# B ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

## 0 EINLEITUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

# 1 QUANTITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

## 1.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

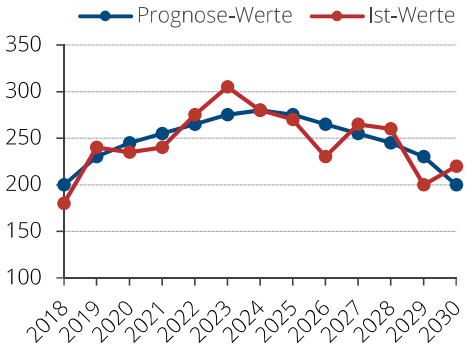
Bevölkerungsprognosen bilden eine wesentliche Grundlage für Planungen zur Stadtentwicklung und (Politik-)Beratung. Insbesondere die zu erwartende Einwohnerzahl sowie die Altersstruktur beeinflussen Entscheidungen zu wichtigen Infrastrukturmaßnahmen und Fachplanungen. Darunter zählen zum Beispiel die Planung neuer Wohnbaugebiete, Pflegeeinrichtungen oder Kindergärten.

### 1.1.1 WOZU BRAUCHEN WIR PROGNOSEN?

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

Methodisch gesehen handelt es sich bei vielen Prognosen um eine **Vorausberechnung:** basierend auf getroffenen Annahmen werden im Sinne von „Wenn-Dann-Aussagen" rechnerisch die Folgen ermittelt. Bei der Annahmesetzung wird eine gewisse Konstanz vorausgesetzt, wohlwissend, dass kleine Abweichungen oder teilweise Sprünge realistisch sind (▶siehe Abbildung 1). Bei einem Blick zurück muss es sich bei einer Abweichung zwischen dem vorausberechneten und tatsächlichen Wert nicht zwingend um eine nachhaltige oder gar grundlegende Trendumkehr handeln; teilweise kann dies auch nur auf einen einmaligen Sondereffekt zurückzuführen sein. So stellen Ergebnisse einer Prognose – trotz des hochgesteckten Ziels größtmöglicher Genauigkeit – stets nur gemittelte Werte eines Trends dar und nie exakte Werte. Gleichzeitig können abrupte Änderungen nicht vorhergesehen und somit umfänglich in der Prognose berücksichtigt werden. Darunter fällt zum Beispiel der drastische Geburtenrückgang in Deutschland, der Mitte der 1960er Jahre einsetzte oder jüngst der Zuzug Geflüchteter.

ABB. 1 PRINZIP DER GEMITTELTEN VERSUS EXAKTEN WERTE




Darstellung: Timourou

### JENA WÄCHST NOCH LEICHT

Die leicht positive Bevölkerungsentwicklung von Jena wird sich bis 2035 noch fortsetzen, und zwar gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 um 1,2 % auf 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Dieses Wachstum wird zu 90 % bis 2026 stattfinden und ausschließlich durch Wanderungsgewinne ermöglicht, die Wanderungsdynamik wird jedoch im Zeitverlauf sinken. Im Vergleich dazu wird Jena im Prognosezeitraum stets Sterbeüberschüsse zu verzeichnen haben, die bei abnehmenden Geburten und zunehmenden Sterbefällen bis 2031 kontinuierlich ansteigen.

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

ERGEBNIS

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

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

### 1.1.2 WIE WURDE DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ERSTELLT?

Ausgangsbasis der Berechnungen waren detaillierte Analysen der bisherigen demographischen Entwicklungen in Jena und im Vergleich mit überregionalen Trends. Eine wichtige Informationsgrundlage sind dabei auch die Erfahrungen aus dem langjährigen Monitoring zu Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung. Um die Komplexität der demographischen Prozesse abbilden zu können, erfolgte eine Zerlegung in die vier Komponenten Geburten, Sterbefälle, Außenwanderung und Binnenwanderung.[1] Als Referenzzeitraum dienten die Jahre von 2014 bis 2018. Basierend auf diesen Daten galt es die Fragen zu beantworten, inwiefern sich Trends fortsetzen werden und ob Veränderungen aus welchen Gründen zu erwarten sind. Diese Aspekte wurden in einer Arbeitsgruppe – bestehend aus Vertretern der Dezernate „Finanzen, Sicherheit & Bürgerservice“, „Stadtentwicklung & Umwelt“ sowie „Familie, Bildung & Soziales“ und mit wissenschaftlicher Begleitung von Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte sowie einer Vertreterin des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) – in drei sogenannten Prämissenrunden diskutiert. Im Ergebnis wurden die Annahmen über die zukünftigen Entwicklungen von allen Teilnehmern gemeinsam festgelegt. Die getroffenen Annahmen wurden dann vom Team Statistik der Stadt Jena rechnerisch umgesetzt und mit dem bewährten SIKURS-EDV-Programm des KOSIS-Verbundes der deutschen Städtestatistiker die Bevölkerungsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose werden als Hauptvariante oder Real Case bezeichnet und liegen für die Gesamtstadt und für die einzelnen Planungsräume vor; sie reichen bis in das Prognosejahr 2035.

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

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

---

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

2 Unter Wohnberechtigte zählen Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Grundsätzlich sind die Ergebnisse so zu verstehen, dass von der Hauptvariante auszugehen ist; Best Case und Worst Case stellen mögliche Abweichungen unter besonderen Bedingungen dar.

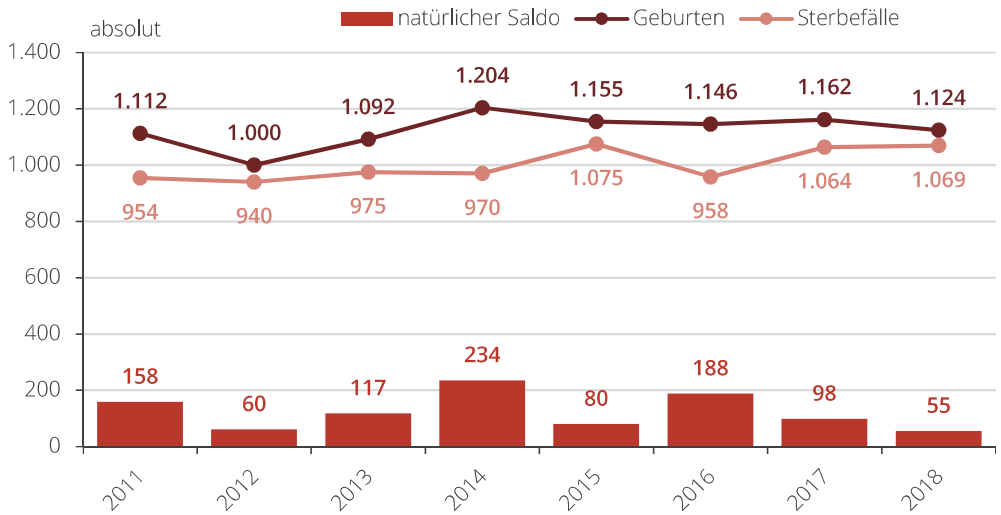
### 1.1.3 VON WELCHEN ENTWICKLUNGEN WURDE AUSGEGANGEN?

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

Die Anzahl der **Geburten** unterlag in den letzten Jahren leichten Schwankungen und seit 2014/2015 lässt sich wieder eine leichte Abnahme der Geburtenzahlen erkennen (▶siehe Abbildung 2). Generell bekommen im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter 45 Jahre) in Jena weniger und wenn dann später Kinder. Dies hängt maßgeblich mit dem hohen Anteil an Studentinnen und Absolventinnen zusammen, womit die stärker akademisch und städtisch geprägte Sozialstruktur zum Ausdruck kommt. Einen Sondereffekt bewirkte allerdings der Zuzug von geflüchteten Frauen, die im Durchschnitt eine deutlich höhere Geburtenrate aufweisen als Frauen mit deutscher Staatsangehörigkeit.[3]

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

ABB. 2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Die Jenaer Bevölkerung ist in den letzten Jahren etwas älter geworden und im Trend lässt sich eine leichte Zunahme der **Sterbefälle** erkennen (▶siehe Abbildung 2). Im Vergleich zu anderen deutschen

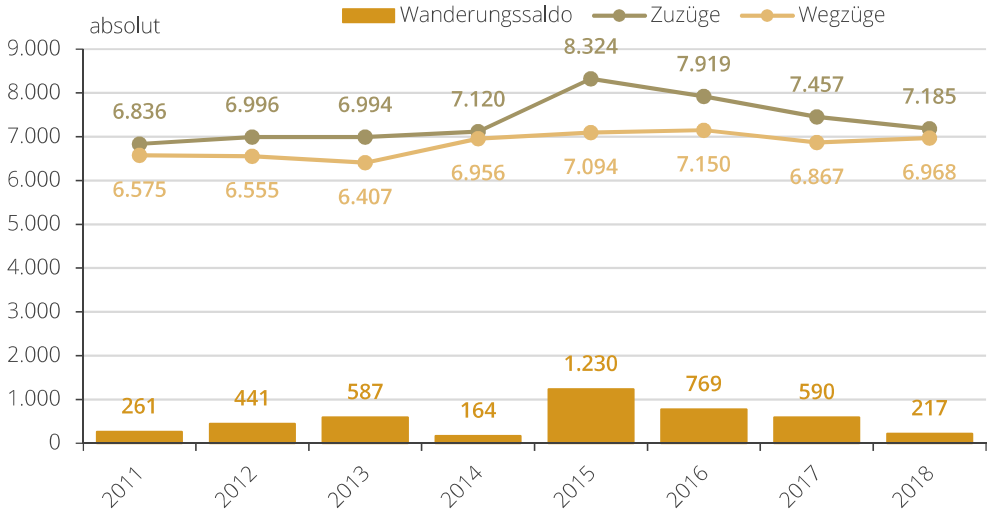
[3] Die Geburtenrate von Migrantinnen mit Fluchthintergrund nimmt internationalen Erfahrungen zufolge unmittelbar nach der Ankunft oft stark zu ("immediatly post-arrival effect"). Der Prognose liegt die Annahme zugrunde, dass aufgrund dieses Effektes sowie aufgrund der höheren Geburtenraten in den Haupherkunftsländern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

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

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

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

ABB. 3 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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

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

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

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

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

**Annahmen zur Wanderung gegenüber den neuen Bundesländern**

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

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

**Annahmen zur Wanderung gegenüber den alten Bundesländern**

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

Die Zu- und Wegzugsbewegungen von und ins **Ausland** unterliegen den größten Schwankungen und Unsicherheiten. Abgesehen von der Fluchtmigration hängen die Wanderungsbewegungen maßgeblich mit der Bildungs- und Arbeitsmigration zusammen. Im Hinblick auf die Bildungsmigration nahm in den letzten Jahren die Anzahl der ausländischen Studierenden deutlich zu, vor allem aus Asien. Zukünftig wird ein weiterer Anstieg erwartet. Ausländische Studierende verbleiben jedoch relativ kurz in der Stadt und ziehen nach dem Studium in der Regel wieder fort. Wie viele Personen zum Arbeiten nach Jena kommen, hängt von der ökonomischen Situation im Herkunftsgebiet und in Jena ab. In Jena und Deutschland entwickelte sich die ökonomische Situation in den letzten zehn Jahren positiv; in den meisten Herkunftsgebieten jedoch tendenziell ungünstig. Dies führte zu einem Wohlstandsgefälle und hohen Wanderungsgewinnen von durchschnittlich 800 Personen pro Jahr. Ist die Ausgangssituation entgegengesetzt – wie zum Beispiel vor 2008 – so fehlen die Anreize und der Saldo fällt auf 200 Personen. Da die wirtschaftliche Entwicklung stets in Zyklen verläuft, ist in den nächsten Jahren mit einer Abschwächung der Konjunktur zu rechnen. Angesichts dessen wird kurzfristig eine deutliche Abnahme der Arbeitsmigration erwartet. Mittelfristig wird damit auch der Wegzug ausländischer Arbeitskräfte zunehmen.

**Annahmen zur Auslandswanderung**

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

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

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

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

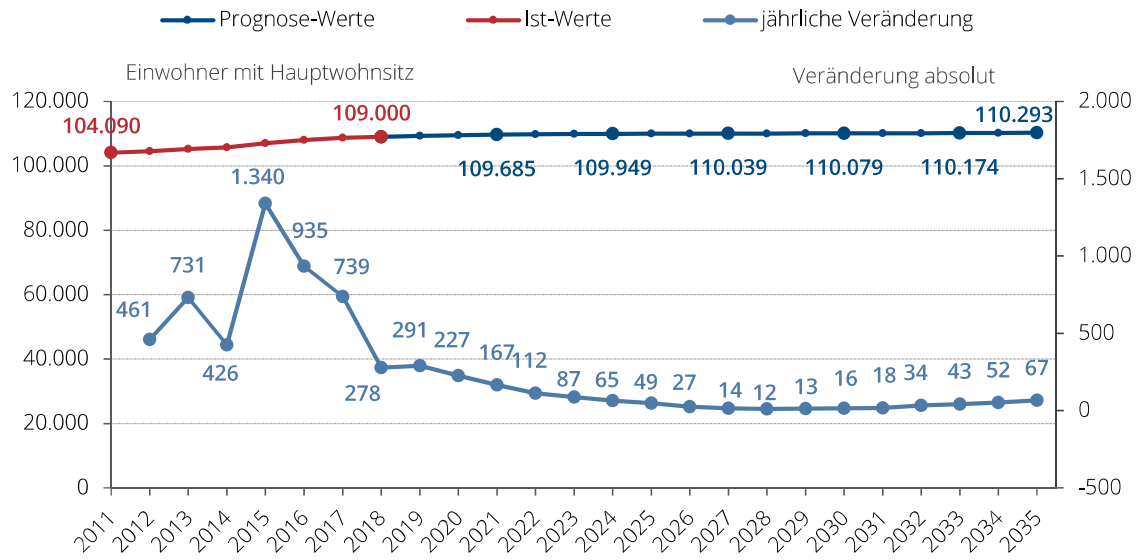
.

### 1.1.4 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG JENAS BIS 2035

#### Jena wächst etwas

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose wird Jena weiterhin leicht wachsen, 2035 werden in der Stadt 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz leben (▶siehe Abbildung 4). Gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 steigt die Einwohnerzahl um 1.293 Personen beziehungsweise 1,2 %. Dieses Wachstum wird zu fast 90 % bis 2026 stattfinden, danach folgen ungefähr fünf Jahre mit einer relativ konstanten Einwohnerzahl und anschließend wird bis 2035 wieder ein leichter Anstieg erwartet. Dieses moderate Wachstum ist Ergebnis sehr gegenläufiger Entwicklungen.

ABB. 4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN JENA 2011 BIS 2035



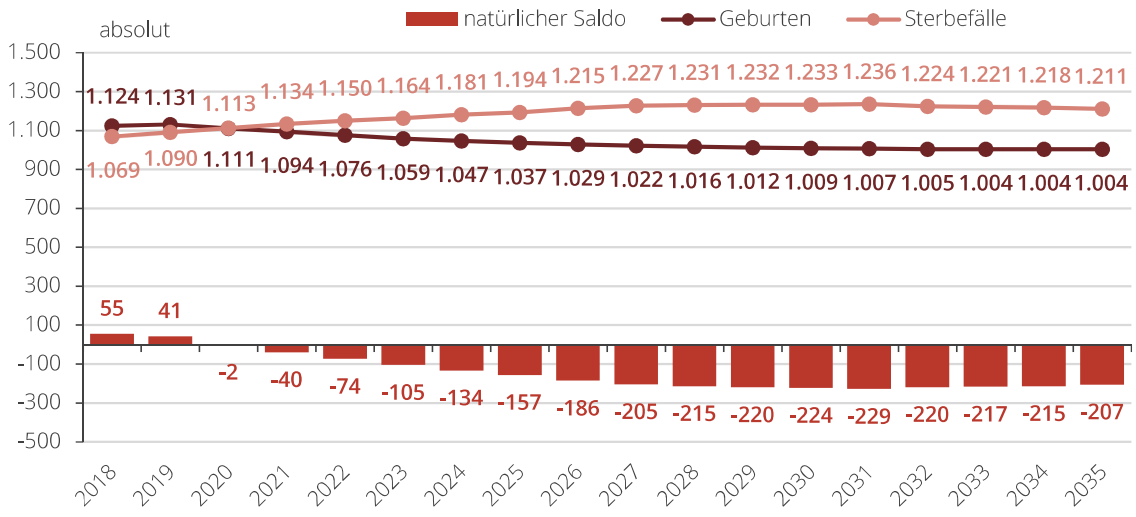

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

#### Bald wieder Sterbeüberschüsse

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

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

ABB. 5 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035



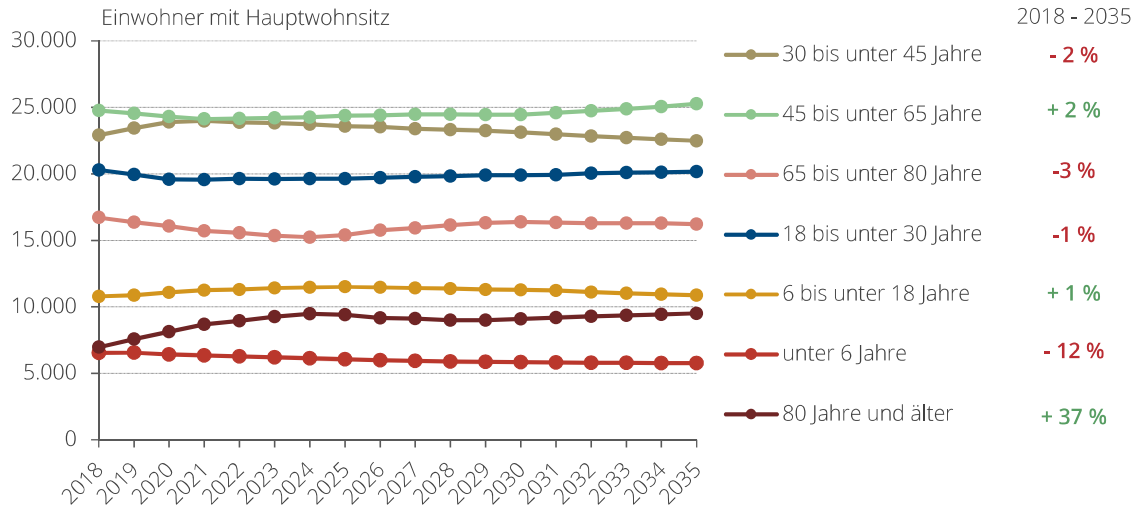

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

## Jena altert

Die zukünftige Altersstruktur von Jena wird durch die demographischen Wellen der Vergangenheit bestimmt. So ist aufgrund der starken 1930er Jahrgänge zunächst eine deutliche Zunahme der 80-Jährigen und Älteren zu verzeichnen (▶siehe Abbildung 6 und Anhang Abbildung 15). Parallel dazu sinkt die Gruppe der Senioren im Alter von 65- bis unter 80 Jahren – dies sind unter anderem die schwächeren 1940er Kriegsjahrgänge. Im Hinblick auf die jüngeren Altersgruppen zeichnen sich nennenswerte Änderungen nur noch bei den unter 6-Jährigen ab. Dies wiederum hängt eng mit der Entwicklung der Geburtenfälle zusammen, die aufgrund des Geburtenknicks der 1990er Jahre abnimmt. Anders als in den meisten ostdeutschen Städten bleibt das Volumen der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahren) in der Summe bis 2035 relativ konstant (-61 Personen), was vor allem auf die Zuwanderung von Ausländern zurückzuführen ist

.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN JENA 2018 BIS 2035

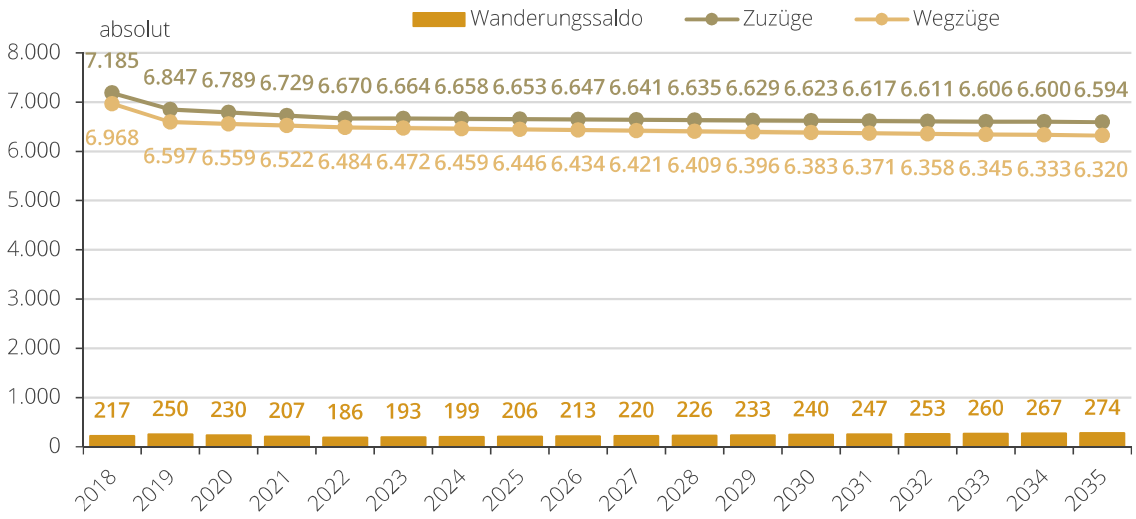



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

## Zukünftig abnehmende Wanderungsdynamik

Der leichte Anstieg der Einwohnerzahl wird durch die Wanderungsgewinne ermöglicht. Im Zeitverlauf sinkt allerdings die Wanderungsdynamik, denn sowohl die Anzahl der Zu- als auch der Wegzüge nimmt ab (▶siehe Abbildung 7). Der Außenwanderungssaldo sinkt in den ersten Jahren, was in erster Linie mit dem Rückgang der Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland zusammenhängt. Erst später kann die kontinuierliche Abnahme der Ost-West-Wanderung einen leichten Anstieg des Wanderungssaldos bewirken (▶siehe Anhang Abbildung 16). Die Wanderungsgewinne bewegen sich etwa auf dem Niveau der Jahre vor der Flüchtlingszuwanderung und können die Verluste durch den Sterbeüberschuss durchweg ausgleichen. Dass das Wachstum in Jena in den nächsten Jahren etwas geringer ausfallen wird, ist also in erster Linie auf die Sterbeüberschüsse zurückzuführen.

ABB. 7 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

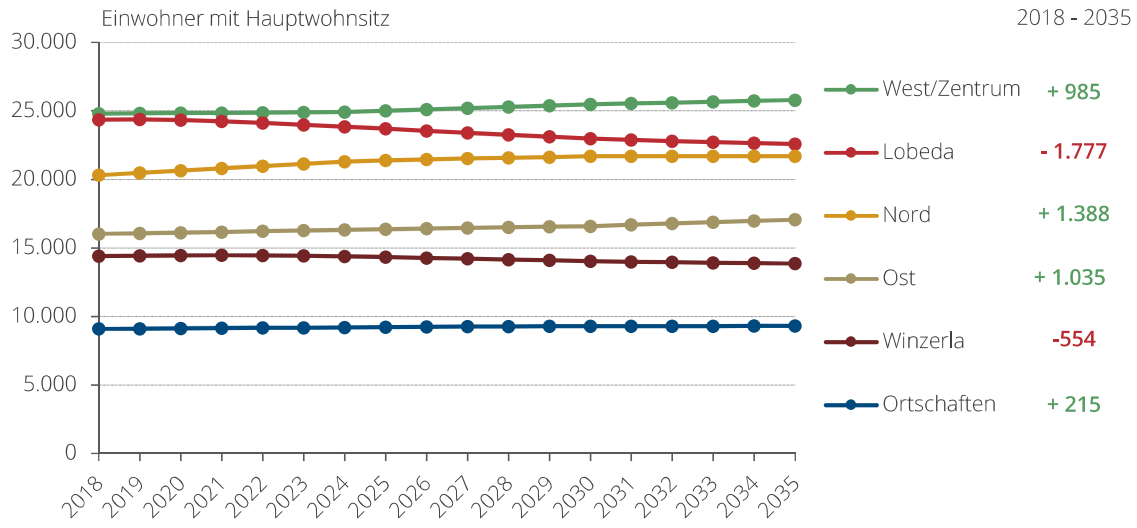
## Jena wächst und schrumpft

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

Die Einwohnergewinne in Nord und Ost lassen sich hingegen auf ganz andere Entwicklungen zurückführen. Beide Planungsräume profitieren erheblich von der Binnenwanderung, die durch die zahlreichen Neubaupotenziale ermöglicht wird. Es ziehen vor allem junge Familien in die neuen Wohnungen, sodass unter anderem die Altersgruppen der 6- bis unter 18-Jährigen im Zeitverlauf zunehmen.

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

ABB. 8 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035

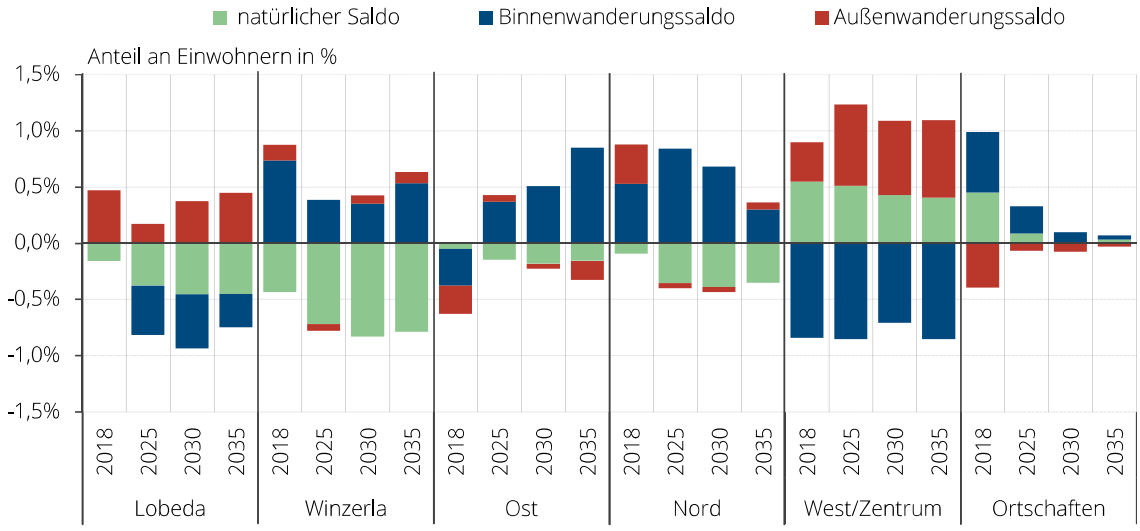



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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

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

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




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

### 1.1.5 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN JENAS BIS 2035

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

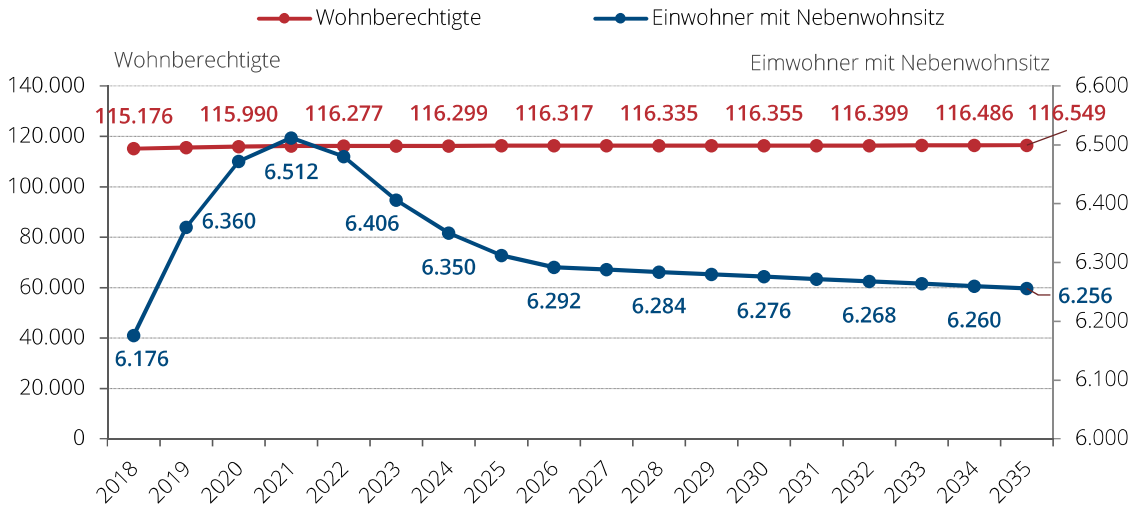
Bei den Nebenwohnsitzlern handelt es sich vor allem um Studierende und Menschen mittleren Alters. Da Geburten und Sterbefälle generell am Hauptwohnsitz erfasst werden, werden keine Sterbe- und Geburtenraten berechnet. Die zukünftige Entwicklung wird somit ausschließlich von der Wanderung beeinflusst.

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

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

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

ABB. 10 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN IN JENA 2018 BIS 2035



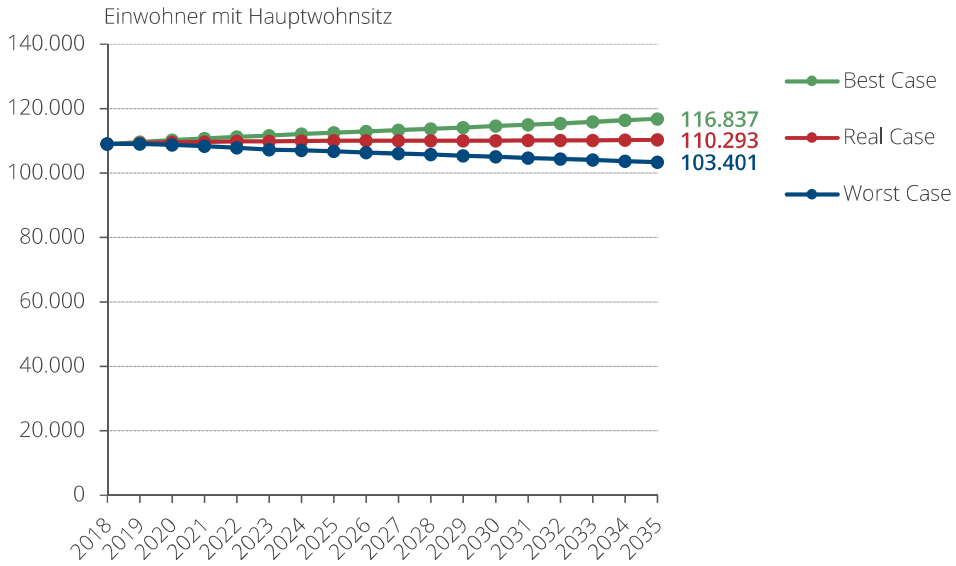

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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

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

Der **Best Case** setzt sich aus drei Annahmen zusammen. Im ersten Schritt wird ein **wirtschaftlicher Aufschwung** simuliert, indem die hohen Wanderungsgewinne der Jahre 2015 bis 2018 den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten werden. Anschließend galt es das Ausmaß einer zunehmenden Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise eine **Verringerung der Suburbanisierung** zu prüfen. Dafür wurde das Niveau der Wegzüge in das Jenaer Umland bis 2035 um 100 Personen verringert. Im letzten Schritt wird der Frage nachgegangen, was die **Bebauung der verbleibenden Wohnbauflächenpotenziale** für 4.400 Wohnungen bewirkt.[5] Folglich bilden die Flächenpotenziale die Obergrenze des möglichen Zuzugs für den Best Case. Im Vergleich zum Real Case liegen im Ergebnis die Wanderungsgewinne im Zeitraum von 2019 bis 2035 um 5.865 Personen höher. Indem vor allem mehr junge Personen zuziehen und weniger wegziehen, verjüngt sich die Jenaer Bevölkerung und der natürliche Saldo fällt günstiger aus. Der erneute Eintritt eines negativen natürlichen Saldos kann jedoch auch beim Best Case nicht verhindert werden (▶siehe Anhang Abbildung 20). Im Unterschied zum Real Case steigt die Einwohnerzahl beim Best Case bis 2035 auf **116.837 Personen**, was einer Differenz gegenüber dem Real Case von 6.544 Personen entspricht (▶siehe Abbildung 11).

ABB. 11 ERGEBNISSE DER CASES IM VERGLEICH

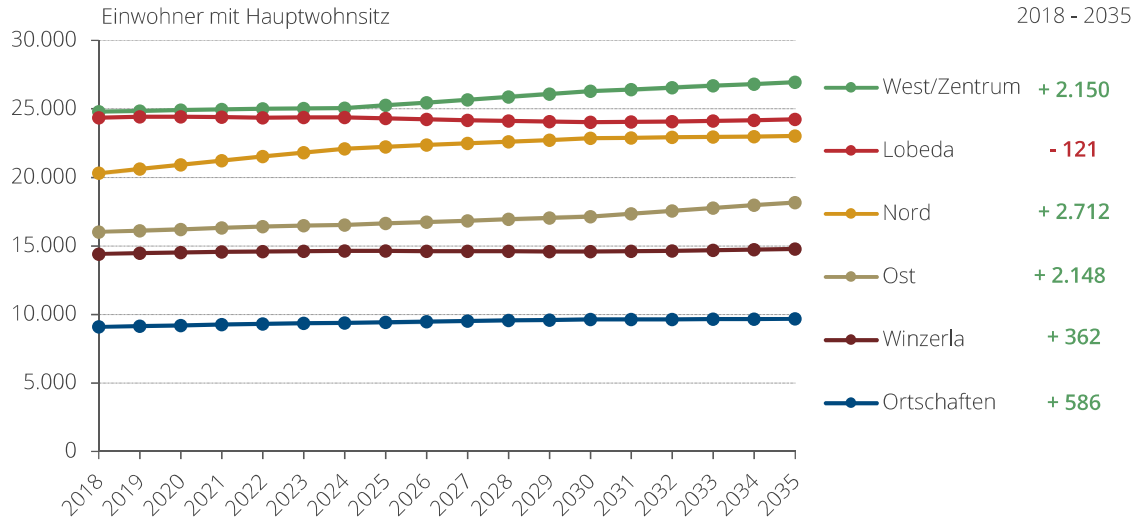



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Für die Planungsräume folgt eine durchweg positivere Einwohnerentwicklung, auch wenn in Lobeda der Bevölkerungsrückgang nicht verhindert werden kann (▶siehe Abbildung 12 und Anhang Abbildung 21). Während West/Zentrum beim Best Case von der Zunahme der Außenwanderungsgewinne profitiert, spielen insbesondere in Nord und Ost die zahlreichen Wohnbauflächenpotenziale die zentrale Rolle.

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

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



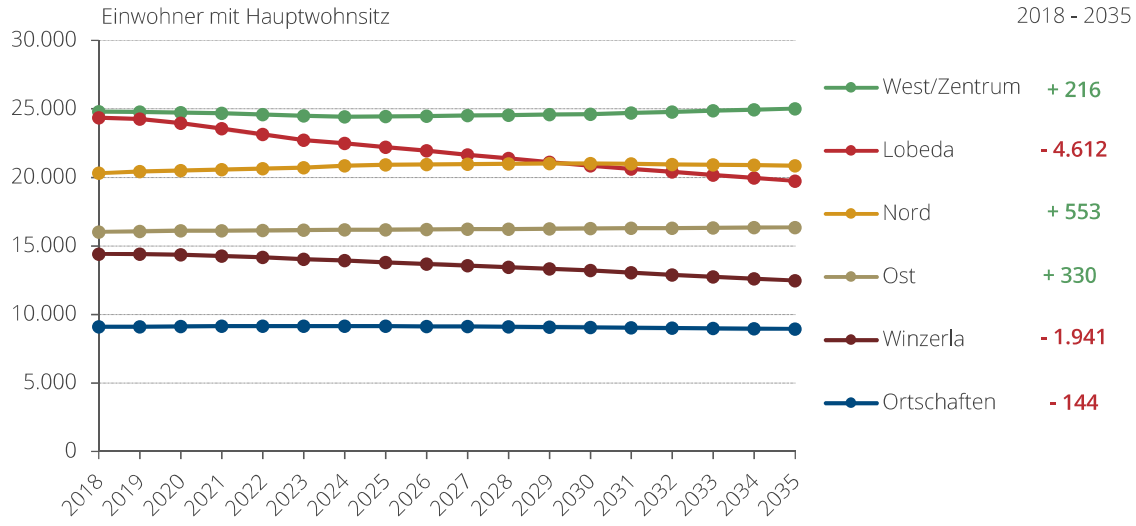

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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

Im Ergebnis würde Jena bis 2035 auf **103.401 Einwohner** schrumpfen, was einer Abnahme um 5.599 Personen beziehungsweise um 5 % entspricht (▶siehe Abbildung 11). Aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs würde sich die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (18- bis unter 65-Jährigen) im Vergleich zum Real Case um rd. 5.120 Personen beziehungsweise um 7,5 % verringern (▶siehe Anhang Abbildung 22).

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

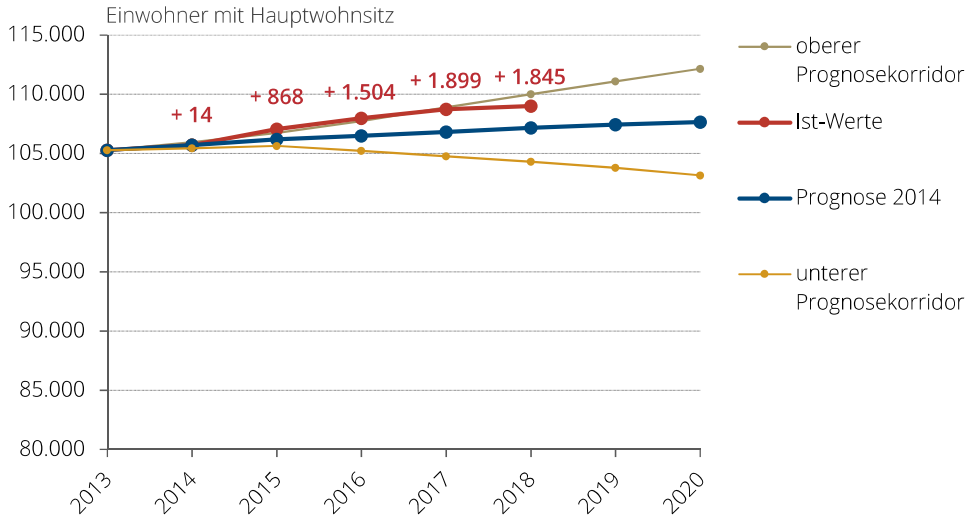
ABB. 13 BEVÖLKERUNGSENTWICLKUNG WORST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

## ANHANG

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



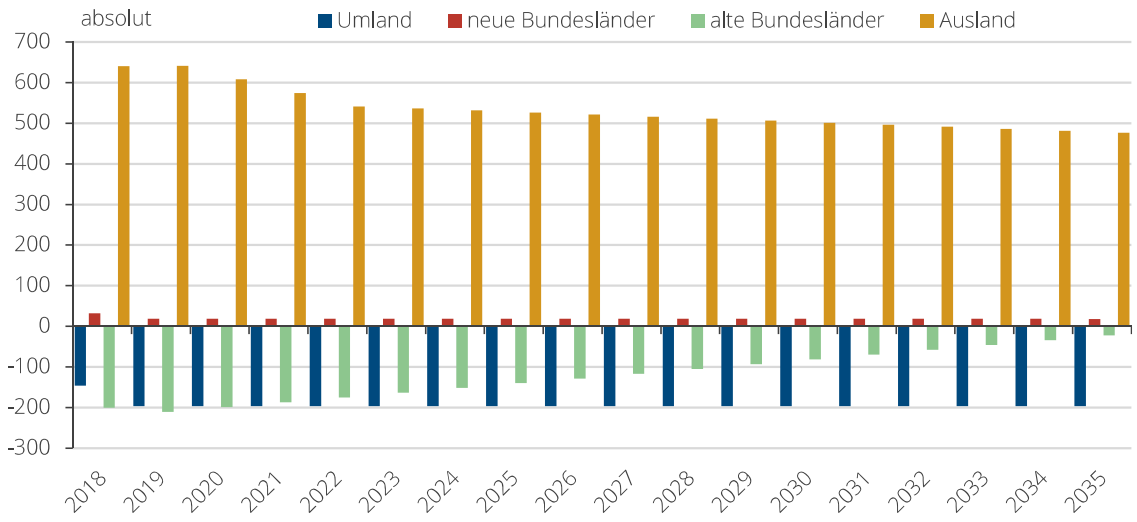

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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

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

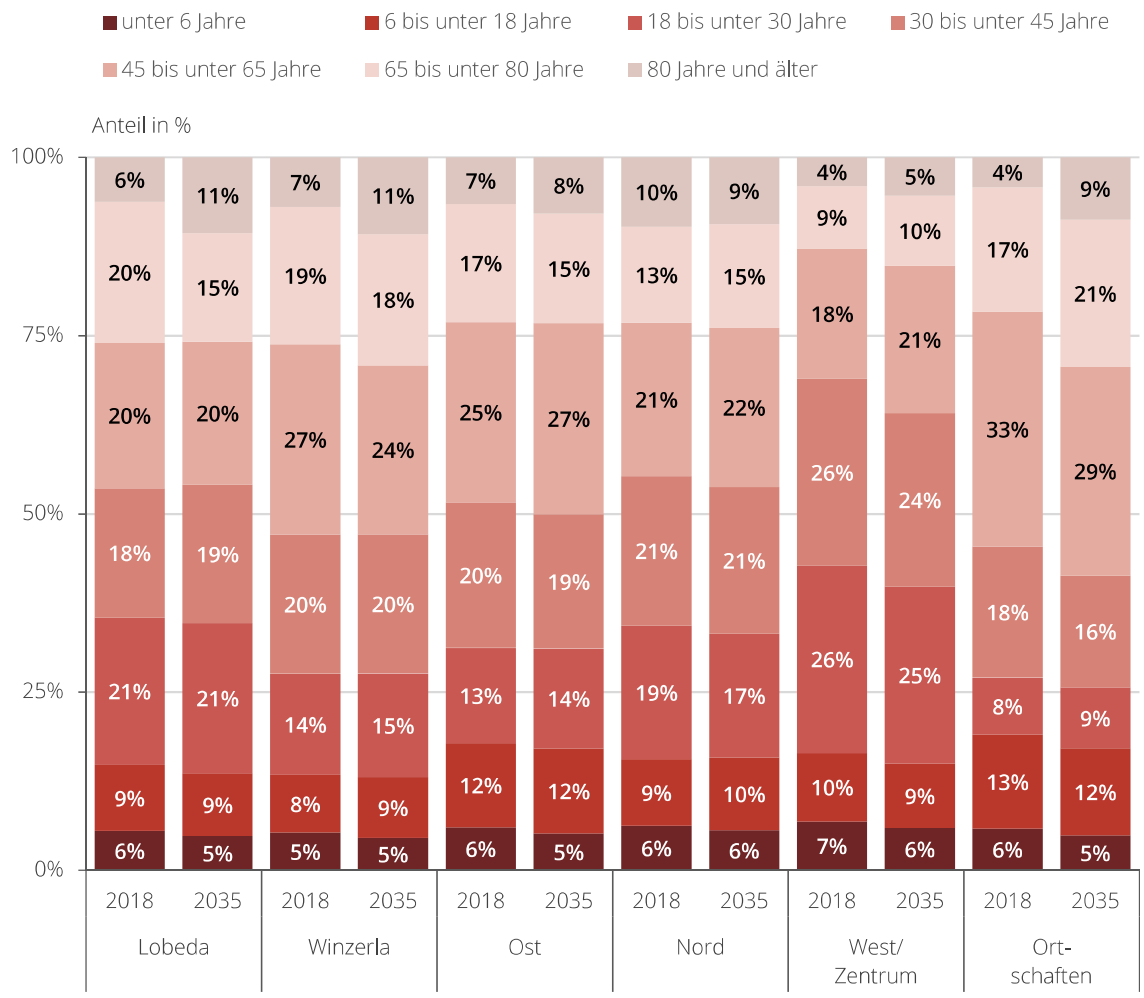
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 16 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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

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

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

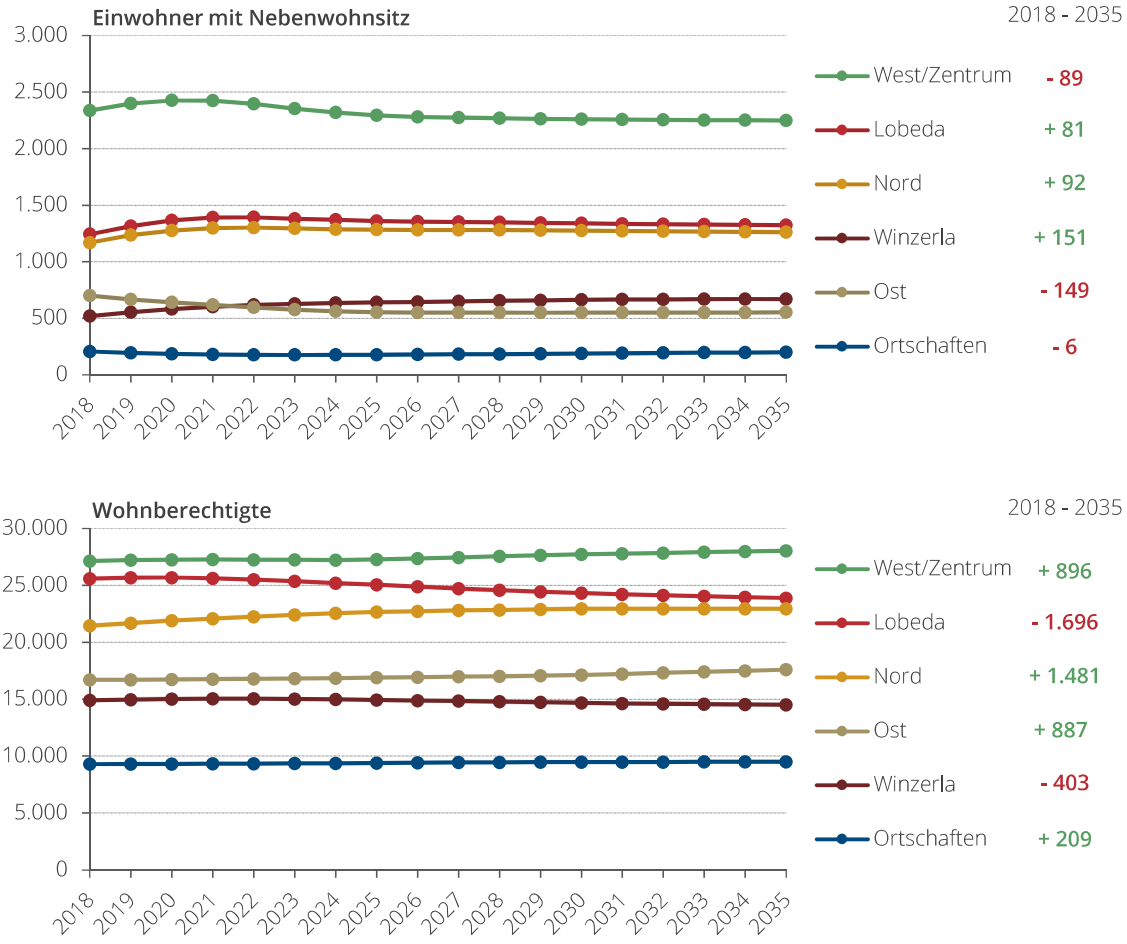
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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

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

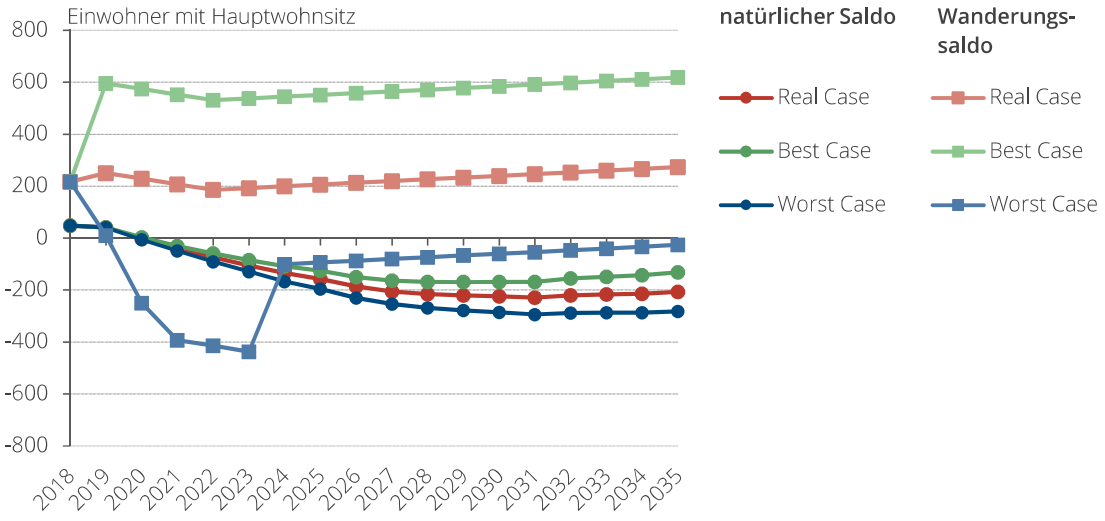
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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



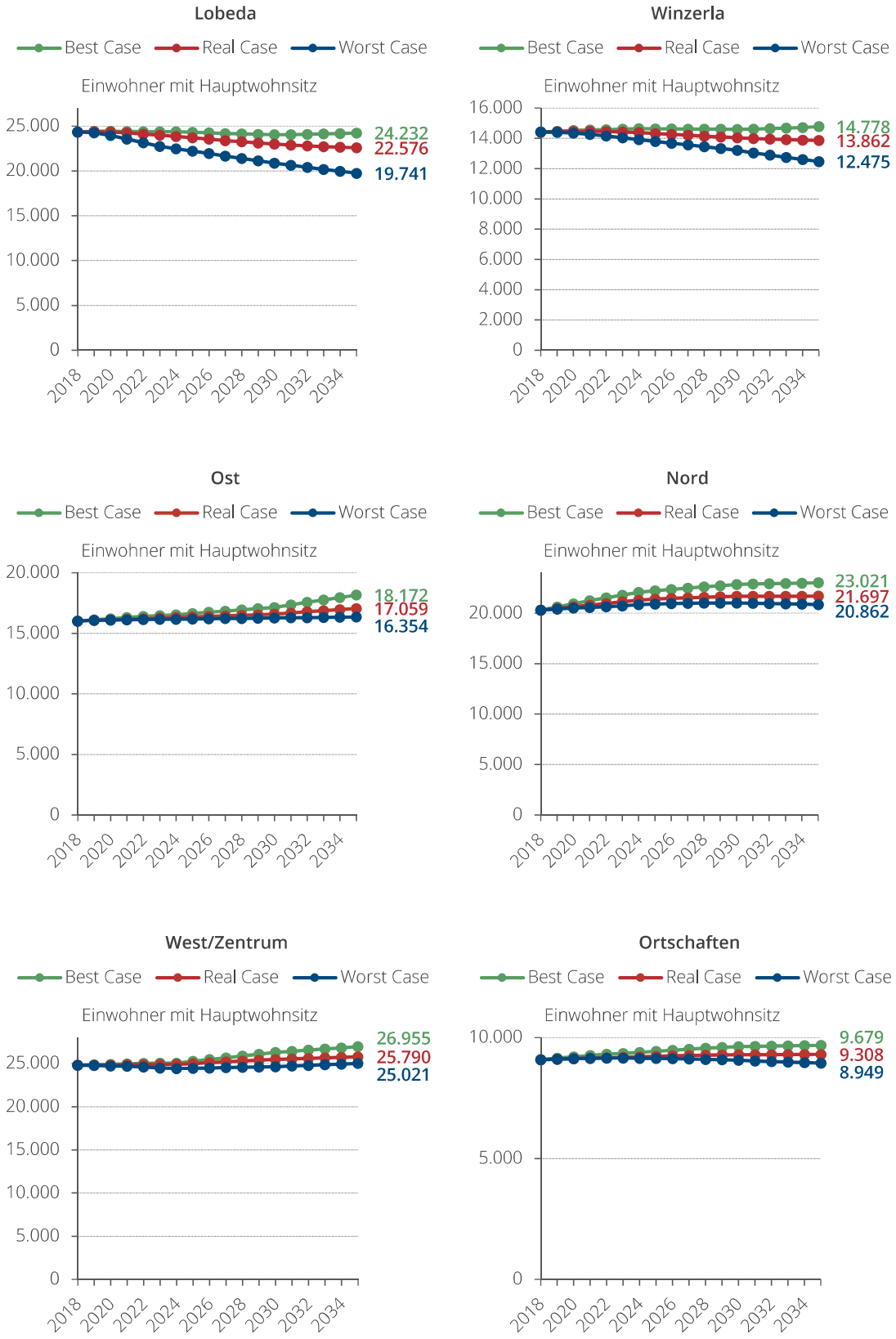

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 21 ENTWICKLUNG DER SALDEN NACH DEN CASES IM VERGLEICH



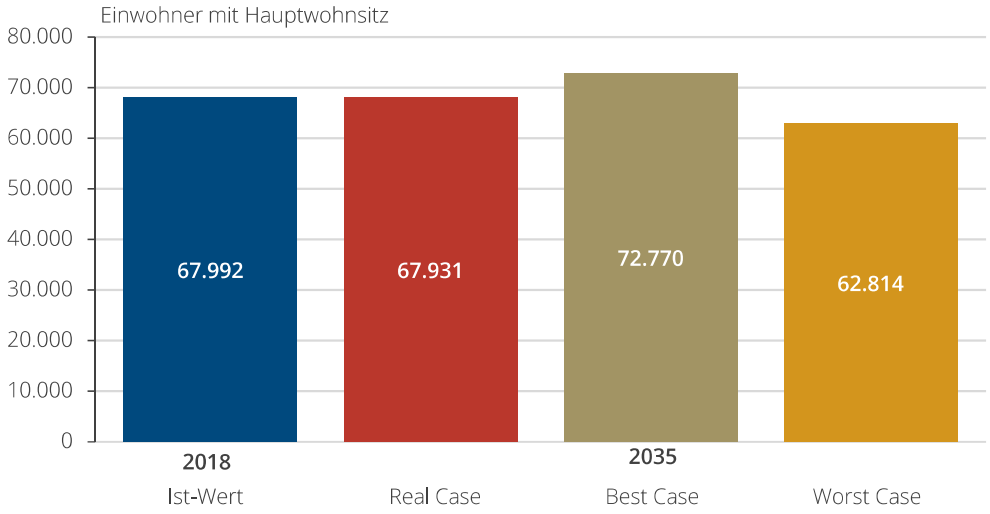

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 22 ERGEBNISSE DER CASES IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IM VERGLEICH




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

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




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

## 1.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der demographische Wandel führt nicht nur zu einer veränderten Bevölkerungsentwicklung, sondern auch zu veränderten Haushaltsstrukturen und -zahlen, die insbesondere für die Wohnungsnachfrage von großer Bedeutung sind. Darum soll die Entwicklung der zukünftigen Haushaltszahlen mit dem empirischen Instrument der Haushaltsprognose sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Planungsräume Jena abgeschätzt werden. Mit diesem Instrument wird versucht, die Komplexität der Haushaltsbildungsprozesse abzubilden. Die Basis hierfür bildet der Real Case der neu erstellten Bevölkerungsprognose 2019 (▸siehe Kapitel B 1.1).

### 1.2.1 METHODE

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

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

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

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

ERGEBNIS

#### MEHR KLEINE HAUSHALTE UND INSGESAMT STEIGENDE NACHFRAGE

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

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

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

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

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

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

Abschließend werden die so bis zum Jahr 2035 ermittelten statistischen Privathaushalte mit einem Schätzmodell auf Wohnhaushalte umgerechnet, um so eine verlässliche Zahl von Wohngemeinschaften abbilden zu können. Mit dieser Variante kann ein genaueres Bild der Wohnungsnachfrage aufgezeigt werden.

Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung der Zahlen weisen die Ergebnisse eine gewisse Fehlerbreite auf, die zum einen aus der Fehlerbreite der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose resultiert. Zum anderen wächst sie an, je länger der Prognosezeitraum reicht und je kleiner der Teilraum ist, auf den sich die Prognose bezieht. In diesem Sinne sind die dargestellten Ergebnisse nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen zu verstehen.

### 1.2.2 ANNAHMEN ZUR ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Analyse der aktuellen Strukturen und Haushaltsbildungsprozesse stellt einen wichtigen inhaltlichen Arbeitsschritt dar und die Frage, inwieweit diese sich zukünftig verändern werden, den anderen. Mit der Haushaltsprognose werden entsprechende Annahmen zu den aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklungen getroffen, was jedoch bedeutet, dass auch divergierende Entwicklungen eintreten können. Entsprechend zeigen die nachfolgend aufgezeigten Ergebnisse eine wahrscheinliche, aber nicht einzig mögliche Entwicklung auf.

Die Annahmen wurden von Timourou in Zusammenarbeit mit der Statistikstelle der Stadt Jena auf Grundlage umfangreicher Recherchen und demographischer Analysen erarbeitet. Die inhaltlichen Annahmen wurden anschließend durch die Statistikstelle der Stadt Jena in die Quoten des Rechenmodells übersetzt.

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung wurden folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten bis zum Jahr 2035 zugrunde gelegt:

- Die Bevölkerungsprognose beinhaltet einen Rückgang der Anzahl an Kindern. Dies führt in erster Linie zu weniger Familien, auch wenn die Anzahl der Kinder je Haushalt weiter zunehmen wird.
- Gleichzeitig wird – ähnlich wie in Deutschland insgesamt – von einem Trend zu etwas mehr kinderlosen Haushalten ausgegangen.
- Zudem wird angenommen, dass der Anteil an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern weiterhin leicht abnehmen wird.
- Aufgrund von zwei divergierenden Prozessen bleibt die Größe der Senioren-Haushalte in etwa konstant: Einerseits weisen Männer-Jahrgänge im Senioren-Alter keine kriegsbedingten Lücken mehr auf, sodass unter den Senioren-Haushalten der Anteil der 2-Personen-Haushalte ansteigt. Anderseits bewirkt die höhere Lebenserwartung der Seniorinnen einen sinkenden Anteil der 2-Personen-Haushalte bei Senioren über 80 Jahren.
- Bei den jüngeren Haushalten wird grundsätzlich noch von einer leichten Haushaltsverkleinerung ausgegangen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass jüngere Menschen immer länger Single bleiben (Singularisierung). Des Weiteren wird auch zukünftig von einem geringen Anteil an Mehrgenerationen-Haushalten ausgegangen.

Für jeden Planungsraum werden die Quoten der Haushaltstypen gesondert berechnet und fortgeschrieben. Einige der dargestellten Prozesse führen dazu, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinern wird, andere führen hingegen zu einer Vergrößerung. In der Summe folgt eine leicht abnehmende Haushaltsgröße.

### 1.2.3 ERGEBNISSE DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Haushaltsprognose 2019 vermittelt ein detailliertes Bild der zu erwartenden wahrscheinlichen Entwicklung der statistischen Privathaushalte. Zugleich verdeutlicht die Prognose, dass sich die gesamtstädtische Entwicklung in den Planungsräumen aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Perspektiven voneinander unterscheidet.

Die Zahl der statischen Privathaushalte in Jena wird sich voraussichtlich um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen. Diese Entwicklung verläuft dabei zum größten Teil relativ geradlinig. So wird die Zahl der Haushalte vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung beeinflusst (▸siehe Kapitel B 1.1).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

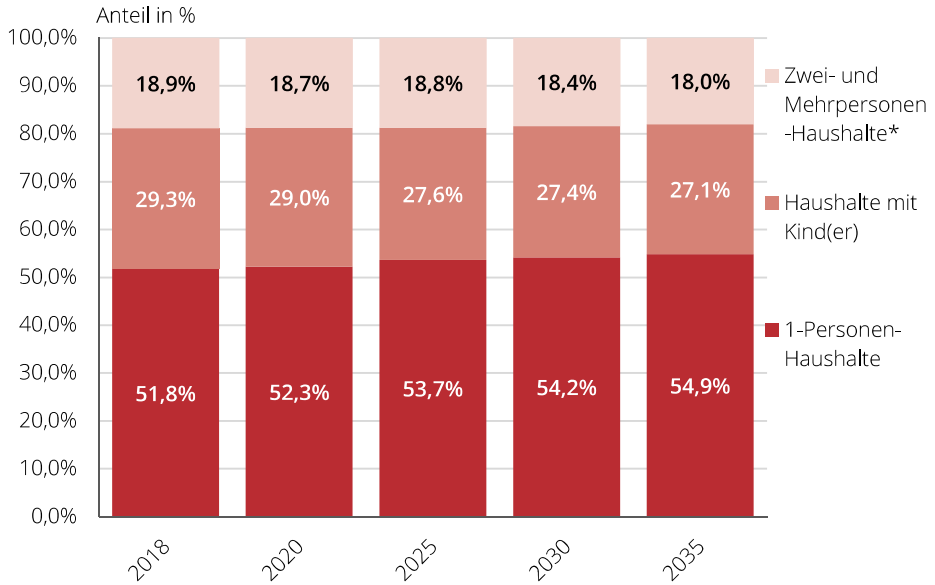
| Haushaltsgröße | 2018 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | Veränderung 2018 bis 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Person** | 31.612 | 32.145 | 33.323 | 33.896 | 34.668 | 3.056 | +9,7% |
| **2 Personen** | 17.916 | 17.801 | 17.104 | 17.122 | 17.107 | -809 | -4,5% |
| **3 Personen** | 6.135 | 6.145 | 6.191 | 6.133 | 6.075 | -60 | -1,0% |
| **4 und mehr Personen** | 5.380 | 5.370 | 5.458 | 5.368 | 5.283 | -97 | -1,8% |
| **Jena gesamt** | 61.043 | 61.461 | 62.077 | 62.519 | 63.133 | 2.090 | +3,4% |

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößenentwicklung wird deutlich, dass sich der zentrale Trend der vergangenen Jahre – der Anstieg der 1-Personen-Haushalte – weiter fortsetzt. So erhöht sich die Anzahl dieser Haushaltsgruppe um rd. 3.056 Haushalte von 31.753 (2018) auf 34.668 Haushalte im Jahr 2035 (+ 9,2 %). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten steigt damit von aktuell 52,0 % auf 54,9 % zum Ende des Prognosezeitraumes.

Die Anzahl der Haushalte mit mehreren Personen wird bis 2035 hingegen abnehmen. Absolut und relativ geht die Zahl der 2-Personen-Haushalte kontinuierlich zurück, und zwar von 17.872 auf 17.107 Haushalte im Jahr 2035. Der Anteil sinkt damit von 29,3 % auf 27,1 %. Größere Haushalte mit 3 und mehr Personen nehmen bis ungefähr 2025 zu und anschließend bis 2035 kontinuierlich ab. Das zwischenzeitliche Hoch geht auf die temporäre Zunahme der Familien mit mehreren Kindern und auf den Anstieg der Mehrpersonenhaushalte zurück.

ABB. 2 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER HAUSHALTSTYPEN IN JENA 2018 BIS 2035



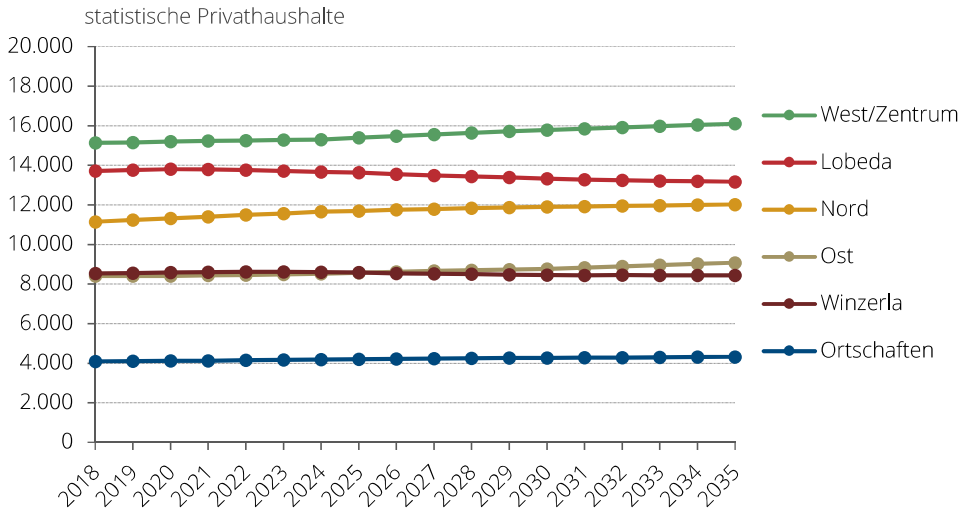

* Mehrpersonenhaushalte umfassen Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern und andere Mehrgenerationenhaushalte

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die **durchschnittliche Haushaltsgröße** von 1,78 auf 1,74 Personen je Haushalt bis zum Ende des Prognosezeitraumes verringern wird. Die Abnahme ist ein sehr langsamer Prozess, der kaum nennenswerten Schwankungen unterliegt und Ergebnis der beschriebenen Annahmen ist.

Hinsichtlich der Haushaltsgrößen und -typen weichen die beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen in den Planungsräumen teilweise voneinander ab.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035




Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

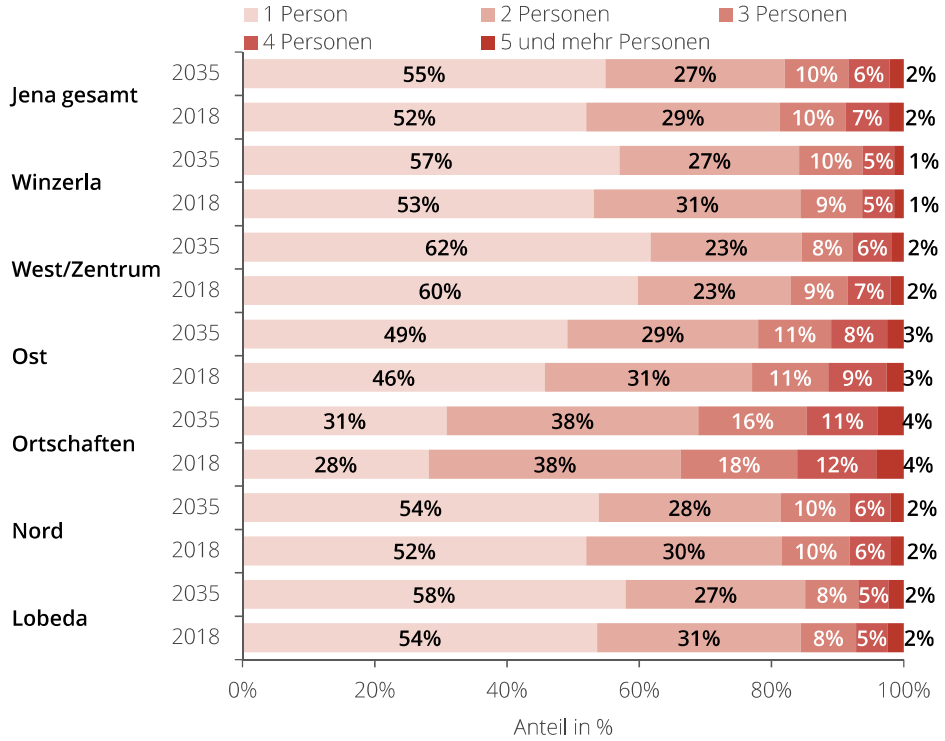
Aufgrund des gefragten Wohnstandortes – vor allem für jüngere Haushalte – wird der Planungsraum **West/Zentrum** voraussichtlich um 6,4 % auf rd. 16.100 Haushalte anwachsen. Der Anteil an 1-Personen-Haushalten ist dort mit 61,7 % am höchsten, entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit aktuell 1,68 und zukünftig 1,64 am geringsten. Zu berücksichtigen ist dort jedoch der hohe Anteil an Wohngemeinschaften

Ähnliche Haushaltsstrukturen lassen sich in **Lobeda** und **Winzerla** wiederfinden. Beide Planungsräume weisen mit 58,0 % und 57,1 % ebenfalls hohe Anteile an 1-Personen-Haushalten auf und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt 2035 mit voraussichtlich 1,67 ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt, was vor allem am hohen Senioren-Anteil liegt. Trotz des Haushaltsverkleinerungsprozesses kann der Bevölkerungsrückgang nicht ausgeglichen werden und die Anzahl der statistischen Privathaushalte sinkt in Lobeda um 3,9 % auf 13.171 Haushalte und in Winzerla um 1,2 % auf 8.438 Haushalte.

Die stärksten Anstiege können die Planungsräume **Nord** und **Ost** verzeichnen, in denen die Anzahl der Haushalte jeweils um 7,9 % auf 12.025 Haushalte in Nord und 9.078 in Ost ansteigen. Gleichzeitig ist Nord der einzige Planungsraum, in dem der Anteil größerer Haushalte (4 Personen und mehr) nicht abnehmen, sondern konstant bleiben wird. Dies ist vor allem auf den neubaubedingten Zuzug von Familien zurückzuführen

Die höchsten Anteile an größeren Haushalten sind jedoch in den **Ortschaften** (2035: 15 %) und **Ost** (2035: 11 %) zu finden. Entsprechend wird 2035 die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Ortschaften voraussichtlich 2,20 und in Ost 1,87 betragen. Bezogen auf die Anzahl der statistischen Privathaushalte ergibt dies in den Ortschaften einen Anstieg um 5,4 % auf 4.320 Haushalte und in Ost einen Anstieg um die bereits benannten 7,9 %.

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035




Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

### 1.2.4 SCHÄTZUNG DER WOHNHAUSHALTE

Die Ermittlung der statistischen Privathaushalte mithilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens ist eine allgemein anerkannte Möglichkeit regelmäßig Informationen zur Haushaltsentwicklung zu erhalten. Diese werden auch jährlich in den Stadtteilübersichten veröffentlicht (▸siehe Kapitel C).

Für die Frage des Wohnungsmarktes sind diese Ergebnisse jedoch nicht ganz passend. Denn – wie bereits in Fußnote 2 erläutert – werden mit den statistischen Privathaushalten wirtschaftlich selbständige Personengemeinschaften definiert. Es ist jedoch möglich, dass mehrere statistische Privathaushalte gemeinsam eine Wohnung bewohnen, wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften üblich, welche dann als Wohnhaushalte bezeichnet werden. Deswegen gibt es in Jena mehr statistische Privathaushalte als Wohnungen. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage gibt es also weniger Haushalte mit einer Person, die Wohnungen mieten und mehr größere Haushalte und damit insgesamt weniger Haushalte, die eine Wohnung nachfragen.

ABB. 5 WOHNHAUSHALTE UND STATISTISCHE PRIVATHAUSHALTE 2011 IM VERGLEICH

| | Wohnhaushalte | | statistische Privathaushalte | |
|---|---|---|---|---|
| | absolut | Anteil in % | absolut | Anteil in % |
| **1 Person** | 24.962 | 43,4% | 31.238 | 52,2% |
| **2 Personen** | 19.006 | 33,0% | 17.552 | 29,3% |
| **3 Personen** | 8.165 | 14,2% | 6.610 | 11,0% |
| **4 Personen** | 3.920 | 6,8% | 3.451 | 5,8% |
| **5 und mehr Personen** | 1.527 | 2,7% | 1.002 | 1,7% |
| **Jena gesamt** | **57.580** | **100%** | **59.853** | **100%** |

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Das dem tatsächlich so ist, verdeutlichen die Ergebnisse des Zensus 2011, die im Mai 2014 veröffentlicht wurden: Mit dem Zensus hat das Statistische Bundesamt auf Basis des Einwohnermelderegisters, eines Registerabgleichs sowie eigener Erhebungen in einem sehr aufwändigen Rechenverfahren und im Abgleich mit der Wohnungs- und Gebäudezählung die Zahl der Wohnhaushalte für das Jahr 2011 ermittelt.[3]

Im Ergebnis liegt die Zahl der Wohnhaushalte mit 57.580 um 3,8 % niedriger als die der statistischen Privathaushalte (▸siehe Abbildung 5).[4] Auch liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 43,4 % deutlich unter demjenigen der statistischen Privathaushalte mit 52,2 %. Zudem korrespondiert die Gesamtzahl der Wohnhaushalte wesentlich besser zu der Zahl der Wohnungen von 58.666 (laut GWZ 2011).

Die mit dem Zensus ermittelten Wohnhaushalte ergeben damit eine zutreffende Struktur, allerdings nur für das Jahr 2011, da es sich um eine einmalige Erhebung und Berechnung handelt.

Da das Rechenverfahren des Zensus 2011 nicht ohne Weiteres wiederholt werden kann, muss ein überschlägiges Schätzverfahren angewendet werden. Dieses ist in zwei Arbeitsschritte untergliedert:

- Zuerst werden die Differenzen zwischen der Anzahl an Personen in statistischen Privathaushalten für 2012 und den Zensusergebnissen für 2011 für jede Haushaltsgröße ermittelt. Dieses Verhältnis ergibt spezifische Quoten, womit sowohl die Anzahl an Haushalten als auch die Aufteilung nach Haushaltsgrößen korrigiert wird.
- Im zweiten Schritt werden in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße die sich jährlich veränderte Anzahl an statistischen Privathaushalten mit Hilfe eines Korrekturfaktors umgerechnet.

Die so gewonnen Zahlen sind damit zwar mit einer gewissen Fehlerbreite behaftet, aber in Bezug auf den Wohnungsmarkt noch immer aussagekräftiger als die Zahl der statistischen Privathaushalte.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um 3,1 % oder 1.751 Haushalte zu. Die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt in dem Zeitraum deutlich um 2.595 an, während die 2-Personen-Haushalte kontinuierlich abnehmen. Die Zahl der 3- und mehr-Personen-Haushalte nimmt bis 2025 leicht zu und danach wieder geringfügig ab.

3 Zur Methodik siehe ausführlich: ZENSUS 2011: Ablauf der Haushaltegenerierung, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2013, S. 13ff.

4 Dieser Vergleich ist nicht ganz korrekt, da der Stichtag beim Zensus der 09.05. und bei der Haushaltsgenerierung der 31.12. ist.

Da die Ergebnisse des Zensus 2011 zu den Haushaltszahlen nur für die Gesamtstadt und nicht kleinräumig differenziert nach Planungsräumen vorliegen, kann das Schätzverfahren nicht auf die Planungsräume angewendet werden.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

| | 2018 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | Veränderung 2018 bis 2035 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | absolut | absolut | absolut | absolut | absolut | absolut | Anteil in % |
| **1 Person** | 24.363 | 24.712 | 25.761 | 26.270 | 26.958 | 2.595 | 10,6% |
| **2 Personen** | 18.106 | 18.034 | 17.333 | 17.350 | 17.335 | -770 | -4,3% |
| **3 Personen** | 7.224 | 7.289 | 7.340 | 7.277 | 7.214 | -10 | -0,1% |
| **4 Personen** | 4.289 | 4.317 | 4.372 | 4.304 | 4.236 | -53 | -1,2% |
| **5 und mehr Personen** | 1.816 | 1.817 | 1.857 | 1.829 | 1.806 | -10 | -0,5% |
| **Jena gesamt** | **55.798** | **56.169** | **56.662** | **57.031** | **57.549** | **1.751** | **3,1%** |

Berechnung/Darstellung: Timourou

## 1.3 EVALUIERUNG DER PROGNOSEN

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 der Stadt Jena ist eine empirische Handlungsgrundlage, die Einschätzungen darüber enthält, wie sich zukünftig Bevölkerungszahl, Altersstruktur und Haushaltsgrößen entwickeln könnten. Wie in Kapitel B 1.1 bereits dargestellt, sind Prognosen keine Prophezeiungen, die sich erfüllen werden, sondern Annahmen über eine wahrscheinliche Entwicklung und zugleich Anleitung für aktives Agieren.

Der Zweck einer Prognose erfüllt sich insbesondere durch den laufenden Abgleich der prognostizierten Werte mit der tatsächlichen Entwicklung. Damit kommt der Prognose eine Steuerungsfunktion zu, mit der zum einen beobachtet werden kann, ob die mit der Prognose getroffenen Annahmen tatsächlich so eintreffen. Zum anderen kann geprüft werden, wie sich geplante bzw. gezielte Maßnahmen wie zum Beispiel zusätzliche Bautätigkeit auswirken können. Letzteres trifft auch auf nicht vorhersehbare Entwicklungen wie zum Beispiel Fluchtmigration oder eine Pandemie zu.

In der Evaluierung der Prognosen erfolgen insbesondere eine Überprüfung der Annahmen der Hauptvariante (Real Case) der Bevölkerungsprognose 2019 und eine Interpretation der Abweichungen. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gab es 2021 vertiefende Analysen, um den Einfluss der Pandemie auf die einzelnen Komponenten der Einwohnerentwicklung von den typischen Entwicklungstrends zu differenzieren. Die zentralen Erkenntnisse sind in stark verkürzter Form in die Interpretation miteingeflossen. Aktuell weicht die Realität durch den Zuzug ukrainischer Geflüchteter von den ursprünglichen Annahmen ab. Des Weiteren hat 2026 das TLS eine neue Bevölkerungsprognose 2025 bis 2045 veröffentlicht (4. rBv.), die Ergebnisse werden in der Evaluierung berücksichtigt.[1]

### JENA ENTWICKELT SICH ETWAS ANDERS ALS ERWARTET

Von 2019 bis 2025 hat die **Einwohnerzahl** von Jena leicht abgenommen, sie liegt aber noch über der Worst-Case-Prognose. Prognostiziert wurde im Real Case ein leichtes Wachstum. Die Analysen zeigen vielfältige Ursachen, wobei die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** und **Migration** eine besondere Rolle spielen. So nahm die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland ab, auch sind zahlreiche **Studierende aus dem Ausland** und aus Thüringen angesichts von Online-Veranstaltungen nicht nach Jena gezogen. Die Zahl der **Fortzüge Schutzsuchender** hat – durch Corona etwas gedämpft – stärker zugenommen als im Real Case angenommen, sodass der Wanderungssaldo negativ ausfiel. Gleichzeitig hat trotz Corona die **Suburbanisierung** anfänglich zugenommen, ist aber mit der Immobilienkrise seit 2023 deutlich zurückgegangen.

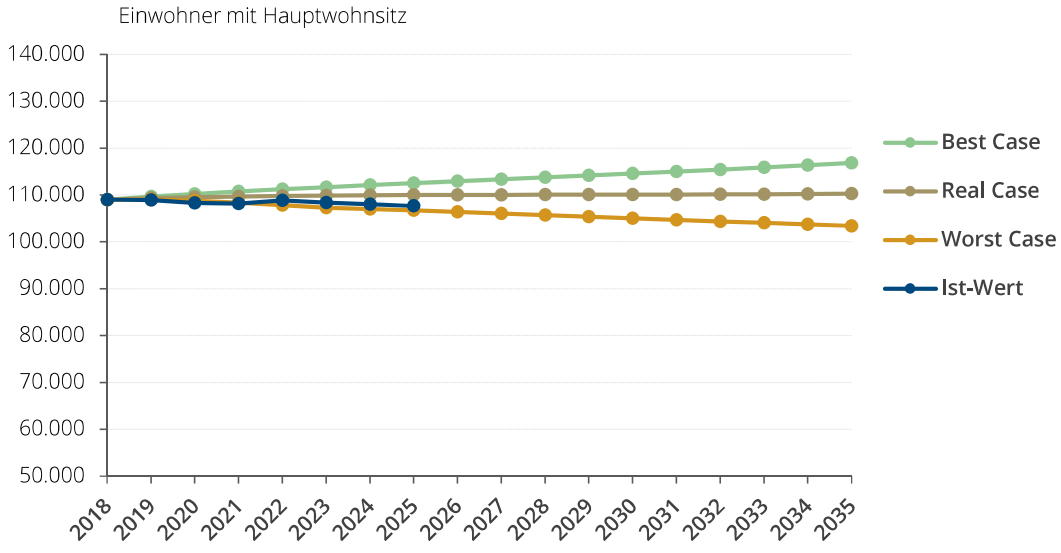
Durch die **Zuwanderung der Geflüchteten** aus der Ukraine 2022 näherte sich die Einwohnerentwicklung wieder mehr dem Trend der Real-Case-Variante. Aktuell ist der Trend jedoch wieder rückläufig, was auch am natürlichen Saldo liegt, während die **Sterbefälle** in Jena zunächst auf dem prognostizierten Niveau lagen. 2021 und 2022 führte Corona jedoch zu einer leichten Übersterblichkeit, also mehr Sterbefällen. Dieser Effekt ist vorbei, entsprechend gingen die Sterbefälle in den Folgejahren wieder etwas zurück und glichen sich somit mehr oder weniger den prognostizierten Werten an.

Gleichzeitig ging die Zahl der **Geburten** seit 2019 deutlich stärker zurück als vorausberechnet. Seit 2022 kam es zu einem drastischen Rückgang der Geburtenrate und entsprechend weniger Geburten. Die Ursachen lassen sich derzeit nur vermuten, ebenso die Antwort auf die Frage, ob es sich um einen längerfristigen Trend handelt. Insgesamt ist damit der **natürliche Saldo** deutlich ungünstiger ausgefallen, weswegen der Real Case bisher nicht erreicht wurde.

ERGEBNIS

[1] Vgl. Knabe, Susanne /Yvonne May: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Kreisen bis 2045; in Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft April 2026

ABB. 1 VERGLEICH DER EINWOHNERENTWICKLUNG




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Bei dem Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Werte der Prognosen Trendlinien abbilden und keine jahrgangsscharfen Zahlen sind. Leichte Abweichungen in einzelnen Jahren sind also normal und stellen die typische Schwankungsbreite dar. Entscheidender ist, ob sie den grundsätzlichen Trends und Entwicklungen entsprechen. Deswegen ist neben der Überprüfung des Endergebnisses – also die Gesamtbevölkerungszahl – auch die Überprüfung der zugrunde liegenden Annahmen wichtig, um so Abweichungen oder mögliche neue Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren. Mit den Ergebnissen der Jahre 2019 bis 2025 liegen zwar die Ergebnisse von sieben Jahren vor, sodass längerfristige Trends abgebildet werden könnten, der Zeitraum ist jedoch von der unvorhergesehenen Corona-Pandemie sowie des Zuzugs aus der Ukraine stark beeinflusst. Hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage lässt sich daher zum jetzigen Zeitpunkt nur bedingt abschätzen, was einmalige Sonderentwicklung und was langfristiger Trend ist. Dies ist bei der Interpretation der folgenden Zahlen zu berücksichtigen.

Im Zeitverlauf von 2011 bis 2018 gewann Jena stetig an Einwohnern. Die kommunale Bevölkerungsprognose der Stadt Jena ging in der Real-Case-Variante für die Jahre 2019 bis 2025 von einem weiteren, leicht abgeschwächten Bevölkerungswachstum auf 109.998 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2025 aus. In der Worst-Case-Variante, der die Annahme einer wirtschaftlich ungünstigeren Entwicklung und eines stärkeren Fortzugs von Geflüchteten zugrunde liegt, wurde von einem Rückgang auf 106.725 Einwohner im Jahr 2025 ausgegangen.

Tatsächlich verlief die Einwohnerentwicklung bis 2021 noch etwas ungünstiger (▶siehe Abbildung 1) und setzte bereits 2019, also noch vor der Corona-Pandemie, ein. In dem ersten Prognosejahr 2019 lag die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz bereits rd. - 350 Personen deutlich unter der prognostizierten Zahl der Real-Case-Variante und war sogar um rd. 110 Personen niedriger als die Worst-Case-Variante. Mit Beginn der Corona-Pandemie 2020 stieg die Abweichung auf rd. - 1.210 Personen gegenüber der Real-Case- bzw. rd. - 490 Personen gegenüber der Worst-Case-Variante. 2021 hat sich die Abweichung gegenüber der Real-Case-Variante noch weiter auf - 1.540 Personen verstärkt, gegenüber der Worst-Case Variante jedoch auf - 210 Personen verringert.

Erst 2022 hat – bedingt durch den Zuzug Geflüchteter – der Ist-Wert die Worst-Case-Variante um rd. 1.010 Personen überschritten und sich der Real-Case-Variante wieder etwas mehr angenähert (- 940 Personen).

2023 bis 2025 entsprach der relative Rückgang zum Vorjahr mit - 0,3% bis - 0,4 % in etwa der

Worst-Case-Variante, die tatsächliche Einwohnerzahl lag jedoch 930 bis 1.110 Personen darüber. Gleichzeitig fiel die Einwohnerzahl um ca. 2.340 Personen (2025) niedriger aus als im Real-Case-Szenario. Insgesamt liegt die tatsächliche Entwicklung 2025 gegenüber dem Basisjahr (2018) mit - 1,2 % zwischen dem Real Case (+ 0,9 %) und dem Worst Case (- 2,1 %).

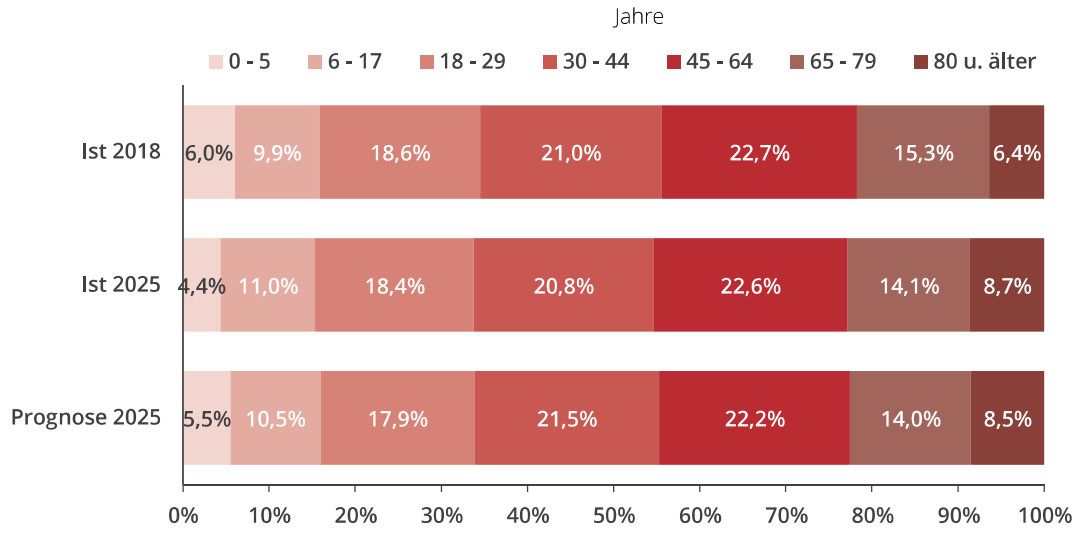
In der Regel verändert sich die Verteilung nach **Altersgruppen** in einer Stadt erst über einen längeren Zeitraum. Entsprechend gab es nur geringe Unterschiede zwischen den Ist-Werten von 2018 und 2025. Zugleich entsprechen die Ist-Werte 2025 in etwa den Prognose-Werten (▸ siehe Abbildung 2).

Eine Ursache für die ungünstigere Einwohnerentwicklung bis 2021 waren die **Wanderungssalden**, die deutlich niedriger ausfielen als erwartet (▸siehe Abbildung 3). Besonders ungünstig fiel der Wanderungssaldo im Pandemiejahr 2020 aus, statt eines vorausgeschätzten Gewinns von 230 Personen erfolgte tatsächlich ein Defizit von 557 Personen. 2021 fiel dank der Wanderungsgewinne die Abweichung gegenüber dem Prognose-Wert mit - 82 Personen etwas kleiner aus. 2022 sind wiederum die Wanderungsgewinne durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine um 974 Personen höher als erwartet ausgefallen.

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Jena werden die Wanderungsbewegungen nach verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten unterschieden, da für sie unterschiedliche Wanderungsdynamiken und -gründe angenommen werden können. Bei der vertiefenden Analyse wird deutlich, dass gegenüber dem Ausland 2019 der Saldo in etwa wie prognostiziert, 2020 aber deutlich stärker zurückgegangen ist. In dem Pandemiejahr 2020 gab es aufgrund der eingeschränkten Mobilität einen drastischen Rückgang der Zuzüge um 40 %, die Fortzüge sanken um 32 %. Das Nachlassen des Zuzugs ist dabei nicht auf einen Rückgang Schutzsuchender zurückzuführen. Ihre Zahl nahm 2019 und 2020 weiter leicht zu. Der Rückgang bei den ausländischen Studierenden fiel absolut betrachtet deutlich geringer aus als der Rückgang der entsprechenden Altersgruppe bei den Zuzügen aus dem Ausland. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Studierenden weiterhin studierte – aber online und somit nicht nach Jena zugezogen war.

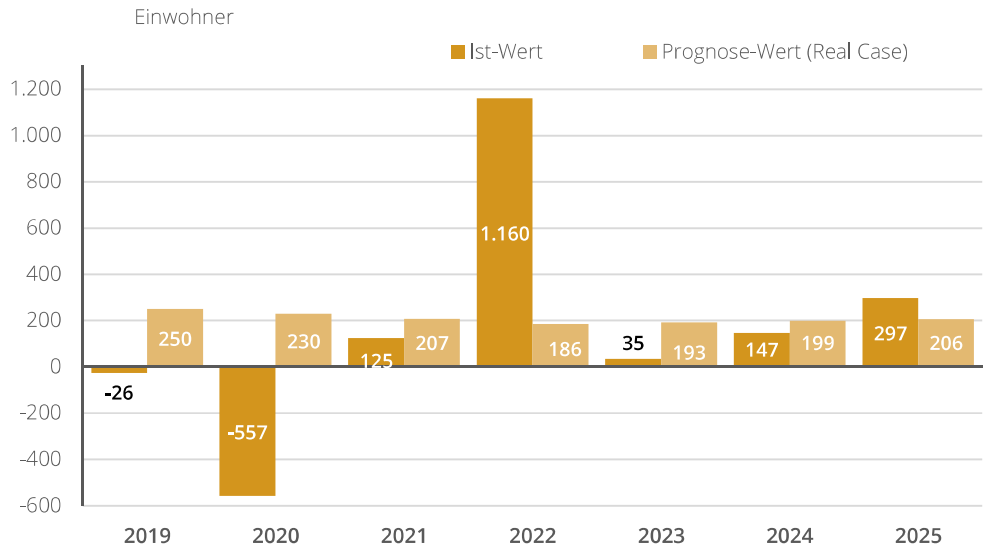
Im Real Case wurde dabei von einer weiteren Zunahme ausländischer Studierender analog der Vorjahre ausgegangen. 2021 konnte der Trend vor allem durch verstärkte Zuzüge und dadurch Wanderungsgewinne von + 973 Personen aus dem Ausland wieder aufgefangen werden. 2022 erreichten die Wanderungsgewinne aus dem Ausland mit + 2.337 den neuen Höchststand. Auch 2023, 2024 und 2025 lagen sie mit + 743, + 752 bzw. + 861 trotz des Rückgangs noch deutlich über den prognostizierten Werten.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 3 WANDERUNGSSALDO




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Eine vergleichbare Entwicklung der Wanderungen, auch wenn etwas abgeschwächt, trifft auf die Wanderungsverflechtungen mit den ostdeutschen Bundesländern insgesamt zu. Im Vergleich zu den westdeutschen Bundesländern sind Abweichungen gegenüber den Annahmen relativ gering. Deutlich ungünstiger fiel hingegen der Saldo mit dem Umland aus. Die Zuzüge haben sich verringert, die Wanderungsverluste haben 2020 mit – 500 Personen sogar den zweithöchsten Wert der letzten neun Jahre erreicht.

Seit 2023 haben die Verluste aufgrund der Immobilienkrise und dem damit verbundenen geringeren Einfamilienausbau im Umland abgenommen. Trotzdem hat insgesamt Jena in den sechs Jahren zwischen 2018 und 2025 per saldo fast 2.000 Einwohner an das Umland verloren, die Prognose ging von ca. - 1.400 aus.

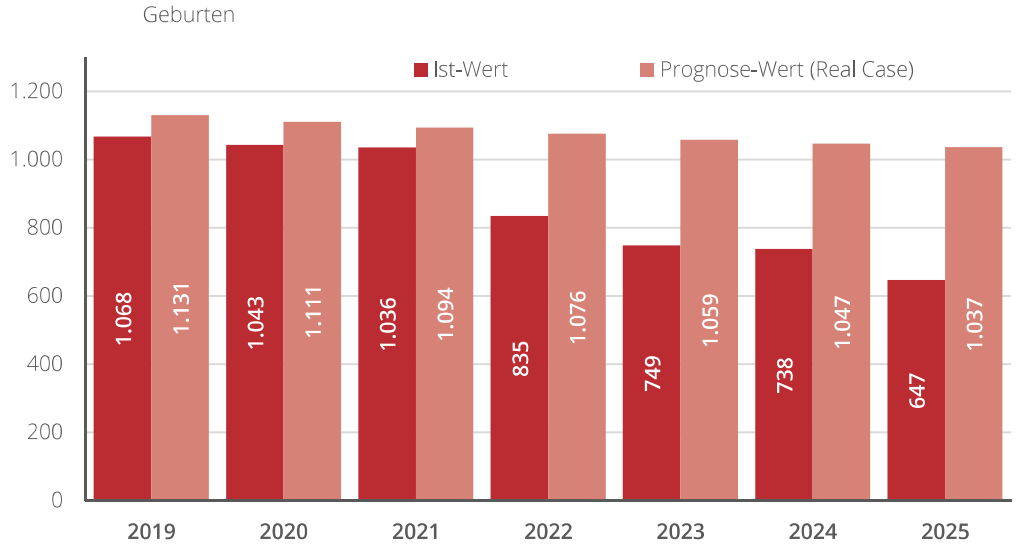
Auch der natürliche Saldo hat sich ungünstiger entwickelt als angenommen. Dieser war bereits 2019 negativ, prognostiziert war dies erst für 2020 und auch nicht in der Größenordnung. So lag die Zahl der **Geburten** in allen sieben Prognosejahren deutlich niedriger als erwartet, insbesondere ab 2022 (▶siehe Abbildung 3). Ursache ist die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunkene Geburtenrate, also die Zahl der Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren. Im Basisjahr 2018 war die Geburtenrate mit 50,7 Geburten noch relativ hoch. 2020 ging sie mit 48,0 bereits stärker zurück als prognostiziert (50,2), um dann extrem stark auf 37,6 (2022) bzw. 33,4 (2024) Geburten zurückzugehen. 2025 haben die Geburten sowohl absolut als auch relativ den historischen Tiefstand der letzten 30 Jahre erreicht, die Geburtenrate hat den Schwellenwert von 30 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren unterschritten.

Die Zahl der Geburten hängt natürlich auch von der **Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter** ab. In der Prognose wurde zwar der Rückgang in der Gruppe der 25- bis 30-Jährigen – die geburtenschwachen Jahrgänge aus Mitte der 1990er-Jahre – berücksichtigt. Allerdings hat die Zahl der 25- bis 30-jährigen Frauen um ca. 200 stärker abgenommen als prognostiziert. Der Rückgang betrifft ausschließlich deutsche Frauen. Bei den ausländischen Frauen war corona-bedingt hingegen der Zuzug geringer ausgeprägt als prognostiziert. Die Zahl der Geburten von Schutzsuchenden und auch die anderer Ausländerinnen ist aber in etwa konstant geblieben. Aktuell führt die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zwar zu einem Anstieg der gebärfähigen Frauen, die jedoch häufig ohne Männer kommen.

In der Real-Case-Variante wurde angenommen, dass die zusammengefasste Geburtenziffer je Frau bei den Personen ohne Fluchthintergrund bis 2035 konstant bleibt und das Durchschnittsalter der Frauen bei der Geburt bis 2035 um einen Monat pro Jahr leicht ansteigt. Letzteres dürfte sich in dem kurzen Betrachtungszeitraum noch nicht nennenswert ausgewirkt haben.

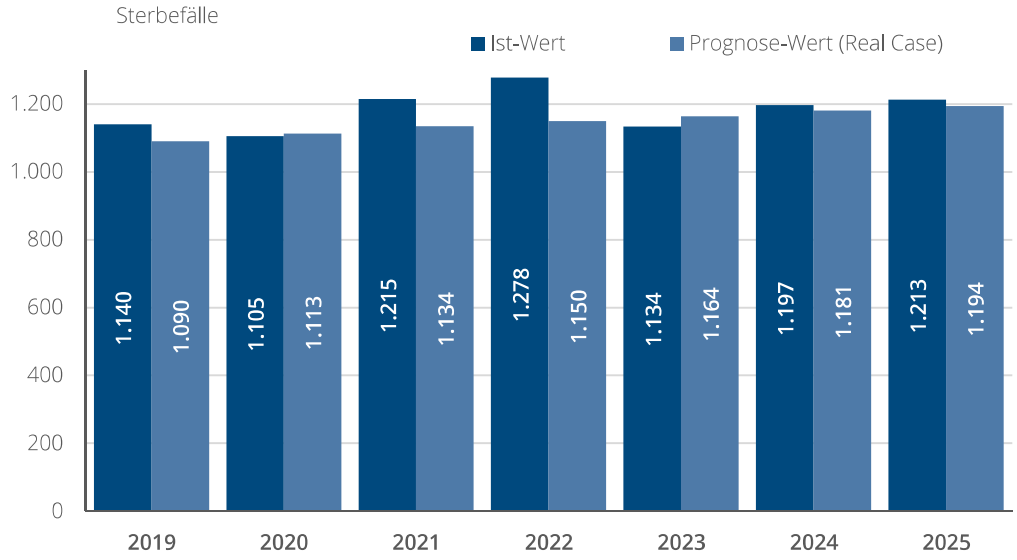
Grundsätzlich sind Geburtenraten stets größeren zufälligen Schwankungen unterworfen, sowohl innerhalb eines Jahres als auch zwischen den Jahren. Seit 2019 kann jedoch von einer Trendumkehr gesprochen werden, insbesondere bei dem massiven Rückgang seit 2022. Auch sind die Ursachen und die Dauer des Rückgangs ebenso unklar wie auch die Höhe des zukünftigen Niveaus der Geburtenrate. Wie in Kapitel A 1.1 ausgeführt, kann man aus der tieferen Datenanalyse erste vorsichtige Thesen ableiten. Das Phänomen lässt sich auch in allen anderen deutschen Städten bzw. sogar europaweit beobachten, wobei die Dimensionen unterschiedlich ausgeprägt sind. Die Ausprägung scheint in Großstädten etwas stärker zu sein als im ländlichen Raum, insbesondere auch in den Universitätsstädten. Als mögliche Ursachen lassen sich eine verschobene Familienplanung aufgrund von Pandemie (Post-Corona-Syndrom), darauffolgender Wirtschaftskrise, Krieg und unsicheren Zukunftsperspektiven vermuten. Insgesamt scheint eine große Zukunftsverunsicherung zu bestehen, die durch die sozialen Medien noch verstärkt wird. Augenblicklich ist zu erwarten, dass 2026 noch ähnlich ausfallen könnte wie 2025. Ob danach ein weiterer Rückgang oder eher ein Nachholeffekt zu erwarten ist, bleibt abzuwarten. Die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage waren bislang eher gering, da weniger Geburten zuerst einmal nicht weniger Haushalte, sondern kleinere bedeuten. Es zeigen sich aber bereits die Auswirkungen auf die Infrastruktur zum Beispiel in der Reduzierung der Kitakapazitäten.

ABB. 4 GEBURTENFÄLLE




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 5 STERBEFÄLLE




Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Grundsätzlich zeichnet sich für Jena ein langfristiger Trend leicht steigender **Sterbefälle** ab (▶siehe Abbildung 5). Die Sterbefälle lagen im Jahr 2019 mit + 50 leicht über dem prognostizierten Wert, was aber im Bereich üblicher Schwankungen liegt. Im Pandemiejahr 2020 hingegen lagen die Sterbefälle fast exakt auf dem Niveau des Real Case. Somit ließ sich für Jena anfänglich keine corona-bedingte Übersterblichkeit feststellen. Das bedeutet, dass die Corona-Pandemie 2020 zunächst nicht zu einer überdurchschnittlichen Sterberate geführt hat oder sie durch die geringere Inzidenz anderer Todesursachen ausgeglichen wurde. Dies änderte sich mit dem Aufkommen der Delta-Variante, sodass die Zahl der Sterbefälle 2021 deutlich angestiegen ist und 81 Sterbefälle über dem prognostizierten Wert lag. 2022 nahmen die Sterbefälle noch weiter zu und lagen mit + 128 deutlich über den Prognosewerten. 2023 ist kein Corona-Effekt mehr zu verzeichnen, die Sterbefälle liegen sogar um 30 unter den prognostizierten Werten (Echoeffekt). 2024 und 2025 war die Differenz zwischen Ist und Prognose nur sehr gering.

In der Real-Case-Variante wurde angenommen, dass die **Lebenserwartung** bis 2035 bei den Männern um 2,7 Jahre und bei den Frauen um 1,7 Jahre zunimmt, und die Sterberate je Altersjahrgang wurde entsprechend angepasst. Die Zahl der Sterbefälle ist dann abhängig von der Entwicklung der Altersgruppen. Die Zunahme der Senioren, insbesondere der Hochaltrigen, in Jena führt zu einer Zunahme der Sterbefälle. Die Zahl der Senioren, sowohl die der jüngeren Senioren als auch die der Hochaltrigen ist fast so hoch wie prognostiziert. (▶siehe Kapitel C 1.1, Abbildung 2) Allerdings ist der Anstieg der Sterbefälle derzeit etwas höher als der Anstieg der Hochaltrigen. Auch ist der Zeitraum 2019 bis 2025 zu kurz, um eine abschließende Wertung hinsichtlich der Richtigkeit der Annahmen vornehmen zu können. Da die tatsächlichen Werte in etwa im Trend liegen, dürfte die Prognose die zukünftige Entwicklung gut abbilden.

ABB. 6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

| | Ist-Wert | | | Prognose-Wert | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 absolut | 2025 absolut | Veränderung in % | 2025 absolut | Veränderung in % |
| West/Zentrum | 24.805 | 24.416 | -1,6% | 25.004 | 0,8% |
| Nord | 20.309 | 20.680 | 1,8% | 21.387 | 5,3% |
| Ost | 16.024 | 16.185 | 1,0% | 16.360 | 2,1% |
| Lobeda | 24.353 | 23.472 | -3,6% | 23.695 | -2,7% |
| Winzerla | 14.416 | 13.961 | -3,2% | 14.325 | -0,6% |
| Ortschaften | 9.093 | 8.944 | -1,6% | 9.227 | 1,5% |
| **Gesamt Jena** | **109.000** | **107.658** | **-1,2%** | **109.998** | **0,9%** |

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

In der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 wird davon ausgegangen, dass sich die einzelnen **Planungsräume** unterschiedlich entwickeln. Gründe dafür sind der Zuzug von außerhalb, der vor allem die Kernstadt bevorzugt, die innerstädtischen Umzüge sowie der unterschiedliche natürliche Saldo in den einzelnen Planungsräumen. Eine differenzierte Analyse der einzelnen Komponenten auf Ebene der Planungsräume verdeutlicht, dass sich die dargestellten gesamtstädtischen Entwicklungen auf die einzelnen Planungsräume unterschiedlich stark auswirken, wobei auch hier die corona-bedingten Entwicklungen und der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine das übrige demographische Geschehen überlagern.

Waren noch bis 2022 Nord, Ost und die Ortschaften weniger davon betroffen, zeigte 2023 nur Nord eine positive Entwicklung, auch wenn der Einwohnerzuwachs gegenüber der Prognose um 270 Personen geringer ausfiel. Aktuell ist wieder ein Rückgang zu beobachten, wobei die Differenz gegenüber dem Real Case bei 700 Personen liegt (▸siehe Abbildung 6). Planungsraum Ost und die Ortschaften sind noch bis 2022 in etwa den prognostizierten Trends gefolgt. In den Ortschaften lag der Zuwachs sogar noch leicht über dem Prognosewert, was in diesem Fall auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen war. 2023 bis 2025 gingen auch hier die Einwohnerzahlen zurück, insgesamt liegen sie ca. 280 Personen unter dem Real Case. Ost hat durch die Einwohnerzunahme 2024 die Differenz zum Prognosewert wieder auf – 70 verkleinert, 2025 stieg die Differenz auf – 175 an.

Am stärksten schlug sich der tatsächliche Einwohnerrückgang und somit auch die Abweichung gegenüber der Prognose zunächst in Lobeda nieder. 2021 lag die Einwohnerzahl um - 800 Personen niedriger als prognostiziert. Dies war im Wesentlichen auf die ausgebliebenen Zuzüge insbesondere bei den Studierenden zurückzuführen, für die Lobeda einen wichtigen Ankunfts- bzw. Wohnort darstellt. Allerdings hat Lobeda 2022 am stärksten von dem Zuzug der Geflüchteten aus der Ukraine profitiert, wodurch die Abweichung zu dem Prognosewert reduziert werden konnte. So ging bis 2025 die Zahl der Einwohner in Lobeda auf das Niveau von 2021 zurück, was einer Abweichung gegenüber der Prognose von nur - 220 Einwohnern entspricht.

Auch Winzerla hat anstatt des vorausgeschätzten ausgeglichenen Saldos bis 2025 einen Rückgang zu verzeichnen. Obwohl der tatsächliche Einwohnerrückgang prozentual geringer ausgefallen ist als in Lobeda, ist die Abweichung gegenüber der Prognose mit - 360 Einwohner stärker.

Bemerkenswert ist, dass sich in West/Zentrum die Gruppe der 18- bis 27-Jährigen in etwa wie prognostiziert entwickelt hat, da auch dieser Planungsraum ein typischer Ankunftsort Studierender ist. Dies ist ein Indiz für die Richtigkeit einer Annahme in der Worst-Case-Variante, dass bei einem sich entspannenden Wohnungsmarkt die Zuzüge nach West/Zentrum wegen des attraktiveren Wohnungsangebotes weniger zurückgehen als in Lobeda.

ABB. 7 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

| | Ist-Wert 2018 absolut | 2025 absolut | Veränderung in % | Prognose-Wert 2025 absolut | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|---|
| West/Zentrum | 15.138 | 15.270 | 0,9% | 15.393 | 1,7% |
| Nord | 11.149 | 11.739 | 5,3% | 11.700 | 4,9% |
| Ost | 8.415 | 8.615 | 2,4% | 8.570 | 1,8% |
| Lobeda | 13.710 | 13.250 | -3,4% | 13.627 | -0,6% |
| Winzerla | 8.542 | 8.491 | -0,6% | 8.581 | 0,5% |
| Ortschaften | 4.098 | 4.218 | 2,9% | 4.206 | 2,6% |
| **Gesamt Jena** | **61.052** | **61.583** | **0,9%** | **62.077** | **1,7%** |

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Trotzdem lag – durch die Entwicklung in den anderen Altersgruppen – die Einwohnerzahl in West/Zentrum 2021 - 240 Personen und 2022 - 120 Personen unter dem prognostizierten Wert. In den Folgejahren stieg der Unterschied gegenüber der Prognose auf – 590 Personen (2025) an.

Der Einwohnerrückgang zwischen 2018 und 2025 überträgt sich insgesamt noch nicht 1:1 auf die Entwicklung der Zahl der **Haushalte** (▸ siehe Abbildung 8). Die statistischen Privathaushalte haben noch bis 2022 sogar leicht zugenommen, allerdings mit insgesamt 500 Haushalten etwas geringer als vorausgeschätzt. durch einen bedeutenden Anstieg der 1-Personen-Haushalte um 2.340 anstatt der prognostizierten + 1.030 (▸siehe Abbildung 8). Hierin ist allerdings zum Teil auch der statistische Effekt durch die Zunahme nicht abgemeldeter Einwohner mit Nebenwohnsitz enthalten. Bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen ist die Prognose von einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Tatsächlich stieg die Zahl 2020 noch deutlich an, blieb aber 2021 mehr oder weniger stabil und ging bis 2025 wieder auf das Niveau vom Basisjahr zurück, sodass der Saldo ausgeglichen ist. Dadurch ergibt sich absolut eine Abweichung gegenüber der Prognose.

Die Zahl der 4-Personen-Haushalte traf 2023 und 2024 sogar genau den prognostizierten Wert, auch 2025 weicht sie nur leicht ab. Im Vergleich dazu hat sich die Zahl der Haushalte mit zwei und vor allem die mit drei Personen deutlich negativer entwickelt als angenommen.

ABB. 8 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE NACH GRÖßE

| | Ist-Wert 2018 absolut | 2025 absolut | Veränderung in % | Prognose-Wert 2025 absolut | Veränderung in % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Person | 31.753 | 34.094 | 7,4% | 33.323 | 4,9% |
| 2 Personen | 17.872 | 16.494 | -7,7% | 17.104 | -4,3% |
| 3 Personen | 6.085 | 5.617 | -7,7% | 6.191 | 1,7% |
| 4 Personen | 3.994 | 4.040 | 1,2% | 4.074 | 2,0% |
| 5 u.m. Personen | 1.348 | 1.338 | -0,7% | 1.384 | 2,7% |
| **Gesamt Jena** | 61.052 | 61.583 | 0,9% | 62.077 | 1,7% |

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Unter den Planungsräumen spiegelt sich der Einwohnerrückgang nur in Lobeda bei den Haushalten direkt wider. In Winzerla fällt der Rückgang bei den Haushalten deutlich geringer aus, prognostiziert wurde ein leichter Anstieg. Bei Ost verläuft die Entwicklung der Haushalte sogar positiver als die Einwohnerentwicklung, sodass die Zahl leicht über den prognostizierten Werten liegt. Auch in den Ortschaften war der Anstieg bis 2025 etwas stärker als erwartet. In West/Zentrum entsprach die Zahl der Haushalte noch 2024 mehr oder weniger dem Real Case, aktuell läuft die tatsächliche Entwicklung etwas ungünstiger als prognostiziert.

2025 hatte das **TLS** eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis 2045 gerechnet – in Anlehnung an die Variante 2 der 16. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes sowie auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022.[2] Die Annahmen und Berechnungen erfolgten auf Ebenen der Landkreise und kreisfreien Städte und wurden zu Ergebnissen für Thüringen aggregiert (Bottom-Up-Ansatz). Dabei wurden gegenüber den vorherigen Vorausberechnungen aufgrund abweichender Entwicklung in den letzten Jahren einige Annahmen angepasst.

Hinsichtlich der altersspezifischen Geburtenraten der 15- bis 49-jährigen Frauen wird angenommen, dass diese bis 2035 auf den Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2024 konstant bleibt und danach bis zum Jahr 2045 auf den Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 ansteigt. Dabei wird ein höherer Anteil ausländischer Frauen mit einer höheren Geburtenrate berücksichtigt. Dies bedeutet für Jena, dass die Geburten kontinuierlich von 660 auf 910 steigen.

Des Weiteren wird eine Zunahme der kreisspezifischen Lebenserwartung um 2,6 Jahre bei Männern und um 1,2 Jahre bei Frauen bis 2045 angenommen. Dies bedeutet, dass in Jena in etwa gleichbleibende 1.270 Sterbefälle pro Jahr (+/- 50) erwartet werden. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass sich der Sterbeüberschuss im Zeitverlauf auf - 310 in etwa halbiert.

Die Annahmen Wanderungen werden nach Regionen differenziert, und zwar

- wird innerhalb Thüringens von einem fortgesetzten Trend,
- bei den Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern von sinkenden Wanderungsverlusten und
- gegenüber dem Ausland von konstanten Wanderungsgewinnen ausgegangen.

In der Summe wird für Jena ab 2025 bis 2045 von einem jährlichen Bevölkerungsrückgang zwischen - 140 (2045) und - 770 (2027) ausgegangen. Insgesamt entspricht dies einem Rückgang von 7.780 Einwohnern mit Hauptwohnsitz. Im Durchschnitt wäre dies ein Rückgang von 0,35 % pro Jahr, was dem Durchschnitt der vergangenen Jahre des Worst Case entspricht.

[2] Siehe Fußnote 1.

# 2 QUALITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

In Kapitel B 1 wurde der Frage nachgegangen, wie viele Wohnungen zukünftig benötigt werden. Dies ist aber nur eine – die quantitative – Seite der Wohnungsnachfrage, die andere ist die qualitative, also die Frage, welche Art Wohnungen gebraucht werden. Art bezieht sich dabei auf unterschiedliche Qualitäten der Wohnungen, Größen, (Miet-)Preishöhen und gewünschten Wohnlagen. Die Beantwortung dieser Frage ist eine recht komplexe Aufgabe, der in den folgenden Kapiteln nachgegangen werden soll. In Kapitel B 2 werden zum einen die grundsätzlichen Einflussfaktoren der qualitativen Wohnungsnachfrage erörtert und zum andern die Dimension unterschiedlicher Wohnvorstellungen dargestellt. Im Teil C wird dann die spezifische Nachfrage verschiedener Zielgruppen vertieft. Mit der Identifizierung unterschiedlicher Nachfragegruppen und ihren diversen Anforderungen an das Wohnungsangebot können dann für Jena typische Wohnungsmarktsegmente abgeleitet werden.

## 2.1 EINFLUSSFAKTOREN DER QUALITATIVEN WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Menschen haben recht unterschiedliche Vorstellungen davon, wie sie am liebsten wohnen möchten oder welche Wohnsituation akzeptabel ist. Dabei lassen sich aller Individualität zum Trotz verschieden typische Gruppen beschreiben. Dies ist hilfreich, weil mit diesem Wissen eine Wohnungspolitik sowie eine Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung betrieben werden kann, mit der die Wünsche der Jenaer Bevölkerung besser befriedigt werden können.

Bei der Beschreibung Wohnraum nachfragender Haushalte kann nach sozio-strukturellen, ökonomischen und ideellen Dimensionen unterschieden werden. Entsprechend ist die Nachfrage Abhängig ...

### ... von der Haushaltsgröße

So suchen zum Beispiel 1-Personen-Haushalte zumeist eher kleinere Wohnungen als Familien. Das Verhältnis von Haushalts- zu Wohnungsgröße kann man aber nicht normativ festsetzen, denn 1-Personen-Haushalte wollen teilweise auch drei oder vier Zimmer bewohnen. Zu berücksichtigen ist auch der Remanenzeffekt, das heißt beispielsweise, das Ehepaar bleibt nach Auszug der Kinder weiter in der großen Wohnung wohnen.

### ... von Lebensphase und Alter

Je nachdem wie alt man ist und in welcher Lebensphase man sich befindet, kommt der Wohnung eine unterschiedliche Bedeutung zu und muss unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Typische Beispiele sind die kleine und preiswerte Starter-Wohnung oder das studentische Wohnen oder aber auch eine altersgerechte Wohnung, die über eine altersgerechte Ausstattung und ein entsprechendes Wohnumfeld verfügen muss.

### ... vom Einkommen

Die Frage, wie viel kann ich oder will ich für eine Wohnung bezahlen, führt zur Herausbildung verschiedener Preissegmente wie dem preiswerten Wohnen oder auch gehobene Wohnungsangebote. Dabei ist nicht nur die Quadratmeter-Miete, sondern auch die Gesamtmiete als Maßstab zu verwenden, da die Anpassung der Wohnwünsche und Wohnkosten immer über die Relation von Quadratmeter-Miete zu Wohnungsgröße erfolgt.

Die Bedeutung dieser Dimensionen wird im Teil C am Beispiel verschiedener Zielgruppen verdeutlicht. Im Folgenden wird zuerst der Tatsache nachgegangen, dass soziostrukturelle und sozioökonomische Merkmale wie Haushaltsgröße, Alter oder Einkommen die Wohnungsnachfrage nur teilweise erklären können. Beispielsweise fragen nicht alle jungen Familien mit zwei Kindern und ähnlichem Einkommen ein Eigenheim auf der grünen Wiese nach, sondern auch Mietwohnungen in integrierten städtischen Lagen, preiswerte und kompakte Wohnungen in Großwohnsiedlungen oder großzügige Eigentumswohnungen in Stadtrandlage. Diese Unterschiede haben ihre Ursache in der ideellen Dimension der Wohnungsnachfrage.

Mit der **ideellen Dimension** sind Grundeinstellung zum Wohnen und der Lebensstil gemeint. Dabei handelt es sich nicht um spontane Wohnwünsche, sondern um langfristig angelegte subjektive Orientierungen des Wohnens. In der Sozial- und Marktforschung wurden im Laufe der Zeit verschiedene Modelle der Erfassung und Beschreibung entwickelt, ein häufig anzutreffendes sind zum Beispiel die sogenannten Sinus-Milieus. Im Bereich des Wohnens hat sich seit 2008 ein speziell für die Wohnungswirtschaft entwickeltes Nachfragemodell bewährt. Dieses Modell typisiert Wohnvorstellungen zu sechs sogenannten Wohnkonzepten, die zusammen mit den sozioökonomischen Faktoren, die Wohnungsnachfrage sehr gut beschreiben.[1]

## 1.1 WOHNKONZEPTE IN JENA

Die Wohnkonzepte beschreiben unterschiedliche Gruppen, die sich hinsichtlich ihrer subjektiven Werte- und Wohnvorstellungen ähneln. Ihnen können dann typische Merkmale der Wohnungsnachfrage zugeordnet werden. In Abbildung 1 sind die Wohnkonzepte mit ihren Bezeichnungen und Merkmalen als Überblick zusammenfassend dargestellt (▶siehe auch die ausführliche Beschreibung im Anhang dieses Kapitels).

Empirische Basis für dieses Modell sind bundesweite Befragungen, die in regelmäßigen Abständen wiederholt werden. Dadurch lassen sich auch Veränderungen im Zeitverlauf ermitteln, denn die Wohnkonzepte sind ein dynamisches Modell, und zwar in dreierlei Hinsicht:

ABB. 1 WOHNKONZEPTE

| Wohnkonzept | wichtige Merkmale | |
|---|---|---|
| konventionell | • hohe Lebenszufriedenheit<br>• man hat sich eingerichtet<br>• ruhige Wohnlage<br>• konventionelle Wohnung<br>• gute Qualität, hohe Funktionalität und Effizienz<br>• altersgerechtes Wohnen |  |
| kommunikativ | • Gemeinschaft und Netzwerke wichtig<br>• Wohnen als Lebensgefühl<br>• urbanes Umfeld<br>• moderne Ausstattung, offene Grundrisse<br>• flexibel, mobil und dynamisch<br>• stark nach Außen orientiert |  |

[1] Das Modell wurde im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) erarbeitet. Vgl. GdW Branchenberichte Wohntrends 2020 (von 2008), Wohntrends 2030 (von2013) und Wohntrends 2035 (von 2018).

| Wohnkonzept | wichtige Merkmale | |
|---|---|---|
| häuslich | • Nachbarschaft/Umfeld wichtig<br>• Wohnung als Mittelpunkt<br>• große Wohnung/Haus<br>• Raum für Begegnung<br>• Umweltbewusstsein<br>• familiärer Lebensstil (nicht nur Familien, auch Postfamilienphase) |  |
| anspruchsvoll | • Leistung und Optimierung, Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen<br>• hohe Anforderungen<br>• vielseitig interessiert<br>• Raum für Individualität, Arbeiten<br>• hohes Umweltbewusstsein |  |
| bescheiden | • geringe Ansprüche<br>• klassische Geschosswohnung<br>• einfache, ordentliche Ausstattung<br>• sehr geringe Mobilität<br>• Sauberkeit und Sicherheit wichtig<br>• hohe Verbundenheit mit Standort<br>• altersgerechtes Wohnen |  |
| funktional | • wenig materielle Optionen<br>• Lebensunzufriedenheit<br>• einfache Ausstattung<br>• preiswerter Wohnraum |  |

Grundlage und Grafiken: GdW Branchenbericht 7: Wohntrends 2035
Darstellung: Timourou

- So führt der gesellschaftliche Wandel wie der Wertewandel von materiellen zu postmateriellen Werten oder die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und -formen zu einer Verschiebung der Anteile zwischen den Wohnkonzepten.
- Neue Trends zum Beispiel hinsichtlich digitaler Ausstattungsmerkmale einer Wohnung können neu aufgenommen werden. Dabei kann zugleich identifiziert werden, wer die Träger neuer Trends sind, denn bei Weitem nicht alle Haushalte wollen stets das Neueste.
- Auch können sich die Wertvorstellungen eines Haushalts im Laufe der Jahre verändern, sodass sie ihr Wohnkonzept ändern. Ein typisches Beispiel sind junge kommunikative Haushalte, denen später häusliche Werte wichtiger werden.

Zwischen den Wohnkonzepten gibt es auch Überschneidungen in unterschiedlichem Ausmaß, sodass die Wohnkonzepte teilweise ähnliche Wohnungen nachfragen. Damit kommt es in der Realität zu einem Mix, wobei bei allgemeineren Merkmalen wie der Wohnlage die Differenzen geringer

sind und bei der konkreten Wohnungsausstattung am größten.

Die Wohnungsnachfrage ändert sich aufgrund demographischer Prozesse, gesellschaftlichen Wertewandels oder Innovationen grundsätzlich wesentlich schneller als das Wohnungsangebot. Darum muss das Wohnungsangebot ständig in quantitativer und qualitativer Hinsicht angepasst werden, was wiederum Auswirkungen auf die Stadtentwicklung hat.

Da Wohnkonzepte in jeder Gemeinde unterschiedlich stark vertreten sind, wurden diese 2011 anhand einer Haushaltebefragung konkret für Jena ermittelt, um damit Art und Umfang von Wohntrends zu erfassen. Im Ergebnis waren **2011** die konventionellen, kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Wohnkonzepte mit jeweils ca. 20 % vertreten, während die bescheidenen und funktionalen Wohnkonzepte mit rd. 15 % und 5 % eine geringere Rolle spielten (▶siehe Abbildung 2).

Die Befragung konnte in Jena in den folgenden Jahren leider nicht wiederholt werden, anhand der erhobenen Grundstruktur können jedoch die Ergebnisse der bundesweiten Untersuchungen in gewissen Umfang auf Jena übertragen werden. Damit ergeben sich zwar keine exakten Anteile mehr für Jena, aber in Kombination mit der amtlichen Statistik können die grundsätzlichen Trends (Stand beschrieben werden. Im Ergebnis sind für den Zeitraum von **2011 bis 2018** in Jena folgende Faktoren besonders ausschlaggebend für die Entwicklung der Wohnkonzepte:

### Mehr Senioren

Von 2011 bis 2018 stieg die Anzahl der Senioren oder der 65-Jährigen und älter in Jena um 10 %. Unter den Senioren sind konventionelle und bescheidene Haushalte überrepräsentiert und kommunikative und anspruchsvolle Haushalte unterrepräsentiert. Vorerst ohne Berücksichtigung von Verhaltensänderungen bewirkt die Zunahme der Senioren im benannten Zeitraum einen Anstieg der konventionellen und bescheidenen Haushalte um jeweils rd. 0,3 Prozentpunkte.

### Mehr Familien

Haushalte mit Kindern nahmen von 2011 bis 2018 deutlich zu (+18 %). Im Gegensatz zu den Senioren sind unter den Familien die anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte deutlich überrepräsentiert und vor allem die konventionellen Haushalte unterrepräsentiert. Wenn auch hier vorerst von keiner Verhaltensänderung ausgegangen wird, bewirkte die Zunahme an Familien einen Anstieg der anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte um jeweils rd. 0,2 Prozentpunkte.

### Mehr Migranten

Durch die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren nahm die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund in Jena um rd. 75 % zu. Im Vergleich zu Personen ohne Migrationshintergrund sind bei ihnen kommunikative, häusliche und funktionale Haushalte überrepräsentiert und vor allem konventionelle unterrepräsentiert. Allein die Zunahme der Personen mit Migrationshintergrund bewirkte einen Anstieg der kommunikativen, häuslichen und funktionalen Haushalte um jeweils rd. 0,3 Prozentpunkte.

### Gesellschaftlicher Wertewandel

Diese Dimension ist sehr vielseitig und komplex. Einige grundlegende Trends der letzten Jahre bilden die bundesweiten Untersuchungen ab. So nahmen insbesondere in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen postmaterielle Wertüberzeugungen zu. Dies ist ein schleichender Prozess, welcher in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Dies führte vor allem zu einem Wechsel vom anspruchsvollen zum kommunikativen Wohnkonzept. Der Umfang wird auf ungefähr 0,5 Prozentpunkte geschätzt.

Soziale Netzwerke haben in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen, was sich im Wesentlichen auf eine Zunahme der häuslichen und kommunikativen Wohnkonzepte zulasten der anspruchsvollen und bescheidenen Wohnkonzepte um schätzungsweise zusammen 0,5 Prozentpunkte auswirkte.

An dritter Stelle seien die Bildungsexpansion und der zunehmende Wohlstand zu benennen. Im bundesweiten Vergleich wirkt sich dieser Prozess in Jena angesichts eins ohnehin überdurchschnittlichen Niveaus geringfügig aus. Die damit zusammenhängende Abnahme bescheidener und funkti-

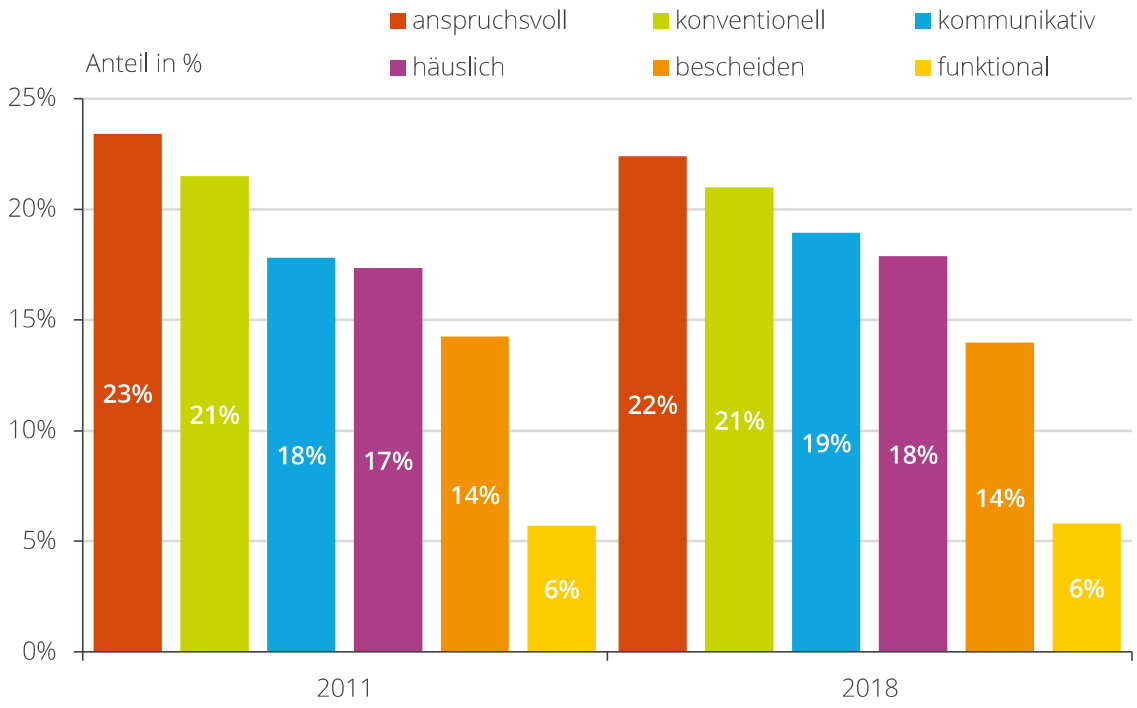
onaler Haushalte um zusammen rd. 0,3 Prozentpunkte bewirkt eine Zunahme der kommunikativen, anspruchsvollen und häuslichen Haushalte.

In der Summe führen diese benannten Prozesse zu einer geringfügigen Verschiebung zugunsten kommunikativer und häuslicher Haushalte sowie zulasten anspruchsvoller, konventioneller und bescheidener Haushalte (▶siehe Abbildung 2).

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

- Der prognostizierte Alterungsprozess und die Zunahme der Senioren um fast 10 % bewirkt eine Zunahme konventioneller und bescheidener Haushalte (▶siehe Kapitel B 1).
- Die erwartete Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) um rd. 5 % führt zu einer geringfügigen Abnahme häuslicher Wohnkonzepte.
- Die Wanderungsgewinne und folglich die Zunahme der Personen mit Migrationshintergrund um schätzungsweise 60 % bewirkt eine Zunahme kommunikativer, häuslicher und funktionaler Haushalte.
- Die Digitalisierung und das digitale Wohnen gewinnen an Bedeutung und diesbezüglich sind vor allem kommunikative, häusliche und anspruchsvolle Haushalte offen eingestellt.
- Soziale Netzwerke, Gemeinschaftswohnen, Co-Housing etc. bleiben auch in Zukunft Nischenprodukte, allerdings gewinnen sie bei kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Haushalten weiterhin an Bedeutung.
- Postmaterielle Werte werden ebenfalls weiterhin zunehmen und vor allem den Anteil kommunikativer, häuslicher und bescheidener Haushalte erhöhen.
- Die Präferenz urbaner Wohnformen in Gebieten mit einer hohen Nutzungsmischung sowie kurzer Wege und Angebote einer nachhaltigen Mobilität werden sich stärker etablieren und einen steigenden Anteil insbesondere der häuslichen, anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte bewirken.

ABB. 2 ÜBERSCHLÄGIGE VERTEILUNG DER WOHNKONZEPTE 2011 UND 2018 IN JENA




Datengrundlage: Haushaltsbefragung der Stadt Jena 2011; Wohntrends 2020, 2025 und 2035 vom GdW
Berechnungen/Darstellung: Timourou

In der Summe der Prozesse – die teilweise gegenläufig sind – ist mit einer weiteren Abnahme des konventionellen Wohnkonzeptes und damit einem Rückgang klassischer Wohnungsnachfrage zu rechnen. Im Gegenzug ist eine leichte Verschiebung der Wohnkonzepte zugunsten der häuslichen und kommunikativen Wohnkonzepte zu erwarten und damit einhergehend eine Zunahme der Nachfrage nach urbaneren Wohnformen und -standorten.

Offen ist, inwieweit sich die Zahl bescheidender Haushalte verändern wird, da auf der einen Seite typische Träger dieses Konzeptes im Seniorenalter abnehmen, auf der anderen Seite bei jüngeren Haushalten teilweise eine Zunahme an „Bescheidenheit“ festzustellen ist.[2]

[2] Wohntrends 2035 GdW- Branchenbericht 7

# ANHANG: WOHNKONZEPTE IN JENA

## KONVENTIONELLE HAUSHALTE

- Das konventionelle Wohnkonzept ist das zweitwichtigste in Jena.
- Die konventionellen Haushalte stellen eine relativ stabile und treue Zielgruppe dar, die ihre Wohnwünsche größtenteils bereits realisiert hat.
- Die größten Gruppen sind vor allem Paare mittleren Alters und Seniorenpaare sowie Familien.
- Sie verfügen überwiegend über eine mittlere bis hohe Wohnkaufkraft.
- Entsprechend weisen sie die höchste Eigentümerquote auf und bewohnen überdurchschnittlich häufig Einfamilien-, Reihen-, Doppelhäuser in kleinteiligen Wohngebieten sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften.
- Als Mieter bevorzugen sie die Siedlungsbauweise oder Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise, entscheidend sind hierbei eine gute Wohnqualität und eine ruhige Wohnlage, während Zentrumsnähe eine geringere Bedeutung hat.
- Sie sind mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden, da sie weitgehend den Wohnwünschen entspricht, folglich weisen sie eine geringe Wohnmobilität auf.
- Die damit verbundene lange Wohndauer führt zu einer relativ geringen Durchschnittsmiete.
- Aufgrund des hohen Seniorenanteils wird zukünftig die altersgerechte Anpassung der Wohnungen das wichtigste Thema sein.

## KOMMUNIKATIVE HAUSHALTE

- Das kommunikative Wohnkonzept ist in Jena aufgrund des hohen Studentenanteils überproportional vertreten.
- Entsprechend gehören insbesondere junge Singles und Paare, aber auch ein Teil der Familien hinzu.
- Die kommunikativen Haushalte zeigen eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Sie zahlen jedoch oft sehr hohe Mieten und gehören zu den Nachfragegruppen mit der höchsten Mietbelastung in Jena.
- Diese jungen Haushalte zeichnen sich durch eine hohe Mobilität und Flexibilität aus und zeigen insgesamt eine hohe Fluktuation. Daher wohnen sie schwerpunktmäßig zur Miete.
- Dabei sind urbanes Umfeld sowie Gemeinschaft und Netzwerke entscheidend. Zentralität hat eine sehr hohe Bedeutung.
- Bevorzugt werden vor allem innerstädtische Altbaugebiete in der Kernstadt. Aufgrund der geringen Wohnkaufkraft und hoher Mietbelastungen bewohnen sie jedoch oft auch Plattenbauwohnungen, insbesondere in Nord und Lobeda.

## HÄUSLICHE HAUSHALTE

- Häusliche Haushalte gehören zu den wichtigsten Nachfragegruppen in Jena.
- Für diese Haushalte stellen Wohnung und Nachbarschaft den Mittelpunkt dar.
- Der Eigentümeranteil ist sehr hoch. Die Zentralität spielt hingegen eine geringe Rolle.
- Diese Haushalte verfügen vorwiegend über eine mittlere (bis hohe) Wohnkaufkraft.
- Das häusliche Wohnkonzept ist nicht nur unter Familien, sondern auch unter Paaren und Singles stark vertreten. Bei den letzteren handelt es sich überwiegend um Haushalte in postfamiliärer Phase.
- Entsprechend unterscheidet sich auch die Wohnungsnachfrage oder die Wohnsituation dieser Untergruppen:

Die Haushalte in postfamiliärer Phase zogen noch als Familien in den 1970er und 1980er-Jahren in die damals als Familienwohngebiete neu gebauten Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla und wohnen auch weiterhin dort. Für diese sind eine entsprechend lange Wohndauer und eher mittlere Mieten charakteristisch.
Haushalte mit Kindern mit häuslichen Wohnkonzept bevorzugen hingegen Altbaustandorte und kleinteilige Wohngebiete.
- Insgesamt zeigen die häuslichen Haushalte eine hohe Wohnzufriedenheit.

## ANSPRUCHSVOLLE HAUSHALTE

- Haushalte mit anspruchsvollen Wohnkonzepten stellen die wichtigste Nachfragegruppe in Jena dar.
- Das Konzept ist insbesondere unter Familien sowie jungen Singles und Paaren, hierunter auch unter Studenten (insbesondere als Wohngemeinschaften), stark verbreitet.
- Je nach Alter und Stellung im Lebenszyklus können sie eine geringe, mittlere oder hohe Wohnkaufkraft aufweisen.
- Diese leistungsorientierten Haushalte haben hohe Anforderungen an das Wohnen und versuchen die Wohnsituation – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – stets zu optimieren. Maßgebend ist das Preis-Leistungs-Verhältnis.
- Daher sind für sie hohe Unzufriedenheit und geringe Wohndauer charakteristisch.
- Zentralität hat eine hohe Bedeutung.
- Je nach Kaufkraft bewohnen sie unterschiedliche Wohngebiete in Jena. Als Studenten bevorzugen sie innerstädtische Altbaugebiete, als Familien teilweise Altbaugebiete und teilweise kleinteilige Bebauung.
- Entsprechend wohnen sie vorwiegend in den Planungsräumen West, Ost und in den Ortschaften.
- Diese Haushalte zahlen eine vergleichsweise hohe Miete.

## BESCHEIDENE HAUSHALTE

- Die Gruppe der Bescheidenen ist die zweitkleinste in Jena.
- Sie wird von Seniorenhaushalten stark dominiert.
- Diese Haushalte verfügen über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Die bescheidenen Haushalte haben vergleichsweise geringe Ansprüche an das Wohnen.
- Sie bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung. In Jena wohnen sie überwiegend in den Wohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus, aber auch in Altbauwohnungen.
- Als Eigentümer bewohnen sie zumeist ältere Eigenheime.
- Entsprechend sind sie zum einen in den Ortschaften und im Planungsraum Ost und zum andere in den Großsiedlungen stark vertreten.
- Insgesamt zeichnen sie sich durch hohe Wohndauer und geringe Umzugsbereitschaft aus. Aufgrund der langen Mietverhältnisse zahlen sie oft vergleichsweise geringe Mieten.

## FUNKTIONALE HAUSHALTE

- Funktionale Haushalte stellen die kleinste Zielgruppe in Jena dar.
- Der Schwerpunkt liegt bei den Haushalten mittleren Alters. Unter Familien sind vor allem Alleinerziehende stark vertreten.
- Insgesamt handelt es sich um einkommens-

schwache Haushalte, für die eine geringe materielle Option und eine hohe Unzufriedenheit charakteristisch sind.
- Der Eigentümeranteil ist sehr gering.
- In Jena wohnen sie schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla.
- Sie zahlen vergleichsweise geringe Mieten, trotzdem gehören sie zu den Nachfragegruppen mit der höchsten Mietbelastung.
- Trotz der vergleichsweisen hohen Unzufriedenheit sind eine mittlere bis hohe Wohndauer charakteristisch.