner die einzelnen Planungsräume und Wohngebiete bewerten (► zu den Befragungsergebnissen siehe ausführlich Kapitel A 1.8). In der Gesamtschau zeichnet sich ein überwiegend positives, jedoch teilweise in sich heterogenes **Stimmungsbild** ab. Jenaer Haushalte sind zu rd. 80 % sowohl mit ihrer Wohnung als auch mit ihrem Wohngebiet zufrieden (► siehe Abbildung 9). Kleinräumig betrachtet kristallisiert sich Ost als eindeutiger Gewinner heraus, wo die befragten Haushalte sowohl mit dem Wohngebiet als auch mit der Wohnung zu mehr als 90 % (sehr) zufrieden sind. Auch für die Ortschaften sind überdurchschnittliche Bewertungen der beiden Aspekte charakteristisch, was sicherlich auch auf den dortigen hohen Eigentümeranteil zurückzuführen ist. Nord ordnet sich überwiegend in dem städtischen Durchschnitt ein. Winzerla

landet bei beiden Fragen nur leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, wobei die Bewertung „zufrieden“ gegenüber „sehr zufrieden“ weit überwiegt. In West/Zentrum sind die Haushalte mehr zufrieden mit ihrem Wohngebiet, während die Bewertung der Wohnung deutlich schlechter ausfällt. Dies könnte auf die dort bestehende angespanntere Wohnungsmarktsituation sowie auf den höheren Anteil jüngerer – und damit wahrscheinlich kritischerer – Befragter zurückzuführen sein. Lobeda ist der eindeutige Verlierer, die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet liegt mit 65 % sogar 14 %-Punkte unter dem städtischen Durchschnitt, und auch die Bewertung der Wohnung fällt negativer als in anderen Stadtteilen aus. Die allgemeinen Tendenzen in der Bewertung der Stadtteile entsprechen mehr oder weniger den Ergebnissen aus 2017.

ABB. 9 STIMMUNGSBILD: WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG/IHREM WOHNGEBIET?

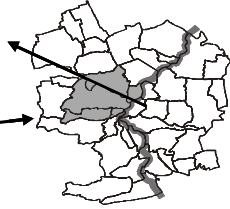


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou



# 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: 08.12.2023

**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		<b>2.343 9,4</b>				
aus Jena		2.295 9,2				
<b>Wegzug</b> nach außerhalb		<b>2.326 9,4</b>				
nach Jena		2.424 9,8				
<b>Migranten</b> Ausländer		<b>2.465 9,9</b>				
Aussiedler		349 1,4				
Einbürgerungen		706 2,8				
<b>Arbeitslose insgesamt<sup>1)</sup></b>		<b>597 3,4</b>				
ALG I (SGB III)		253				
ALG II (SGB II)		344				
Jugendliche unter 25 Jahre		32 1,0				
<b>BG insgesamt</b>		<b>709<sup>3)</sup></b>				
mit Kindern unter 18 Jahren		540 76,2				
Single-BG		679 95,8				
mit Leistungen für Unterkunft						
<b>Personen in BG</b>		<b>1.015</b>				
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>3<sup>3)</sup></b>				
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>88</b>				
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>127 2,5</b>				
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)						
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		<b>103 3,3</b>				
<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

JENA gesamt



Stadtteilübersicht Jena

Stand: 08.12.2023

	IST						Prognose 2019					
	2015		2020		2021		2022		2025		2030	
<b>HW+NW</b>	<b>113.690</b>	➔ <b>115.316</b>	➔ <b>115.336</b>	➔ <b>116.013</b>	➔ <b>116.311</b>	➔ <b>116.355</b>						
0 - 5		6.199 5,4	6.026 5,2	5.763 5,0	6.064 5,2	5.841 5,0						
6 - 17		11.174 9,7	11.402 9,9	11.740 10,1	11.913 10,2	11.671 10,0						
18 - 29		24.282 21,1	24.428 21,2	24.720 21,3	23.982 20,6	24.079 20,7						
30 - 44		24.592 21,3	24.568 21,3	24.446 21,1	24.390 21,0	23.964 20,6						
45 - 64		24.789 21,5	24.559 21,3	24.879 21,4	24.953 21,5	25.010 21,5						
65 - 79		16.106 14,0	15.687 13,6	15.615 13,5	15.586 13,4	16.644 14,3						
80 u. älter		8.174 7,1	8.666 7,5	8.850 7,6	9.423 8,1	9.146 7,9						
<b>HW</b>	<b>107.048</b>	➔ <b>108.306</b>	➔ <b>108.141</b>	➔ <b>108.857</b>	➔ <b>109.999</b>	➔ <b>110.079</b>						
0 - 5		6.171 5,7	5.982 5,5	5.722 5,3	6.051 5,5	5.827 5,3						
6 - 17		11.033 10,2	11.249 10,4	11.585 10,6	11.507 10,5	11.278 10,2						
18 - 29		19.032 17,6	19.077 17,6	19.458 17,9	19.648 17,9	19.915 18,1						
30 - 44		23.713 21,9	23.679 21,9	23.521 21,6	23.600 21,5	23.131 21,0						
45 - 64		24.197 22,3	23.933 22,1	24.245 22,3	24.380 22,2	24.447 22,2						
65 - 79		16.007 14,8	15.576 14,4	15.496 14,2	15.421 14,0	16.401 14,9						
80 u. älter		8.153 7,5	8.645 8,0	8.830 8,1	9.392 8,5	9.080 8,2						
<b>NW</b>	<b>6.642</b>	<b>7.010</b>	<b>7.195</b>	<b>7.156</b>								
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>61.329</b>	<b>61.525</b>	<b>61.578</b>	➔ <b>62.077</b>	➔ <b>62.519</b>						
Einpersonenhaushalte		32.541 53,1	33.038 53,7	33.256 54,0								
Paare mit Kindern		7.856 12,8	7.862 12,8	7.734 12,6								
Alleinerziehende		2.673 4,4 ☹	2.664 4,3 ☹	2.797 4,5 ☹								
Sonstige		18.259 29,8	17.961 29,2	17.791 28,9								
<b>Wohnungen</b>		59.867	60.027	59.986								
<b>Wohnfläche (m²)</b>		4.262.627	4.283.010	4.293.327								
<b>Geburten</b>		1.042	1.036	835								
<b>Sterbefälle</b>		1.105	1.215	1.278								
<b>Zuzug</b>												
von außerhalb		5.573 5,1	6.316 5,8	7.637 7,0								
aus Jena		7.084 6,5	6.611 6,1	7.701 7,1								
<b>Wegzug</b>												
nach außerhalb		6.130 5,7	6.191 5,7	6.477 6,0								
nach Jena		7.084 6,5	6.611 6,1	7.701 7,1								
<b>Migranten</b>												
Ausländer		11.312 10,4	11.841 10,9	13.837 12,7								
Aussiedler		2.211 2,0	2.174 2,0	2.143 2,0								
Einbürgerungen		2.464 2,3	2.580 2,4	2.674 2,5								
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>3.235</b> 4,8 ☹	<b>2.767</b> 4,1 ☹	<b>2.992</b> 4,5 ☹								
ALG I (SGB III)		1.196	816	855								
ALG II (SGB II)		2.039	1.951	2.137								
Jugendliche unter 25 Jahre		286 2,6 ☹	213 2,0 ☹	280 2,6 ☹								
<b>BG insgesamt</b>		<b>3.435</b>	<b>3.143</b>	<b>3.428</b>								
mit Kindern unter 18 Jahren		1.005 29,3	908 28,9	1.039 30,3								
Single-BG		2.135 62,2	1.965 62,5	2.099 61,2								
mit Leistungen für Unterkunft		3.258 94,8	2.998 95,4	3.031 88,4								
<b>Personen in BG</b>		<b>6.141</b>	<b>5.580</b>	<b>6.002</b>								
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>1.846</b>	<b>1.668</b>	<b>1.778</b>								
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>1.038</b>	<b>1.064</b>	<b>1.180</b>								
<b>Hilfe zur Erziehung</b> (Fälle - Pers. unter 21)		<b>848</b> 4,1 ☹	<b>909</b> 4,4 ☹	<b>935</b> 4,5 ☹								
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		<b>472</b> 3,5 ☹	<b>514</b> 3,7 ☹	<b>444</b> 3,1 ☹								

Basisdaten



	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
<b>Infrastrukturdaten</b>	<b>Nettowohnbauland</b> (ha)	<b>291</b>	<b>291</b>	<b>290</b>		
	dar.: verfügbar (ha)	108	108	109		
	<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)	<b>341</b>	<b>346</b>	<b>346</b>		
	dar.: un bebaut (ha)	70	67	60		
	<b>Schulen</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>38</b>		
	Grundschule	11	11	11		
	Gemeinschaftsschule	10	10	10		
	Gymnasium	7	7	7		
	andere Schultypen	10	10	10		
	<b>Kindertagesstätten</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>73</b>		
	Kita-Plätze	<b>6.092</b>	<b>6.132</b>	<b>6.108</b>		
	<b>Jugendeinr./-zimmer</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
	<b>Seniorenheime</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>12</b>		
	<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>		
<b>Sportanlagen <sup>1)</sup></b>	<b>77</b>	<b>80</b>	<b>80</b>			
<b>Kultureinrichtungen <sup>2)</sup></b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>27</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.

**Korrektur Berechnungsbasis 2021 für Berechnung Jugendkriminalität**

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: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>25.272</b>	<b>25.060</b>	<b>24.883</b>	<b>25.197</b>	<b>25.056</b>	<b>24.328</b>
0 - 5		1.239 4,9	1.182 4,8	1.148 4,6	1.161 4,6	1.096 4,5
6 - 17		2.259 9,0	2.277 9,2	2.388 9,5	2.364 9,4	2.220 9,1
18 - 29		5.518 22,0	5.514 22,2	5.661 22,5	5.773 23,0	5.708 23,5
30 - 44		4.809 19,2	4.806 19,3	4.838 19,2	4.793 19,1	4.634 19,0
45 - 64		4.672 18,6	4.533 18,2	4.578 18,2	4.474 17,9	4.450 18,3
65 - 79		4.634 18,5	4.495 18,1	4.444 17,6	4.172 16,6	3.920 16,1
80 u. älter		1.929 7,7	2.076 8,3	2.140 8,5	2.319 9,3	2.299 9,4
<b>HW</b>	<b>23.777</b>	<b>23.670</b>	<b>23.444</b>	<b>23.761</b>	<b>23.696</b>	<b>22.989</b>
0 - 5		1.233 5,2	1.174 5,0	1.139 4,8	1.157 4,9	1.091 4,7
6 - 17		2.230 9,4	2.244 9,6	2.348 9,9	2.257 9,5	2.115 9,2
18 - 29		4.462 18,9	4.419 18,8	4.586 19,3	4.737 20,0	4.700 20,4
30 - 44		4.617 19,5	4.628 19,7	4.656 19,6	4.679 19,7	4.515 19,6
45 - 64		4.587 19,4	4.434 18,9	4.474 18,8	4.391 18,5	4.367 19,0
65 - 79		4.614 19,5	4.472 19,1	4.422 18,6	4.160 17,6	3.907 17,0
80 u. älter		1.927 8,1	2.073 8,8	2.136 9,0	2.315 9,8	2.294 10,0
<b>NW</b>	<b>1.495</b>	<b>1.390</b>	<b>1.439</b>	<b>1.436</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>13.391</b>	<b>13.382</b>	<b>13.431</b>	<b>13.627</b>	<b>13.327</b>
Einpersonenhaushalte		7.311 54,6	7.383 55,2	7.435 55,4		
Paare mit Kindern		1.326 9,9	1.315 9,8	1.332 9,9		
Alleinerziehende		672 5,0	672 5,0	695 5,2		
Sonstige		4.082 30,5	4.012 30,0	3.969 29,6		
<b>Wohnungen</b>		13.753	13.755	13.745		
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		825.990	829.704	830.103		
<b>Geburten</b>		198	198	170		
<b>Sterbefälle</b>		292	324	342		
<b>Zuzug</b>						
von außerhalb		1.184 5,0	1.455 6,2	1.633 6,9		
aus Jena		1.560 6,6	1.516 6,5	1.881 7,9		
<b>Wegzug</b>						
nach außerhalb		1.517 6,4	1.514 6,5	1.468 6,2		
nach Jena		1.569 6,6	1.537 6,6	1.548 6,5		
<b>Migranten</b>						
Ausländer		4.533 19,2	4.654 19,9	5.298 22,3		
Aussiedler		1.015 4,3	995 4,2	962 4,0		
Einbürgerungen		529 2,2	547 2,3	566 2,4		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>1.129</b> 8,3	<b>1.022</b> 7,6	<b>1.071</b> 7,8		
ALG I (SGB III)		281	188	200		
ALG II (SGB II)		848	834	871		
Jugendliche unter 25 Jahre		103 4,0	95 3,7	115 4,4		
<b>BG insgesamt</b>		<b>1.363</b>	<b>1.296</b>	<b>1.358</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		487 35,7	449 34,6	467 34,4		
Single-BG		722 53,0	690 53,2	741 54,6		
mit Leistungen für Unterkunft		1.296 95,1	1.260 97,2	1.260 92,8		
<b>Personen in BG</b>		<b>2.800</b>	<b>2.621</b>	<b>2.628</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>968</b>	<b>886</b>	<b>854</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>473</b>	<b>485</b>	<b>523</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b> (Fälle - Pers. unter 21)		<b>328</b> 7,6	<b>346</b> 8,2	<b>375</b> 8,7		
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		<b>153</b> 5,4	<b>161</b> 5,6	<b>140</b> 4,7		

Basisdaten

# Lobeda



61 Lobeda-Altstadt  
 62 Lobeda-West  
 63 Lobeda-Ost  
 131 Drackendorf / Lobeda Ost

## Stadtteilübersicht Jena

Stand: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
	<b>Infrastrukturdaten</b>					
<b>Nettowohnbauland</b> (ha)		<b>6</b>	<b>5</b>	<b>5</b>		
dar.: verfügbar (ha)		5	5	5		
<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>		
dar.: un bebaut (ha)		14	13	11		
<b>Schulen</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>9</b>		
Grundschule		2	2	1		
Gemeinschaftsschule		4	4	4		
Gymnasium		1	1	1		
andere Schultypen		3	3	3		
<b>Kindertagesstätten</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
Kita-Plätze		1.260	1.257	1.207		
<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 <sup>1)</sup></b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>		
<b>Kultureinrichtungen <sup>2)</sup></b>		<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</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  
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 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 Wohnstandort muss mit Ausnahme von Lobeda-Altstadt und Teilen von Lobeda-Ost als eher ungünstig bezeichnet werden. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der 2022 durchgeführten Bewohnerbefragung. So war der Anteil derjenigen, die mit ihrem Wohngebiet nicht zufrieden waren, mit 35 % der höchste aller Planungsräume. Auch auf die Frage, ob sie ihren Bekannten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen, antworteten in Lobeda nur 76 % mit Ja – gleichfalls der niedrigste Wert aller Planungsräume (Jenaer Durchschnitt: 83 %). 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. Diese Zunahme war einerseits auf ein vergrößertes Wohnungsangebot (Umbau des alten Arbeitsamtes in der Fritz-Ritter-Str.) und andererseits auf den Zuzug größerer Haushalte und von Geflüchteten zurückzuführen. Sie basierte vor allem auf **Wanderungsgewinnen** von außerhalb Jenas.

2019 hat sich die Situation jedoch geändert: Der Einfluss des Zuzugs von Geflüchteten verringerte sich, dadurch war der Saldo der Außenwanderungen (+ 6) mehr oder weniger ausgeglichen. Zugleich hatte Lobeda starke innerstädtische Verluste (- 243 Personen) zu verzeichnen, die zu einem Einwohnerrückgang von insgesamt - 253 Personen führten. 2020 fiel der Einwohnerrückgang mit - 430 Personen noch stärker aus. Dieser beruhte wiederum auf den Wanderungsverlusten über die Stadtgrenze, während der innerstädtische Saldo mehr oder weniger

## Stadtteilübersicht Jena LOBEDA

ausgeglichen war. 2021 sind die Einwohnerverluste auf - 221 Personen zurückgegangen und sind gleichermaßen auf alle drei Komponente zurückzuführen. 2022 ist als Folge der Zuwanderung der Geflüchteten sowohl bei Binnen- (+ 333 Personen) als auch bei Außenwanderungen (+ 165 Personen) ein bedeutender Einwohneranstieg um 326 Personen zu verzeichnen.

Im Ergebnis wohnen aktuell in Lobeda 23.761 Einwohner mit Haupt- und weitere 1.436 mit Nebenwohnsitz. Entsprechend liegt der Anteil an Nebenwohnsitzen, die sich überwiegend auf die zahlreichen Studierendenwohnheime und Wohnungen für Studierende konzentrieren, bei 5,7 %. Dieser Anteil ist weiterhin nach West/Zentrum (9,7 %) und Nord (6,5 %) 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 nahm diese zwischen 2016 und 2019 wieder etwas zu, der Familienanteil überstieg 2019 mit 15,2 % aller Haushalte wieder das Niveau von 2007. Aktuell steigt er wieder leicht an, mit 15,1 %, liegt er aber trotzdem weiterhin unter dem Durchschnitt von Jena (17,1 %). Auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen nimmt wieder etwas zu, der Anteil der unter 18-Jährigen an allen Einwohnern ist jedoch mit 14,0 % nach Winzerla weiterhin der zweitniedrigste Wert. Beide Befunde zusammen deuten auf einen fortschreitenden Generationswechsel 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 insge-

samt um rd. 380 (- 2,8 %) gegenüber 2018 reduzieren wird.

Die Zahl der Kitaplätze (1.207) übersteigt die Anzahl der **Kinder** unter 6 Jahren (1.148), was einem Versorgungsgrad von 105 % entspricht. 2020 wurden die Kapazitäten leicht ausgebaut, 2022 wieder etwas reduziert, da die Zahl der Geburten und Kleinkinder eine rückläufige Entwicklung zeigt.

Die Zahl der **Senioren** ist weiter angestiegen. Lobeda weist mit 26,1 % 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 (2022: - 172; 2021: - 126; 2020: - 94).

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 28,7 % gestiegen (2014: 17,6 %) und mit Abstand der höchste Anteil in Jena (gesamtstädtisch: 17,1 %); 38 % aller Migranten in Jena wohnen in Lobeda, hierunter auch 38 % aller Ukrainer. Lobeda übernimmt damit eine erhebliche Integrationsleistung für die Gesamtstadt. Bei den Aussiedlern lebt sogar fast die Hälfte (45 %) in Lobeda.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen, liegt jedoch trotzdem deutlich über dem Jenaer Durchschnitt. So sind 7,8 % der Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren arbeitslos (Jena: 4,5 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist zunächst bis 2021 auch zurückgegangen, um 2022 mit 1.358 Haushalten wieder auf das Niveau von

## Stadtteilübersicht Jena LOBEDA

2020 zu steigen. Ihr Anteil ist mit 10,1 % aller Haushalte mit Abstand der höchste aller Planungsräume (Jena: 5,6 %). 40 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena wohnen in Lobeda. Dies dürfte mit dem hohen Anteil der anerkannten Schutzsuchenden 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 Eifgeschossler, die sowohl aufgrund ihrer Gebäudestruktur als auch ihrer Wohnungsgrundrisse nachfrageseitig ungünstig sind. Insgesamt ist die durchschnittliche Wohnfläche in Lobeda mit 60,4 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 4,2 %, dabei handelt es sich jedoch größtenteils um Leerstände aufgrund von umfassenden Sanierungen der Bestände in der Ziegesarstraße, 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 einiger 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: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>15.096</b>	<b>14.859</b>	<b>14.778</b>	<b>14.810</b>	<b>14.966</b>	<b>14.704</b>
0 - 5		700 4,7	646 4,4	615 4,2	670 4,5	634 4,3
6 - 17		1.232 8,3	1.286 8,7	1.354 9,1	1.335 8,9	1.301 8,8
18 - 29		2.319 15,6	2.353 15,9	2.328 15,7	2.372 15,9	2.358 16,0
30 - 44		3.054 20,6	3.041 20,6	3.056 20,6	3.021 20,2	2.873 19,5
45 - 64		3.738 25,2	3.607 24,4	3.564 24,1	3.451 23,1	3.301 22,4
65 - 79		2.665 17,9	2.601 17,6	2.612 17,6	2.632 17,6	2.781 18,9
80 u. älter		1.151 7,7	1.244 8,4	1.281 8,6	1.485 9,9	1.456 9,9
<b>HW</b>	<b>14.558</b>	<b>14.309</b>	<b>14.216</b>	<b>14.276</b>	<b>14.326</b>	<b>14.043</b>
0 - 5		697 4,9	640 4,5	610 4,3	668 4,7	633 4,5
6 - 17		1.218 8,5	1.272 8,9	1.340 9,4	1.286 9,0	1.252 8,9
18 - 29		1.966 13,7	1.987 14,0	1.985 13,9	1.978 13,8	1.970 14,0
30 - 44		2.964 20,7	2.946 20,7	2.957 20,7	2.968 20,7	2.824 20,1
45 - 64		3.659 25,6	3.538 24,9	3.501 24,5	3.338 23,3	3.188 22,7
65 - 79		2.654 18,5	2.589 18,2	2.602 18,2	2.604 18,2	2.725 19,4
80 u. älter		1.151 8,0	1.244 8,8	1.281 9,0	1.484 10,4	1.451 10,3
<b>NW</b>	<b>538</b>	<b>550</b>	<b>562</b>	<b>534</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>	<b>8.582</b>	<b>8.603</b>	<b>8.603</b>	<b>8.599</b>	<b>8.581</b>	<b>8.461</b>
Einpersonenhaushalte		4.700 54,8	4.808 55,9	4.824 56,1		
Paare mit Kindern		830 9,7	818 9,5	821 9,5		
Alleinerziehende		407 4,7 ☹	399 4,6 ☹	417 4,8 ☹		
Sonstige		2.645 30,8	2.578 30,0	2.537 29,5		
<b>Wohnungen</b>		8.489	8.502	8.508		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		569.657	570.943	572.257		
<b>Geburten</b>		124	97	101		
<b>Sterbefälle</b>		181	214	219		
<b>Zuzug</b>						
von außerhalb		552 3,9	555 3,9	701 4,9		
aus Jena		805 5,6	818 5,8	908 6,4		
<b>Wegzug</b>						
nach außerhalb		608 4,2	605 4,3	627 4,4		
nach Jena		789 5,5	728 5,1	805 5,6		
<b>Migranten</b>						
Ausländer		1.355 9,5	1.439 10,1	1.701 11,9		
Aussiedler		202 1,4	197 1,4	196 1,4		
Einbürgerungen		237 1,7	257 1,8	271 1,9		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>550 6,4 ☹</b>	<b>450 5,3 ☹</b>	<b>465 5,5 ☹</b>		
ALG I (SGB III)		173	113	114		
ALG II (SGB II)		377	337	351		
Jugendliche unter 25 Jahre		53 4,8 ☹	49 4,5 ☹	52 4,8 ☹		
<b>BG insgesamt</b>		<b>653</b>	<b>567</b>	<b>571</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		181 27,7	152 26,8	177 31,0		
Single-BG		417 63,9	368 64,9	354 62,0		
mit Leistungen für Unterkunft		625 95,7	538 94,9	554 97,0		
<b>Personen in BG</b>		<b>1.100</b>	<b>949</b>	<b>994</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>305</b>	<b>268</b>	<b>295</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>152</b>	<b>156</b>	<b>168</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>						
(Fälle - Pers. unter 21)		112 4,9 ☹	153 6,6 ☹	146 6,2 ☹		
<b>Jugendkriminalität (Tatverdächtige</b>						
7 bis 20 J. nach Wohnort)		73 5,0 ☹	68 4,4 ☹	67 4,1 ☹		

Basisdaten

# Winzerla



12 Beutenberg / Winzerlaer Straße  
 21 Burgau Ort  
 22 Ringwiese Flur Burgau  
 90 Winzerla

# Stadtteilübersicht Jena

Stand: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
	<b>Infrastrukturdaten</b>					
<b>Nettowoohnbauland</b> (ha)		11	11	11		
dar.: verfügbar (ha)		3	3	3		
<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		24	24	24		
dar.: unbebaut (ha)		1	1	1		
<b>Schulen</b>		6	6	6		
Grundschole		1	1	1		
Gemeinschaftsschule		2	2	2		
Gymnasium		1	1	1		
andere Schultypen		2	2	2		
<b>Kindertagesstätten</b>		8	8	8		
Kita-Plätze		814	790	759		
<b>Jugendeinrichtungen</b>		2	2	2		
<b>Seniorenheime</b>		2	2	2		
<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>		1	1	1		
<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>		18r	18	17		
<b>Kultureinrichtungen</b> <sup>2)</sup>		--	--	--		

<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 759, die Kapazitäten wurden zunächst 2019 um 29 Plätze erweitert, 2021 jedoch um 24 Plätze

und 2022 um weitere 31 Plätze reduziert. Trotzdem ist der Versorgungsgrad mit 123 % nach dem Planungsraum Ost der zweithöchste in Jena. Allerdings ist die Zahl der Kinder in Winzerla bereits länger 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 waren laut der Bewohnerbefragung 2022 nur 22 % sehr zufrieden (Jena: 32 %), 54 % zufrieden und 24 % nicht zufrieden. Allerdings würden 84 % der Befragten ihr Wohngebiet weiterempfehlen, was knapp unterm Jenaer Durchschnitt (87 %) lag.

## 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, die in erster Linie auf den unterschiedlichen Wanderungsbewegungen beruhen: Noch bis 2014 war die Einwohnerentwicklung leicht rückläufig. Allerdings führte 2015 ein verstärkter Zuzug von Flüchtlingen zum Einwohneranstieg auf das Niveau von 2011. 2016 zeichnete sich wieder ein Einwohnerrückgang durch den Fortzug von Geflüchteten ab, sodass Winzerla mit 14.321 Einwohnern zunächst das niedrigste Niveau seit 10 Jahren erreichte. 2017 und 2018 nahm die Einwohnerzahl wieder etwas zu, wobei sowohl bei den Binnen- als auch bei den Außenwanderungen wieder leichte Gewinne zu verzeichnen waren. Bereits 2019 reichten die innerstädtischen Wanderungsgewinne nicht mehr aus, um die Sterbeüber-

schüsse sowie Verluste bei den Außenwanderungen auszugleichen, der Gesamtsaldo lag im negativen Bereich (- 13 Personen). 2020 (- 106 Personen) und 2021 (- 93 Personen) bedeuten einen weiteren Rückgang auf 14.216 Einwohnern mit Hauptwohnsitz und somit einen neuen Tiefstand für Winzerla. Dabei waren seit 2019 vor allem steigende Sterbeüberschüsse (2019: - 84; 2020: - 57; 2021: - 117) für die Einwohnerverluste verantwortlich. 2022 machte sich der Einwohneranstieg in Jena auch in Winzerla (+ 60 Personen) bemerkbar, der sich auf die positiven Wanderungssalden (Binnen- und Außenwanderungen) stützt, die aktuell im Wesentlichen durch Zuzug von Geflüchteten beeinflusst werden.

Zwischen 2017 und 2020 war die Zahl der Geburten mit 120 bis 125 pro Jahr relativ stabil, 2021 konnte ein Rückgang auf 97 Geburten beobachtet werden. 2022 blieb die Geburtenzahl mit 101 mehr oder weniger konstant. Allerdings ist die Zahl der Kleinkinder (0 bis 5 Jahre) bereits seit 2018 rückläufig. Die Sterbeüberschüsse steigen auch aufgrund der zunehmenden Sterbefälle weiter an (2019: - 84; 2021: - 117; 2022: - 118).

Der Anteil der Jugendlichen nimmt leicht zu, liegt aber mit 9,1 % (2022) immer noch unter dem Jenaer Durchschnitt (10,1 %). Die Zahl der Haushalte mit Kindern ging 2021 zunächst etwas zurück, um 2022 wieder anzusteigen. Der Anteil liegt mit 14,4 % unter dem Jenaer Durchschnitt von 17,1 %. Von diesen Haushalten mit Kindern sind in Winzerla ein Drittel Alleinerziehende, während es in Jena insgesamt nur ein Viertel ist.

In der Bevölkerungsprognose 2019 wird davon ausgegangen, dass sich bis 2030 die Einwohnerzahl um weitere 230 auf rd. 14.700 (- 1,5 %) gegenüber 2018 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 Personen 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.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den Vorjahren zunächst deutlich zurückgegangen und erreichte 2021 mit 450 ihren Tiefpunkt (2016: 603). 2022 kann ein leichter Anstieg beobachtet werden. Ihr Anteil an den 18- bis 65-Jährigen bleibt mit 5,5 % jedoch auch weiterhin nach Lobeda (7,8 %) der zweithöchste. Die Zahl der Jugendlichen unter 25 Jahre, die arbeitslos sind, war bis 2019 auf 9,3 % deutlich angestiegen. Trotz Rückgang weist Winzerla 2022 mit 4,8 % im gesamtstädtischen Vergleich immer noch den höchsten Anteil auf. Auch der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten ist mit 6,6 % nach Lobeda der zweithöchste. Die Zahl der **Migranten** hat in den letzten fünf Jahren deutlich zugenommen. Deren Anteil liegt im Gegensatz zu Lobeda jedoch mit 15,2 % weiterhin unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,1 %.

Insgesamt ist Winzerla aktuell durch Veränderungen geprägt, die in den nächsten Jahren zu beobachten sind. Hierzu gehören insbesondere die überdurchschnittlich hohen Sozialindikatoren, die stärkste Zunahme und zunehmende Konzentration an Migranten bei Wanderungsgewinnen gegenüber West/Zentrum und der Generationswechsel in „Alt-Neu-Winzerla“.

#### WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können, bis auf die Bereiche entlang der Hauptverkehrsachsen, als mittel eingestuft werden. Allerdings sind die Wohnla-

gen 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 67,3 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 noch bis 2017 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 1,5 %, 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. Einen besonderen Schwerpunkt bildet dabei die Integration von Migranten.



	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
			→	→	→	→
<b>HW+NW</b>	<b>16.668</b>	<b>16.850</b>	<b>16.913</b>	<b>16.966</b>	<b>16.915</b>	<b>17.140</b>
0 - 5		885 5,3	874 5,2	830 4,9	872 5,2	853 5,0
6 - 17		2.030 12,0	2.042 12,1	2.079 12,3	2.110 12,5	2.066 12,1
18 - 29		2.535 15,0	2.634 15,6	2.692 15,9	2.517 14,9	2.604 15,2
30 - 44		3.472 20,6	3.432 20,3	3.369 19,9	3.281 19,4	3.273 19,1
45 - 64		4.162 24,7	4.170 24,7	4.252 25,1	4.405 26,0	4.501 26,3
65 - 79		2.531 15,0	2.445 14,5	2.367 14,0	2.303 13,6	2.469 14,4
80 u. älter		1.235 7,3	1.316 7,8	1.377 8,1	1.427 8,4	1.376 8,0
<b>HW</b>	<b>15.933</b>	<b>16.085</b>	<b>16.117</b>	<b>16.152</b>	<b>16.360</b>	<b>16.591</b>
0 - 5		883 5,5	868 5,4	826 5,1	871 5,3	852 5,1
6 - 17		2.007 12,5	2.021 12,5	2.060 12,8	2.088 12,8	2.047 12,3
18 - 29		1.982 12,3	2.080 12,9	2.136 13,2	2.175 13,3	2.284 13,8
30 - 44		3.378 21,0	3.326 20,6	3.251 20,1	3.201 19,6	3.191 19,2
45 - 64		4.096 25,5	4.090 25,4	4.165 25,8	4.332 26,5	4.426 26,7
65 - 79		2.512 15,6	2.422 15,0	2.340 14,5	2.274 13,9	2.432 14,7
80 u. älter		1.227 7,6	1.310 8,1	1.374 8,5	1.419 8,7	1.359 8,2
<b>NW</b>	<b>735</b>	<b>765</b>	<b>796</b>	<b>814</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>	<b>8.507</b>	<b>8.577</b>	<b>8.577</b>	<b>8.540</b>	<b>8.570</b>	<b>8.765</b>
Einpersonenhaushalte		3.942 46,3	4.056 47,3	4.004 46,9		
Paare mit Kindern		1.393 16,4	1.387 16,2	1.378 16,1		
Alleinerziehende		395 4,6 ☹	397 4,6 ☹	402 4,7 ☹		
Sonstige		2.777 32,6	2.737 31,9	2.756 32,3		
<b>Wohnungen</b>		8.467	8.505	8.562		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		674.398	679.435	684.998		
<b>Geburten</b>		120	149	119		
<b>Sterbefälle</b>		139	145	133		
<b>Zuzug</b>						
von außerhalb		636 4,0	681 4,2	795 4,9		
aus Jena		868 5,4	847 5,3	906 5,6		
<b>Wegzug</b>						
nach außerhalb		681 4,2	671 4,2	743 4,6		
nach Jena		774 4,8	817 5,1	902 5,6		
<b>Migranten</b>						
Ausländer		749 4,7	799 5,0	944 5,8		
Aussiedler		210 1,3	213 1,3	204 1,3		
Einbürgerungen		313 1,9	330 2,0	335 2,1		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>244</b> 2,6 ☹	<b>221</b> 2,3 ☹	<b>232</b> 2,4 ☹		
ALG I (SGB III)		140	110	108		
ALG II (SGB II)		104	111	124		
Jugendliche unter 25 Jahre		<sup>3)</sup> ☹	<sup>3)</sup> ☹	<sup>3)</sup> ☹		
<b>BG insgesamt</b>		<b>199</b>	<b>179</b>	<b>209</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		39 19,6	38 21,2	53 25,4		
Single-BG		145 72,9	128 71,5	135 64,6		
mit Leistungen für Unterkunft		186 93,5	175 97,8	186 89,0		
<b>Personen in BG</b>		<b>290</b>	<b>268</b>	<b>324</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>66</b>	<b>67</b>	<b>82</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>51</b>	<b>57</b>	<b>60</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>51</b> 1,5 ☹	<b>56</b> 1,7 ☹	<b>54</b> 1,6 ☹		
(Fälle - Pers. unter 21						
<b>Jugendkriminalität (Tatverdächtige</b>		<b>50</b> 2,2 ☹	<b>62</b> 2,7 ☹	<b>40</b> 1,7 ☹		
7 bis 20 J. nach Wohnort)						

**Ost**



81 Wenigenjena / Kernberge  
 82 Wenigenjena Ort  
 83 Wenigenjena / Schlegelsberg  
 112 Ziegenhainer Tal

**Stadtteilübersicht Jena**

Stand: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
	<b>Infrastrukturdaten</b>					
<b>Nettowohnbauland</b> (ha)		<b>107</b>	<b>107</b>	<b>100</b>		
dar.: verfügbar (ha)		44	44	40		
<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		--	--	--		
dar.: un bebaut (ha)		--	--	--		
<b>Schulen</b>		<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>		
Grundschule		3	3	3		
Gemeinschaftsschule		2	2	2		
Gymnasium		3	3	3		
andere Schultypen		--	--	--		
<b>Kindertagesstätten</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>		
Kita-Plätze		1.116	1.122	1.114		
<b>Jugendeinrichtungen</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		
<b>Seniorenheime</b>		<b>1</b>	--	<b>1</b>		
<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>		<b>17r</b>	<b>17</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 2022 1.114 Plätze umfassen. Allerdings ist die Zahl der Kleinkinder in diesem Planungsraum bereits seit mehreren Jahren rückläufig. Im Ergebnis weist Ost mit 134 % die höchste Betreuungsquote unter den Planungsräumen auf (Jena: 106 %). 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 2022, in denen der Planungsraum Ost einen Spitzenplatz belegte. So war die Hälfte der Befragten sehr zufrieden (Jena gesamt 32 %), weitere 40 % waren zufrieden. Des Weiteren würden 95 % der Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten weiterempfehlen, was gleichfalls die hervorgehobene Position des Planungsraums verdeutlicht.

## DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerungszahl** (Wohnberechtigte) hatte in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen (2019: + 94; 2020: + 31; 2021: + 63; 2022: + 53). Dementsprechend stieg auch die Zahl der privaten **Haushalte** auf 8.577 Haushalte weiter an (2019: + 64; 2020: + 28, 2021: + 70). 2022 zeichnet sich ein leichter Rückgang um 37 Haushalte ab. Die Zahl der Haushalte mit Kindern bleibt in etwa stabil, der Anteil liegt mit 20,8 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (17,1 %).

Laut der Bevölkerungsprognose 2019 wird der Planungsraum Ost bis 2030 nennenswerte Zuwächse generieren (rd. + 415 Einwohner), was einem Anstieg um 2,5 % gegenüber 2018 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 voraussichtlich bis zum Jahr 2030 um 350 Haushalte (+ 4,2 %) erhöhen, wobei der Anstieg

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 noch bis 2014 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 in den letzten Jahren zwischen leicht negativen (2020: - 19 Personen) und leicht positiven Werten (2019: + 23). 2022 war mit - 14 wieder ein leichter Sterbeüberschuss zu verzeichnen.

Auch das **Wanderungsgeschehen** unterliegt relativ starken Schwankungen. So hatte der Planungsraum Ost noch bis 2017 sowohl bei der Außenwanderung als auch bei den Binnenwanderungen noch nennenswerte Einwohnergewinne zu verzeichnen. 2018 waren beide Wanderungssalden negativ. 2019 und 2020 konnten wieder Gewinne bei den innerstädtischen Wanderungen beobachtet werden (2019: + 50; 2020: + 94). 2021 lagen beide Wanderungssalden im positiven Bereich (Gesamtsaldo: + 40). Aktuell profitiert Ost vor allem bei den Außenwanderungen (2022: + 52).

Der Anteil der **Senioren** (über 65 Jahre) nimmt weiter zu und liegt mit 23,0 % leicht über dem Durchschnitt von 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 %) und 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 9,2 % und hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht (2011: 5,3 %). Die Zahl der **Arbeitslosen** ist mit 2,4 % im gesamtstädtischen Vergleich (4,5 %) weiterhin unterdurchschnittlich, dieser ging 2019 zunächst auf 1,9 % zurück, um 2020 mit 2,6 % wieder auf das Niveau von 2017 zu steigen. Die Zahl der **Bedarfgemeinschaften nach SGB II** ist 2021 leicht (- 20) zurückgegangen, um im Folgejahr wieder um 30 anzusteigen. Ihr Anteil an allen Haushalten liegt mit 2,4 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,16 %).

#### 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 80,0 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 530 Wohnungen in den letzten zehn 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 **Wohnbauflächenpotenzial** von 40 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 qualitätsvollen Wohnlagen in den Siedlungen

- Errichtung von ergänzenden Geschosswohnungsneubauten vor allem in Baulücken im Sanierungsgebiet Karl-Liebknecht-Straße
- Bebauung von Lücken für kleinteilige Bebauung sowie die Erschließung der Gebiete mit übergeleiteten B-Plänen

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-Liebknecht-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: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
<b>HW+NW</b>	<b>20.499</b>	<b>21.952</b>	<b>22.050</b>	<b>22.141</b>	<b>22.670</b>	<b>22.963</b>
0 - 5		1.288 5,9	1.286 5,8	1.205 5,4	1.295 5,7	1.256 5,5
6 - 17		1.987 9,1	1.995 9,0	2.067 9,3	2.347 10,4	2.413 10,5
18 - 29		4.802 21,9	4.857 22,0	4.942 22,3	4.651 20,5	4.651 20,3
30 - 44		4.673 21,3	4.728 21,4	4.702 21,2	4.862 21,4	4.862 21,2
45 - 64		4.437 20,2	4.460 20,2	4.506 20,4	4.660 20,6	4.717 20,5
65 - 79		2.504 11,4	2.401 10,9	2.399 10,8	2.569 11,3	3.019 13,1
80 u. älter		2.261 10,3	2.323 10,5	2.320 10,5	2.286 10,1	2.045 8,9
<b>HW</b>	<b>19.273</b>	<b>20.554</b>	<b>20.638</b>	<b>20.695</b>	<b>21.386</b>	<b>21.684</b>
0 - 5		1.286 6,3	1.278 6,2	1.200 5,8	1.293 6,0	1.253 5,8
6 - 17		1.949 9,5	1.958 9,5	2.033 9,8	2.208 10,3	2.275 10,5
18 - 29		3.683 17,9	3.738 18,1	3.794 18,3	3.772 17,6	3.804 17,5
30 - 44		4.552 22,1	4.602 22,3	4.570 22,1	4.709 22,0	4.689 21,6
45 - 64		4.340 21,1	4.360 21,1	4.409 21,3	4.588 21,5	4.654 21,5
65 - 79		2.488 12,1	2.384 11,6	2.379 11,5	2.537 11,9	2.981 13,7
80 u. älter		2.256 11,0	2.318 11,2	2.310 11,2	2.279 10,7	2.028 9,4
<b>NW</b>	<b>1.226</b>	<b>1.398</b>	<b>1.412</b>	<b>1.446</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>11.345</b>	<b>11.418</b>	<b>11.483</b>	<b>11.700</b>	<b>11.904</b>
Einpersonenhaushalte		5.991 52,8	6.120 53,6	6.240 54,3		
Paare mit Kindern		1.516 13,4	1.532 13,4	1.488 13,0		
Alleinerziehende		524 4,6 ☺	501 4,4 ☺	537 4,7 ☺		
Sonstige		3.314 29,2	3.265 28,6	3.218 28,0		
<b>Wohnungen</b>		11.316	11.381	11.391		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		777.299	782.819	784.787		
<b>Geburten</b>		234	228	153		
<b>Sterbefälle</b>		228	297	299		
<b>Zuzug</b>	von außerhalb	1.068 5,2	1.320 6,4	1.382 6,7		
	aus Jena	1.459 7,1	1.259 6,1	1.567 7,6		
<b>Wegzug</b>	nach außerhalb	1.124 5,5	1.146 5,6	1.256 6,1		
	nach Jena	1.332 6,5	1.272 6,2	1.489 7,2		
<b>Migranten</b>	Ausländer	1.879 9,1	1.963 9,5	2.303 11,1		
	Aussiedler	267 1,3	268 1,3	279 1,3		
	Einbürgerungen	462 2,2	496 2,4	508 2,5		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>550</b> 4,4 ☺	<b>436</b> 3,4 ☺	<b>483</b> 3,8 ☺		
ALG I (SGB III)		228	139	150		
ALG II (SGB II)		322	297	333		
Jugendliche unter 25 Jahre		50 2,4 ☺	31 1,4 ☺	39 1,9 ☺		
<b>BG insgesamt</b>		<b>544</b>	<b>497</b>	<b>544</b>		
mit Kindern unter 18 Jahren		169 31,1	152 30,6	165 30,3		
Single-BG		335 61,6	308 62,0	336 61,8		
mit Leistungen für Unterkunft		523 96,1	469 94,4	466 85,7		
<b>Personen in BG</b>		<b>967</b>	<b>864</b>	<b>933</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>302</b>	<b>254</b>	<b>274</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>116</b>	<b>120</b>	<b>147</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>114</b> 2,9 ☺	<b>113</b> 2,9 ☺	<b>136</b> 3,5 ☺		
(Fälle - Pers. unter 21						
<b>Jugendkriminalität (Tatverdächtige</b>		<b>59</b> 2,4 ☺	<b>72</b> 2,9 ☺	<b>62</b> 2,5 ☺		
7 bis 20 J. nach Wohnort)						

**Basisdaten**

# Nord



43 Jena-Nord  
71 Lößstedt Ort  
72 Nord II  
120 Zwätzen

# Stadtteilübersicht Jena

Stand: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
	<b>Infrastrukturdaten</b>					
<b>Nettowohnbauland</b> (ha)		<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>		
dar.: verfügbar (ha)		17	17	17		
<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		<b>74</b>	<b>78</b>	<b>78</b>		
dar.: un bebaut (ha)		12	12	12		
<b>Schulen</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>		
Grundschule		2	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		<b>988</b>	<b>974</b>	<b>969</b>		
<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>11</b>	<b>11</b>	<b>11</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  
Lößstedt 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 Lößstedt 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 2022 wider, denn 78 % waren mit ihrem Wohngebiet (sehr) zufrieden, was fast exakt dem städtischen Durchschnitt (79 %) entspricht. In der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, lag der Anteil der mit „Ja“ Antwortenden mit 92 % sogar über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 87 %.

## 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 21,3 % 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 bis 2021 eine leicht steigende Tendenz zeigte, seit 2022 aber in etwa stabil bleibt. Hier ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren Generationswechsel zu rechnen. Der relativ hohe Anteil der Hochaltrigen ist bedingt auch durch die vier Pflegeheime mit insgesamt 334 Plätzen. 2022 sind durch Neueröffnung der Pflegeeinrichtung Katharinenhof, Im Lerchenfeld 82 Plätze hinzugekommen.

Aktuell leben im Planungsraum Nord 20.695 **Einwohner** mit Haupt- und weitere 1.446 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

Stadtteilübersicht Jena **NORD**

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, 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. 2020 hatte Nord bei den Außenwanderungen erstmalig wieder Verluste (- 56 Personen) zu verzeichnen, die jedoch über innerstädtischen Zuzug (+ 127 Personen) weiterhin kompensiert werden. 2021 drehte sich das Bild und Nord hatte innerstädtisch Verluste (- 41 Personen) verbucht, die wiederum über Außenwanderungen (+ 174 Personen) aufgefangen werden konnten. 2022 sind wieder beide Wanderungssalden positiv.

Der Zuzug bewirkt, dass der bisherige Prozess der Haushaltsverkleinerung sich teilweise umkehrte und der Anteil der 1-Personen-Haushalte zunächst 2016 noch leicht abgenommen hatte und danach bei 52,0 % stagnierte. Aktuell nehmen die 1-Personen-Haushalte sowohl absolut (2021: + 129; 2022: + 120) als auch relativ (2022: 54,3 %) zu. Gleichzeitig ist die Zahl der Haushalte mit Kindern bis 2020 noch leicht angestiegen und bleibt aktuell relativ stabil. Im Ergebnis machen die **Familien** 17,6 % aller Haushalte aus (2008: 15,2 %), der Anteil damit übersteigt sogar wieder den Jenaer Durchschnitt (17,1 %).

Bei den hohen Geburtenzahlen (2021: 228; 2020: 234; 2018: 243) und entsprechend bis

2020 weiter zunehmender Zahl der Kleinkinder hat Nord mit 80 % nach den Ortschaften den zweitgeringsten Versorgungsgrad mit Kitaplätzen in Jena zu verzeichnen. Noch 2015 wies Nord einen Versorgungsgrad von 94 % auf. 2022 stehen mit 969 weniger Kita-Plätze zur Verfügung als noch 2017 (1.011). Allerdings wird der starke Rückgang der Geburten in Jena 2022 Auswirkungen auf die Zahl der Kleinkinder in den nächsten Jahren haben. In Nord gab es 2022 mit 153 um ein Drittel weniger Geburten als in den Jahren davor.

Die Sozialstruktur kann im gesamtstädtischen Vergleich als eher günstig bezeichnet werden. So liegt der Anteil der **Arbeitslosen** mit 3,8 % ebenso leicht unter dem städtischen Durchschnitt (Jena: 4,5 %) wie der Anteil der **Bedarfgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten mit 4,7 % (Jena: 5,6 %). Der Anteil der **Migranten** beträgt 14,9 % und ist damit gegenüber 2015 (8,3 %) deutlich gestiegen, ist aber immer noch niedriger als in der Gesamtstadt (Jena: 17,1 %).

**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 (68,9 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

Stadtteilübersicht Jena    **NORD**

erhöht.

Insgesamt wächst das **Wohnungsangebot** weiter durch Neubau und Sanierung, seit 2015 kamen insgesamt rd. 980 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 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. Dort 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: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
			→	→	→	→
<b>HW+NW</b>	<b>26.922</b>	<b>27.220</b>	<b>27.347</b>	<b>27.412</b>	<b>27.300</b>	<b>27.743</b>
0 - 5		1.587 5,8	1.562 5,7	1.483 5,4	1.599 5,9	1.545 5,6
6 - 17		2.424 8,9	2.544 9,3	2.598 9,5	2.518 9,2	2.476 8,9
18 - 29		8.254 30,3	8.194 30,0	8.161 29,8	7.848 28,7	7.910 28,5
30 - 44		6.901 25,4	6.927 25,3	6.886 25,1	6.803 24,9	6.756 24,4
45 - 64		4.801 17,6	4.841 17,7	4.991 18,2	5.077 18,6	5.271 19,0
65 - 79		2.150 7,9	2.118 7,7	2.140 7,8	2.168 7,9	2.487 9,0
80 u. älter		1.103 4,1	1.161 4,2	1.153 4,2	1.288 4,7	1.298 4,7
<b>HW</b>	<b>24.488</b>	<b>24.556</b>	<b>24.619</b>	<b>24.753</b>	<b>25.003</b>	<b>25.483</b>
0 - 5		1.575 6,4	1.549 6,3	1.467 5,9	1.596 6,4	1.543 6,1
6 - 17		2.398 9,8	2.509 10,2	2.562 10,4	2.443 9,8	2.404 9,4
18 - 29		6.227 25,4	6.126 24,9	6.176 25,0	6.227 24,9	6.368 25,0
30 - 44		6.566 26,7	6.586 26,8	6.534 26,4	6.448 25,8	6.381 25,0
45 - 64		4.571 18,6	4.607 18,7	4.756 19,2	4.888 19,5	5.088 20,0
65 - 79		2.122 8,6	2.087 8,5	2.108 8,5	2.123 8,5	2.418 9,5
80 u. älter		1.097 4,5	1.155 4,7	1.150 4,6	1.278 5,1	1.281 5,0
<b>NW</b>	<b>2.434</b>	<b>2.664</b>	<b>2.728</b>	<b>2.659</b>		
<b>statistische Privathaushalte</b>		<b>15.314</b>	<b>15.376</b>	<b>15.307</b>	<b>→ 15.393</b>	<b>→ 15.791</b>
Einpersonenhaushalte		9.319 60,9	9.397 61,1	9.412 61,5		
Paare mit Kindern		1.912 12,5	1.931 12,6	1.861 12,2		
Alleinerziehende		528 3,4 ☺	557 3,6 ☺	587 3,8 ☺		
Sonstige		3.555 23,2	3.491 22,7	3.447 22,5		
<b>Wohnungen</b>		13.592	13.615	13.500		
<b>Wohnfläche (m²)</b>		986.282	987.596	986.386		
<b>Geburten</b>		289	304	235		
<b>Sterbefälle</b>		210	178	217		
<b>Zuzug</b>	von außerhalb	1.903 7,7	2.112 8,6	2.496 10,1		
	aus Jena	2.090 8,5	1.923 7,8	2.139 8,6		
<b>Wegzug</b>	nach außerhalb	1.917 7,8	1.982 8,1	2.099 8,5		
	nach Jena	2.374 9,7	2.067 8,4	2.431 9,8		
<b>Migranten</b>	Ausländer	2.600 10,6	2.784 11,3	3.227 13,0		
	Aussiedler	358 1,5	346 1,4	351 1,4		
	Einbürgerungen	783 3,2	798 3,2	830 3,4		
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>620</b> 3,6 ☺	<b>521</b> 3,0 ☺	<b>574</b> 3,3 ☺		
ALG I (SGB III)		296	209	212		
ALG II (SGB II)		324	312	362		
Jugendliche unter 25 Jahre		60 1,8 ☺	31 1,0 ☺	48 1,5 ☺		
<b>BG insgesamt</b>		<b>582</b>	<b>525</b>	<b>609</b>		
	mit Kindern unter 18 Jahren	102 17,5	93 17,7	145 23,8		
	Single-BG	447 76,8	411 78,3	438 71,9		
	mit Leistungen für Unterkunft	559 96,0	501 95,4	496 81,4		
<b>Personen in BG</b>		<b>837</b>	<b>756</b>	<b>916</b>		
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>168</b>	<b>164</b>	<b>224</b>		
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>101</b>	<b>94</b>	<b>115</b>		
<b>Hilfe zur Erziehung</b>		<b>110</b> 2,2 ☺	<b>143</b> 2,9 ☺	<b>128</b> 2,6 ☺		
(Fälle - Pers. unter 21						
<b>Jugendkriminalität</b> (Tatverdächtige		<b>99</b> 3,2 ☺	<b>106</b> 3,3 ☺	<b>96</b> 3,0 ☺		
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: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
	<b>Infrastrukturdaten</b>					
<b>Nettowohnbauland</b> (ha)		<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>		
dar.: verfügbar (ha)		20	20	20		
<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		<b>53</b>	<b>54</b>	<b>54</b>		
dar.: unbebaut (ha)		4	4	4		
<b>Schulen</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>		
Grundschule		3	3	4		
Gemeinschaftsschule		1	1	1		
Gymnasium		--	--	--		
andere Schultypen		3	3	3		
<b>Kindertagesstätten</b>		<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>		
Kita-Plätze		<b>1.586</b>	<b>1.627</b>	<b>1.701</b>		
<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>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>		
<b>Sportanlagen <sup>1)</sup></b>		<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>		
<b>Kultureinrichtungen <sup>2)</sup></b>		<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

letzten vier Jahren wurden die Kita-Kapazitäten um vier neue Kindertagesstätten mit insgesamt 210 Plätzen erweitert. Dadurch wurde die Kinderbetreuung in diesem Planungsraum mit einem hohen Kinderanteil deutlich verbessert. Die Betreuungsquote ist von 84 % (2017) auf 115 % (2022) gestiegen und liegt sogar leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (106 %). Allerdings macht sich der gesamtstädtische Rückgang der Geburten auch in West/Zentrum bemerkbar und wird Einfluss auf die Zahl der Kleinkinder und somit auch auf die Infrastruktur in den nächsten Jahren haben.

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 2022 würden 89 % ihr Wohngebiet weiterempfehlen, ein Wert, der knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem eigenen Wohngebiet waren 36 % sehr zufrieden, weitere 46 % zufrieden, zugleich waren 15 % nur teils/teils zufrieden.

## DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Der seit Jahren anhaltende Anstieg der **Bevölkerungszahl** ist 2018 erstmalig zum Stillstand gekommen. Auch in den Folgejahren lag der Einwohnersaldo (mit Hauptwohnsitz) im negativen Bereich und 2020 hatte West/Zentrum sogar einen Rückgang um - 237 Personen zu verzeichnen. Seit 2021 steigt die Einwohnerzahl wieder an (2021: + 63; 2022: + 134) auf 24.753 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Hinzu kommen 2.659 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Der Planungsraum konzentriert somit mehr als ein Drittel aller Einwohner Jenas mit Nebenwohnsitz, die meisten von ihnen dürften **Studierende** sein.

## Stadtteilübersicht Jena WEST / ZENTRUM

In der Bevölkerungsprognose 2019 wird von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2030 um rd. 600 Einwohner (+ 2,2 %) gegenüber 2018 ausgegangen. 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 stetigen Bevölkerungsanstieg in den vergangenen Jahren waren hauptsächlich der deutliche Geburtenüberschuss sowie der hohe außerstädtische Zuzug, 2015 und 2016 bedingt vor allem durch den Zuzug Geflüchteter. Entsprechend ist der **Wanderungssaldo** von außerhalb nach West/Zentrum in den Folgejahren (2018 + 87; 2019: + 57) deutlich zurückgegangen und war 2020 – durch das Corona-bedingte Ausbleiben ausländischer Studierender – sogar leicht negativ (- 14 Personen). 2021 ist mit + 130 Personen wieder eine Normalisierung der Wanderungsgewinne von außerhalb zu beobachten. 2022 macht sich mit + 397 Personen unter anderem auch die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine in den Zuzügen bemerkbar. Innerstädtisch hatte West/Zentrum stets Verluste zu verzeichnen, die insbesondere 2019-2020 zum negativen Gesamtsaldo beigetragen haben.

Im Vergleich zu den anderen Planungsräumen weist West/Zentrum auch weiterhin die jüngste **Altersstruktur** auf. Über die Hälfte der Einwohner (54,9 %) 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 61,5 % 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 16,0 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (17,1 %). Jedoch ist der Anteil der **Kleinkinder** (0 bis 5 Jahre) mit 5,9 % trotz Rückgangs weiterhin der höchste in Jena. Waren die Geburtenzahlen bisher relativ stabil mit einem hohen Geburtenüberschuss (2021: + 126; 2020: 79; 2019: + 103; 2018: + 136), ging der Saldo 2022 stark auf nur noch + 18 Personen zurück. Gleichzeitig stiegen die Sterbezahlen.

Insgesamt ist West/Zentrum ein bevorzugter Wohnstandort von Studierenden und Akademikern, gleichzeitig ist der Anteil der **Arbeitslosen** mit 3,3 % der drittniedrigste nach den Ortschaften und dem Planungsraum Ost. Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist bis 2021 auf 525 gesunken, stieg 2022 wieder auf 609 Bedarfsgemeinschaften an. Ihr Anteil an allen Haushalten beträgt damit 4,0 % (2015: 5,3 %). Der Anteil der **Migranten** hat hingegen weiter zugenommen, erreicht nun 17,8 % und liegt damit über dem städtischen Durchschnitt von 17,1 %, was sonst 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 rd. 310 Wohneinheiten auf 13.615 Wohnungen in 2021 zu. Die höchsten Zugänge wurden in den Jahren 2018

## Stadtteilübersicht Jena WEST / ZENTRUM

(+ 124) und 2017 (+ 87) verzeichnet. 2022 erfolgte eine statistische Korrektur, die zu einem Rückgang um 115 Wohnungen führte. Hinter der durchschnittlichen **Wohnfläche** von rd. 73 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.

Von Bedeutung ist die Weiterentwicklung der Universitätsstandorte zum einen durch die Neubebauung des Inselplatzes. Zum anderen bieten die durch die erfolgte Verlagerung von Kliniken nach Lobeda frei werdenden Gebäude und Flächen insbesondere im Bachstraßenviertel die Chance einer städtebaulich integrierten Stadtuniversität mit Weiterentwicklung auch für Wohnzwecke. Auch im Rahmen der zukünftigen Bebauung der Stadtmitte (z. B. Eichplatz) soll neben den Kernnutzungen ebenso Wohnraum geschaffen werden.

Für die alte Ortslage Lichtenhain steht die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen 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: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019			
	2015	2020	2021	2022	2025	2030		
<b>HW+NW</b>	<b>9.233</b>	<b>→ 9.375</b>	<b>→ 9.365</b>	<b>↗ 9.487</b>	<b>→ 9.404</b>	<b>→ 9.478</b>		
0 - 5		500 5,3	476 5,1	482 5,1	468 5,0	457 4,8		
6 - 17		1.242 13,2	1.258 13,4	1.254 13,2	1.238 13,2	1.196 12,6		
18 - 29		854 9,1	876 9,4	936 9,9	821 8,7	849 9,0		
30 - 44		1.683 18,0	1.634 17,4	1.595 16,8	1.631 17,3	1.565 16,5		
45 - 64		2.979 31,8	2.948 31,5	2.988 31,5	2.887 30,7	2.770 29,2		
65 - 79		1.622 17,3	1.627 17,4	1.653 17,4	1.742 18,5	1.969 20,8		
80 u. älter		495 5,3	546 5,8	579 6,1	618 6,6	673 7,1		
<b>HW</b>	<b>9.019</b>	<b>→ 9.132</b>	<b>→ 9.107</b>	<b>↗ 9.220</b>	<b>→ 9.226</b>	<b>→ 9.290</b>		
0 - 5		497 5,4	473 5,2	480 5,2	466 5,1	455 4,9		
6 - 17		1.231 13,5	1.245 13,7	1.242 13,5	1.225 13,3	1.184 12,7		
18 - 29		712 7,8	727 8,0	781 8,5	758 8,2	789 8,5		
30 - 44		1.636 17,9	1.591 17,5	1.553 16,8	1.594 17,3	1.532 16,5		
45 - 64		2.944 32,2	2.904 31,9	2.940 31,9	2.843 30,8	2.724 29,3		
65 - 79		1.617 17,7	1.622 17,8	1.645 17,8	1.724 18,7	1.938 20,9		
80 u. älter		495 5,4	545 6,0	579 6,3	616 6,7	668 7,2		
<b>NW</b>	<b>214</b>	<b>243</b>	<b>258</b>	<b>267</b>				
<b>statistische Privathaushalte</b>	<b>4.190</b>	<b>4.190</b>	<b>4.169</b>	<b>4.218</b>	<b>→ 4.206</b>	<b>→ 4.272</b>		
Einpersonenhaushalte		1.278 30,5	1.274 30,6	1.341 31,8				
Paare mit Kindern		879 21,0	879 21,1	854 20,2				
Alleinerziehende		147 3,5 ☺	138 3,3 ☺	159 3,8 ☺				
Sonstige		1.886 45,0	1.878 45,0	1.864 44,2				
<b>Wohnungen</b>		4.250	4.269	4.280				
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		429.001	432.513	434.796				
<b>Geburten</b>		77	60	57				
<b>Sterbefälle</b>		55	57	68				
<b>Zuzug</b>								
von außerhalb		230 2,5	193 2,1	630 6,8				
aus Jena		302 3,3	248 2,7	300 3,3				
<b>Wegzug</b>								
nach außerhalb		283 3,1	273 3,0	284 3,1				
nach Jena		246 2,7	190 2,1	526 5,7				
<b>Migranten</b>								
Ausländer		196 2,1	202 2,2	364 3,9				
Aussiedler		159 1,7	155 1,7	151 1,6				
Einbürgerungen		140 1,5	152 1,7	164 1,8				
<b>Arbeitslose insgesamt</b>		<b>125 2,4 ☺</b>	<b>102 2,0 ☺</b>	<b>149 2,8 ☺</b>				
ALG I (SGB III)		76	56	70				
ALG II (SGB II)		49	46	79				
Jugendliche unter 25 Jahre		3) ☺	3) ☺	3) ☺				
<b>BG insgesamt</b>		<b>76 3)</b>	<b>61 3)</b>	<b>108 3)</b>				
mit Kindern unter 18 Jahren								
Single-BG		54 71,1	44 72,1	68 63,0				
mit Leistungen für Unterkunft		65 85,5	52 85,2	66 61,1				
<b>Personen in BG</b>		<b>123</b>	<b>99</b>	<b>174</b>				
<b>Kinder unter 18 Jahren in BG</b>		<b>32</b>	<b>27</b>	<b>46</b>				
<b>Grundsicherung (SGB XII)</b>		<b>14</b>	<b>17</b>	<b>32</b>				
<b>Hilfe zur Erziehung</b>								
(Fälle - Pers. unter 21)		39 2,0 ☺	27 1,4 ☺	31 1,5 ☺				
<b>Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)</b>		<b>29 2,1 ☺</b>	<b>36 2,6 ☺</b>	<b>33 2,3 ☺</b>				

Basisdaten

## Ortschaften



11 Ammerbach Ort	161 Krippendorf
30 Göschwitz	162 Vierzehnheiligen
100 Wöllnitz	170 Isserstedt
111 Ziegenhain Ort	181 Cospeda
132 Drackendorf	182 Lützeroda
133 Ilmritz	183 Closewitz
141 Maua	191 Kunitz
142 Leutra	192 Laasan
151 Münchenroda	201 Jenapfeßnitz
152 Remderoda	202 Wogau

## Stadtteilübersicht Jena

Stand: 08.12.2023

	IST				Prognose 2019	
	2015	2020	2021	2022	2025	2030
	<b>Infrastrukturdaten</b>					
<b>Nettowohnbauland</b> (ha)		71	71	77		
dar.: verfügbar (ha)		18	18	24		
<b>Gewerbliche Bauflächen</b> (ha)		150	150	150		
dar.: un bebaut (ha)		39	37	32		
<b>Schulen</b>		2	2	2		
Grundschule		--	--	--		
Gemeinschaftsschule		--	--	--		
Gymnasium		--	--	--		
andere Schultypen		2	2	2		
<b>Kindertagesstätten</b>		6	6	6		
Kita-Plätze		328	356	351		
<b>Jugendzimmer</b>		--	--	--		
<b>Seniorenheime</b>		--	--	--		
<b>Einr. d. offenen Altenhilfe</b>		--	--	--		
<b>Sportanlagen</b> <sup>1)</sup>		7	7	7		
<b>Kultureinrichtungen</b> <sup>2)</sup>		1	1	1		

<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 351 Plätzen, der Versorgungsgrad ist mit 73 % weiterhin stark unterdurchschnittlich.

Das **Image** der ländlichen Ortsteile differiert je nach Ortschaft zwischen einfach und mittel. In der Bewertung ihrer Bewohner lagen laut Bewohnerbefragung 2022 die Ortschaften über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, 92 % waren (sehr) zufrieden. Hinsichtlich der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, antworteten 87 % mit Ja, was in etwa dem Jenaer Durchschnitt entsprach.

### DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerungszahl** in den Ortschaften insgesamt (9.365) nahm bis 2020 kontinuierlich leicht zu (2020: + 34; 2019: + 42; 2018: + 20). 2021 war ein leichter Rückgang (- 10) zu verzeichnen. Aktuell macht sich der Einwohneranstieg in Jena auch in den Ortschaften bemerkbar, die Einwohnerzahl nahm um 122 Personen zu, was vor allem auf die Geflüchteten-Unterkunft in Göschwitz zurückzuführen ist.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung war bis 2020 durch einen Geburtenüberschuss gekennzeichnet (2020: + 22; 2019: +16; 2018: + 41). 2021 war der Saldo mit + 3 mehr oder weniger ausgeglichen. 2022 lag der Saldo erstmalig im negativen Bereich.

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. Der Zuzug Geflüchteter (Unterkunft Göschwitz) hat eine Umkehr dieser Entwicklungen ausgelöst: 2015 und 2016 gab es eine stärkere Zuwanderung von außerhalb und innerstädtische Verluste, die insbesondere 2016 erstmalig zu einem negativen Wanderungssaldo in den Ortschaften beigetragen haben. Seit 2017 konnte wieder eine Rückkehr der typischen Wandertrends beobachtet werden, mit den innerstädtischen Wanderungsgewinnen (2021: + 48; 2020: + 56; 2019: + 60) bei Verlusten in der Außenwanderung (2021: - 80; 2020: - 53; 2019: - 50). 2021 waren die Wanderungsverluste über die Stadtgrenze stärker als die innerstädtischen Wanderungsgewinne, was zu einem negativen Gesamtsaldo (- 32 Personen) und im Endeffekt zum Einwohnerrückgang geführt hat. 2022 gibt es – bedingt



durch den Krieg in der Ukraine – wieder Flüchtlingsströme, die in der ersten Linie auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen sind. Die starken Zuzüge über die Stadtgrenze werden zu einem großen Teil wieder innerstädtisch umverteilt, führen aber trotzdem zum Einwohnerzuwachs.

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 5,1 % ungefähr dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,0 %). Der Anteil an Jugendlichen ist mit 13,2 % jedoch überdurchschnittlich hoch (Jena: 9,9 %), was eine Folge des Zuzugs der vergangenen Jahre ist. Aus dem gleichen Grund dominieren die mittelalten Jahrgänge (45- bis 64-Jährige), deren Anteil mit 31,5 % deutlich über dem Jenaer Durchschnitt (21,4 %) 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 noch bis 2020 – mit Ausnahme von 2018 – leicht an (2020: + 35; 2019: + 57). 2021 war ein Rückgang (- 21 Haushalte) zu verzeichnen. Aktuell hat die Zahl der Haushalte um 49 zugenommen. Dabei hat die Zahl der Haushalte mit Kindern in vergangenen Jahren noch etwas zugenommen, ihr Anteil liegt mit 24,0 % weit über dem Durchschnitt Jenas (17,1 %). Entsprechend ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 31,8 % wieder etwas angestiegen, ist aber auch weiterhin stark unterdurchschnittlich (Jena: 54,0 %).

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 7,4 % der niedrigste aller Planungsräume. Der Anteil der **Arbeitslosen** an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren bleibt mit 2,8 % – wie auch in den letzten Jahren – stets unter dem Durchschnitt Jenas (4,5 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist bis 2019 auf 60 zurückgegangen, 2020 wieder auf 76 angestiegen. 2021 lag er mit 61 Bedarfsgemeinschaften wieder auf dem Niveau von 2019. Aktuell gibt es 109 Bedarfsgemeinschaften in den Ortschaften, was einem Anteil von 2,6 % 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. 101,6 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

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.

---

<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.

**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