

WOHNSTADT JENA

STADTUMBAU UND KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
LEKTORAT: pressebüro transit

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85

Fax: 034425/300 19

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

Fachbereich Finanzen – Team Statistik
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt – Fachbereich 1
Fachdienst Soziales, Team Wohnen
Fachdienst Jugend und Bildung
Team Integrierte Sozialplanung
Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft

TEILNEHMER DER AG WOHNEN:

- Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
- Dezernat für Familie, Bildung und Soziales
- Carl-Zeiss-Siedlung GmbH /Ernst-Abbe-Siedlung GmbH
- Fachbereich Finanzen – Team Statistik
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- Jenaer Baugenossenschaft eG
- Jenaer Bündnis für Familie
- jenawohnen GmbH
- Mieterverein Jena
- Örtliche Wohnungsgenossenschaft
- Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH
- Studentenwerk Thüringen
- Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
- Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG
- Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG
- Wohnungsgenossenschaft "Unter der Lobdeburg" eG
- Wohnungsgenossenschaft „Lobeda-West“ eG
- wohndienstjena GmbH

Im Jahr 2001 entstand mit dem Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnen ein Analyse- und Steuerungsinstrument, um vor allem die Probleme des Stadtumbaus zu lösen. Um die Wirkungsweise dieses Konzeptes zu evaluieren wurde 2004 ein Monitoring eingerichtet, das seitdem jährlich aktualisiert sowie um weitere thematische Expertisen ergänzt wurde. Dabei hat sich gezeigt, dass die mit dem Monitoring gewonnenen Informationen zur aktuellen Marktsituation einerseits und der zu erwartenden demographischen Entwicklung andererseits auch für andere Planungen wie dem Flächennutzungsplan, den Rahmenplänen Lobeda und Winzerla und weitere sektorale Planungen wie zum Beispiel die Schulentwicklungsplanung hilfreich sind. Auch einige Wohnungsunternehmen nutzen die Daten als Grundlage für ihre strategischen Entscheidungen.

Insgesamt hat sich gezeigt, dass eine stärkere Verknüpfung stadtplanerischer, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange erforderlich ist. Darum hat der Fachbereich Stadtplanung/Stadtentwicklung der Stadt Jena das Monitoring qualitativ weiterentwickelt, um so Fragen der Stadtentwicklung und der Wohnraumversorgung hinsichtlich Analysen, Prognosen und Zielstellungen stärker aufeinander abzustimmen. Dabei wurde ein neues, effektives Bearbeitungs- und Darstellungsprinzip gewählt:

- Vorhandene unterschiedliche Analysen und Konzepte werden zusammengeführt.
- Einzelne Themenkomplexe können je nach aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen und je nach Dynamik des Prozesses der Stadtentwicklung angepasst und fortentwickelt werden, ohne gleichzeitig das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen.
- Das aktuelle Gesamtkonzept bleibt stets erhalten, damit wird eine optimale Lesbarkeit und Überschaubarkeit gewährleistet.

Ergebnis dieser Weiterentwicklung ist der vorliegende Konzeptordner "Wohnstadt Jena", in dem alle Elemente als Bausteine zusammengeführt werden. Dies bezieht sich zum einen auf die thematische Gliederung nach den Bausteinen

"Analysen", "Prognosen" und "Ziele", jeweils differenziert nach Marktsegmenten und räumlichen Kategorien.

Zum anderen ist damit ein spezifischer formaler Aufbau verbunden, d. h. jedes Kapitel steht für sich und kann einzeln weiter bearbeitet werden. In der Folgezeit werden dann die aktualisierten Kapitel ausgetauscht bzw. durch neu erstellte ergänzt. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird dabei im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der Kapitel zu finden. Diese Vorgehensweise hat des Weiteren zur Folge, dass die Nummerierung der Seiten und Abbildungen in jedem Kapitel wieder mit 1 beginnt. In der Kopfzeile wird auch der Umfang des jeweiligen Kapitels dokumentiert. Für die erstmalige Erstellung des Konzept-Ordners wurden auch vorhandene Planungsgrundlagen der vergangenen Jahre übernommen. Wurden in diesen Kapiteln einzelne Aktualisierungen vorgenommen, so verweisen sie auf den aktuellen Bearbeitungsstand, wurde nichts geändert, das Jahr ihres ersten Erscheinens.

Mit dem Monitoring 2015 wurde das Layout von Text, Grafiken und Tabellen umfassend überarbeitet, damit die Kapitel anschaulicher und lesbarer werden. Deswegen wird auch für den "eiligen Leser" jedem Kapitel eine Zusammenfassung vorangestellt sowie methodische Erläuterungen, Definitionen oder Hintergrundinformationen in eigenen Informationsboxen dargestellt.

0.1 INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSTAND

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
0	Einleitung		
0	Einleitung	Juli 2016	1
0.1	Inhaltsübersicht und Änderungsstand	Juli 2016	2
0.2	Übersichtskarten Gebietsgliederungen		
	Planungsräume und statistische Bezirke	November 2016	1
	Stadtumbau- und Sanierungsgebiete	November 2016	1
A	Analysen		
1	Rahmendaten Gesamtwohnungsmarkt		
1.1	Wohnungsnachfrage	Juli 2016	12
1.2	Wohnungsangebot und Leerstand	Juli 2016	7
1.3	Mieten und Preise	Juli 2016	17
1.4	Arbeitsmarkt	Juli 2016	6
1.5	Einkommen und Wohnkaufkraft	Juli 2016	8
2	Marktsegmente und Zielgruppen		
2.1	Wohnkonzepte und Wohnsituation Jenaer Haushalte	November 2014	18
2.2	Senioren-Wohnen	Juli 2016	8
2.3	Studentisches Wohnen	Juli 2016	9
2.4	Familien-Wohnen	Juli 2016	6
2.5	Wohnbauflächenangebot	Oktober 2016	21
2.6	Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen	Juli 2016	13

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
B	Prognosen		
1	Quantitative Trends der Wohnungsnachfrage		
1.1	Bevölkerungsprognose	Februar 2014	8
1.2	Haushaltsprognose	September 2014	8
1.3	Evaluierung der Prognosen	Oktober 2016	10
2	Qualitative Trends der Wohnungsnachfrage	November 2014	6
3	Wohnungsmarktsegmente	November 2014	3 von 15
3.1	Städtisches Wohnen	November 2014	2 von 15
3.2	Stadtteil-Wohnen	November 2014	4 von 15
3.3	Preiswertes Wohnen	November 2014	4 von 15
3.4	Suburbanes Wohnen	November 2014	2 von 15
4	Wohnbauflächenbilanz	Oktober 2016	10
C	Stadtteilübersichten		
	Stadtteilübersichten	Juli 2016	46

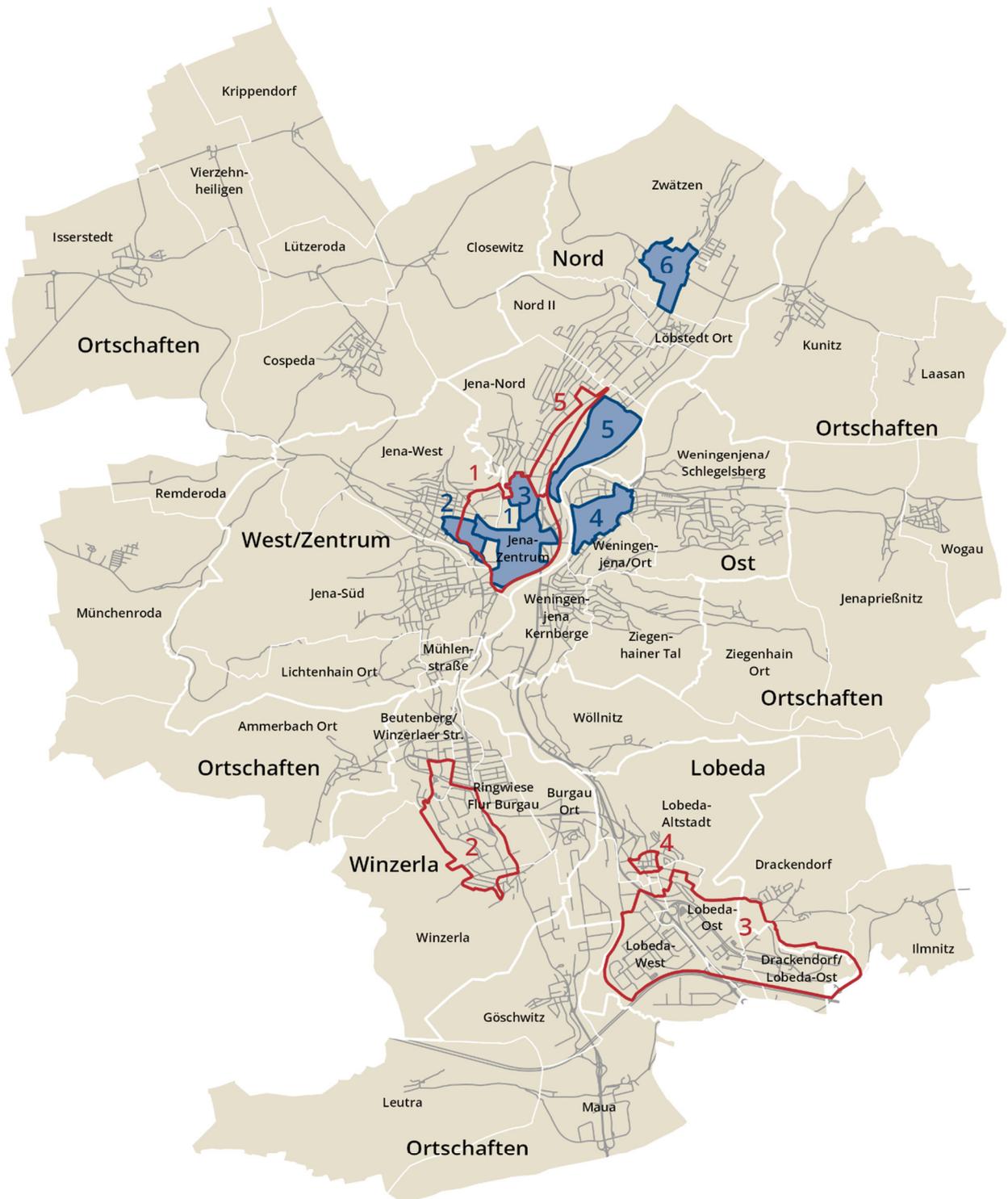
0.2 ÜBERSICHTSKARTEN GEBIETSGLIEDERUNGEN

PLANUNGSRÄUME UND STATISTISCHE BEZIRKE



Kartographische Grundlage: Stadt Jena, Darstellung: Timourou

STADTUMBAU- UND SANIERUNGSGEBIETE



Stadumbauegebiete

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

Sanierungsgebiete

- 1 Altstadt - Modellvorhaben der Stadterneuerung
- 2 westliche Innenstadt (in Aufstellung)
- 3 Sophienstraße
- 4 Karl-Liebnecht-Straße
- 5 Gewerbegebiet Unteraue
- 6 Zwätzen

1 RAHMENDATEN GESAMTWOHNUNGSMARKT

1.1 WOHNUNGSNACHFRAGE

1.1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für die Stadtentwicklung stellen die demographischen Entwicklungen eine wesentliche Grundlage dar. Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl bilden Geburten, Sterbefälle, Altersstrukturen und Wanderungen wichtige Komponenten. Die Entwicklungen in Jena weichen dabei in vielen Punkten von den allgemeinen ostdeutschen Tendenzen, die von Schrumpfung und Alterung gekennzeichnet sind, ab. So verlief beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung in Jena in den letzten Jahren positiver als in den meisten ostdeutschen Städten. Die Abbildung 1 zeigt die Einwohnerentwicklung in einigen Thüringer Städten sowie im Landesdurchschnitt im Vergleich. Dargestellt wird die prozentuale Entwicklung bezogen auf den jeweiligen Einwohnerstand im Jahr 2000 (= 100 %).

So stieg die Einwohnerzahl in Jena ähnlich wie in Erfurt, das ebenfalls seit 2003 einen Zuwachs zu verzeichnen hat. Hingegen folgte Gera mit einem kontinuierlichen Rückgang dem ostdeutschen bzw. dem Thüringer Trend.

Hinsichtlich der **Bevölkerungszahl** Jenas existieren zwei verschiedene amtliche Zahlen: Zum einen diejenige des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS), das mit einer Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 für 2015 109.527 Einwohner angibt. Dies sind gegenüber 2014 1.320 Einwohner mehr. Die Stadt Jena selbst hingegen macht Angaben auf Basis des Melderegisters. Demzufolge gab es bezogen auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz seit 2002 einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung in Jena auf 107.048 Einwohner im Jahr 2015.

JENA WÄCHST WEITER

In den letzten Jahren sind für Jena steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch. Die demographischen Trends 2015 werden stark durch die Flüchtlingsproblematik überlagert. So erhöhte sich die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2000 um rd. 9.970 (+ 10,3 %) Einwohner. Auch die Haushaltszahlen haben sich seit 2006 um rd. 3.900 Haushalte auf rd. 60.400 statistische Privathaushalte im Jahr 2015 erhöht. Hierbei ist auch der Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern weiter angestiegen.

Eine Besonderheit Jenas stellt die junge Altersstruktur dar, die insbesondere durch die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen geprägt ist. Hinzu kommt eine weiterhin hohe Geburtenrate, die zu einem Geburtenüberschuss führt, was nur in sehr wenigen ostdeutschen Städten der Fall ist.

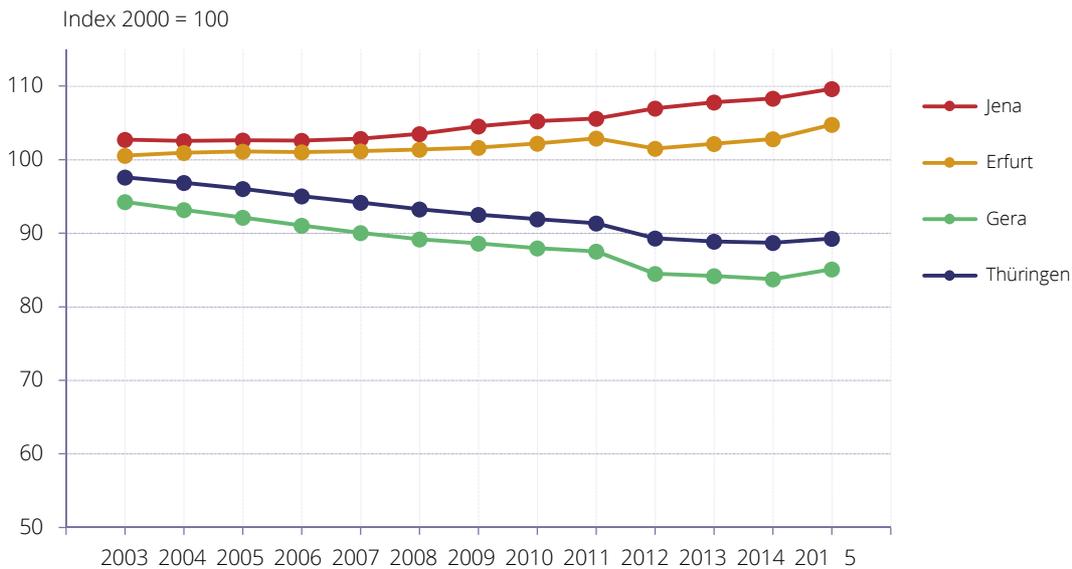
Alterung und anstehende Generationswechsel spielen daher als Herausforderung für die Wohnungswirtschaft eine vergleichsweise geringere Rolle.

Gewinner der demographischen Entwicklung sind hauptsächlich die Kernstadt und zum Teil auch noch die ländlichen Ortsteile. Diese profitieren von der Zuwanderung und haben aufgrund der jungen Einwohnerstruktur zugleich Geburtenüberschüsse zu verzeichnen. Die Großwohnsiedlungen zeigen unterschiedliche Entwicklungstrends. So blieb die Einwohnerzahl in Lobeda seit 2006 zunächst in etwa konstant und steigt jetzt leicht an (2006-2015: + 4 %), während sie in Winzerla im selben Zeitraum sogar um 5 % abnahm.

Das ist gegenüber 2014 ein Plus von 1.340. Ein Großteil dieser Zunahme ist auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen (siehe ausführlich Kapitel A 2.6). Für den Wohnungsmarkt Jena relevant ist auch die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz, zumal diese Bewohner

überwiegend Studierende sind und die Gesamtnachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark beeinflussen. Aufgrund der Nicht-Abmeldungen vieler Nebenwohnsitzler bei Fortzug entspricht diese Zahl jedoch nur im Jahr der Melderegisterbereinigung (2003, 2006, 2012) dem tatsächlichen Stand.

ABB. 1 RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG THÜRINGER STÄDTE IM VERGLEICH¹



Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG JENAS²

Einwohner mit...	Hauptwohnsitz (TLS)	Hauptwohnsitz (Stadt)	Nebenwohnsitz (Stadt)	Wohnberechtigte*
2004	102.442	100.623	8.328	108.951
2006	102.494	100.953	7.950	108.903
2008	103.392	101.949	9.317	111.266
2010	105.129	103.714	9.102	112.816
2012	106.915	104.551	6.461	111.012
2013	107.679	105.282	6.634	111.916
2014	108.207	105.708	6.604	112.312
2015	109.527	107.048	6.642	113.690

* Wohnberechtigte inkl. Karteileichen, tatsächliche Zahl in einigen Jahren niedriger (s. Abschnitt „Karteileichen“ unten)

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

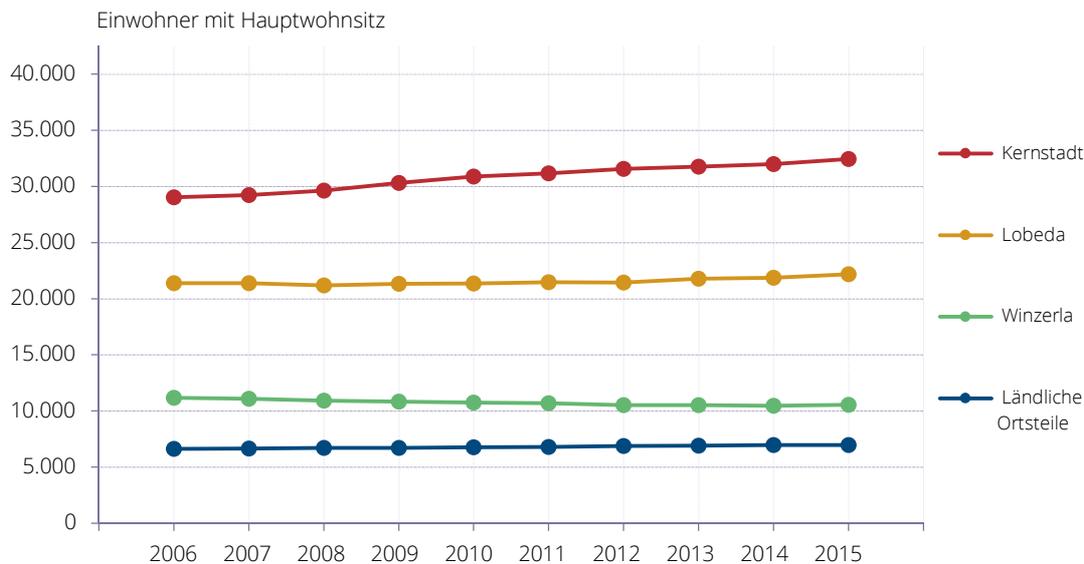
¹ Der Rückgang im Jahr 2012 ist auf den Zensus 2011 zurückzuführen, mit dem eine statistische Korrektur der Einwohnerzahlen stattgefunden hat. Ab 2011 erfolgt eine Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf der Grundlage der Zensusdaten.

Danach steigt die Zahl wieder, da die nicht abgemeldeten Nebenwohnsitzler als "Karteileichen" in der Statistik verbleiben. Nimmt man für 2014 einen Zuwachs an "Karteileichen" von 200 bis 300 an, so ist insgesamt die Zahl der tatsächlichen Nebenwohnsitzler seit Jahren rückläufig. Wesentliche Ursache für den Rückgang ist die Veränderung des Einzugsbereichs der Jenaer Studenten, die zunehmend nicht aus Thüringen, sondern aus anderen Bundesländern sowie aus dem Ausland kommen und sich hauptsächlich mit dem Hauptwohnsitz in Jena anmelden (►siehe Kapitel A 2.4).

seit 2006 in den einzelnen Stadtteilen,² werden stabile Trends deutlich: So verliert Winzerla zwischen 2006 und 2015 kontinuierlich leicht an Einwohnern (- 5 %). Die Bevölkerungsverluste sind jedoch nicht mehr so stark wie vor 2006. Die Einwohnerzahl Lobedas nimmt seit 2009 sogar etwas zu, insbesondere im letzten Jahr (2015: + 313). Somit ist in Lobeda zwischen 2006 und 2015 insgesamt ein Einwohnerzuwachs von + 4 % zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum haben die ländlichen Ortsteile sogar um + 5 % an Einwohnern gewonnen. Die Bevölkerung in der Kernstadt ist seit 2006 hingegen noch deutlicher um rd. 12 % angewachsen.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung

ABB. 3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN STADTTETLEN



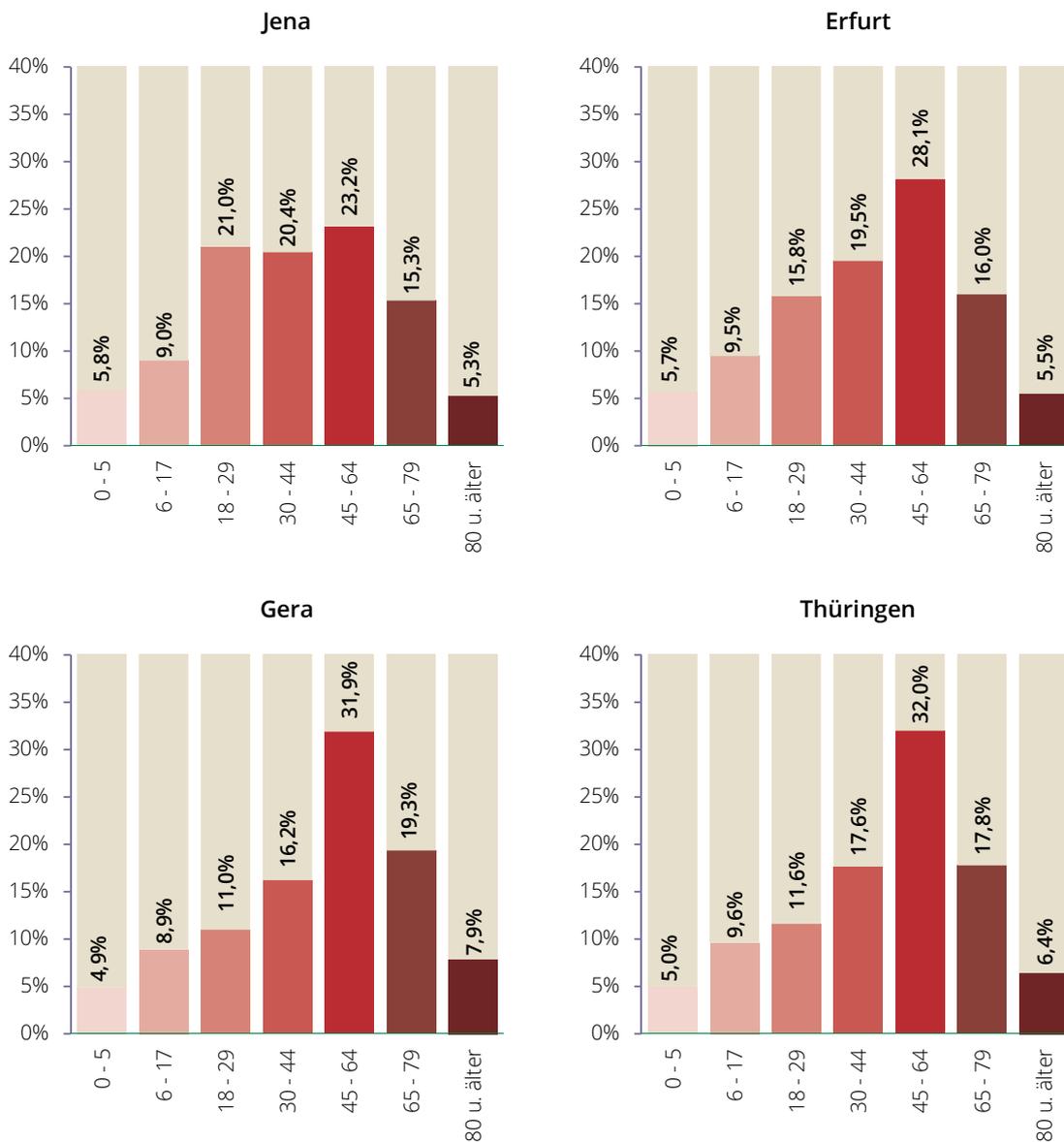
Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Aus dem Vergleich der einzelnen Altersgruppen mit Erfurt, Gera und dem Bundesland Thüringen wird die starke Rolle der Studierenden für die **Altersstruktur der Bevölkerung** in Jena deutlich.

Die Gruppe der 18- bis 30-jährigen ist in Jena prozentual erheblich stärker vertreten und die der älteren Jahrgänge entsprechend geringer.

² Im Unterschied zu den Planungsräumen (►siehe Kapitel C) beziehen sich diese und folgende Angaben für "ausgewählte Stadtteile" auf folgende Einteilung: Kernstadt = stat. Bezirke Jena-Zentrum (041), Jena-West (042), Jena-Nord (043) und Jena-Süd (044) Lobeda = stat. Bezirke Lobeda-West (062), Lobeda-Ost (063), Drackendorf/Lobeda-Ost (131), Winzerla = stat. Bezirk Winzerla (090) ländliche Ortsteile (Dörfer) = stat. Bezirke 132 bis 202 (überwiegend ländlich geprägte randstädtische Ortschaften).

ABB. 4 ALTERSSTRUKTUR JENAS 2015 IM VERGLEICH



Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

1.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung gehören die Geburten und Sterbefälle. Die Zahl der Geburten in Jena stieg seit 1995 mehr oder weniger kontinuierlich an und erreichte 2014 mit 1.201 Geburten den bisherigen Höhepunkt. 2015 gab es 1.139 Geburten in Jena.

Die wachsenden Geburtenzahlen in Jena sind mit der steigenden Geburtenhäufigkeit zu be-

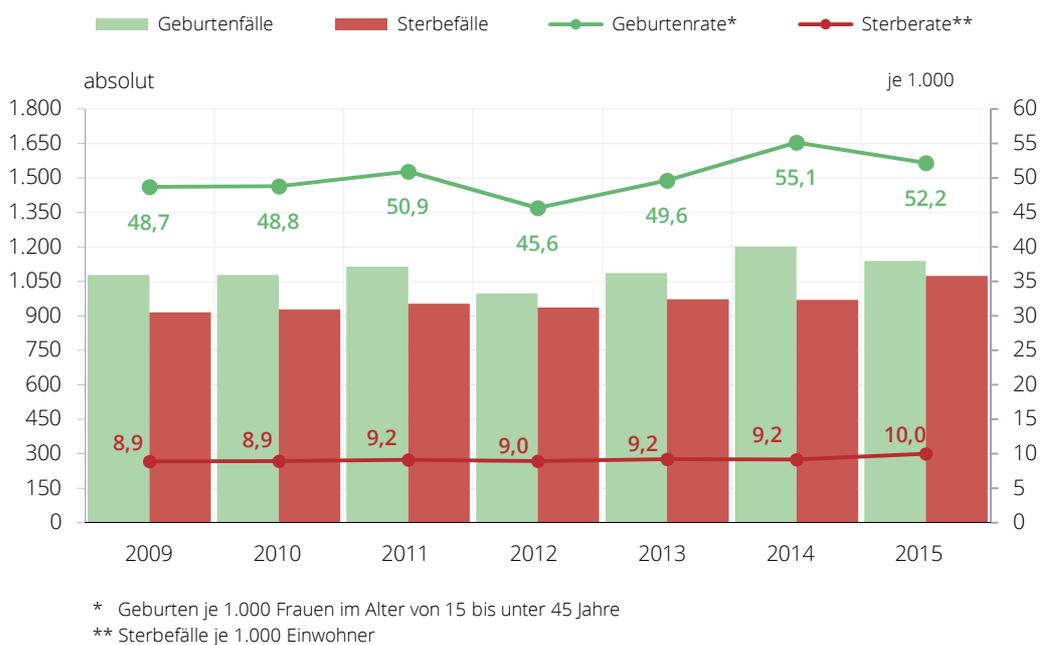
gründen, ähnlich wie auch in Thüringen insgesamt ein nennenswerter Anstieg der relativen Geburtenhäufigkeit zu verzeichnen ist. So ist die **Geburtenrate** je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis 45 Jahre) von 33,9 (2000) auf 55,1 (2014) erheblich angestiegen. 2015 zeichnet sich wieder ein leichter Rückgang auf 52,2 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter ab. Da aber seit 2005 zugleich die Zahl der

Frauen im gebärfähigen Alter zurückgeht, fällt der absolute Anstieg der Geburtenzahlen in den letzten Jahren etwas geringer aus.

Die Zahl der Sterbefälle war noch bis 2001 rückläufig und hat sich danach auf dem niedrigen Niveau zwischen 880-900 eingependelt. Aller-

dings ist seit 2008 eine leichte Zunahme zu beobachten. 2015 stieg die Zahl der Sterbefälle sogar auf 1.074 deutlich an. Die **Sterberate** ist seit 2005 nahezu konstant geblieben, stieg 2011 noch leicht an und erreicht aktuell erstmalig 10,0 Sterbefällen je 1.000 Einwohner.

ABB. 5 ENTWICKLUNG DER GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN JENA



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Entsprechend hat sich der natürliche Bevölkerungssaldo verändert. Nach den hohen Sterbeüberschüssen in den 1990er Jahren war zwischen 2001 und 2005 der Saldo der Geburten und Sterbefälle in etwa ausgeglichen. Seit 2006 stieg der positive Saldo dann deutlich an und erreichte 2014 mit + 232 seinen Höhepunkt. Als Folge des Anstiegs der Sterbefälle fiel der Saldo 2015 mit + 65 deutlich geringer aus. Trotzdem verzeichnet Jena im Gegensatz zu den anderen Städten und Gemeinden in Thüringen immer noch natürliche Bevölkerungsgewinne.

Diese im ostdeutschen Vergleich günstige demographische Entwicklung ist vor allem auf die

derzeit vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur in Jena zurückzuführen. Insgesamt hat der natürliche Bevölkerungssaldo jedoch eine geringere Auswirkung auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl Jenas als der Wanderungssaldo (►siehe Kapitel A 1.1.3).

In den einzelnen Stadtteilen³ Jenas verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin unterschiedlich. So hat vor allem die Kernstadt in den letzten Jahren nennenswerte Geburtenüberschüsse zu verzeichnen, die seit 2008 zwischen + 154 und + 215 liegen. Die ländlichen Ortsteile (Ortschaften), die in der Vergangenheit

³ Für die Abgrenzung der Stadtteile s. Fußnote 3. Zu kleinräumigen Entwicklungen auf Ebene der Planungsräume (►siehe auch Kapitel C).

hauptsächlich durch hohe Geburtenüberschüsse an Einwohnern gewonnen hatten, zeigen weiterhin leicht positive natürliche Salden von bis zu 30 Personen. Die Großsiedlung Lobeda war seit 2008 von einem negativen natürlichen Saldo gekennzeichnet. Nach dem Anstieg der Geburten war der Saldo in den letzten zwei Jahren mehr oder weniger ausgeglichen. 2015

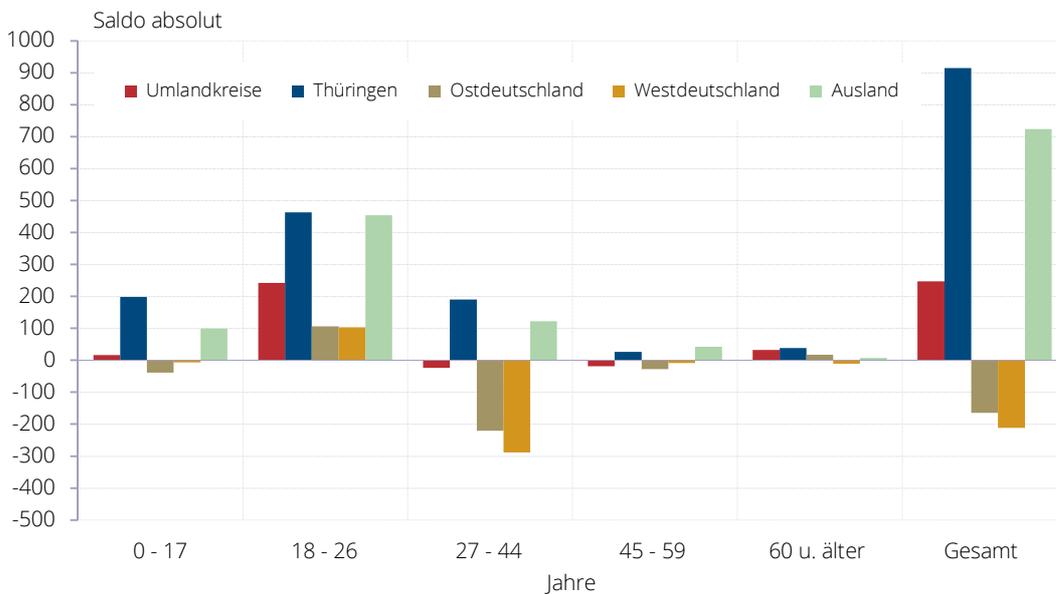
zeichnet sich in Lobeda wieder ein Sterbeüberschuss von – 51 ab. Winzerla verzeichnet hingegen aufgrund seiner gegenüber Lobeda etwas jüngeren Bevölkerungsstruktur in den meisten Jahren positive natürliche Salden von bis zu 20 Personen, der Höherpunkt wurde 2014 mit + 53 erreicht. In Winzerla nimmt allerdings auch die Zahl der Sterbefälle weiter zu.

1.1.3 WANDERUNGEN ÜBER DIE STADTGRENZE

Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt Jena verzeichnete Jena 2015 gegenüber dem Vorjahr einen erhöhten Zuzug von 8.324 Personen (2014: 7.120), während die Fortzüge 2015 mit 7.094 Personen nur leicht angestiegen sind (2014: 6.956).⁴ Somit zeichnet sich wieder ein nennenswerter Wanderungsgewinn von 1.230 ab. Diese Zunahme des Wanderungsgewinns ist zu einem großen Teil auf die Zuweisung von rd. 750 Asylbewerbern zurückzuführen. Der Trend, dass vor allem Personen im Alter zwischen 18

und 27 Jahren nach Jena ziehen, hält an. 2015 gehörten fast 60 % aller zuziehenden Wohnberechtigten zu dieser Altersgruppe. Dabei handelt es sich weiterhin überwiegend um Studierende vor allem aus Thüringen (inklusive Umland), die Zuzüge haben sogar erneut etwas zugenommen.⁵ Auch gegenüber dem übrigen Ostdeutschland zeigt Jena – nach dem ausgeglichenen Saldo im Vorjahr – 2015 in dieser Altersgruppe wieder einen leichten Gewinn (▶siehe auch Kapitel A 2.4).

ABB. 6 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN UND ALTERSGRUPPEN 2015



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

⁴ Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz.

⁵ Zu beachten ist, dass die Asylbewerber melderechtlich überwiegend aus Thüringen kommen und zwar aus den zentralen Aufnahmestellen und nur zu einem kleinen Teil direkt aus dem Ausland (Familiennachzug).

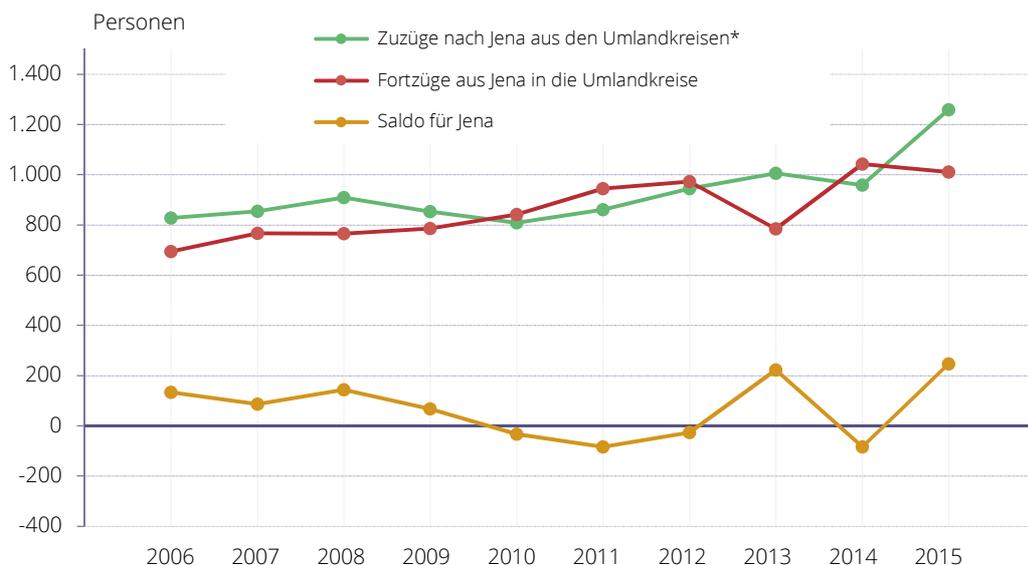
Der Wanderungssaldo der 18- bis 27-jährigen gegenüber Westdeutschland ist bereits seit 2008 (+ 31) positiv. Die Wanderungsgewinne erreichten noch 2012 mit + 406 Personen ihren Höhepunkt. In den letzten Jahren gingen diese jedoch wieder auf + 103 Personen (2015) zurück. Relativ hohe Gewinne an jungen Menschen sind derzeit auch aus dem Ausland zu verzeichnen (+ 454).

Jena verliert weiterhin vor allem in der Altersgruppe der 27- bis 45-jährigen – Menschen, die nach dem Studium die Stadt verlassen oder sich in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung befinden. Es gelingt also nur in geringem

Maße, die Studierenden nach Beendigung des Studiums in Jena zu halten.

Lag 2012 der Wanderungssaldo von Jena gegenüber Westdeutschland insgesamt noch im positiven Bereich (2012: + 39), sind aktuell nennenswerte Verluste zu beobachten (2014: - 234; 2015:- 212:). Der negative Saldo ist vor allem auf einen verstärkten Fortzug der 27- bis 45-jährigen zurückzuführen. Die Absolventen, die aus den alten Bundesländern zugezogen sind, verlassen zum großen Teil nach dem Studienabschluss Jena wieder.

ABB. 7 UMLANDWANDERUNGEN 2006-2015



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Nach den starken Umlandwanderungen in den 1990er Jahren, die noch bis 2002 andauerten, zeigte Jena zwischen 2006 und 2009 sogar leichte Wanderungsgewinne gegenüber den Umlandkreisen (siehe Abbildung 7). Danach hat sich der Saldo im negativen Bereich zwischen - 30 und- 90 Personen eingependelt.

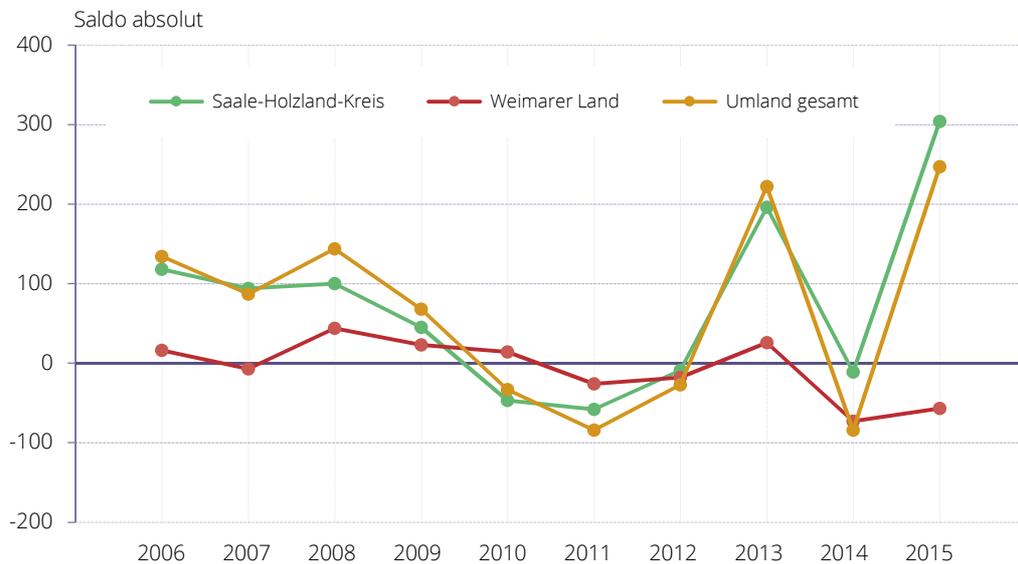
Allerdings konnten 2013 (+ 222) und 2015 (+ 247) erneut Wanderungsgewinne aus den Umlandkreisen beobachtet werden. Wie aus der Abbildung 7 deutlich wird, liegen diesen jeweils

unterschiedliche Ursachen zugrunde. Während der Gewinn 2013 mit einem einmaligen Rückgang der Fortzüge bei leicht gestiegenen Zuzügen zu begründen war, sind für den Wanderungsgewinn im letzten Jahr verstärkte Zuzüge verantwortlich. Diese beruhen zu einem großen Teil auf dem Zuzug von Asylbewerbern aus der zentralen Aufnahmestelle in Eisenberg. Die Fortzüge (2015: 1.011; 2014: 1.042 Personen) liegen auf dem Niveau von 2003/2004.

Insgesamt haben insbesondere seit 2008 die Fortzüge der 27- bis 45-Jährigen ins Umland deutlich zugenommen, zum Teil dürfte es sich dabei um Familien handeln, da zugleich die

Fortzüge bei den unter 18-Jährigen angestiegen sind.

ABB. 8 WANDERUNGSSALDO NACH UMLANDKREISEN 2006-2015



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Wie Abbildung 8 zeigt, sind die Umlandwanderungen zum größeren Teil durch die Wanderungsverflechtungen mit dem Saale-Holzland-Kreis bestimmt, während das Weimarer Land eine untergeordnete Rolle spielt. So zeigte der Saldo gegenüber dem Saale-Holzland-Kreis bereits seit 2008 eine rückläufige Entwicklung und lag in den Folgejahren mit -9 (2012) noch im negativen Bereich. Im Vergleich dazu blieb der Saldo gegenüber dem Landkreis Weimarer Land noch bis 2010 leicht positiv (2010: +14).

Aktuell sind für die Wanderungsverflechtungen mit den beiden Umlandkreisen relativ starke jährliche Schwankungen charakteristisch. Nach dem Wanderungsgewinn 2013 (+222), der ebenfalls im Wesentlichen aus dem Saale-Holzland-Kreis (+196) kam, wies Jena 2014 gegenüber den beiden Umlandkreisen negative Saldo auf. 2015 blieb der Saldo mit dem Kreis Weimarer Land mit -57 Personen auch weiterhin negativ, während die verstärkten; flüchtlingsbedingten Zuzüge aus dem Saale-Holzland-

Kreis (2014: 766; 2015: 1.075) zu dem höchsten Wanderungsgewinn seit Jahren (+304) geführt haben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die anhaltenden Einwohnergewinne in Jena im ostdeutschen Kontext überaus positiv zu bewerten sind. Diese stützen sich auch weiterhin hauptsächlich auf studentische Wanderungsgewinne. Allerdings konnten in den letzten Jahren Verschiebungen im Einzugsbereich beobachtet werden. So haben Änderungen im Schulsystem (Studiengebühren, Abitur nach 12 Jahren) zunächst zur verstärkten Zuwanderung vor allem aus den westdeutschen Bundesländern beigetragen, während zugleich die Zuzüge aus Thüringen und den neuen Bundesländern demographisch bedingt stark zurückgegangen sind. Diese Wanderungsmuster haben sich jetzt stabilisiert, und werden aktuell durch die Flüchtlingsproblematik stark überlagert.

1.1.4 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN

Innerhalb Jena zogen 2015 insgesamt 9.788 Wohnberechtigte (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) um. Trotz der allgemeinen Diskussion um eine mögliche Wohnungsknappheit ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge seit 2010 (7.880 Umzüge) kontinuierlich gestiegen.

Die Wanderungssalden der einzelnen Planungsräume zeigen dabei einige Unterschiede: Von den innerstädtischen Umzügen profitieren derzeit per Saldo die Planungsräume Nord, Ost und Winzerla.

ABB. 9 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN 2015 NACH PLANUNGRÄUMEN*

Zuzüge nach...	Fortzüge aus...	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/Zentrum	Winzerla	Innerstädtische Zuzüge gesamt
Lobeda	1.338	147	112	164	386	203	2.350	
Nord	224	638	126	196	464	106	1.754	
Ortschaften	65	48	78	52	70	19	332	
Ost	156	187	97	398	383	93	1.314	
West/Zentrum	361	432	109	338	1.440	204	2.884	
Winzerla	233	88	36	65	274	436	1.132	
Innerstädtische Wegzüge gesamt	2.377	1.540	558	1.213	3.017	1.061	9.766**	
Innerstädtischer Saldo gesamt	-27	214	-226	101	-133	71	0	

Lesebeispiel:

2015 zogen 203 Personen aus dem Planungsraum Winzerla in den Planungsraum Lobeda. Umgekehrt sind 233 Personen aus Lobeda nach Winzerla umgezogen, sodass per Saldo Lobeda 30 Personen an Winzerla verloren hat.

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

** Das Gesamtergebnis der Planungsräume entspricht nicht der Gesamtzahl der innerstädtischen Umzüge, da einige Umzüge nicht zugeordnet werden können und somit als „Sonstige“ zusammengefasst werden.

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Insbesondere der Planungsraum Nord, der noch zwischen 2011 und 2013 jährlich innerstädtische Wanderungsverluste von 50 bis 60 Personen zu verzeichnen hatte, gehört seit 2014 wieder zu den Gewinnern der innerstädtischen Wanderungen. Mit + 214 Personen übersteigen die Gewinne sogar das Niveau der vergangenen Jahre (z. B. 2010: + 135). Der Planungsraum Nord profitiert vor allem von den Gewinnen gegenüber den Planungsräumen West/Zentrum und Lobeda.

Auch der Planungsraum Ost zeigt – nach dem einmaligen Wanderungsverlust im Vorjahr

(2014: - 53) – 2015 mit + 101 wieder einen positiven Saldo auf dem Niveau von 2013 (+ 102). Ost gewinnt vor allem gegenüber West/Zentrum, Winzerla und den Ortschaften.

In Winzerla pendelte sich seit 2012 der Wanderungssaldo um 0 ein. Seit 2014 sind wieder Gewinne zu verzeichnen, die mit + 41 zunächst in etwa das Niveau von 2011 erreichten und 2015 mit + 71 noch übertrafen. Knapp 40 % zieht dabei innerhalb Winzerlas um, leichte Gewinne zeichnen sich vor allem gegenüber West/Zentrum und Lobeda ab.

Der Planungsraum West/Zentrum zeigt seit 2010 größere Verluste bei Binnenwanderungen, die insbesondere 2014 (- 170) und 2013 (- 159) deutlich über dem Niveau der Vorjahre lagen (2009: - 68; 2008: - 72). 2015 gingen die Verluste mit - 133 nur leicht zurück. West/Zentrum verliert gleichermaßen an alle Planungsräume. Gleichzeitig verbleibt jeder zweite Umziehende in West/Zentrum.

Der Planungsraum Lobeda zeigte in den vergangenen Jahren bei den innerstädtischen Wanderungen stets Verluste. In den letzten Jahren konnten Gewinne von + 54 (2013) und + 45

(2014) Personen beobachtet werden. Dies ist auf einen um 12 % gestiegenen Zuzug – vor allem wegen des neu geschaffenen Wohnraums in der Fritz-Ritter-Straße – zurückzuführen. 2015 zeichnen sich mit – 27 Personen erneut leichte Verluste ab.

Nennenswerte Wanderungsverluste sind mit – 226 Personen 2015 auch in den Ortschaften zu verzeichnen. Diese verteilen sich auf alle Planungsräume. Die Ortschaften haben zwischen 2011 und 2014 bei Binnenwanderungen stets leicht profitiert, die Gewinne lagen meist zwischen 50 und 110 Personen.

DEFINITION DER HAUSHALTE

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

Aufgrund unterschiedlicher Betrachtungs- und Bedeutungsweisen wird in der Jenaer Statistik⁶ eine Unterscheidung zwischen **statistischen Privathaushalten** und **Wohnhaushalten** vorgenommen. Ausgangsbasis zur Ableitung der statistischen Privathaushalte ist ein anonymisierter Melderegisterbestandsabzug, der die Kernhaushalte anhand von rechtlichen Beziehungen (Ehegatten, Eltern-Kinder) im Melderegister bildet.

Über zusätzliche Merkmalsableitungen werden weitere Privathaushalte generiert bzw. Personen zu schon bestehenden Privathaushalten zugeordnet. Bei der Haushaltsgenerierung in Jena werden sowohl Einwohner mit Hauptwohnsitz als auch solche mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, nicht jedoch Heimbewohner.

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

⁶ Siehe zum Haushaltsgenerierungsverfahren: statistische Privathaushalte vs. Wohnhaushalte, in: Quartalsbericht IV/2012 der Statistikstelle Jena, S. 3-5.

1.1.5 HAUSHALTE

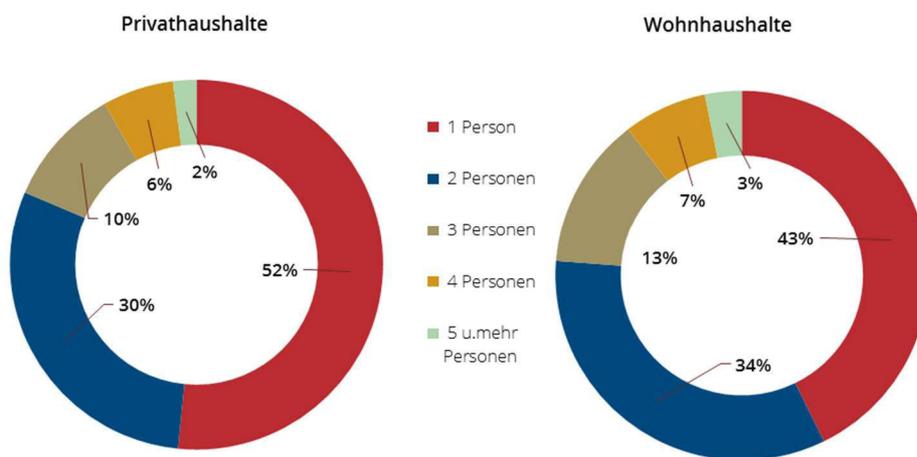
Es gab in Jena 2015 insgesamt 60.427 statistische Privathaushalte, das sind 359 Haushalte mehr als im Jahr zuvor (2014: 60.068). Die Zahl der Wohnhaushalte kann mit 58.283 angegeben werden. Ein Vergleich der jeweiligen Haushaltsgrößenstruktur verdeutlicht, dass bei den Wohnhaushalten der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 42,7 % deutlich niedriger ist als bei den statistischen Privathaushalten (51,6 %; ►siehe Abbildung 10). Das bedeutet, dass eine Reihe von 1-Personen-Haushalten mit anderen eine gemeinsame Wohnung bewohnt und so einen Wohnhaushalt bildet.

Die dargestellte Größenverteilung der statistischen Privathaushalte ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,78 Personen je Haushalt. 2006 betrug er noch 1,83, sank dann bis 2011 auf 1,76 und ist seitdem mehr oder weni-

ger konstant. Es findet also kein weiterer Haushaltsverkleinerungsprozess mehr statt, wie dies vor einiger Zeit noch der Fall war. Ursache hierfür dürften unter anderem die gestiegene Geburtenrate, die zu größeren Haushalten führt und die Zunahme von Paar-Haushalten im Seniorenalter sein.

Die Zahl der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, ist – im Vergleich zum Vorjahr (2014: 9.806) – auf 10.138 weiter angestiegen. Ihr Anteil an allen Haushalten erreicht somit 16,8 % (2010: 14,8 %), von denen wiederum rd. 27 % offiziell Haushalte mit Alleinerziehenden sind. Der Anteil der Alleinerziehenden dürfte tatsächlich aber niedriger liegen, da es im Rahmen der Haushaltsgenerierung nicht möglich ist, alle nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften exakt abzubilden.

ABB. 10 VERGLEICH DER HAUSHALTSGRÖSSENSTRUKTUR IN JENA 2015

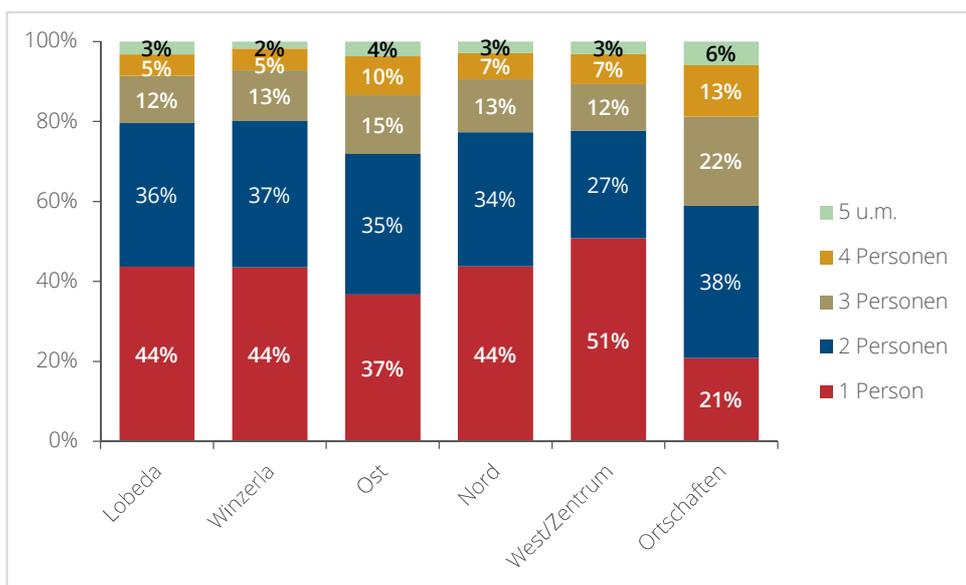


Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Betrachtet man die einzelnen Planungsräume, so ist festzustellen, dass in den Ortschaften der Anteil der 1-Personen-Haushalte nur halb so groß ist wie im städtischen Durchschnitt, während dort der Anteil an Mehr-Personen-Haus-

halte – dies sind vor allem Familien – am höchsten ist (►siehe Abbildung 11). Den geringsten Anteil an Mehrpersonen-Haushalten weist Lobeda auf, den höchsten Anteil an 1-Personen-Haushalten West/Zentrum (►zu weiteren kleinräumigen Entwicklungen siehe Kapitel C).

ABB. 11 WOHNHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

1.2 WOHNUNGSANGEBOT UND LEERSTAND

1.2.1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Der Wohnungsbestand Jena ist zwischen den Jahren 2000 und 2015 um rd. 6.750 Wohnungen angewachsen. Die Rückbauten Anfang des letzten Jahrzehnts wurden mittlerweile durch Neubauten und Sanierungen im Bestand mehr als kompensiert. Ende 2000 gab es in Jena 51.423 Wohnungen, Ende 2015 waren es 58.167 Wohnungen (►siehe Abbildung 1). Allein im Verlauf des Jahres 2015 sind 472 Wohnungen in Jena hinzugekommen (2014: + 659).

Nach Angaben des Zensus 2011 betrug der Wohnungsbestand in Jena 58.660 Wohnungen einschließlich der Wohnungen in Nicht-Wohnge-

bäuden (z. B. Hausmeisterwohnung). Wohnungen in reinen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) wurden 55.655 ermittelt. Dies entspricht ziemlich genau der von der Statistikstelle fortgeschriebenen Bestandszahl von 55.708 Wohnungen Ende des Jahres 2011.

Der Anstieg des Wohnungsbestandes ist vor allem bedingt durch den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie durch Sanierungen im Altbaubestand (z. B. Teilung großer Wohnungen, Dachgeschossausbau) und durch neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser.

MEHR WOHNUNGEN, KAUM LEERSTAND

Für Jena ist im regionalen Vergleich auch weiterhin eine überdurchschnittliche Bautätigkeit charakteristisch. Insgesamt ist die Neubautätigkeit seit dem Jahr 2009 kontinuierlich angestiegen. Dies hat zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes um 4.760 WE geführt (2005-2015), wobei die Wohnungsgrößenstruktur im Wesentlichen konstant geblieben ist. Das wohnungspolitische Ziel, bis 2015 1.500 neue Wohnungen zu errichten, wurde bereits 2013 erreicht (►siehe Kapitel A 2.5.4).

Die bestehende Wohnungsgrößenstruktur korrespondiert sehr gut mit der bestehenden Haushaltsgrößenstruktur. Der Leerstand betrug 2015 ca. 2 % (rd. 1.150 Wohnungen). Der leichte Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren ist jedoch vor allem sanierungsbedingt. Bei allen Wohnungsgrößen hat sich der Leerstand jedoch in den letzten zehn Jahren deutlich reduziert, wobei der Rückgang bei den 1-Raum-Wohnungen am höchsten ist.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

*Statist. Kategorien (Räume inkl. Küche)	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 u. m. Räume	Gesamt
Wohnungsmarktbegriff (Wohnräume)	1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	Wohnung 5 u. m. R.	Gesamt
Bestand 2000	1.995	5.160	9.844	18.603	9.609	6.212	51.423
Neubau	360	621	1.036	1.157	1.223	1.279	5.676
Saldo Sanierung	917	479	958	44	-429	-424	1.545
Abgang	110	129	140	431	301	86	1.197
Veränderung**	1.535	849	1.981	962	603	814	6.744
Bestand 2015	3.530	6.009	11.825	19.565	10.212	7.026	58.167
Verteilung in %	6,1%	10,3%	20,3%	33,6%	17,6%	12,1%	100,0%

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

**inkl. sonstiger Veränderungen durch statistische Bereinigungen

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

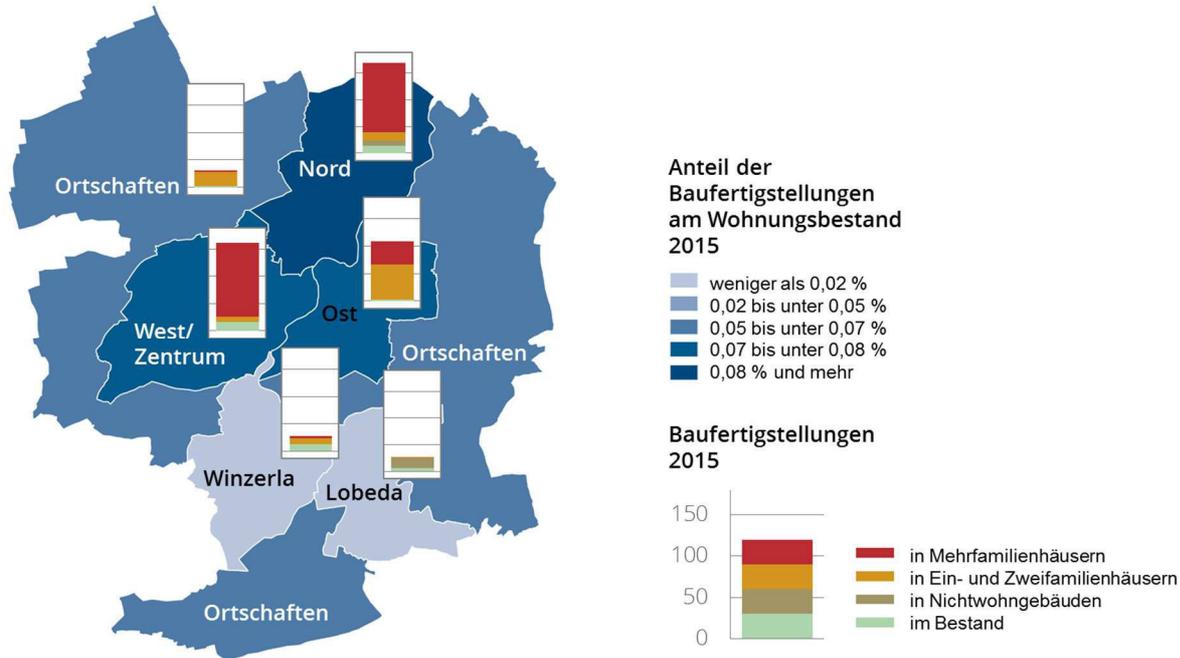
1.2.2 BAUTÄTIGKEIT

Wie die Abbildung 2 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2006 und 2015 sehr starken Schwankungen. Der Tiefpunkt der Baufertigstellungen wurde 2009 erreicht, seitdem kann eine steigende Entwicklung der Neubautätigkeit beobachtet werden, sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im kleinteiligen Segment.

2015 zeichnet sich erstmalig ein Rückgang der Baufertigstellungen insgesamt ab. Aus der Abbildung 2 wird jedoch deutlich, dass dieser lediglich mit den abgeschlossenen Baumaßnahmen im Bestand zusammenhängt, die gegenüber den letzten zwei Jahren deutlich zurückgegangen sind. Hingegen ist die Neubautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr sogar noch leicht angestiegen.

2015 wurden 440 Wohnungen in Wohngebäuden neu gebaut (2014: 348), davon 313 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Weitere 52 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellt. War 2014 noch Lobeda der Schwerpunkt der Bautätigkeit durch den Umbau des Arbeitsamtes, so sind es 2015 West/Zentrum und Nord vor allem durch Geschosswohnungsneubau, davon in West Zentrum überwiegend durch das Schließen von Baulücken (siehe Abbildung 2). Aber auch in Relation zum bereits vorhandenen Wohnungsbestand ist die Bautätigkeit in den kernstädtischen Planungsräumen - insbesondere in Nord am höchsten.

ABB. 2 BAUFERTIGSTELLUNGEN 2015 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Grundlagen: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Im **kleinteiligen Segment** zeichnete sich zwischen 2004 und 2007 ein kontinuierlicher Rückgang der Neubautätigkeit ab. Mit 118 neu gebauten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2007 hatten sich die Baufertigstellungen gegenüber 2004 (231 Wohneinheiten) halbiert. Danach stieg die kleinteilige Bautätigkeit leicht an, und lag 2011 bei rund 150 Wohneinheiten. Für die letzten drei Jahre ist wieder ein Rückgang auf ca. 125 Wohnungen charakteristisch.

Der **mehrgeschossige Wohnungsbau** ist bedingt durch größere Projekte oft durch erhebliche Schwankungen der Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Insbesondere in den letzten vier Jahren ist das Niveau mit 190 bis 324 fertiggestellten Wohneinheiten auf das doppelte angestiegen und stellte in diesem Zeitraum ungefähr die Hälfte der gesamten Baufertigstellungen dar.

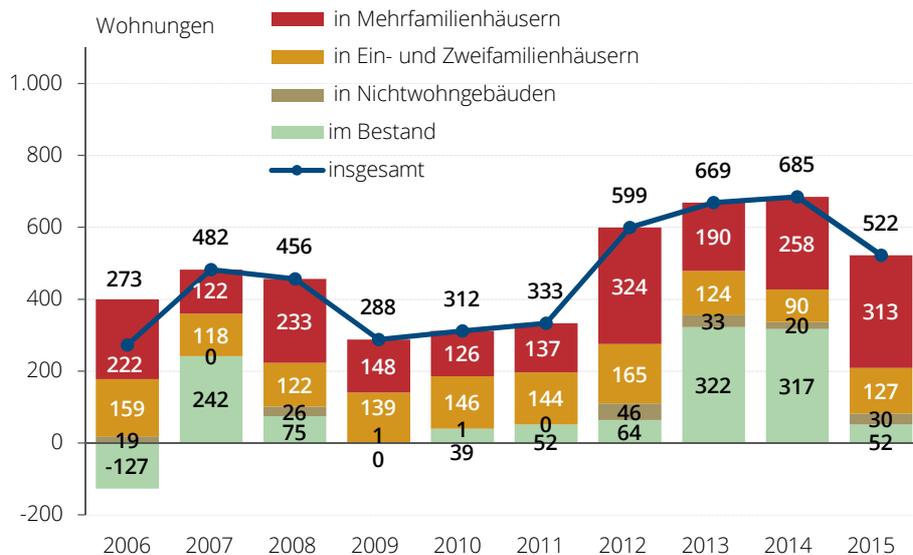
Die **Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden** werden in der amtlichen Statistik als Saldo zwischen Zu- und Abgängen von Wohnungen ausgewiesen. Sie können daher auch negative Werte aufweisen (wie z. B. 2006). Die Zahlen weisen daher sehr große Schwankungen auf,

was die Baufertigstellungszahlen insgesamt in den jeweiligen Jahren wesentlich beeinflusst. Die hohen Baufertigstellungen im Bestand in den Jahren 2013 und 2014 beruhen auf den jeweiligen Bauabschnitten des Umbaus des ehemaligen Arbeitsamtes in Lobeda. Nach dem Abschluss des Umbaus sind die Zahlen mit 52 Wohneinheiten wieder auf das Niveau von 2011 zurückgegangen.

Nur eine geringe Anzahl der neu gebauten Wohnungen entsteht in **Nichtwohngebäuden**, wobei die Bautätigkeit mit 20 bis 46 Wohneinheiten in den letzten vier Jahren relativ hoch war. Diese haben für die Bautätigkeit in Jena aber keine größere Bedeutung.

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

ABB. 3 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2006-2015



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Die Berechnungen zeigen, dass der **mehrgeschossige Wohnungsbau** in Jena über den gesamten Zeitraum 2004-2015 ein vergleichsweise hohes Niveau aufwies. Die Bautätigkeitsraten liegen deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Jena bildet damit eine Ausnahme unter den Thüringer Städten, so lag zum Beispiel in Erfurt die Baufertigstellungsrate im Geschosswohnungsbau im Jahr 2014 bei 0,86 Wohnungen je 1.000 Einwohner, 2015 sogar bei 0,23, in Jena bei 2,45 (2014) bzw. 2,92 (2015) Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Der Höhepunkt der Bautätigkeit im **kleinteiligen Segment** in Jena wurde in den Jahren 2004 und 2006 erreicht (► siehe Abbildung 4), im Jahresdurchschnitt wurden ca. 1,96 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, was die Bautätigkeitsrate im Geschosswohnungsbau im gleichen Zeitraum deutlich übertraf. Danach ging die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Teilsegment – trotz jährlicher Schwankungen – bis 2015 insgesamt kontinuierlich auf aktuell 1,07 Wohneinheiten (2013-2015) zurück – der niedrigste Wert der letzten zwölf Jahre.

Im Jenaer Umland fiel der Rückgang der Bautätigkeitsrate zwischen 2007-2012 noch viel stärker aus. Während zwischen 2003 und 2005 die Bautätigkeitsrate im Saale-Holzland-Kreis mit durchschnittlich 1,78 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner die Bautätigkeitsrate in Thüringen im selben Zeitraum übertraf, wurden zwischen 2010-2012 im Umland nur noch 0,67 Wohnungen im Durchschnitt gebaut, was sehr deutlich unter dem Jenaer Neubauniveau in diesem Segment lag. Allerdings zeichnet sich in den letzten drei Jahren im Umland wieder ein Anstieg ab, mit 0,98 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner erreicht der kleinteilige Wohnungsbau im Umland in etwa Jenaer Niveau im selben Zeitraum

Für die Wohnungsmarktentwicklung Jenas war um die Jahrtausendwende gerade der kleinteilige Neubau von zentraler Bedeutung, da eine starke Abwanderung in das preiswertere Umland wegen eines Eigenheimerwerbs stattfand. Durch die gezielte Wohnbauflächenentwicklung ist es gelungen, die Stadt-Umland-Wanderung abzuschwächen und die Neubaunachfrage innerhalb der Stadtgrenzen zu befriedigen. Als

Folge kehrte sich die Entwicklung der Wanderungen um. Wie die Analyse der Wanderungen zeigt (► siehe Kapitel A 1.1), reduzierten sich die Fortzüge in die Umlandkreise bis 2006 kontinu-

ierlich und pendelten sich noch bis 2010 auf einem niedrigen Niveau ein. Aktuell sind wieder größere Schwankungen charakteristisch.

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

	2004-2006	2007-2009	2010-2012	2013-2015
Jena				
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,96	1,24	1,46	1,07
In Mehrfamilienhäusern	1,88	1,73	1,88	2,39
Thüringen				
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,22	0,76	0,71	0,83
In Mehrfamilienhäusern	0,25	0,26	0,29	0,44
Saale-Holzland-Kreis				
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,27	0,62	0,67	0,98
Jena + Saale-Holzland-Kreis				
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,63	0,95	1,10	1,03

Quelle: TLS, Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

1.2.3 LEERSTANDESENTWICKLUNG

Im Rahmen des Monitorings findet eine kontinuierliche Überprüfung der Leerstandsentwicklung statt. Dafür wird jedes Jahr auf Basis von Daten der Wohnungsunternehmen („Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft“) eine unternehmensübergreifende Analyse des Wohnungsbestandes durchgeführt. Wie die Leerstandsanalysen der

letzten Jahre zeigen, konnte der Leerstand als Folge des Stadtumbauprozesses sowie der steigenden Nachfrage in Jena nicht nur reduziert, sondern auch auf dem niedrigen Niveau stabilisiert werden und entspricht im Prinzip der Fluktuationsrate.

ABB. 5 LEERSTANDSSCHÄTZUNG 2015

	Berücksichtigte WE-Zahl 2015	Leerstand 2015 in WE	Prozentualer Anteil Leerstand 2015	Leerstand 2014	Leerstand 2013	Leerstand 2012	Tendenz 2016
Bestand der WU	24.991	560	2,2%	2,0%	1,9%	1,8%	→
Planungsraum Lobeda	10.330	192	1,9%	1,7%	1,1%	0,7%	→
Planungsraum Winzerla	5.565	171	3,1%	2,9%	3,0%	2,4%	→
übrige Planungsräume	9.096	197	2,2%	1,7%	2,1%	2,1%	→
Jena gesamt	58.167	ca. 1.150	2,0%	1,5%	1,3%	1,2%	→

Quelle: Erhebung Monitoring, Bearbeitung: TIMOUROU

Zum Stichtag 31.12.2015 konnte Informationen über insgesamt 25.520 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, darunter 24.991 Wohnungen in Jena.¹ Auf Basis der Leerstandsangaben für 2015 lässt sich die gesamtstädtische Leerstandsentwicklung abschätzen (►siehe Abbildung 5): Demnach verbleibt der Leerstand in Jena weiterhin auf niedrigem Niveau: Gab es im Jahr 2000 noch rd. 3.000 leere Wohnungen, stehen aktuell nur ca. 1.150 Wohnungen leer. Dies entspricht für das Jahr 2015 einer Leerstandsquote von ca. 2 %.

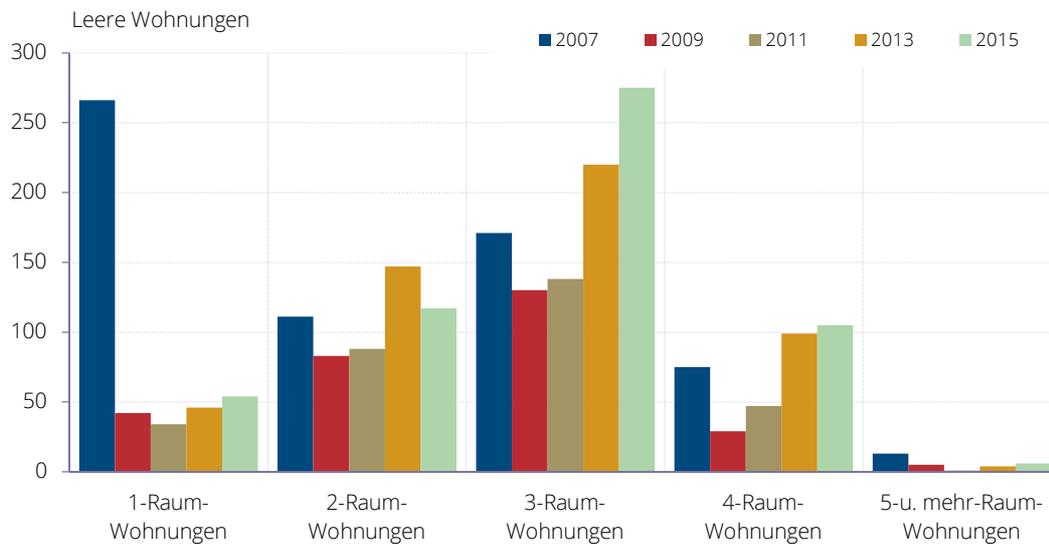
Die Leerstandsquote in Jena hat bereits 2009 erstmalig die 1 %-Grenze unterschritten. In den letzten Jahren ist sie zwar leicht angestiegen, bleibt aber mehr oder weniger stabil. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen fluktuationsbedingten Leerstand im Zuge der Neuvermietung und zum Teil (wie die Analyse der Bestandsdaten zeigt) um sanierungsbedingte

Leerstände. So war beispielsweise der Leerstandsanstieg in Winzerla – und damit auch der leichte Anstieg insgesamt – auf umfassende, mit Freizug verbundene Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen. In den letzten zwei Jahren hat sich wiederum der Leerstand in Lobeda leicht erhöht.

Nach den 2013 veröffentlichten Daten des Zensus 2011 standen in Jena 1.199 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,9 % entspricht – das ist die niedrigste aller Städte im Bundesland Thüringen (7,0 %). Diese Quote liegt damit jedoch höher als die aus den Bestandsdaten errechnete Leerstandsquote aus dem Jahr 2011 (0,9 %). Die Ursachen für die Differenz liegen zum einen an den unterschiedlichen Stichtagen – Dezember beim Monitoring und Mai beim Zensus. Zum anderen weichen die Angaben für Winzerla voneinander ab, die Ursachen hierfür ließen sich bislang nicht klären.

¹ Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebietes werden bei den Analysen ausgeschlossen.

ABB. 6 LEERSTANDSSTRUKTUR DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2007-2015



Quelle: Erhebung Monitoring, Bearbeitung: TIMOUROU

Eine genauere Analyse der Leerstände zeigt folgende strukturelle Differenzen: Bei allen Wohnungsgrößen hat sich der Leerstand seit 2007 deutlich reduziert (►siehe Abbildung 5). Insgesamt betrachtet ist der Rückgang der leer stehenden Wohnungen in den vergangenen Jahren jedoch im Wesentlichen auf die Abnahme bei den 1-Raum-Wohnungen zurückzuführen. Aufgrund der steigenden studentischen Nachfrage sowie der hohen Nachfrage unter den KdU-Beziehern ist der Leerstand bei den kleinsten Wohnungen minimal.

Absolut gesehen hat sich der Schwerpunkt des Leerstandes damit auf die 3-Raum-Wohnungen verlagert. Diese machen mit 276 Wohneinheiten derzeit 49 % aller leer stehenden Wohnungen aus, was jedoch mit dem hohen Anteil dieser

Größenkategorie am Gesamtbestand zusammenhängt (2015: 42 % des Bestandes der Wohnungsunternehmen). Insgesamt hat sich die Leerstandsverteilung somit der Bestandsstruktur Jenas angenähert.

Ungefähr ein Drittel der leer stehenden Wohnungen ist unsaniert, ein weiteres Viertel ist teil-saniert. Somit liegt der Schwerpunkt des Leerstandes aktuell in den industriellen Beständen des Typs WBS 70. Sie umfassen ungefähr die Hälfte der unsanierten Wohnungen bei den Wohnungsunternehmen. Andererseits konnten die ehemals hohen Leerstände in Mittelganghäusern und in Vielgeschossern des Typs P 2, die 2007 zusammen noch mehr als die Hälfte des gesamten Leerstandes bildeten, auf ungefähr ein Viertel deutlich reduziert werden.

1.3 MIETEN UND PREISE

Um Aussagen über die aktuelle Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Jena treffen zu können, werden verschiedene Datenquellen analysiert. Einerseits werden im Rahmen des Monitorings die Bestandsdaten Jenaer Wohnungsunternehmen jährlich ausgewertet. Andererseits werden in regelmäßigen Abständen eigene Preisrecherchen zu Mieten und Kaufpreisen durchgeführt, zuletzt 2016 (Datenstand 31.12.2015). Eine weitere Quelle stellt die 2011 durchgeführte Bewohnerbefragung dar, bei der unter anderem das aktuelle Mietpreisniveau erhoben wurde. Seit 2013 liegt auch ein neuer,

qualifizierter Mietspiegel für Jena vor. Die Datengrundlagen und Mietpreisbegriffe dieser Quellen weichen jedoch voneinander ab (►siehe Informationsbox auf S. 4). Jede Quelle für sich stellt nur einen Ausschnitt des Marktes dar, erst durch das Zusammenfügen aller Ergebnisse ergibt sich ein realistisches Bild des Mietpreisgefüges in Jena. Ziel ist es, die Preisentwicklungen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt zu beobachten und die preisbestimmenden Merkmale zu ermitteln sowie – darauf basierend – die relevanten Preissegmente in Jena abzugrenzen bzw. zu überprüfen.

PREISSTEIGERUNGEN IN EINIGEN SEGMENTEN UND TEILGEBIETEN

Der Jenaer Wohnungsmarkt zeigt sich als ein nachfragestarker Wohnungsmarkt mit relativ ausdifferenzierter Struktur. Die entscheidenden preisbestimmenden Faktoren sind die Wohnlage in Kombination mit dem Gebäudetyp und dem Sanierungsgrad. Bei den Alt- und den Neubauten spielt auch die Ausstattung eine wichtige Rolle. Die Anfang des letzten Jahrzehnts erfolgten Stadtumbaumaßnahmen waren notwendig, um eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Preise überhaupt zu ermöglichen. Erst die zusätzliche, vor allem studentische Nachfrage der letzten Jahre, führte zu Anspannungstendenzen und zu nennenswerten Preissteigerungen in einigen Segmenten und Teilgebieten, insbesondere in der Kernstadt.

Für den Mietwohnungsmarkt ist eine breite Mietpreisspanne, eine klare Differenzierung der Marktsegmente und eine hohe Dynamik charakteristisch. Der mittlere jährliche Mietpreisanstieg seit 2010 entspricht bei Neuverträgen 2,0 % und bei laufenden Verträgen 2,5 %. Jena zeichnet sich durch ein höheres Preisniveau und stärkere Anspannungstendenzen aus

als andere ostdeutsche Städte mit hohen Leerständen. Der jährliche Preisanstieg in Jena ist nicht nur Ausdruck fortschreitender Sanierungsarbeiten, sondern auch eines knappen Angebotes in einigen Segmenten. Die einzelnen Preissegmente haben sich deutlich ausdifferenziert, sodass auch Neubau wieder wirtschaftlich betrieben werden kann.

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

1.3.2 WOHNLAGEN IN JENA

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

- Umwelt
(umgebende Nutzungen, Verkehrsbelastung, Lärmbelastung usw.)
- Umgebung
(Pflegezustand von Wohnumfeld, Frei- und Grünflächen, bauliche Dichte, Wohnform)
- Erreichbarkeit/Versorgung
(Verkehrsanbindung, Zentralität, Versorgung mit Läden des täglichen Bedarfs, soziale Infrastruktur)
- Image
(Imagebewertung durch die örtliche Bevölkerung, Sicherheit)

Die Wohnlagenbewertung erfolgte als Vergleich mit ähnlich strukturierten Gebieten im Sinne von „vergleichbar“, „wesentlich besser“ oder „wesentlich schlechter“. Demnach werden differenziert:

Mittlere Wohnlagen: Wohngebiete, die für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen insgesamt eine ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation aufweisen.

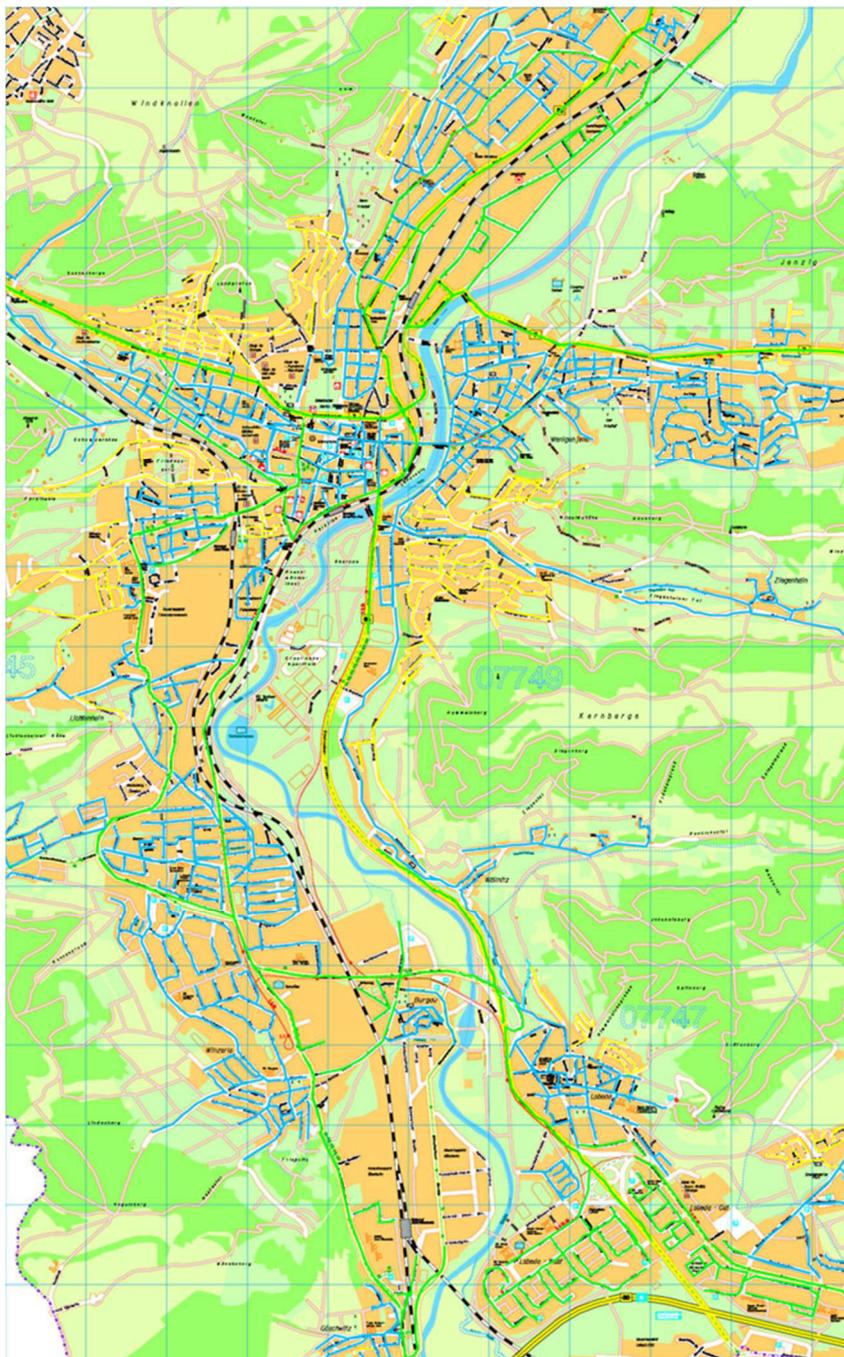
Einfache Wohnlagen: Wohngebiete, bei denen im Vergleich zur mittleren Wohnlage die allgemein negativ bewerteten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen vor allem starke Belastungen durch Verkehrslärm, eine stark verdichtete Bauweise mit geringer Durchgrünung, ein wenig gepflegtes Straßenbild sowie eine geringere Wertschätzung des Gebietes.

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

Das Ergebnis der Wohnlagenbewertung stellt eine straßenweise Wohnlagenzuordnung dar, das Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena.

Auch der Gutachterausschuss für Grundstückspreise der Stadt Jena verwendet die Wohnlagenkarte als preisdifferenzierendes Merkmal bei der Analyse der Kaufpreise.

¹ Das Wohnlagenverzeichnis ist Grundlage, aber nicht Bestandteil des neuen qualifizierten Mietspiegels 2013 der Stadt Jena. Das Wohnlagenverzeichnis umfasst nicht alle Bereiche der Stadt, nicht bewertet wurden dörfliche Bereiche in den Randgebieten Jenas.

ABB. 1 WOHNLAGENBEWERTUNG IN JENA (AUSSCHNITT)²

Bewertung: grün = einfache Wohnlage
blau = mittlere Wohnlage
gelb = gute Wohnlage

Quelle: Analyse & Konzepte

² Diese ist nicht als Wohnlagenkarte im eigentlichen Sinne zu verstehen, sondern lediglich als eine Visualisierung. Sie stellt nur einen Ausschnitt der Stadtfläche als Einordnungshilfe für den Mietspiegel dar, ermöglicht aber keine adressscharfe Zuordnung.

UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

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

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

- Bestandsmiete
- Neuvertragsmiete bzw. ortsübliche Vergleichsmiete
- Angebotsmiete

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

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

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

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

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

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

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

1.3.3 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN

Zum Stichtag 31.12.2015 konnten Informationen von insgesamt 25.520 Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen ausgewertet werden. Von diesen befinden sich 24.991 in Jena, sie stellen rd. 43 % des gesamten Wohnungsbestandes in Jena.³

Auf dieser Grundlage können Aussagen zur Mietpreisstruktur und -entwicklung in Jena getroffen werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Bestand der größten Jenaer Wohnungsunternehmen der industrielle Wohnungs-

bau mit 61 % stark überrepräsentiert ist. Ungefähr ein Fünftel bilden die in Blockbauweise errichteten Wohnungen der Nachkriegszeit und ein Zehntel stellen die Zwischenkriegszeitbestände dar. Der Neubau (ab 1991) und der Gründerzeitaltbau (bis 1918) haben mit jeweils 2 % nur einen vergleichsweise kleinen Anteil am Bestand der Wohnungsunternehmen. Insgesamt sind die Bestände der Wohnungsunternehmen schwerpunktmäßig im preiswerten und mittleren Segment angesiedelt.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN
(Mittelwerte in €/m² nettokalt)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010-2015 Pro Jahr
Bestandsmieten insgesamt	4,86	4,99	5,05	5,17	5,33	5,46	2,5%
Neuverträge (jeweils letzte 12 Monate)	5,44	5,53	5,41	5,56	5,72	5,99	2,0%
Laufende Verträge (1 Jahr und länger)	4,81	4,94	4,99	5,02	5,22	5,40	2,5%

Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen 2010-2015, Berechnungen Timourou

Die Spanne von 95 % der **Bestandsmieten** (Standardabweichung) reicht von 3,47 bis 7,45 €/m² nettokalt.⁴ Der Mittelwert aller Bestandsmieten liegt bei 5,46 €/m², der Median⁵ bei 5,40 €/m². Bei den seit 01.01.2014 abgeschlossenen **Neuverträgen** liegen die Mieten mit 5,99 €/m² im Durchschnitt deutlich darüber.

4,86 €/m², 2012 lag er bei 5,05 €/m² und im Jahr 2014 bei 5,33 €/m². Somit lässt sich in Jena seit 2010 ein mittlerer jährlicher Mietpreisanstieg von durchschnittlich ca. 2,5 % beobachten. Die Preisanpassungen bei laufenden Verträgen betragen im Durchschnitt auch 2,5 % und bei den Neuverträgen 2,0 % jährlich.

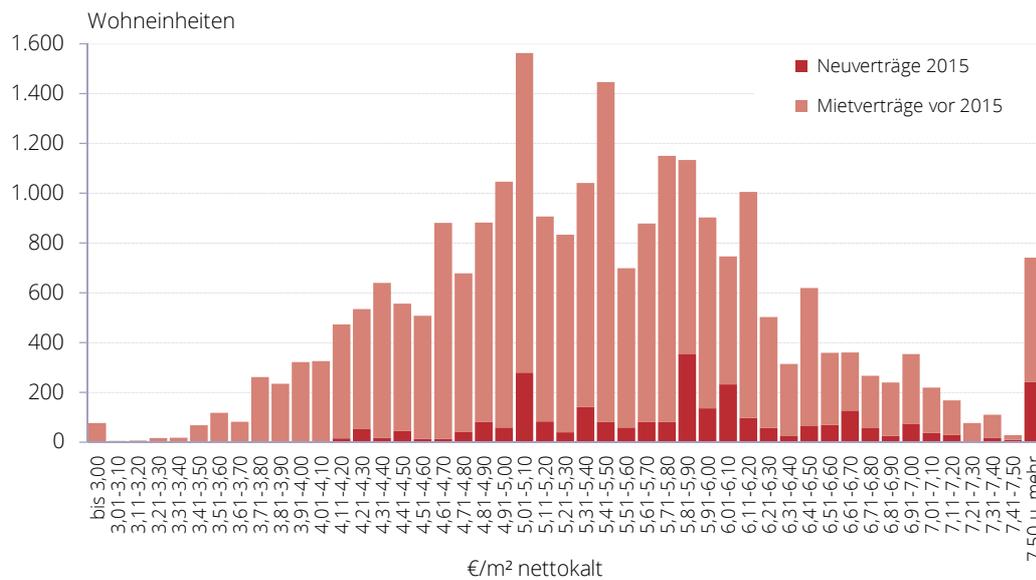
Ende 2010 betrug der Mittelwert der Bestandsmieten bei den Wohnungsunternehmen

³ Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebiete werden bei den Analysen ausgeschlossen.

⁴ Wie Abbildung 2 zu entnehmen ist, liegen insbesondere für Neubauten zusätzlich noch einige Werte sowohl ober- als auch unterhalb der Gesamtspanne der Bestandsmieten.

⁵ Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, sodass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer.

ABB. 3 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN 2015



Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen zum 31.12.2015

Innerhalb der Mietspanne gibt es eine starke Differenzierung bezüglich der Bautypen (►siehe Abbildung 4).⁶ Den untersten Preisbereich bilden die Bestände des industriellen Wohnungsbaus, für die mit 5,04 €/m² im Durchschnitt (= Mittelwert) die geringsten Nettokaltmieten zu verzeichnen sind. Höhere Durchschnittsmieten weisen mit 5,95 €/m² die Bestände aus der Nachkriegszeit (Blockbauweise) auf. Es folgen die Zwischenkriegszeitbestände mit 6,18 €/m² sowie der Gründerzeitaltbau mit 6,47 €/m². Die mit Abstand höchsten Mieten sind mit 7,92 €/m² im Durchschnitt bei den Neubaubeständen (ab 1991) zu verzeichnen, die zugleich die gesamte Preisspanne etwas nach oben ziehen.

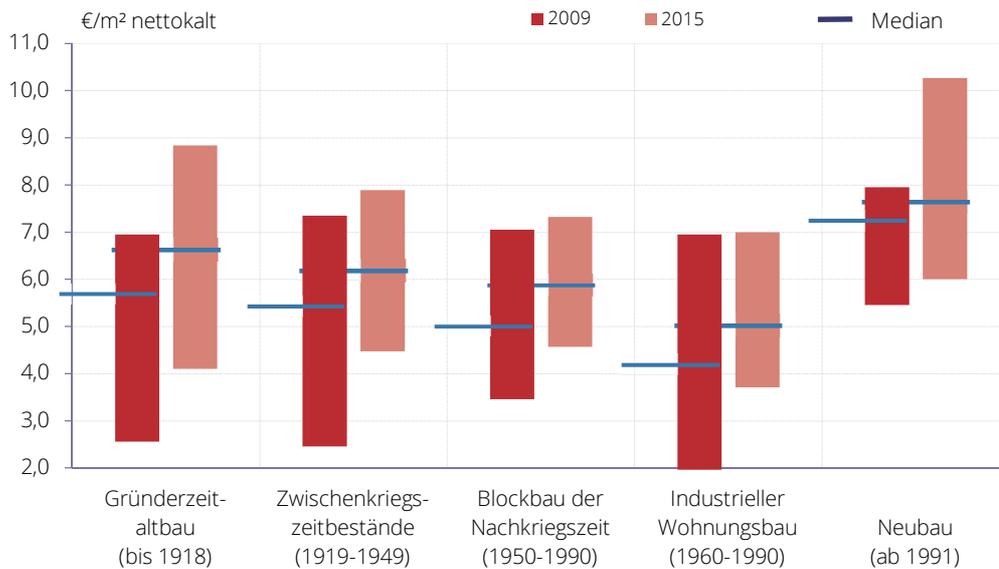
Lediglich beim Neubau bleiben die Mieten – trotz einer Erweiterung der Mietspanne – im

Durchschnitt mehr oder weniger konstant. Dies hängt mit dem relativ kleinen Neubaubestand im Besitz der Wohnungsunternehmen und mit den relativ geringen Veränderungen seit 2009 eng zusammen.

In allen übrigen Teilsegmenten sind im Zuge der fortschreitenden Sanierungsarbeiten sowie der Neuvermietungen nennenswerte Steigerungen zu verzeichnen. So sind in den Blockbauten der Nachkriegszeit kaum noch und im Altbau nur wenige unsanierte Bestände vorhanden. Hingegen ist bei den Beständen des industriellen Wohnungsbaus ungefähr ein Viertel nur teilsaniert.

⁶ Die gebildeten Preisspannen in den folgenden Auswertungen orientieren sich an den mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen, da bei sehr kleinen Wohnungen in der Regel höhere Quadratmetermieten realisiert werden.

ABB. 4 BESTANDSMIETEN NACH BAUALTER/-TYP*



*bezogen auf 2- bis 4-Raumwohnungen

Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen zum 31.12.2015

ABB. 5 BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2015 NACH WOHNUNGSGRÖÖE

	1-Raum-Wohnungen	2-Raum-Wohnungen	3-Raum-Wohnungen	4-Raum-Wohnungen	Wohnungen mit 5 u. m. R.	Alle Ø
bis 25,00 m²	6,14 €/m²					6,14 €/m²
25,01 bis 45,00 m²	5,49 €/m²	6,03 €/m²	6,37 €/m²	*		5,58 €/m²
45,01 bis 60,00 m²	5,71 €/m²	5,66 €/m²	5,21 €/m²	6,21 €/m²		5,47 €/m²
60,01 bis 75,00 m²		6,63 €/m²	5,33 €/m²	4,94 €/m²	*	5,29 €/m²
75,01 bis 90,00 m²		6,66 €/m²	6,01 €/m²	5,08 €/m²	5,17 €/m²	5,37 €/m²
90,01 u. mehr m²		*	7,25 €/m²	6,78 €/m²	5,77 €/m²	6,54 €/m²
Alle Ø	5,57 €/m²	5,64 €/m²	5,35 €/m²	5,12 €/m²	5,52 €/m²	5,45 €/m²

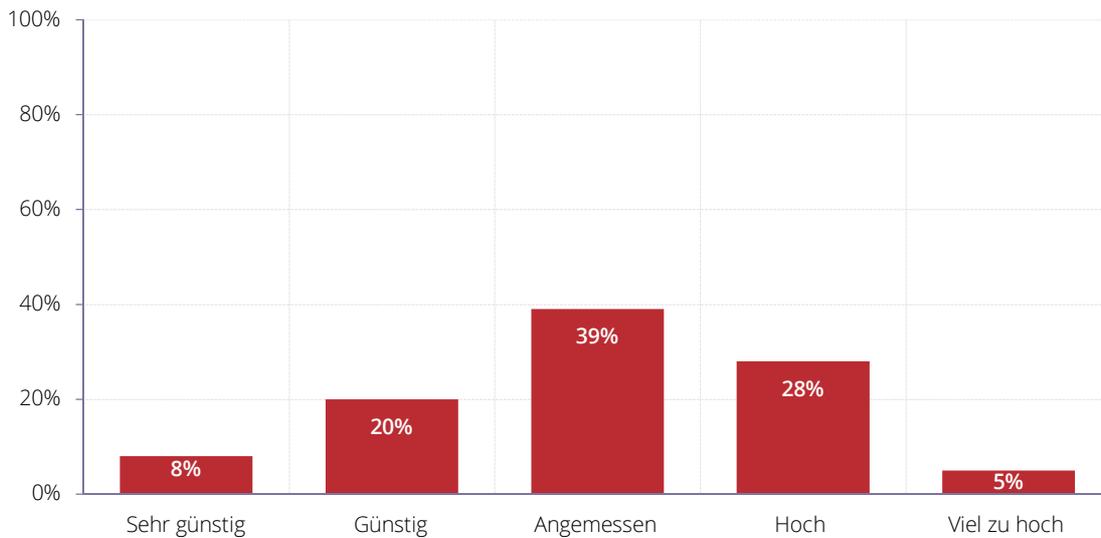
Mittelwerte nettokalt (* = die Fallzahlen sind zu gering)

Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen zum 31.12.2015

Aufgrund des hohen Anteils industriell errichteter Bestände sind bei den Wohnungsunternehmen die Wohnungen mit Standardgrößen am stärksten vertreten, insbesondere 3-Raum-Wohnungen mit 60-75 m² sowie 2-Raum-Wohnungen mit 45-60 m² Wohnfläche. Deswegen zeigen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit größeren

Wohnflächen im Durchschnitt die höchsten Nettokaltmieten (► siehe Abbildung 5). Die niedrigsten Durchschnittsmieten ergeben sich hingegen bei den 4-Raum-Wohnungen. Bei denjenigen mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m² handelt es sich allerdings häufig um Neubauten ab 1991 bzw. um Gründerzeitaltbauten in guten Wohnlagen, die dann deutlich teurer sind.

ABB. 6 BEURTEILUNG DER MIETHÖHE



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

Im Rahmen der 2011 durchgeführten Bewohnerbefragung wurden die befragten Mieter aufgefordert, ihre Miethöhen zu bewerten. Die Ergebnisse liefern weitere Hinweise über das Mietpreisniveau in Jena.

Im Durchschnitt zahlen die befragten Haushalte in Jena 6,01 €/m² nettokalt. Dies liegt ungefähr 0,70 €/m² über dem Durchschnitt der Bestandsmieten der größten Wohnungsunternehmen. Da der Anteil der befragten Mieter bei den größten Wohnungsunternehmen ungefähr deren Marktanteil am Mietwohnungsbestand entspricht, wird das höhere Preisniveau auf dem privaten Wohnungsmarkt deutlich.

Die Mieter beurteilen die Miethöhe überwiegend als angemessen. Jeder dritte Mieter empfindet seine Miete jedoch als (viel) zu hoch.

Die Einschätzung der Miethöhe korrespondiert mit der tatsächlichen Miete je Quadratmeter (►siehe Abbildung 7). So werden Nettokaltmieten über 6,50 €/m² als (viel zu) hoch bewertet. Darüber hinaus korreliert die Miethöhe sowie deren Bewertung mit dem Einkommen bzw. der Wohnkaufkraft der befragten Haushalte (►siehe Kapitel A 1.5).

ABB. 7 BEURTEILUNG DER MIETHÖHE NACH GEZAHLTER MIETE

	Nettokalt*	Gesamt*
Sehr günstig	4,76 €/m ²	6,43 €/m ²
Günstig	5,47 €/m ²	7,19 €/m ²
Angemessen	5,95 €/m ²	7,98 €/m ²
Hoch	6,65 €/m ²	8,68 €/m ²
Viel zu hoch	6,90 €/m ²	8,90 €/m ²
Gesamt	6,01 €/m²	7,94 €/m²

* Die Grundgesamtheit ist jeweils unterschiedlich

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

1.3.4 ANGEBOTSMIETEN

Wohnungsanbieter vermarkten Wohnungen auf unterschiedliche Art und Weise. Neuvermietungen können über Immobilienportale im Internet stattfinden oder aber auch auf direkte Anfrage bei den Wohnungsunternehmen, ohne dass die Wohnungen bei anderen Immobilienanbietern beziehungsweise auf Internetseiten inseriert werden. Gleiches gilt für Nachmieter oder Wartelisten bei Wohnungsunternehmen. Außerdem ist zu beachten, dass die Angebotsmieten nicht mit den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen beziehungsweise mit den sogenannten Neuvertragsmieten gleichzusetzen sind (► siehe Infobox Seite 4). Im Ergebnis spiegeln die Angebotsmieten nur einen Teilbereich der gesamten Mietpreissituation des Jenaer Wohnungsmarktes wieder.

Grundlage der Analyse der Angebotsmieten ist ein Datensatz des Immobilienportals ImmobilienScout24.⁷ Anhand der angebotenen Mietwohnungen wird die Auswertung von zwei Sachverhalten ermöglicht:

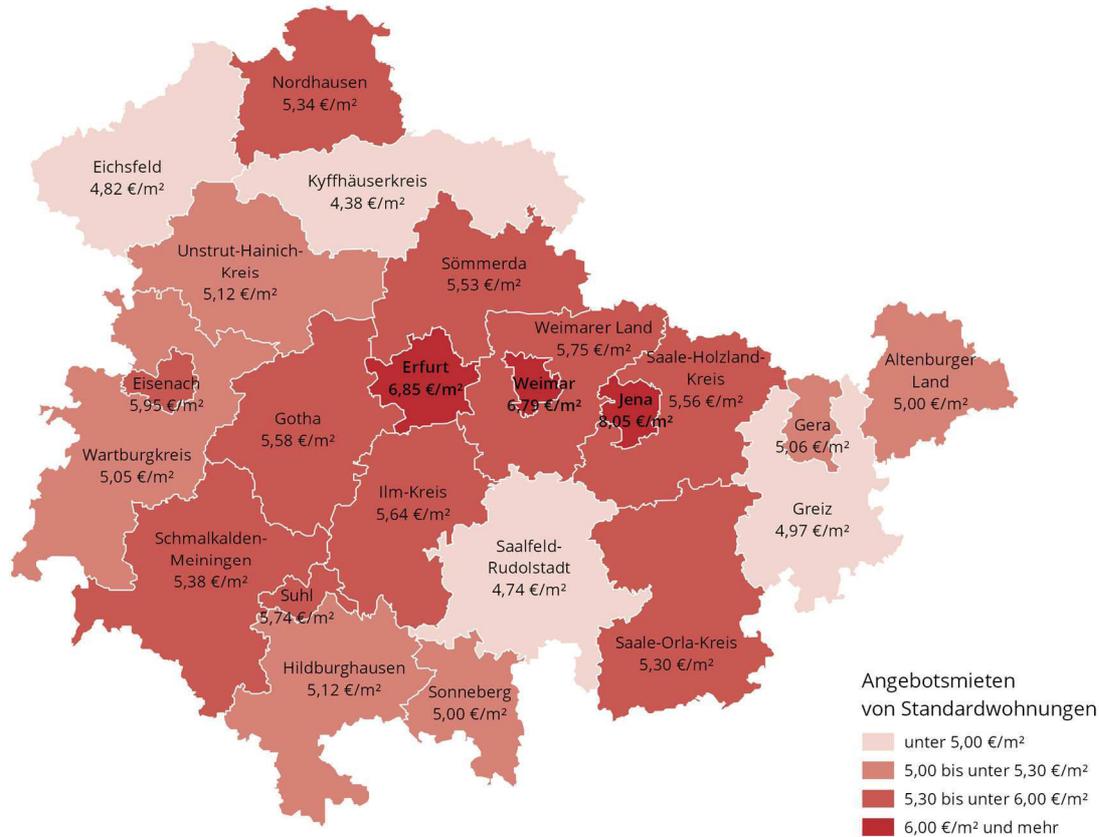
- Ein Vergleich der Angebotsmieten von Standardwohnungen in Jena und anderen Kreisen und kreisfreien Städten in Thüringen für das Jahr 2015 und
- eine Analyse der Angebotsmieten in Jena für den Zeitraum von Januar 2012 bis Dezember 2015 nach unterschiedlichen Merkmalsausprägungen.

Im Hinblick auf die Auswertung der **Angebotsmieten von Standardwohnungen** werden ausschließlich Wohnungen mittlerer Größe und Qualität betrachtet. Diese sogenannten hedonischen Mieten ermöglichen eine Vergleichbarkeit der Angebotsmieten unterschiedlicher Regionen, lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die Besonderheiten und tatsächlichen Ausprägungen der einzelnen Wohnungsmärkte zu.

Im Durchschnitt lagen 2015 in den Kreisen und kreisfreien Städten von Thüringen diese Angebotsmieten bei 5,51 €/m². In der Stadt Jena wurden nicht nur überdurchschnittliche, sondern sogar die höchsten Angebotsmieten mit 8,05 €/m² angegeben (► siehe Abbildung 8). Im Hinblick auf die Kreisebene zeichnen sich erwartungsgemäß zwei Ausprägungen ab: Einerseits lagen die Mieten in den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 6,41 €/m² über dem Durchschnitt der Landkreise mit 5,19 €/m². Andererseits wurden im Städtedreieck Jena, Erfurt und Weimar mit durchschnittlich 7,23 €/m² von allen kreisfreien Städten die höchsten Angebotsmieten erzielt. Demnach existiert nicht nur ein Gefälle zwischen den Landkreisen und den kreisfreien Städten, sondern auch zwischen den Städten selbst.

⁷ Bei ImmobilienScout24 handelt es sich um ein Immobilienportal, bei dem über das Internet Immobilienanbieter und -suchende zusammentreffen (www.immobilienscout24.de). Inseriert werden sowohl Wohnungen als auch Häuser zum Kauf und zum Mieten. Dabei geben Anbieter Informationen zu ihrem Immobilienobjekt an, wie zum Beispiel die Adresse, Wohnfläche, Kaltmiete oder auch wenn bekannt der Energieausweistyp oder der Zeitpunkt der letzten Modernisierung. Letztendlich können Daten unterschiedlicher Quantität und Qualität für bestimmte Räume von ausschließlich öffentlich angebotenen Immobilien abgerufen werden.

ABB. 8 ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2015 IN JENA UND IN DEN KREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN THÜRINGENS



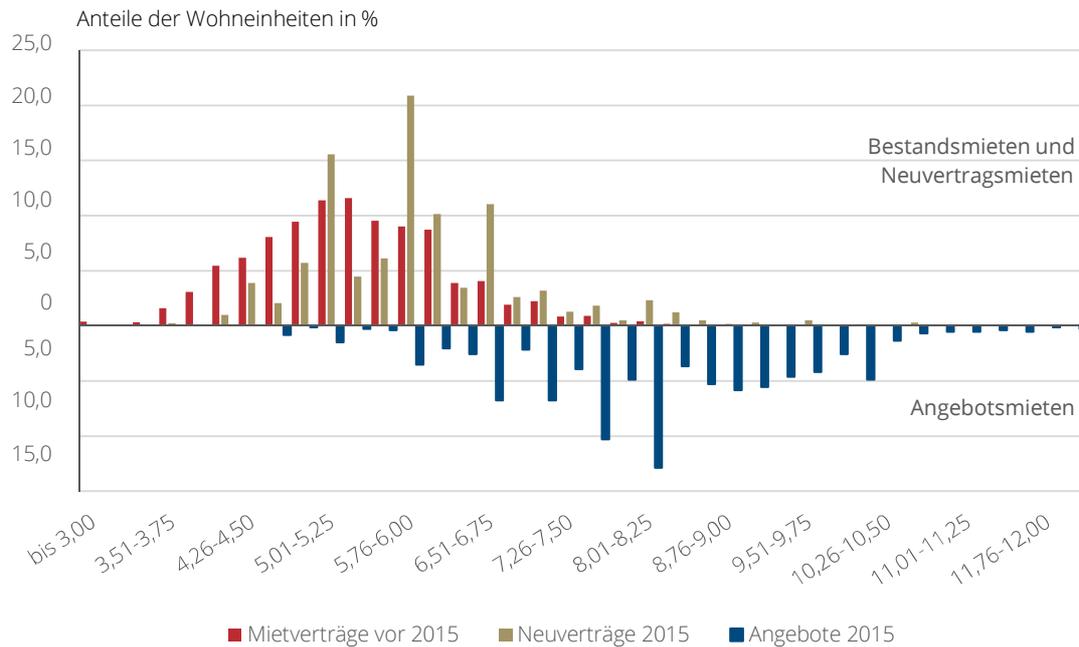
* Nettokaltmiete (standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität)

Datengrundlage: ImmobilienScout24; Berechnungen und Darstellung: TIMOUROU

In einem zweiten Schritt wurden alle zwischen Januar 2012 und Dezember 2015 auf dem Immobilienportal ImmobilienScout24 inserierten Mietwohnungen ausgewertet. Dabei ist zu beachten, dass die Angebotsmieten nur einen spezifischen Teil des Jenaer Wohnungsmarktes abbilden. Denn im Vergleich zum gesamten Jenaer Wohnungsbestand wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen im Altbau (Baujahr vor 1919) sowie neuere Wohnungen (Baujahr ab 1991 und insbesondere nach 2009) angeboten, die grundsätzlich etwas teurer und im Bestand der Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert sind. Damit zusammenhängend sind die Planungsräume West und Nord überrepräsentiert.

Im Gegensatz dazu wurden preiswertere Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus weniger inseriert und die Planungsräume Lobeda und Winzerla sind unterrepräsentiert. Dies hat zur Folge, dass die gesamte Mietpreisspanne der Angebotsmieten nach oben verschoben wird. Somit bilden die dargestellten Bestandsmieten einerseits und die Angebotsmieten andererseits grundsätzlich unterschiedliche Bausubstanzen und Wohnlagequalitäten in Jena ab. Im Ergebnis entsteht ein ausgeprägtes Preisgefälle (► siehe Abbildung 9). Der Großteil der Bestandsmieten und der Neuvertragsmieten war rd. 2,50 €/m² günstiger als der Kern der Angebotsmieten

Abb. 9 VERGLEICH DER BESTANDS-, NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2015



* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen, ImmobilienScout24; Berechnungen TIMOUROU

Insgesamt ist die Spanne der Angebotsmieten in Jena relativ weit. In dem Zeitraum von 2012 bis 2015 reichte diese von 4,69 €/m² bis 12,22 €/m².⁸ Die **durchschnittliche Angebotsmiete** für eine Standardwohnung lag bei **8,07 €/m²** und der Median⁹ bei 8,00 €/m². Der geringe Unterschied zwischen dem Mittelwert und dem Median weist auf eine nahezu normalverteilte und entsprechend der Spanne weit verteilte Angebotsmietenstruktur hin.

Die Mietpreishöhen der Angebote werden im Wesentlichen durch zwei Effekte beeinflusst: Einerseits durch Änderungen im Wohnungsbestand, wie zum Beispiel durch Neubauprojekte oder Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und andererseits durch Veränderungen in der Anbieterstruktur, indem zum Beispiel ein Wohnungsmarktakteur mit dem öffentlichen Inserieren seiner Angebote beginnt. So stiegen in

Jena im Zeitverlauf die durchschnittlichen Angebotsmieten von 7,98 €/m² im Jahr 2012 auf 8,06 €/m² im Jahr 2015 an. Dabei kam es zwischen 2013 und 2014 zu einem Preissprung, der auf eine veränderte Angebotsstruktur zurückzuführen ist: 2013 wurde der Preisrückgang durch deutlich mehr Angebote im preiswerteren Bereich mit 5 bis 6 €/m² bewirkt. Im Folgejahr gab es diese Angebote mit 5 bis 6 €/m² nicht mehr, dafür wurden jedoch einmalig mehr Angebote im höherpreisigen Bereich ab 10,50 €/m² inseriert. Hier handelte es sich vorrangig um Neubauprojekte, wie zum Beispiel im Philosophenweg in Nord oder im Steinweg in West/Zentrum.

Dass die Angebotsmieten allein nicht die tatsächlichen Ausprägungen der einzelnen Wohnungsmärkte abbilden, kann der Abbildung 3 entnommen werden: In jedem Planungsraum lagen die Angebotsmieten von 2015 höher als die

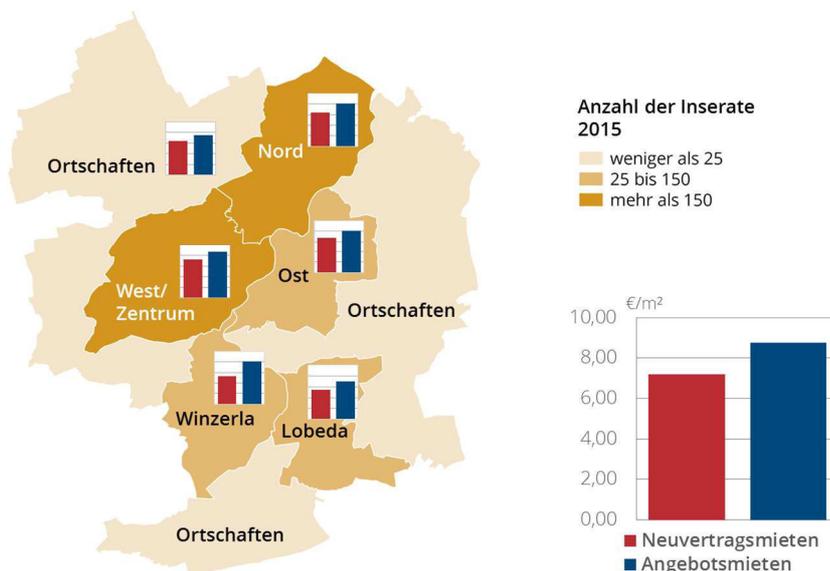
⁸ Für die Auswertung stehen nach einer Datenbereinigung insgesamt 2.941 Datensätze zur Verfügung.

⁹ Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, sodass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer.

im gleichen Jahr abgeschlossenen Neuvertragsmieten. Während jedoch in Nord und West/Zentrum die Angebotsmieten den Mietwohnungsmarkt aufgrund der Angebotsstruktur besser repräsentieren, zeichnen die Neuvertragsmieten in Winzerla und Lobeda allein aufgrund der höheren Fallzahlen den Wohnungsmarkt des industriellen Geschosswohnungsbaus besser ab. Aufgrund dessen, dass einerseits die Wohnungswirtschaft die Wohnungen des in-

dustriellen Wohnungsbaus weniger über das Internet vermarktet und andererseits die Privaten und Makler vor allem den besser ausgestatteten Altbau und den Neubau besonders stark, ist das untere Preissegment unterrepräsentiert und das obere und das Neubausegment überrepräsentiert. Dies hat im Ergebnis eine Verschiebung der Angebotsmieten nach oben zur Folge.

ABB. 10 ANGEBOTS- UND NEUVERTRAGSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* NACH WOHNLAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2015



* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen und ImmobilienScout24; Berechnungen und Darstellung: TIMOUROU

1.3.5 MIETPREISSEGMENTE

Als Ergebnis der umfassenden Analysen der Bestandsdaten und der Angebotsmieten können im Folgenden für Jena relevante Mietpreissegmente abgegrenzt werden. Diese bilden zunächst eine grundsätzliche preisliche Abstufung innerhalb der Mietspanne, die die unterschiedlichen Wohnlagenqualitäten, den baulichen Zustand sowie die Ausstattung der Wohnungsbestände zum Ausdruck bringt. Wurden in den letzten Jahren drei Preissegmente voneinander abgegrenzt, so werden nun die Neubaumieten

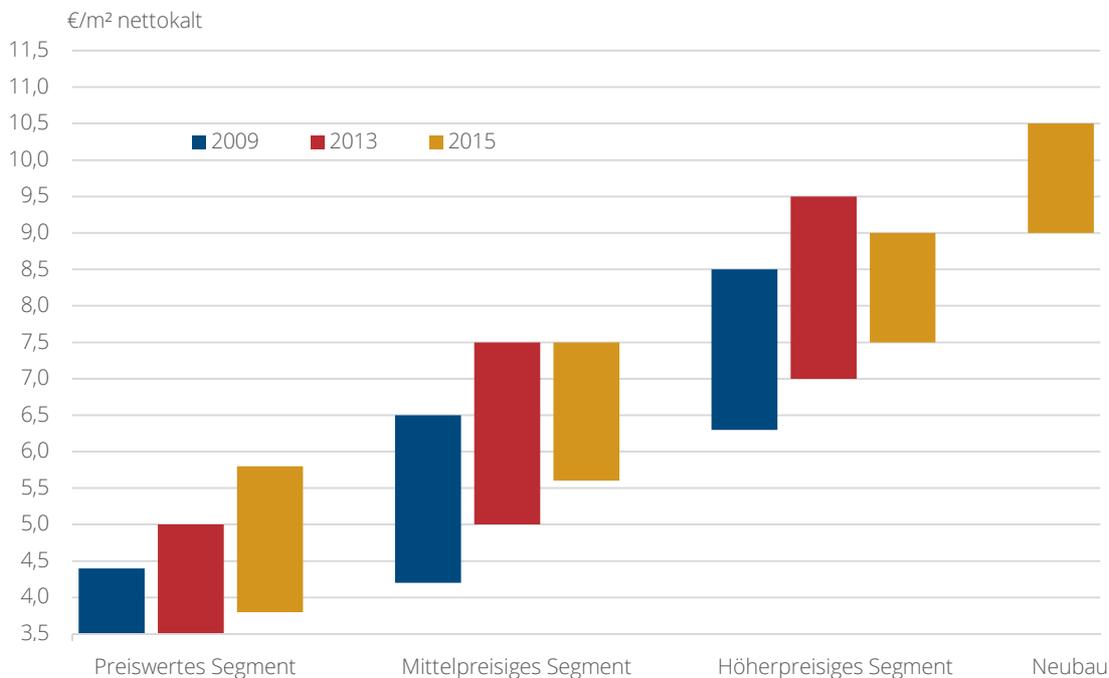
gesondert dargestellt (siehe Abbildung 11). Zum einen weil mittlerweile eine empirisch ausreichende Anzahl vorliegt und zum anderen weil sie sich aufgrund der Baukosten deutlich von den Bestandsmieten unterscheiden. Durch das Herausnehmen der Neubaumieten sinken im höherpreisigen Segment die Spitzenwerte.

Insgesamt zeigt sich seit 2009 eine deutliche Verschiebung der gesamten Mietspanne nach oben, die alle Preissegmente betrifft, was den

angespannten Charakter des Wohnungsmarktes verdeutlicht und weniger – wie in den Vorjahren – Preisanstiege aufgrund von Sanierungsarbeiten. Gleichzeitig kommt es zu einer Reduzie-

rung des preiswerten Segments, da ein Teil der vollsanierten Bestände nach der Aufwertung mittelpreisig vermietet wird.

ABB. 11 MIETPREISSEGMENTE IN JENA 2009 UND 2013*



* bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen

Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen zum 31.12.2013, Mietpreisrecherchen Analyse & Konzepte 2007, 2009, 2011/2012, 2014
Berechnungen und Darstellung: TIMOUROU

Im Ergebnis der umfangreichen Analysen der Bestands- und Angebotsmieten lassen sich 2015 die Preissegmente folgendermaßen abgrenzen, jeweils bezogen auf 2- bis 4-Raum-Wohnungen:

- Preiswertes Segment: 3,80-5,80 €/m²
- Mittelpreisiges Segment: 5,60-7,50 €/m²
- Höherpreisiges Segment: 7,50-9,00 €/m²
- Neubau: 9,00-10,50 €/m²

Das **preiswerte Segment** umfasst schwerpunktmäßig Wohnungsbestände in einfachen, teilweise auch in mittleren Wohnlagen mit Standardausstattung sowie Bestände mit niedrigerem Sanierungsstand. Dazu gehören vor allem:

- teilsanierte und teilweise auch vollsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus,

- sanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit sowie Blockbauweise aus der Nachkriegszeit in einfachen Wohnlagen mit normaler Ausstattung,
- Wohnungen entlang der Hauptverkehrsachsen.

Das **mittelpreisige Segment** umfasst vorwiegend sanierte Bestände in mittleren Wohnlagen mit normaler bis besserer Ausstattung:

- sanierte Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus,
- sanierte Bestände aus der Nachkriegszeit,
- sanierte Altbauwohnungen aus der Gründer- und der Zwischenkriegszeit in der Kernstadt,
- sowie neuere Bauten (ab 1991) in einfachen bis mittleren Lagen mit überwiegend normaler Ausstattung.

Beim **höherpreisigen Segment** handelt es sich hauptsächlich um Wohnungsbestände in zentralen, mittleren bis guten Lagen mit guter Ausstattung. Dazu zählen:

- hochwertig sanierte Altbauwohnungen (bis 1949) mit gehobener Ausstattung in der Kernstadt.

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

Die Stadt Jena hat im Oktober 2015 einen qualifizierten **Mietspiegel** veröffentlicht, der die Neuverträge der letzten vier Jahre abbildet. Dieser verdeutlicht neben einer Analyse der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen sowie einer kontinuierlichen Mietpreisrecherche

zu den Angebotsmieten eine dritte Komponente zur Analyse des Jenaer Wohnungsmarktes. Allgemein zeichnet sich der Jenaer Wohnungsmarkt durch zwei Charakteristika aus. Zum einen sind viele Bestände in der Hand von Wohnungsunternehmen, zum anderen besitzen private Eigentümer Bestände in Jena. Diese sind vorrangig in zentralen Lagen sowie in gründerzeitlichen Gebäuden zu finden. Der in Abbildung 12 dargestellte Mietspiegel verdeutlicht zwar, welche Wohnungsqualitäten zu welchem Preis derzeit vermietet werden, er besitzt jedoch eine geringe Aussagekraft hinsichtlich der Quantitäten, also zu der Frage, wie viele Wohnungen es davon gibt.

ABB. 12 NETTOKALTMIETEN IN €/M² IM MIETSPIEGEL DER STADT JENA 2015

		Baujahresklassen					
		bis 1949	1950-1962	1963-1990	1991-2001	ab 2002	
Einfach	unter 50 m ²	7,63	6,19*	5,02		8,01*	
		6,19-8,89	5,80-6,76	4,33-5,81		7,48-8,43	
	50-80 m ²	7,15	5,64*	5,08		7,56*	
		6,22-8,51	5,01-6,26	4,41-5,86		5,68-9,40	
	über 80 m ²	7,11*		5,03			
		6,01-8,68		4,54-5,54			
Mittel und gut	unter 50 m ²	7,28	6,48*	5,50	8,06	8,84*	
		6,13-8,89	5,96-7,10	4,80-6,21	6,95-9,09	7,83-10,01	
	50-80 m ²	7,11	6,34	5,23	7,43	8,69	
		6,09-8,34	5,74-7,00	4,36-6,15	6,05-8,38	7,50-10,09	
	über 80 m ²	7,20	6,58*	4,88	7,37	8,3	
		5,70-8,50	5,71-6,89	4,13-5,61	6,59-7,99	7,14-9,81	

* Aufgrund geringer Fallzahl nur bedingte Aussagekraft, leere Felder besitzen nur unter 10 Mietwerte und haben keinerlei Aussagekraft

Quelle: Mietspiegel der Stadt Jena 2015

Einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Preisentwicklung im preiswerten Segment hat auch die Regelung zur **Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung** im Rahmen des SGB II und XII. Seit der Einführung der Richtlinien zur Prüfung der Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung in Jena im Juni 2005 wurden sowohl die Regelung als auch die Richtwerte mehrmals angepasst, nicht zuletzt auch, weil kaum kleine Wohnungen für 1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften zu den geltenden Grenzen verfügbar waren. Seit

Januar 2016 werden folgende Richtwerte zugrunde gelegt: Der durchschnittliche Grundmietpreis (nettokalt) liegt zwischen 5,84 €/m für eine Person in einer Bedarfsgemeinschaft und 7,03 €/m für fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft. Die kalten Nebenkosten bleiben dabei mit 1,10 €/m² für alle Bedarfsgemeinschaften gleich.¹⁰ Dabei findet das Prinzip der kalten Produktmiete Anwendung. Bei den Heizkosten werden die tatsächlichen Kosten übernommen, die Prüfung der Angemessenheit orientiert sich an den vorgegebenen Wohnungsgrößen und den Werten vergleichbarer Wohnungen.

1.3.6 KAUFPREISE

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

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Jena durch unterschiedliche Entwicklungen gekennzeichnet. Sowohl bei den Grundstücken als auch bei den Immobilien wurden rückläufige Verkaufszahlen verzeichnet, die sich jedoch in den letzten fünf Jahren wieder stabilisiert haben. Dies entspricht den gesamtdeutschen Entwicklungstrends.¹¹

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

Die Nachfrage im Einfamilienhaussegment ist trotz der aktuell günstigen Zinsen von einer Zurückhaltung geprägt. Diese ist bei den einkommensschwächeren Haushalten deutlich stärker zu spüren. Entsprechend dominieren die Verkaufszahlen im mittleren Preissegment. Insgesamt war in den letzten acht Jahren eine Steigerung der Verkaufspreise zu beobachten. Die Preisentwicklungstendenzen in den einzelnen Teilssegmenten sind jedoch unterschiedlich.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Hinblick auf erschlossene Grundstücke ist zwischen individuellem Wohnungsbau beziehungsweise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihen(end)-häusern sowie dem Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden. Der

Großteil der Kauffälle findet in Jena im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** statt. Im Durchschnitt kosten Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 196 €/m² und für Doppelhaushälften und Reihen(end)-häuser 262 €/m² (2015). In Jena sind die Preise

¹⁰ Neue Regelung für die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II). Stadtratsbeschluss vom 18.11.2015

¹¹ Vgl. dazu: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt. Aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen und Tendenzen. (BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2012).

mit Abstand die höchsten unter den Thüringer Städten. An nächster Stelle folgen Erfurt und Weimar, in den übrigen Gemeinden liegen die Preise mit unter 100 €/m² deutlich niedriger.

Seit 2008/2009 steigen sowohl in Thüringen als auch in Jena die Grundstückspreise an. Dies führt zu einer Ausdehnung der Preisspanne in den jeweiligen Preissegmenten beziehungsweise Wohnlagen. Aktuell liegt die Preisspanne von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 50 und 510 €/m², wobei bei gleichem Minimum das Maximum im Jahr 2011 bei nur 355 €/m² lag. Voll erschlossene und baureife Grundstücke sind dabei stets etwas teurer als die nach dem Baugesetzbuch erschlossenen Grundstücke.

Bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Jena besonders gute und Ortsteillagen gefragt, wobei die Preise und die Preisspanne der innerstädtischen Grundstücke deutlich höher liegen. Hier lassen sich eigene Wohnwünsche in zentralerer Lage realisieren. Die hohe Nachfrage nach innerstädtischen Grundstücken zeigen sowohl hohe Kauffälle von Baulücken als auch arrondierter Innenbereichslagen. Der mittlere Kaufpreis der Baulücken liegt im Durchschnitt bei 270 €/m² und demnach sind die Nachfrager bereit für Baulücken ungefähr 35 % mehr zu bezahlen als für einen Bauplatz des individuellen Wohnungsbaus. Sowohl die Höhe des Kaufpreises als auch die der Kauffälle weist auf Knappheiten innerstädtischer Flächen hin.

KLEINTEILIGE BEBAUUNG

Knapp die Hälfte aller Angebote bebauter Grundstücke findet als individueller Wohnungsbau statt und die Verteilung änderte sich im Verlauf der letzten Jahre kaum. In den kreisfreien Städten kosten erwartungsgemäß freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser am meisten, wobei auch hier in Jena mit durchschnittlich fast 340.000 € die höchsten Preise erzielt werden (2015). Die Angebote bestehen in allen zentralen und randstädtischen Wohnlagen sowohl in

Das Angebot in einfachen Wohnlagen ist deutlich begrenzter und aufgrund zu geringer Fallzahlen können für die letzten beiden Jahre keine Preisangaben angegeben werden. 2013 waren die Preise mit durchschnittlich 110 €/m² deutlich günstiger als Angebote in besseren Wohnlagen.

Zum Vergleich sind die Grundstückspreise im Saale-Holzland-Kreis in den letzten Jahren annähernd auf einem konstanten Niveau um die 50 €/m² geblieben. 2015 stieg der Durchschnitt allerdings auf 75 €/m² an, was vor allem auf eine Zunahme teurerer Grundstücke bis 200 €/m² im näheren Einzugsbereich der Stadt zurückzuführen ist. Inwieweit es sich hier um eine Ausnahme beispielsweise aufgrund der Vermarktung eines Baugebietes oder um einen neuen Trend handelt, muss weiter beobachtet werden. Im Schnitt bleibt damit die Preisdifferenz zum Umland von ca. 75 €/m² in vergleichbaren Lagen (ländliche Ortsteile in Jena) auch weiterhin bestehen.

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäuser** liegen deutlich niedriger und ergaben in den letzten Jahren ca. 8 Fälle pro Jahr. Getätigt werden hierbei hohe und in den letzten Jahren stetig wachsende Investitionssummen. 2015 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 290 €/m² und im gesamten Zeitraum seit 2011 bei 205 €/m².

Neubaugebieten als auch in Baulücken im Bestand. Seit 2012 haben die Preise um rd. 30 % angezogen.

Insgesamt hat die Anzahl der Kauffälle abgenommen und die Kaufpreise der Gebäude mit dem Baujahr vor 1950 sowie ab 1990 haben stark angezogen. Im Saale-Holzland-Kreis nahmen die Preise ebenfalls zu, freistehende Eigenheime kosten jedoch nur fast halb so viel wie in Jena und bilden ein Konkurrenzangebot.

In innenstadtnahen Lagen werden vermehrt sogenannte **Stadt villen** beziehungsweise Architektenhäuser mit gehobener Ausstattung angeboten. Die Preise variieren aufgrund der individuellen Gestaltung stark und liegen in dem Zeitraum 2011 bis 2015 im Durchschnitt bei rd. 600.000 €. Die gesamten Preisangaben werden durch dieses oberste Preissegment nach oben verschoben. Dies trägt zu dem im Durchschnitt spürbaren Preisanstieg gegenüber den Vorjahren bei.

Auf dem **Bestandsmarkt** führt die vergleichsweise starke Nachfrage bei begrenztem Angebot dazu, dass diese Objekte teilweise gar nicht bei den Immobilienanbietern erscheinen beziehungsweise dort nur eine kurze Verweildauer haben. Aktuell dominieren vor allem Wiederverkäufe aus den Jahren bis 1950 und der 1990er Jahre. Diese Häuser weisen in der Regel eine

gute Bausubstanz und Ausstattung auf und befinden sich in gewachsenen Siedlungslagen. Die jüngeren freistehenden und gebrauchten Eigenheime übersteigen mit 450.000 € die älteren deutlich (Durchschnitt 300.000 €) und auch der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr fiel mit 20 % bei den neueren stärker aus als bei den älteren (+ 12 %). In gleicher Anzahl wie freistehende Häusern werden auch Reiheneigenheime nachgefragt, wobei hier die Preise mit durchschnittlich 220.000 € niedriger liegen. Die Preisspanne liegt derzeit bei freistehenden Eigenheimen deutlich höher und ist weiter (56.00 bis 750.000 €) als bei den Reiheneigenheimen (80.000 bis 385.000 €). Insgesamt kann für das kleinteilige Wohnen in Jena eine Zweiteilung des Marktes in ein unteres (= niedrig- bis mittelpreisiges) und ein oberes (= höherpreisiges) Segment vorgenommen werden. Die Grenze liegt derzeit bei 200 €/m², d. h. bis zu ca. 130.000 € pro durchschnittlichem Grundstück.

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU

Wurde das Teilsegment der Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren vom sanierten Altbau dominiert, geht mit dem vorangeschrittenen Sanierungsprozess das Angebot an Altbauwohnungen für Kapitalanleger etwas zurück. Die relativ hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre im mehrgeschossigen Wohnungsbau führte dazu, dass nicht nur im Mietwohnungssegment, sondern auch im Eigentumssegment viele Neubauwohnungen dem Markt zugeführt wurden. Insgesamt scheint die Nachfrage nach Eigentumswohnungen für Eigennutzung leicht zugenommen zu haben. Dieser Trend lässt sich seit 2009 deutschlandweit beobachten, wobei die meisten Verkäufe in den Kernstädten getätigt werden.¹²

Wie bereits bei den Mietpreisen deutlich wurde, liegt aktuell der Schwerpunkt der Neubautätigkeit in Jena im höherpreisigen Segment. Dies

macht sich auch bei den Eigentumswohnungen bemerkbar, die Neubaupreise liegen mit 2.600 €/m² im Durchschnitt ungefähr 300 €/m² über den Durchschnittspreisen des Zeitraums 2011 bis 2015.

Die Nachfrage nach saniertem Altbau hat in den letzten Jahren weiterhin leicht abgenommen und die Wohnungen wurde 2015 für durchschnittlich rd. 1.900 €/m² gekauft, die Spanne reicht von 1.450 €/m² bis 2.700 €/m². Somit liegen die Verkaufspreise weiterhin deutlich unter den Neubaupreisen. Bei den Wiederverkäufen kommen außerdem auch Wohnungen aus den 1990er Jahren auf den Markt, die Preise liegen bei durchschnittlich 2.000 €/m² etwas höher. Aufgrund der im Schnitt kleineren Wohnungen wirkt sich der etwas höhere Preis bei der Nachfrage im geringen Maße aus.

¹² Vgl. hierzu: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt. Aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen und Tendenzen. (BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2012).

1.4 ARBEITSMARKT

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

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

1.4.1 BESCHÄFTIGTE UND ARBEITSLÖSE

Als wichtiger Indikator der Arbeitsmarktentwicklung wird zumeist die Entwicklung der **Arbeitslosenzahl** bzw. die Arbeitslosenquote herangezogen. Diese sind allerdings stets vor dem Hintergrund der Entwicklung der Beschäftigten bzw. Erwerbstätigen insgesamt zu bewerten. In den letzten 12 Jahren hat sich die Arbeitslosenquote in Jena beinahe halbiert. Lag sie im

Jahr 2003 noch bei 13,4 %, so waren im April 2016 in Jena nur noch 6,7 % oder 3.648 zivile Erwerbspersonen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote in Jena liegt zudem unter den Arbeitslosenquoten der Thüringer Städte Erfurt (8,0 %) und Weimar (7,7 %).

WEITERHIN GÜNSTIGE ARBEITSMARKTSITUATION

Der Thüringer Arbeitsmarkt zeigt in den letzten Jahren bedeutende Konsolidierungstendenzen, wobei insbesondere die Thüringer Städtekette einen Anstieg der Beschäftigten bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosen verzeichnen kann. Dabei weist Jena – trotz einer geringeren Abnahme der Arbeitslosenzahlen seit 2003 – immer noch die geringste Arbeitslosenquote auf.

Die Thüringer Städte haben eine abweichende Beschäftigungsstruktur. Jena nimmt mit dem höheren Anteil des produzierenden Gewerbes eine besondere Stellung ein. Entsprechend sind Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich unterrepräsentiert. Zusammen mit den Jenaer Umlandkreisen, die einen stärkeren Schwerpunkt im Industriesektor und in der Land- und Forstwirtschaft haben, ergibt sich in dieser Region eine komplementäre Wirtschaftsstruktur. Dies verdeutlichen auch die starken Pendlerverflechtungen Jenas sowohl mit dem direkten Umland als auch mit den Thüringer Städten. In den letzten Jahren hat sich die Vernetzung und der Austausch innerhalb der Thüringer Städtekette

noch weiter intensiviert. Zugleich verzeichnet die Thüringer Städtekette insgesamt ein bedeutendes Wachstum.

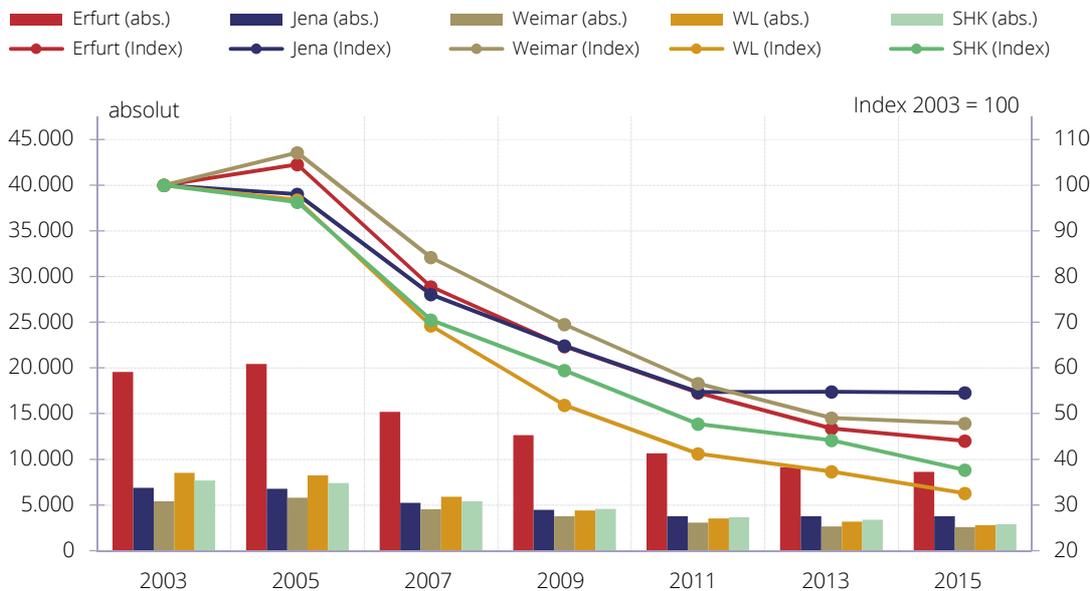
Trotzdem fehlen in Jena und in der Region Arbeitsplätze in bestimmten Wirtschaftsbereichen, zumal es auch weiterhin arbeitsmarktbedingte Abwanderung sowie Auspendlerströme nach Westdeutschland gibt. Dabei hat Jena nach wie vor eine wichtige Bedeutung als Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden, insbesondere für die Landkreise Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land.

Die sozioökonomischen Daten weisen einerseits relativ hohe Beschäftigungsraten auf, andererseits aber deutlich unterdurchschnittliche Einkommen. Dafür ist der sehr hohe Anteil an jungen Personen – insbesondere Studierenden – in Jena mit verantwortlich, da diese in der Regel noch über geringere Einkommen verfügen. Insgesamt ist in Jena somit von einer eher unterdurchschnittlichen Wohnkaufkraft auszugehen (► siehe Kapitel A 1.5).

In den Umlandkreisen ist die Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren ebenfalls stark zurückgegangen und liegt aktuell unter dem Jenaer Niveau (Saale-Holzland-Kreis: 5,7 %; Weimarer Land: 5,8 %).¹

In den letzten 4 Jahren sinken die Arbeitslosenzahlen in Jena nicht mehr, während in Erfurt und Weimar sowie in den Umlandkreisen ein weiterer Rückgang zu beobachten ist.

ABB. 1 ZAHL DER ARBEITSLOSEN (JAHRES DURCHSCHNITTSWERTE)²



Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

Zwischen 2003-2015 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten** in Jena an. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den Arbeitsmarkt in Jena nicht vollständig abbildet, da sie die Selbständigen und die Beamten, die in Jena wegen der Hochschul- und Forschungseinrichtungen vergleichsweise stark vertreten sind, nicht einbezieht. So stellen beispielsweise die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Jena nur 78 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort dar, das heißt, die Selbständigen und die Beamten machen ca. ein Viertel aller Erwerbstätigen, die in Jena arbeiten, aus.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten mit Wohnort** Jena betrug im Juni

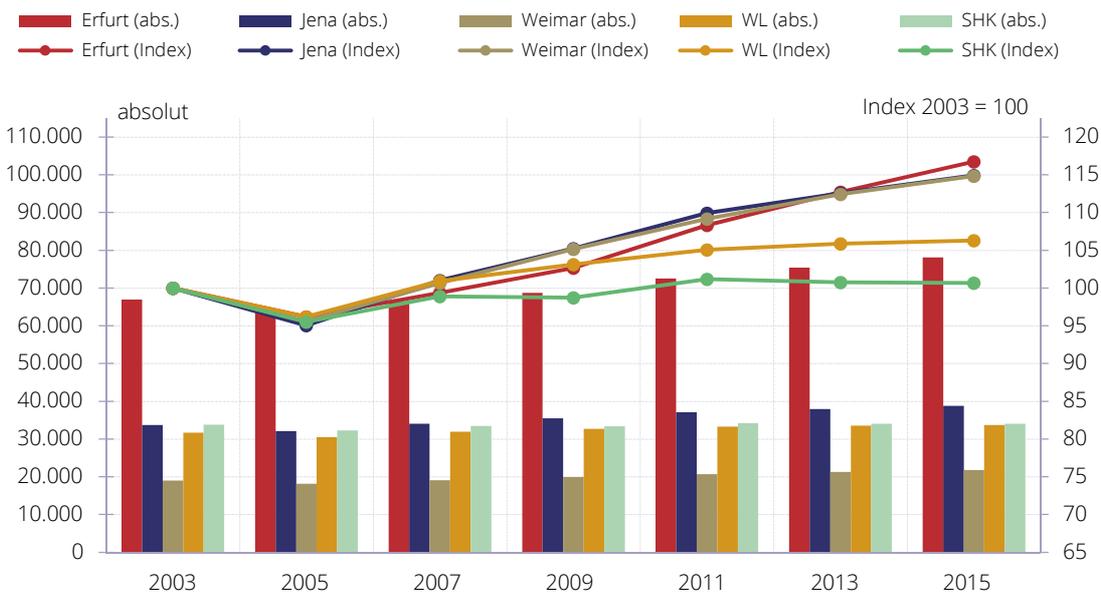
2016 rd. 38.800 Personen. Diese Zahl hat in Jena – wie auch in den Umlandkreisen und den kreisfreien Städten Weimar und Erfurt – 2005 ihren Tiefpunkt erreicht. Seitdem steigt sie wieder an, wobei der Anstieg gegenüber 2003 in Jena mit + 14,9 % (► siehe Abbildung 2) in etwa mit Weimar (+ 14,9 %) und Erfurt (+ 16,7 %) vergleichbar ist. Allerdings fällt er deutlich stärker aus als in den Umlandkreisen Weimarer Land (+ 6,3 %) und Saale-Holzland-Kreis (+ 0,7 %).

Die Zahl der **Erwerbstätigen am Arbeitsort** insgesamt ist in Jena im Jahr 2014 gegenüber 2013 um 1.100 (+ 1,7 %) auf 67.500 angestiegen. In Erfurt stieg die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort nur leicht an (+ 0,1 %), in Gera und Weimar ging sie sogar zurück (jeweils - 0,6 %).

¹ S. Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt in Zahlen. Arbeitslose nach Kreisen. April 2016.

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

ABB. 2 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT³



Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

ABB. 3 ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2014

	Jena	Erfurt	Gera	Weimar	SHK*	WL**
Land- und Forstwirtschaft	0,0%	0,4%	0,4%	0,3%	4,5%	3,7%
Produzierendes Gewerbe	20,0%	12,6%	16,0%	13,8%	36,0%	31,3%
ohne Baugewerbe	15,7%	7,7%	10,4%	9,1%	25,2%	19,0%
Baugewerbe	4,3%	4,8%	5,7%	4,7%	10,8%	12,3%
Dienstleistungsbereich	79,9%	87,1%	83,4%	85,9%	59,5%	64,7%
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	18,5%	27,4%	24,7%	21,7%	24,4%	23,9%
Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen	19,6%	24,0%	19,8%	19,6%	10,5%	10,7%
Öffentl. und private Dienstleister	41,9%	35,7%	38,9%	44,6%	24,9%	30,1%
Erwerbstätige absolut	67.500	140.900	51.100	34.100	35.300	32.600

*Saale-Holzland-Kreis \ **Weimarer Land

Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

Betrachtet man die **Struktur der Erwerbstätigen nach Wirtschaftszweigen** (► siehe Abbildung 3), wird deutlich, dass in den Umlandkreisen ein nennenswerter Teil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe sowie in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt ist, während in

den kreisfreien Städten die Beschäftigten im Dienstleistungsbereich weit überwiegen.

Jena hat unter den kreisfreien Städten den höchsten Anteil an Erwerbstätigen im produzie-

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

renden Gewerbe. Gleichzeitig sind in Jena weniger Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich beschäftigt als in anderen Thüringer Städten. Dabei sind insbesondere Handel, Gastgewerbe und Verkehr unterrepräsentiert, während die öffentlichen und privaten Dienstleister den Anteil Erfurts und Geras sogar übersteigen.

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

Jena vor allem die öffentlichen Dienstleistungen des Hochschul- und Forschungssektors hervortreten.

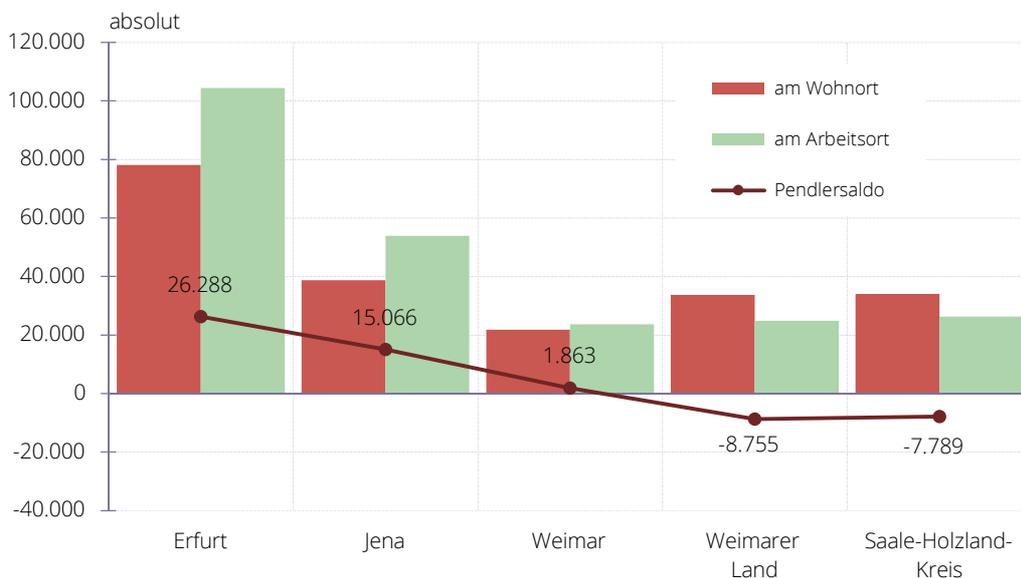
Insgesamt ist festzuhalten, dass die Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftsbereichen in Jena von den übrigen Thüringer Städten deutlich abweicht, aber trotzdem die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt in Jena in den letzten fünf Jahren mehr oder weniger den Entwicklungstendenzen in der Region folgen. Dabei hat Jena derzeit die geringste Arbeitslosenquote unter den Thüringer Städten zu verzeichnen.

1.4.2 PENDLERVERFLECHUNGEN

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen. So gab es im Juni 2015 insgesamt rd. 53.850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Jena, darunter

25.340 **Einpendler** (►siehe Abbildung 4). Umgekehrt wurden unter den rd. 38.780 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Jena 10.270 **Auspendler** erfasst.

ABB. 4 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE 2015



Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

Daher weist Jena einen Einpendlerüberschuss von rd. 15.070 Personen auf. Dieser ist seit 2003 (rd. 8.950 Personen) um 68,4 % (+ 5.120 Personen) angestiegen, was in erster Linie auf eine deutliche Zunahme der Einpendler zurückzuführen ist. So ist zwischen 2003 und 2015 die Zahl der Einpendler nach Jena um rd. 7.440 (+ 41,5 %) angestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Auspendler lediglich um rd. 1.320 (+ 14,7 %) zu.

sich in Jena zwischen 2003 und 2015 von 42 % auf 47 % leicht erhöht. Er liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Erfurt (46 %), Gera (43 %) oder Weimar (52 %). Zugleich ist der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Jena (27 %) und Erfurt (27 %) vergleichsweise niedrig, während in Gera bzw. Weimar 39 % bzw. 48 % der Beschäftigten zur Arbeit auspendeln. damit wird die Bedeutung Jenas als regionaler Arbeitsort deutlich.

Der Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat

ABB. 5 EINZUGSBEREICH DER JENAER EINPENDLER

Wohnort	Einpendler 2003		Einpendler 2015	
	absolut	in %	absolut	in %
Saale-Holzland-Kreis	8.335	46,2	9.620	38,0
Weimarer Land	2.075	11,5	3.122	12,3
Saalfeld-Rudolstadt	906	5,0	1034	4,1
Saale-Orla-Kreis	613	3,4	1020	4,0
Greiz	488	2,7	814	3,2
Stadt Weimar	740	4,1	1.251	4,9
Stadt Gera	681	3,8	1.196	4,7
Stadt Erfurt	547	3,0	1.059	4,2
Thüringen insg.	15.615	86,6	20.726	81,8
Übrige NBL (einschl. Berlins)	1.590	8,8	2.969	11,7
ABL	801	4,4	1.531	6,0
Einpendler insgesamt	18.024	100,0	25.336	100,0

Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

EINPENDLER

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

Weitere ca. 17 % kommen aus dem fernen Umland, wobei der Anteil mit der räumlichen Entfernung abnimmt. Außerdem sind die Pendlerverflechtungen unter den Thüringer Städten vergleichsweise hoch, insgesamt 14 % der Einpendler kommen aus Erfurt, Weimar und Gera. Dies hängt unter anderem mit den geringen Entfernungen und den guten Verkehrsverbindungen zwischen den Städten der Thüringer Städtekette zusammen. 12 % der Einpendler kommen aus den übrigen neuen Bundesländern, vor allem aus dem angrenzenden Sachsen und aus Sachsen-Anhalt.

Seit 2003 hat sich die Zahl der Einpendler aus allen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten Thüringens erhöht, insgesamt stieg die Zahl der Thüringer Einpendler um ungefähr ein Drittel an. Insbesondere die Einpendlerströme aus den Thüringer Städten haben um 78 % (+ 1.540 Personen) stark zugenommen. Hingegen stiegen die Einpendlerverflechtungen mit dem direkten Umland relativ gesehen am geringsten (+ 22 %), auch wenn absolut rd. 2.330 Personen mehr aus dem Umland nach Jena pendeln als noch 2003. Aus dem fernen Umland kommen ca. 1.280 (+ 41 %) mehr als noch 2003. Relativ gesehen haben sich auch die Einpendlerströme aus den neuen Bundesländern um 87 % (+ 1.380 Personen) sowie aus den alten Bundesländern um 91 % (+ 730 Personen) erhöht.

AUSPENDLER

Betrachtet man die Struktur und die Entwicklung der Auspendlerzahlen aus Jena im Jahr 2015, werden folgende Aspekte deutlich: Ungefähr ein Drittel der Auspendler arbeitet im direkten Umland, d. h. in den Kreisen Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land. Dies dürfte mit dem oben dargestellten höheren Anteil an produzierendem Gewerbe zusammenhängen.

Mit 27 % pendelt ein in etwa vergleichbarer Anteil in die Städte der Thüringer Städtekette, die Hälfte von ihnen nach Erfurt. Dies verdeutlicht die engen Verflechtungen innerhalb der Städtekette.

Mit 18 % arbeitet ein vergleichsweise hoher Anteil der Auspendler in den alten Bundesländern, von diesen allein ein Drittel im angrenzenden

Bayern. Dies hängt mit den bisherigen Grundproblemen des ostdeutschen Arbeitsmarktes eng zusammen. Weitere 13 % pendeln in die übrigen neuen Bundesländer (v. a. Sachsen) und ca. 11 % in das ferne Umland

Die Auspendlerströme haben seit 2003 mit + 1.200 Personen (+ 14 %) nur leicht zugenommen. Dabei erhöhten sich relativ gesehen vor allem die Auspendlerverflechtungen mit dem fernen Umland um 41 % (+ 320 Personen), absolut nahmen jedoch die Auspendlerströme in die Thüringer Städte sowie in das direkte Umland in etwa vergleichbar zu, dies sind jeweils 12 % bzw. 11 % mehr als noch 2003. Die Zunahme der Auspendler in die alten und die übrigen neuen Bundesländern liegt bei 10 % bzw. 11 %.

1.5 EINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT

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

Ebene recht wenige valide Daten insbesondere zur Wohnkaufkraft vor. Wichtigste Quelle sind daher nach wie vor die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2011 der Stadt Jena.

1.5.1 EINKOMMENSSTRUKTUR

Ein wichtiger Indikator für die ökonomische Situation der Haushalte ist das **Haushaltsnettoeinkommen**. Dazu liegen zum einen die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2011 der Stadt Jena und zum anderen die jährlichen Auswertungen des Mikrozensus des Thüringer Landesamtes für Statistik sowie des Statistischen Bundesamtes vor. Zu weiteren Indikatoren, die das Lebensniveau abbilden, gehören das verfügbare Einkommen privater Haushalte sowie der darauf basierende Kaufkraftindex.

Beim **Kaufkraftindex** liegt Jena nach Angaben der Marktforschungsinstitute bei 87,7 und damit über dem Thüringer Durchschnitt von 85,4, aber unter denen der größten Thüringer Städte (Erfurt: 91,1; Weimar: 88,2; Gera: 87,1).¹ Eine wesentliche Ursache hierfür dürfte der hohe Anteil Studierender mit geringer Kaufkraft in Jena sein.

VERSORGUNG DER EINKOMMENSCHWÄCHEREN HAUSHALTE BLEIBT ZENTRALES THEMA

Die Stadt Jena zeigt im Thüringer Vergleich ein relativ hohes Einkommensniveau, gleichzeitig aber eine stärker polarisierte Einkommensstruktur. Die Einkommensverteilung in Jena entspricht in etwa derjenigen vergleichbarer ostdeutscher Großstädte. Allerdings ist wegen der hohen Studierendenzahl der Anteil einkommensschwacher Haushalte mit 30 % etwas höher und damit das durchschnittliche Einkommen etwas niedriger.

Räumlich betrachtet sind die Anteile mit niedrigsten Einkommen in Lobeda und West/Zentrum am höchsten. Die einkommensstärksten Haushalte sind in den Ortschaften und West/Zentrum vertreten

Die geringsten Einkommen und entsprechend überdurchschnittliche Mietbelastungen sind insbesondere bei jungen Singles (darunter auch

Studierende), Alleinerziehenden und alleinstehenden Senioren festzustellen. Diese Haushaltsguppen bilden auch den überwiegenden Teil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Wohnraumversorgung der Bedarfsgemeinschaften ist durch die Regelungen der Kosten der Unterkunft gesichert, da mit Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten meist auch die eventuellen Mietpreissteigerungen übernommen werden.

Wesentlich empfindlicher gegenüber den Marktentwicklungen sind jedoch die Einkommensschwächeren ohne Leistungsanspruch. Somit bleibt die Versorgung der einkommensschwächeren Haushalte nach wie vor ein wichtiges Thema auf dem Jenaer Wohnungsmarkt, ihre bereits hohe Wohnkostenbelastung lässt kaum noch weitere Preissteigerungen zu.

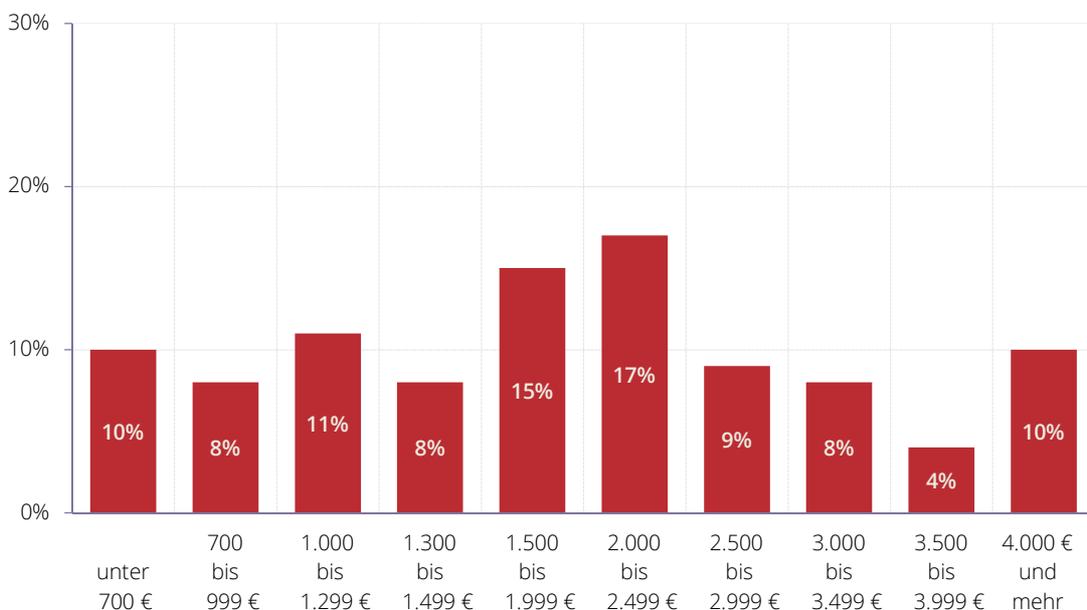
¹ Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2015. Kaufkraft-Index (Deutschland = 100).

Ein weiterer Indikator ist das **verfügbare Einkommen privater Haushalte** je Einwohner, das im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) alle fünf Jahre ermittelt wird. Laut TLS lag das verfügbare Einkommen in Jena 2012 mit 17.106 € je Einwohner unter dem Thüringer Durchschnitt (17.496 €). Thüringen selbst wiederum liegt, ähnlich wie die anderen neuen Bundesländer, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 20.507 €.

Für die Wohnungsnachfrage ist dabei die Einkommensverteilung auf einkommensschwache

und einkommensstärkere Nachfragergruppen – auf Ebene der Haushalte und nicht pro Kopf – entscheidend. Laut den Ergebnissen der 2011 durchgeführten **Bewohnerbefragung** stehen 18 % der Haushalte in Jena monatlich weniger als 1.000 € netto zur Verfügung, weitere 11 % müssen mit 1.000 bis 1.300 € auskommen. Fast ein Drittel der befragten Haushalte verfügt über 1.500 bis 2.500 € im Monat. 30 % der Jenaer Haushalte haben ein monatliches Einkommen von 2.500 € und mehr, bei jedem zehnten Haushalt übersteigt das Einkommen sogar 4.000 €.

ABB. 1 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2011



Quelle:: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

Im Vergleich dazu fällt bei den Ergebnissen des **Mikrozensus**, denen eine 1 %ige Befragungsstichprobe zugrunde liegt, der Anteil der einkommensschwächeren Haushalte meist etwas höher aus. Demnach standen 2014 rd. 42 % der Haushalte in Jena weniger als 1.300 €, 26 % sogar weniger als 900 € im Monat zur Verfügung, während 21 % ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.600 € und mehr hatten. Im Thüringer Vergleich ist für Jena eine etwas größere Polarisierung der Einkommen charakteristisch, wobei

insbesondere die untersten Einkommensgruppen deutlich stärker besetzt sind.

Hingegen zeigt die Stadt Erfurt mit 30 % einen deutlich höheren Anteil der Haushalte, die über mehr als 2.600 € im Monat verfügen, während nur 26 % der Haushalte ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 € haben.

Eine in etwa vergleichbare Einkommensverteilung wie in Erfurt ist auch für weitere größere

ostdeutsche Städte charakteristisch. So lag 2014 der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 € laut Mikrozensus in Potsdam bei 31 % und in Chemnitz sogar bei 21 %. Insbesondere in Potsdam gab es mit 30 % gleichzeitig einen sehr hohen Anteil an Mehrverdienern mit über 2.600 € im Monat.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (2014) ist der Anteil der Geringverdiener mit einem Einkommen unter 1.300 € mit 31,2 % in

den neuen Bundesländern nach wie vor deutlich höher als in den alten Bundesländern mit 21,8 % (Deutschland: 23,8 %).²

Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen hängt mit der Haushaltsgröße eng zusammen (►siehe Abbildung. 2). Allerdings sind auch unter den Mehrpersonenhaushalten in Jena viele einkommensschwächere Haushalte zu finden.

ABB. 2 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH HAUSHALTSGRÖßE

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
bis 999 €	49%	10%	9%	6%
1.000 bis 1.499 €	29%	19%	16%	9%
1.500 bis 1.999 €	13%	20%	12%	9%
2.000 bis 2.999 €	5%	32%	29%	33%
3.000 bis 3.999 €	2%	11%	21%	18%
4.000 € und mehr	2%	8%	13%	25%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Quelle:: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

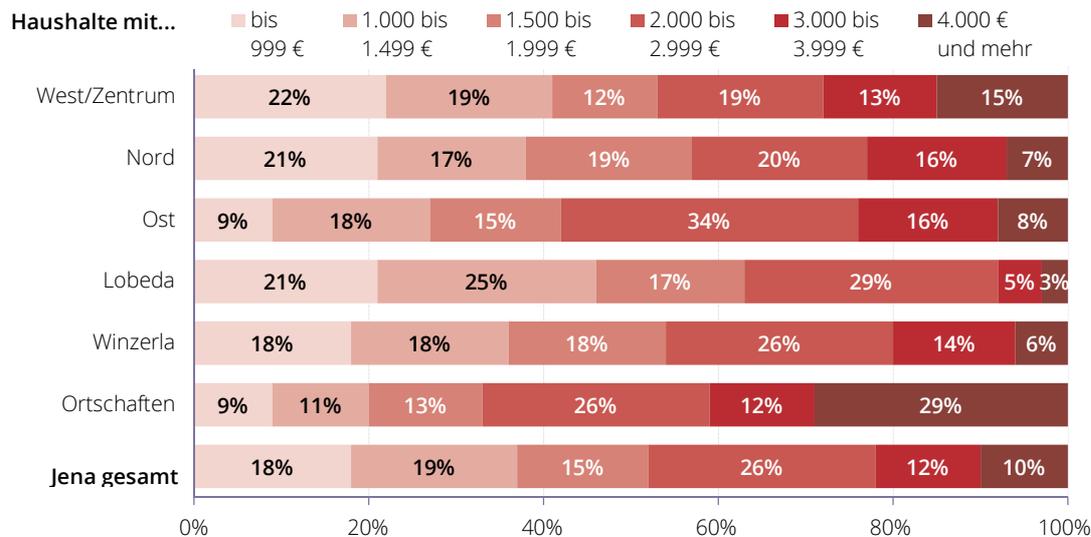
Die einkommensstärkeren Haushalte wohnen in Jena zum einen in den Ortschaften und zum anderen im Planungsraum West/Zentrum bzw. in den östlichen Wohngebieten. In den Ortschaften und im Planungsraum Ost hängt dies eng auch mit dem hohen Anteil an Mehrpersonenhaushalten zusammen.

Im Planungsraum West ist sowohl der Anteil niedriger als auch der Anteil hoher Einkommen

überdurchschnittlich. Unter den Niedrigeinkommensgruppen in West/Zentrum, Lobeda und Nord findet sich auch ein Teil der hier wohnenden Studierenden (►siehe Kapitel A 2.4). In diesen Wohngebieten ist zudem eine stärkere Konzentration der Transferleistungsempfänger zu beobachten. Des Weiteren ist ein großer Teil der dort wohnenden Seniorenhaushalte einkommensschwächer.

²² S. Statistisches Bundesamt, 2014: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2014.

ABB. 3 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH GEBIET



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

1.5.2 WOHNKAUFKRAFT

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht nur die absolute Höhe des Haushaltsnettoeinkommens entscheidend, sondern auch die Frage, wie viel davon für die Miete bzw. den Kapitaldienst ausgegeben werden kann. Im Ergebnis zeigt sich, dass in Jena sowohl der Anteil an niedrigen (bis

945 €) als auch an hohen Einkommen (ab 2.045 €) höher ist als in Ostdeutschland insgesamt. In der Stadt existiert somit eine etwas stärkere Polarisierung hinsichtlich der Wohnkaufkraft.

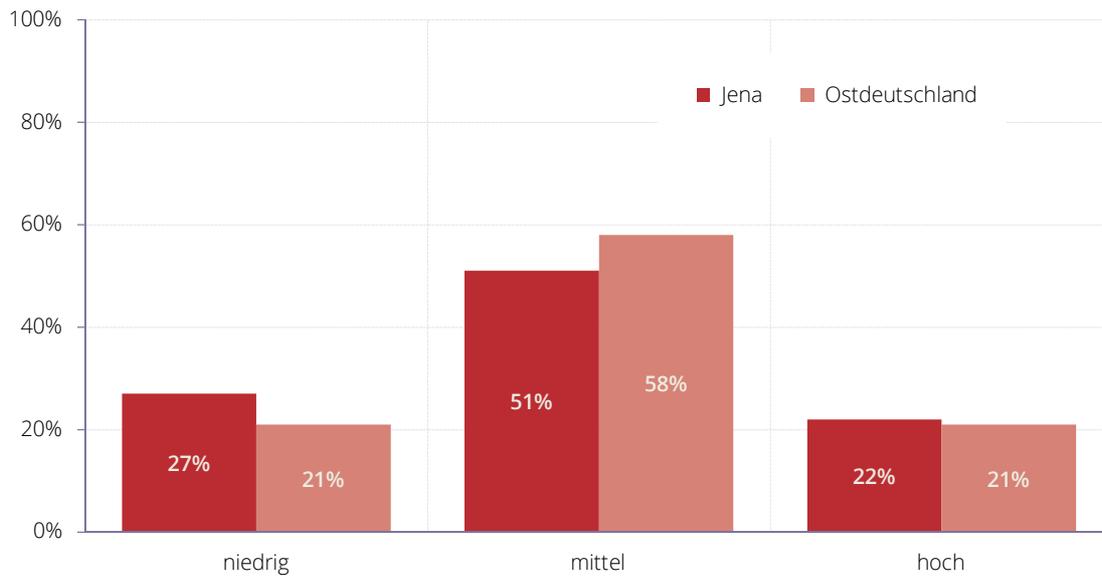
DEFINITION WOHNKAUFKRAFT

Ein Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte ist die Wohnkaufkraft. Dieser Indikator wird als so genanntes **haushaltsgrößen-spezifisches Äquivalenzeinkommen** berechnet. Dieses berücksichtigt, wie viele Personen von dem Einkommen tatsächlich leben müssen. Darauf basierend werden – in Anlehnung an die OECD – mithilfe des Medians drei Klassen gebildet:

- niedrige Wohnkaufkraft: bis zu 70 % des Medians
- mittlere Wohnkaufkraft: 70 bis 150 % des Medians
- hohe Wohnkaufkraft: mehr als 150 % des Medians.

Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, sodass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer.

ABB. 4 WOHNKAUFKRAFT



Quelle:: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

ABB. 5 DURCHSCHNITTLICHE MIETE NACH WOHNKAUFKRAFT

	Nettokalt**	gesamte Wohnkosten*
niedrig	359 €	472 €
mittel	401 €	526 €
hoch	549 €	698 €
Durchschnitt	418 €	541 €

* Die Grundgesamtheit ist jeweils unterschiedlich

Quelle:: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

Wie die Abbildung 5 zeigt, korrespondiert die Miethöhe mit der Wohnkaufkraft. Bezieht man jedoch die Gesamtmiete auf die jeweiligen Einkommen (►siehe Abbildung 6), zeigt sich, dass Mieter mit einer geringen Wohnkaufkraft die höchste **Mietbelastung** haben. Diese erreicht beinahe 50 % ihres Einkommens, während sie bei den Mietern mit einer hohen Wohnkaufkraft bei rd. 21 % ihres Einkommens liegt.

Differenziert nach Haushaltsgröße ist bei Singles die Mietbelastung in der Regel am höchsten. Sie geben durchschnittlich rd. 45 % ihres Einkommens für die Miete aus. Am geringsten ist die Belastung bei den 2-Personen-Haushalten, hier wirkt sich das doppelte Einkommen positiv aus. Bezogen auf die Haushaltstypen ist die Mietbelastung bei den alleinstehenden Senioren und jüngeren Singles sowie bei den Alleinerziehenden am höchsten.

ABB. 6 MIETBELASTUNGSQUOTE NACH WOHNKAUFKRAFT

	Gesamtmiete/ Einkommen*
niedrig	49,6%
mittel	27,8%
hoch	21,2%
Gesamt	32,0%

* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

ABB. 7 MIETBELASTUNGSQUOTE NACH HAUSHALTSGRÖßE

	Gesamtmiete/ Einkommen*
1 Person	44,5%
2 Personen	30,7%
3 Personen	34,8%
4 und mehr Personen	35,7%
Gesamt	35,8%

* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: TIMOUROU

1.5.3 HAUSHALTE MIT NIEDRIGER WOHNKAUFKRAFT

Die Auswertung der bundesweiten Befragung hat ergeben, dass 25 % der Haushalte in Deutschland über eine niedrige Wohnkaufkraft bei bis zu 945 € im Monat verfügen. In Ostdeutschland liegt der Anteil bei 21 % und in Jena bei 27 % (►siehe Abbildung 4).

Somit liegt der Jenaer Anteil der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft sowohl über dem Bundesdurchschnitt als auch deutlich über dem ostdeutschen Durchschnitt. Dies hängt zum Teil mit der großen Einkommensspreizung in den größeren Städten zusammen.

Weitere Hinweise auf die einkommensschwächeren Nachfragergruppen liefern die aktuellen Indikatoren der Bundesagentur für Arbeit:

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit wurden im Dezember 2015 in Jena insgesamt 4.533 Bedarfsgemeinschaften gemäß Sozialgesetzbuch (SGB II) registriert. Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften** zeichnet sich aktuell durch eine rückläufige Entwicklung aus. Gegenüber Ende 2014 (4.747) sind die Fallzahlen um 214 Bedarfsgemeinschaften (- 4,5 %) gesunken.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Wohnhaushalten liegt bei ca. 7,8 % und ist damit aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl gesunken.

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 64 % die 1-Personen-Haushalte. Diese stellen fast 10 % aller 1-Personen-Haushalte in Jena dar. Eine Gruppe hierunter sind die Haushalte mit Grundsicherung im Alter, d. h. alleinstehende Senioren mit geringen Renten. Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von ca. 18 % der Bedarfsgemeinschaften. Ungefähr 60 % davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 15 Jahre machen über ein Viertel aller Bedarfsgemeinschaften in Jena aus.

Insgesamt ist – unabhängig von der genauen Abgrenzung – bei dem relativ hohen Anteil der Niedrigeinkommensgruppen der Anteil der Bedarfsgemeinschaften vergleichsweise gering: Nur ungefähr ein Drittel der Haushalte mit nied-

riger Wohnkaufkraft gehört zu den Bedarfsgemeinschaften. Dies hängt mit dem hohen Studierendenanteil in Jena zusammen, da diese überwiegend über geringere Einkommen verfügen.

All dies führt zur verstärkten Konkurrenz im preiswerten Segment, wobei insbesondere kleinere Wohnungen stark nachgefragt werden: Für die Bedarfsgemeinschaften werden die Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Angemessen ist ein einfacher Standard, der durch den unteren Teil des Wohnungsmarktes abgebildet wird. In Jena liegt diese Angemessenheitsgrenze derzeit für eine Person in einer Bedarfsgemeinschaft bei 5,84 €/m² nettokalt und für bis zu fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft bei 7,03 €/m². Damit kommen vorwiegend die Bestände des industriellen Wohnungsbaus als angemessener Wohnraum infrage (► siehe Kapitel A 1.3).

ABGRENZUNG DER NIEDRIGEINKOMMENSGRUPPEN

Die Bundesagentur für Arbeit grenzt auf Basis der Bruttoarbeitsentgeltstatistik den Niedriglohnsektor ab.³ Die Berechnung orientiert sich an der Definition der OECD, die Niedriglohn als sozialversicherungspflichtiges Bruttomonatsentgelt bezeichnet, das unterhalb von zwei Dritteln des Medianentgeltes aller sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten liegt. Entsprechend wurde für das gesamte Bundesgebiet eine Niedriglohnschwelle von 1.784 € ermittelt.

In Thüringen betrug der Anteil der Vollzeitbeschäftigten im Niedriglohnbereich 2009 43,9 %.

Unter den kreisfreien Städten zeigte Jena mit 29,2 % dabei den geringsten Anteil an Niedriglohnbeziehern (Erfurt: 35,7 %). Dies entspricht ca. 30.400 Personen in Jena.

Allerdings ist zu beachten, dass sich diese Berechnungen auf Bruttoarbeitsentgelte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsort beziehen und somit auch die Einpendler mit einbeziehen. Insofern ergibt sich bei dieser Auswertung ein Stadt-Land-Gefälle, während die Einkommen der Wohnbevölkerung in den Städten in der Regel eine stärkere Polarisierung zeigen.

³ Vgl. hierzu: TLS: "Der Niedriglohnsektor in Thüringen". November 2011.

Durch diese Festlegung reagieren Bedarfsgemeinschaften wesentlich weniger sensibel auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt als andere einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Bedarfsgemeinschaften ist die Wohnraumversorgung stets gewährleistet, soweit das "schlüssige Konzept", mit dem die Höhe der angemessenen Miethöhe zu ermitteln ist, die Preisentwicklungen des Marktes richtig widerspiegelt.

Laut den Ergebnissen der Bewohnerbefragung zahlen die Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 359 €, die Gesamtmiete liegt bei 472 € im Monat (►siehe Abbildung 5). Entsprechend konzentrieren sich räumlich die Transferleistungsbezieher sowie die Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft – insbesondere Alleinerziehende, Singlehaushalte und Studenten - insgesamt in den Großwohnsiedlungen in Lobeda, Winzerla und Nord.

1.5.4 HAUSHALTE MIT MITTLERER UND HÖHERER WOHNKAUFKRAFT

Anhand der Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2011 werden Haushalte, deren haushaltsgrößenpezifisches Äquivalenzeinkommen 150 % des Medians übersteigt, als Haushalte mit hoher Wohnkaufkraft definiert. Der Anteil liegt in Jena bei 22 % der befragten Haushalte, was insgesamt bis zu 12.500 Haushalten in Jena entspricht (►siehe Abbildung 4).

Mit 51 % gehört mehr als die Hälfte aller Haushalte (ca. 29.000) in Jena den mittleren Einkommensgruppen an bzw. verfügt über eine mittlere Wohnkaufkraft.

Die Mietbelastung der beiden Gruppen ist dabei unterschiedlich hoch. So geben die Haushalte mit mittlerer Wohnkaufkraft in Jena im Durchschnitt 401 € (Nettokaltmiete) bzw. 526 € (Gesamtmiete) monatlich für die Miete aus, während die Haushalte mit hoher Wohnkaufkraft

mit 549 € (nettokalt) bzw. 698 € (gesamt) deutlich höhere Mieten zahlen (►siehe Abbildung 5). Allerdings ist auch die Einkommensspreizung zwischen diesen beiden Gruppen sehr stark, sodass die Haushalte mit hoher Wohnkaufkraft mit 21,2 % des Einkommens im Durchschnitt eine geringere Mietbelastung haben als die mittleren Einkommensgruppen mit 27,8 % (►siehe Abbildung 6).

Die einkommensstärkeren Haushalte wohnen in Jena zum einen in den Ortschaften und zum anderen in der Kernstadt bzw. in den östlich der Kernstadt gelegenen Wohngebieten, aber auch in den Neubaugebieten im Planungsraum Nord. Der Eigentümeranteil ist relativ hoch. Die mittleren Einkommensgruppen sind darüber hinaus teilweise auch in den Großwohnsiedlungen relativ stark vertreten.

2 MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN

2.1 WOHNKONZEPTE UND WOHSITUATION JENAER HAUSHALTE

Anhand der statistischen Daten, wie Alter, Haushaltgröße bzw. Haushaltstyp, lässt sich vor allem die sozio-strukturelle Dimension der Wohnungsnachfrage gut abbilden (► siehe Kapitel A 1.1). Um jedoch die zentralen Nachfragergruppen und ihre Wohnsituation bzw. Wohnwünsche auf dem Wohnungsmarkt genauer zu ermitteln, müssen auch die Aspekte des Wohnstils und der sozialen Milieus berücksichtigt werden. Hierzu können die Ergebnisse der 2011 durchgeführten Bewohnerbefragung herangezogen werden, da mit ihr auch Fragenkomplexe zur Bildung der

Wohnkonzepte erfasst wurden. Die Wohnkonzepte drücken die individuellen Wohnvorstellungen aus, die die Grundeinstellung zum Wohnen und den Lebensstil beinhalten. Eine übersichtliche Darstellung der einzelnen Wohnkonzepte in Jena findet sich im Abschnitt 2.1.5. Die zentralen Erkenntnisse zu Wohnsituation, Wohnzufriedenheit und Wohnwünschen der einzelnen Zielgruppen liefern die Grundlage für die Ableitung der qualitativen Trends der Nachfrage im Kapitel B 2.

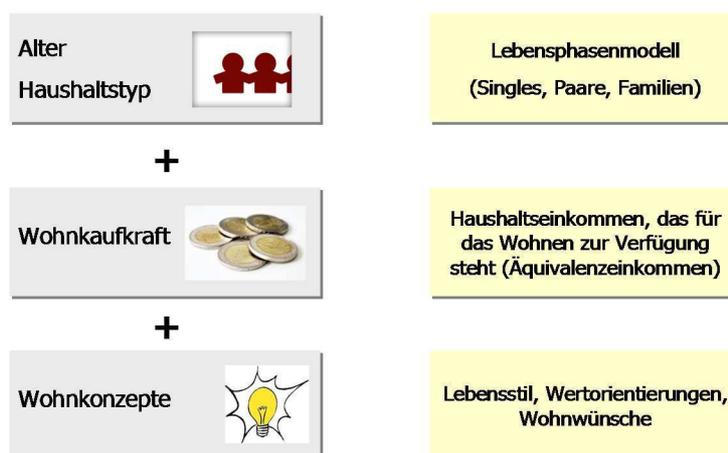
2.1.1 WOHNMATRIX UND WOHNKONZEPTE

Das speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelte Nachfragemodell, die Wohnmatrix, berücksichtigt drei Dimensionen der Wohnungs-

nachfrage, die sozio-strukturelle, die ökonomische und die ideelle Dimension.¹

ABB. 1 ELEMENTE DER WOHNMATRIX

Wohnungsnachfrage wird bestimmt durch ...



Quelle: Analyse & Konzepte: Wohntrends 2020

¹ Vgl. hierzu: GdW Branchenbericht 3: Wohntrends 2020.

Ausgangspunkt für die Bildung der Wohnkonzepte ist die Frage, wovon die konkrete Wohnungsnachfrage abhängt. Wesentlich hierfür sind:

- Wohnkaufkraft des Haushaltes: Welche Wohnung kann ich mir leisten?
- Haushaltsgröße: Wie viele Räume bzw. welche Wohnfläche wird benötigt?
- Alter bzw. Lebenszyklus und damit verbundene Wohnaspekte.

Neben diesen sozio-ökonomischen Merkmalen beinhalten die Wohnkonzepte die Grundeinstellung zum Wohnen und den Lebensstil. Hierbei handelt es sich nicht um spontane Wohnwünsche, sondern um eher langfristig angelegte, subjektive Orientierungen des Wohnens. Dies

ist notwendig zu berücksichtigen, da bei gleichen sozio-ökonomischen Strukturen verschiedene Wohnungen nachgefragt werden können. So gibt es zum Beispiel mittelalte Paar-Haushalte, die eher Altbauwohnungen in zentraler Wohnlage bevorzugen, während andere mit vergleichbarer Wohnkaufkraft lieber in einer ruhigen Siedlung der 1960er Jahre wohnen. Diese unterschiedlichen Wohnvorstellungen können mit den Wohnkonzepten ermittelt und beschrieben werden.

Aktuell können auf Basis umfangreicher empirischer Ergebnisse in Deutschland sechs Wohnkonzepte ermittelt werden. Diese existieren altersübergreifend, jedoch gibt es durchaus Schwerpunkte in einzelnen Altersgruppen.

Im Folgenden werden die einzelnen Wohnkonzepte kurz skizziert.

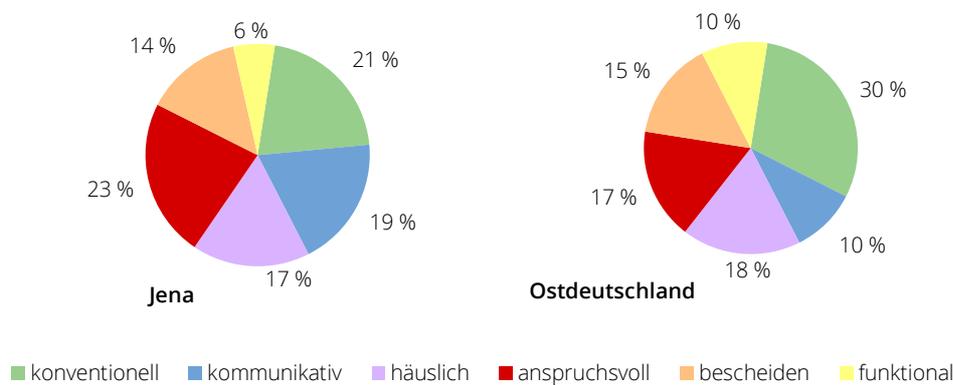
Wohnkonzept	Wichtige Merkmale	
	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Lebenszufriedenheit • Man hat sich eingerichtet • Konventionelle Wohnung • Gute Qualität • Ruhige Wohnlage 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaft und Netzwerke • Urbanes Umfeld • Wohnen als Lebensgefühl • Flexibel, mobil • Stark nach Außen orientiert 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnung als Mittelpunkt • Nachbarschaft/Umfeld wichtig • Große Wohnung/Haus • Raum für Begegnung • Umweltbewusstsein • Familiärer Lebensstil (nicht nur Familien, auch Postfamilienphase) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Leistung und Optimierung, Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen • Hohe Anforderungen • Vielseitig interessiert • Raum für Individualität, Arbeiten • Hohes Umweltbewusstsein 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Ansprüche • Klassische Geschosswohnung • Einfache, ordentliche Ausstattung • Sehr geringe Mobilität 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig materielle Optionen • Lebensunzufriedenheit • Einfache Ausstattung 	

2.1.2 WOHNKONZEPTE DER BEWOHNER JENAS

In Jena sind – im Vergleich zum ostdeutschen Durchschnitt – vor allem die kommunikativen Haushalte deutlich überrepräsentiert. Dies ist auf den hohen Studentenanteil zurück zu führen, unter denen dieses Wohnkonzept stark vertreten ist. Den höchsten Anteil haben jedoch die

anspruchsvollen Haushalte. Entsprechend kleiner sind die Anteile der übrigen Wohnkonzepte in Jena, unter denen insbesondere konventionelle, aber auch häusliche Haushalte überwiegen.

ABB. 2 WOHNKONZEPTE IM VERGLEICH



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011; Bearbeitung: Analyse & Konzepte

In der Wohnmatrix (► siehe Abbildung 3) werden die drei Dimensionen Haushaltsstruktur, Einkommen und Wohnkonzept zusammengeführt. Die Schwerpunkte sind farblich hinterlegt. In Abbildung 4 werden dann die zentralen Nachfragergruppen in Jena abgeleitet und schematisch dargestellt.

Junge Singles und Paare unter 30 Jahren, zu denen überwiegend auch die Studenten zählen, verfügen in der Regel über eine geringe Wohnkaufkraft und gehören vorwiegend dem kommunikativen bzw. anspruchsvollen Wohnkonzept an.

Bei den bescheidenen Haushalten handelt es sich in erster Linie um Alleinstehende und Paare ab 65 Jahren, die aber durchaus über eine mittlere Wohnkaufkraft verfügen.

Auch konventionelle Haushalte sind im Allgemeinen 65 Jahre und älter und verfügen über mittlere bis hohe Einkommen.

Familien haben nicht zwangsläufig ein häusliches Wohnkonzept, insgesamt überwiegen in Jena die anspruchsvollen Familien. Umgekehrt ist das häusliche Wohnkonzept auch bei Haushalten in postfamiliärer Lebensphase stark vertreten.

ABB. 3 WOHNMATRIX (ANZAHL DER FÄLLE)

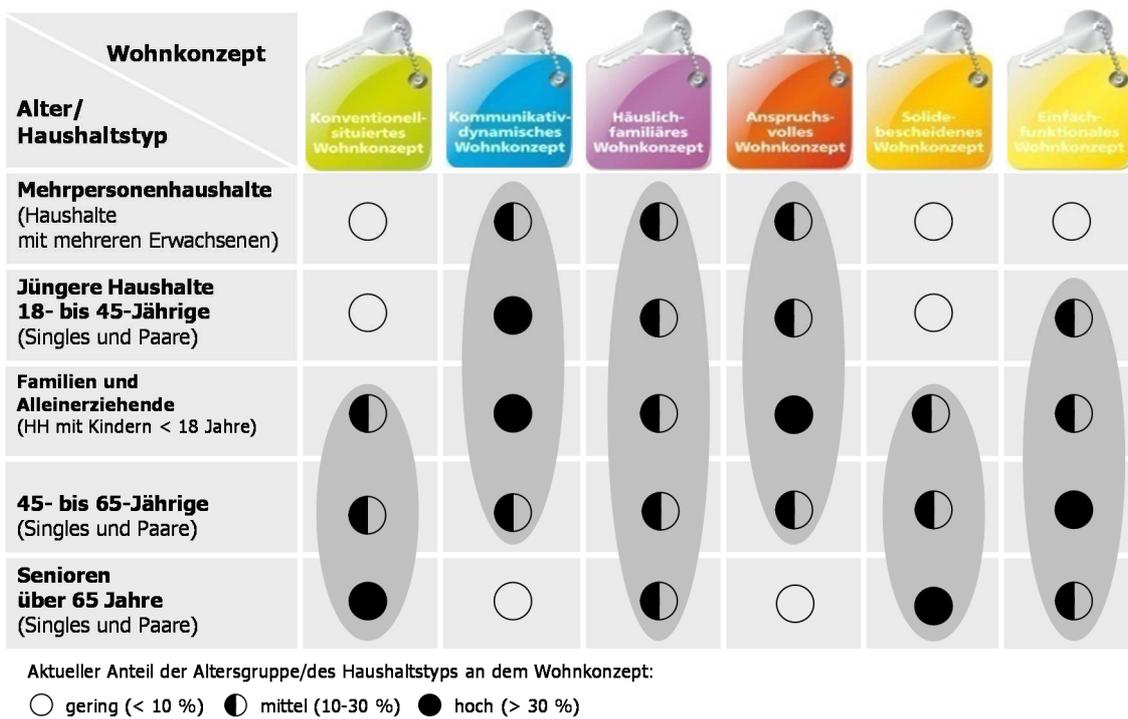
Alter/ Haushalts- typ	Wohn- kaufkraft	 Konventionelles Wohnkonzept	 Kommunikatives Wohnkonzept	 Häusliches Wohnkonzept	 Anspruchsvolles Wohnkonzept	 Bescheidenes Wohnkonzept	 Funktionales Wohnkonzept
		Paare/ Singles 18 bis 30	★	4	20	9	17
	★★	1	9	6	8	1	1
	★★★	1	6	3	5	0	0
Paare/ Singles 30 bis 44	★	2	2	2	2	1	1
	★★	1	6	5	6	2	2
	★★★	2	7	7	9	1	0
Paare/ Singles 45 bis 64	★	8	3	8	6	10	12
	★★	21	12	14	12	5	6
	★★★	15	12	15	18	4	1
Paare/ Singles ab 65	★	12	1	8	1	24	5
	★★	59	4	14	13	35	3
	★★★	7	3	2	2	1	1
Familien	★	3	7	6	13	9	4
	★★	18	28	24	39	11	5
	★★★	10	11	6	18	6	2
Mehrper- sonen	★	3	10	6	8	3	1
	★★	12	6	11	17	7	2
	★★★	2	3	0	3	0	0
Σ Wohnkonzept		181	150	146	197	120	48

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011; Bearbeitung: Analyse & Konzepte

Für die Wohnungsnachfrage in Jena lassen sich somit folgende zentrale Nachfragergruppen zusammenfassen (►eine ausführliche Darstellung unter 2.1.5).

- **kommunikative** Haushalte, zu denen v.a. junge Haushalte (auch als WGs) und Familien gehören
- Haushalte mit **anspruchsvollem** Wohnkonzept, die schwerpunktmäßig – aber nicht ausschließlich – durch Familien vertreten sind
- **konventionelle** Haushalte, die ihren Schwerpunkt bei Senioren sowie 45- bis 65-Jährigen haben
- **bescheidene** Haushalte mit einem ähnlichen Altersschwerpunkt
- **häusliche** Haushalte, die bei allen Alters- und Haushaltstypen mehr oder weniger stark vertreten sind
- **funktionale** Haushalte, zu denen insbesondere Haushalte mittleren Alters, aber auch Senioren, Alleinerziehende und ein Teil der Studenten gehören.

ABB. 4 NACHFRAGERGRUPPEN AUF DEM JENAER WOHNUNGSMARKT



Quelle: Darstellung: Analyse & Konzepte

ABB. 5 VERTEILUNG DER WOHNKONZEPTE INNERHALB DER PLANUNGRÄUME

	Konventionelles Wohnkonzept	Kommunikatives Wohnkonzept	Häusliches Wohnkonzept	Anspruchsvolles Wohnkonzept	Bescheidenes Wohnkonzept	Funktionales Wohnkonzept
Lobeda	24%	15%	20%	19%	12%	10%
Nord	25%	23%	18%	18%	12%	4%
Ortschaften	23%	12%	15%	30%	17%	3%
Ost	24%	17%	13%	27%	16%	3%
West	16%	28%	13%	26%	14%	3%
Winzerla	22%	10%	22%	23%	13%	10%
Gesamt	21%	19%	17%	23%	14%	6%

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011; Bearbeitung: Analyse & Konzepte

Bei der Betrachtung der räumliche Verteilung der Wohnkonzepte wird deutlich, dass:

im zentral gelegenen Planungsraum **West** die jungen Haushalte mit kommunikativem (auch

als Wohngemeinschaften) und anspruchsvollem Wohnkonzept (u.a. auch Familien) überproportional vertreten sind. Einen Teil von diesen stellen Studenten dar.

In den Großwohnsiedlungen **Lobeda** und **Winzerla** überwiegen konventionelle und bescheidene Seniorenhaushalte. Diese beiden Gruppen tragen wesentlich zur Stabilität von Großwohnsiedlungen bei. Das häusliche Konzept wird hier durch Familien sowie Haushalte in der post-familiären Phase getragen. Eine weitere Konzentration ist bei den Haushalten mittleren Alters mit funktionalem Wohnkonzept zu verzeichnen.

Im Planungsraum **Nord**, der sowohl über eine Großwohnsiedlung als auch über kleinteilige Wohngebiete verfügt, leben schwerpunktmäßig konventionelle und bescheidene Seniorenhaushalte sowie Familien mit kommunikativem und anspruchsvollem Wohnkonzept.

In den ländlich geprägten **Ortschaften** überwiegen wiederum anspruchsvolle und konventionelle Familien sowie ältere Haushalte mit relativ ausdifferenzierten Wohnkonzepten. Dies dürfte ein Ergebnis des vergangenen Wanderungsgeschehens sein.

Dies gilt zum Teil auch für den Planungsraum **Ost**. Allerdings sind hier die vorwiegend konventionellen und bescheidenen Seniorenhaushalte weiterhin überrepräsentiert. Unter den Familien zeigt sich ein eindeutiger Schwerpunkt bei den Anspruchsvollen.

2.1.3 AKTUELLE WOHN-SITUATION

Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurden umfangreiche Informationen zur derzeitigen

Wohnsituation der einzelnen Nachfragergruppen gewonnen.

ABB. 6 MIETE ODER EIGENTUM NACH WOHNKONZEPT

	Miete	Eigentum
konventionell	63%	37%
kommunikativ	79%	21%
häuslich	72%	28%
anspruchsvoll	77%	23%
bescheiden	74%	26%
funktional	81%	19%
Gesamt	73%	27%

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: Analyse & Konzepte

Der Anteil an Eigentümern ist bei den konventionellen Haushalten mit 37 % überdurchschnittlich hoch. Auch für die häuslichen ist eine hohe Eigentümerquote charakteristisch. Funktionale und kommunikative Haushalte leben hingegen in der Regel zur Miete.

Neben dem Wohnkonzept unterscheiden sich die Eigentümer auch hinsichtlich Haushaltgröße und Alter von den Mietern. Denn zu den eigentumsbildenden Haushalten gehören insbesondere Paare mit Familienplanung und Familien.

Zudem wohnen viele Paarhaushalte mittleren Alters in der post-familiären Phase im Eigentum. Eigentümerhaushalte verfügen darüber hinaus überwiegend über mittlere bis hohe Wohnkraft.

Es zeigt sich sehr deutlich, dass die einzelnen Wohnkonzepte sehr unterschiedliche Haustypen und somit auch Wohngebiete bevorzugen (siehe Abbildung 5 und 7).

ABB. 7 WELCHER HAUSTYP WIRD VON WELCHEM WOHNKONZEPT BEVORZUGT

	<i>Kleinteilige Bebauung vor 1990 errichtet</i>	<i>Kleinteilige Bebauung nach 1990 errichtet</i>	<i>MFH Altbau bis 1949</i>	<i>MFH industrielle Fertigbauweise</i>	<i>MFH herkömml. Bauweise 1950-1990</i>	<i>MFH Neubau nach 1990</i>
konventionell	17%	11%	20%	20%	21%	11%
kommunikativ	10%	9%	30%	21%	18%	12%
häuslich	13%	9%	20%	29%	19%	10%
anspruchsvoll	14%	9%	27%	24%	17%	9%
bescheiden	21%	4%	25%	34%	11%	5%
funktional	16%	5%	11%	46%	19%	3%
Gesamt	15%	9%	24%	26%	18%	9%

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: Analyse & Konzepte

Für die **kommunikativen** Haushalte, zu denen in Jena ein großer Teil der Studenten zählt, sind urbanes Umfeld sowie Gemeinschaft und Netzwerke entscheidend. Daher bewohnen sie vorwiegend die innenstädtischen Altbaugemeinden. Diese flexiblen und mobilen jungen Haushalte wohnen dabei schwerpunktmäßig zur Miete.

Für die leistungsorientierten **anspruchsvollen** Haushalte ist das Preis-Leistungs-Verhältnis maßgebend. Haushalte mit diesem Wohnkonzept haben hohe Anforderungen an das Wohnen und versuchen die Wohnsituation – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – stets zu optimieren. Daher bewohnen Sie, je nach Alter, Kaufkraft und Lebenszyklusphase unterschiedliche Wohngebiete und Wohntypen. Als Studenten bevorzugen sie innerstädtische Altbaugemeinden, als Familien sowohl Altbaubauweise als auch kleinteiligen Wohnungsbau. Die Anspruchsvollen unter

älteren den Haushalten sind durchaus auch in den Wohngebieten des industriellen Wohnungsbaus zu finden.

Bei den **häuslichen** Haushalten ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich, denn hierzu gehören zum einen die heutigen Familien mit Kindern und zum anderen die Haushalte in postfamiliärer Phase, die jeweils unterschiedliche Standortschwerpunkte zeigen. So leben die Haushalte in postfamiliärer Phase in Jena überwiegend in Gebäuden industrieller Fertigbauweise. Sie sind noch zu DDR-Zeiten in die damals als klassische Familienwohngebiete geltenden Großwohnsiedlungen eingezogen und wohnen auch weiterhin dort. Im Vergleich dazu bevorzugen die Haushalte mit Kindern mit häuslichen Wohnkonzept in Jena Altbaustandorte und kleinteilige Wohngebiete. Unter den Häuslichen ist der Eigentümeranteil entsprechend höher.

Zu den typischen Plattenbaubewohnern in Jena gehören auch die **bescheidenen** Haushalte. Diese vorwiegend älteren Haushalte haben vergleichsweise geringe Ansprüche und bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung. Einen zweiten Schwerpunkt zeigen die Bescheidenen in den älteren Eigenheimgebieten.

Die **konventionellen**, die viel mehr Wert auf gute Qualität und ruhige Wohnlage legen, bevorzugen hingegen herkömmliche Bauweise

1950-90. Unter diesen Haushalten sind die meisten Eigentümer zu finden, sowohl als Hausbesitzer als auch in den Eigentumswohnungen. Viele von ihnen wohnen im Neubau (nach 1990).

Die **funktionalen**, die i.d.R. eine geringere Kaufkraft haben, wohnen schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen. Der Eigentümeranteil ist sehr gering, diese bewohnen hauptsächlich ältere Eigenheimgebiete.

ABB. 8 DURCHSCHNITTLICHE MIETE NACH WOHNKONZEPT

	Nettokalt*	Gesamt*
konventionell	377 €	482 €
kommunikativ	461 €	595 €
häuslich	392 €	519 €
anspruchsvoll	446 €	590 €
bescheiden	415 €	545 €
funktional	340 €	463 €
Gesamt	419 €	548 €

* Die Grundgesamtheit ist jeweils unterschiedlich.

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: Analyse & Konzepte

Die Einkommensstruktur und Wohnkaufkraft der Jenaer Haushalte wird im Kapitel A 1.5 ausführlich dargestellt. In Bezug auf die Wohnkonzepte sind folgende Erkenntnisse von Bedeutung:

Demnach zahlen funktionale Haushalte im Durchschnitt die geringste Miete. Diese Haushalte verfügen jedoch generell auch über eine geringe Wohnkaufkraft und haben trotz der vergleichsweise niedrigen Mieten eine relativ hohe Mietbelastung.

Die höchsten Mieten zahlen Haushalte mit anspruchsvollem sowie kommunikativem Wohnkonzept. Bei den letzteren sind es insbesondere die einkommensstärkeren Familien sowie die Studenten, die als Wohngemeinschaften ebenfalls über höhere Wohnkaufkraft verfügen.

Die vergleichsweise geringen Mieten bei den konventionellen sowie den häuslichen Haushalte hängen mit den langjährigen Mietverhältnissen dieser Mieterhaushalte eng zusammen. Bei diesen Wohnkonzepten sind vielmehr die Eigentümer stark vertreten.

ABB. 9 DURCHSCHNITTLICHE WOHNDAUER NACH PLANUNGRÄUMEN (IN JAHREN)

	Lobeda	Nord	Ortschafften	Ost	West	Winzerla
konventionell	25	18	13	19	15	20
kommunikativ	10	9	10	12	5	8
häuslich	15	12	11	18	11	12
anspruchsvoll	14	8	13	8	9	11
bescheiden	22	22	27	24	18	21
funktional	16	9	8	20	23	16
Gesamt	17	13	14	15	11	15

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: Analyse & Konzepte

So sind für die konventionellen und die bescheidenen Haushalte in Jena, unabhängig von den Wohngebieten, längere Wohndauer charakteristisch, nicht zuletzt auch aufgrund des höheren Altersdurchschnitts dieser Nachfragergruppen. Auch funktionale Haushalte in den Planungsräumen Ost und West, hierunter insbesondere diejenigen, die im Eigentum wohnen, zeigen in der Regel eine hohe Wohndauer. Ähnliches gilt für die Eigentümer unter den häuslichen, vor allem

im Planungsraum Ost.

Umgekehrt zeigen die anspruchsvollen Haushalte, aber auch die kommunikativen Haushalte, eine relativ hohe Fluktuation – insbesondere als Studentenhaushalte in den Wohngebieten Zentrum/West und Nord.

2.1.4 WOHNZUFRIEDENHEIT

Die Eigentümer sind im Vergleich zu den Mietern erwartungsgemäß deutlich zufriedener mit ihrer allgemeinen Wohnsituation. Die Zufrieden-

heit der Mieter ist jedoch im Vergleich zu 30 anderen Befragungen, die Analyse & Konzepte durchführt hat, leicht überdurchschnittlich (Durchschnitt: 23 %).

ABB. 10 WOHNZUFRIEDENHEIT NACH WOHNKONZEPT (MIETER)

	<i>Sehr zufrieden</i>	<i>Zufrieden</i>	<i>Teils, teils</i>	<i>Unzufrieden</i>	<i>Sehr unzufrieden</i>
konventionell	30%	57%	12%	1%	0%
kommunikativ	26%	44%	24%	5%	1%
häuslich	33%	43%	22%	2%	0%
anspruchsvoll	24%	42%	23%	8%	3%
bescheiden	27%	43%	24%	6%	0%
funktional	18%	28%	39%	13%	2%
Mieterhaushalte gesamt	27%	45%	22%	5%	1%
Vergleich Eigentümer	67%	29%	3%	1%	0%

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: Analyse & Konzepte

Konventionelle Haushalte sind am zufriedensten, sowohl als Mieter als auch als Eigentümer. Häusliche sind vor allem als Eigentümer sehr zufrieden.

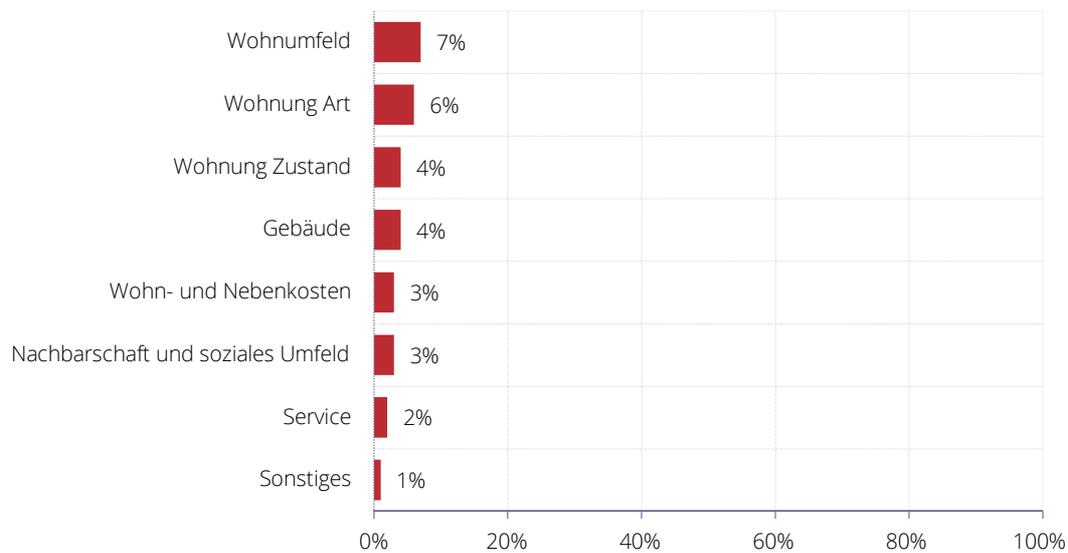
Am unzufriedensten mit ihrer Wohnsituation sind funktionale Haushalte sowohl bei den Mietern als auch den Eigentümern. Dieses Wohnkonzept zeichnet insgesamt eine Lebensunzufriedenheit aus, die wiederum in der niedrigeren Kaufkraft und geringeren materiellen Optionen dieser Haushalte begründet ist.

Auch anspruchsvolle Mieter sind in hohem Maße unzufrieden. Dies ist hängt mit den hohen Anforderungen und der Leistungsorientierung dieser Haushalte eng zusammen, wobei das Preis-Leistungs-Verhältnis eine entscheidende Rolle spielt.

Die Betrachtung der Wohnzufriedenheit nach Haushaltstypen zeigt außerdem, dass Haushalte mit Kindern, insbesondere die Alleinerziehenden besonders unzufrieden mit der Wohnsituation sind.

Die Gründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation sind dabei sehr unterschiedlich (siehe Abbildung 11). In erster Linie sind das Wohnumfeld und die Art der Wohnung ausschlaggebend. Hinsichtlich des Wohnumfeldes wird insbesondere die Lärmbelastung kritisiert. Bei der Wohnung ist in erster Linie die Wohnungsgröße entscheidend, vielfach ist diese aus Sicht der Befragten zu klein aber auch schlecht geschnitten. Der Zustand der Wohnung stellt auch einen der wichtigsten Gründe für Unzufriedenheit dar, oft wird ein Sanierungsbedarf bzw. Modernisierungsbedarf im Allgemeinen gesehen.

ABB. 11 GRÜNDE FÜR DIE UNZUFRIEDENHEIT



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011, Bearbeitung: Analyse & Konzepte

2.1.5 ZUSAMMENFASSUNG: NACHFRAGERGRUPPEN IN JENA

Konventionelle Haushalte Struktur und Wohnsituation	
<ul style="list-style-type: none">▪ 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 bzw. Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise, entscheidend sind hierbei eine gute Wohnqualität und eine ruhige Wohnlage, während die 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

Struktur und Wohnsituation



- Das kommunikative Wohnkonzept ist in Jena aufgrund des hohen **Studenten**anteils 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 Nachfragergruppen 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 innenstädtische Altbaugebiete in der **Kernstadt**. Aufgrund der geringen Wohnkaufkraft und hoher Mietbelastung bewohnen sie jedoch oft auch Plattenbauwohnungen, insbesondere in **Nord** und **Lobeda**.

Häusliche Haushalte

Struktur und Wohnsituation



- Häusliche Haushalte gehören zu den wichtigen Nachfragergruppen 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 bzw. die Wohnsituation dieser Untergruppen:

Die Haushalte in postfamiliärer Phase zogen noch als Familien in den 1970er und 80er Jahren in die damals als Familienwohngebiete neu gebauten **Großwohnsiedlungen Lobeda** und **Winzerla** und wohnen auch weiterhin dort. Für diese sind 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

Struktur und Wohnsituation



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

Bescheidene Haushalte

Struktur und Wohnsituation



- Die Gruppe der Bescheidenen ist die zweitkleinste in Jena.
- Sie wird von **Senioren**haushalten 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 Eigenheimgebiete.
- Entsprechend sind sie zum einen in den **Ortschaften** und im Planungsraum **Ost** und zum anderen in den **Großsiedlungen** stark vertreten.
- Insgesamt zeichnen sie sich durch hohe Wohndauer und geringe Umzugsbereitschaft aus. Aufgrund der langen Mietverhältnisse zahlen sie oft vergleichsweise geringe Mieten.

Funktionale Haushalte

Struktur und Wohnsituation



- 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 einkommensschwache Haushalte, für die geringe materielle Optionen 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 Nachfragergruppen mit der höchsten Mietbelastung.
- Trotz der vergleichsweise hohen Unzufriedenheit sind mittlere bis hohe Wohndauer charakteristisch.

2.2 SENIOREN-WOHNEN

2.2.1 SENIOREN IN JENA

Der bundesweite Trend einer zunehmenden Zahl älterer Menschen gilt auch für Jena. Aus Sicht des Wohnungsmarktes stellen die Senioren eine eigene Nachfragergruppe mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen dar. Die **Nachfragestruktur** unterliegt dabei derzeit einer erheblichen Dynamik sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Entsprechend muss die Gruppe der Senioren weiter differenziert werden, unter anderem nehmen die Pflegebedürftigen einen besonderen Schwerpunkt ein.

So stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Jena seit 2000 um rd. 7.700 Menschen (d. h. um ca. 53 %) an. 2015 waren 22.546 Menschen im Alter von 65 Jahren und mehr in Jena mit Hauptwohnsitz gemeldet, was einem Anteil von 21,1 % an der Gesamtbevölkerung Jenas entspricht. 2000 dagegen waren es noch 15,2 % der Bevölkerung. Allerdings liegt der Seniorenanteil in Jena immer noch unter dem Thüringer Durchschnitt, wo 2015 die über 65-Jährigen insgesamt rd. 24 % der Bevölkerung ausmachten (2000: 16 %).

Absolut gesehen ist vor allem die Zahl der jüngeren Senioren zwischen 65 und 80 Jahren seit 2000 um rd. 5.680 (+ 51,1 %) auf aktuell 16.792 massiv angestiegen. Deren Anteil erreicht somit 15,7 % der Bevölkerung Jenas.

Die Zahl der Hochaltrigen mit 80 Jahren und mehr hat sich in Jena gegenüber 2000 sogar um 56,7 % (+ 2.080 Personen) auf derzeit 5.754 erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 5,4 % der Gesamtbevölkerung in Jena. In den letzten Jahren nimmt die Zahl der Hochaltrigen stärker zu als die der jüngeren Senioren (►siehe Abbildung 1).

Bei den Altersgruppen der 60- bis 64-Jährigen und der 45- bis 59-Jährigen war zwischenzeitlich eine rückläufige Entwicklung zu beobachten. In den letzten Jahren nahm vor allem die Zahl der 60- bis 64-Jährigen wieder leicht zu, sodass zukünftig von einem weiteren Anstieg der Seniorenzahlen auszugehen ist.

NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM WIRD STEIGEN

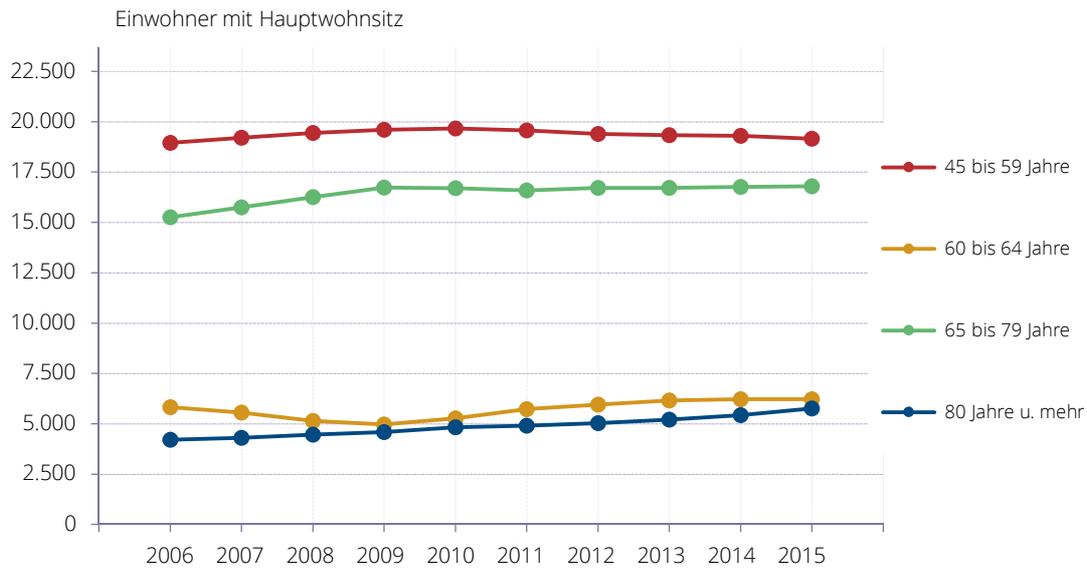
Mit 21 % stellen Senioren eine große Nachfragergruppe in Jena dar, bei der auch zukünftig die stärksten Zuwächse zu erwarten sind.

Gebietsspezifisch sind die höchsten Seniorenanteile (24-25 %) in den Planungsräumen Lobeda, Winzerla und Nord zu finden, was auf den Durchalterungsprozess vor allem der Erstbezugsgenerationen in den Großsiedlungen zurückzuführen ist.

Mit voranschreitender Alterung bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung nimmt insbesondere die Altersgruppe der Hochaltrigen über

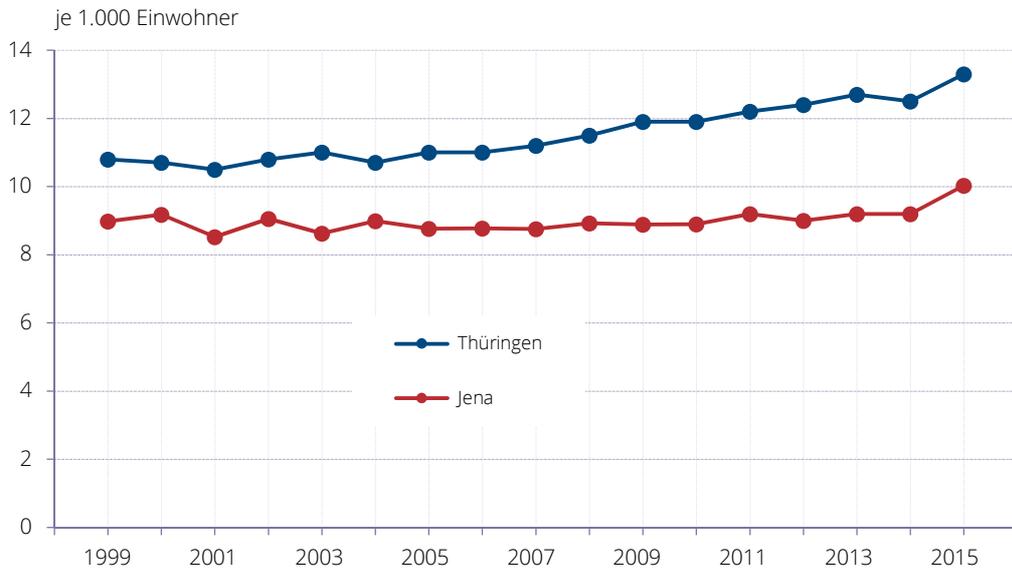
80 Jahre zu. Hieraus resultieren sowohl ein steigender Pflegebedarf als auch veränderte Ansprüche an Wohnen und Betreuung. Entsprechend ist sowohl eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebotes an seniorengerechtem Wohnraum als auch eine angemessene Pflegeversorgung erforderlich.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN JENA 2006-2015



Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

ABB. 2 STERBERATE IN JENA UND THÜRINGEN 1999-2015



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

Die jährliche **Sterberate** ist in Jena Ende der 1990er Jahre stark zurückgegangen (1997 noch 10,1 Sterbefälle je 1.000 Einwohner) und blieb zwischen 2005 und 2010 relativ konstant bei 8,8 bzw. 8,9 ‰ (▶siehe Abbildung 2). 2011 konnte ein leichter Anstieg auf 9,2 ‰ beobachtet werden,

seitdem blieb die Sterberate bis 2014 wieder stabil. 2015 kann ein absoluter Anstieg der Sterbefälle von 969 auf 1.074 beobachtet werden, was sogar das Niveau von 1996 (1.036) übersteigt. Dadurch hat die Sterberate in Jena wieder die 10,0 ‰-Grenze erreicht.

Zwar hat sich auch in Thüringen die Rate von 11,2 ‰ (1997) zunächst verringert, sie stieg aber seit 2005 wieder auf 12,7 ‰ (2013) bzw. 13,3 ‰ (2015) an. Damit liegt die Sterberate in

Jena deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Dies ist vor allem ein Effekt des Zuzugs junger Haushalte.

2.2.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN IN JENA

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt von 21,1 % ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich hoch.¹ So liegt er im Planungsraum Lobeda mit 25,0 % am höchsten. Es folgen Winzerla und Nord mit 24,7 % bzw. 23,9 %. Die Großwohnsiedlungen haben damit Nord - den "Spitzenreiter" der Vorjahre - überholt. Den mit Abstand geringsten Seniorenanteil hat mit 12,4 % West/Zentrum zu verzeichnen. Auch in den Ortschaften ist er mit 19,2 % unterdurchschnittlich.

Besonders hoch sind die Anteile der über 65-Jährigen in folgenden statistischen Gebieten:

Nord II (36,8 %), Ringwiese 30,7 %), Löbstedt-Ort (28,6 %), Wenigenjena-Schlegelsberg (27,8 %), Beutenberg/Winzerlaer Str. (26,8 %), Lobeda-West (25,7 %), Lobeda-Ost und Wöllnitz (jeweils 25,2 %).

Betrachtet man nur die Hochaltrigen mit 80 Jahren und mehr, liegen die Anteile in den Planungsräumen Nord, Winzerla und Ost über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,4 % (▶siehe Abbildung 3). Auf der Ebene der statistischen Bezirke haben vor allem Löbstedt-Ort (13,2 %), Nord II (11,9 %) und Beutenberg/Winzerlaer Straße (9,5 %) die höchsten Anteile an Hochaltrigen zu verzeichnen.

ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

Planungsraum	65 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter		Senioren insgesamt	
	2005	2015	2005	2015	2005	2015
West/Zentrum	8,6%	8,5%	3,7%	3,9%	12,3%	12,4%
Nord	20,5%	16,0%	4,9%	7,9%	25,5%	23,9%
Ost	15,3%	17,3%	4,6%	5,6%	19,9%	22,8%
Alt- und Neulobeda	15,1%	19,7%	4,2%	5,3%	19,3%	25,0%
Winzerla und Umgebung	14,3%	18,8%	3,9%	5,9%	18,2%	24,7%
Ortschaften	12,0%	16,2%	1,9%	3,0%	13,8%	19,2%
Jena gesamt	14,3%	15,7%	4,0%	5,4%	18,4%	21,1%

*bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Aus der Abbildung 3 wird zudem deutlich, dass die Dynamik der Bevölkerungsalterung räumlich

sehr unterschiedlich verläuft. So steigt zum Beispiel der Anteil der jüngeren Senioren in Lo-

¹ ▶ Siehe dazu ausführlicher Kapitel C "Stadtteilübersichten". Die Angaben beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

beda und Winzerla stark an und verdeutlicht damit den Durchalterungsprozess der Großsiedlungen. Eine vergleichbare Entwicklung kann auch im Planungsraum Ost beobachtet werden. Nord zeichnet sich bereits seit 2005 durch eine starke Alterung aus, hier geht der Seniorenanteil insgesamt bereits leicht zurück, der Schwerpunkt verschiebt sich jedoch mehr zugunsten der Hochaltrigen.

Der Seniorenanteil in Jena-West/Zentrum verharrt auf dem im gesamtstädtischen Vergleich sehr geringen Niveau. Der Entwicklungstrend in den Ortschaften entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil der Hochaltrigen ist hier allerdings noch deutlich geringer.

Diese unterschiedliche Verteilung und Entwicklungsdynamik der Seniorenanteile in den Stadtteilen ist im Wesentlichen auf zwei Prozesse zurückzuführen: auf die zunehmende **Alterung** der Einwohner sowie die **Wanderungsbewegungen** der Senioren. Darüber hinaus sind sowohl bei der Altersstruktur der Einwohner als auch bei den Wanderungsprozessen **spezielle**

Einrichtungen wie Pflegeheime oder Betreutes Wohnen in den Stadtteilen zu berücksichtigen (►siehe auch Abbildung 5). So ist beispielsweise in Winzerla die Anzahl der Pflegeplätze je 1.000 Einwohner mit 15,4 besonders hoch. Bezogen auf die Senioren sind dies ca. 62 Plätze je 1.000 der über 65-Jährigen. Auch der vergleichsweise hohe Anteil der Hochaltrigen in dem sonst durch junge Einwohnerstruktur geprägten Planungsraum West/Zentrum ist zum großen Teil auf die drei Pflegeheime mit einer Gesamtkapazität von 281 Plätzen zurückzuführen. Dies entspricht ca. 93 Plätzen je 1.000 der über 65-Jährigen.

In Lobeda und Nord ist mit 275 bzw. 228 Pflegeheimplätzen zwar absolut gesehen die Versorgung relativ hoch. In Relation zu den hohen Seniorenzahlen in diesen Planungsräumen entspricht dies jedoch nur rd. 46 bzw. 50 Plätzen je 1.000 der über 65-Jährigen. Dies gilt auch für den Planungsraum Ost, wo die Pflegeheimkapazitäten mit 26 Plätzen je 1.000 über der 65-Jährigen noch geringer sind.

2.2.3 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN DER SENIOREN

Auch wenn die Umzugshäufigkeit der Senioren deutlich geringer ist als die der anderen Altersgruppen (►siehe Kapitel A 1.1), so sind doch signifikante Wanderungsströme zu verzeichnen, die auch zu einem Teil zu der oben beschriebenen räumlichen Verteilung beigetragen haben: So waren insgesamt im Jahr 2015 nur 3,1 % aller Senioren (über 65 Jahre) in Jena an den Wanderungsprozessen (Außen- und Binnenwanderungen) beteiligt.²

Die höchste **Fluktuation** der Senioren war mit 4,3 % in West/Zentrum zu beobachten. Es folgten Nord mit 3,7 % und Lobeda mit 3,0 %, was den hohen Versorgungsgrad mit Pflegeheim-

plätzen in diesen Planungsräumen widerspiegelt.

Berücksichtigt man auch die Umzüge innerhalb eines Planungsraumes, so wird eine leicht höhere Mobilität sichtbar. So lag der Anteil der Senioren an den Umziehenden insgesamt 2015 in Jena bei 4,1 %. Unter den Planungsräumen erreichte der Anteil in Nord 6,0 %, in Winzerla 5,6 % und in Lobeda 4,3 % aller Umziehenden.

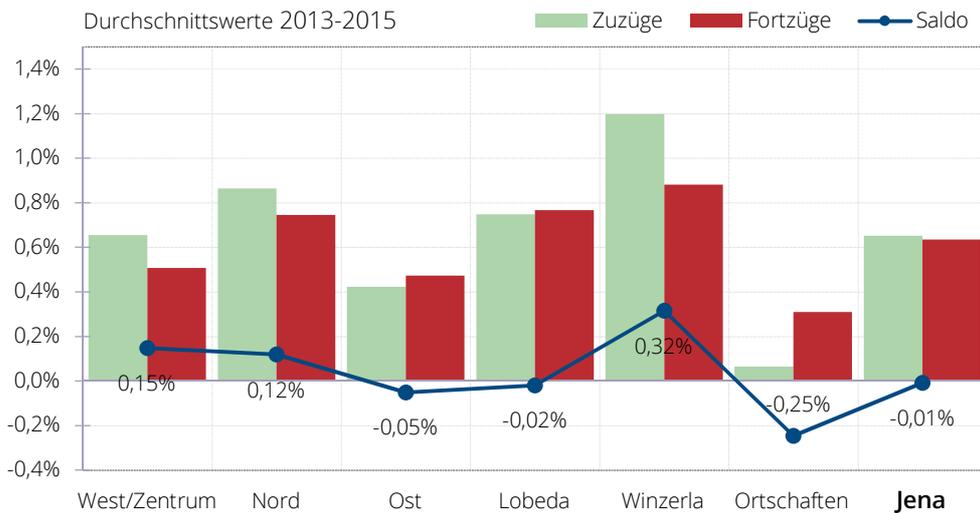
Setzt man die Wanderungen der Senioren in den Stadtteilen ins Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl, so wird deutlich, dass die Wanderungsströme der Senioren zwischen 2013 und 2015 in den Planungsräumen Winzerla, Nord

² Durchschnitt der Zuzüge und Fortzüge der über 65-Jährigen bei Außen- und Binnenwanderungen insgesamt bezogen auf die Anzahl der Einwohner mit 65 Jahren und mehr.

und Lobeda am stärksten waren. Dabei profitiert Winzerla am meisten von den Seniorenwanderungen, gefolgt von Nord und West/Zentrum. Hingegen zeigt Lobeda einen mehr oder weniger ausgeglichenen Saldo. Umgekehrt sind

für die Planungsräume Ost und Ortschaften Wanderungsverluste an Senioren charakteristisch, was mit der zunehmenden Alterung bei vergleichsweise geringem Angebot an altersgerechtem Wohnen zusammenhängen könnte.

ABB. 4 WANDERUNGEN* DER ÜBER 65-JÄHRIGEN



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

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

2.2.4 WOHNFORMEN FÜR SENIOREN

Im Prinzip wohnen Senioren so wie alle anderen Bürger auch. Vor allem im Hinblick auf eventuelle Hilfe- und **Pflegebedürftigkeit** bekommen insbesondere in der Gruppe der Hochaltrigen ab 80 Jahre alternative Wohnformen einen höheren Stellenwert. Dabei stehen die Sicherstellung von Hilfe- und Betreuungsmöglichkeiten, Eigenständigkeit, Selbstbestimmung, Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten sowie Bezahlbarkeit im Vordergrund.

Unter dem Begriff **Service-Wohnen** können in Jena neun Einrichtungen mit insgesamt 419 Wohneinheiten erfasst werden. Die über das Stadtgebiet Jenas verteilten Häuser werden von insgesamt sieben Institutionen bzw. Unternehmen - etwa der Arbeiterwohlfahrt, der Diakonie oder der Volkssolidarität - betrieben. Als besondere Wohnform dieser Gruppe sind

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

Die Seniorenheime sind mittlerweile ausschließlich **Pflegeheime** mit stationärer Pflege und werden ganz überwiegend von Menschen in der Pflegestufe zwei oder drei genutzt. Nach Angaben des Sozialamtes der Stadt Jena gibt es in Jena zurzeit zwölf stationäre Pflegeeinrichtungen mit 1.235 Plätzen. Seit 2007 stagnierte die Zahl der Einrichtungen. 2014 haben einige Pflegeheime ihre Kapazitäten leicht erhöht und 2015 wurde in Nord ein Pflegeheim mit 132 Plätzen neu eröffnet, so dass insgesamt 152 Plätze mehr zur Verfügung stehen. Dadurch hat

sich die die Versorgungsquote insgesamt etwas verbessert und liegt derzeit bei 54,8 Plätzen je 1.000 der über 65-Jährigen (2014: 49,7 %), Da die Zahl der Senioren meist deutlich schneller steigt, nimmt die Versorgungsquote grundsätz-

lich immer mehr ab, Dabei ist zu berücksichtigen ist, dass Jena auch eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt.

SENIOREN-WOHNFORMEN

Mittlerweile existiert bundesweit betrachtet eine große Bandbreite an seniorenspezifischen Wohnangeboten. Sie lassen sich zu drei Gruppen typischer Wohnformen zusammenfassen und hinsichtlich der unterschiedlichen baulichen Ausstattung und des Grades an Dienstleistungen definieren als

- altengerechte Wohnungen,
- Service-Wohnen/Betreutes Wohnen,
- Pflegeheime.

Ziel des **altengerechten Wohnens** ist es, die Ausstattung der Wohnung so zu gestalten, dass sie möglichst lange ein selbstständiges Führen des Haushaltes sowie eine ambulante Pflege ermöglicht. Dafür haben sich mittlerweile zwei verschiedene bauliche Standards etabliert;

- barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040 und
- barrierearme Wohnungen entsprechend der technischen Mindestanforderungen der KfW.

Der erste Standard lässt sich in der Praxis fast nur im Neubau realisieren, der zweite wurde ausdrücklich für die Anpassung im Bestand entwickelt.³ Beide werden statistisch jedoch nicht erfasst, sodass keine Angaben zu der Zahl dieser Wohnungen in Jena gemacht werden können.

Das **Service-Wohnen** oder **Betreute Wohnen** im Alter ist ein zusätzliches Wohnangebot, das

im baulichen Sinne der DIN 18040 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entspricht und nicht unter das Heimgesetz fällt.

Im ursprünglichen Sinne bezieht sich der Begriff "Betreutes Wohnen" auf die Eingliederungshilfe nach dem Betreuungsgesetz vor allem für geistig oder körperlich Behinderte. In den vergangenen 15 Jahren hat er sich jedoch insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft als Begriff für Senioren-Wohnen mit ambulanten Dienstleistungen eingebürgert.

Im allgemeinen Sprachgebrauch und insbesondere im Marketing wird der Begriff "Betreutes Wohnen" dabei sogar viel weiter gefasst, was aus fachlicher Sicht jedoch nicht sinnvoll ist und häufig nur der Durchsetzung höherer Mieten dient. Deswegen ist in einigen Bundesländern - aber nicht in Thüringen - auch ein Qualitätssiegel "Betreutes Wohnen" zur Sicherung von Mindeststandards entwickelt worden.

Im Folgenden wird in Angleichung an die Altenhilfeplanung der Stadt Jena der Begriff Service-Wohnen für die dargestellte Wohn-Definition verwendet.

Eine anspruchsvollere Variante des Betreuten Wohnens sind Senioren-Residenzen und Wohnstifte. Deren Service orientiert sich meist an Hotelstandards und bietet darüber hinaus ein Kultur- und Freizeitprogramm an.

³ Vgl. hierzu: "Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Broschüre des BMVBS 2013

ABB. 5 PFLEGE-EINRICHTUNGEN NACH PLANUNGS-RÄUMEN

Planungsraum	Pflegeheime	Kapazität (Plätze)
West/Zentrum	3	281
Nord	4	360
Ost	2	95
Alt- und Neulobeda	1	275
Winzerla und Umgebung	2	224
Ortschaften	0	0
Jena gesamt	12	1.235

Quelle: Stadt Jena, Integrierte Sozialplanung, Bearbeitung: TIMOUROU

2.2.5 PFLEGE-BEDARF

Weil die Zahl der Hochaltrigen steigt, wird auch die Zahl der Menschen, die Pflege benötigen, zunehmen. Denn gerade bei Menschen über 80 Jahren nimmt die Pflegebedürftigkeit überproportional zu. Im bundesweiten Durchschnitt ist ein Drittel der über 80-Jährigen pflegebedürftig. Außerdem wird sich der Anteil der Senioren, die von ihren Familien gepflegt werden können, verringern, da es zukünftig mehr Senioren ohne Kinder geben wird bzw. Familienmitglieder ihre Arbeit nicht für die Pflege der Angehörigen aufgeben können.

2013⁴ wurden 2.931 Menschen in Jena als pflegebedürftig eingestuft. Von diesen waren 852 (29 %) auf ambulante und 1.153 (39 %) auf stationäre Pflege angewiesen; weitere 994 Personen (34 %) wurden zu Hause durch Angehörige gepflegt (siehe Abbildung 6).

Die Zahl der Pflegebedürftigen in Jena hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Seit 1999 wurde ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um rund 1.050 Personen (+ 56 %) verzeichnet. Die Zahl der Pflegebedürftigen, die auf stationäre Hilfe angewiesen sind, hat sich im gleichen Zeitraum sogar um 72 % erhöht. In den letzten zwei Jahren konnte eine erneute Steigerung festgestellt werden.

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die stationär gepflegt werden, ist in Jena mit 39 % der höchste in Thüringen, der Landesdurchschnitt liegt nur bei 29 %. Neben dem allgemeinen Effekt einer höheren stationären Quote in Großstädten⁵ aufgrund der gegenüber dem ländlichen Raum abweichenden Haushalts- und Familienstrukturen dürfte auch hier ein gewisser Versorgungseffekt für das Umland enthalten sein.

⁴ Die Daten zu Pflege werden im Zwei-Jahres-Rhythmus erhoben und ausgewertet. Die Daten für 2015 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

⁵ Erfurt: 35 %; Gera: 30 %; Weimar: 32 %.

ABB. 6 PFLEGEBEDÜRFTIGE IN JENA

	<i>Pflegebedürftige insgesamt</i>	<i>ausschließlich Pflegegeld</i>	<i>ambulante Pflege</i>	<i>stationäre Pflege</i>
1999	1.883	720	493	670
2001	2.134	678	516	940
2003	2.122	666	499	957
2005	2.132	688	465	979
2007	2.391	758	629	1.004
2009	2.396	756	622	1.018
2011	2.759	845	863	1.119
2013	2.931	994	852	1.153

Quelle: TLS, Bearbeitung: TIMOUROU

2.3 STUDENTISCHES WOHNEN

Studierende sind in Jena nicht nur für die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl ein wichtiger Faktor, sie bilden auch eine große Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt.

Wie hoch der Anteil der Jenaer Studierenden ist, die auch in Jena wohnen, wird mit statistischen Daten aber nicht erfasst. Darum soll auf Basis

der Entwicklung der Gesamtstudierendenzahl sowie deren Zusammensetzung nach Herkunft die studentische Wohnungsnachfrage in Jena abgeschätzt werden. Ergänzt wird die Darstellung um die Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung 2011 der Stadt Jena.

2.3.1 ENTWICKLUNG UND STRUKTUR DER STUDENTENZAHLEN

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen Jenas in den letzten Jahren basierte zum erheblichen Teil auf steigenden Studierendenzahlen an Universität und Fachhochschule. Diese Entwicklung wurde durch eine erhöhte Studienanfängerquote in Thüringen, steigende Abiturientenzahlen in Westdeutschland und die Umstellung auf das Abitur nach 12 Jahren verstärkt.

Jena ist weiterhin der wichtigste Hochschulstandort Thüringens: So studierten im Wintersemester 2014/2015 insgesamt 50.915 Personen

an Thüringer Hochschulen¹ davon 22.278 in Jena, was einem Anteil von 44,7 % entsprach. Die Zahl der Studierenden in Jena insgesamt (Friedrich-Schiller-Universität und Fachhochschule Jena) nahm bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich zu, als der höchste Stand mit insgesamt rd. 25.500 Studenten erreicht wurde. Seitdem kann eine rückläufige Entwicklung sowohl bei den Erstsemestern als auch den Studierenden insgesamt beobachtet werden, die mit 22.278 den niedrigsten Wert seit 10 Jahren erreichte (►siehe Abbildung 1).

STUDENTISCHE WOHNUNGSNACHFRAGE GEHT ZURÜCK

Als eine der größten Nachfragergruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt haben Studierende wesentlich zu der positiven Einwohnerentwicklung der letzten Jahre beigetragen. Die hohen Studienanfängerzahlen sorgten noch bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich für einen Anstieg der Studierenden insgesamt. Allein zwischen den Wintersemestern 2000/2001 und 2010/2011 stieg die Zahl der Studierenden um rd. 36 % stark an.

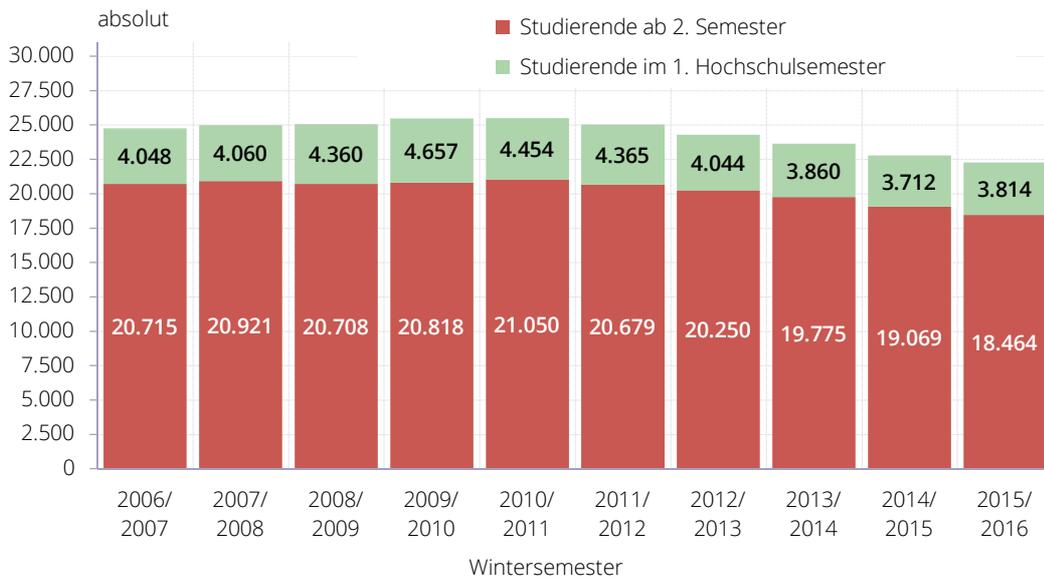
Seitdem zeichnet sich ein Rückgang – insbesondere durch die ostdeutschen Studierenden – ab, der sich auch auf die gesamte Studierendenzahl auswirkt. Kompensiert werden können

diese Verluste in der Altersgruppe der 18- bis unter 27-jährigen nur durch einen verstärkten Zuzug aus den alten Bundesländern bzw. dem Ausland.

Ca. 83 % der Jenaer Studierenden fragen eigenen Wohnraum in Jena nach, wobei nur ein geringer Anteil in Studentenwohnheimen wohnt und die Mehrzahl in einer Wohngemeinschaft oder mit ihrem Partner lebt. Dabei werden vorrangig mittlere bis größere Wohnungen nachgefragt. Die Wohnkaufkraft der Studenten ist auch in Jena relativ gering. Bevorzugte Wohnstandorte der Studierenden sind nach wie vor die Planungsräume West/Zentrum und Lobeda.

¹ Nach Angaben von TLS. Die Zahlen für 2015 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

ABB. 1 STUDIERENDE IN JENA AN UNIVERSITÄT UND FACHHOCHSCHULE



Quelle: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

Allerdings hat sich in den vergangenen Jahren die Zusammensetzung der Studierenden nach Herkunftsregion deutlich verändert, wie ein Vergleich der Entwicklung der Studentenzahlen in den letzten neun Jahren nach den einzelnen Bundesländern zeigt (► siehe Abbildung. 2): Einerseits macht sich der prognostizierte Rückgang der Studierenden aus Thüringen als Ergebnis des **ostdeutschen Geburtenknicks** der Nachwendezeit bemerkbar. Im Wintersemester 2006/2007 kamen noch 60 % aller Studenten in Jena aus Thüringen. Dieser Anteil ist 2015 auf 35 % zurückgegangen. Dies ist auch der Grund, warum in den letzten vier Jahren auch die Studierendenzahlen aus Sachsen und Sachsen-Anhalt deutlich zurückgingen.

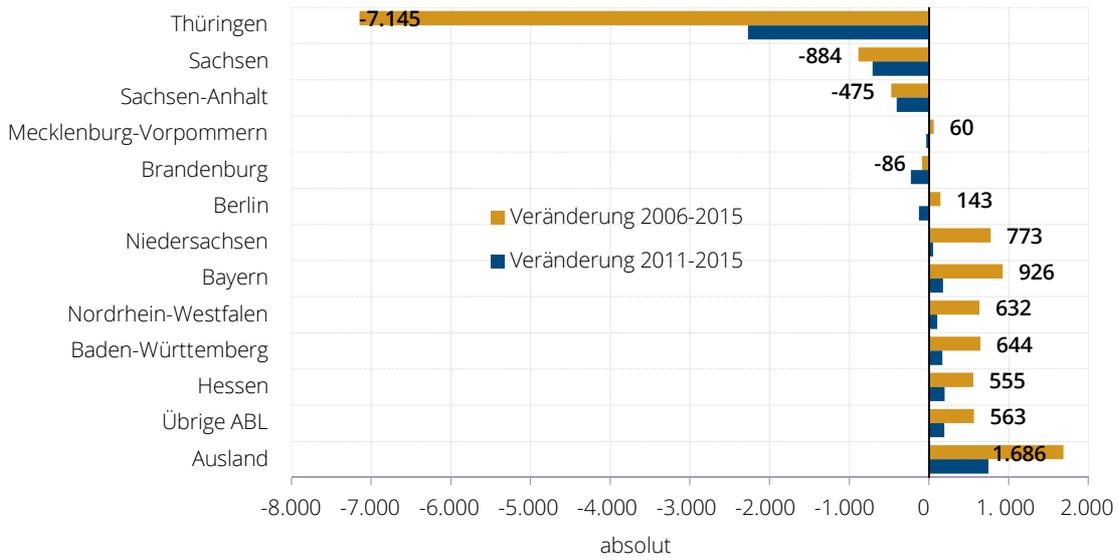
Auf der anderen Seite ist seit 2006/2007 ein starker Anstieg der Studentenzahl aus den **alten Bundesländern** zu verzeichnen, darunter insbesondere Bayern (+ 189 %), Niedersachsen (+ 183 %), Hessen (+ 167 %), Baden-Württemberg (+ 145 %). Eine Ursache für diesen Zuwachs lag an den knappen Hochschulkapazitäten in diesen Ländern, die nicht für die gestie-

gene Zahl der Abiturienten ausreichen, weswegen die Studienanfänger an ostdeutsche Standorte auswichen. Hinzu kamen einige Sonderfaktoren, wie die Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren, das zu Doppel-Abitur-Jahrgängen geführt hat oder auch die Abschaffung der Wehrpflicht.

Mittlerweile ist der Einfluss dieser Faktoren vorbei, die Zahlen und Anteile westdeutscher Studierender nehmen nur noch leicht zu. Darin zeigt sich offensichtlich eine hohe Attraktivität des Studienortes Jena. Der stärkste Anstieg in den vergangenen Jahren ist jedoch bei Studierenden aus dem Ausland zu verzeichnen, ihr Anteil verdoppelte sich in den letzten sieben Jahren auf 13 %.

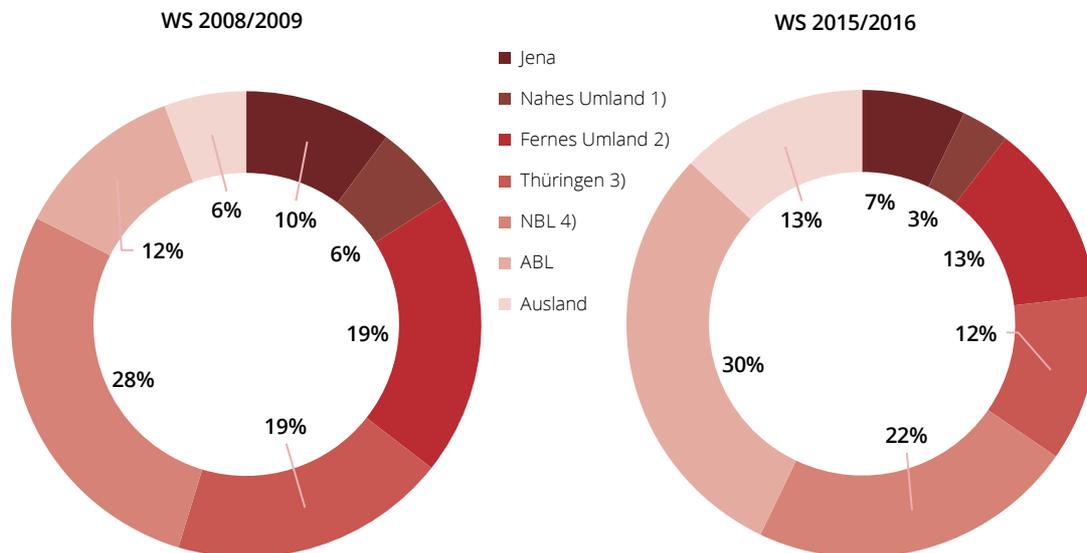
Insgesamt hat sich die Zusammensetzung der Jenaer Studenten nach **Herkunft** seit 2008/2009 deutlich geändert. Die relativ regionale respektive ostdeutsche Prägung des Einzugsbereichs von Universität und Fachhochschule nimmt ab, während sich der Anteil Westdeutscher von 12 % auf 30 % erhöht hat. .

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER STUDENTENZAHLEN



Quelle: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

ABB. 3 HERKUNFT DER JENAER STUDIERENDEN IM WINTERSEMESTER 2008/2009 UND 2015/2016



1 Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land
 2 Erfurt, Gera, Weimar, Greiz, Saale-Orla-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt
 3 ohne Jena und Umland
 4 ohne Thüringen, mit Berlin

Quelle: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

2.3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Für die Stadtentwicklung ist es von zentraler Bedeutung, in welchem Umfang Studierende in Jena eigenen Wohnraum nachfragen bzw. wie sich diese Nachfrage in Zukunft verändern wird. Jedoch kann auch für diese Fragestellung nicht auf eindeutige Daten zurückgegriffen werden, da im Einwohnermelderegister das Merkmal "Student" nicht erfasst wird und die Hochschulen nur die postalische Adresse, nicht aber den gemeldeten Wohnort erfassen. Einzige genauere Statistik ist die Zahl der Studierenden, die in Unterkünften wohnen, die vom Studentenwerk Thüringen unterhalten werden.

Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks gab es in Jena zum Wintersemester 2014/2015 26 Studentenwohnheime mit insgesamt 3.067 Wohnplätzen²: Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 13,5 %, was ziemlich genau dem ostdeutschen Durchschnitt entspricht.

Die näherungsweise Abschätzung über die Anzahl derjenigen Studierenden, die in Jena wohnen, erfolgt durch die Ableitung über deren jeweilige Herkunft (►siehe Abbildung 3) und vermutete Pendlerquoten.³ Diese Abschätzung ergibt für das Wintersemester 2015/2016 eine Zahl von rd. 18.600 Studierenden, die in Jena eigenen Wohnraum nachfragen. Dies entspricht einem Anteil von 83 % aller Studierenden. Allerdings ist die Zahl der in Jena wohnenden Studierenden rückläufig. Trotz der relativen Verschiebung des Einzugsbereichs hin zu mehr Studierenden aus den alten Bundesländern und aus dem Ausland, bei denen höhere Quoten von Vor-Ort-Wohnenden anzunehmen sind als bei den Studierenden aus dem näheren Umland, schlägt der absolute Rückgang der Zahlen aktuell durch

und führte in den letzten drei Jahren zu einem leichten Rückgang der Wohnungsnachfrage. Zieht man bei der Berechnung die Zahl von den 3.067 Wohnheimplätzen ab, ergibt sich eine Zahl von ca. 15.500 Studierenden, die Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt Jenas nachfragen.

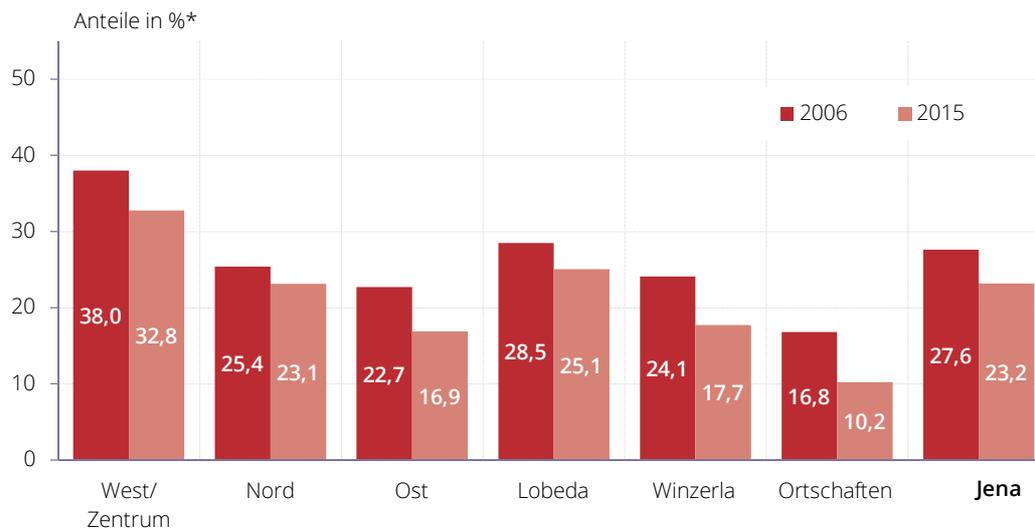
Um abschätzen zu können, in wie vielen Wohnungen diese Studierenden wohnen, bedarf es Annahmen zur durchschnittlichen Haushaltsgröße studentischer Haushalte. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist bei den Studierenden insgesamt höher (Wohnheime), wobei diejenigen, die ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, häufig als Mehrpersonenhaushalte in Wohngemeinschaften (WGs) zusammenleben. Aufgrund dessen kann für studentische Haushalte in Jena eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 bis 2,1 Personen je Haushalt vermutet werden. Somit wohnen in 7.400 bis 8.000 Wohnungen Studierende.

Die bevorzugten **Wohnstandorte** der Studierenden können nur aus der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen abgeleitet werden (►siehe Abbildung 4). Der Rückgang dieser Altersgruppe seit 2006 ist zum einen auf den Anstieg der Bevölkerung insgesamt und zum anderen auf das Durchaltern der geburtenschwachen Jahrgänge zurückzuführen. Im Vergleich des Jenaer Anteils von 23,2 % zum Thüringer Durchschnitt von 11,6 % (2015) wird die Bedeutung der Studierenden deutlich. So weist die mit Abstand höchsten Anteile an den 18- bis 30-Jährigen mit 32,8 % der Planungsraum West auf. Es folgt Lobeda mit 25,1 %.

² S. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2015

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

ABB. 4 ANTEIL DER 18- BIS 30-JÄHRIGEN 2006 UND 2015 NACH PLANUNGSRÄUMEN



*bezogen auf die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

2.3.3 WOHSITUATION DER JENAER STUDENTEN

Nähere Informationen zu Wohnsituation, Wohnzufriedenheit und Wohnwünschen der Jenaer Studierenden liefern die Ergebnisse der 2011 von Analyse & Konzepte durchgeführten Bewohnerbefragung. Dafür wurden insgesamt 133 Interviews mit Studierenden durchgeführt.

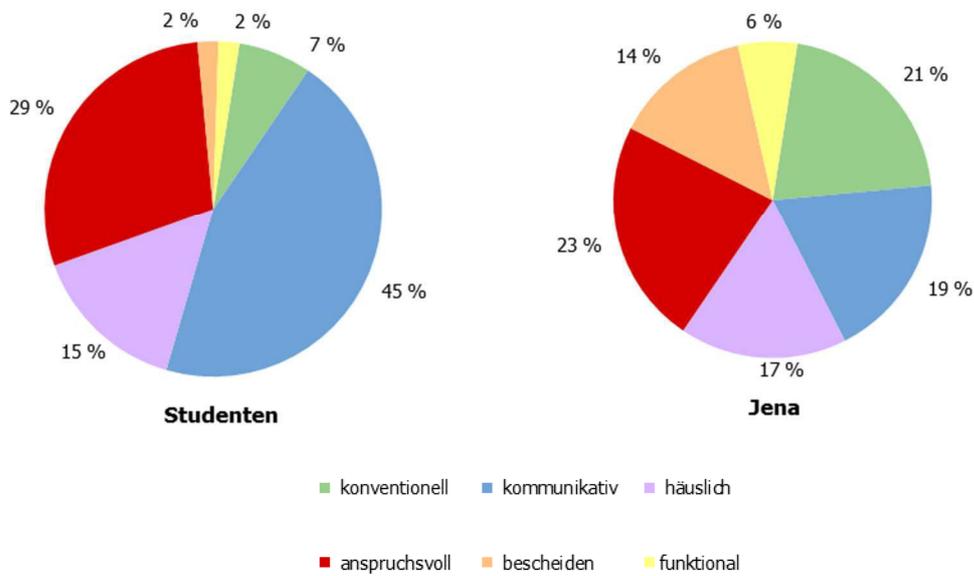
74 % haben ihren Hauptwohnsitz in der Stadt Jena. Jeder fünfte Studierende, der nach 2000 in eine Wohnung gezogen ist, pendelte zuvor nach Jena. Paarhaushalte bilden ein Drittel aller studentischen Haushalte, wobei es sich hier nicht unbedingt um Partnerschaften handeln muss, sondern es auch Zweier-WGs sein können. An zweiter Stelle stehen die 1-Personen-Haushalte, wiederum gefolgt von den größeren WGs.

Studierende zählen vor allem zu den kommunikativen Haushalten, häufig vertreten sind auch

anspruchsvolle und häusliche Haushalte (►siehe Abbildung 5). Dies beeinflusst auch die räumliche Verteilung der Wohnkonzepte. So werden die genannten **Wohnkonzepte** vor allem in West/Zentrum, aber teilweise auch in Lobeda und Nord, wo die meisten Studenten wohnen, besonders stark umgesetzt.

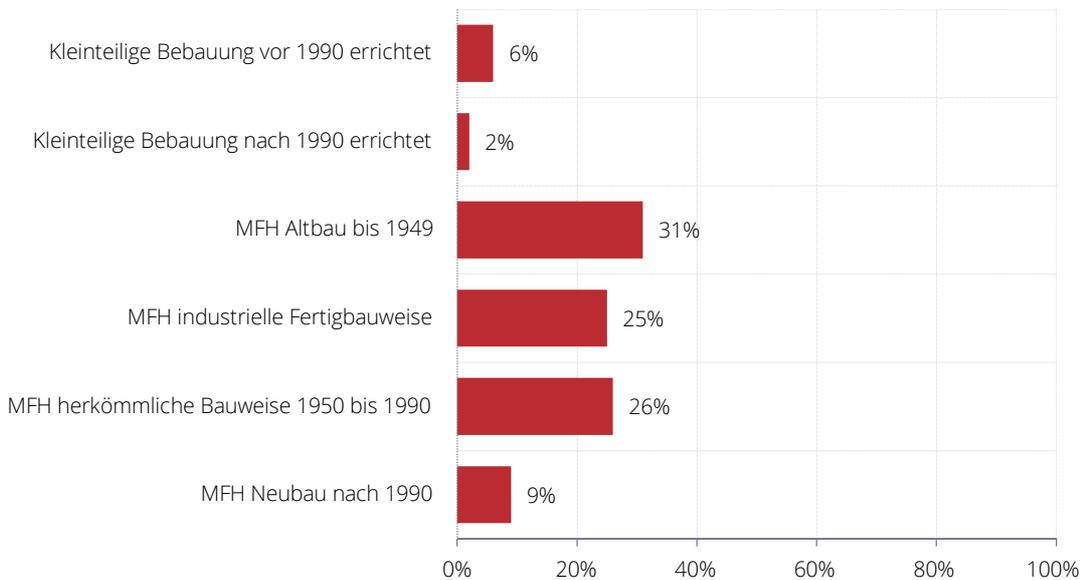
97 % der Studenten wohnen zur Miete. Bevorzugt werden dabei Altbauwohnungen. Jeweils ein Viertel der Studenten wohnt in einer Plattenbauwohnung oder in einem zwischen 1950 und 1990 errichteten Gebäude. Zu den bevorzugten studentischen **Wohngebieten** gehören somit die Kernstadt (Planungsraum West/Zentrum und angrenzende Wohngebiete) und teilweise auch die Großwohnsiedlungen, insbesondere Lobeda.

ABB. 5 WOHNKONZEPTE DER STUDENTEN



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

ABB. 6 STUDENTEN NACH HAUSTYP



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

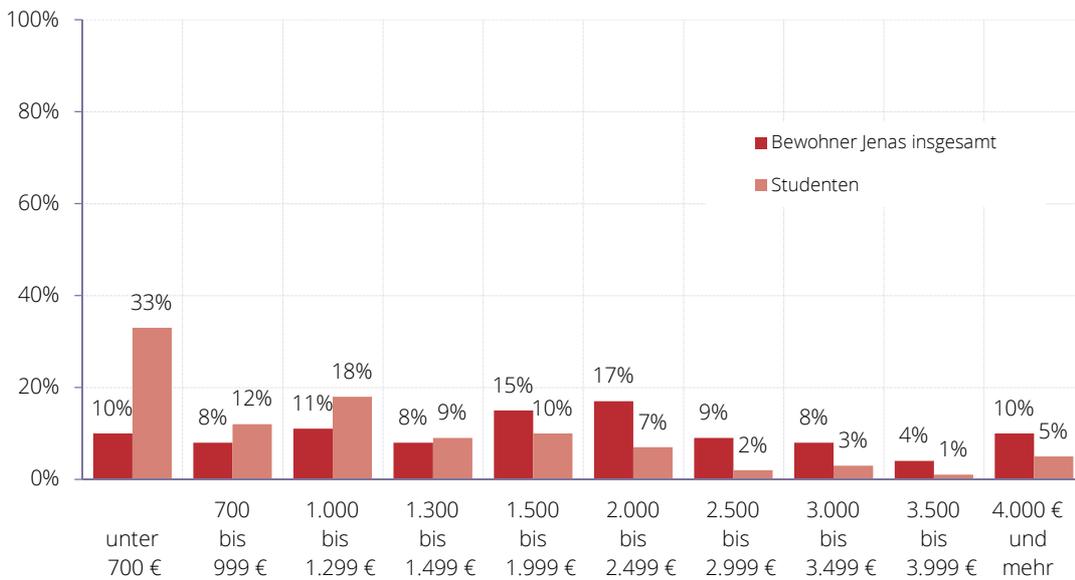
Laut den Ergebnissen der Befragung zahlen Studierende in Jena oft höhere Nettokaltmieten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Studierenden liegt bei 426 € bzw. 6,70 €/m², die Gesamtmiete bei 556 € bzw. 8,90 €/m².

Studierende zählen zu den einkommensschwächeren Haushalten (►siehe Abbildung. 8). Nur als Wohngemeinschaften verfügen sie trotzdem über eine höhere Wohnkaufkraft.

Die **Mietbelastungsquote** der Studierenden liegt mit 44,9 % im Durchschnitt leicht über der Mietbelastung der Singles. Diese Ergebnisse sind allerdings mit Vorsicht zu interpretieren. Die Vermutung liegt nahe, dass einige der in

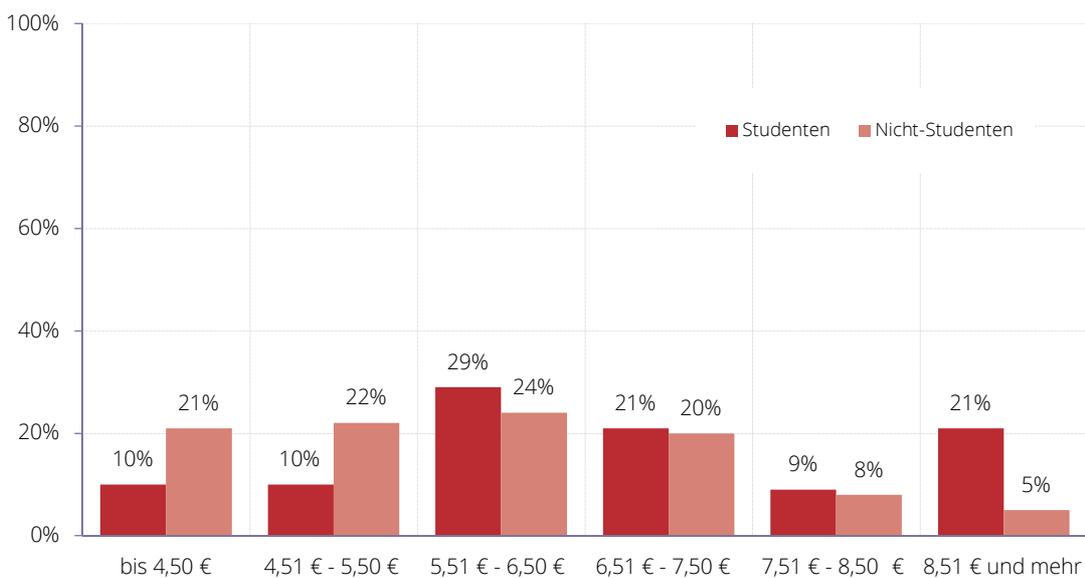
WGs wohnenden Studierenden die Miete für die gesamte Wohngemeinschaft – und nicht nur ihren Anteil – aufgeführt haben, zumal die angegebenen Einkommen und Gesamtmieten zum Teil nicht im realistischen Verhältnis stehen.

ABB. 7 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN



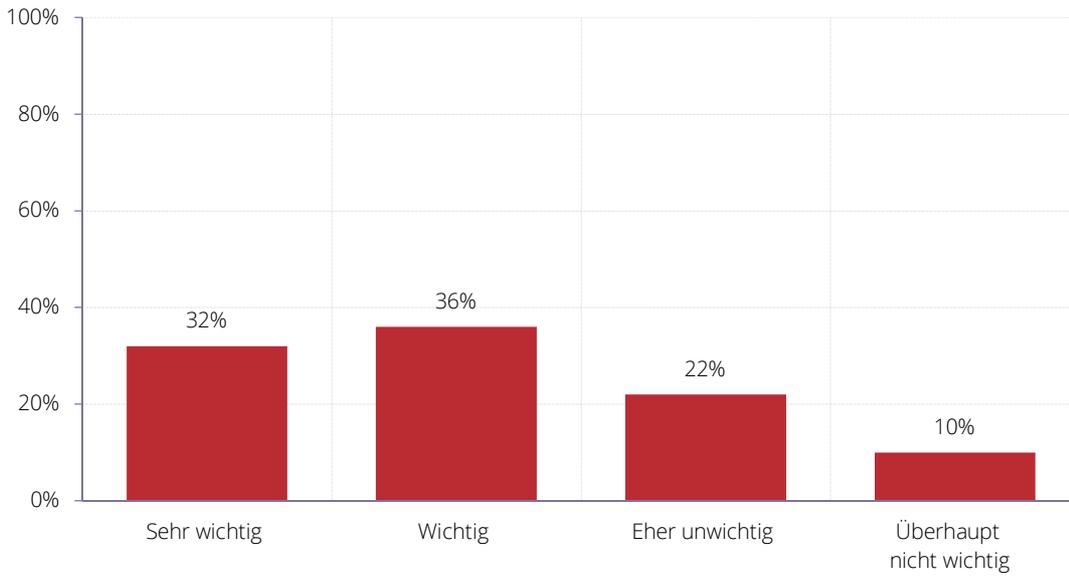
Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

ABB. 8 NETTOKALTMIETE



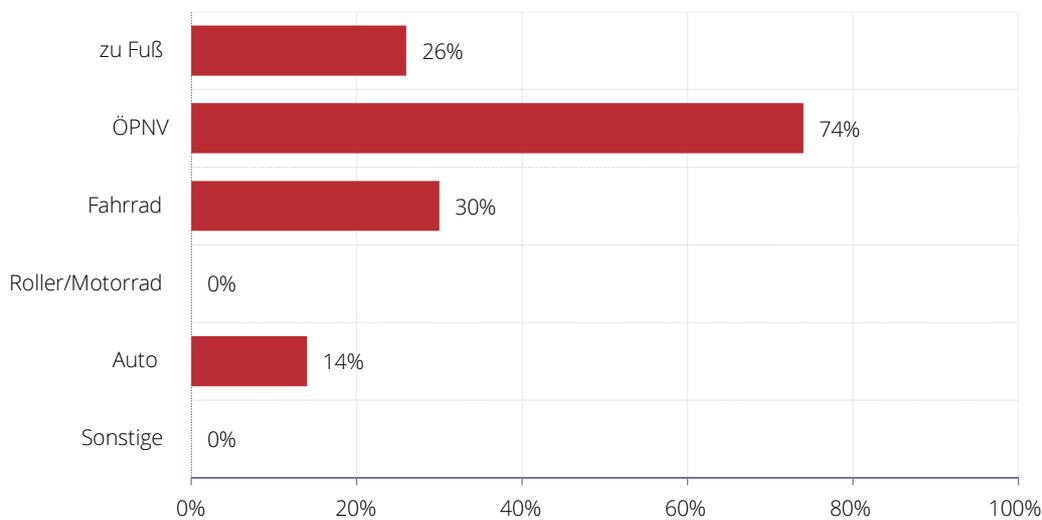
Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

ABB. 9 BEDEUTUNG, IN DER NÄHE DES STADTZENTRUMS ZU WOHNEN



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

ABB. 10 BEVORZUGTE TRANSPORTMITTEL



* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

Zentralität hat für Studierende eine hohe Bedeutung (►siehe Abbildung 9). Da sie bis auf wenige Ausnahmen nicht über einen PKW verfügen, sind sie auf eine gute ÖPNV-Anbindung bzw. fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen angewiesen (►siehe Abbildung 10). Zudem wohnen die meisten Studierenden in kommunikativen Haushalten und streben somit eine Wohnung in

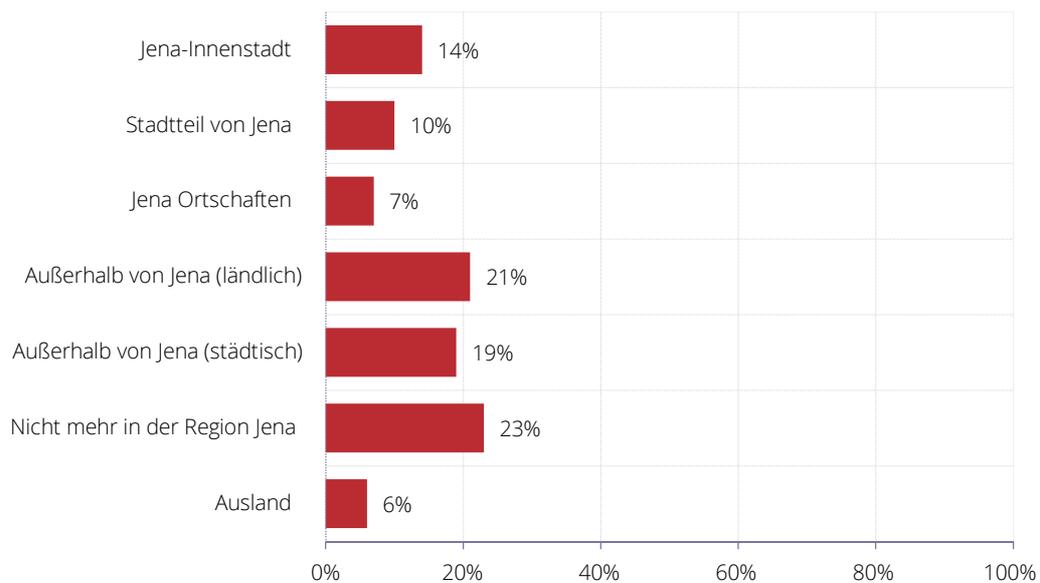
der Innenstadt mit einem entsprechenden Wohnumfeld an. 20 % der Studenten möchten nach dem Studium auf jeden Fall, weitere 38 % wahrscheinlich in Jena wohnen bleiben. Doch auch von dieser Gruppe hat ungefähr die Hälfte vor, innerhalb der nächsten Jahre umzuziehen.

Wichtig sind den Studierenden im Hinblick auf die **ideale Wohnung** folgende Aspekte:

- Grundriss/Größe (24 Nennungen)
- Ruhige Lage (18 Nennungen)
- Energiestandards/ökologische Bauweise (10 Nennungen)
- Eigener Garten (10 Nennungen)
- Gute Verkehrsanbindung/ÖPNV-Anbindung (9 Nennungen)
- Terrasse/Balkon (8 Nennungen)
- Schönes Wohnumfeld (6 Nennungen)
- Im Grünen, naturnah (6 Nennungen)

Diejenigen Studierenden, die in Jena wohnen bleiben möchten, streben überwiegend eine innerstädtische Wohnlage an (kommunikative Haushalte). Rund 30 % der Studierenden möchten die Region Jena hingegen ganz verlassen. Ein zweiter Standort ist Lobeda-West, die dortige Infrastruktur, die Studentenwohnheime und die preiswerten Wohnungen sind gleichfalls für Studierende attraktiv.

ABB. 11 IDEALER WOHNORT



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

2.4 FAMILIEN-WOHNEN

2.4.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSTRENDS

Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena ist, nach der rückläufigen Entwicklung in den vergangenen zwei Jahrzehnten, seit 2010 sowohl absolut als auch relativ betrachtet wieder angestiegen (►siehe Abbildung 1). Eine wichtige Ursache hierfür ist der Anstieg der **Geburtenrate** bei gleichzeitigem „Herausaltern“ des **Geburtenknicks** der 90er Jahre (►siehe Kapitel A 1.1).

So lebten 2015 in rd. 10.140 Haushalten Kinder (2010: 8.969). Dies entspricht aktuell 16,8 % aller Haushalte in Jena (2010: 14,8 %). Eine leichte Zunahme der Haushalte mit Kindern vollzieht sich dabei in fast allen Planungsräumen, allerdings auf unterschiedlichem Niveau.

Nach wie vor sind Familien am stärksten mit aktuell 24,9 % in den Ortschaften vertreten. Allerdings stagniert die Zahl der Familien dort seit 2014, der Anteil zeigt bereits eine rückläufige Tendenz (►siehe Kapitel A 1.1). Es folgt der Planungsraum Ost, wo der Familienanteil gegenüber 2010 von 17,6 % auf 20,0 % angestiegen ist. Den stärksten Anstieg gegenüber 2010 hat

neben den Ortschaften (+ 16,9 %) der Planungsraum West/Zentrum (+ 17,6 %) zu verzeichnen, dort ist auch absolut gesehen die Zunahme der Familienhaushalte am größten. Auch gegenüber dem Vorjahr hat der Planungsraum West/Zentrum sowohl absolut als auch relativ (+ 4,4 %) den stärksten Anstieg zu verzeichnen, gefolgt von Winzerla (+ 4,3 %).

In den Planungsräumen Lobeda und Winzerla mit ihren Großwohnsiedlungen vollzog sich in den letzten Jahren ein für diesen Siedlungstyp typischer Prozess der Durchalterung, mit dem der Auszug der Kinder aus den elterlichen Wohnungen einhergeht. Dies führte zu einem entsprechenden Rückgang der Familien in beiden Großwohnsiedlungen. Seit 2009 stiegen die Familienanteile in Lobeda aber wieder leicht an. In Winzerla blieben sie lange Zeit mehr oder weniger konstant, in den letzten drei Jahren zeichnet sich jedoch wieder ein Anstieg ab. Mit aktuell jeweils 14,7 % sind die Kinderanteile in diesen Planungsräumen jedoch im gesamtstädtischen Vergleich auch weiterhin am geringsten.

WIEDER MEHR FAMILIEN IN JENA

In den Jahren bis 2010 war in Jena die Anzahl der Haushalte mit Kindern rückläufig. Seitdem ist diese wieder positiv, was zum einen aus dem Anstieg der Geburtenrate resultiert und zum anderen darauf zurückzuführen ist, dass der Einfluss des Geburtenknicks endete.

Zugleich geht auch in Jena der Anteil traditioneller Familien zurück. 2015 lebten in Jena in rund 10.140 Haushalten Kinder, in 27 % dieser Haushalte war ein Elternteil alleinerziehend.

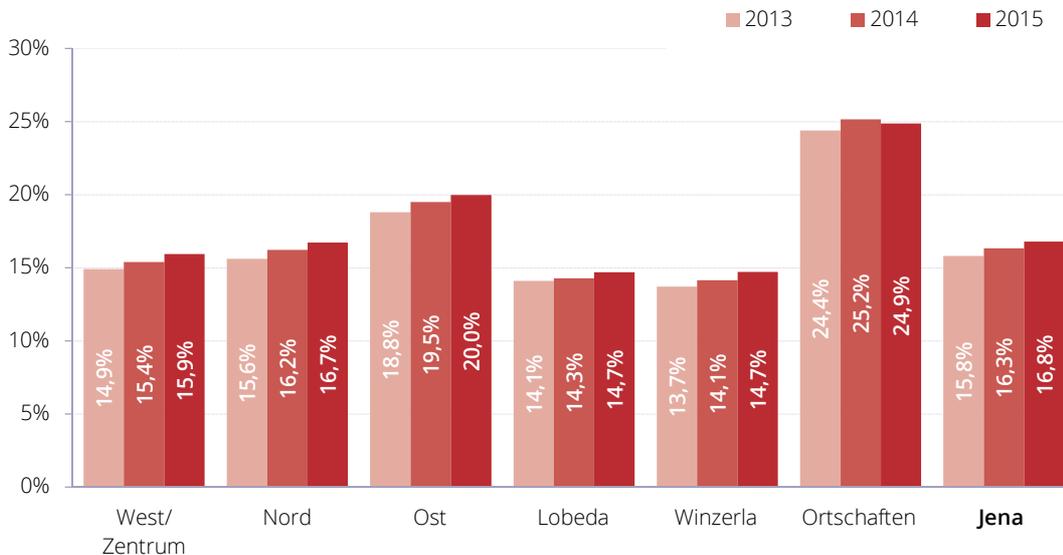
Die Ortschaften weisen dabei mit über 25 % nach wie vor den höchsten Anteil an Haushalten

mit Kindern auf. In Lobeda und Winzerla hingegen sind die jeweiligen Familienanteile am geringsten.

Die Familien in Jena zahlen – nicht zuletzt auch aufgrund der Haushaltsgröße – höhere Mieten, die Mietbelastungsquote der Familien entspricht mit 31 % jedoch dem Jenaer Durchschnitt.

Für Jenaer Familien ist eine relativ starke Differenzierung der Wohnvorstellungen charakteristisch. Trotzdem zeigen sich die Familien in Jena relativ zufrieden mit ihrer Wohnsituation.

ABB. 1 HAUSHALTE MIT KINDERN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2013 BIS 2015



Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

DEFINITION FAMILIE

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

Im Mikrozensus des statistischen Bundesamtes wird der Familienbegriff auf alle Eltern-Kind-Gemeinschaften unabhängig vom Alter der Kinder bezogen.¹ Häufig wird die Familie auch mit einem Haushalt mit Kind(ern) gleichgesetzt, wobei als Kinder in der Regel Personen im Alter von 0 bis 18 Jahren verstanden werden. Auch im Mikrozensus werden Familien mit Kindern unter 18 Jahren meist gesondert ausgewiesen.

Dadurch ist eine Vergleichbarkeit zu Daten der Statistikstelle der Stadt Jena sichergestellt.

Die Mikrozensusergebnisse des TLS² sind als Vergleichsgröße ungeeignet, da ihnen ein deutlich weiter gefasster Familienbegriff zugrunde liegt und Mikrozensusdaten für eine Stadt wie Jena aufgrund der Stichprobengröße nicht ausreichend gesicherte Aussagen ermöglichen (► siehe Kapitel A 2.1).

In den folgenden Ausführungen wird **Familie als Haushalt mit mindestens einem Kind im Alter bis zu 18 Jahren** definiert. Eine Familie besteht also aus mindestens zwei Personen, das heißt ein Erwachsener mit einem Kind. Dies entspricht auch dem Haushaltstyp „Alleinerziehend“ bzw. dem Begriff „Ein-Eltern-Familie“.

¹ S. Statistisches Bundesamt, 2015: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2014.

² S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2014 – Ergebnis des Mikrozensus.

Die „klassische“ oder „traditionelle“ Familie, ein Ehepaar mit Kind(ern), verliert in Deutschland als Familienform an Bedeutung. Besonders in Ostdeutschland ist die Zahl „alternativer“ Familienformen (Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit Kind(ern)) in den letzten Jahren deutlich angestiegen.³

So ging in Thüringen zwischen 2005 und 2014 die Zahl der Ehepaare mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 30 % zurück, gleichzeitig stieg die Zahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 22 % an.⁴ Entsprechend hat sich der Anteil der Lebensgemeinschaften an

den Familien von 16 % auf 22 % verschoben. Trotzdem überwiegen mit 51 % auch weiterhin die traditionellen Familien (2005: 63 %).

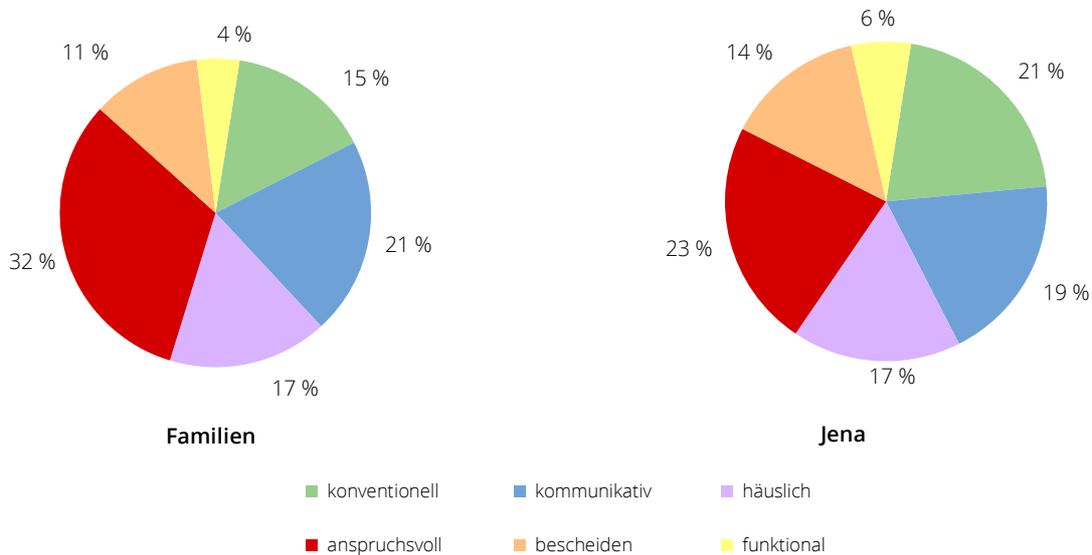
In Jena sind von allen Familien rund 27 % alleinerziehend (2011: 28 %). Dies ist etwas mehr als im Bundesdurchschnitt (24 %)⁵, entspricht aber in etwa dem Landesdurchschnitt (27 %).⁶ Rund 90 % der Alleinerziehenden in Jena sind Frauen. Die große Mehrheit der Alleinerziehenden (68 %) betreut ein Kind, lediglich in rund 5 % der Haushalte von Alleinerziehenden leben drei und mehr Kinder.

2.4.2 WOHN-SITUATION DER JENAER HAUSHALTE

Weitere Ergebnisse zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Familien in Jena liefert die 2011 durchgeführte Bewohnerbefragung. Demnach sind in Jena insbesondere Familien mit anspruchsvollem, kommunikativem sowie häuslichem **Wohnkonzept** stark vertreten.⁷

Gleichzeitig wird deutlich, dass Familien in sich keine homogene Gruppe darstellen. Vielmehr liegt hier eine Vielfalt an Wohnvorstellungen vor sowie unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten, diese zu realisieren.

ABB. 2 WOHNKONZEPTE DER JENAER FAMILIEN



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

³ S. Statistisches Bundesamt, 2015: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2014.

⁴ S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2014 – Ergebnis des Mikrozensus.

⁵ S. Statistisches Bundesamt, 2015: Haushalte und Familien – Ergebnisse des Mikrozensus 2014.

⁶ S. TLS: Haushalte und Familie in Thüringen 2014 – Ergebnis des Mikrozensus.

⁷ Zu den Wohnkonzepten ► siehe die Übersichtstabelle im Kapitel A 2.1.

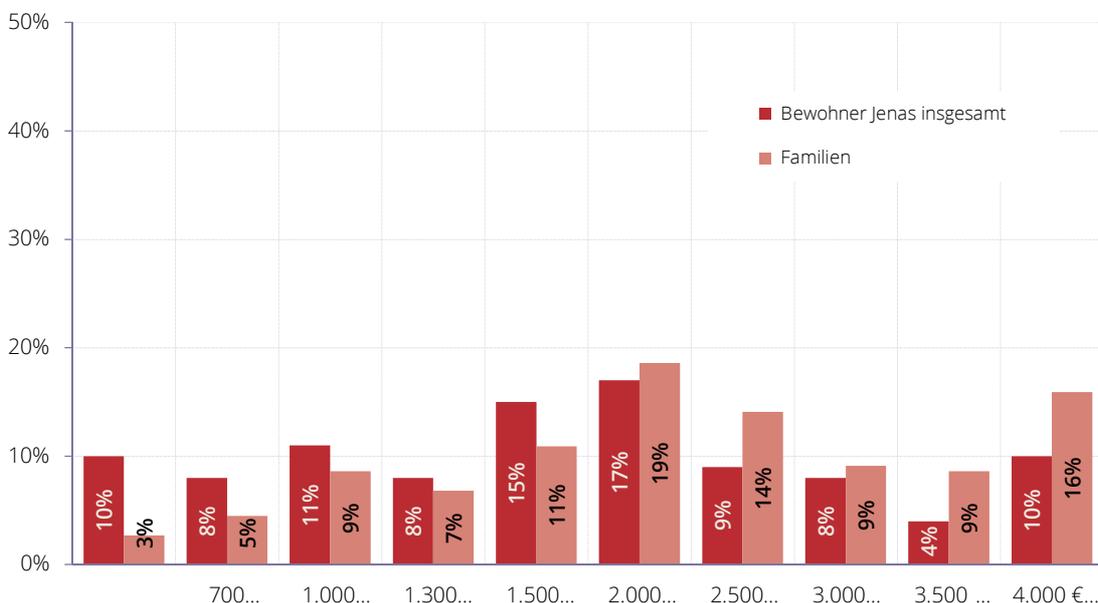
Die starke **Einkommenspolarisierung** der Jenaer Haushalte trifft auch auf Familien in Jena zu (▶siehe Abbildung 3). Zwar sind die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen bei Familien etwas höher angesiedelt als im Durchschnitt der Jenaer Haushalte, allerdings hängt dies mit der Haushaltsgröße eng zusammen. Ein Viertel der befragten Familien verfügt über weniger als 1.500 € im Monat. Ungefähr ein Drittel der Familien hat mehr als 3.000 € monatlich zur Verfügung.

Unter den Alleinerziehenden ist der Anteil der Geringverdiener deutlich höher, mehr als zwei Drittel haben ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.500 € im Monat. Laut Mikrozensus 2014 haben 47 % der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern in Deutschland ein monatliches Familiennettoeinkommen von unter 1.500 €, in den neuen Bundesländern sind

es 55 %. Bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit minderjährigen Kindern haben im Bundesdurchschnitt lediglich 4 % bzw. 8 % der Haushalte ein Nettoeinkommen von unter 1.500 €. Alleinerziehende sind besonders stark **armutsgefährdet**, während Paare mit ein bis zwei Kindern die Haushaltsgruppe mit der geringsten Armutsgefährdungsquote darstellen.⁸

Wird 70 % des Medians als Grenze herangezogen, so hat ein Fünftel der Familien in Jena eine niedrige **Wohnkaufkraft**.⁹ 57 % der Familien haben eine mittlere und fast ein Viertel eine hohe Wohnkaufkraft. Von den Alleinerziehenden weisen jedoch 36 % eine niedrige und nur jeder zehnte Haushalt eine hohe Wohnkaufkraft auf.

ABB. 3 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2011



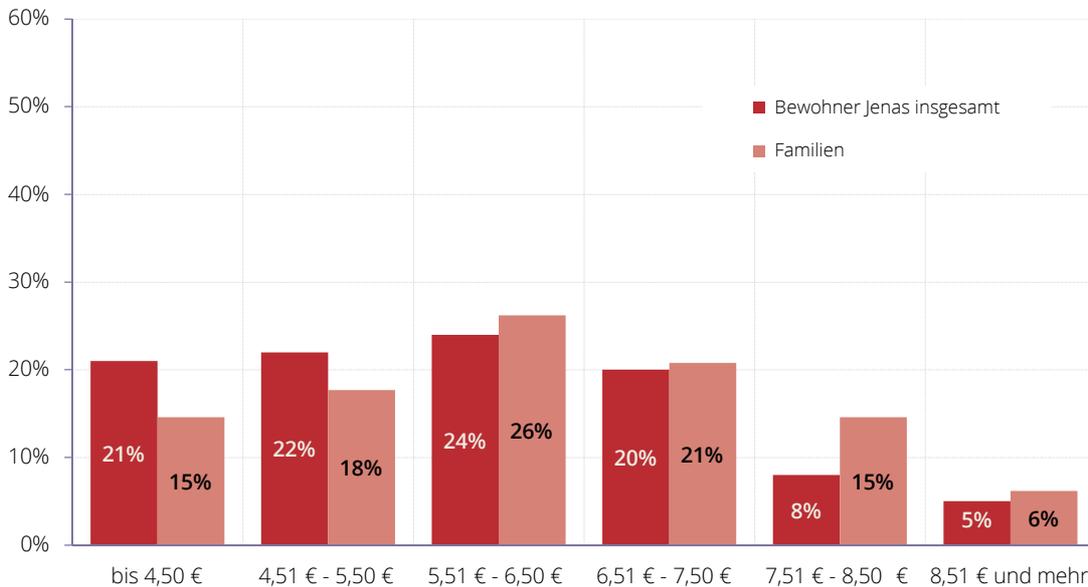
Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

⁸ S. Statistisches Bundesamt, 2015: Haushalte und Familien Ergebnisse des Mikrozensus 2014..
⁹ Die Wohnkaufkraft basiert auf dem gewichteten haushaltsgrößenspezifischen Äquivalenzeinkommen, das in Anlehnung an die OECD gebildet wird. Dabei wird hier weniger als 70 % des Durchschnitts als niedrig und mehr als 150 % des Durchschnitts als hoch definiert.

Die **Mietbelastungs**quote der Familien entspricht mit 31 % ungefähr dem Jenaer Durchschnitt (32 %). Allerdings geben Alleinerziehende in Jena im Durchschnitt bis zu 41 % des

Einkommens für die Miete aus, während Paare mit Kindern eine geringere Mietbelastung von 29 % haben.

ABB. 4 NETTOKALTMIETE 2011



Quelle: Stadt Jena Bewohnerbefragung 2011

Für die **Wohnsituation** der Jenaer Familien sind folgende Aspekte charakteristisch:

Laut der Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2011 wohnen rund 30 % der Familien in Jena im Eigentum, der Eigentümeranteil ist somit überdurchschnittlich hoch (Jena gesamt: 27 %). Der Eigentümeranteil unter den Alleinerziehenden ist deutlich geringer: Nur jeder zehnte Haushalt mit Alleinerziehenden wohnt im Eigentum, während es bei Paaren mit Kindern mehr als ein Drittel der Haushalte sind.

Der Wunsch nach Eigentum ist bei den Familien sehr hoch. So möchten 62 % der zur Miete wohnenden Paare mit Kindern und 55 % der Alleinerziehenden lieber im Eigentum wohnen. In Bezug auf den Haustyp bevorzugen Familien in Jena mit 31 % Altbaubestände, ein weiteres Fünftel wohnt in den Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus. Als Hausbesitzer bewohnen sie vor allem die nach 1990 entstandenen Neubaugebiete: Fast 17 % der befragten Familien

wohnen im kleinteiligen Neubau, weitere 9 % in älteren Siedlungsgebieten.

Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt bei den Alleinerziehenden 70,1 m², als Mieter verfügen sie jedoch mit 65,7 m² über noch geringere Wohnflächen. Im Vergleich dazu haben Paare mit Kindern im Durchschnitt 98,9 m² Wohnfläche zur Verfügung, als Mieter 83,3 m² und als Eigentümer sogar 129,7 m² Wohnfläche.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass beispielsweise ein Teil der Alleinerziehenden in Jena preiswertere 2- bis 3-Raum-Wohnungen in eher einfachen Wohnlagen nachfragt bzw. nachfragen muss.

Das Wohnungsangebot in Jena ist aufgrund seiner Größenstruktur (Anzahl der Räume) grundsätzlich für verschiedene Familientypen geeignet. Auch für größere Familien stehen ausreichend Wohnungen zur Verfügung. Knapp 34 % der Wohnungen in Jena verfügen über 3 und

30 % über 4 und mehr Wohnräume (►siehe auch Kapitel A 1.2). Allerdings werden kleinere Wohnungen, die vor allem für viele Alleinerziehende von Interesse sind, auch von anderen Haushaltstypen (z. B. Paare, Studenten) stark nachgefragt.

Die im Rahmen des Monitorings erhobenen Wohnungsdaten verdeutlichen, dass weiterhin Wohnungen in allen Größenklassen (bezogen auf die Quadratmeter) und in allen Preissegmenten angeboten werden.

So war zum Jahresende 2015 mehr als die Hälfte aller Wohnungen mit einer Größe von 75-90 m² für unter 5,50 €/m² Netto-Kaltmiete vermietet, beinah 20 % sogar unter 4,50 €/m². Bei den größten Wohnungen mit über 90 m² liegt der Schwerpunkt allerdings eher im mittleren Preissegment, während nur ein Fünftel der Wohnungen zu Mieten unterhalb 5,50 €/m²

Netto-Kaltmiete vermietet sind.

Laut Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2011 zeigen sich Familien in Jena relativ zufrieden mit ihrer Wohnsituation:

Demnach sind zwei Drittel der befragten Familien (sehr) zufrieden, ein weiteres Viertel teilweise zufrieden. Nur jede zehnte Familie ist unzufrieden mit ihrer Wohnsituation, das betrifft vor allem Alleinerziehende.

Dabei werden unterschiedliche Gründe für die Unzufriedenheit angegeben: insbesondere die Art bzw. der Zustand der Wohnung (Wohnungsgröße, Zuschnitt, Modernisierungsbedarf) sowie das Wohnumfeld (v. a. Lärm). Auch die Wohnkosten (Miete bzw. Nebenkosten) stellen einen wichtigen Faktor dar. Hingegen wird das Spielplatzangebot meist als ausreichend angesehen.

FAMILIENFREUNDLICHES WOHNUMFELD

Ob eine Stadt bzw. ein Stadtteil ein familienfreundlicher Wohnort ist bzw. als solches wahrgenommen wird, hängt wesentlich von Faktoren ab, die sich nicht direkt auf die Wohnung an sich beziehen, sondern vor allem durch das Wohnumfeld bestimmt werden.¹⁰

Hierzu zählen folgende Aspekte:

- Spiel- und Freiflächen in der näheren Umgebung
- Angebot und Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen

- Freizeitangebote für Familien
- Verkehrssicherheit
- Toleranz gegenüber Kindern in der Nachbarschaft
- Andere Familien in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Finanzielle Unterstützung/Förderung von Familien

¹⁰ Siehe unter anderem. Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., 2006: Familienfreundliches Wohnen , Merkmale – Anforderungen – Beispiele.

2.5 WOHNBAUFLÄCHENANGEBOT

Seit mehreren Jahren ist Jena eine wachsende Stadt mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Das Ziel, von 2011 bis 2015 1.500 neue Wohnungen zu schaffen, wurde mit der Schaffung von 2.808 Wohnungen übererfüllt (► siehe Kapitel A 2.5.4).¹ Aber auch zukünftig werden neue Wohnbaustandorte benötigt. Dies ist jedoch nicht nur ein quantitatives Problem, sondern auch ein qualitatives, denn verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen andersartigen Wohnraum in unterschiedlichem Umfang.

Ziel der Stadt Jena ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnachfrage als auch eine ressourcenschonende Flächennutzung sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt. In diesem Sinne wurde bereits in den vergangenen Jahren eine Baulandstrategie erarbeitet, die bis 2030 potenzielle Wohnbauflächen bestimmt und eine aus der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 abgeleitete qualitativ differenzierte Nachfrage ausweist.

Die Ergebnisse wurden mit dem Wohnbauflächenbericht 2015 und der Beschlussvorlage „Wohnen in Jena 2030“ den politischen Gremien der Stadt Jena am 21.10.2015 vorgelegt. Dieser Bericht enthielt Vorschläge zu neuen, zu entwickelnden Wohnbaustandorten, die bisher noch nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen waren. Darüber kam es zu umfangreichen Diskussionen, die unter anderem darin mündeten, dass der „Regionalverband Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V.“ umfangreiche Listen alternativer Standorte vorlegte. Diese Standorte wurden durch das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt nach einem einheitlichen Schema hinsichtlich planungsrechtlicher Möglichkeiten, naturschutzrechtlicher Restriktionen und vieler weiterer Aspekte erfasst und bewertet.²

Die Ergebnisse dieser Bewertung sind in eine neuerliche Wohnbauflächenbilanz 2016 eingeflossen, in der gleichzeitig Daten der Wohnbauflächenpotenziale und der Nachfrage für das Jahr 2016 aktualisiert wurden. Diese Daten bilden zugleich die Grundlage für die Wohnbauflächenbilanz, in der die zukünftig zu erwartende Nachfrage dem derzeit vorhandenen Flächenangebot gegenübergestellt wird (► siehe Kapitel B 4).

DIEFFERENZIIERTES WOHNBAUFLÄCHENANGEBOT IN JENA

In Fortsetzung des langjährigen Wohnbauflächen-Monitorings wurden 2016 erneut die aktuellen bzw. potenziell bebaubaren Wohnbauflächen sowie Baulücken erfasst und hinsichtlich ihres planungsrechtlichen Status, der zeitlichen Verfügbarkeit sowie des potentiellen Marktsegmentes qualitativ bewertet. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ergibt sich das tatsächlich

am Markt verfügbare Wohnbauflächenangebot. Dieses umfasst kurzfristig Flächen für 1.329 bis 1.429 Wohnungen und langfristig weitere Flächen für 1.226 bis 1.282 Wohnungen. Darüber hinaus besteht ein zusätzliches Potenzial für 1.464 Wohnungen. Die Zielstellung, bis 2015 1.500 Wohnungen zu schaffen, wurde mit 2.808 deutlich übererfüllt.

¹ Vgl. Stadtratsbeschluss „Wohnen in Jena“ vom 30.06.2011

² Siehe Berichtsvorlage Nr. 16/0831-BE „Ergebnis der Prüfung der Flächen des Regionalverbandes Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V.“ vom 18.05.2016.

VORGEHENSWEISE UND DEFINITIONEN

Zentrale Grundlagen der Wohnbauflächenbilanz sind die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, die Wohnungsmarktanalysen, die Zuordnung zu Marktsegmenten im Zuge des „Monitorings zum Stadtumbau“ sowie die GIS-basierte interne Baulückenerfassung der Stadt Jena. In einem ersten Schritt wird das Angebot in Form von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. Dabei wird nach Planungsräumen und nach planungsrechtlichem Status unterschieden.

In einem zweiten Schritt werden Annahmen zur Größenordnung der zukünftigen Nachfrage getroffen. Anschließend werden im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und Handlungserfordernisse abgeleitet. Zu unterscheiden ist zwischen kurzfristigen (2016 bis 2022) und mittel- bis langfristigen (2023 bis 2030) Zeiträumen. Zu beachten ist, dass der erste Zeitraum mit 7 Jahren etwas kürzer ausfällt als der zweite mit 8 Jahren.

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

Dabei tragen stets alle Merkmale – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition des jeweiligen Marktsegmentes bei. Teilweise rückt – wie beim preiswerten Wohnen – ein Merkmal in den Vordergrund. Aus Sicht der Stadtentwicklung können folgende vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden:

- städtisches Wohnen,
- Stadtteil-Wohnen,
- preiswertes Wohnen und
- suburbanes Wohnen.

Die einzelnen Merkmale der Marktsegmente werden ausführlich in Kapitel B 3 beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohn-trends und die demographische Entwicklung zu einer Verschiebung der Marktsegmente und einem Anstieg der Nachfrage nach dem städtischen Wohnen führen werden. Dieser Prozess ist im Wohnstadtordner Kapitel B 2 und B 3 ausführlich beschrieben. Tiefergehende Informationen zur Nachfrageentwicklung, zur Bautätigkeit, zum Wohnbauflächenangebot sowie zu den prognostischen Aussagen befinden sich ebenfalls im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist.³

Hinweis: Bei einem Vergleich zwischen den einzelnen Tabellen kann es hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten zu leichten Abweichungen von ein oder zwei Einheiten kommen, die auf rechnungsbedingte unterschiedliche Rundungen zurückzuführen sind.

³ Siehe unter: http://www.jena.de/de/leben/wohnen_bauen/361140

2.5.1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und des „Monitorings zum Stadtumbau“ werden alle bewerteten Wohnbauflächen und ihre Potenziale erfasst. Mit dem Bearbeitungsstand vom **7. März 2016** umfassen sie in der Summe 112,89 ha noch freie, bebaubare Flächen, auf denen rechnerisch ca. 3.620 Wohneinheiten errichtet werden können. Diese Flächen stehen allerdings nicht alle aktuell zur Verfügung, weil sie einem unterschiedlichen **planungsrechtlichen Status** unterliegen, die im Folgenden mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet werden. Eine ausführliche Auflistung der Standorte befindet sich in Kapitel 2.5.5. Die Standorte der Gruppe A und B sind auch in der Karte Abbildung 3 dargestellt.

A Aktuell bebaubar sind die **planungsrechtlich gesicherten** Standorte (Satzung/materielle Planreife nach § 33 BauGB), die sowohl Wohnbauflächen als auch zu einem geringen Teil gemischte Bauflächen umfassen. Anfang März 2016 waren von den 121,7 ha bereits rd. 89 % bebaut, sodass noch 13,47 ha frei verfügbar sind. Darauf sind ca. 714 Wohneinheiten realisierbar, rd. 21 % davon als

kleinteilige Bebauung. Annähernd die Hälfte dieser Flächenpotenziale befindet sich im Planungsraum Nord, zum Beispiel in Zwätzen-Nord, 2.BA, oder in Löbstedt, Camburger Straße. Weitere nennenswerte freie Wohnbauflächen sind auch in den Ortschaften und hier insbesondere in Münchenroda oder Isserstedt zu finden.

B Darüber hinaus ist weiterer Wohnungsbau auf insgesamt 35,62 ha (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) **geplant**. Dafür besteht derzeit noch kein verbindliches Baurecht, mit den bauleitplanerischen Verfahren wurde aber bereits begonnen. Insofern stellen diese ein mittel- beziehungsweise längerfristig verfügbares Wohnbauflächenpotenzial dar. Auf den geplanten Wohnbauflächen sind rd. 1.442 Wohneinheiten vorgesehen, ungefähr 83 % davon als mehrgeschossige Bebauung. Etwas mehr als die Hälfte dieser Wohnungen konzentrieren sich im Planungsraum Nord. Nennenswerte Flächenreserven sind auch im Planungsraum West/Zentrum und in Ost zu finden.

ABB. 1 FREIE FLÄCHEN UND REALISIERBARE WOHN EINHEITEN AUF BEWERTETEN WOHNBAUFLÄCHEN

Planungsraum	A planungsrechtlich gesicherte Standorte		B geplante Standorte		C + D FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen		E übergeleitete Bebauungspläne		Summe	
	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha	Anzahl WE	Fläche in ha
West/Zentrum	0	0	314	7,97	305	6,43	87	2,79	706	17,19
Nord	534	6,63	750	10,63	45	1,23	0	0	1329	18,49
Ost	53	2,06	250	9,6	467	34,51	209	9,58	979	55,75
Winzerla	3	0,16	30	1,76	30	0,82	0	0	63	2,74
Lobeda	0	0	22	0,93	265	5,13	0	0	287	6,06
Ortschaften	124	4,62	76	4,73	56	3,31	0	0	256	12,66
Gesamt	714	13,47	1.442	35,62	1.168	51,43	296	12,37	3.620	112,89

Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Berechnungen: TIMOUROU

C + D Die **FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen** umfassen zum einen Flächen mit einem Volumen von 39,13 ha, die bereits im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, für die aber noch kein bauleitplanerisches Verfahren begonnen wurde. Diese Flächen befinden sich zu drei Vierteln im Planungsraum Ost. Zum anderen umfassen sie mögliche zusätzliche Standorte in der Größenordnung von 12,30 ha, für deren Nutzung jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wäre. Sie wurden teilweise bereits durch das Gartenentwicklungskonzept⁴ zur Umnutzung für Wohnbauzwecke vorgesehen beziehungsweise wurden im Zuge der Prüfung der Alternativvorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner e. V.: als geeignet bewertet. Die FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen sind nur potenzielle Wohnbauflächen; sie stehen derzeit – aufgrund fehlender Baurechte und mangelnder Erschließung – dem Markt nicht zur Verfügung. Aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte ist auch nicht davon auszugehen, dass alle Potenzialflächen tatsächlich bis 2030 mobilisiert werden können.

E Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Gebiete mit **übergeleiteten Bebauungsplänen** dar. Es handelt sich dabei um Standorte, die in den 1930er Jahren beplant, aber seitdem nur teilweise bebaut wurden. 1991 wurde die rechtliche Überleitung der Bebauungspläne beschlossen. Sie müssen nach heutiger Rechtslage als qualifizierte Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Allerdings entsprechen sie nicht in allen Teilen den Anforderungen der aktuellen Thüringer Bauordnung (unter anderem reichen die Abstandsflächen nicht aus). Dadurch wird derzeit die Erschließung und Vermarktung der Flächen bis zum Zeitpunkt einer abschließenden Regelung erheblich erschwert. Zugleich hemmen die meist kleinteiligen Eigentümerstrukturen eine rasche Aktivierung dieser Flächen. Die übergeleiteten Bebauungspläne umfassen 68,45 ha, von denen rd. 82 % bereits bebaut sind. Auf den verbleibenden freien Flächen von 12,37 ha sind mindestens 296 weitere Wohneinheiten möglich, etwas mehr als die Hälfte (55 %) davon als kleinteilige Bebauung.

ABB. 2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND PLANUNGSRÄUMEN
(Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Planungsraum	Städtisches Wohnen		Stadtteil-Wohnen		Preiswertes Wohnen		Suburbanes Wohnen	
	A + B	C + D + E	A + B	C + D + E	A + B	C + D + E	A + B	C + D + E
West/Zentrum	264	275	50	22	0	0	0	95
Nord	0	0	1.175	45	0	0	109	0
Ost	100	240	117	187	0	0	86	249
Winzerla	0	0	0	0	0	30	33	0
Lobeda	0	0	16	265	6	0	0	0
Ortschaften	0	0	0	0	0	0	200	56
Gesamt	364	515	1.358	519	6	30	428	400

Erläuterung: **A:** planungsrechtlich gesicherte Standorte; **B:** geplante Standorte; **C:** FNP-Vorbehaltsflächen; **D:** zusätzliche Potenzialflächen; **E:** übergeleitete Bebauungspläne

Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Berechnungen: TIMOUROU

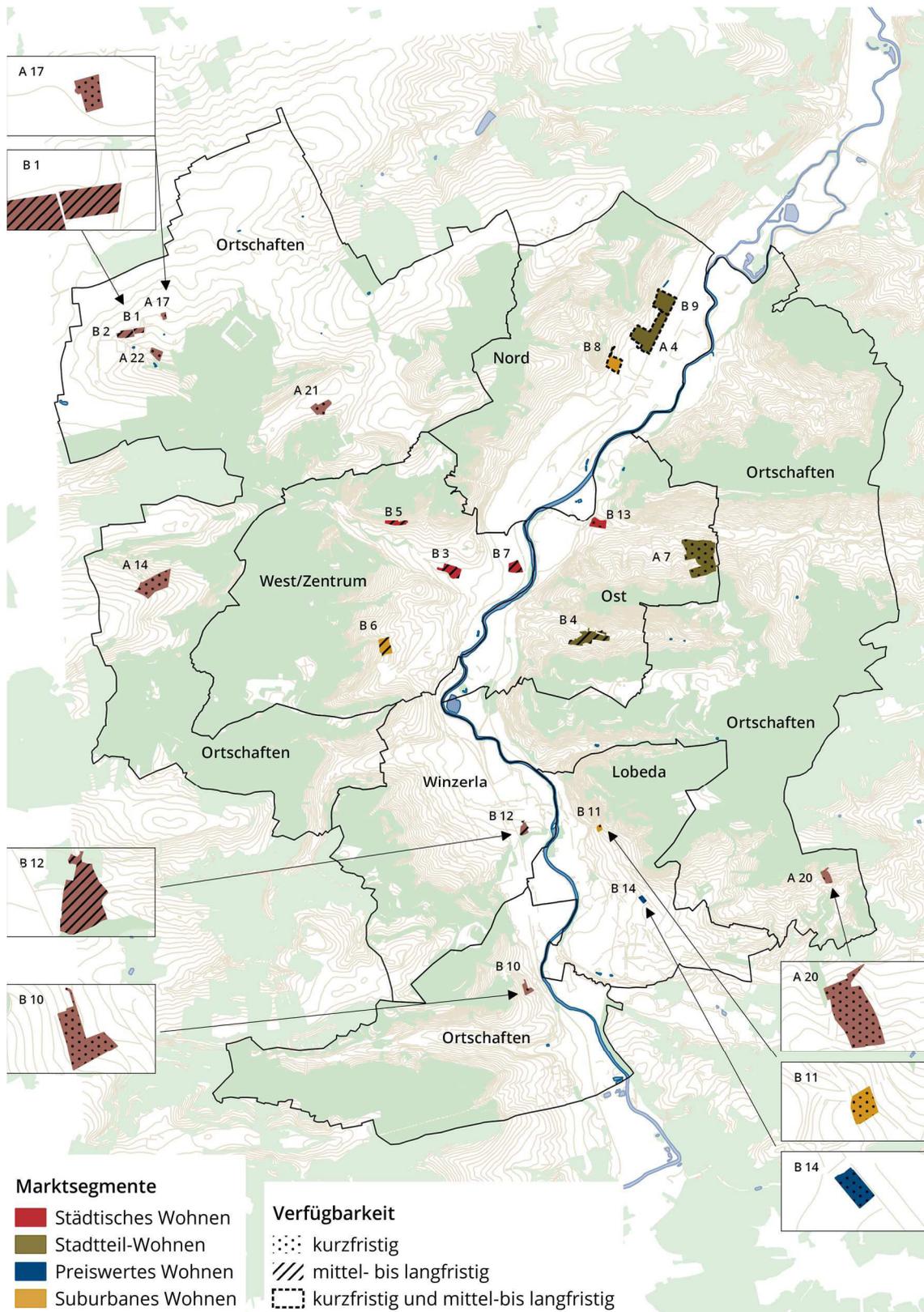
⁴ Vom Stadtrat am 11.09.2013 beschlossen.

Neben dem planungsrechtlichen Status verdeutlicht eine Differenzierung nach **Marktsegmenten** (► siehe Kasten Vorgehensweise und Definitionen) die qualitativen Unterschiede hinsichtlich Lage- und Wohnwertmerkmalen der einzelnen Standorte. Bewertet wurde dabei das Potenzial für ein jeweiliges Marktsegment, das die Fläche bietet.

Bezogen auf die insgesamt möglichen 3.620 Wohneinheiten entfällt die Hälfte auf das Marktsegment des **Stadtteil-Wohnens**, davon wiederum befinden sich fast drei Viertel auf planungsrechtlich gesicherten oder geplanten Standorten, die sich zum größten Teil im Planungsraum Nord befinden. Dem **städtischen Wohnen** können ein Viertel der Wohneinheiten zugeordnet werden, wobei hier der Schwerpunkt im Planungsraum West/Zentrum liegt. Zu rd. 60 % sind diese Flächen jedoch noch nicht planungsrechtlich gesichert oder geplant. Im Marktsegment des **suburbanen Wohnens** sind 828 Wohneinheiten möglich, wobei sich diese vor allem in den Ortschaften, aber auch im Planungsraum Ost befinden werden.

Bei den Standorten im Marktsegment des **preiswerten Wohnens** handelt es sich um Flächen mit einfacher Wohnlagenqualität, bei denen sich nur unterdurchschnittliche Mieten erzielen lassen. Dies ist im aktuellen Jenaer Mietpreisgefüge mit frei finanziertem Wohnungsbau nicht wirtschaftlich, weswegen nur zwei kleinere Flächen in Winzerla und Lobeda mit zusammen 36 Wohneinheiten aufgenommen wurden (Kastanienstraße und Hugo-Schrade-Straße). Diese Definition des preiswerten Marktsegmentes bezieht sich also auf das Grundstück und nicht auf den Mietpreis und ist nicht zu verwechseln mit preiswerten Wohnungen im Bestand und auch nicht mit gefördertem sozialen Wohnungsneubau. Denn bei Neubau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, ist die Förderung unabhängig von Standort und Lagequalität. Oder anders ausgedrückt: Auf Flächen des städtischen Marktsegmentes und des Stadtteil-Wohnens können sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen entstehen.

ABB. 3 PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE UND GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHEN*



* Nur Standorte mit mehr als 10 % freiem Potenzial; zu den einzelnen Flächen siehe auch die Tabellen in Abschnitt 2.5.5.

Um eine Wohnungsbautätigkeit zu ermöglichen und somit die Nachfrage im Stadtgebiet zu befriedigen, ist nicht nur relevant, wie viele Flächen ausgewiesen sind, sondern auch, wie viele tatsächlich konkret für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Deren **Verfügbarkeit** hängt vom bereits oben beschriebenen planungsrechtlichen Status, aber auch von der Erschließung, Eigentumsverhältnissen oder von individuellen Gründen wie zum Beispiel der Insolvenz eines Bauträgers ab. Deswegen bewertete Timourou die Wohnbauflächen in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung | Stadtplanung hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit der Vermarktung und stuft sie ein als kurzfristig (2016 bis 2022) sowie mittel- bis langfristig (2023 bis 2030) verfügbar. Dabei entfielen einige größere Standorte, deren Realisierung in mehreren Bauabschnitten erfolgen soll, auf beide Zeitabschnitte (►siehe Tabelle in Abschnitt 2.5.5).

Wie in Abbildung 4 dargestellt, wird deutlich, dass für den kurzfristigen Zeitraum bis 2022 ein Drittel der potenziell möglichen Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich vor allem um das Marktsegment des Stadtteil-Wohnens und um Flächen im Planungsraum Nord. Im Marktsegment des städtischen Wohnens sind mit 100 Wohneinheiten nur wenig neue, kurzfristig mobilisierbare Wohnbauflächen dargestellt. Zwei Drittel der Flächen stehen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung. Dabei handelt es sich um geplante Standorte (B) mit 895 Wohneinheiten, um übergeleitete Bebauungspläne (E) mit 169 Wohneinheiten, aber größtenteils um Standorte auf den FNP-Vorbehalts- und Potenzialflächen (C und D) mit 1.168 Wohneinheiten – letztere sind allerdings wie beschrieben Flächen, deren tatsächliche Realisierungschance derzeit unklar ist.

ABB. 4 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH MARKTSEGMENT UND ZEITRÄUMEN (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Marktsegment	kurzfristig (2016-2022)	mittel- bis langfristig (2023-2030)	Gesamt (A bis E)
Städtisches Wohnen	100	779	879
Stadtteil-Wohnen	871	1.006	1.877
Preiswertes Wohnen	6	30	36
Suburbanes Wohnen	225	603	828
Gesamt	1.202	2.418	3.620

Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Berechnungen: TIMOUROU

2.5.2 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken im bebauten Zusammenhang hinzu. Diese werden weitgehend mit der städtischen Baulückenerfassung aufgenommen (►siehe Informationskasten Baulückenerfassung). Zum Stichtag 08.04.2016 wurden in Jena 495 Baulücken-Grundstücke verzeichnet, auf denen theoretisch 1.001 bis 1.378 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Bei den Alternativvorschlägen des Regionalverbandes der Kleingärtner, die als

geeignet bewertet wurden, handelt es sich gleichfalls durchweg um Baulücken. Diese sind nun alle in der Baulückenerfassung enthalten. In den Baulücken sind zu 60 % Wohnungen im Geschosswohnungsbau und zu 40 % in kleinteiliger Bebauung möglich. Sie verteilen sich auf alle Planungsräume, wobei die meisten Baulücken in den Ortschaften und in West/Zentrum, die geringste Anzahl in Winzerla und Lobeda erfasst wurden. Die größten Potenziale für den kleinteiligen Wohnungsbau befinden sich in den

Ortschaften (►siehe Abbildung 5). Eine Differenzierung nach Marktsegmenten verdeutlicht, dass rd. 40 % der möglichen Wohneinheiten dem städtischen Wohnen, ein Drittel dem suburbanen Wohnen und ein weiteres Viertel dem Stadtteil-Wohnen zugeordnet werden können.

Mit der Baulückenerfassung werden auch Mobilisierungshemmnisse erfasst. Die Hemmnisse beziehen sich auf die beschränkte Bebaubarkeit der Baulücke: entweder aus objektiven Gründen etwa einer fehlenden Erschließung oder aus subjektiven Gründen des Eigentümers, der das Grundstück beispielsweise vererben oder nicht bebauen möchte. Diese Gründe führen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass nur ein Teil des Baulückenpotenzials im Betrachtungszeitraum bis 2030 tatsächlich auf den Markt kommt. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre in Jena können Realisierungsquoten abgeleitet

werden, die entsprechend der unterschiedlichen Problematik der Baulücken differenziert sind mit:

- 34 Bauflächen mit einem Potenzial von ca. 196 bis 295 Wohneinheiten befinden sich **in den Sanierungsgebieten**. Sie sind hauptsächlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Baulücken unterliegen einer relativ hohen Mobilisierbarkeit, denn aufgrund der möglichen finanziellen Fördermöglichkeiten in diesen Gebieten können hier günstigere Finanzierungsvoraussetzungen angenommen werden. Daher wird die Mobilisierbarkeit auf bis zu 40 % für den kurzfristigen und weitere 30 % für den mittel- bis langfristigen Zeithorizont geschätzt.
- **Außerhalb der Sanierungsgebiete** wurden bei 410 Bauflächen mit 655 bis 888 potenziellen Wohneinheiten **objektive Mobilisierungsschwierigkeiten** unterschiedlicher Art erfasst, was rd. 80 % aller Baulückenpotenziale entspricht. Hier können lediglich Mobilisierungsgrade von 20 % für den kurzfristigen und 15 % für den mittel- bis langfristigen Betrachtungszeitraum angenommen werden.

BAULÜCKENERFASSUNG

2008 nahmen Mitarbeiter des Dezernats Stadtentwicklung erstmalig eine Erfassung von Baulücken vor, schätzten diese planungsrechtlich vorläufig ein und dokumentierten sie in einer GIS-basierten Baulückenerfassung. Sie enthält Informationen zum Eigentum, zur aktuellen Nutzung der Fläche, zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten oder auch den Umsetzungshemmnissen. Um weitere Grundlageninformationen zu gewinnen, erfolgte 2011 eine Befragung der Eigentümer von potenziellen Baulückengrundstücken. Weil die Baulückenerfassung auch eine stärkere Aktivierung und Mobilisierung des Grundstücksmarktes anstoßen soll, sind ab 2014 gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ausgewählte Informationen auch online auf der Internetseite der Stadt Jena abrufbar (►siehe www.jena.de/baulandkaster). Anschließend wurden die Baulücken den verschiedenen Marktsegmenten zugewiesen.

Die Baulückenerfassung wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert. So sind auch einige der alternativen Vorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner als Baulücken aufgenommen worden. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Nachmeldungen von Baufertigstellungen, die oft mit deutlicher Zeitverschiebung stattfindet, einige Baulücken zum Zeitpunkt der Datenabfrage bereits bebaut sind beziehungsweise gerade bebaut werden. Außerdem sind bei einigen Grundstücken vertiefende Prüfungen dahingehend notwendig, ob sich die Flächen für eine Bebauung überhaupt eignen - zum Beispiel hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung. Daher können zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in den Mengengerüsten möglich werden, die bei der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt werden können.

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

Planungsraum	Städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Preiswertes Wohnen	Suburbanes Wohnen	Gesamt
West/Zentrum	237 - 305	65 - 107	-	6 - 47	308 - 458
Nord	119 - 140	21 - 38	-	68 - 117	208 - 295
Ost	78 - 99	72 - 76	-	10 - 13	160 - 188
Winzerla	-	39 - 64	-	47 - 53	86 - 117
Lobeda	-	37 - 52	13 - 14	-	50 - 66
Ortschaften	-	-	-	189 - 254	189 - 254
Gesamt	434 - 544	234 - 337	13 - 14	320 - 483	1.001 - 1.378

Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Berechnungen: TIMOUROU

Nur bei insgesamt 51 Potenzialflächen außerhalb der Sanierungsgebiete mit 150 bis zu 195 möglichen Wohneinheiten wurden derzeit **keine erkennbaren objektiven Mobilisierungsschwierigkeiten** erfasst. Wie jedoch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2011 gezeigt haben, verhindern auch weitere subjektive Gründe die Mobilisierbarkeit der Grundstücke für den Wohnungsbau. So werden zum Beispiel rd. 41 % der Flächen als Garten genutzt, den die meisten Eigentümer nicht bebauen möchten. Allerdings steht bei einigen Potenzialflächen ein Eigentümerwechsel durch Vererben oder Verkauf an. Das kann einerseits dazu beitragen, dass die Mobilisierbarkeit steigt. Andererseits ist auch eine geringere Mobilisierbarkeit dieser Flächen möglich, wenn die neuen Grundstückseigentümer keine konkreten Verwertungsabsichten haben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass jeweils 30 % dieser Grundstücke im

kurzfristigen beziehungsweise im mittel- bis langfristigen Zeitraum mobilisiert werden können.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit der Baulückengrundstücke ist somit anzunehmen, dass mit maximal rd. 350 möglichen Wohneinheiten ein Viertel der vorhandenen Wohnbaupotenziale im bebauten Zusammenhang bis 2022 mobilisierbar ist. Ein großer Teil dieser Potenziale befindet sich in den Sanierungsgebieten. Bis zu rd. 200 weitere mögliche Wohneinheiten sind bis 2030 mobilisierbar (►siehe Abbildung 6). Höhere als die hier angenommenen Mobilisierungsquoten sind zwar denkbar, hängen jedoch stark von den Eigentümerinteressen sowie der Gesamtmarktentwicklung ab und bedürfen erheblicher Aktivierungstätigkeiten. Die tatsächliche Aktivierung sollte daher im Zuge des Monitorings weiter evaluiert werden:

ABB. 6 ANGEBOT AN ERFASSTEN BAULÜCKEN NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKEIT (Anzahl realisierbarer Wohneinheiten)

Marktsegment	erfasste Baulücken		realisierbare Wohneinheiten		
	Anzahl Potenzialflächen	Anzahl Wohneinheiten	kurzfristig (2016-2022)	mittel- bis langfristig (2023-2030)	Gesamt
Städtisches Wohnen	112	434 - 544	123 - 157	68 - 87	191 - 244
Stadtteil-Wohnen	156	234 - 337	54 - 78	33 - 47	86 - 125
Preiswertes Wohnen	13	13 - 14	3	2	4
Suburbanes Wohnen	214	320 - 483	75 - 116	43 - 66	118 - 181
Gesamt	495	1.001 - 1.378	254 - 354	145 - 201	400 - 555

Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Berechnungen: TIMOUROU

2.5.3 GESAMT-FLÄCHENANGEBOT BIS 2030

Auf den in Kapitel 2.5.1 dargestellten bewerteten Wohnbauflächen (A bis E) können insgesamt 3.620 Wohneinheiten errichtet werden, hinzu kommt ein Baulückenpotenzial von 1.001 bis 1.378 Wohneinheiten. Dieses Gesamtangebot steht dem Markt jedoch aktuell nicht vollständig zur Verfügung, so dass für die Planung bis 2030 nur die planungsrechtlich gesicherten (A) und die geplanten Standorte (B), für die noch kein verbindliches Baurecht besteht, aber für die mit den bauleitplanerischen Verfahren bereits begonnen wurde, sowie die mobilisierbaren Baulücken berücksichtigt werden können (►siehe Abbildung 7). Alle anderen Flächen sind als Potenzial zu betrachten, dessen Aktivierung jedoch besondere Mühe bedarf. Damit ergibt sich rechnerisch **ein aktuell am Markt verfügbares Angebot von 2.555 bis 2.711 möglichen Wohneinheiten**, wenn die geplanten Standorte auch alle tatsächlich realisiert werden. Gut die Hälfte der Kapazitäten befindet sich auf bis 2022 kurzfristig verfügbaren Flächen.

Bei der qualitativen Differenzierung nach Marktsegmenten ergeben sich jedoch erhebliche strukturelle Unterschiede:

- Der Schwerpunkt des Angebots liegt im Marktsegment des Stadtteil-Wohnens, dem über die Hälfte der möglichen Wohneinheiten zugeordnet werden können, was vor allem mit den großen Wohnbauflächen im Planungsraum Nord zusammenhängt (Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/Oelste, Mönchenberge, Zwätzen-Nord, 2. BA). Diese stehen zum größeren Teil kurzfristig zur Verfügung.
- Für das städtische Wohnen hingegen stehen Flächen für maximal 608 Wohneinheiten zur Verfügung, was 22 % des Gesamtangebotes entspricht. Der Anteil des kurzfristigen Angebots beträgt dabei rd. 42 %, und zwar der größere Teil in Baulücken.
- Fast ein weiteres Viertel fällt auf das Marktsegment des suburbanen Wohnens, das zu etwas mehr als die Hälfte kurzfristig sowohl auf Wohnbauflächen als auch in Baulücken erfolgen kann.

ABB. 7 AKTUELL AM MARKT VERFÜGBARES ANGEBOT NACH MARKTSEGMENT UND VERFÜGBARKEIT (Anzahl möglicher Wohneinheiten)

Marktsegment	kurzfristig (2016-2022)			mittel- bis langfristig (2023-2030)		
	Wohnbauflächen (A + B)	Baulücken	Gesamt	Wohnbauflächen (A + B)	Baulücken	Gesamt
Städtisches Wohnen	100	123 - 157	223 - 257	264	68 - 87	332 - 351
Stadtteil-Wohnen	744	54 - 78	798 - 822	614	33 - 47	647 - 661
Preiswertes Wohnen	6	3	9	0	2	2
Suburbanes Wohnen	225	75 - 116	300 - 341	203	43 - 66	246 - 269
Gesamt	1.075	254 - 354	1.329 - 1.429	1.081	145 - 201	1.226 - 1.282

Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Berechnungen: TIMOUROU

Neben dem aktuell am Markt verfügbaren Angebot sind weitere **zusätzliche Flächenangebote** mit einem rechnerischen Potenzial von 1.464 Wohneinheiten möglich. Dazu ist eine Aktivierung der Potenziale der FNP-Vorbehaltsflächen (C), der weiteren Potenzialflächen (D) und der übergeleiteten Bebauungspläne (E. ►siehe Abbildung 1). erforderlich. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Flächen wegen des erforderlichen Planungsvorlaufs und der Erschließung überwiegend erst mittel- bis langfristig dem Markt zur Verfügung stehen können. Dar-

über hinaus ist es aufgrund zahlreicher Nutzungskonflikte fraglich, ob einige Standorte überhaupt im Betrachtungszeitraum bis 2030 aktiviert werden können. Nach Marktsegmenten verteilt sich dieses Potenzial auf ca.

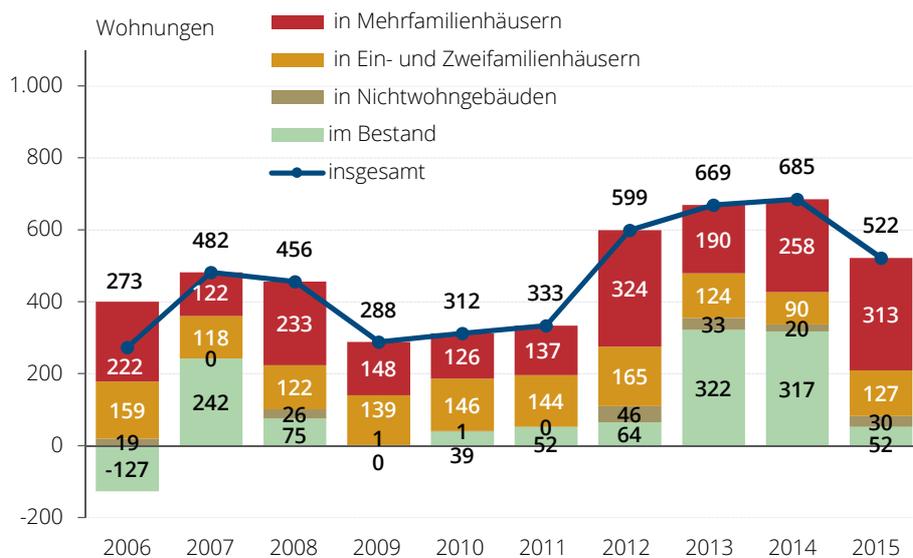
- 515 mögliche Wohneinheiten für das städtische Wohnen,
- 519 Wohneinheiten im Stadtteil-Wohnen,
- 30 Wohneinheiten im preiswerten Segment sowie
- 400 Wohneinheiten für das suburbane Wohnen.

2.5.4 1.500 NEUE WOHNUNGEN FÜR JENA

Es ist für Wohnungsmärkte typisch, dass die Bautätigkeit in Zyklen verläuft und auf steigende Nachfrage verzögert reagiert. Dies war auch in Jena in den vergangenen Jahren so. Nachdem Anfang des Jahrtausends mit dem Stadtumbau die Leerstände abgebaut und der Wohnungs-

markt konsolidiert wurden, ist seit 2008/09 die Nachfrage wieder deutlich angestiegen. Dies hat zu Anspannungstendenzen geführt, was wiederum eine verstärkte Bautätigkeit initiierte, die seit 2012 in erhöhten Baufertigstellungen mündete.

ABB. 8 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2006 BIS 2015



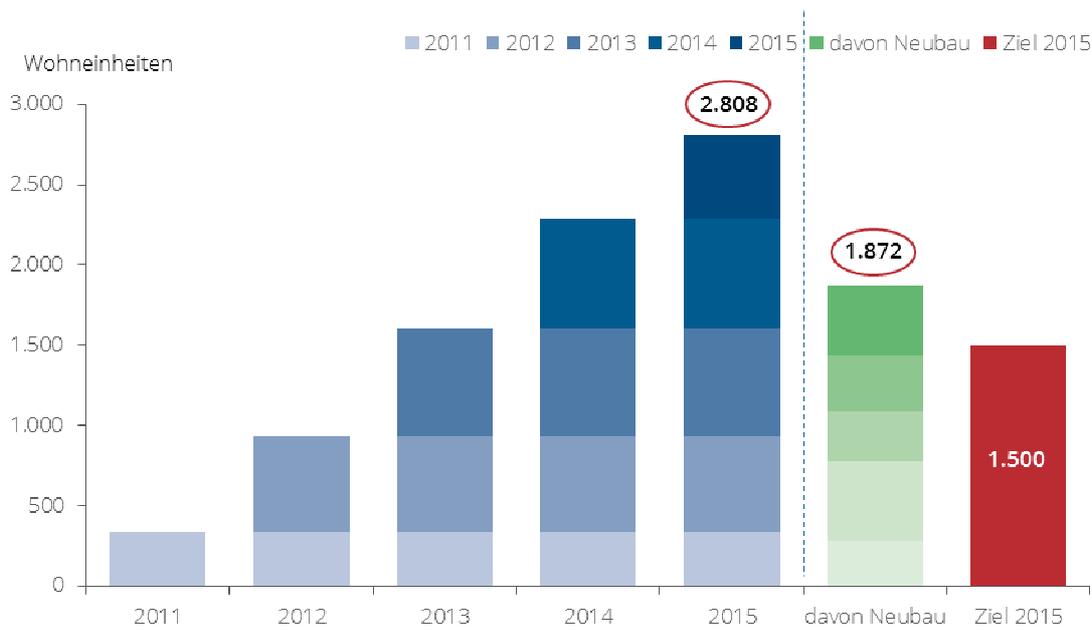
Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Darstellung: TIMOUROU

Zur hohen Baufertigstellungsrate beigetragen hat auch die angebotsorientierte Wohnbauflächenpolitik der Stadt Jena, die sich mit dem Stadtratsbeschluss vom 30.06.2011 das Ziel gesetzt hat, durch eine verstärkte Flächenmobilisierung die Entstehung von 1.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2015 zu realisieren. Für die bloße Zielerreichung wären durchschnittlich 300 neue Wohnungen pro Jahr erforderlich gewesen. Wie die Abbildung 9 verdeutlicht, wurde diese Zahl seit 2011 jährlich deutlich überschritten. So sind insgesamt in den Jahren 2011 bis 2015 bereits 2.808 Wohnungen fertiggestellt worden, wobei insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern zur erhöhten Baufertigstellung beigetragen hat. Aber auch durch die Umnutzung des ehemaligen Arbeits- und Finanzamtes zu Wohnungen in Lobeda (Fritz-Ritter-Str.) und weitere kleinerer Maßnahmen im Bestand vergrößerte sich das Wohnungsangebot. Doch selbst bei der ausschließlichen Berücksichtigung von Neubauten wurde das gesetzte Ziel erreicht, denn seit 2011 wurden insgesamt 1.872

Wohnungen neu errichtet. Insgesamt hat sich also die Strategie einer angebotsorientierten Flächenmobilisierung bewährt, um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.

Im Sinne der oben erwähnten Wohnungsmarktzyklen kann festgestellt werden, dass im gleichen Zeitraum seit 2011 bis Ende 2015 die Bevölkerungszahl um 3.300 Einwohner gestiegen ist. Bei einer aktuell in Jena statistisch feststellbaren durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt ergibt dies rd. 1.850 zusätzliche Haushalte. Da knapp 1.000 Wohnungen mehr gebaut worden sind, hat dies zu einer deutlichen Entspannung des Wohnungsmarktes geführt. Dies zeigt sich auch in der aktuellen Leerstandsquote von 2 % (2015), die im Prinzip der erforderlichen Fluktuationsreserve entspricht. Hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsbedarfs muss also nicht mehr von einem Nachholbedarf ausgegangen werden.

ABB. 9 BAUFERTIGSTELLUNGEN UND ZIELERREICHUNG



Quelle: FB Stadtentwicklung | Stadtplanung, Berechnungen: TIMOUROU

2.5.5 TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGSSTAND

Abkürzungen

WE	Wohneinheit
KH	Häuser mit ein oder zwei Wohnungen
MFH	Häuser mit drei und mehr Wohnungen
BBP	Bebauungsplan
VBB	Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zeitraum:

K	kurzfristig (2016-2022)
L	mittel- bis langfristig (2023-2030)

Marktsegmente (► siehe Kapitel B 3).

A	städtisches Wohnen
B	Stadtteil-Wohnen
C	preiswertes Wohnen
D	suburbanes Wohnen

A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 1	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 1.+2. BA", WA	10,2	10,2	0,0	440	440	0	0	0	k	D	Rechtskraft der 1. Änderung: 2000 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 2	Nord	Zwätzen/ BBP "Himmelreich 3. BA", WA	3,1	3,0	0,1	71	70	1	1	0	k	D	Rechtskraft 2002 Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 3	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 1. BA", WA	2,9	2,8	0,1	99	94	5	5	0	k	D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant. Neben KH, DH und RH ist ein Kindergarten auf dem Plangelände errichtet worden.
A 4	Nord	Zwätzen/ BBP "Zwätzen-Nord 2. BA", WA/MI	8,1	2,1	6,0	623	125	498	33	465	k	B + D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB, Reduzierung des Gewerbeanteils ist gem. Stadtratsbeschluss v. 08.06.2005 erfolgt; auf MI-Fläche ist Handelseinrichtung für täglichen Bedarf errichtet worden; gegenwärtig erfolgt die weitere Überarbeitung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Potenziale für Wohnungsbau
		davon Teilfläche 1	1,6	0,4	1,2	158	125	33	33	0	k	D	
		davon Teilfläche 2	3,9	1,0	2,9	279	0	279	0	279	k	B	
		davon Teilfläche 3	2,6	0,7	1,9	186	0	186	0	186	L	B	
A 5	Nord	Löbstedt/ BBP "Camburger Straße, Teil 1", WA/MI	18,0	17,6	0,4	1.214	1.184	30	20	10	k	B	Rechtskraft der 1. Änderung: 2013; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 6	Ortschaften	Kunitz/ BBP "Kochsgraben/ Spielberg", WA	7,0	6,6	0,5	114	106	8	8	0	k	D	Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss der zweiten einfachen Änderung am 19.03.2008; alle Erschließungsanlagen sind hergestellt.
A 7	Ost	Weningenjena/ BBP "Fuchslöcher 2. BA", WA	11,8	9,7	2,1	267	214	53	33	20	k	B + D	Satzungsbeschluss v. 18.01.2006, Rechtskraft 2006; Freie Potenziale bestehen nur noch im südlichen und nordwestlichen Teil.
		davon Teilfläche 1	10,9	9,0	1,9	246	197	49	30	18	k	B	
		davon Teilfläche 2	0,9	0,8	0,2	21	17	4	3	2	k	D	
A 8	Ortschaften	Wogau/ BBP "Auf dem Mittelfeld", WA	5,1	5,0	0,0	173	172	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung seit 19.02.2003;
A 9	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "In den Fichtlerswiesen", WA, WR/ SO	3,1	2,9	0,2	50	47	3	3	0	k	D	Inkrafttreten am 02.05.2005; nördlicher Teil: für Ansiedlung wissenschaftlicher Forschungsinstitute bereitgestellt
A 10	Winzerla	Gemarkung Ammerbach/ BBP "Im Hahnengrund", WA, WR/ SO	4,3	4,3	0,0	139	139	0	0	0	k	B + D	Rechtskraft 1997, Rechtskraft 1. wesentliche Änderung 2002, ausgewiesene Sondergebietsflächen (wissenschaftliche Forschungsinstitut) sind noch unbebaut
A 11	Ortschaften	Ilmritz/ BBP "In den halben Äckern", WA	7,2	7,1	0,1	148	146	2	2	0	k	D	Rechtskraft 1999, Gebiet ist voll erschlossen
A 12	Ortschaften	Drackendorf/ BBP "Oberer Freiberg", WA	3,2	3,2	0,0	69	69	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2000; kein Potenzial mehr
A 13	Ortschaften	Drackendorf/ BBP "Der König", WR	3,0	3,0	0,0	49	49	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2001; kein Potenzial mehr

A PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
A 14	Ortschaften	Münchenroda/ BBP "Im Oberfelde", WA, WR (mit Münchenrodaer Str.)	5,6	4,1	1,6	160	101	59	11	48	k	D	Rechtskraft 1. Änderung 1997, 2. Änderung Teilbauabschnitt Münchenrodaer Straße: Rechtskraft 1997; Im MI-Bereich im Süden bestehen noch wenige freie Flächen.
A 15	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Lindenpark WR2", WR	2,0	1,9	0,1	76	75	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 2005; Gebiet ist voll erschlossen
A 16	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Vor der Linde", WR	0,5	0,4	0,0	9	8	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1994; Gebiet ist voll erschlossen; ausschließlich KH zulässig
A 17	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Überm Anger an der Straße", WA	0,2	0,1	0,1	4	3	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen
A 18	Ost	Weningenjena/ BBP "Sophienhöhe", WA	3,2	3,2	0,0	97	97	0	0	0	k	B	Abwägungsbeschluss u. formelle Planreife nach § 33 BauGB; 3. Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan vom 28.10.2005 kein Potenzial mehr
A 19	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Im Wasserlauf", WA, WR	18,3	17,6	0,6	649	634	15	9	6	k	D	Rechtskraft (4. Änderung) 2005 mit der Umwidmung der verbliebenen MI-Fläche zu WA; Die Bebauung ist zu einem großen Teil abgeschlossen, nur vereinzelt sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden.
A 20	Ortschaften	Ilmnitz/ BBP "Am Anger", WA	1,2	0,6	0,6	35	15	20	11	9	k	D	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012 im Stadtrat Die Fläche ist erschlossen und mit der Bebauung begonnen worden.
A 21	Ortschaften	Cospeda/ BBP "Hinter dem Unterdorf", WA	1,3	0,7	0,7	12	6	6	6	0	k	D	Rechtskraft 1994; nur straßenbegleitende Entwicklung angestrebt
A 22	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "In den Dorfwiesen Solida"	1,1	0,7	0,4	35	25	10	2	8	k	D	Rechtsverbindlich seit 24.03.1993; Gebiet ist vom Vorhabenträger nur tw. erschlossen und bebaut worden, mögliche Lückenschließung
A 24	West/ Zentrum	VBB "Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade"	0,1	0,1	0,0	0	0	0	0	0	k	A	Satzungsbeschluss vom 14.11.2012
A 25	West/ Zentrum	VBB "Friedensbergterrassen"	1,4	1,4	0,0	96	96	0	0	0	k	B	räumliche Teilfläche innerhalb des übergeleiteten Bebauungsplanes Galgenberg (siehe Tab. E)
Summe			121,68	108,21	13,47	4.629	3.915	714	148	566	-	-	-

B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
B 1	Ortschaften	Isserstedt/BBP "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", WR	1,2	0,0	1,2	30	0	30	30	0	L	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 2	Ortschaften	Isserstedt/ BBP "Am Kapellendorfer Weg", MI	2,4	0,0	2,4	26	0	26	26	0	L	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994; bauleitplanerisches Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung
B 3	West/Zentrum	Gemarkung Jena/ BBP "Bachstraße"	4,1	0,0	4,1	200	0	200	0	200	L	A	Einleitungsbeschluss B-J39 "Bachstraße" vom 22.04.2015; im FNP bisher Sonderbaufläche für Forschung und Lehre; FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan; Vorbereitende Untersuchung zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes bis Ende 2016
B 4	Ost	Ziegenhain/ BBP "An der Talschule", WR	7,2	0,0	7,2	150	0	150	50	100	L	B+D	Aufstellungsbeschluss 2002; nach Offenlage von Varianten 2003: Weiterentwicklung nach Auswertung der Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung; geplante Konkretisierung des Bebauungsplanes; ggf. Durchführung von Umliegeungsverfahren erforderlich
		davon Teilfläche 1	3,3	0,0	3,3	68	0	68	23	46	L	B	
		davon Teilfläche 2	3,9	0,0	3,9	82	0	82	27	55	L	D	
B 5	West/Zentrum	Jena-West/ BBP "Dobeneckerstraße", WA	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20	20	L	A	Aufstellungsbeschluss 2003; Fläche liegt teilweise im Innenbereich; Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung ggf. Durchführung von Umliegeungsverfahren erforderlich; Verfahren ruht, überwiegende Ablehnung durch Grundstückseigentümer
B 6	West/Zentrum	Lichtenhain/ BBP "Lichtenhainer Oberweg", WA	3,1	1,4	1,7	151	101	50	22	28	L	B	Aufstellungsbeschluss 15.11.2000, Offenlage Mai 2007/ 2010; Mobilisierungshemmnisse aufgrund Vielzahl an Grundstückseigentümern mit unterschiedlichen Interessen
B 7	West/Zentrum	Jena-Zentrum/ "Inselplatz" (mit Steinweg) Jena-Zentrum/ "Inselplatz" (mit Steinweg)	0,5	0,4	0,2	77	53	24	0	24	L	A	Rahmenplan vom 25.11.2009, Aufstellungsbeschluss B-Plan: Dez. 2011, Offenlage Entwurf Frühjahr 2014; Abwägungsbeschluss B-Plan vom 14.05.2014; Feststellungsbeschluss FNP vom 22.04.2015
B 8	Nord	Zwätzen/ BBP "Wohngebiet beim Mönchenberge" (ehem. Studentenbaracken)	3,7	0,0	3,7	300	0	300	0	300	K + L	B	Aufstellungsbeschluss zum B-Plan B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge" 26.03.2014, Offenlage Entwurf 14.12.-23.12.2015 und 04.01.-29.01.2016, Offenlageschluss 2. Entwurf vom 15.06.2016
		davon Teilfläche 1	2,2	0,0	2,2	180	0	180	0	180	k	B	
		davon Teilfläche 2	1,5	0,0	1,5	120	0	120	0	120	L	B	

B GEPLANTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
B 9	Nord	Zwätzen/ BBP Neues Wohnen in Jena-Zwätzen/"Oelste"	6,9	0,0	6,9	450	0	450	70	380	K + L	B + D	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Zw 06 "Wohngebiet Am Oelste" 10.07.2013, frühzeitige Offenlage Vorentwurf : 9.11.-20.11.2015, FNP-Änderung im Parallelverfahren zu B-Plan
		davon Teilfläche 1	1,0	0,0	1,0	35	0	35	35	0	k	D	
		davon Teilfläche 2	1,0	0,0	1,0	35	0	35	35	0	L	D	
		davon Teilfläche 3	2,4	0,0	2,4	190	0	190	0	190	k	B	
		davon Teilfläche 4	2,4	0,0	2,4	190	0	190	0	190	L	B	
B 10	Ortschaften	Göschwitz/ BBP "Im Oberen Kreuze"	1,1	0,0	1,1	20	0	20	20	0	k	D	Aufstellungsbeschluss 14.11.2012
B 11	Lobeda	Lobeda-Altstadt / VBB "Wohnen am Johannisberg"	0,4	0,0	0,4	16	0	16	0	16	k	B	Aufstellungsbeschluss 13.11.2013
B 12	Winzerla	Burgau/ BBP "Altes Gut"	1,8	0,0	1,8	30	0	30	0	30	L	D	Einleitungsbeschluss B-Bu 06 "Altes Gut Burgau" 24.02.2016; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
B 13	Ost	Weningenjena/BBP "Nördlich Karl-Liebknecht-Straße"	2,4	0,0	2,4	100	0	100	0	100	k	A	Einleitungsbeschluss B-Plan B-Wj 18 "Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße" 23.03.2016
B 14	Lobeda	Lobeda-Mitte/ BBP "Kastanienstraße"	0,5	0,0	0,5	6	0	6	0	6	k	C	Aufstellungsbeschluss 22.07.1998, Satzungsbeschluss 20.06.2001; FNP-Darstellung als gemischte Baufläche; Wiederaufnahme des Verfahren St-Ratsbeschluss vom 20.05.2015; Offenlagebeschluss 2. Entwurf vom 26.08.2016
Summe			37,39	1,81	35,62	1.596	154	1.442	238	1.204	-	-	-

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
C 1	Ost	Weningenjena/ "Rahmenplan Jenzighang"	20,3	0,0	20,3	132	0	132	132	0	L	D	Vorbehaltsfläche für Wohnen entspricht Untersuchungsergebnisse des Rahmenplanes Jenzighang; auf Grundlage verbindlichen Bauleitplanung soll hier Baurecht geschaffen werden; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht auf 3,8 ha Verbandskleingärten Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung
C 2	Ost	Weningenjena/ "Am Ostfriedhof" (östlich des Friedhofes)	4,8	0,0	4,8	80	0	80	80	0	L	D	Vorbehaltsfläche dient im Sinne hangaufwärtigen Abrundung der, durch Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche; für Bebauung geeignet; gegenwärtig Gartenhäuser; das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Übereinstimmung Darstellung für Wohnen mit Landschaftsplan; zuständige Wohnungsbaugenossenschaft (Carl-Zeiss-Siedlung GmbH) über Baugrundverhältnisse informiert; Planungsinteresse besteht seit Beginn 1990er Jahre, Abstimmung auf Bedarf bezüglich Bauformen und zeitlichen Inanspruchnahme
C 3	Ortschaften	Göschwitz/ "Am Klosterweg"	2,5	0,0	2,5	50	0	50	50	0	L	D	Vorbehaltsfläche dient organischen Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße in Verbindung mit B-Plan Waldorfschule; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungspräges
C 4	Lobeda	Lobeda/ "Unter der Lobdeburg"	3,5	0,0	3,5	70	0	70	35	35	L	B	gegenwärtig private, kommunale Gärten und Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha); das am 11.09.2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept sieht Aufgabe Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor; Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit Verbandsgärten im Rahmen angestrebten verbindlichen Bauleitplanung; Fläche geeignet für kleinteilige, lockere Bebauung, schließt sich östlich an im Zusammenhang bebaute Ortslage Alt-Lobeda an, infrastrukturelle Grundausstattung gewährleistet; Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor; im Rahmen angestrebten Bauleitplanung soll vorhandene Spielplatz am Wanderparkplatz Berücksichtigung finden

TAB. C FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt*	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
C 5	Ortschaften	Closewitz/ "Ortsrand Closewitz", MI	0,9	0,0	0,9	6	0	6	6	0	L	D	im Rahmen der Integration der ländlichen Ortsteile im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen; die am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland
C 6	Ost	Weningenjena-Kernberge/ "Treunert-/ Hildebrandstraße"	3,7	0,0	3,7	15	0	15	15	0	L	D	im wirksamen FNP als Wohnbaufläche (kleinteilige Wohnbauarrondierung) dargestellt und gemäß beschlossenen Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 als Baufläche vorgesehen; Umlegungsverfahren erforderlich; Ablehnung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan durch den OTR Kernberge (Beschluss vom 08.07. 2013); zur Dokumentation des Bürgerwillens bezüglich der Bebauung s. das beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost
C 7	West/Zentrum	Jena-Zentrum/ "Eichplatz"	1,1	0,0	1,1	120	0	120	0	120	L	A	Aufstellungsbeschluss 21.07.1993, Abwägung 11.05.2011, Bürgerentscheid gegen Entwurf 2014; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 26.08.2015; St-Ratsbeschluss vom 17.03.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals
C 8	Lobeda	Lobeda-West/ "Theobald-Renner-Straße"	1,7	0,0	1,7	195	0	195	0	195	L	B	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); Erschließung und Vermarktung für MFH geeignet; städtebauliche Studie vorliegend (3/2015); Ersatz Garagen erforderlich; Altlastensanierung erforderlich (Gutachten liegt bereits vor)
C 9	Winzerla	Winzerla/ "Hugo-Schrade-Straße"	0,8	0,0	0,8	30	0	30	0	30	L	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); gut geeignet als Wohnbaufläche (Fläche wurde bereits in „Wohnbauflächenentwicklung 2014“ vom 17.04.2015 betrachtet); Ersatz Garagen erforderlich
Summe			39,13	0,00	39,13	698	0	698	318	380	-	-	

TAB. D ZUSÄTZLICHE POTENZIALFLÄCHEN

Nr.	Planungs- raum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit- raum	Markt- segment
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH		
D 1	Ost	Wenigenjena/ "Jenzigfuß"	5,7	0,0	5,7	240	0	240	40	200	L	A
D 2	West/Zentrum	Jena-West/ "Schweizerhöhe" (Kleingärten)	1,8	0,0	1,8	90	0	90	20	70	L	A
D 3	West/Zentrum	Jena-West/ "Mädertal" (Kleingärten)	2,6	0,0	2,6	60	0	60	60	0	L	D
D 4	Nord	Jena-Nord/ "Closewitzer Straße"	1,2	0,0	1,2	45	0	45	20	25	L	B
D 5	West/Zentrum	Jena-West/ "Cospedaer Grund"	1,0	0,0	1,0	35	0	35	10	25	L	D
Summe			12,30	0,00	12,30	470	0	470	150	320	-	-

TAB. E RECHTSKRÄFTIGE, ÜBERGELEITETE BEBAUUNGSPLÄNE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeitraum	Marktsegment	Verfahrensstand Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	KH	MFH			
E 1	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Südwestliche Vorstadt 2. Teil"	16,0	14,3	1,8	295	230	65	13	52	L	A	Lückenschließungen
E 2	West/Zentrum	Jena-Süd/ BBP "Galgenberg westlicher Teil"	4,4	3,4	1,0	58	36	22	12	10	k	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, [Erfassung ohne Teilfläche "Friedensbergterrassen" (siehe Tab. A)]; Der übergeleitete Bebauungsplan "Galgenberg westlicher Teil" wird im nördlichen Teil durch VBB "Friedensbergterrassen" ersetzt; Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind die Bebauung einer Teilfläche an der Friedrich-Schelling-Straße (KH und MFH) und im östlichen Teil einzelne Lückenschließungen (zum Teil unerschlossen) möglich.
E 3	Ost	Jena-Ost/ BBP "Steinborn" (östl. des Steingrabens bis Liebknecht-Str, bis Lerchenstieg)	14,7	12,0	2,7	146	64	82	31	51	L	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Neben einzelnen Lückenschließungen stellen insbesondere unerschlossene Flächen westlich des Ostfriedhofes ein Wohnbaupotenzial dar.
E 4	Ost	Jena-Ost/ BBP "Gänseberg" (westl. Steingraben bis Fuchsturmweg / Wilhelm-Pitt-Weg)	9,0	6,8	2,2	95	73	22	22	0	L	D	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Teilweise ohne Erschließung; für die südlichen Bereiche wird im Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 eine Intensivierung der Gartennutzung vorgesehen.
E 5	Ost	Jena-Ost/ BBP "Hausbergviertel" (Fuchsturmweg bis Fr.-Engels-Str.)	24,4	19,6	4,8	416	311	105	86	19	k	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Der übergeleitete Bebauungsplan wurde in nördlichen Teilbereichen mittels gesondertem Planverfahren geändert. Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind einzelne Lückenschließungen mit kleinteiliger Bebauung möglich.
Summe			68,45	56,08	12,37	1.010	714	296	164	132	-	-	-

2.6 MENSCHEN MIT SPEZIELLEN WOHNBEDÜRFNISSEN

In diesem Kapitel werden, anders als bei den in den Kapiteln 2.1 bis 2.4 ausgeführten Marktsegmenten, deutlich kleinere Nachfragegruppen beschrieben, die spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Marktzugang haben. Diese Anforderungen können nur bedingt auf dem freien Wohnungsmarkt erfüllt werden, so dass entsprechende Einrichtungen mit ausreichender Zahl an Wohnungen bzw. Wohnplätzen bereitgestellt werden sollten. Folgende Gruppen werden näher betrachtet:

- Menschen mit Behinderungen
- Wohnungslose
- Menschen mit Migrationshintergrund
- Flüchtlinge

2.6.1 MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

Als Folge der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil von Menschen mit Behinderung – insbesondere der Anteil älterer behinderter Menschen – zu. Mit zunehmendem Alter steigt oftmals auch der Grad der Behinderung bzw. kommen weitere altersbedingte Krankheiten und Mobilitätseinschränkungen hinzu.

Ende 2007 lebten in Jena insgesamt 10.221 Menschen mit einer Behinderung.¹ Der Anteil der Behinderten an der Bevölkerung entsprach mit 10 % dem Bundesdurchschnitt. Dabei waren zwei Drittel aller Menschen mit Behinderung über 60 Jahre alt, mehr als die Hälfte der Behinderten war 65 Jahre und älter.

ERSCHWERTER MARKTZUGANG UND STEIGENDE NACHFRAGE

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

- **Menschen mit Behinderungen**, deren Zahl insgesamt in den letzten Jahren wieder leicht angestiegen ist. Unter diesen nimmt vor allem die Anzahl der hochaltrigen Senioren sowohl absolut als auch relativ stark zu.
- **Wohnungslose** sind Personen ohne festen Wohnsitz. Als Ergebnis der präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist in dieser Gruppe insbesondere die Zahl der Obdachlosen und der Zwangsräumungen zurückgegangen.
- **Migranten**: Ihre Zahl ist gegenüber 2011 um 25 % gestiegen, was vor allem auf dem Zuzug von Ausländern beruht.
- **Flüchtlinge**: seit 2010 sind 1.995 Flüchtlinge nach Jena gekommen, die zuerst in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht wurden und mit Anerkennung zunehmend auf den freien Wohnungsmarkt kommen.

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

¹ Fachhochschule Jena, 2009: Sozialbericht der Stadt Jena 2002-2007. Zu den Menschen mit Behinderung insgesamt gibt es in Jena keine Statistik. Im Rahmen der oben genannten Studie erfolgte eine Berechnung auf Grundlage der statistischen Daten. Von dem Thüringer Landesamt für Statistik liegt lediglich eine Schwerbehindertenstatistik auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor, die in den Quartalsberichten der Stadt Jena übernommen wird. Die Erhebung erfolgt alle 2 Jahre:

Ende 2014 waren 8.530 Menschen in Jena schwerbehindert, hierunter 7.570 mit gültigem Ausweis und 960 ohne gültigen Ausweis.² Somit sind ungefähr 8,1 % der Gesamtbevölkerung Jenas schwerbehindert. Die Zahl der **Schwerbehinderten** (Ausweise) stieg noch bis 2003 kontinuierlich auf rd. 8.000 an, war danach bis 2009 (7.300) rückläufig. In den letzten Jahren ist wieder ein leichter Anstieg zu beobachten.³ Nicht alle Schwerbehinderten sind jedoch so eingeschränkt, dass sie einen besonderen Wohnraum benötigen.

Senioren (ab 60 Jahre) machen 69 % der Schwerbehinderten aus. Zwischen 2007 und 2014 hat sich die Zahl der Schwerbehinderten über 60 Jahre von 4.810 auf 5.157 Personen um 7,2 % erhöht.

Da zukünftig der Anteil der **Hochaltrigen** deutlich zunehmen wird, ist auch von einer wachsenden Zahl Behinderter auszugehen, da unter ihnen die Quote überdurchschnittlich hoch ist.

Die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen ist, ähnlich wie bei Senioren, stark von den Wohnbedingungen sowie der Wohnumfeldgestaltung und der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum der möglichen Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den ambulant betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet.

Mit der 2014 erfolgten Neufassung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) müssen in neuen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Woh-

nungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

Eine Quantifizierung des **behindertengerechten Wohnungsangebots** ist über die stationären Einrichtungen hinaus nicht möglich. Auch gibt es keine Statistiken über die Inanspruchnahme der einzelnen Wohnformen durch die Behinderten insgesamt.

Es gibt lediglich Daten zu Anträgen auf **Eingliederungshilfen innerhalb und außerhalb von Einrichtungen nach SGB XII**.⁴ Diese verdeutlichen, dass 2006 insgesamt 108 Leistungsberichtigte im betreuten Wohnen, weitere 227 im stationären Wohnen lebten. Von den stationär betreuten Leistungsberechtigten war aber nur ein Drittel in Jena untergebracht.

Aus Sicht des Behindertenbeauftragten der Stadt Jena haben Bürger mit Mobilitätseinschränkungen auch weiterhin bei der Suche nach geeignetem Wohnraum nicht die gleichen Chancen und Wahlmöglichkeiten, wie andere Bürger. Sie müssen neben der Finanzierbarkeit auch – entsprechend ihrer Mobilitätseinschränkungen – die Zugangs- und Nutzungsbedingungen der Wohnung und des Wohnumfeldes beachten.

Als Ergebnis der Analysen lässt sich zunächst feststellen, dass in diesem sehr kleinen Marktsegment zukünftig leichte Verschiebungen der Nachfrage nach behindertengerechtem Wohnen von den jüngeren zu den älteren Altersgruppen zu erwarten sind. Die vorliegenden Daten sind jedoch nicht ausreichend, um die aktuelle Wohnraumversorgung der Menschen mit Behinderungen bzw. den zukünftigen Bedarf in diesem Segment abschließend beurteilen zu können.

² Dezernat für Familie, Bildung und Soziales, Fachdienst Soziales: SGB IX Bestandsstatistik.

³ S. Quartalsbericht I/2014 der Statistikstelle Jena nach TLS-Statistik. Hierbei werden nur die Schwerbehindertenausweise berücksichtigt

⁴ S. Fachhochschule Jena, 2009: Sozialbericht der Stadt Jena 2002-2007 (aktuellere Zahlen liegen nicht vor). Leistungsberechtigt sind Menschen, die wesentlich in ihrer Fähigkeit an der Gesellschaft teilzuhaben beeinträchtigt bzw. von einer solchen Beeinträchtigung bedroht sind. Der Anspruch besteht nur dann, wenn und solange die Aussicht besteht, mit den Eingliederungshilfeleistungen die Rehabilitations- bzw. Eingliederungsziele zu erreichen.

2.6.2 WOHNUNGSLOSE

Wohnungslose sind Einzelpersonen oder Familien ohne eigene mietrechtlich abgesicherte Wohnung, die

- nicht-institutionell (z. B. bei Freunden und Bekannten) oder
- institutionell (z. B. in einem Heim oder einer Notunterkunft) untergebracht sind oder
- ganz ohne Unterkunft „auf der Straße“ leben.

Von Wohnungslosigkeit bedroht sind Einzelpersonen oder Familien, die unmittelbar vor dem Verlust ihrer Wohnung stehen, zum Beispiel durch Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung oder sonstige Umstände. Nach wie vor sind auch häusliche Konflikte, Ausübung von familiärer Gewalt, Scheidung und Auszug aus der elterlichen Wohnung entscheidende Auslöser für die Wohnungsverluste, die zudem meist mit einer zunehmenden Verarmung der Betroffenen einhergehen.

Eine genaue Erfassung der **Obdachlosen** ist nur bedingt möglich, da es sich teilweise um Durchreisende und teilweise um Menschen, die sich dauerhaft in Jena aufhalten, handelt. Nach Angaben des zuständigen Fachbereiches wurden im Übergangwohnheim für Obdachlose und Nichtsesshafte sowie in den Notunterkünften der Stadt 2013 insgesamt 1.256 Übernachtungen registriert. Im Durchschnitt nutzten ca. zehn Personen im Monat das Angebot, in den Wintermonaten waren es ca. 20-45 Personen. 2005 waren es noch 6.475 Übernachtungen und 88 Personen. Die **Übergangwohnheime** verfügen über eine Kapazität von 45 Plätzen und werden im Durchschnitt zu 25 %, im Winter teilweise zu 100 % ausgelastet.⁵

Diese deutliche Abnahme ist auf die rückläufige Inanspruchnahme der Kapazitäten in dem

Übergangwohnheim Theobald-Renner-Straße zurückzuführen. Dieses wird hauptsächlich für die Aufnahme von Familien in Notlagen oder von Zwangsräumung betroffenen Familien vorbehalten. Der rückläufige Bedarf kann als Ergebnis der vorbeugenden Arbeit der Arbeitsgruppe „Vermeidung von Obdachlosigkeit“ gesehen werden, an der der FD Soziales, der FD Jugendhilfe, Jenaarbeit und Jena wohnen beteiligt sind.⁶ Durch eine schnelle Vermittlung einer neuen Wohnung konnte häufig die Verweildauer der Familien mit Kindern deutlich reduziert werden.

Ende 2014 wurden in Jena 213 Personen **ohne festen Wohnsitz** registriert. Rd. 10 % davon sind 18 bis 27 Jahre alt. Dabei kann es sich, ähnlich wie bei den Nebenwohnsitzlern, teilweise auch um Nichtabmeldungen („Karteileichen“) handeln.

Zwangsräumung als Folge von aufgelaufenen Mietschulden ist der wichtigste formale Grund für den Wohnungsverlust. 2012 wurden in Jena 40 Zwangsräumungen durchgeführt. Davon betroffen waren 52 Personen.⁷ Die Zahl der Zwangsräumungen ist gegenüber 2005 (69 Zwangsräumungen; 91 Personen)⁸ deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2013 war die Stadt Jena nicht in die Zwangsräumungen involviert.

Insgesamt ist, insbesondere in den letzten fünf Jahren, in diesem Bereich eine deutliche Verbesserung der Situation festzustellen. Durch die präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist es gelungen, das Problem der Entstehung und Behebung von Wohnungslosigkeit in Jena in den Griff zu bekommen. Nach Angaben des zuständigen Fachbereiches sind die vorhandenen Kapazitäten in Übergangwohnheimen trotz derzeit geringer Auslastung zukünftig nicht gefährdet.

⁵ Nach Angaben des zuständigen Fachbereiches liegen keine aktuellen Zahlen.

⁶ S. Fachhochschule Jena, 2009: Sozialbericht der Stadt Jena 2002-2007.

⁷ Aktuelle Zahlen liegen nicht vor.

⁸ S. Fachhochschule Jena, 2009: Sozialbericht der Stadt Jena 2002-2007.

2.6.3 MENSCHEN MIT MIGRATIONS HinterGRUND

Betrug 2011 der Anteil der **Migranten** an der Gesamtbevölkerung 8,3 %, so erhöhte sich dieser bis Ende 2015 in Jena auf 11,3 %, was rd. 12.100 Migranten entspricht.

Davon ist mit rd. 8.000 Personen der größte Teil der Migranten dem Status **Ausländer** zuzuordnen. Die Zahl der Ausländer steigt kontinuierlich an und ist somit für die Zunahme der Migranten insgesamt verantwortlich. Zwischen 2011-2014 hat sich die Zahl der Ausländer um fast 40 % er-

höht. 2015 sind dann zusätzlich mehr Flüchtlinge hinzugekommen (►siehe ausführlich Kapitel A. 2.6.4)

Weitere rd. 2.200 Personen werden als **Aussiedler** bezeichnet. Die Zahl der Aussiedler war lange mehr oder weniger konstant geblieben, ist 2015 aber um 15 % zurückgegangen.

Auch die Zahl der **Eingebürgerten** nimmt weiter zu, allein seit 2011 sind es 18 % mehr geworden.

ABB. 1 MIGRANTEN IN JENA

	2011		2012		2013		2014		2015	
Ausländer	4.653	4,5%	5.119	4,9%	5.766	5,5%	6.415	6,1%	8.008	7,5%
Aussiedler	2.504	2,4%	2.490	2,4%	2.483	2,4%	2.607	2,5%	2.198	2,1%
Einbürgerungen	1.516	1,5%	1.605	1,5%	1.691	1,6%	1.784	1,7%	1899	1,8%
Gesamtzahl	8.673	8,3%	9.214	8,8%	9.940	9,4%	10.806	10,2%	10.806	11,3%

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Bearbeitung: TIMOUROU

MIGRANTEN: BEGRIFF UND STATISTIK

Die Begriffe „Menschen mit Migrationshintergrund“ oder „Migranten“ stehen für Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (Ausländer), Aussiedler, eingebürgerte Deutsche oder Deutsche mit ausländischen Eltern.

Nicht zuletzt auch aufgrund der schwierigen Abgrenzung des Migrantenbegriffes sind hier somit lediglich Annäherungswerte möglich.

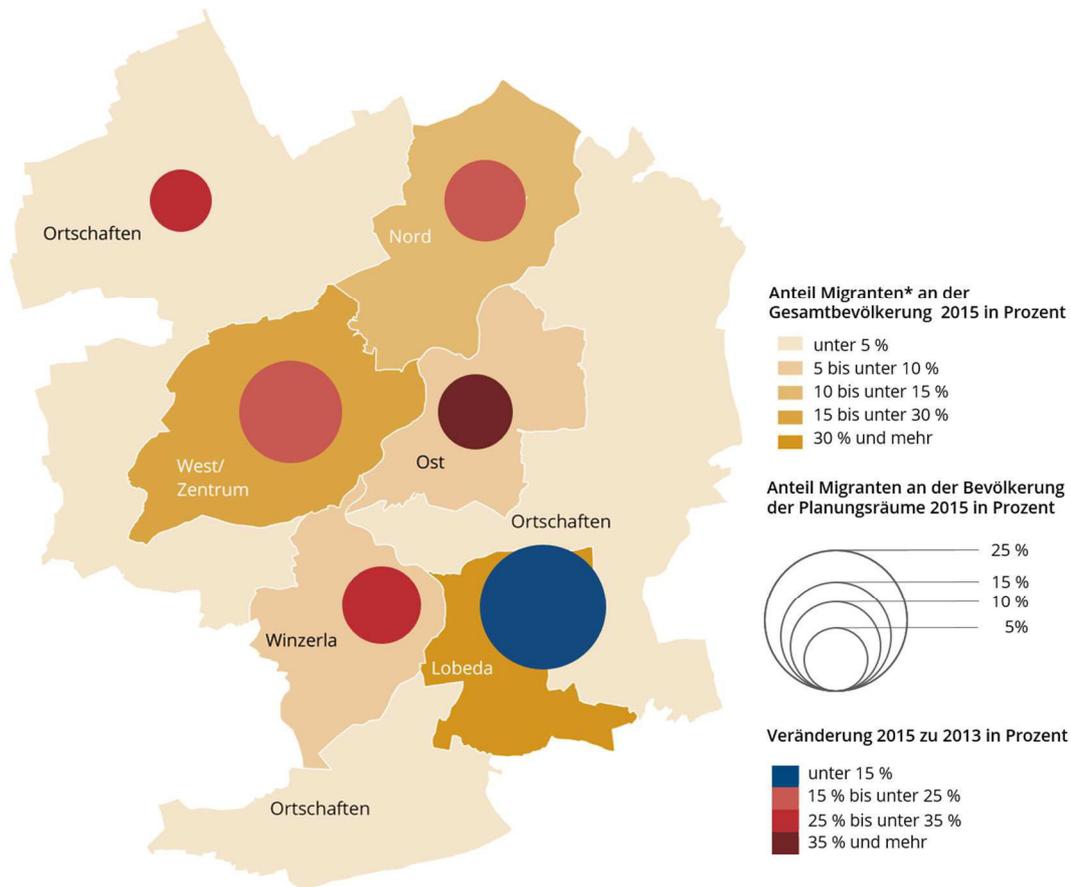
Migranten werden als solche statistisch nicht erfasst. Auch gibt es kein einheitliches Merkmal, anhand dessen eine genaue Anzahl der Migranten abgeleitet werden könnte.

Seitens der Statistikstelle Jena wird daher ein statistisches Verfahren angewendet, bei dem anhand der Daten aus dem Einwohnermelderegister, unter anderem der Angaben zum Herkunftsort oder zu Familienkonstellationen, eine Zahl der Migranten abgeleitet bzw. geschätzt werden kann. Seit dem Jahr 2012 wird hierfür ein neues Statistik-Programm („MigraPro“) mit einer überarbeiteten Erhebungsmethodik verwendet, das auch rückwirkend für die Jahre 2010 und 2011 angewendet wurde. Dadurch weist die Jenaer Migrantenstatistik nun deutlich höhere Werte als in der Zeit vor 2011 auf.

Von den in Jena lebenden **Ausländern** (ohne Flüchtlinge) stammen die meisten aus den Ländern Russland, Vietnam, Polen oder der Ukraine. Von diesen entfällt wiederum ein großer Teil auf Studenten, die in Jena wohnen und stu-

dieren. Diese wohnen zum größten Teil in Studentenwohnheimen, die sich hauptsächlich in Lobeda befinden, weshalb hier auch ein höherer Ausländeranteil als in den anderen Planungsräumen zu verzeichnen ist.

ABB. 2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER MIGRANTEN IN JENA



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena, Kartengrundlage: Stadt Jena; Darstellung und Berechnungen: TIMOUROU

Aus diesem Grund, aber auch wegen des preiswerten Wohnungsangebotes sowie Zusammengehörigkeitstendenzen befindet sich die Mehrheit der Ausländer, der Aussiedler, der Asylbewerber, anerkannter Flüchtlinge und der Geduldeten in Jena im Planungsraum Lobeda. Damit lebten 2015 in Lobeda mehr als 38 % aller Migranten in Jena, ihr Anteil an der Lobedaer Bevölkerung betrug damit 18 %. Allerdings ist Lobeda der Anstieg in den letzten Jahren geringer ausgefallen als in den anderen Planungsräumen (►siehe Abbildung 2).

Die Wohnraumversorgung der Menschen mit Migrationshintergrund reicht je nach Lebenssituation von Gemeinschaftsunterkünften für Neuzuwanderer, über Sozialwohnungen und preiswerte Wohnungen bis hin zur Versorgung auf dem freien Wohnungsmarkt, wobei ein überwiegender Teil der Migranten zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gezählt werden kann.

Die Ergebnisse der im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2030“ durchgeführten bundesweiten Befragung haben bestätigt, dass auch bei den Migranten hinsichtlich der Wohnungsnachfrage die sozio-strukturelle und die ökonomische Dimension die zentrale Rolle spielen. Dabei verfügt bundesweit betrachtet fast die Hälfte der Migrantenhaushalte nur über eine niedrige Kaufkraft, ihr durchschnittliches Einkommen liegt mehr als 300 € unter dem der Nicht-Migranten.

Hinsichtlich der Wohnkonzepte stellen jedoch Migranten laut dieser Studie relativ ähnliche Ansprüche an die Wohnungen wie die deutschen Haushalte. Ganz wesentlich ist auch die hohe Anpassung der Wohnwünsche an das vorhandene Angebot. Aus diesem Grund ist die Versorgung der Migranten auf dem freien Wohnungsmarkt möglich, auch wenn sich für sie der Marktzugang teilweise schwierig gestaltet.

2.6.4 AKTUELLE SITUATION DER FLÜCHTLINGE AUF DEM JENAER WOHNUNGSMARKT

HINTERGRÜNDE

In jüngster Zeit ist die Zahl der Ausländer und insbesondere die der Flüchtlinge in Deutschland stark angestiegen. Nach Angaben des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF) hat sich im Jahr 2015 die Zahl der Asylanträge mit 476.649 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt; im Januar und Februar 2016 haben bereits 120.642 Flüchtlinge einen Antrag gestellt. Hinzu kommen Flüchtlinge, die noch keinen Antrag stellen konnten. Damit wurde ein vergleichbar hohes Niveau wie Anfang der 1990er Jahre – der Zeit des Balkan-Krieges – erreicht. Zwischen 1995 und 2010 zogen deutlich

weniger Personen aus dem Ausland zu, seitdem ist die Tendenz wieder stark steigend. Auch in Jena nahm in den letzten Jahren die Anzahl der Flüchtlinge zu. In der Zeit vom 01. Januar 2010 bis zum 16. Februar 2016 wurden insgesamt 1.995 Flüchtlinge in Jena registriert,⁹ fast zwei Drittel davon kamen allein im Jahr 2015 in die Stadt. Ein Teil von ihnen hat Jena wieder verlassen, sodass zum Stichtag 16. Februar 2016 insgesamt 1.733 Flüchtlinge in Jena gemeldet waren.

⁹ Alle folgenden Daten basieren auf einer wissenschaftlichen Sonderauswertung der Statistikstelle der Stadt Jena. In den Jahren vor 2010 wurde in Jena keine nennenswerte Anzahl von Flüchtlingen registriert, weshalb in diesem Rahmen die vor 2010 zugezogenen Flüchtlinge nicht in die Auswertung mit einfließen.

DAS DEUTSCHE ASYLVERFAHREN

Die Grundlage bildet das Asylverfahrensgesetz¹⁰, nach dem in Deutschland ankommende Flüchtlinge sich in Deutschland registrieren lassen müssen, um einen Asylantrag stellen zu können. Die Registrierung erfolgt entweder direkt an der Grenze oder in einer Aufnahmeeinrichtung. Nach der Registrierung werden die Flüchtlinge nach dem System der „Erstverteilung der Asylbegehrenden“ (EASY) und dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“ proportional auf die Bundesländer verteilt, erst dann stellen sie ihren Asylantrag bei einer Außenstelle des BAMF.¹¹ Nach der Antragsstellung in einer zentralen Erstaufnahmeeinrichtung werden die Flüchtlinge auf die einzelnen Kommunen nach länderspezifischen Vorgaben verteilt.¹² In der Regel sollen Asylantragssteller in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht werden, sobald sie einen Asylantrag gestellt haben oder nicht mehr zum Wohnen in einer Aufnahmeeinrichtung verpflichtet sind. Letztendlich entscheidet das BAMF über die Asylanträge. Insgesamt können Flüchtlinge entsprechend des Aufenthaltsrechtlichen Status den folgenden Gruppen zugeordnet werden:

- **Asylbewerber** beziehungsweise Asylsuchende sind Personen, bei denen der Entscheid des Asylantrags noch aussteht,
- **Abgelehnte Asylbewerber** sind Personen mit einem negativen Bescheid des Asylantrags,
- **Flüchtlinge mit Aufenthaltsgenehmigung**

sind Personen mit einer Asylgewährung im Sinne der Genfer Flüchtlingskonvention oder mit einer sonstigen humanitären Aufenthaltserlaubnis (►siehe Abbildung 3).¹³

Zusammen mit der Ablehnung eines gestellten Asylantrags wird dem Ausländer schriftlich eine Abschiebungsandrohung zugestellt. In der Regel stellt das BAMF eine Abschiebungsanordnung zu, wenn der Ausländer in einem sicheren Herkunftsland oder in einen für die Durchführung des Asylverfahrens zuständigen Staat abgeschoben werden soll. Im Ergebnis wird in der Regel der Ausländer innerhalb einer festgelegten Frist nach der Bekanntgabe Deutschland verlassen müssen. Zwischen dem Erhalt des negativen Entscheids und der Ausreise vergeht somit Zeit. Ein Sonderfall stellt die Duldung dar. Aus unterschiedlichen – etwa völkerrechtlichen, humanitären oder gesundheitlichen – Gründen kann die Abschiebung vorübergehend ausgesetzt werden. In Abhängigkeit von den jeweiligen Gründen und Umständen erfolgt dann die Ausreise zu einem späteren Zeitpunkt, denn laut § 60a AufenthG bleibt die Ausreisepflicht unberührt. Bei einem positiven Entscheid des Asylantrags erhalten die Asylbewerber eine Aufenthaltsgenehmigung und damit Freizügigkeit. Die ehemaligen Asylbewerber werden in diesem Fall zu Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt und können sich ihren zukünftigen Wohnort auswählen.

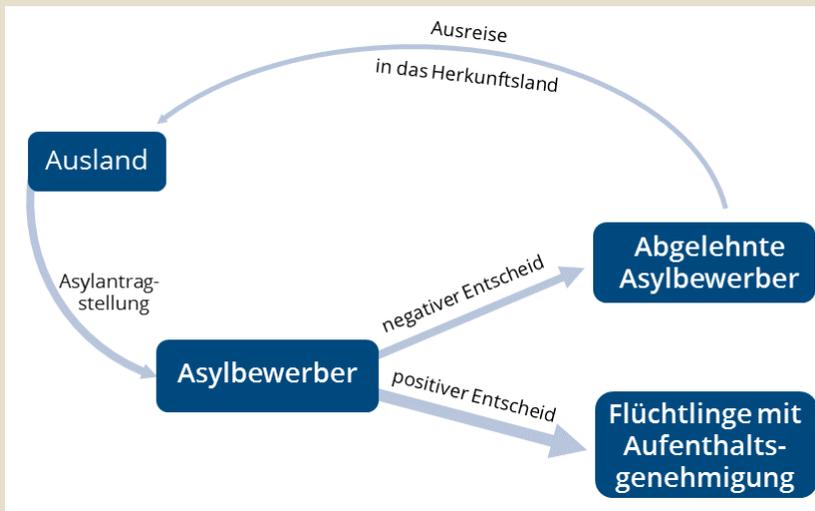
¹⁰ Asylgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 1993 (BGBl. I S. 1970), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 394).

¹¹ Aus diesem Verfahrensablauf resultiert eine Abweichung zwischen der Anzahl der Registrierten und der Anzahl der Asylantragstellungen.

¹² In Thüringen gilt derzeit die Rechtsverordnung § 2 Abs. 1 Thür-FlüVertVO.

¹³ Nach § 25/1, § 25/2 AufenthG beziehungsweise nach § 23/1, § 23/2, § 25/3, § 25/4 und § 25/5 AufenthG.

ABB. 3 VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES DEUTSCHEN ASYLVERFAHRENS



Darstellung: TIMOUROU

IN JENA GEMELDETE FLÜCHTLINGE

Von den seit 2010 in Jena registrierten 1.995 Flüchtlinge stammen rund drei Viertel aus einem **Kriegsgebiet**,¹⁴ zum größten Teil aus Syrien. Darunter befinden sich vor allem junge und männliche Personen: Ca. 60 % der Flüchtlinge sind unter 27 Jahre alt und rd. 70 % sind männlich. In den letzten Jahren ist das Durchschnittsalter gesunken; inzwischen kommen häufiger Kinder und Jugendliche aus den Kriegsgebieten. Ungefähr die Hälfte der erwachsenen Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten ist ledig.

Knapp ein Sechstel der Asylbewerber kommt aus den sogenannten **sicheren Herkunftsländern**.¹⁵ Nahm im Jahr 2015 die Anzahl dieser Personengruppe noch deutlich zu, so wurden aufgrund veränderter politischer Rahmenbedingungen 2016 bislang keine Personen aus einem

sicheren Herkunftsland in Jena gemeldet. Aus den sicheren Herkunftsländern flüchten häufiger Familien als aus Kriegsgebieten: Zum einen kommen mit einem Anteil von rd. 40 % deutlich mehr Kinder und Jugendliche und es wandern sowohl männliche als auch weibliche Personen zu. Zum anderen ist der Anteil an verheirateten Erwachsenen deutlich höher.

Darüber hinaus ist mit einem Anteil von rd. 2 % die dritte Gruppe von Flüchtlingen aus der **Russischen Föderation** zu nennen. Diese kamen zu einem Großteil 2013 und in den Jahren vor 2010 – aktuell sind es nur noch wenige Personen. Dabei handelt es sich vor allem um Frauen und wesentlich häufiger um verheiratete Erwachsene.

¹⁴ Als Kriegs- beziehungsweise Krisengebiete werden derzeit insbesondere die Länder Syrien, Irak, Eritrea und Afghanistan behandelt.

¹⁵ Laut Anlage II zu § 29a Asylgesetzes (AsylG 1992) vor dem 24. Oktober 2015 als Asylverfahrensgesetz bezeichnet, werden die folgenden Länder als sichere Herkunftsstaaten festgelegt: Albanien, Bosnien und Herzegowina, Ghana, Kosovo, Mazedonien, ehemalige jugoslawische Republik, Montenegro, Senegal und Serbien. (Stand Fundstelle: BGBl. I 2015, 1725). Von den in Jena registrierten Flüchtlingen kam niemand aus Ghana oder Senegal.

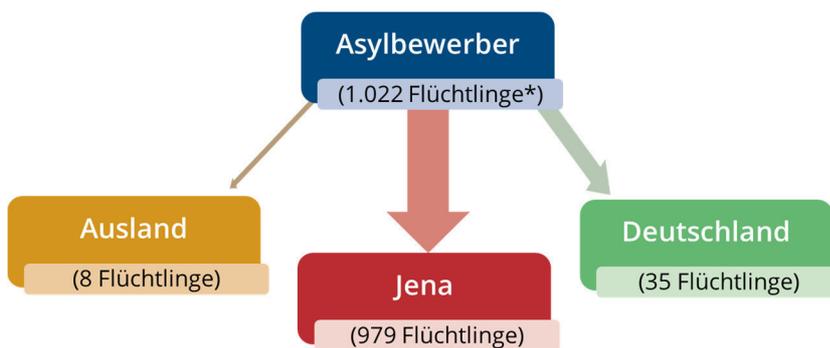
ASYLBEWERBER IN JENA

Zum Stichtag 16. Februar 2016 sind von den seit Januar 2010 in Jena registrierten Flüchtlingen 1.022 mit dem Status Asylbewerber registriert. Inzwischen ist knapp 1 % zurück ins Ausland gezogen, vorrangig in das Herkunftsland. Weitere rd. 3 % sind in eine andere deutsche Gemeinde umgesiedelt, zum Teil wird es sich hierbei um Familienzusammenführungen gehandelt haben. Letztlich ist der Großteil der Asylbewerber (insgesamt 979 Personen) noch in Jena gemeldet (► siehe Abbildung 4). Etwas mehr als drei Viertel der Flüchtlinge mit ausstehendem Entscheid sind aus einem Kriegsgebiet geflüchtet; rd. 17 % kommen ursprünglich aus einem sicheren Herkunftsland. Der Großteil von ihnen

stellte 2015 den Asylantrag.

Zum Stichtag war fast die Hälfte der Asylbewerber in einer Gemeinschaftsunterkunft untergebracht, etwas mehr als ein Drittel wohnte in einer angemieteten Einzelunterkunft und rd. 17 % waren in einer Notunterkunft gemeldet. Personen aus sicheren Herkunftsländern wohnen häufiger in einer angemieteten Einzelunterkunft, was einerseits mit der geringeren Personenzahl und den dadurch günstigeren Unterbringungsmöglichkeiten verbunden sein kann. Andererseits könnte dies am teilweise früheren Einreisdatum liegen.

ABB. 4 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ASYLBEWERBER



* zwischen Januar 2010 und dem 16. Februar 2016 in Jena gemeldet

Darstellung und Berechnungen: TIMOUROU

ABGELEHNTE ASYLBEWERBER IN JENA

Seit 2010 wurden in Jena insgesamt 190 Asylbewerber abgelehnt. Der Großteil kam ursprünglich aus einem sicheren Herkunftsland, während Asylanträge von Personen aus einem Kriegsgebiet kaum abgelehnt wurden. Das Durchschnittsalter der abgelehnten Asylbewerber lag geringfügig über dem aller ankommenden

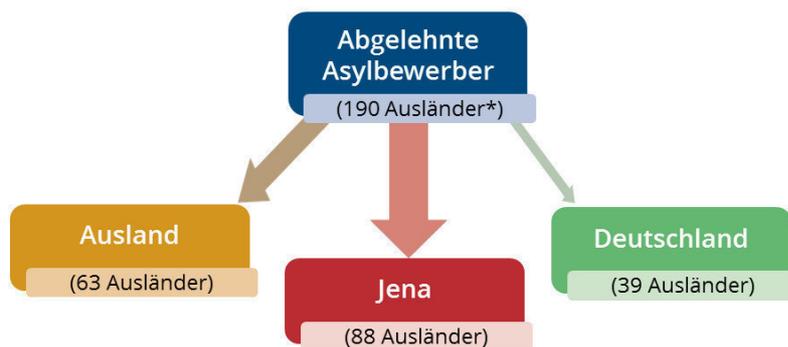
Flüchtlinge. Dem Anschein nach werden Asylanträge von jüngeren Personen (wahrscheinlich vor allem von Kindern und Jugendlichen) in einigen Fällen seltener abgelehnt. Gleichzeitig sind ungefähr ein Drittel derer, die einen negativen Entscheid erhalten, Kinder und Jugendliche. Dieser Anteil ist auch deswegen hoch, weil mehr

Familien mit Kindern aus sicheren Herkunftsländern flüchten und entsprechend der Gesamt-schutzquote seltener einen positiven Entscheid erhalten. Über die jeweiligen Umstände sowie Gründe der Ablehnung können in diesem Rahmen keine Aussagen getroffen werden.

Von den insgesamt 190 Personen ist inzwischen ein Drittel direkt in das jeweilige Herkunftsland-gezogen. Weitere rd. 20 % sind vor-erst in eine andere deutsche Gemeinde gezogen und werden vermutlich anschließend in ihr Herkunftsland zurückkehren. Demzufolge ist fast die Hälfte der Personen mit negativem Entscheid noch in Jena untergebracht (►siehe Abbildung 5). Davon wohnen zwei Drittel in einer angemiete-

ten Einzelunterkunft und ein Drittel in einer Gemeinschaftsunterkunft, jeweils der Großteil aus einem sicheren Herkunftsland. Während die Personen in den angemieteten Einzelunterkünften vorrangig in Lobeda und Winzerla sowie zu einem geringeren Teil in West wohnen, sind die Personen in den Gemeinschaftsunterkünften entsprechend der Standorte der Unterkünfte vor allem in West untergebracht. Der Zeitpunkt, zu dem die Menschen ihren negativen Entscheid erhielten, ist nicht bekannt und gleichzeitig liegen keine Kenntnisse über die Anzahl möglicher geduldeter Fälle vor.¹⁶ Im Ergebnis kann nicht exakt quantifiziert werden, wie viele der 88 Personen kurz- oder mittelfristig ausreisen werden.

ABB. 5 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ABGELEHNTEN ASYLBEWERBER



* zwischen Januar 2010 und dem 16. Februar 2016 in Jena gemeldet

Darstellung und Berechnungen: TIMOUROU

ANERKANNTE FLÜCHTLINGE IN JENA

In Jena wurden seit 2010 die Asylanträge von insgesamt 783 Flüchtlingen anerkannt, davon sind drei Viertel Erwachsene. Diese Personengruppe kann aufgrund ihres Aufenthaltsrechts und der damit verbundenen Freizügigkeit ihren Wohnort selbst wählen.¹⁷ Folglich ergeben sich

mehrere, auch kombinierbare Optionen: Anerkannte Flüchtlinge können innerhalb von Jena umziehen, sie können aus Jena wegziehen, weitere können von außerhalb nach Jena zuziehen. Um die bewusste Wohnstandortwahl darstellen zu können, werden im Folgenden nur die 593

¹⁶ Gemäß § 60a Aufenthaltsgesetz.

¹⁷ Das Aufenthaltsrecht beziehungsweise Bleiberecht wird für eine begrenzte Zeit vergeben. Eine Aufenthaltserlaubnis gilt je nach Herkunft und entsprechenden Umständen entweder drei Jahre oder ein Jahr, in der Regel aber immer mindestens ein Jahr (vgl. BAMF: Ablauf eines Asylverfahrens, Stand Juli 2015).

erwachsenen Flüchtlinge betrachtet, weil in der Regel sie es sind, die die Umzugs- oder Bleibeentscheidungen treffen.

Nach Jena direkt zugezogen sind im besagten Zeitraum insgesamt 101 erwachsene Flüchtlinge (► siehe Abbildung 6). Davon kam die Mehrheit aus einer anderen deutschen Gemeinde, während mehr als ein Drittel aus dem Ausland direkt nach Jena in eine private Wohnung zog. Unabhängig vom vorherigen Wohnstandort sind dies im Wesentlichen Personen aus einem Kriegsgebiet; ungefähr die Hälfte davon ist im letzten Jahr nach Jena gezogen. Die direkt aus dem Ausland Zugezogenen sind geringfügig älter, häufiger verheiratet, außerdem ist der Frauenanteil mit fast 60 % deutlich höher als der Durchschnitt. Wahrscheinlich handelt es sich hier häufiger um einen Familiennachzug.

Im Gegensatz dazu spiegeln die Zuzüge von Flüchtlingen aus einer anderen deutschen Gemeinde die Binnenwanderung von anerkannten Flüchtlingen in Deutschland wider. Es sind im Wesentlichen Personen aus dem regionalen Umland, die nach Jena gezogen sind, denn allein rd. 62. % der Zugezogenen kamen aus Thüringen. Vermutlich lässt sich diese Zuwanderung auf die Bedeutung Jenas als regionales Zentrum zurückführen. Überregional ist die Bedeutung der Stadt jedoch gering, da weniger Personen aus anderen und weiter entfernten Bundesländern zuziehen.

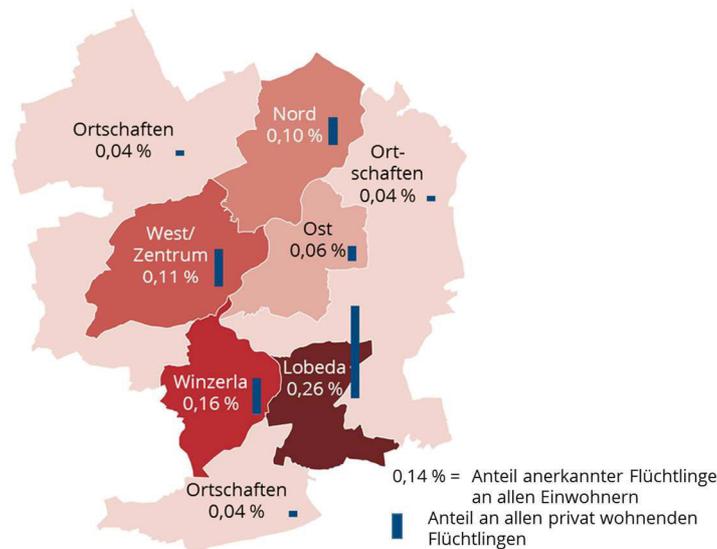
Von allen 101 zugezogenen Personen mit Aufenthaltsgenehmigung ist ungefähr die Hälfte nach Lobeda und West gezogen. Beide Planungsräume unterscheiden sich stark voneinander, sodass gleiches auch für die Motive der Wohnstandortwahl angenommen werden kann: Möglicherweise zählte neben den sozialen Kon-

takten beim Zuzug nach Lobeda stärker das Angebot an preiswerteren Wohnungen, während in West die urbanere Lebensweise eine größere Rolle gespielt haben könnte. Personen, die aus einer anderen deutschen Gemeinde kamen, zogen geringfügig häufiger nach West, während bei den aus dem Ausland zugezogenen Personen der Planungsraum Nord eine größere Zugkraft entwickelt hatte.

Insgesamt ist die Mobilität der Flüchtlinge hoch, was sich in der Vielfalt an weiteren Wanderungsbewegungen zeigt. So wohnen nach ca. einem Jahr noch 48 Zugezogene in der erstgewählten Wohnung, weitere 15 Personen sind noch in Jena gemeldet, zogen jedoch zeitlich in Jena um, weitere 15 Personen siedelten in eine andere deutsche Gemeinde um. Im Ergebnis stellte Jena für 16 Personen eine Zwischenstation dar – im Durchschnitt für et-was mehr als ein Jahr. Diese Dynamik ist bei Migrationsbewegungen nicht ungewöhnlich.

Im Weiteren entschieden sich 495 erwachsene anerkannte Flüchtlinge (vorerst) in Jena zu bleiben; sie kommen fast alle ursprünglich aus einem Kriegsgebiet. Jedoch leben nur rd. 30 % von ihnen in einer privaten Wohnung, die übrigen verharren noch in verschiedenen Unterkünften. Abbildung 4 verdeutlicht die räumlichen Schwerpunkte der privaten Wohnorte der Flüchtlinge (ohne Unterkünfte). Die größte Bedeutung als privater Wohnstandort hat Lobeda, gefolgt von Winzerla – die beiden Planungsräume weisen die größten Anteile an preiswerteren Wohnungen auf. Das leuchtet ein, da die anerkannten Asylbewerber zum ganz überwiegenden Teil SGB II-Empfänger und damit auf die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) angewiesen sind. Deswegen kommen nur Wohnungen in Frage, die der KdU-Richtlinie entsprechen.

ABB. 6 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ANERKANNTEN FLÜCHTLINGE

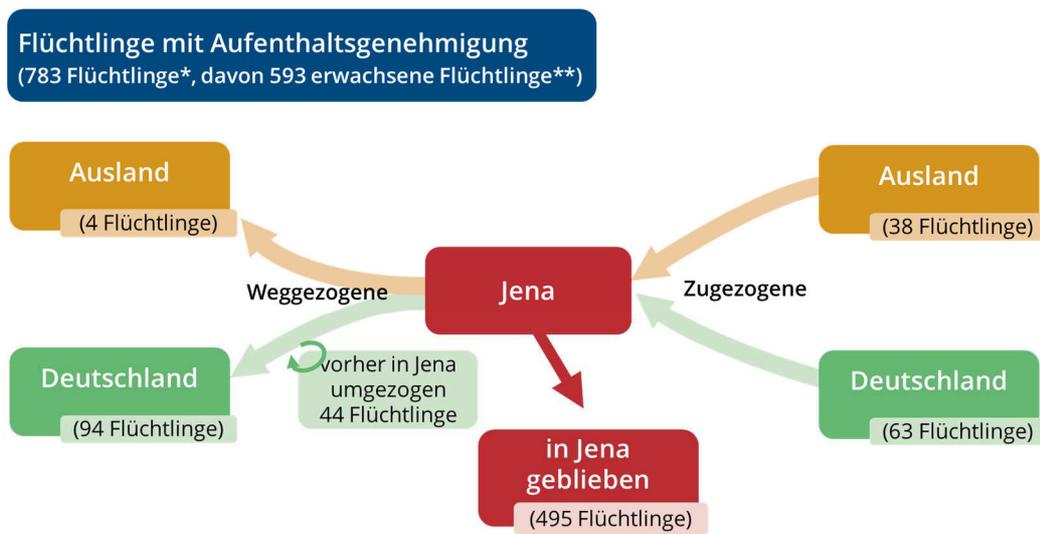


Darstellung und Berechnungen: TIMOUROU

Eine weitere Option stellt der **Wegzug** dar. Aus Jena sind seit Januar 2010 insgesamt 98 erwachsene und anerkannte Flüchtlinge wieder weggezogen, was einem Anteil von 17 % der anerkannten erwachsenen Asylbewerber entspricht. Auffällig ist dabei, dass mit einem Anteil von rd. 81 % männliche Personen eine wesentlich höhere Mobilität aufzeigen als Frauen. Fast alle Personen sind in eine andere deutsche Gemeinde gezogen, darunter sind 15 vorher nach Jena zugezogene Personen. Die Wanderungen zielten vorrangig auf die alten Bundesländer, wobei die wirtschaftlich stärkeren Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg häufiger gewählt wurden. Fast ein Viertel ist in den neuen Bundesländern geblieben, davon blieb ungefähr die Hälfte in Thüringen. Weitere vier Personen sind trotz Anerkennung in ihr Herkunftsland gezogen.

Insgesamt hält sich die Anzahl der zugezogenen und die der weggezogenen anerkannten Flüchtlinge in Jena mit jeweils fast 100 Personen ungefähr die Waage. Während beim Zuzug jedoch eine enge Verflechtung mit dem regionalen Umland erkennbar ist, zogen die Personen sowohl ins Umland als auch in weiter entfernte Regionen weg. Der Großteil der anerkannten Flüchtlinge ist jedoch in Jena geblieben. Für ihre Konzentration auf die Planungsräume Lobeda, Ost und West sind einerseits wohnungsmarktbedingte Entscheidungen (ins preiswertere Segment in Lobeda) und andererseits auch Präferenzen im Hinblick auf soziale Netzwerke leitend. Inwiefern diese innerstädtische Konzentration freiwillig ist oder von den Rahmenbedingungen erzwungen wurde, muss offen bleiben.

ABB. 7 WANDERUNGSBEWEGUNGEN DER ANERKANNTEN FLÜCHTLINGE



* zwischen Januar 2010 und dem 16. Februar 2016 in Jena gemeldet
 ** weitere Angaben zur Anzahl der Flüchtlinge beziehen sich nur auf Erwachsene

Darstellung und Berechnungen: TIMOUROU