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 altersgerechte Wohnformen.

Als Universitäts- und Hochschulstadt hat in Jena das **Studentische Wohnen** eine zentrale Bedeutung. Im Kapitel C 1.2 werden folgende Aspekte dargestellt:

- Entwicklung der Studierendenzahlen
- Struktur nach Herkunft
- Annahmen zur zukünftigen Entwicklung
- Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- Wohnsituation, wirtschaftliche Lage und Wohnansprüche der Jenaer Studierenden

Angesichts der Wohnungsmarktanspannung der vergangenen Jahre kommt der **Versorgung** einkommensschwacher Haushalte **mit preiswertem Wohnraum** eine wachsende Bedeutung zu. Deswegen werden in Kapitel C 1.3 folgende Fragen erörtert:

- Was ist eine Sozialwohnung?
- Wer braucht eine Sozialwohnung?
- Wie viele Sozialwohnungen gibt es in Jena?
- Gibt es besondere Betroffenheiten?
- Welche Handlungsansätze gibt es?

Ein ebenfalls wichtiges Marktsegment in Jena ist das **Familien-Wohnen**, das im Kapitel C 1.4 mit folgenden Schwerpunkten behandelt wird:

- Abgrenzung und Typen von Familienhaushalten
- Wohnsituation der Jenaer Familien
- Familiengerechtes Wohnen und Umfeld.

Weitere kleinere Nachfragegruppen mit erschwertem 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 sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Zudem stellen Senioren keine homogene Gruppe dar, sondern weisen sehr unterschiedliche Wohnvorstellungen und -ansprüche auf, nicht zuletzt auch in Abhängigkeit von ihrer Einkommenssituation und Pflegebedürftigkeit.

1.1.1 SENIOREN IN JENA

Seit 2000 stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Jena um rd. 9.760 Menschen (d. h. um ca. 66 %) an. 2025 waren 24.539 Menschen im Alter von 65 Jahren und älter in Jena mit Hauptwohnsitz gemeldet, was einem Anteil von 22,8 % 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. 28,7 % (2025).

Der Anstieg hat sich in Jena allerdings zunehmend abgeflacht und 2025 ist erstmalig die Zahl der Senioren über 65 Jahre fast konstant geblieben. Innerhalb der Gruppe der Senioren zeigt sich eine typische demographische Welle (▶siehe Abbildung 1):

- Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen – die **zukünftigen Senioren** – zeigte zwischen 2014 und 2021 eine rückläufige Entwicklung. Seitdem nimmt die Zahl sowohl absolut als auch relativ wieder etwas zu und erreicht 2025 24.347 (22,6 %).
- 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. 2025 stieg die Zahl mit 15.192 wieder leicht an, ihr Anteil an der Bevölkerung Jenas liegt bei 14,1 %.

NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM WIRD WEITER STEIGEN

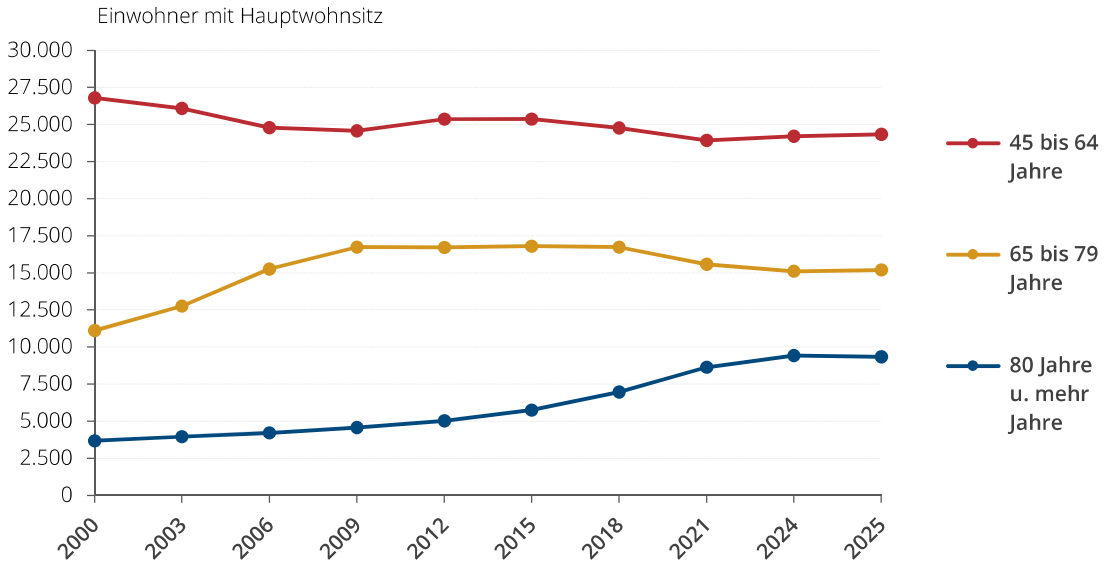
Mit 22,6 % stellen Senioren eine große **Nachfragergruppe** in Jena dar, bei der auch zukünftig Zuwächse zu erwarten sind. Da bei den Senioren zu 95 % 1- und 2-Personen-Haushalte überwiegen, ist der Anteil der Seniorenhaushalte mit 27 % noch deutlich höher als deren Anteil an den Einwohnern.

Gebietsspezifisch sind die höchsten Seniorenanteile mit 29 % bzw. 27 % in den Planungsräumen Winzerla und Lobeda zu finden, was auf den **Durchalterungsprozess** vor allem der Erstbezugsgenerationen in den Großwohnsiedlungen und bei Winzerla auch weniger Zuzügen junger Menschen von außerhalb zurückzuführen ist.

Mit voranschreitender Alterung bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung nimmt vor allem die Altersgruppe der Hochaltrigen über 80 Jahre noch weiter zu. Daraus resultieren sowohl ein wachsender **Pflegebedarf** als auch veränderte **Ansprüche an Wohnen und Betreuung**. Entsprechend sind sowohl eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebotes an altersgerechtem Wohnraum als auch eine angemessene Pflegeversorgung erforderlich.

Außerdem ist die **Einkommenssituation** der Seniorenhaushalte zu beachten: Laut der Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2022 sind ca. 36 % der Rentnerhaushalte in Jena einkommensschwach. Bis 2035 ist eine weitere Zunahme um bis zu 40 % möglich. 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.

ABB. 1 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALTERSGRUPPEN IN JENA 2000 bis 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

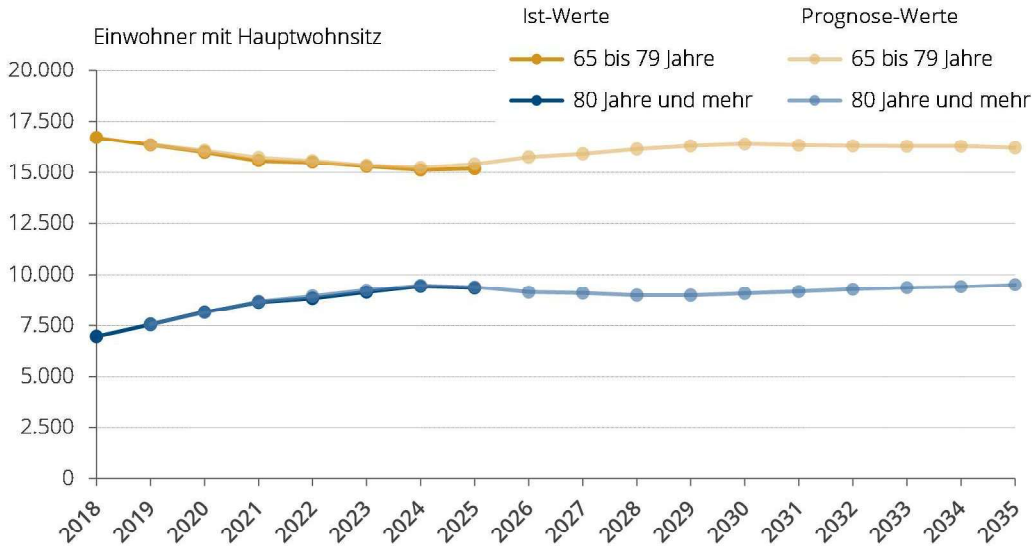
- Der Rückgang der jüngeren Senioren geht einher mit der zunehmenden Zahl der **älteren Senioren** ab 80 Jahren. Hierbei handelt es sich um die der geburtenstarken Jahrgänge der 1930er-Jahre. Ihre Zahl hat sich zwischen 2000 und 2024 sogar um 157 % (rd. + 5.750 Personen) auf 9.420 erhöht. 2025 geht die Zahl der älteren Senioren erstmalig wieder auf 9.350 leicht zurück, was an den geburtenschwächeren 1940er-Jahrgängen liegt. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung erreicht immer noch 8,7 %. Die Gruppe der älteren Senioren ist von besonderer Bedeutung, da in dieser Gruppe der Pflegebedarf deutlich zunimmt.

Der **Alterungsprozess** ist in Jena als Universitätsstadt im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Städten nicht so stark ausgeprägt und wird auch in Zukunft zwar prinzipiell ähnlich, jedoch gedämpfter verlaufen. Diese Annahme wurde auch in der aktuellen Bevölkerungsprognose 2019 getroffen (▶siehe Kapitel B 1). Tatsächlich verlief die bisherige Entwicklung ziemlich genau wie bei dem Real Case Szenario prognostiziert (▶siehe Abbildung 2). Insgesamt wird bis 2035 die Zahl der Senioren noch etwas ansteigen, was vor allem auf die Gruppe der jüngeren Senioren zurückzuführen ist. Die Gruppe der älteren Senioren wird erst ab 2030 langsam wieder wachsen, was an den geburtenstärkeren Jahrgängen der 1950er-Jahre liegt. Insofern dürfte es kurzfristig nicht mehr zu einem nennenswerten und mittelfristig zu einem leichten Anstieg der Pflegebedürftigen kommen (▶siehe Kapitel C.1.1.6).

In ungefähr 27 % aller privaten **Haushalte** ist der sogenannte Haushaltsvorstand älter als 65 Jahre (2025). 50 % 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.[1] In 4,5 % der Haushalte mit Senioren wohnen drei und mehr Personen. Hierbei handelt es sich vor allem um Mehrgenerationen-Haushalte, in denen Senioren mit ihren Kindern zusammenwohnen. Nur in wenigen Fällen handelt es sich um Wohngemeinschaften.

[1] Die ermittelten Haushaltszahlen beziehen sich auf private Wohnungen, Heimbewohner zählen nicht dazu und müssen gesondert betrachtet werden.

ABB. 2 PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN SENIOREN IN JENA (REAL CASE)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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 steigenden Anteil der 1-Personen-Haushalte bei den älteren Senioren (▶siehe Kapitel B 1.2.2).

1.1.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN IN JENA NACH PLANUNGSRÄUMEN[2]

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt von 22,8 % ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich hoch. Mittlerweile weist Winzerla mit 28,8 % den höchsten Anteil in Jena auf vor Lobeda mit 27,1 % (▶siehe Abbildung 3). Es folgen die Ortschaften, die mit 26,8 % bereits längst den gesamtstädtischen Durchschnitt überschritten und nun auch die Planungsräume Ost und Nord mit 22,9 % bzw. 22,7 % überholt haben. Den mit Abstand geringsten Seniorenanteil hat mit 13,7 % West/Zentrum zu verzeichnen.

Betrachtet man nur die älteren Senioren ab 80 Jahren, liegen die Anteile in den Planungsräumen Nord, Lobeda, Winzerla und Ost über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,7 %. Aus der Abbildung 3 wird zudem deutlich, dass die Dynamik der Bevölkerungsalterung räumlich sehr unterschiedlich verläuft.

- So stieg zum Beispiel in **Lobeda** und **Winzerla** der Anteil der jüngeren Senioren noch bis 2017/2018 stark an, was den Durchalterungsprozess der Großsiedlungen verdeutlicht, das heißt vor allem die Erstbezugsgeneration wird älter.
- Im Planungsraum **Ost** steigt der Anteil der jüngeren Senioren nicht mehr, nur der Anteil der älteren Senioren.
- **Nord** – der "Spitzenreiter" der 2010er-Jahre – zeichnete sich bereits seit 2005 durch eine starke Alterung aus, dort geht der Seniorenanteil insgesamt bereits leicht zurück, der Altersschwerpunkt verschiebt sich jedoch mehr zugunsten der älteren Senioren. Insgesamt befindet sich der Planungsraum in einem fortgeschrittenen Generationswechsel. Gleichzeitig wird der Anteil der Über-80-Jährigen aufgrund der dort zahlreich vertretenen Altersheime hoch bleiben.

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

- Der Seniorenanteil in **West/Zentrum** verharrt auf dem im gesamtstädtischen Vergleich sehr geringen Niveau.
- Der Entwicklungstrend in den **Ortschaften** entsprach in den vergangenen Jahren meist dem gesamtstädtischen Durchschnitt, 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, insbesondere Winzerla wird dabei zukünftig von einer (weiteren) Alterung vergleichsweise gering betroffen sein. Dort kommt es zunehmend zu einem Generationswechsel, in dem sich derzeit auch Lobeda befindet.

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 350 in zwei Pflegeheimen absolut gesehen am höchsten, auch wenn die Zahl der Plätze in den letzten 2 Jahren um ca. 100 zurückgegangen ist. Es folgt Nord, wo 2022 durch die Neueröffnung der Pflegeeinrichtung Katharinenhof 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 eine 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. 84 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen am höchsten. Es folgen Nord mit 71 % und Lobeda mit 55 %.

ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Senioren insgesamt		65 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
Planungsraum	**2005**	**2025**	**2005**	**2025**	**2005**	**2025**
West/Zentrum	12,3%	13,7%	8,6%	8,6%	3,7%	5,1%
Nord	25,5%	22,7%	20,5%	11,8%	4,9%	10,8%
Ost	19,9%	22,9%	15,3%	13,9%	4,6%	9,0%
Lobeda	19,3%	27,1%	15,1%	17,0%	4,2%	10,1%
Winzerla	18,2%	28,8%	14,3%	18,8%	3,9%	10,0%
Ortschaften	13,8%	26,8%	12,0%	19,8%	1,9%	7,1%
Jena gesamt	**18,4%**	**22,8%**	**14,3%**	**14,1%**	**4,0%**	**8,7%**

*bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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 sind insgesamt im Jahr 2025 nur 3,0 % aller Senioren (über 65 Jahre) in Jena umgezogen (Außenwanderung und Binnenwanderung zwischen den Planungsräumen).[3]

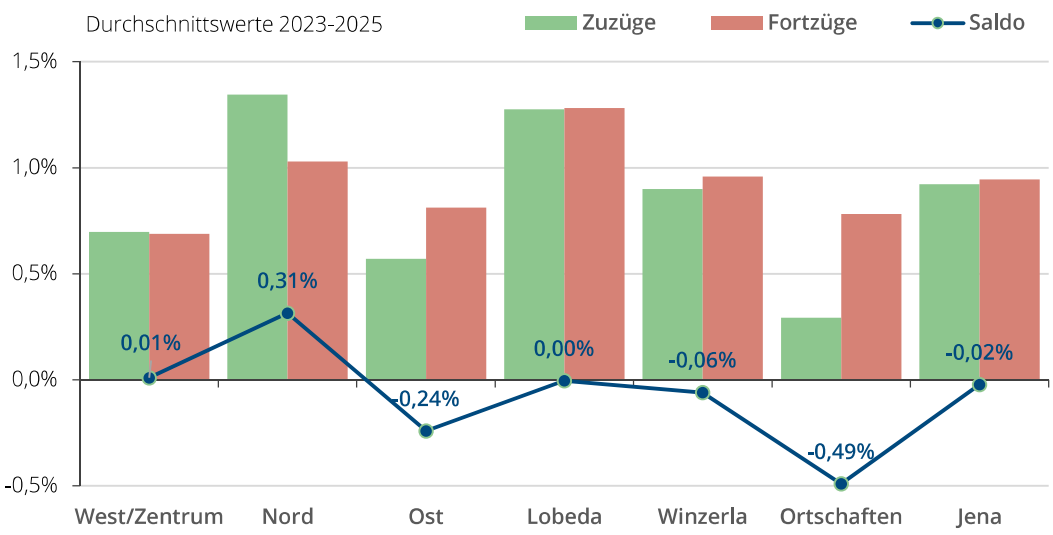
Die höchste **Fluktuation** der Senioren war mit 4,6 % in Nord zu beobachten, was auf die relativ große Bedeutung der Pflegeheime zurückzuführen ist. Es folgten West/Zentrum mit 3,3 % und Lobeda mit 3,2 %.

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 2023 in Jena bei 6,0 %. Unter den Planungsräumen erreichte der Anteil in Nord 8,6 %, in Winzerla 7,7 % und in Lobeda 7,2 %, gefolgt von den Ortschaften 6,2 % und Ost 5,9 % aller Umziehenden.

Setzt man die Wanderungen der Senioren in den Stadtteilen ins Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl insgesamt (▶siehe Abbildung 4), so wird deutlich, dass die Wanderungsströme der Senioren zwischen 2023 und 2025 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.

Zu beachten ist, dass in den letzten Jahren etwas mehr Senioren Jena verlassen als zuziehen. Dies scheint dem gängigen Bild zu widersprechen, dass Senioren im Umland ihr Haus aufgeben und in die Stadt ziehen. Dies findet zwar statt, aber doch nur in kleinem Ausmaß, während es gleichzeitig auch Gründe für den Fortzug gibt, wie zum Beispiel hin zu den Kindern oder in attraktive Regionen für den Ruhestand oder in günstigere Pflegeeinrichtungen.

ABB. 4 ZU- UND FORTZÜGE DER SENIOREN GEMESSSEN AN EINWOHNERN INSGESAMT



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[3] 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[4]

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 waren 2023 45 % der über 80-Jährigen pflegebedürftig.[5] Außerdem wird sich der Anteil der Senioren, die von ihren Familien gepflegt werden können, verringern, da es zukünftig mehr Senioren ohne Kinder geben wird oder Familienmitglieder ihre Arbeit nicht für die Pflege der Angehörigen aufgeben können.

Im Rahmen der Pflegereform 2017 wurde der Begriff der Pflegebedürftigkeit neu definiert und etwas weiter gefasst. Davor spielten im Wesentlichen körperliche Einschränkungen für die Anerkennung der Pflegebedürftigkeit eines Menschen eine entscheidende Rolle. Nun sollen auch geistige Erkrankungen mehr berücksichtigt und somit psychische und physische Faktoren – darunter insbesondere Demenzkrankheiten – der Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden. 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. Der Anstieg hat vor allem bei den Pflegegraden 1 und 2 stattgefunden und damit zur verstärkten Inanspruchnahme von Pflegegeld geführt (▶siehe Abbildung 5).

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 – und aufgrund der Zunahme der Zahl älterer Senioren – hat sich die Zahl der Pflegebedürftigen von 3.124 auf 7.056 (2023) mehr als verdoppelt.

ABB. 5 PFLEGEBEDÜRFTIGE IN JENA[6]

	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
2023	7.056	3.602	1.525	1.119

*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).

Datengrundlage: TLS
Darstellung: Timourou

4 Pflegestatistik wird im Zwei-Jahres-Rhythmus ausgewertet. Zahlen für 2025 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

5 S. Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse – 2023.

6 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 zehn Jahren kaum verändert, während sich im gleichen Zeitraum die Zahl der durch Angehörige gepflegten Personen (Pflegegeldempfänger) mehr als verdreifacht hat und die Zahl ambulant Gepflegter immerhin noch um die Hälfte zugenommen hat (▶siehe Abbildung 5).

Insgesamt wurden 2023 7.056 Menschen in Jena als pflegebedürftig eingestuft, was 65 Personen je 1.000 Einwohner entspricht. Von diesen waren 1.525 (22 %) auf **ambulante** und 1.119 (16 %) auf **stationäre Pflege** angewiesen; weitere 3.602 Personen (51 %) wurden zu Hause durch Angehörige gepflegt.

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die stationär gepflegt werden, ist in Jena mit 16 % neben Weimar (17 %) der höchste unter den Thüringer Städten, der Landesdurchschnitt liegt nur bei 13 %. Neben dem allgemeinen Effekt einer höheren stationären Quote in Großstädten[7] 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, wohnen ungefähr drei Viertel aller befragten Senioren bei jenawohnen oder einer Wohnungsgenossenschaft. 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 €/m² (2017: 6,01 €/m²) und bei zwei Personen bei 6,50 €/m² (2017: 5,89 €/m²) und damit deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt von 7,73 €/m² bzw. bis zu 0,90 €/m² 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 98 sehr gering. 43 % der Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen befinden sich in Gebäuden mit Aufzug. Hierbei handelt es sich vor allem um Neubau ab 1991 (67 % der Wohnungen dieser Baualtersklasse) sowie Bestände des industriellen Wohnungsbaus

7 2023: Erfurt: 13 %; Gera: 14 %; Weimar: 17 %.

(62 % 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.

INFORMATION

ALTERSGERECHTE 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.[8] 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.

[8] Vgl. hierzu: "Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Broschüre des BMVBS 2013

ABB. 6 PFLEGEEINRICHTUNGEN NACH PLANUNGSRÄUMEN 2025

Planungsraum	Pflegeheime	Kapazität (Plätze)	Versorgungsquote (Plätze je 1.000 über 65-Jährigen)	Versorgungsquote (Plätze je 1.000 über 80-Jährige
West/Zentrum	3	282	84,1	227,1
Nord	4	334	71,2	149,0
Ost	1	60	16,2	41,2
Lobeda	2	350	55,0	147,2
Winzerla	2	170	42,3	121,7
Ortschaften	0	0	-	-
Jena gesamt	**12**	**1.196**	**48,7**	**128,0**

Datengrundlage: Stadt Jena, Integrierte Sozialplanung
Berechnung und 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 2025 zwölf stationäre Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 1.196 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 der 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 % herunter. 2022 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. 2023 hat jedoch die Diakonie "Käthe Kollwitz" die Zahl der Plätze um ca. 50 und 2025 um weitere 40 auf 184 Plätze reduziert. Zudem hat die Einrichtung DRK „Am Kleinertal“ ca. 30 Plätze abgebaut. Somit ist die Versorgungsquote in Jena 2025 auf 48,7 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen deutlich gesunken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Jena eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt.

1.1.6 ZENTRALE TRENDS

Auch wenn ein gegenteiliger Eindruck vorherrschen mag, so sind Senioren keine einheitliche Nachfrage- oder Zielgruppe, sondern eine ganze Generation mit recht unterschiedlichen Wohnwünschen und -bedürfnissen. In Abhängigkeit von den Wohnvorstellungen, dem Einkommen, aber auch von der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit bilden Senioren viele unterschiedliche Nachfragegruppen – zukünftig noch mehr als heute. Allgemein kristallisieren sich allerdings **fünf zentrale Trends der Wohnraumnachfrageentwicklung von Senioren** heraus.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE QUALITÄTSANSPRÜCHE UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

Entsprechend hoch sollte der Anteil an seniorengerechten Wohnungen liegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Wohnungen barrierefrei sein

müssen. Mit der Zunahme älterer Senioren wird der Bedarf an barrierearmen und vereinzelt barrierefreien Wohnungen sowie an einer altersgerechten Gestaltung des Wohnumfeldes spürbar ansteigen. Um einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, werden mehr Bestandsanpassungen notwendig sein. Diese neuen Qualitäten, wie zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges oder die Reduzierung von Schwellen, können darüber hinaus auch im Interesse anderer Zielgruppen sein.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNUNGSGRÖßEN

Aufgrund der Lebenserwartung leben ältere Senioren im Vergleich zu den jungen Senioren häufiger in kleineren Haushalten. Der absolute und relative Anstieg der Gruppe der älteren Senioren bewirkt rein rechnerisch eine demographisch bedingte Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße unter Senioren. Dieser Effekt wird jedoch etwas verringert, da 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 des Verbleibs 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 einkommensschwächer, 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, also die zukünftigen Senioren, zusammen. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeltpunkte sammeln. Sollte zugleich zukünftig das Rentenniveau sinken, würde insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigen. Demzufolge sind der Erhalt preiswerter Wohnungen sowie kostengünstige Wohnraumanpassungen wichtig.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNKONZEPTE

Senioren können im Wesentlichen dem konventionellen, bescheidenen oder zum Teil häuslichen Wohnkonzept zugeordnet werden. Sie leben vor allem im Marktsegment des Stadtteil-Wohnens sowie des Großsiedlungs- und Städtischen Wohnens. Kommunikative und anspruchsvolle Seniorenhaushalte kommen hingegen seltener 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.

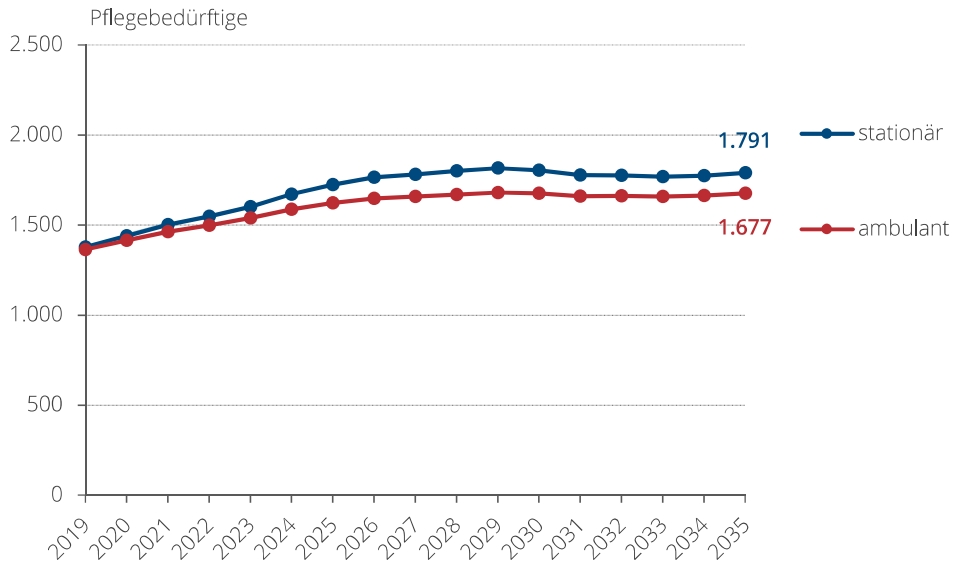
AUSWIRKUNGEN AUF DEN PFLEGEBEDARF

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 PFLEGEEINRICHTUNGEN 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.

Die Frage, wie viele Studierende in Jena wohnen, hängt stark vom Zuzug ab, der zum einen von der Attraktivität Jenas als Universitäts- und Fachhochschulstadt sowie zum anderen von den demographischen Entwicklungen in den Herkunftsgebieten beeinflusst wird. Aus diesem Grund wird eine Analyse der Struktur und Dynamik der Studierendenzahlen nach Herkunft durchgeführt. Basierend auf den im Rahmen der städtischen Bevölkerungsprognose (2019) getroffenen Annahmen und deren Evaluierung werden die zu erwartenden Entwicklungen skizziert.

Wie hoch der Anteil der Jenaer Studierenden ist, die auch in Jena wohnen, wird mit statistischen Daten nicht erfasst. Darum soll auf Basis der Entwicklung der Gesamtstudierendenzahl sowie deren Zusammensetzung nach Herkunft die studentische Wohnungsnachfrage in Jena abgeschätzt werden. Weitere Erkenntnisse zur Wohnsituation und zur finanziellen Lage der Studierenden in Jena liefern die Bewohnerbefragungen 2017 und 2022 der Stadt Jena sowie der CHECK – Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland 2026.[1]

ERGEBNIS

STUDENTISCHE WOHNUNGSNACHFRAGE: NACH STABILISIERUNG WIEDER RÜCKLÄUFIG

Als eine der größten Nachfragegruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt haben Studierende wesentlich zu der positiven Einwohnerentwicklung der letzten Jahre beigetragen. Die hohen **Studienanfänger**zahlen 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. Diese Verluste konnten nur noch bedingt durch einen verstärkten Zuzug aus den westdeutschen Bundesländern aufgefangen werden, zumal auch dort der Höhepunkt bereits überschritten wurde. Kompensiert werden konnte diese Entwicklung der letzten Jahre durch einen Anstieg der Studierendenzahlen aus dem Ausland. Seit dem Corona-Jahr 2020 nimmt allerdings auch ihre Zahl nicht mehr zu. Waren dies anfänglich in den pandemiebedingten Mobilitätseinschränkungen im In- und Ausland begründet, können die aktuellen Gründe nur vermutet werden. Inwieweit sich dieser Trend zukünftig fortsetzen oder weiter verändern wird, bleibt noch abzuwarten.

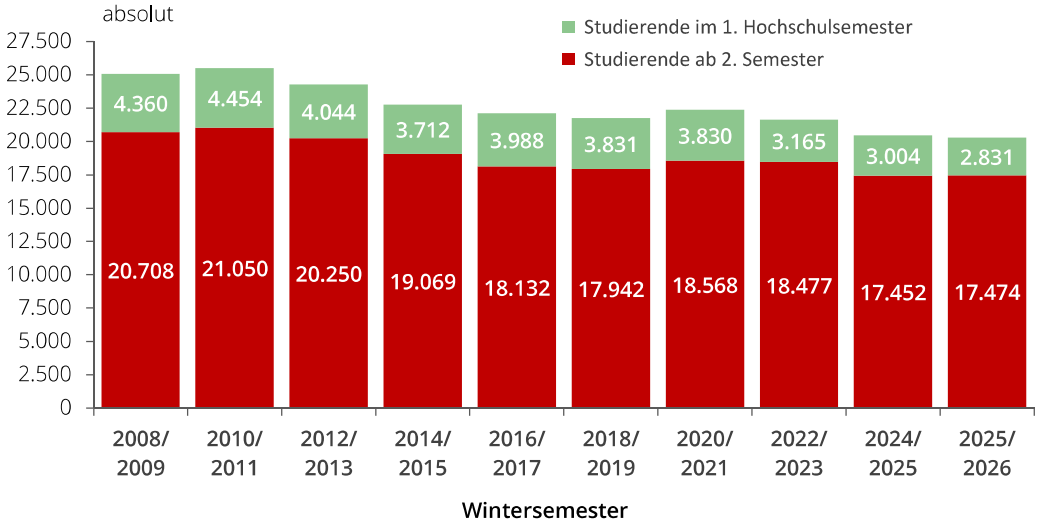
Insgesamt ist nach einer kurzfristigen Stabilisierung der Gesamtzahl der Jenaer Studierenden seit dem Wintersemester 2022/2023 wieder eine leicht rückläufige Entwicklung zu verzeichnen.

Derzeit fragen ca. 84 % 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.

[1] CHECK – Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland 2026, Hrsg. CHE gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung

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 und Darstellung: Timourou

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen Jenas bis Anfang der 2010er-Jahre 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 kontinuierliche rückläufige **Entwicklung bei den Studierenden** insgesamt beobachtet werden, die im Wintersemester 2025/2026 mit 20.305 den niedrigsten Wert seit 25 Jahren erreichte (▸siehe Abbildung 1). Unterbrochen wurde dieser Rückgang nur in der Zeit 2020/2021, in der aufgrund der Corona-Pandemie zahlreiche Studierende keinen Abschluss machen konnten und eingeschrieben blieben.

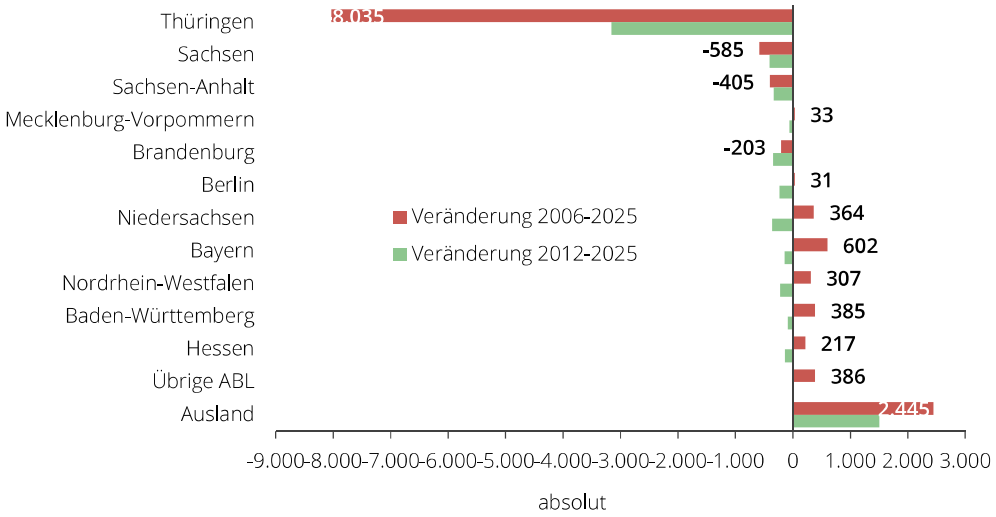
Auch die Zahl der **Erstsemester** ist seit 2010 rückläufig, zwischen Wintersemester 2009/2010 und 2014/2015 ging sie von 4.657 auf 3.712 deutlich zurück. Sie nahm 2015/2016 und 2016/2017 vorübergehend nur leicht zu. Seit dem Wintersemester 2018/2019 verharrte die Zahl der Erstsemester auf dem Niveau von 3.820 bis 3.830. Ab 2022/2023ging sie dann kontinuierlich zurück auf 2.831 Erstsemester im Wintersemester 2025/2026.

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die Zusammensetzung der Studierenden **nach Herkunft**sregion deutlich verändert, wie ein Vergleich der Entwicklung der Studierendenzahlen in den letzten 20 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 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. Der Anteil lag in den letzten zehn Jahren stabil bei rd. einem Drittel.

Aus demselben Grund gingen noch bis 2018 auch die Studierendenzahlen aus Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie aus anderen **ostdeutschen Bundesländern** deutlich zurück.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHLEN NACH HERKUNFT ZWISCHEN 2006 UND 2025



Datengrundlage: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

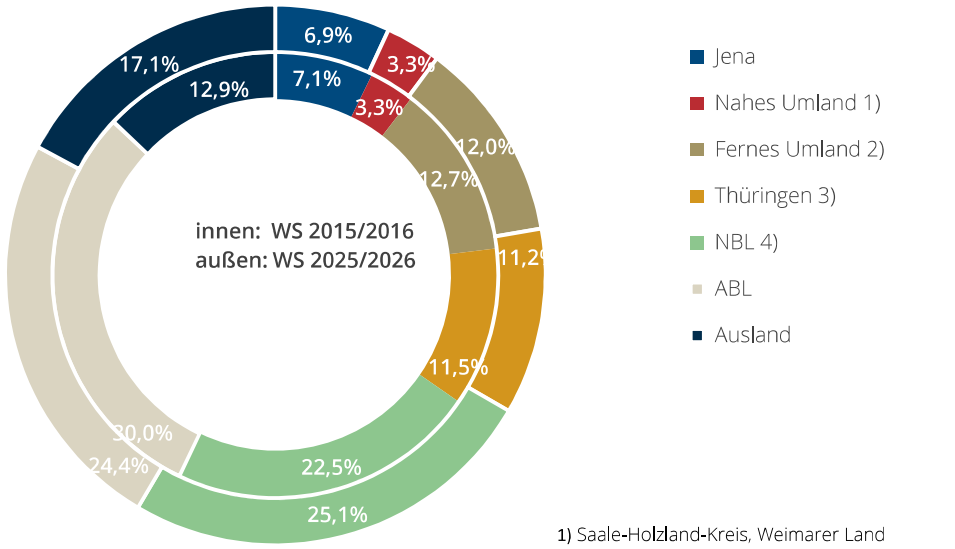
Auch hier zeichnet sich in den letzten Jahren eine Stabilisierung ab, seit 2019/2020 nahm insbesondere die Zahl der aus Sachsen kommenden Studierenden noch etwas zu und bleibt nun mehr oder weniger konstant.

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 hatte 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, wodurch die gestiegene Zahl der Abiturienten nicht mit einem Studienplatz versorgt werden konnte., Deswegen sind die Studienanfänger an ostdeutsche Standorte ausgewichen. Hinzu kamen einige Sonderfaktoren, die in den einzelnen Bundesländern zwischen 2006 und 2016 eine Rolle spielten: die Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren, die Doppel-Abitur-Jahrgänge zufolge hatte; die vorübergehende Einführung der Studiengebühren oder die Abschaffung der Wehrpflicht. Mittlerweile ist der Einfluss dieser Faktoren verebbt. Seit 2018 waren die Zahlen und Anteile westdeutscher Studierender wieder leicht rückläufig. Bei den Erstsemestern aus Westdeutschland besteht der sinkende Trend bereits seit 2012 und ist seitdem mit Ausnahmen 2020/2021 konstant rückläufig. Ursache hierfür ist der Ausbau der Studienkapazitäten in Westdeutschland sowie leicht abnehmende Altersjahrgänge –zwischen 2017 und 2023 sank die Zahl der westdeutschen Schulabsolventen um 15 %.

Der stärkste Anstieg in den 2010er-Jahren ist bei Studierenden aus dem **Ausland** zu verzeichnen. Ihre Anzahl verdoppelte sich zwischen 2010 und 2020 und erreichte im Wintersemester 2019/2020 mit 3.662 den bisherigen Höchststand (▸siehe Abbildung. 4). Ihr Anteil stieg von 6,8 % über 16.9% (2020) auf aktuell 17,9 %. Dabei liegt der Anteil an der Ernst-Abbe-Hochschule mit 21,2 % über dem der Friedrich-Schiller-Universität mit 14,6 %.

Im Zeitverlauf stieg insbesondere die Zahl der aus Asien kommenden Studierenden massiv an, hierunter vor allem aus China, Indien, Iran und Syrien. Zwischen 2009 und 2019 hatte sich die Zahl der asiatischen Studierenden verdreifacht. Mit 2.109 machen sie aktuell 61 % aller ausländischen Studierenden in Jena aus. Dabei ist eine Veränderung der Zusammensetzung der asiatischen Studierenden zu verzeichnen: Seit 2020 kommen mehr aus dem Iran, aus Indien und Pakistan, dafür weniger aus China und Indonesien. Weitere 24 % der ausländischen Studierenden kommen aus Europa, vor allem aus Russland, aus der Türkei, aus der Ukraine und aus Italien. Die Zahl der europäischen Studierenden hat zwischen 2009 und 2015 um 50 % zugenommen, hat sich aber insbesondere seit der Pandemie wieder etwas reduziert und bei 800 bis 850 eingependelt.

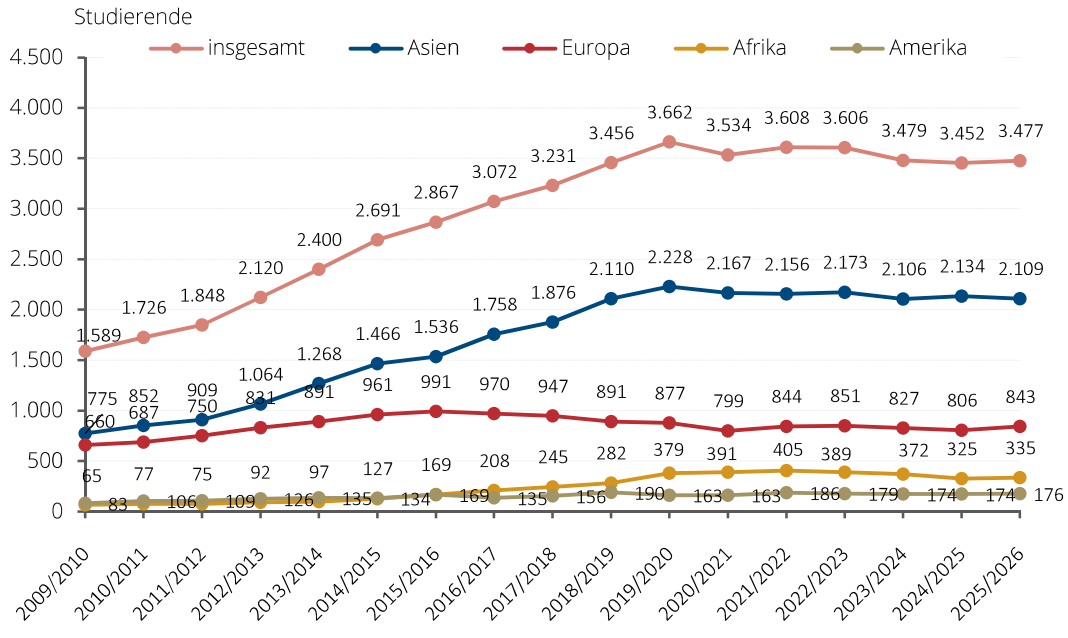
ABB. 3 HERKUNFT DER JENAER STUDIERENDEN IM WINTERSEMESTER 2015/2016 UND 2025/2026



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 FH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 4 AUSLÄNDISCHE STUDIERENDE NACH REGIONEN



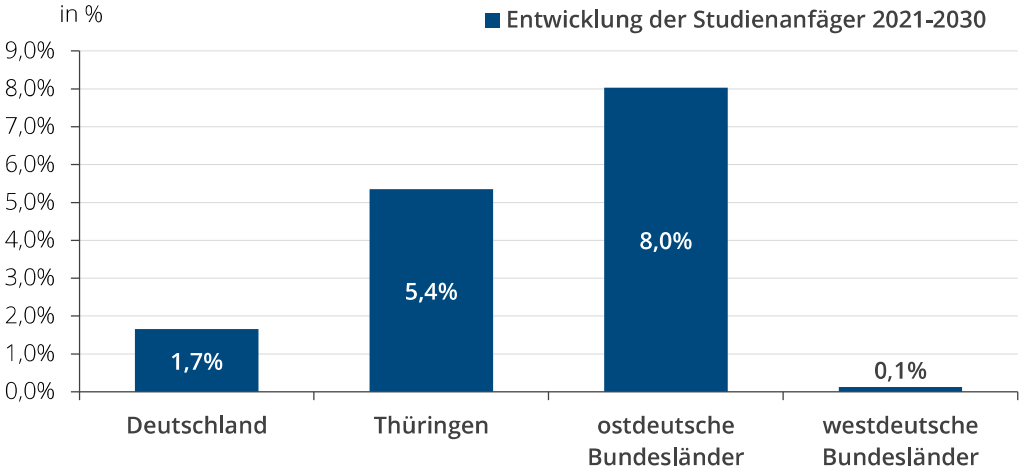
Datengrundlage: FSU und EAH nach Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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 konstanten 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 ein weiterer Rückgang der Abwanderung erwartet, da die günstige wirtschaftliche Situation in Jena nach dem Studium zum häufigeren Verbleib führt. Weitaus unsicherer waren die Aussagen hinsichtlich ausländischer Studierender. 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, sodass relativ gesehen der Anteil Jenaer Studierenden auf aktuell 13 % gesunken ist und Jena – nach Erfurt (76 %) – 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.

ABB. 5 VORAUSBERECHNUNG STUDIENANFÄNGER (UNI UND FH)



Datengrundlage: Kultusministerkonferenz 2021
Berechnungen/Darstellung: Timourou

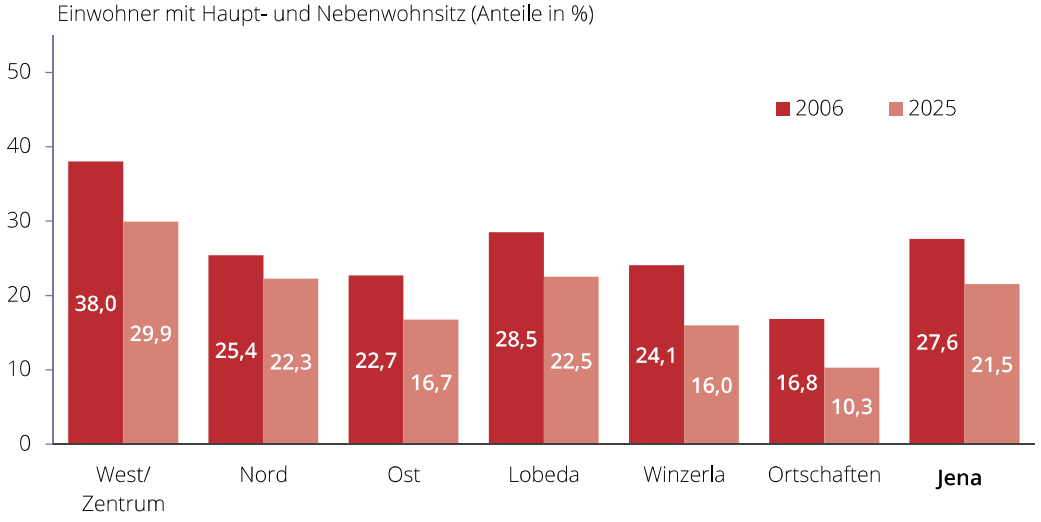
1.2.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT

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. Die 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 2024/2025 29 **Studierendenwohnheime** mit insgesamt 3.163 Wohnplätzen.[2] Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 15,7 %, was leicht über dem ostdeutschen Durchschnitt (14,6 %) und etwas unter dem Thüringer Durchschnitt (18,1%) liegt.

Die näherungsweise Abschätzung über die Anzahl der in Jena wohnenden Studierenden erfolgt durch die Ableitung über deren Herkunft (▸siehe Abbildung 3) und vermutete Pendlerquoten.[3] Dabei sind für Studierende aus den westdeutschen Bundesländern und aus dem Ausland höhere Quoten von Vor-Ort-Wohnenden anzunehmen als bei den Studierenden aus dem näheren Umland und Jena selbst. Diese Abschätzung ergibt für das Wintersemester 2025/2026 eine Zahl von ca. 17.000 Studierenden, die in Jena eigenen Wohnraum nachfragen. Dies entspricht einem Anteil von bis zu 84 % aller Studierenden. Zieht man bei der Berechnung die Zahl der 3.163 Wohnheimplätze ab, ergibt sich eine Summe von ca. 13.850 Studierenden, die Wohnraum **auf dem freien Wohnungsmarkt** Jenas nachfragen.

ABB. 6 ANTEIL DER 18- BIS 30-JÄHRIGEN 2006 UND 20235 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

2 S. Deutsches Studierendenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2025.

3 Folgende Quoten an Studierenden mit eigenem Wohnraum in Jena werden angenommen: Jena (0,3), nahes Umland (0,5), fernes Umland (0,7), Thüringen (0,9), übriges Ostdeutschland (0,8), Westdeutschland (1), Ausland (1).

Um abschätzen zu können, in wie vielen Wohnungen diese Studierenden leben, bedarf es Annahmen zur durchschnittlichen studentischen Haushaltsgröße. 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. Der häufigste Typ ist eine 2-Personen-WG. 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 6.300 bis 6.900 Wohnungen Studierende, was in etwa jeder elften 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 den mit Abstand höchsten Anteil an den 18- bis 30-Jährigen mit 29,9 % der Planungsraum West/Zentrum auf. Es folgt Lobeda mit 22,5 %. Im Vergleich des Jenaer Anteils von 21,5 % in dieser Altersgruppe zum Thüringer Durchschnitt von 10,7 % (2024) wird die Bedeutung der Studierenden deutlich.

Anfängliche Befürchtungen, dass es durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine zu einer starken Konkurrenz auf dem Jenaer Wohnungsmarkt kommen könnte, insbesondere zum Anfang des Wintersemesters im Herbst, wenn neue Studierende kommen, haben sich nur bedingt bewahrheitet. Tatsächlich konnte der Rückgang der Wohnungsnachfrage der Studierenden insbesondere in Lobeda von Ukrainern derzeit kompensiert werden. Der Wohnungsmarkt blieb dadurch allerdings angespannt.

1.2.3 WOHNSITUATION, 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 dem „CHECK – Wohnsituation und Mobilität von Studierenden" – einer repräsentativen Befragung zur studentischen Wohnsituation – gewonnen werden. Laut Ergebnissen von CHECK wohnten 2025

- 7,1 % bei ihren Eltern
- 35,9 % in einer privaten Mietwohnung
- 38,3 % in einer WG und
- 15,9 % im Wohnheim

Mit der Bewohnerbefragung 2022 der Stadt Jena wurden auch Studierende[4] 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 Studierenden 2021 über durchschnittliche Gesamteinnahmen von 919 €/Monat (2016: 831 €).[5] Damit gehört einerseits ein Großteil der Studierenden zu den einkom-

[4] 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.

[5] Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2021. 22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung

mensschwachen 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 oder diese Belastung 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 % jobben (leichte Arbeiten z. B. in einer Fabrik, Kneipe, Babysitten).
- Weitere 6,6 % üben eine Tätigkeit aus, die einen beruflichen Ausbildungsabschluss voraussetzt, während 2,8% einer Tätigkeit nachgehen, für die ein Hochschulabschluss erforderlich ist
- 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 stimmen 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^2 (nettokalt), die deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,73 €/m^2 liegt. Darüber hinaus zahlen ein Drittel der Studierendenhaushalte mehr als 10 €/m^2, 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.

Durch die hohen Mietaufwendungen können viele Studierende 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 Lobeda-West. Nicht nur wegen der dortigen Studierendenwohnheime hat sich dieser Stadtteil im Gegensatz 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 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

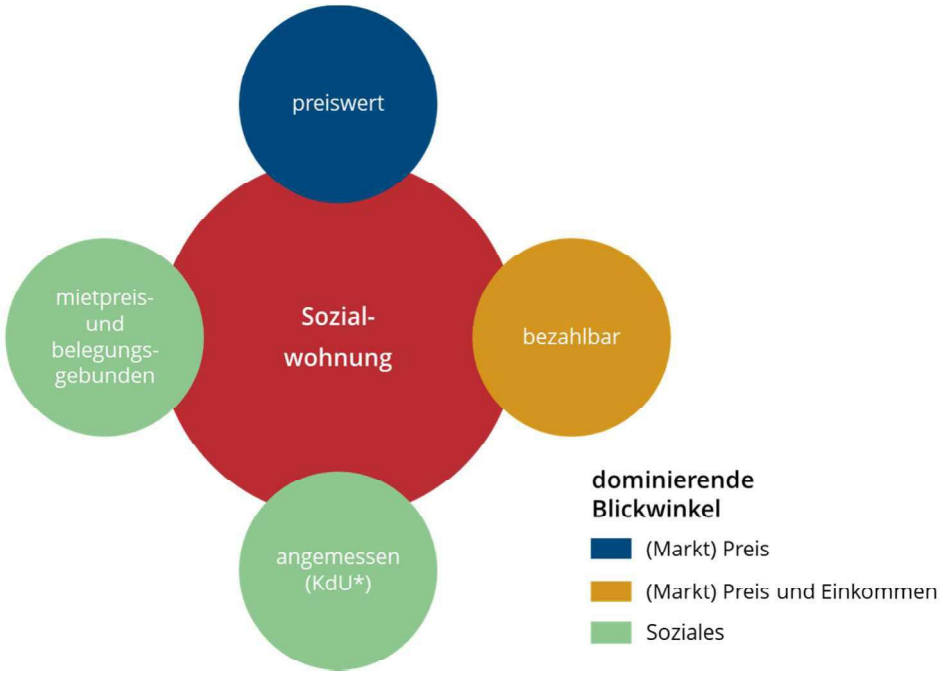
Die Wohnungsmärkte in Deutschland differenzieren sich zunehmend aus. Während in den schrumpfenden Regionen vor allem über hohe Leerstandsquoten und Rückbaumaßnahmen diskutiert wird, dominieren in den wachsenden Regionen Debatten um hohe Mietpreise und um ein geringes Angebot für einkommensschwache Haushalte. 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 2023 der Durchschnitt der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen bei 6,18 €/m², der Median bei 6,00 €/m². Bei Angebotsmieten entsprach der Durchschnitt 11,21 €/m², der Median 11,10 €/m² (▶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 €/m² 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).[1] 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	
	€	€/m²	€	€/m²	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

[1] 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".

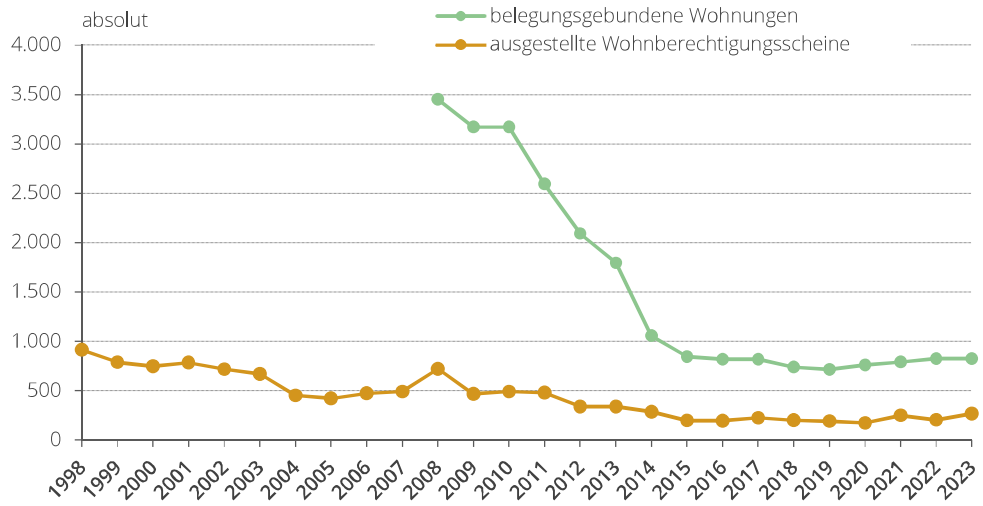
Im Mittelpunkt steht die **Objektförderung**, das heißt, durch finanzielle Förderung (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen etc.) werden Modernisierungen von vorhandenen Mietwohnungen, Ankäufe von Belegungsrechten im Bestand sowie der Neubau staatlich gefördert. Mit dieser finanziellen Unterstützung wird die sogenannte Kostenmiete[2] 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 30 Jahre – gilt.

In Thüringen fußt die Neubauförderung auf dem Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) und der Thüringer Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025[3]. Darin enthalten sind unter anderem Festlegungen bezüglich der Zielgruppen (Einkommensgrenzen[4]) und der Anforderungen an die Wohnungen (maximale Wohnungsgrößen je Haushaltsgröße) sowie die angemessenen Miethöhen. Diese betragen für Jena, Erfurt und Weimar maximal 6,10 €/m² 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 nur noch 800 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 2023 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.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WBS-INHABER UND GEFÖRDERTER WOHNUNGEN IN JENA



Datengrundlage: Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[2] Mit Kostenmiete wird diejenige rechnerische Miete bezeichnet, die für die Refinanzierung der Bau- und Finanzierungskosten erforderlich ist.

[3] Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus 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.

[4] Es gelten die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumfördergesetzes: Laut der aktuellen Richtlinie werden Wohnungssuchende berücksichtigt, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 40 % übersteigt.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 führte jedoch zu einer zwischenzeitlichen Verschlechterung und die Anzahl der Antragstellungen verdoppelte sich kurzfristig. 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 2023 auf 266 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 Ende 2023 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. Mit der jüngsten Wohngeldreform wurde durch erhöhte Einkommensgrenzen der Berechtigten-Kreis größer. Entsprechend ist mit einem Anstieg der Empfängerzahlen zu rechnen.

INFORMATION

ANMERKUNGEN ZUR TREFFSICHERHEIT DER OBJEKTFÖRDERUNG

In mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen dürfen nur Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein einziehen. Daraus ergibt sich nach der Baufertigstellung nur eine geringe soziale Mischung in den Gebäuden. Die einkommensschwachen Haushalte können aber auch in diesen Wohnungen wohnen bleiben, wenn sich ihre finanzielle Situation verbessert hat. An sich ist dieser Prozess positiv zu bewerten, da dadurch die soziale Mischung zunimmt. Allerdings stehen die Wohnungen dann nicht mehr anderen einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung. Um dieser sogenannten Fehlbelegung entgegenzuwirken, gab es lange Zeit eine Fehlbelegungsabgabe: Mieter mit einem höheren Einkommen (mindestens 20 % oberhalb der Einkommensgrenze) waren aufgefordert, die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag floss dann zweckgebunden in den Bau neuer Sozialwohnungen. Im aus Sicht der einkommensschwachen Haushalte besten Fall zogen die Fehlbeleger jedoch aus. Inzwischen gilt diese Regelung nur noch in wenigen Bundesländern, vor allem, weil sie mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist: Im Rahmen von Einzelfallprüfungen muss zunächst die Situation überprüft werden, liegt eine Fehlbelegung vor, muss dann die Höhe der Abgaben individuell ermittelt werden. Erfahrungsgemäß nimmt der Anteil an Fehlbelegern zu, je länger der Zeitpunkt des Erstbezugs zurückliegt. So sind Fehlbelegungsquoten bis zu 50 % durchaus möglich.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt je nach Förderprogramm in aller Regel für bis zu 30 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 6,10 €/m² nettokalt[5], die in Jena hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden sind: Die Analyse der Bestandsmieten ergab, dass 2023 rd. 13.150 Wohnungen für weniger als 6,10 €/m² vermietet waren, was mehr als der Hälfte aller Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen entspricht. Unter den neueren Mietverträgen nimmt der Anteil an preiswerten Wohnungen jedoch kontinuierlich ab. 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 8 % in einer privat vermieteten Wohnung zu 6,10 €/m² und weniger. Absolut betrachtet kann der Umfang an preiswerten Wohnungen in Jena auf rd. 14.500 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 €/m² 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 Wohnraumfördergesetzes liegt (1.680 €/Monat) liegt. Diese einkommensschwachen Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 7,43 €/m² 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 €/m². Schätzungsweise 18.500 Mietwohnungen liegen unterhalb dieses Wertes, davon befinden sich bis zu 16.600 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.[6] Als angemessen gilt beispielsweise für eine Person eine Wohnung mit 25 bis 48 m², wenn die Netto-Kaltmiete bei maximal 6,76 €/m² zuzüglich Betriebskosten von 1,57 m² liegt. Größere Wohnungen von 90 m^2 bis 105 m² für 5 und mehr Personen dürfen bis zu 9,00 €/m² 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 m²-Mieten relevant sind, sondern die sogenannte Produktmiete – Brutto-Kaltmiete im Produkt. Diese errechnet sich aus der Obergrenze der m^2-Miete bruttokalt mal einer maximalen Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte, also zum Beispiel 8,33 €/m² mal 48 m², was maximal 399,84 € ergibt.

---

[5] Diese Grenze entspricht der Thüringer Richtlinie für die Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025.

[6] Analyse & Konzepte: Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2023

ABB. 4 GESCHÄTZTE ANZAHL AN SOZIALWOHNUNGEN IN JENA 2023



Berechnungen und Darstellung: Timourou

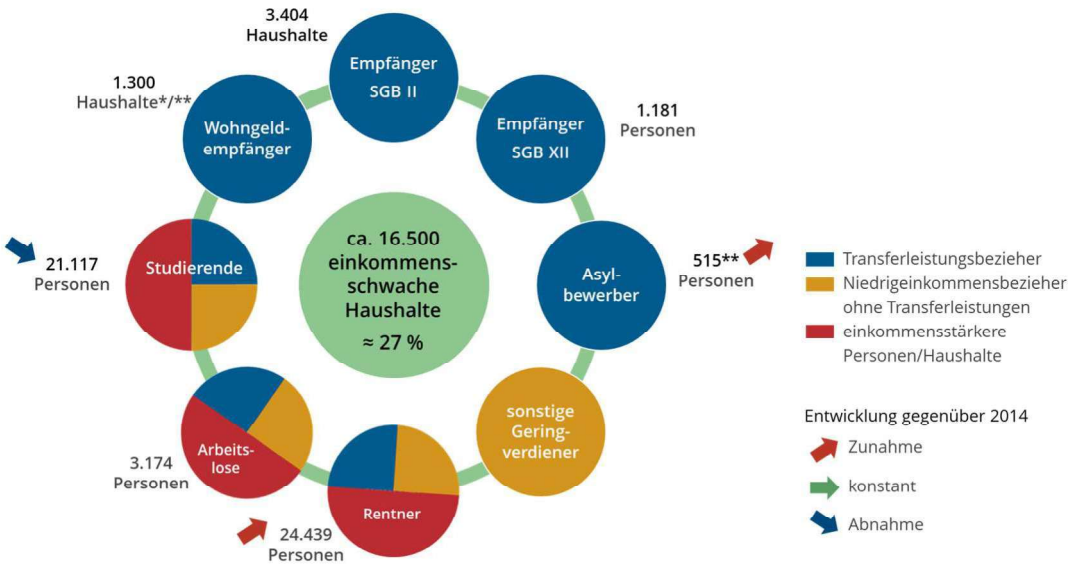
Diese Summe wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner ist und die m^2-Miete höher ist, also zum Beispiel 40 m^2 und 8,00 €/m^2. Das führt dazu, dass es in Jena mehr angemessene Wohnungen gibt als preiswerte Wohnungen, aber deutlich weniger als bezahlbare Wohnungen. Analysiert man nämlich die Bestandsmieten der Jenaer Wohnungsunternehmen (Stand 31.12.2023) auf Basis der Angemessenheitsrichtwerte, so zeigt sich, dass knapp 60 % aller Bestandsmieten als angemessen gelten. Absolut entspricht dies ca. 13.700 Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen. Fast ein Drittel davon ist für 1-Personen-Haushalte und weitere 30 % für 3-Personen-Haushalte vorgesehen. 29 % entfallen auf 2-Personen-Haushalte und das restliche Zehntel auf Haushalte mit vier und mehr Personen. Für den Gesamtwohnungsmarkt kann die Zahl auf ca. 15.500 Wohnungen geschätzt werden.

1.3.3 EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE

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

Sie unterscheiden sich vor allem durch die Einkommenshöhe und die Einkommensquelle(n), insbesondere 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 EINKOMMENSSCHWACHEN HAUSHALTE IN JENA 2023



* nur Haushalte mit Mietenzuschuss
** Stand 2022, aktuelle Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor

Datengrundlage: Stadt Jena, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit[7] bezogen im Dezember 2023 in Jena insgesamt 3.404 **Bedarfsgemeinschaften** Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). Ihre Anzahl ist aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, 2012 lag sie noch bei 5.810. Der Rückgang wäre noch stärker gewesen, wenn nicht seit 2015 der Großteil der anerkannten Asylbewerber als Leistungsbezieher hinzugekommen 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. 2022[8] zeichnete sich wieder ein Anstieg auf 515 ab. Die 2022 Geflüchteten aus der Ukraine sind sofort anerkannt und damit berechtigt, SGB-II-Leistungen zu beziehen, was zu einem entsprechenden Anstieg der Zahlen führt.

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 63 % 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. 18 % der Bedarfsgemeinschaften.

Fast 60 % davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren (Familien) machen 28 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena aus. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Wohnhaushalten liegt bei ca. 6,1 % und blieb in den letzten Jahren stabil.

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

7 Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport SGB II (Monatszahlen). Jena, Stadt. Dezember 2023.

8 Zahlen für 2023 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

andere einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Bedarfsgemeinschaften ist die Wohnraumversorgung stets gewährleistet, soweit das "schlüssige Konzept", mit dem die Höhe der angemessenen Miethöhe zu ermitteln ist, die Preisentwicklungen des Marktes richtig widerspiegelt.

Die Zahl der **Wohngeldempfänger** (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. 2022[9] stieg die Zahl weiter auf 1.300 Haushalte an.

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 Wohnraumfördergesetzes, 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 Haushaltegenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters wies Ende 2023 2.807 Haushalte alleinerziehender/alleinstehender Elternteile mit Kind(ern) aus, was 4,6 % aller Haushalte entspricht.[10] 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.[11]

Als Universitätsstadt ist in Jena die Zahl von rd. 21.117 **Studierenden** (WS 2023/2024) 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 €/m² 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

9 Zahlen für 2023 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

10 Siehe ausführlich auch den Lebenslagenbericht „Zur sozialen Lage der Jenaer Bevölkerung“ der Stadt Jena 2018. Unter diesen Haushalten können sich aber auch einige nicht-eheliche Lebensgemeinschaften oder bi-lokale Wohnverhältnisse befinden, die mit der Haushaltegenerierung methodisch bedingt nicht erfasst werden können.

11 Siehe „Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand“ 2016 von Michael Schier und Michael Voigtländer des IW Köln.

ihre Mietwohnungen knapp 60 m² groß, dafür bezahlen sie 6,57 €/m² kalt und die Mietbelastungsquote 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 1.181 Personen (2023). In den nächsten Jahren ist aber damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um bis zu 20 % zunimmt, und zwar aus zwei Gründen:[12] 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 m² Wohnfläche, 25- bis unter 45 m² große 1-Raum-Wohnungen sowie 45- bis unter 60 m² große 2-Raum-Wohnungen. Diese Wohnungsgrößen stellen nicht nur das Massensegment

[12] 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[13].

Für Haushalte, denen nach SGB II und SGB XII die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) übernommen werden, ergibt sich folgende Versorgungssituation: Rd. 61 % aller KdU-Empfänger sind 1-Personen-Haushalte, deren Zahl Ende 2023 ca. 2.000 betrug.[14] Für diese stehen dem allein bei den Wohnungsunternehmen rund 4.200 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. 1.400 Bedarfsgemeinschaften aus, ihnen stehen 9.500 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, Studierenden 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.

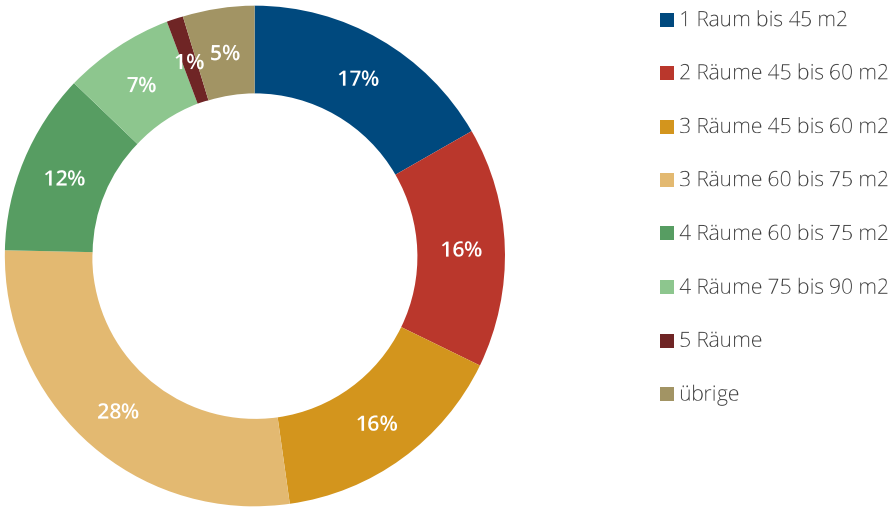
Wie oben ausgeführt sind die meisten **Senioren** mit bezahlbarem Wohnraum gut versorgt. Subjektiv empfinden 82 % der Senioren ihre Miete als günstig oder angemessen. Problematisch wird es jedoch, wenn aufgrund körperlicher Einschränkungen eine altersgerechte Wohnung erforderlich wird. Sowohl die notwendigen 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.

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 ein Drittel gestiegen – was absolut betrachtet allerdings nur eine Zunahme um 330 auf 1.380 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-Richtline bereits in den letzten Jahren mehrmals dahingehend angepasst, dass mit einer deutlich höheren zulässigen Miethöhe der größte Teil der großen Wohnungen angemessen ist.

[13] Laut der Richtlinie für die Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025.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.

[14] Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport Grundsicherung SGB II. Jena, Stadt. Dezember 2023.
Für SGB II nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit, von den 1.181 SGB XII-Empfängern wohnt ein Teil in Pflegeheimen.

ABB. 6 PREISWERTE WOHNUNGEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN NACH WOHNUNGSGRÖßE



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

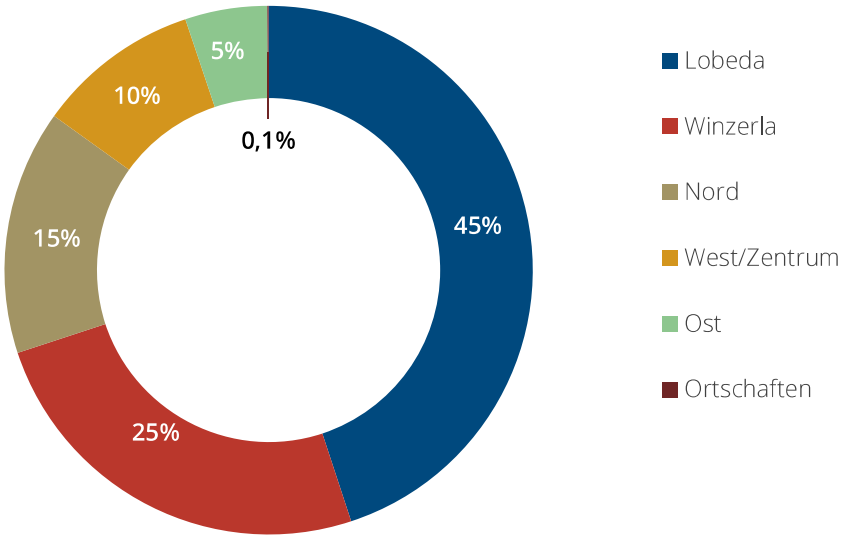
Ende 2023 gab es in Jena 2.807 **Alleinerziehende** Haushalte, was 4,6 % aller Haushalte entspricht. Der Anteil schwankt innerhalb Jenas zwischen 3,6 % in den Ortschaften und 5,4 % in Lobeda. Umgekehrt betrachtet wohnt mehr als ein Viertel aller Alleinerziehenden in Lobeda. 594 oder mehr als ein Fünftel 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 gut 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 2023) 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 €/m² weniger als Wohnungen privater Vermieter und sind zu etwas mehr als 80 % preiswert. Umgekehrt befinden sich in Nord nur 15 % der Sozialwohnungen, 10 % in West/Zentrum und 5 % in Ost.

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



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

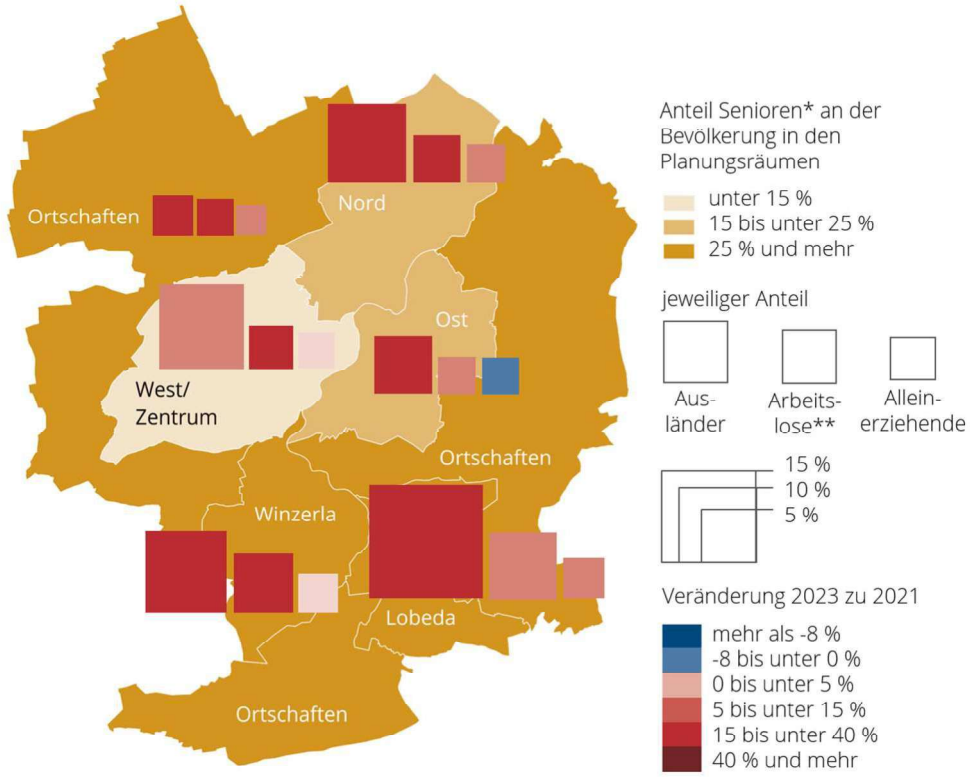
Die teilräumlich unterschiedlichen Entwicklungen sind in zweierlei Hinsicht von großem Interesse. Einerseits stehen die meisten Sozialwohnungen in Lobeda, sodass ein dortiger Rückgang an Sozialwohnungen Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt hat. Dies kann – je nach Entwicklung der Nachfrage – dann 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 m² und mehr) zu 75 % unterhalb 6,10 €/m² 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 Studierenden.

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.

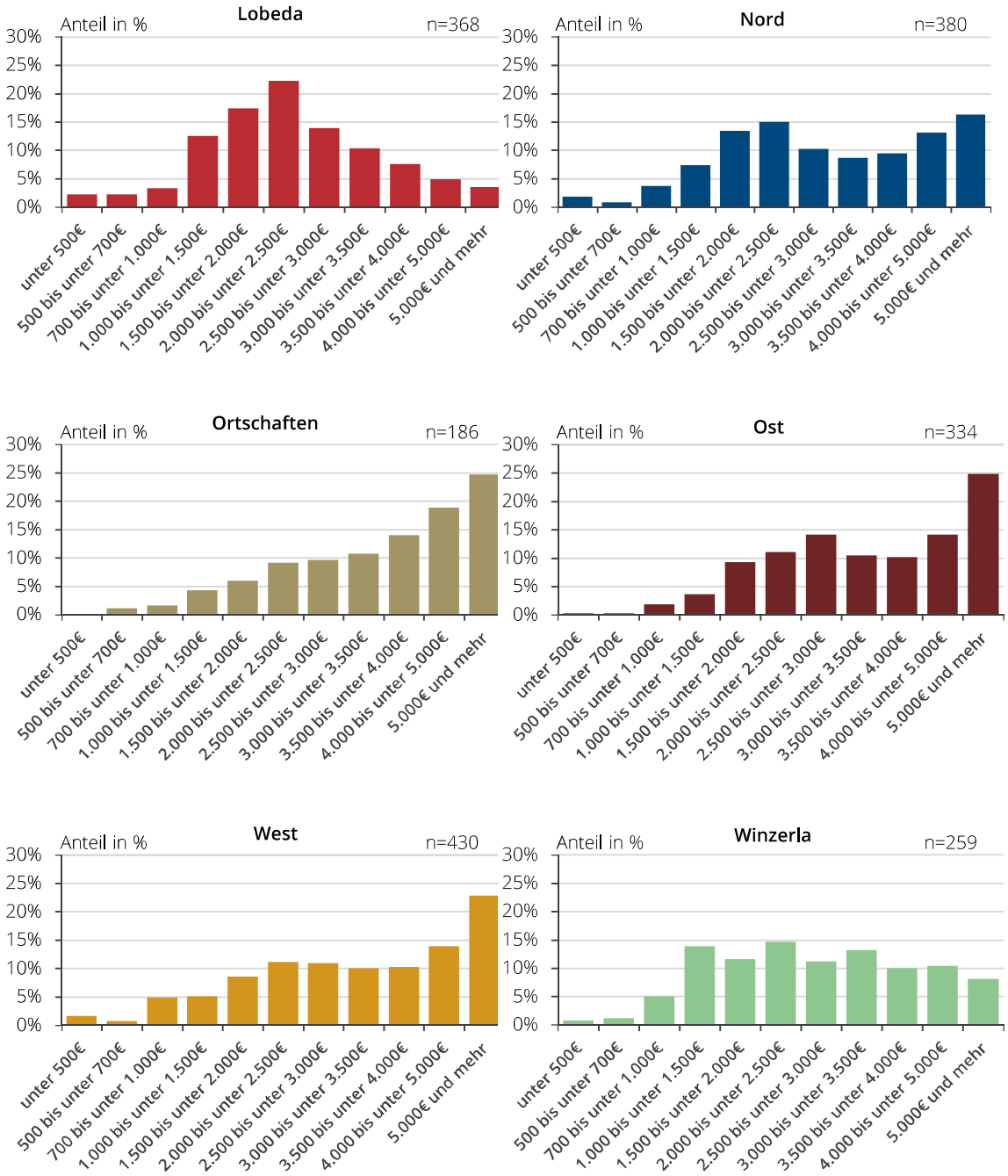
ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2023



* 65 Jahre und älter
** Anteil an 18- bis unter 65-Jährigen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABB. 9 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH PLANUNGSRÄUMEN 2022



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und 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 die Nachfrage höher wird. 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 Bestandsentwicklungsstrategien**. 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.[15]

[15] 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 in dieser Gruppe 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 und 2023 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.

2023 lebten in Jena in rd. 10.408 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 **Mietbelastung**squote der Familien entspricht mit 30 % jedoch dem Jenaer Durchschnitt.

ERGEBNIS

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 und 2023 ist in Jena jedoch ein massiver Rückgang der Geburtenrate von 47,2 (2021) auf 37,6 (2022) bzw. 33,7 (2023) Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre zu verzeichnen. Dieser wird begleitet von einem Rückgang um 287 auf 749 Geburten (2023), was einen historischen Tiefstand der letzten 20 Jahre darstellt. Eine ähnliche Entwicklung kann in vielen ostdeutschen Städten beobachtet werden, zumeist jedoch nicht so stark wie in Jena. Die Zahlen von 2023 bestätigen, dass es sich hierbei um eine Trendumkehr handelt, wobei die Ursachen noch nicht abschließend genannt werden können. Einerseits waren rückläufige Geburtenzahlen – aufgrund der Abnahme der relevanten Altersjahrgänge sowie des Rückgangs der relativen Geburtenhäufigkeit bei deutschen Frauen – zu erwarten. Anderseits 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 (Post-Corona-Syndrom), darauffolgender Wirtschaftskrise und unsicheren Zukunftsperspektiven. Die Auswirkungen der Migration dürften mittel- bis langfristig erhalten bleiben. Ob danach ein weiterer Rückgang oder eher ein Nachholeffekt zu erwarten ist, bleibt erst mal abzuwarten.

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 %. 2019 und 2020 zeichnete sich ein leichter Rückgang um 62 bzw. 115 Haushalte ab. 2021 und 2022 hat sich die Zahl der Haushalte mit Kindern vorübergehend stabilisiert. Aktuell geht die Zahl erneut um 123 Haushalte zurück. Ende 2023 lebten in Jena in 10.408 Haushalten Kinder, was 16,9 % aller Jenaer Haushalte entspricht.

INFORMATION

DEFINITION FAMILIE

Der Begriff „Familie" ist im statistischen Sinne in Deutschland nicht eindeutig definiert. Üblicherweise gelten Haushalte, in denen Kinder leben, als Familien. Bis zu welchem Alter ein Haushaltsmitglied als Kind gilt, ist dabei unterschiedlich festgelegt. Lebensgemeinschaften, wie zum Beispiel Ehepaare, deren Kinder einen eigenen Haushalt bilden, gelten in der Regel nicht als Familien.

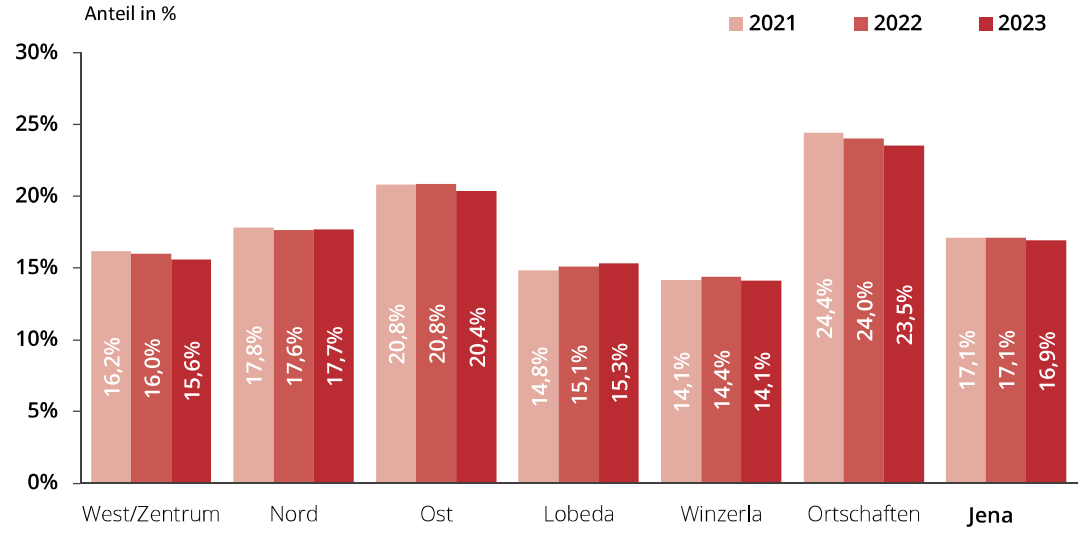
Im Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes wird der Familienbegriff auf alle Eltern-Kind-Gemeinschaften unabhängig vom Alter der Kinder bezogen.[1] Häufig wird die Familie mit einem Haushalt mit Kind(ern) gleichgesetzt, wobei als Kinder in der Regel Personen im Alter von 0 bis 18 Jahren verstanden 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[2] 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 .

1 S. Statistisches Bundesamt, 2024: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2023.

2 S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen nach Kreisen 2023. Erstergebnis des Mikrozensus.

ABB. 1 HAUSHALTE MIT KINDERN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2021 BIS 2023



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Diese Entwicklungen verlaufen in den Planungsräumen unterschiedlich:

- So sind nach wie vor Familien mit aktuell 23,5 % 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 Eigenheimerwerbs in die Ortschaften gezogen sind, zurückzuführen sein.
- Es folgt der Planungsraum **Ost**, wo der Familienanteil gegenüber 2010 von 17,6 % auf 21,0 % (2018) angestiegen war. Seitdem geht er leicht zurück. Zu den Planungsräumen mit dem stärksten Anstieg gegenüber 2010 gehört neben Ost (+ 17,7 %) auch der Planungsraum **Nord** (+ 22,4 %). Nord hatte auch absolut gesehen mit + 374 Haushalten die stärkste Zunahme der Familienhaushalte zwischen 2010 und 2022 zu verzeichnen.
- Es folgt der Planungsraum **West/Zentrum** mit einem Anstieg um 358 Haushalte mit Kindern bzw. 17,6 %. Ungefähr ein Viertel aller Haushalte mit Kind(ern) in Jena leben im Planungsraum West/Zentrum. Ihr Anteil ist mit 15,6 % aller Haushalte jedoch eher unterdurchschnittlich hoch.
- 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 waren Lobeda und Winzerla die einzigen Planungsräume mit einem Zuwachs an Familien, was auf den Zuzug der Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen war. In Lobeda hat die Zahl der Haushalte mit Kindern auch 2023 zugenommen, während sie in Winzerla rückläufig ist. Mit aktuell 15,3 % (Lobeda) bzw. 14,1 % (Winzerla) sind die Familienanteile in diesen Planungsräumen jedoch im gesamtstädtischen Vergleich (16,9 %) 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 Lebensge-

meinschaften mit Kind(ern)) in den letzten Jahren deutlich angestiegen.[3]

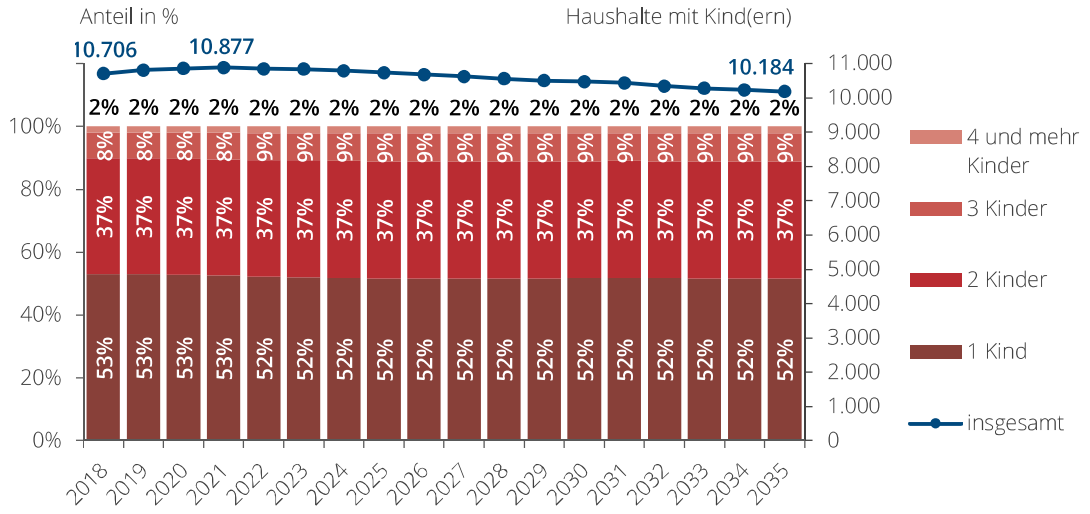
So ging in Thüringen zwischen 2005 und 2023 die Zahl der Ehepaare mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 24 % zurück, gleichzeitig stieg die Zahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 24 % an.[4] Entsprechend hat sich der Anteil der Lebensgemeinschaften an den Familien von 16 % auf 22 % verschoben. Trotzdem überwiegen mit 54 % 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 (25 %)[5], entspricht aber in etwa dem Landesdurchschnitt (24 %).[6] Rd. 85 % der Alleinerziehenden in Jena sind Frauen. Die große Mehrheit der Alleinerziehenden (69 %) 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).

ABB. 2 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE MIT KIND(ERN) INSGESAMT UND NACH ZAHL DER KIND(ER) IN JENA (REAL CASE)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

3 S. Statistisches Bundesamt, 2024: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2023.

4 S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen nach Kreisen 2023. Erstergebnis des Mikrozensus.

5 S. Statistisches Bundesamt, 2024: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2023.

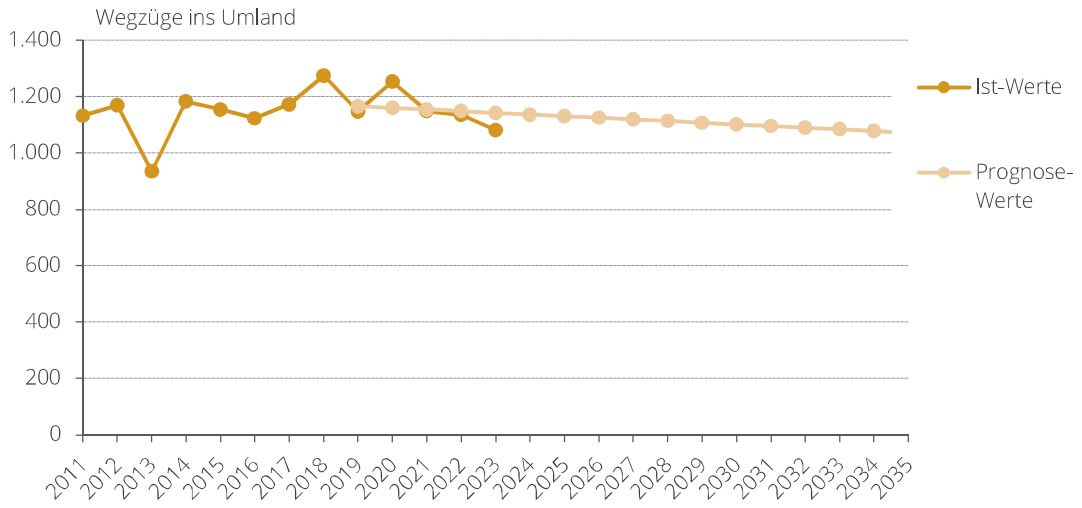
6 S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen nach Kreisen 2023. Erstergebnis des Mikrozensus.

Räumlich gesehen wird bis 2035 nur in Nord eine Zunahme an Haushalten mit Kind(ern) erwartet und darunter auch ein Anstieg größerer Familien. Dies hängt mit dem Generationswechsel und der Neubautätigkeit zusammen. In Ost bleibt die Anzahl der Familien voraussichtlich konstant, in allen anderen Planungsräumen nimmt sie ab.

Da perspektivisch weniger Familien in Jena 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)



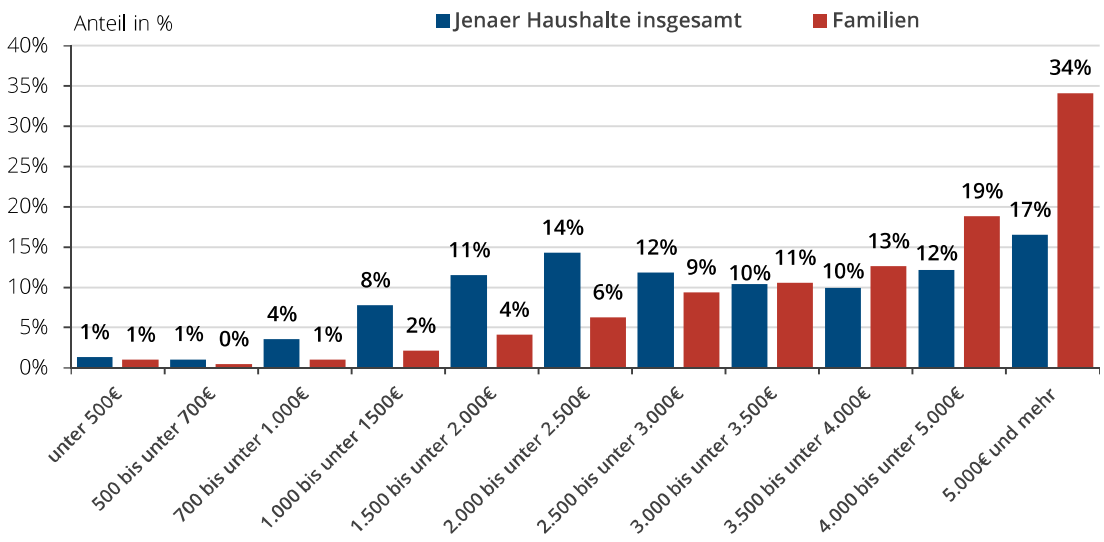
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.4.3 WOHNSITUATION UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER JENAER FAMILIEN

Ungefähr 69 % 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 61 % 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 €.[7]

Im Ergebnis sind Alleinerziehende besonders stark **armutsgefährdet**, während Paare mit ein bis zwei Kindern die Haushaltsgruppe 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**.[8] 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 €/m² überdurchschnittlich viel **Miete**

7 S. Statistisches Bundesamt, 2023: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2022. Aktuelle Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

8 Die Wohnkaufkraft basiert auf dem gewichteten haushaltsgrößenspezifischen 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 €/m²). 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 €/m² und ungefähr ein Viertel mehr als 10,00 €/m².

Die **Mietbelastung**squote 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 m², als Mieter verfügen sie jedoch mit 85 m² 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.

INFORMATION

FAMILIENFREUNDLICHES WOHNUMFELD

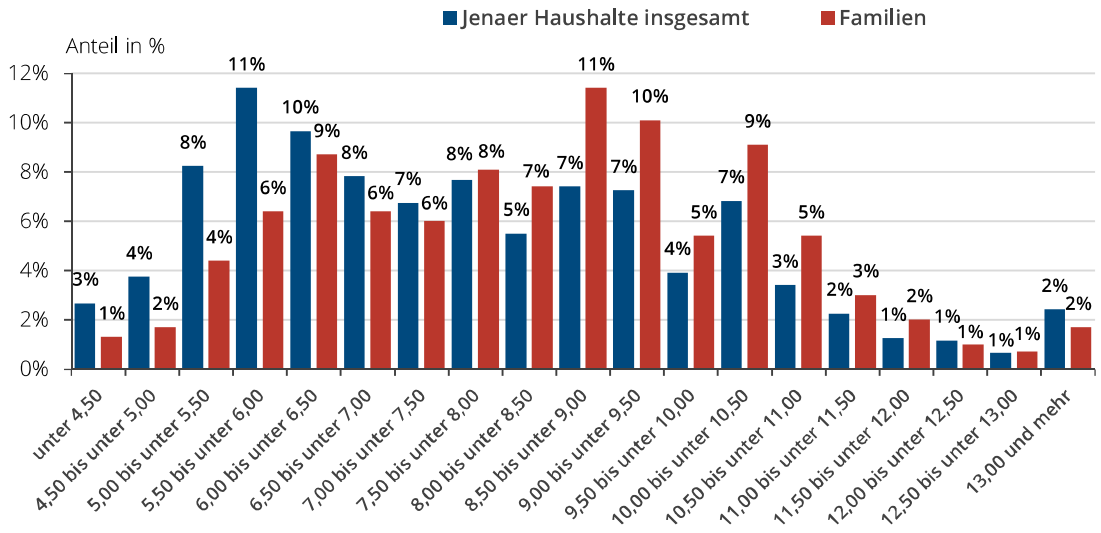
Ob eine Stadt oder ein Stadtteil ein familienfreundlicher Wohnort ist oder als solcher wahrgenommen wird, hängt wesentlich von Faktoren ab, die sich nicht direkt auf die Wohnung an sich beziehen, sondern vor allem durch das Wohnumfeld bestimmt werden.[9]

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.

9 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, sodass im Rahmen des Monitorings kein vollständiges Bild beschrieben werden kann.

1.5.1 MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

Zu Menschen mit einer Behinderung gibt es keine laufende Statistik, für Jena wurden letztmalig umfangreiche Analysen mit dem Datenstand 2007 durchgeführt.[1] 2024 führte das Team Integrierte Sozialplanung eine Analyse der Fallakten für 2021 und 2022 durch.[2] Demnach lebten 2022 16.077 Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) in Jena. Ihr Anteil an der Bevölkerung entsprach damit 14,8 %. Von 2021 zu 2022 hat die Anzahl der Menschen mit einem Grad der Behinderung um 881 Personen bzw. 5,8 % zugenommen. Schwerbehindert mit einem GdB von 50 % und mehr waren 9.417 Menschen (8,7 % der Bevölkerung). Große Unterschiede zeigen sich zwischen den Altersgruppen: Unter allen Menschen mit einem GdB waren mehr als die Hälfte 65 Jahre und älter. Allerdings sind nicht alle Schwerbehinderten so eingeschränkt, dass sie einen besonderen Wohnraum benötigen.

ERGEBNIS

ERSCHWERTER MARKTZUGANG UND STEIGENDE NACHFRAGE

Einige Nachfragegruppen haben spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Marktzugang. Dazu gehören:

- **Menschen mit Behinderungen**, insbesondere Schwerbehinderte, deren Zahl insgesamt 2023 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**: Insbesondere die Zahl der Ausländer hat sich gegenüber 2011 verdreifacht, sowohl durch den verstärkten Zuzug von Ausländern als auch Flüchtlingen, zuletzt 2022-2023 aus der Ukraine.

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

[1] 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.

[2] Team Integrierte Sozialplanung, Dezernat für Familie, Bildung und Soziales: Analyse Fallakten FD Soziales zum Grad der Behinderung für 2021 und 2022.

Das Thüringer Landesamt für Statistik führt im Zwei-Jahres-Rhythmus die Statistik der **Schwerbehinderten** mit gültigem Ausweis durch.[3] Demnach lebten Ende 2023 in Jena 8.065 Schwerbehinderte Menschen (mit Ausweis). Dies entspricht 7,4 % der Bevölkerung. Die Zahl der Schwerbehinderten stieg 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. Seit 2017 nimmt sie wieder zu, wobei mit 2023 ein neuer Höhepunkt erreicht wurde.

Behinderungen treten besonders in einem höheren Lebensalter auf. So machen 61 % der Schwerbehinderten Senioren ab 65 Jahre aus. Mit der Zunahme dieser Altersgruppe nahm auch die Zahl der Schwerbehinderten zu. Entsprechend hat sich zwischen 2007 und 2023 die Zahl der Schwerbehinderten über 65 Jahre von 4.005 auf 4.905 Personen um 22 % 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.

Räumlich gesehen, lässt sich laut FD Soziales[4] eine stärkere Konzentration der Menschen mit Behinderung in den Planungsräumen Nord, Winzerla und Lobeda feststellen. Dies sind gleichzeitig die Gebiete mit der dichtesten Siedlungsstruktur. Absolut gesehen leben mit rd. 4.400 die meisten Menschen mit Behinderung in Lobeda. Den höchsten Anteil der Behinderten an der Gesamtbevölkerung hat mit 19,6 % Winzerla und den niedrigsten mit 9,3 % West/Zentrum vorzuweisen. Diese räumliche Verteilung korreliert auch mir der Verteilung der Senioren (▸siehe Kapitel C 1.1).

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.

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 für Eingliederungshilfen nach SGB XII.[5] Ihre Zahl betrug 2009 917 Personen und hat sich bis 2019 auf 1.810 nahezu verdoppelt.[6]

Im Rahmen der Datenabfrage zum Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen werden 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 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

---

3 S. Quartalsbericht IV/2023 der Statistikstelle Jena nach TLS-Statistik. Die Zahlen werden alle 2 Jahre erhoben. Hierbei werden nur die Schwerbehindertenausweise berücksichtigt.

4 Team Integrierte Sozialplanung, Dezernat für Familie, Bildung und Soziales: Analyse Fallakten FD Soziales zum Grad der Behinderung für 2021 und 2022.

5 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.

6 TLS: Empfänger von Leistungen nach 6. Kapitel – Eingliederungshilfe für behinderte Menschen. Aktuellere Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor.

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.

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.

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.[7]

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 2023 in Jena auf 17,6 %, was rd. 19.030 Migranten entspricht (▶siehe Abbildung 1).[8] Alleine in den letzten drei Jahren hat die Zahl der Migranten um rd. 3.000 weiter zugenommen. Davon ist mit rd. 14.070 Personen

[7] S. Quartalsbericht IV/2015 sowie aktuelle Quartalsberichte der Statistikstelle Jena.

[8] Zu Struktur, Entwicklung und räumlicher Verteilung Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023.

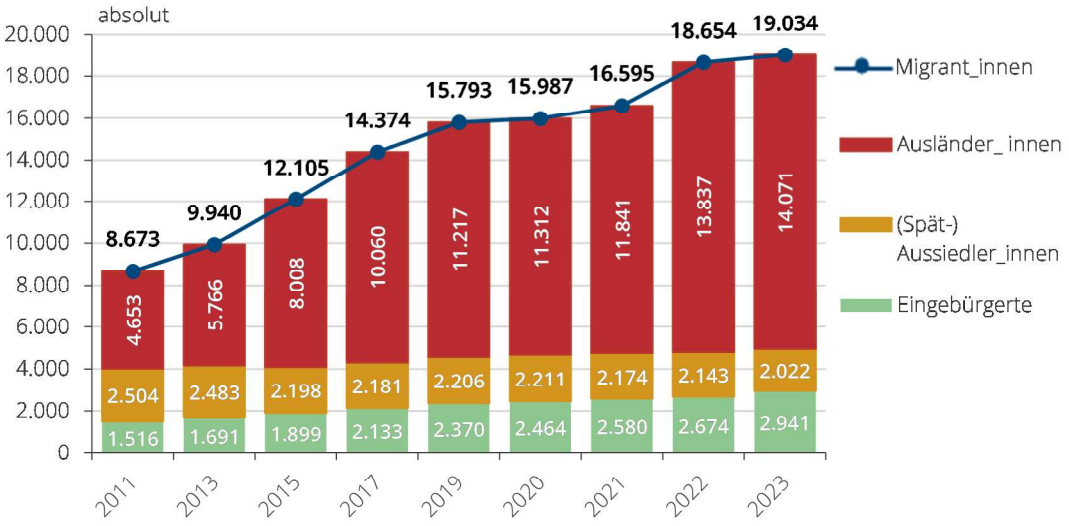
bzw. 74 % der größte Teil der Migranten dem Status **Ausländer** zuzuordnen, also Bürgern mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Die Zahl der Ausländer steigt kontinuierlich an und ist somit für die Zunahme der Migranten insgesamt verantwortlich. Zwischen 2011 und 2023 hat sich die Zahl der Ausländer verdreifacht, insbesondere seit 2015 durch die Zunahme von Schutzsuchenden. Derzeit liegt in Jena der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung bei 13,0 %.

Weitere rd. 2.020 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 2023 hat sich die Zahl fast verdoppelt. Ende 2023 lebten in Jena rd. 2.940 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.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 2 VERTEILUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN

	2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
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%	14.071	13,0%
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%	2.022	1,9%
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%	2.941	2,7%
Gesamtzahl	**8.673**	**8,3%**	**9.940**	**9,4%**	**12.105**	**11,3%**	**14.374**	**13,2%**	**15.793**	**14,5%**	**16.595**	**15,3%**	**19.034**	**17,6%**

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnung und Darstellung: Timourou

INFORMATION

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:

- 46 % der Ausländer in Jena kommen aus Asien, weitere 42 % aus Europa, 7 % aus Afrika, rd. 4 % aus Amerika und nur 0,1 % 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:[9]

- 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 2023 rd. 1.840 Personen (13 % aller Ausländer). 2022 hat wiederum der Krieg in der Ukraine einen 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, Ende 2023 1840 Personen. Demnach kommen derzeit rd. 13 % der Ausländer in Jena aus der Ukraine.
- Im Kontext der **Bildungsmigration** stehen vorrangig Personen aus China (2023: 5 %) und Indien (7 %) 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 (2023: 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.

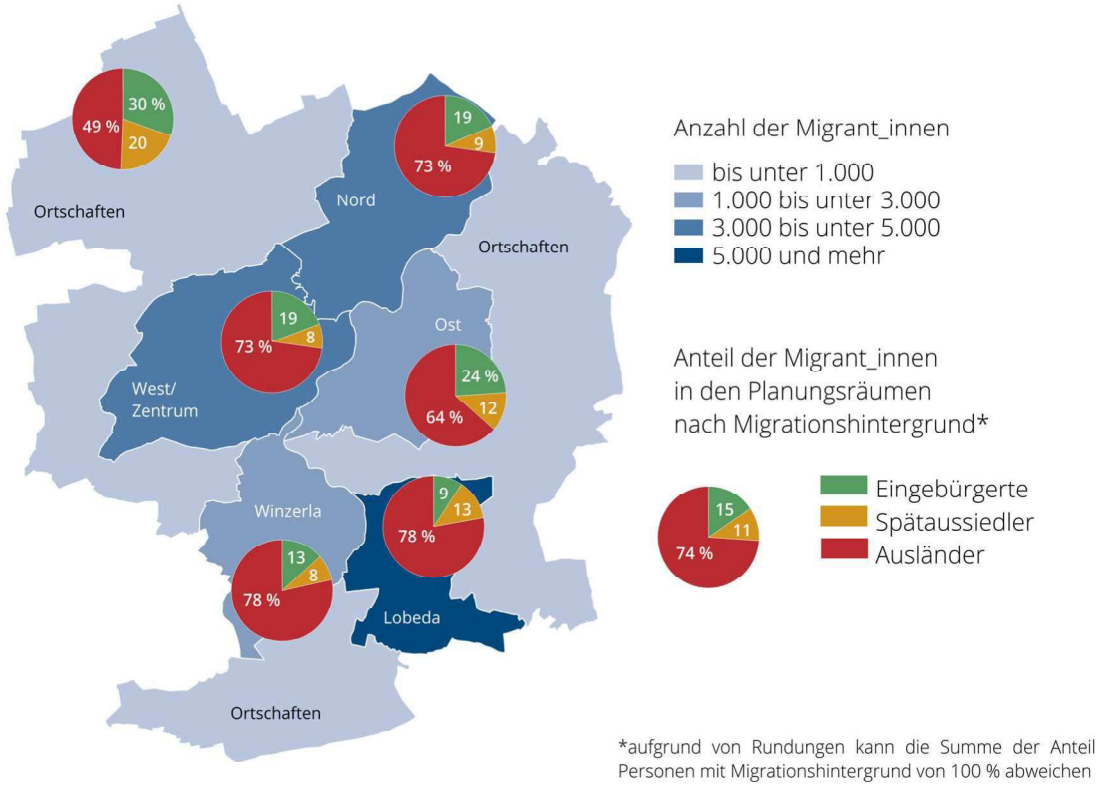
[9] Ausführlicher zu der Herkunft der Jenaer Ausländer siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023, Kap. 2.3 und 2.4.

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. 2023 lebten in Lobeda 37 % aller Migranten in Jena, ihr Anteil an der Lobedaer Bevölkerung betrug 30,2 %. 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 2023 mit 15,4 % aber noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,6 %.

ABB. 3 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER MIGRANTEN IN JENA 2023



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

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 15,3 %-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.[10]

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.

[10] Ausführlicher zu der räumlichen Verteilung der Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023, Kap. 5.

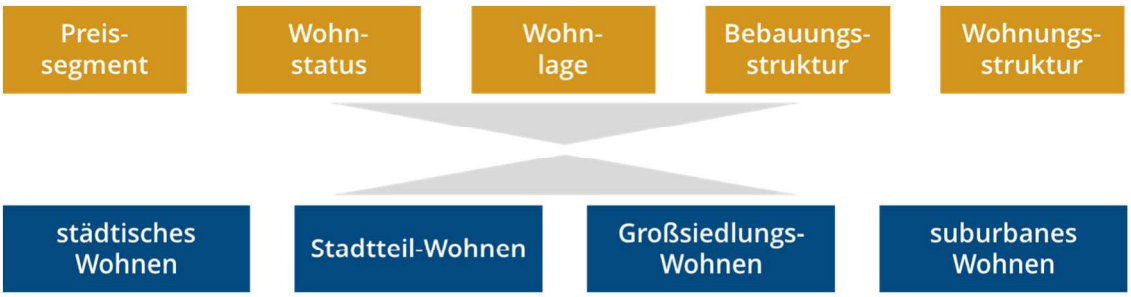
1.6 WOHNUNGSMARKTSEGMENTE

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.

ERGEBNIS

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 €/m²
- mittelpreisiges Segment: 5,60-7,80 €/m²
- höherpreisiges Segment: 7,50-9,00 €/m²
- Neubau: 9,00-11,00 €/m²

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 werde.

WOHNSTATUS

Mit dem Begriff Wohnstatus wird zwischen Miete und Wohneigentum unterschieden.

WOHNLAGE 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 Reihenhaus, 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:

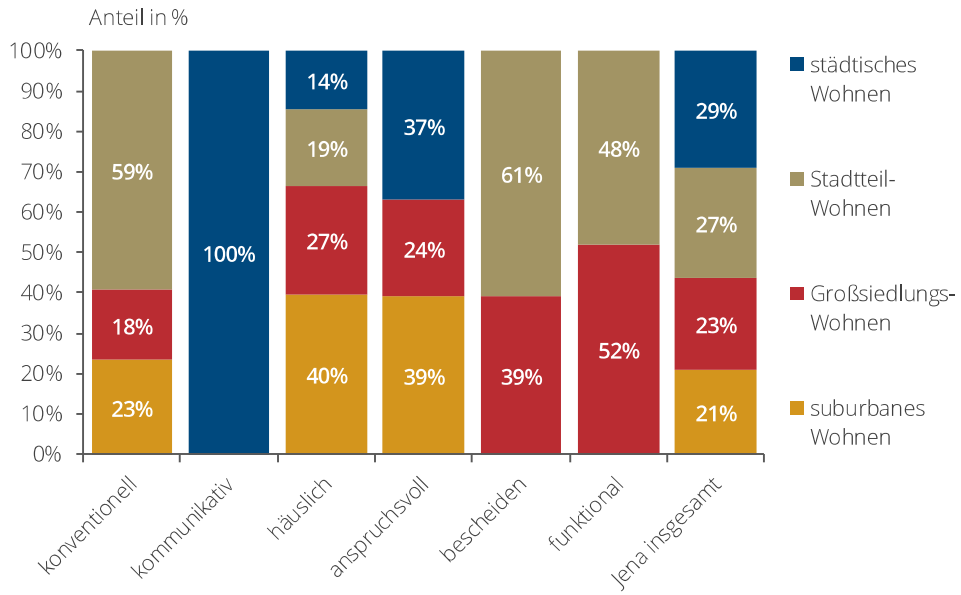
- das städtische Wohnen,
- das Stadtteil-Wohnen,
- das Großsiedlungs-Wohnen und
- das suburbane Wohnen.

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.

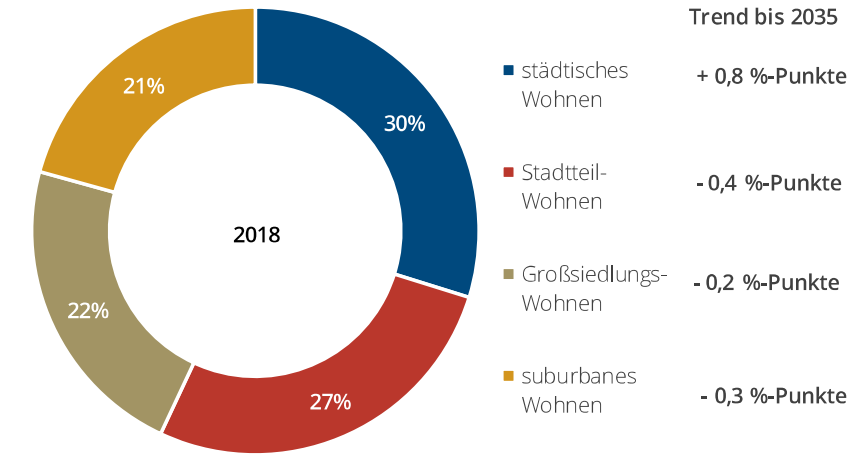
Um die Nachfrage nach den Marktsegmenten bis 2018 fortschreiben und bis 2035 vorausberechnen zu können, wird die Verteilung der Wohnkonzepte nach Marktsegmenten konstant gelassen. Indem von 2011 bis 2018 der Anteil der kommunikativen und häuslichen Haushalte zu und der der anspruchsvollen und konventionellen 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 nachfragt 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 einer 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[1] Nord II oder die etwas verdichtetere 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.

[1] 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 Wohnkaufkraft.

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.[2] Diese verfügen in einem größeren Maße als die anderen Wohnkonzepte über eine geringere Wohnkaufkraft. 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 Wohnkaufkraft 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.

[2] Einen fast gleichen hohen Anteil erreichen auch die konventionellen.

GROßSIEDLUNGS-WOHNEN

Das Marktsegment des Großsiedlungs-Wohnens wird vor allem durch die Merkmale Lage und Peis 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 €/m² (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 Wohnkaufkraft 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 entsprach. 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 Wohnkaufkraft 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 Niedrigeinkommensbeziehern zählen oder in einem höheren Maße von Arbeitslosigkeit betroffen sind.
- Hinsichtlich der Wohnkonzepte sich 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 Wohnkaufkraft 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: Klausi 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.

ERGEBNIS

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.[1] 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.[2] Die Ergebnisse aller Arbeitsschritte wurden in der "Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030" zusammenfassend dargestellt und im September 2016 als Handlungsgrundlage beschlossen.[3] 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 bewerteten 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).

---

1 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 im Kapitel C 1.7 behandelt (siehe https://planen-bauen.jena.de/wohnen).

2 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.

3 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)
gesamt	**1.910**	**1.369**	**919**	**4.198**
Ein- und Zweifamilienhäuser	211	604	639	1.454
Mehrfamilienhäuser	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 suburbane 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 Geschosswohnungen 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 Ortschaften 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 miterfasst. 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)
Ein- und Zweifamilienhäuser	**53**	**211**	**0**	**1.190**	**1.454**
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
Mehrfamilienhäuser	**786**	**1.547**	**180**	**231**	**2.744**
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
gesamt	**839**	**1.758**	**180**	**1.421**	**4.198**
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

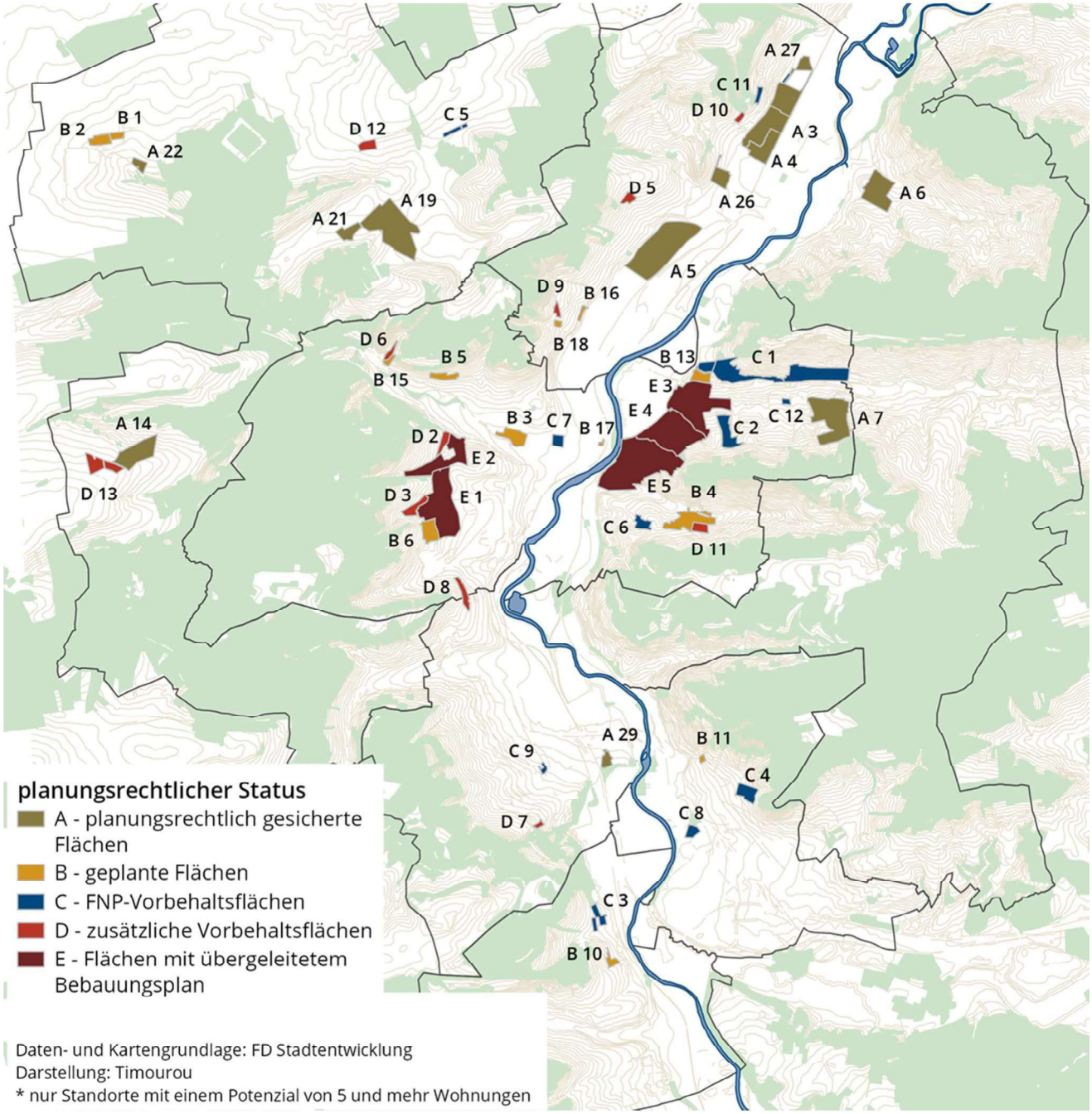
Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen, sondern auch auf die Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität an. Um beide Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis, 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 erschlossen, 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).

INFORMATION

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 Bauflächen 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**
Gesamt	**442**	**340**	**31**	**372**	**1.185**

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)
gesamt	**309**	**242**	**81**	**632**
Ein- und Zweifamilienhäuser	132	104	35	271
Mehrfamilienhäuser	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).

INFORMATION

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

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 8 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT

Potenziale gesamt	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	**4.830**	**1.725**	**3.105**
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904
langfristig (2031-2035)	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.[4] 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**.[5]

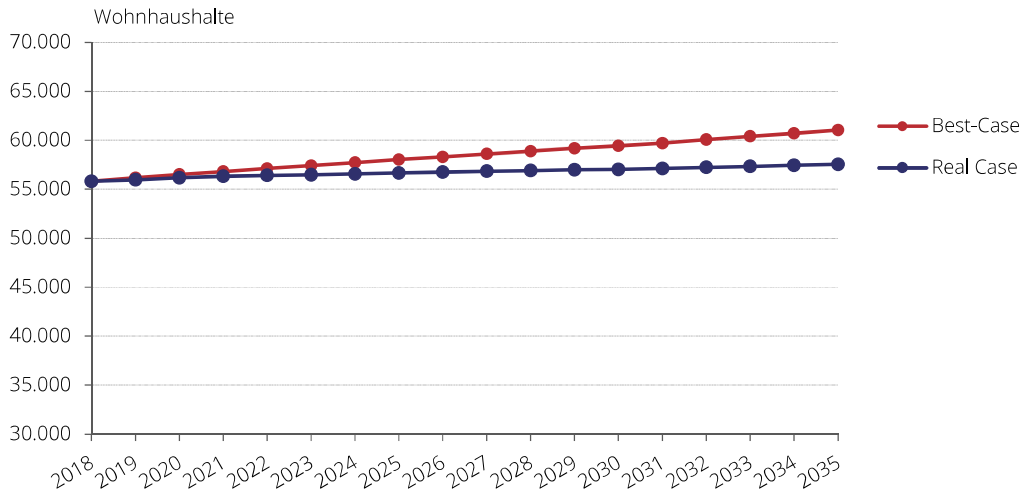
Für die Stadtentwicklung sind die Prognosen in der Form handlungsleitend, dass **der Real Case das notwendige Minimum** zur Entwicklung der Stadt darstellt, auf das es sich einzustellen gilt. Der **Best Case** bildet dagegen ein **angemessenes Wachstumsziel** der Kommune als wichtiges Oberzentrum Thüringens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

---

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

5 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

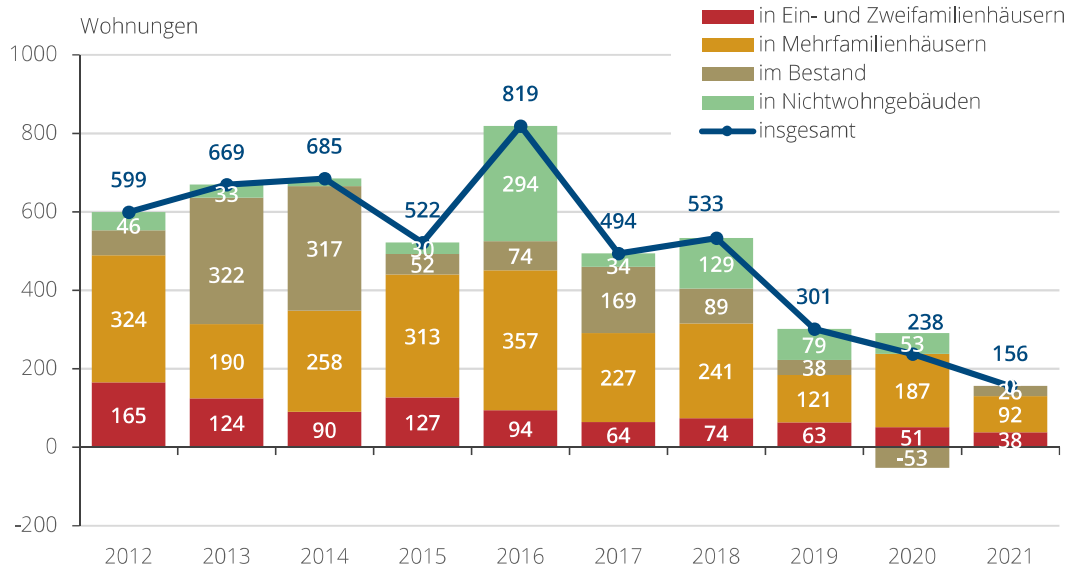
Wie die Abbildung 10 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2012 und 2021 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Zwischen 2012 und 2014 konnte eine steigende Entwicklung der Neubauzahlen beobachtet werden. Der Höchststand wurde 2016 mit 819 fertiggestellten Wohnungen 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

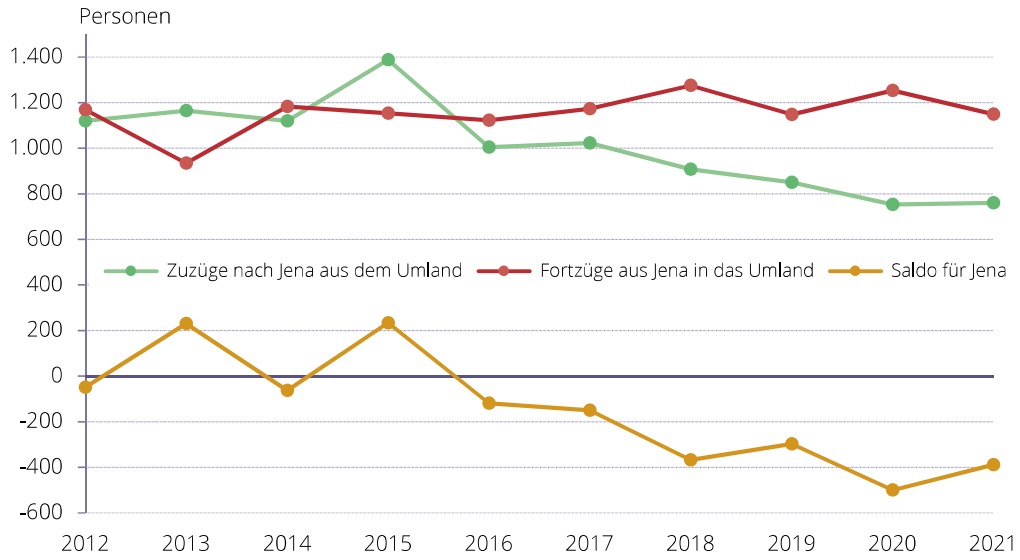
AUSMAß DER SUBURBANISIERUNG – EINE UMLANDANALYSE IN JENA

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 €/m², während im Saale-Holzland-Kreis mit einem Anstieg von 45 auf 73 €/m² und im Weimarer Land von 52 auf 67 €/m² 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:

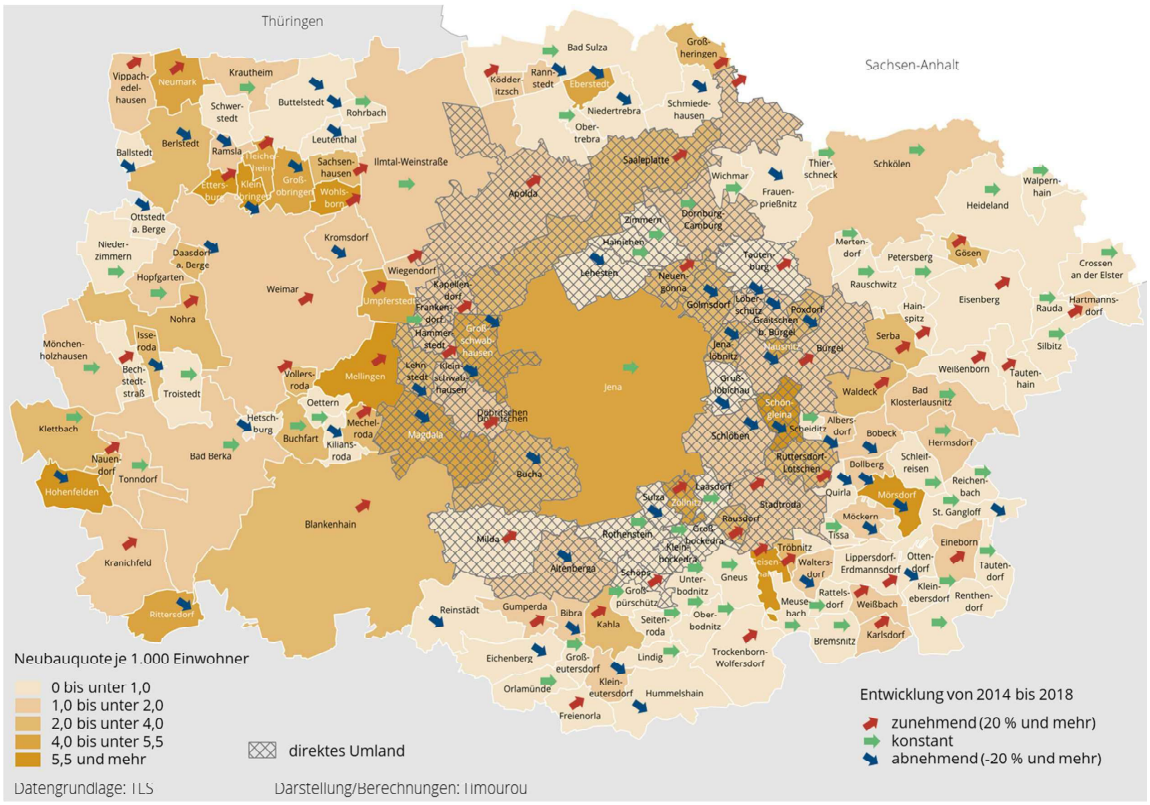
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Bestandswohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nach,
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Geschosswohnungen nach oder/und
- bereits in den Umlandgemeinden wohnende Haushalte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

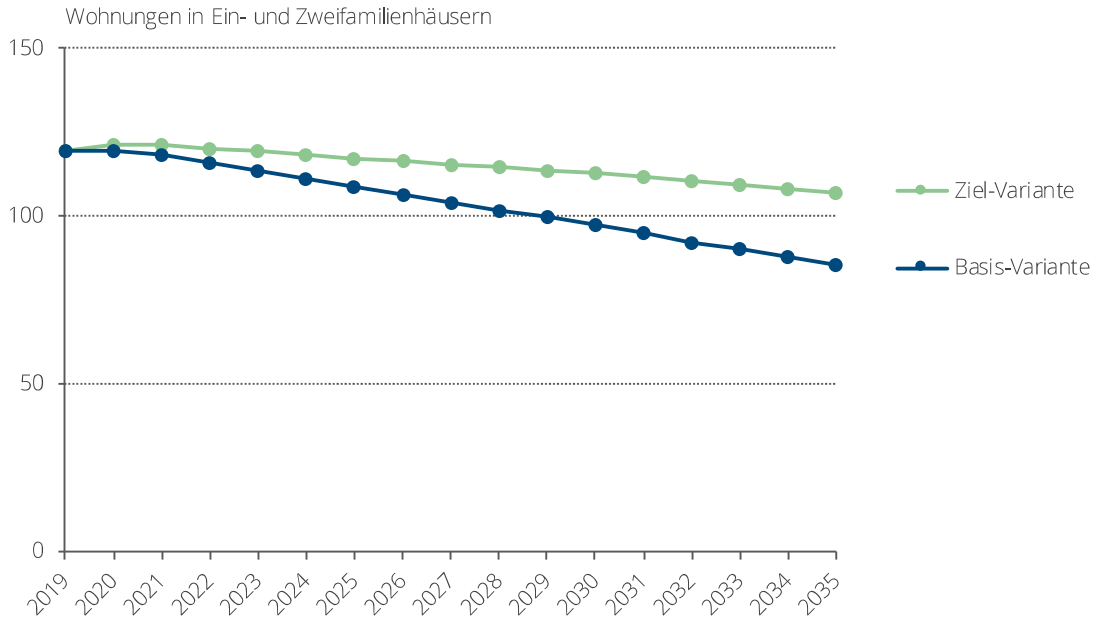
Diese beiden Überlegungen fließen in die **Basis-Variante** der Nachfrageentwicklung ein und werden auf die Ergebnisse des Real Case der Bevölkerungsprognose bezogen. Ausgangspunkt ist eine Neubauquote von 5,09 Wohnungen je 1.000 Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren, die bis 2035 zurückgeht.

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)	
	Wohnungen		Wohnungen	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
gesamt (2019-2035)	**1.766**	**104**	**1.957**	**115**
kurzfristig (2019-2025)	807	115	837	120
mittelfristig (2026-2030)	509	102	573	115
langfristig (2031-2035)	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).[6]

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.[7]

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.

---

6 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.

7 Vgl. hierzu im Wohnstadtordner die entsprechenden Kapitel C 1.1 Senioren-Wohnen und C 1.2 Studentisches Wohnen.

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

	Basis-variante		Basis-Variante mit Zusatznachfrage		Ziel-Variante	
	Wohnungen		Wohnungen		Wohnungen	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
gesamt (2019-2035)	**-15**	**-1**	**1.485**	**87**	**3.281**	**193**
kurzfristig (2019-2025)	58	8	858	123	1.394	199
mittelfristig (2026-2030)	**-141**	**-28**	**309**	**62**	**830**	**166**
langfristig (2031-2035)	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
gesamt (2019-2035)	**4.830**	**1.725**	**3.105**	**3.251**	**1.766**	**1.485**	1.578	-42	1.620
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875	1.665	807	858	554	-464	1.017
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904	818	509	309	793	199	594
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326	768	450	318	231	223	8

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 Einfamilienhausbereich 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 beplant 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.

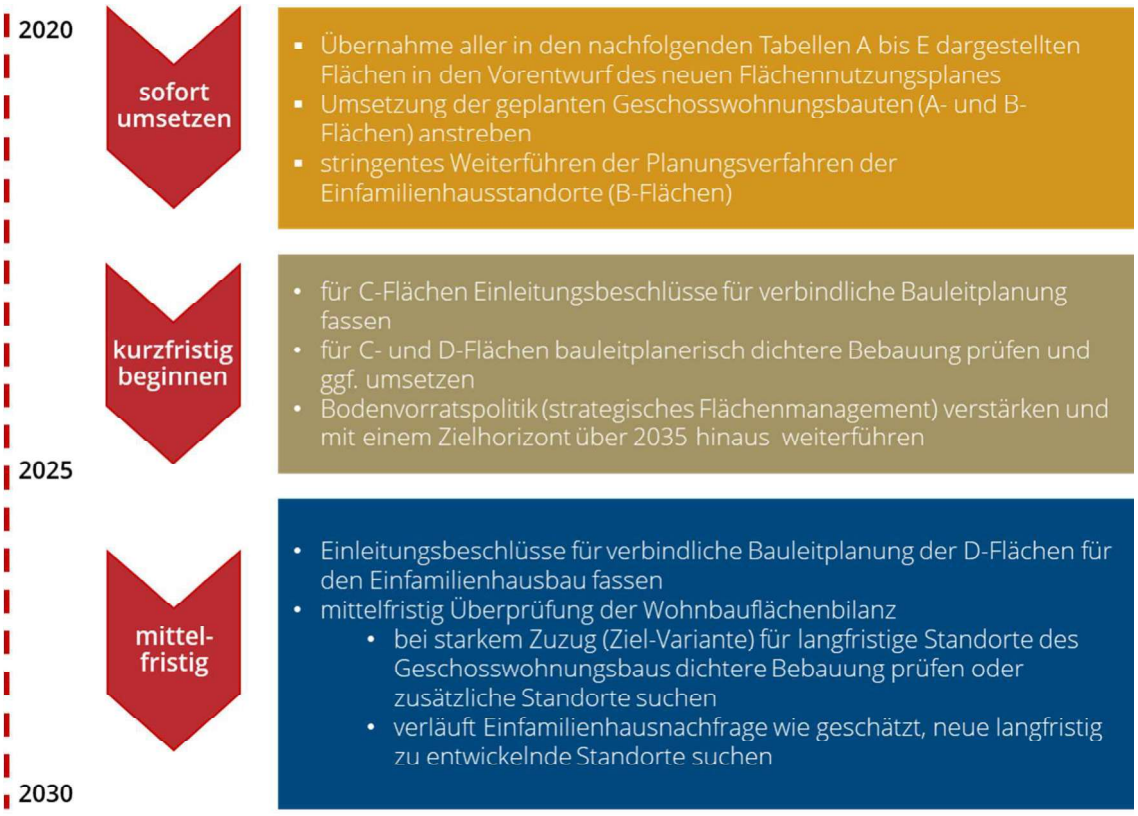
Im Ergebnis kann das kurzfristige Defizit an Ein- und Zweifamilienhäusern durch eine schnellere Planung und Bebauung reduziert, jedoch voraussichtlich nicht vollständig ausgeglichen werden. Dieses kurzfristige Defizit kann eine Zunahme der Abwanderung bewirken, womit sich die Nachfrage nach neuen Wohnungen 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 Stadtentwicklungsausschusses 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	Wohnungsmarkt-segment	Zeitraum
entfallen gemäß StR-Beschluss:				
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
Alternativenprüfung gemäß StR-Beschluss:				
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
	Summe:	**100 WE MFH**

*15 WE bereits als Baulücke erfasst

Datengrundlage: FD Stadtentwicklug

Darstellung Timourou

ERGEBNISSE DER ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden für die entfallenen 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
	Summe:	**100 WE EFZH**

Datengrundlage: FD Stadtentwicklug

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 „Wohnbebauung 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	
		davon Teilfläche 2	3,5	0,0	3,5	412	0	412	0	412	k	B	Satzungsbeschluss 20.05.2020
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; FNP-Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche im Parallelverfahren erfolgt
		davon Teilfläche 2	2,0		2,0	325	0	325	0	325	k	B	
		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
		Summe	**131,2**	**112,4**	**18,8**	**5.511**	**3.978**	**1.533**	**162**	**1.371**	**-**	**-**	

B – GEPLANTE WOHNBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	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 Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung; Konkretisierung des Bebauungsplanes erfolgt
		davon Teilfläche 1	3,0	0,0	3,0	70	0	70	24	46	m	B	
		davon Teilfläche 2	3,7	0,0	3,7	80	0	80	26	54	m	D	
B 5	West/Zentrum	B-J 31 "Dobeneckerstraße" (WA)	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20	20	m	A	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	**Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West":** 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	**Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West":** 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
		Summe	**25,2**	**1,4**	**23,8**	**859**	**101**	**758**	**167**	**591**	**-**	**-**	

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)	~~1,5~~	~~0,0~~	~~1,5~~	~~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	**Ergebnis Alternativenprüfung C1b „Jenzighang-Mitte":** 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 Vorbehaltfläche dient Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungsgepräges
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	I	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	I	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
		Summe	**28,9**	**6,2**	**22,7**	**895**	**16**	**879**	**464**	**415**	**-**	**-**	

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	**Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte":** 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	**Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West":** 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	**Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte":** 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	**Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte":** 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	**Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte":** 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
		Summe	**26,1**	**0,0**	**26,1**	**612**	**0**	**612**	**405**	**207**	**-**	**-**	

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.
		Summe	**78,8**	**60,4**	**18,0**	**1.317**	**875**	**416**	**256**	**160**	**-**	**-**	

ANHANG

ABB. 1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE, VERFÜGBARKEIT UND PLANUNGSRECHTLICHEM STATUS

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