

# Wohnen in Jena



Analysen,  
Ziele und Perspektiven  
zur Wohnraumentwicklung



# Wohnen in Jena

Analysen,  
Ziele und Perspektiven  
zur Wohnraumentwicklung

1

Gedanken zum Thema

Seite 5

2

Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung:  
Fakten und Strategien

Seite 9

3

Stadtratsbeschluss Wohnen in Jena

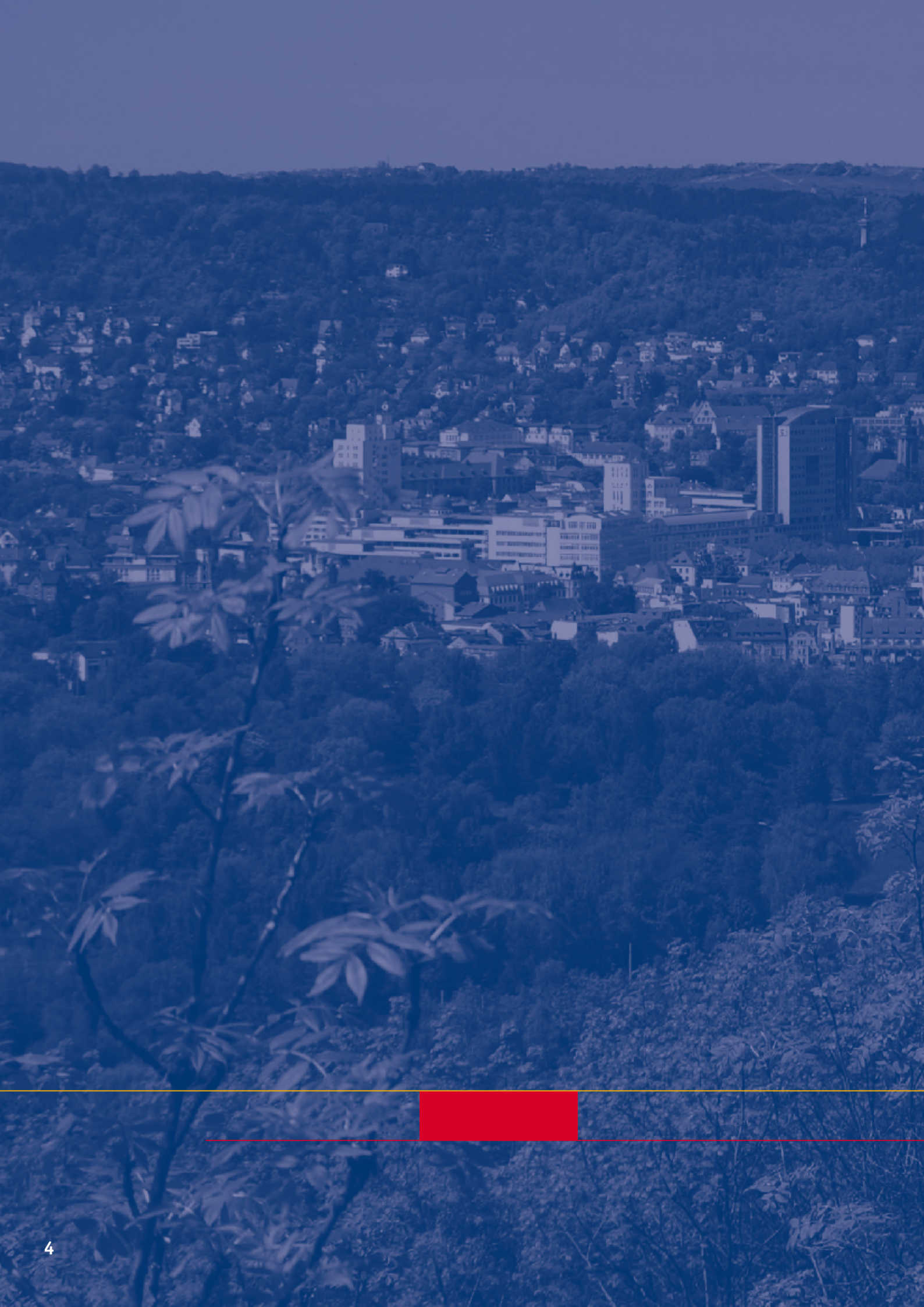
Seite 15

4

Beiträge der Wohnungsunternehmen  
zur strategischen Entwicklung  
des Wohnungsmarktes

Seite 33







# 1

## Gedanken zum Thema

# 1

## Gedanken zum Thema

Wohnen kann man hier oder dort, eng oder geräumig, für sich oder gemeinsam, einfach oder aufwändig. Das Wohnen in Jena hat von allem etwas. Und Wohnen in Jena ist zugleich Herausforderung: Wie kann in einer wachsenden Stadt die Flexibilität für Mieter oder Erwerber erhalten oder ausgebaut werden, zwischen Lage, Größe, Ausstattung und Preisniveau wählen zu können?

Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt und alle auf dem Wohnungsmarkt tätigen Akteure gebeten, ihre Anstrengungen auf die Verbesserung und Ausgestaltung der Jenaer Wohnungssituation zu fokussieren. Dazu sollen der Wohnungsbau verstärkt, Flächen akquiriert und erschlossen, die Qualität der neuen Bauten und Siedlungen erhöht, der Bestand weiterhin gepflegt und dabei auch an die verschiedensten Bedürfnisse und speziellen Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen wie Familien, Studierende, Ältere oder Bedürftige gedacht werden. Angebote im Umland sind genauso zu berücksichtigen wie die Verkehrsverhältnisse, die Lage zu Arbeits- und Einkaufsstätten, zu Bildungs- und Erholungsmöglichkeiten.

Wohnungsbau ist auch Städtebau, also ein Beitrag zur Stärkung von Jena als STADT. Es muss uns klar sein, dass wir die wenigen in zentraler Lage verbliebenen Bauflächen sorgfältig und verantwortungsbewusst zu nutzen haben. Damit werden Böden und Landschaft geschont, städtisch integrierte, gemischtgenutzte und vernetzte städtebaulich-räumliche Situationen erzeugt, stadtverträgliche Mobilitätsformen gefördert, Werte der Natur und der Gestaltung respektiert und gemehrt und damit letztlich ein Optimum an städtischer Lebensqualität und Urbanität erzeugt. Heute sollen die Wohnungen erhalten, saniert oder geschaffen werden, in denen es sich auch in fünfzig oder hundert Jahren gut leben lässt.

Es ist mir eine Freude, mit dieser Informationsschrift nicht nur den sich im Beschluss »Wohnen in Jena« widerspiegelnden Willen des Stadtrates zu dokumentieren, sondern durch flankierende Fachbeiträge die Wohnaspekte in größere Zusammenhänge einbetten zu können. Vor allem den Akteuren der Wohnungswirtschaft danke ich, die in einer Arbeitsgruppe mit Fachleuten der Verwaltung die Beschlussvorlage für den Stadtrat unterstützt haben und nun Auskunft



*Dr. Albrecht Schröter*  
*Oberbürgermeister der Stadt Jena*

zu ihren jeweiligen Aktivitäten zur Verbesserung der Jenaer Wohnungssituation geben.

Ich wünsche mir, dass diese Informationsschrift hilft, drängende Fragen der weiteren Entwicklung und Qualifizierung des Jenaer Wohnungsbestandes zu beantworten und den Weg dafür zu ebnen, dass das Wohnen in Jena heute und künftig einen wesentlichen Aspekt der erfolgreichen Entwicklung unserer Stadt bildet.

A handwritten signature in blue ink that reads "Dr. Albrecht Schröter".

Dr. Albrecht Schröter  
Oberbürgermeister





*Katrin Schwarz  
Dezernentin für Stadtentwicklung der Stadt Jena*

Die Nachfrage nach gutem Wohnraum zu stillen, ist nirgendwo einfach. Dies ist umso schwerer, wenn man, wie in Jena, auf eine prosperierende Stadt und zugleich auf ein begrenztes innerstädtisches Areal stößt. Es ist eine Binsenweisheit: Realistisch wird sich die Bautätigkeit in Jena zunehmend vom Neubau in eine Bautätigkeit im Bestand verlagern. Die dafür notwendige intensivere Flächennutzung wird aber nur dann erfolgreich sein können, wenn sie mit kreativen Lösungen für neue Wohnformen einhergeht.

Immer mehr Menschen zieht es (zurück) in die Stadt. Eine Stadt ist nicht nur Wohnen, vielmehr bietet diese Siedlungsform eine Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung und Versorgung. Es gilt, die durch den »Rückzug« der Menschen in die Städte entstehenden Bedürfnisse nach Individualität, Verfügbarkeit, Qualität und Nachhaltigkeit mit Augenmaß zu erkennen und individuelle Lösungen anzubieten.

Rein statistisch gesehen haben immer mehr Menschen mehr Wohnraum als früher zur Verfügung. Dies ist auch eine Konsequenz des demographischen Wandels in unserer Region. Durch zunehmende Differenzierung der Wohnansprüche kommt es auch zu einer qualitativen Dynamik der Wohnungsmärkte.

Eine Voraussetzung für die Verbesserung des Wohnungsbestandes ist die Bereitschaft der Bevölkerung, mehr Geld für das Wohnen auszugeben. Der Staat kann höchstens Anstöße geben. Gleichzeitig ist eine Polarisierung im Hinblick auf die Einkommenssituation zu verzeichnen. Der Wohnungsbau muss deshalb auch eine soziale Verantwortung übernehmen und bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Während man Anfang der 2000er Jahre in Jena noch von Stagnation oder leichter Schrumpfung ausging, scheint heute eher ein leichtes Wachstum der Bevölkerung realistisch. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, dass bis 2015 1.500 Wohnungen entstehen sollen. Es müssen jetzt vor allem die Gebiete entwickelt werden, die sehr zeitnah bebaut werden können.

Das Thema »Wohnen im Alter« ist nicht nur ein Zukunftsmarkt, sondern muss sicher auch völlig neu gedacht werden. Unmittelbar auf ältere Menschen zugeschnittene Gebäude sind dabei nur eine Mög-

lichkeit von vielen. Die Macht des Faktischen wird diese einfordern: In Wohngebieten mit rasant steigendem Anteil von älteren Bürgerinnen und Bürgern wird es zu Anpassungen kommen müssen. Bereits heute fällt das verfügbare Einkommen der älteren, nicht mehr berufstätigen Generation wesentlich unter das Einkommen während der Erwerbsjahre. Generationsübergreifende Wohnprojekte und Baugemeinschaften, die auch ein privates Wohneigentum als Altersvorsorge ermöglichen, gewinnen daher zunehmend an Bedeutung und können Alternativen zu den herkömmlichen Wohnformen sein. Dazu müssen jedoch zunächst geeignete Areale zur Verfügung gestellt werden.

Die Erfahrungen zeigen, dass die parallele Entwicklung von Neubauvorhaben und Modernisierung von Bestandsgebäuden den Quartieren und der Stadt oft zuträglicher sind, als eine einseitige Betrachtungsweise. Jetzt ist es an uns, diese Herausforderungen mutig anzunehmen und tragfähige Lösungen zu entwickeln.

Ich danke allen Mitwirkenden an dieser Publikation und hoffe auf große Resonanz bei Bürgerinnen und Bürgern.

Katrin Schwarz  
Dezernentin für Stadtentwicklung





# 2

## Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung: Fakten und Strategien







Studenten auf dem Uni-Campus, Ernst-Abbe-Platz

## Jena wächst

Jena gehört zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer wachsenden Bevölkerungszahl. Die Ursachen der positiven Einwohnerentwicklung Jenas sind in den im ostdeutschen Vergleich günstigen demographischen Rahmenbedingungen zu suchen. Das aktuelle Bevölkerungswachstum wird begünstigt insbesondere durch

### ... junge Einwohnerstruktur und steigende Geburtenrate.

Aufgrund des hohen Studentenanteils ist für Jena eine junge Altersstruktur charakteristisch: 43 % der Einwohner sind zwischen 18 und 45 Jahre alt. Zudem ist die relative Geburtenhäufigkeit allein zwischen 2000 und 2009 von 33,9 auf 48,7 Geburten je 1.000 Frauen mittleren Alters erheblich gestiegen. Die absoluten Geburtenzahlen nehmen seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich zu. Bei den gleichbleibenden Sterbezahlen führt dies seit 2006 zu steigenden Geburtenüberschüssen, die zur positiven Einwohnerentwicklung beitragen.

### ... weiterhin hohe Studentenzahlen durch stärkeren Zuzug aus den alten Bundesländern

Neben dem positiven natürlichen Saldo hat Jena nennenswerte Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die in erster Linie auf steigende Studentenzahlen zurückgehen. Die Entwicklung der Studentenzahlen wird durch mehrere Aspekte beeinflusst, die einerseits demographisch bedingt sind, zum Teil aber durch weitere regionale und bildungspolitische Effekte noch verstärkt werden.

Der Einzugsbereich der Jenaer Studenten ist lokal bzw. ostdeutsch geprägt. Somit wirken sich bestimmte regionale Effekte entsprechend stärker aus. So war der Anstieg der Studentenzahlen in den letzten drei bis vier Jahren im Wesentlichen auf eine deutliche Zunahme der Studienanfänger zurückzuführen. Dieser war wiederum durch ver-

gleichsweise starke Altersjahrgänge bedingt, die in das Studienalter kamen. Zudem wird ein kontinuierlicher Anstieg der Studienanfängerquote in Thüringen beobachtet.

Andererseits macht sich jedoch der prognostizierte Rückgang ostdeutscher Studentenzahlen als Folge des Geburtenknicks der Nachwendejahre bereits bemerkbar. Die Zahl der aus Thüringen kommenden Studenten hat sich seit dem Wintersemester 2006/2007 deutlich reduziert. Offensichtlich wirkt die hohe Anziehungskraft der Hochschulen Jenas. Neben der Tatsache, dass in Thüringen keine Studiengebühren erhoben werden, sind auch die im Vergleich zu Westdeutschland günstigeren Lebenshaltungskosten vom Vorteil. So kommen in den letzten drei Jahren immer mehr Studienanfänger aus den alten Bundesländern nach Jena. Durch eine Vergrößerung des Einzugsbereichs konnte somit der demographisch bedingte Rückgang der Studierenden in Jena bislang gut kompensiert werden.

### ... Rückgang der Abwanderung ins Umland

Noch bis 1998 wies Jena einen negativen Wanderungssaldo auf. Neben der allgemeinen Migration war dieser in hohem Maße auf eine Abwanderung in die beiden benachbarten Landkreise, vorwiegend mit dem Zweck eines Hausenerwerbs, zurückzuführen. Ursache hierfür waren vor allem die schwierige Erschließbarkeit der Bauflächen und entsprechend hohe Grundstückspreise in Jena. Dies führte, trotz relativ hoher Nachfrage, zu einer vergleichsweise geringen Bautätigkeit in Jena, insbesondere im kleinteiligen Segment.

Mit Belebung der Neubautätigkeit in Jena durch gezielte Wohnbauflächenentwicklung trat Ende der 1990er Jahre eine Umkehr in der Entwicklung der Wanderungszahlen ein. Die Fortzüge in die Umlandkreise nahmen kontinuierlich ab, so dass 2006 erstmalig ein positiver Saldo gegenüber dem Umland erzielt werden konnte.





Belegung der Neubautätigkeit im Stadtgebiet von Jena, Reihenhaussiedlung »Am Marstall«

Wie wichtig ist es Ihnen, in der Nähe des Stadtzentrums von Jena zu wohnen?



Wohnpräferenzen aus Bewohnerbefragung<sup>1</sup>

## Steigende Wohnungsnachfrage und sich verändernde Wohntrends

Folge der dargestellten demographischen Entwicklungstrends ist eine erheblich gestiegene Wohnungsnachfrage in Jena. Die Zahl der Haushalte ist seit 2003 um rund 10 % gewachsen. Somit steigt die Zahl der Haushalte noch stärker an als die Einwohnerzahl. Dies hängt damit zusammen, dass sich die Größe der Haushalte in den letzten Jahren verkleinert hat. Mit der Individualisierung der Gesellschaft und Pluralisierung von Lebensstilen ändern sich auch die Wohnvorstellungen in Bezug auf Wohnlage, Wohnungsgröße, -beschaffenheit und -ausstattung. Die innerstädtische Lage gewinnt als Wohnstandort weiter an Bedeutung zurück. Für viele jüngere dynamische Bewohner ist ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung ein wichtiges Nachfragekriterium. Der energetische Standard der Wohnung wird stärker berücksichtigt. Gleichzeitig bringt der demographische Wandel spezielle Anforderungen an das Wohnen mit sich. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung steigt insbesondere die Nachfrage nach altengerechten und barrierefreien Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld.

Trotzdem ist die Wohnungsnachfrage nach wie vor stark von der Wohn- und Mietkaufkraft abhängig, für die wiederum die Einkommenssituation grundlegend ist. Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik verfügen 44 % der Haushalte in Jena über ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 Euro im Monat. Darin kommt natürlich der besonders hohe Anteil der Studierenden zum Ausdruck, aber auch die Situation weiterer Geringverdiener-Haushalte wie die Bedarfsgemeinschaften (8 %), Wohngeldempfänger (4,4 %), Arbeitslose (6,6 %) und geringfügig Beschäftigte sowie ein Teil der Senioren. Der wirtschaftliche Aufschwung Jenas in den letzten 10 Jahren hat allerdings auch einen weiteren Zuzug von Fachkräften begünstigt, die wiederum über teilweise höhere Einkommen verfügen.

## Wirtschaftliche Entwicklung und Stabilisierung des Arbeitsmarktes

Auch das wirtschaftliche Wachstum Jenas und die Konsolidierungstendenzen auf dem Arbeitsmarkt in den letzten Jahren haben zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beigetragen. Diese sind wiederum von der regionalen Wachstumsdynamik abhängig, zumal es starke Wirtschafts- und Arbeitsmarktverflechtungen in der Region, insbesondere unter den Thüringer Städten gibt.

Einen Standortvorteil Jenas stellt zudem die Clusterbildung in den Bereichen Optik und Feinmechanik, Medizintechnik, Pharma- und Biotechnologie, Photovoltaik, Informations- und Kommunikationstechnologie durch starke Konzentration und Vernetzung der Hochschulen und weiteren Forschungszentren wie z.B. Max-Planck-Institute oder Technologie- und Innovationspark Jena GmbH sowie Unternehmen mit ähnlicher Ausrichtung wie z.B. Jenoptik, Carl Zeiss oder Schott.

## Konsequenzen für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung

Die positive Einwohnerentwicklung in Jena ist auch Ausdruck der großen Attraktivität Jenas, nicht nur als Universitätsstadt sondern auch als Stadt mit guter Wohn- und Lebensqualität. Dafür sprechen neben den dargestellten Aspekten urbane Qualitäten, wie die vielfältige Bildungslandschaft, das nachfragegerechte Angebot an öffentlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie die reizvolle umgebende Landschaft im Saaletal mit viel Grün und einem leichten Zugang zur Natur. Aber die wachsenden Bevölkerungszahlen stellen auch eine Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung dar, insbesondere in den Bereichen Wohnungsmarkt und Qualitätssicherung bei steigender Kompaktheit.

<sup>1</sup> Quelle: »Monitoring zum Stadtumbau - Bewohnerbefragung 2011«, repräsentative Umfrage im Dezember 2011



*Beispiel Baugemeinschaft in Dresden, Böhmisches Straße*



*Urbane Innenentwicklung Nordlichter*

Vor dem Hintergrund der aktuellen Trends der Wohnungsnachfrage ist insgesamt eine ausgewogene Wohnungspolitik erforderlich, die einerseits eine Sicherung des preiswerten Wohnens, andererseits aber auch eine stetige nachfragegerechte Anpassung und Attraktivierung des Wohnungsangebotes sowie Schaffung neuer Qualitäten im Neubau beinhaltet.

Aus diesem Grunde hat sich die Stadt Jena auch das Ziel gesetzt, eine neue Form des Wohnens »Planen und Bauen in der Gemeinschaft – Baugemeinschaften« zu initiieren und zu unterstützen. Durch Baugemeinschaften sollen besonders innerstädtische Bauareale aktiviert und innovative Wohnformen geschaffen werden. Im Vordergrund steht dabei das Bedürfnis der Mitsprache an der individuellen Planung, Ausstattung und Nutzung der eigenen Wohnung bis hin zur architektonischen Gestaltung des Hauses. Weiterhin leisten Baugemeinschaften einen Beitrag zur Wohneigentumsbildung und zur Stabilisierung von Wohnquartieren.

Der Wohnungsmarkt selbst unterliegt gegenwärtig Veränderungen und Verschiebungen. Während sich das Angebot im preiswerten und unteren mittleren Preissegment stetig verringert, entwickelt sich das Angebot im oberen mittleren und hohen Preissegment. So würde sich in der Stadt Jena z.B. das Angebot von Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnen von gegenwärtig 2.592 Wohnungen bis zum Jahr 2020 auf 585 Wohnungen verringern, sofern keine Kompensation erfolgt.

## **Kommunalpolitische und stadtplanerische Strategien**

Die Ergebnisse der Analysen verdeutlichen, dass durch kommunalpolitisches und stadtplanerisches Handeln das Wachstum Jenas beeinflusst werden kann. Als eine Grundlage für dieses Handeln werden die Entwicklungstrends auf dem Wohnungsmarkt bereits seit 2001 im Rahmen des jährlichen Monitorings beobachtet und im Wohnstadt-Konzept verarbeitet. Es stellt damit ein Instrument der Stadtplanung dar, das die Fragen der Stadtentwicklung, der Wohnraumversorgung

und des Stadtumbaus hinsichtlich der Zielstellungen und Prioritäten-Setzung stärker aufeinander abstimmt. Das Monitoring wird zudem von der AG »Wohnungswirtschaft« begleitet, der alle wesentlichen Jenaer Wohnungsunternehmen, der Mieterverein sowie Vertreter der Stadtverwaltung angehören. Somit ist eine gute Basis für ein abgestimmtes, strategisches Handeln gegeben, die zugleich ein schnelles Reagieren auf die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht.

So ist es in den letzten Jahren durch gezielte Vorhaben in den Bereichen Wohnbauflächenpolitik, Hochschulpolitik und Bildung insgesamt, Stadtumbau und Wohnungsbestandsentwicklung, Infrastruktur sowie Gewerbe gelungen, die Einwohnerentwicklung nicht nur langfristig zu stabilisieren, sondern sogar zu einem nennenswerten Wachstum beizutragen.

### **... durch Stadtumbau und Bestandsentwicklung**

Im Rahmen des jährlichen Monitorings werden seit 2001 umfangreiche Analysen des Leerstands durchgeführt und darauf basierend gezielte Stadtumbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ergriffen. Dadurch wurde der Wohnungsleerstand in Jena von 5,8 % (2001) auf knapp 1 % (2011) schrittweise reduziert, was vor allem zur Stabilisierung der Großsiedlungen Lobeda und Winzerla beigetragen hat. Eine umfassende Bestandsentwicklung und Ergänzungsneubau führten zur Attraktivierung des gesamten Wohnungsangebots in Jena.

### **... durch gezielte Wohnbauflächenpolitik**

Ende der 1990er Jahre war für Jena eine geringe Bautätigkeit charakteristisch. Aufgrund der starken Tallage und der naturschutzfachlichen Restriktionen waren im inneren Stadtgebiet kaum noch Wohnbauflächen verfügbar beziehungsweise konnten diese nur sehr aufwändig erschlossen werden. Lediglich in den eingemeindeten ländlichen Ortsteilen bestanden Möglichkeiten für Wohnbaufläche-





*Laborzentrum des Universitätsklinikums*

nerschließungen. Auch aufgrund der hohen Erschließungskosten gehören die Grundstückspreise zu den Spitzenpreisen unter den ostdeutschen Großstädten. Folge war eine Abwanderung einkommensschwächerer Haushalte in das preisgünstigere Umland.

Bereits 2001 wurde mit der Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes die Problematik ausreichender Flächen erörtert und 2003 mit der Studie »Wohnbauflächenentwicklung in Jena bis 2015« eine Grundlage für eine nachfragegerechte Wohnbauflächenpolitik geschaffen, die auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde. 2008 erfolgte durch Erstellung des Baulandkatasters eine Erfassung und Kartierung der Baupotenziale in den Baulücken im bebauten Zusammenhang sowie deren quantitative und qualitative Bewertung.

Zur besseren Abschätzung zukünftiger Strategien zur Wohnbauflächenentwicklung wurden 2010 Gespräche mit den großen Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern in Jena geführt und eine Befragung der Eigentümer von Baulückengrundstücken durchgeführt. Anschließend wurden die Flächenpotenziale auf den ausgewiesenen Neubauf Flächen und in den Baulücken in Bezug auf deren Verfügbarkeit und zeitlicher Mobilisierbarkeit für kleinteilige Bebauung und mehrgeschossigen Wohnungsbau bewertet sowie der zu erwartenden Nachfrageentwicklung gegenübergestellt.

Durch die gezielte Wohnbauflächenentwicklung ist es gelungen, die Stadt-Umland-Wanderung abzuschwächen und die Neubaunachfrage innerhalb der Stadtgrenzen zu befriedigen. Seit 2000 wurden in Jena rund 4.000 Wohnungen neu geschaffen – jede dritte Thüringer Wohnung in Mehrfamilienhäusern wird derzeit in Jena errichtet. Das aktuelle Neubauniveau im kleinteiligen Segment in Jena ist sogar höher als in den umliegenden Kreisen oder im Thüringer Durchschnitt. Laut der Ergebnisse der Wohnbauflächenbewertung steht mittelfristig (bis 2015) in Jena ein Flächenpotenzial von bis zu 500 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, mehr als 90 % ist dabei dem niedrig- bis mittelpreisigen Segment zuzuordnen. Weitere bis zu 900 Wohneinheiten sind im mehrgeschossigen Wohnungsbau möglich. Somit ist vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nachfrage zunächst ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden. Die aktuelle

Strategie der Stadt geht jedoch darüber hinaus. Durch eine offensive, angebotsorientierte Wohnungspolitik soll ein stärkerer Entwicklungsimpuls gegeben werden. Hierzu wird mittel- bis langfristig sowohl eine stärkere Mobilisierung der vorhandenen Flächen, insbesondere der Baulücken, als auch eine weitere Flächenerschließung für qualitätsvollen, kompakten Siedlungsbau angestrebt.

### **... durch konkurrenzfähigen Hochschulstandort**

Als mögliche Strategien, die Folgen des ostdeutschen Geburtenknicks abzufedern, wurden eine Steigerung der Konkurrenzfähigkeit der Hochschulen Jenas und ein verstärktes Marketing auch in den alten Bundesländern angestrebt. Das Ziel war es, das Potenzial an Studienanfängern stärker zu nutzen und einen stärkeren überregionalen Einzugsbereich an Studenten zu generieren. Dies beinhaltete sowohl eine qualitative Verbesserung des Studienangebots wie zum Beispiel durch Fächerkombination, Qualität der Lehre und Forschung, Betreuungsverhältnis, Ausstattung der Hochschulen als auch der außeruniversitären Angebote in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Studentenjobs.

Dies sind nur einige erfolgreiche Strategien, die bereits deutliche Ergebnisse zeigen, um die kommunalpolitische Beeinflussbarkeit des Bevölkerungswachstums zu verdeutlichen. Die Aktivitäten der Stadtverwaltung, der Verbände und Organisationen sowie weiterer Akteure vor Ort und insbesondere eine gute Vernetzung und Kooperation beziehen sich auch auf weitere Bereiche, wie beispielsweise Stärkung wirtschaftlicher Standortqualitäten, Entwicklung von Gewerbeflächen und Schaffung neuer Arbeitsplätze, zielgruppenorientierte Wohnungsbestandsentwicklung, Steigerung der Familienfreundlichkeit in den Quartieren, stetige Optimierung der Bildungslandschaft und Kinderbetreuung. Beim Thema Wohnen wird besonders deutlich, wie eine strategische Vorarbeit, die alle gesellschaftlichen Faktoren einbezieht, die nachhaltige Stadtentwicklung fördert.





# 3

## Stadtratsbeschluss »Wohnen in Jena«





## Stadtratsbeschluss-Nr. 11/1061-BV »Wohnen in Jena«

Um Strategien und Chancen des Wohnungsmarkts in Jena aufzuzeigen, wurde im Stadtrat am 30. Juni 2011 in öffentlicher Sitzung der folgende Beschluss zum Thema Wohnen gefasst:

### 001

Stadtrat und Stadtverwaltung verfolgen für die Zeit bis 2015 folgende quantitative Ziele im Wohnungsbau:

- Realisierung von 1.000 neuen Wohneinheiten in kompakten Bauweisen
- Realisierung von 500 neuen Wohneinheiten in Eigenheimen

### 002

Um das knappe Bauland in Jena effektiv und effizient zu nutzen, soll künftig noch stärker auf die Bestandsentwicklung und auf kompakte, qualitätsvolle Strukturen bei notwendigen Ergänzungen der inneren Stadtareale geachtet werden.

### 003

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Mobilisierung und Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale intensiver zu verfolgen und die Genehmigungspraxis »wohnungsfreundlich« zu sichern. Es sind außerdem weitere potentielle innenstadtnahe Baugebiete zu prüfen und ggf. auszuweisen. Dem Stadtrat ist bis Ende 2011 eine Berichtsvorlage zur Mobilisierung und Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale vorzulegen.

### 004

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass in Jena in den nächsten 5 Jahren jährlich ca. 50 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus unter Nutzung der dafür vorhandenen Förderprogramme des Freistaates Thüringen neu errichtet werden.

Darüber hinaus sind dem Stadtrat im September in einer Berichtsvorlage die Entwicklungen im Bereich von Belegungs- und Mietpreisbindungen darzustellen sowie die finanziellen Auswirkungen, wenn diese auf aktuellem Niveau verbleiben sollen.

### 005

Der Stadtrat fordert den Freistaat Thüringen auf, seine Bemühungen zur investiven Förderung des Baus von Wohnungen für Studierende in Jena zu verstärken und zu verstetigen.

### 006

Der Stadtrat erwartet von der jenawohnen GmbH, dass sie ihre Investitionspolitik mit dem Ziel intensiviert, dass mindestens 25 % der in den nächsten Jahren neu entstehenden Wohnungen von jenawohnen gebaut werden.

### 007

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, Verhandlungen mit den umliegenden Gemeinden, dem Saale-Holzland-Kreis und dem Kreis Weimarer Land mit dem Ziel aufzunehmen, Kooperationsvereinbarungen auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und der gemeinsamen Vermarktung von Wohnstandorten abzuschließen.

### 008

Der Stadtrat erwartet von der jenawohnen GmbH, dass die bisherige Mietpreispolitik unter Berücksichtigung der Einkommenssituation der Jenaer Haushalte zur Stabilisierung des Jenaer Wohnungsmarktes im unteren und mittleren Preissegment fortgesetzt wird.

### 009

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass zukünftig mehr barrierefreier und altersgerechter Wohnraum in der Stadt Jena geplant und gebaut wird und die Stadt Jena die Initiative zur barrierefreien und altersgerechten Sanierung von Wohnungen und öffentlichen Gebäuden ergreift.



## Begründung des Beschlusses »Wohnen in Jena«

### Ausgangspunkt und Problemstellung

Jena gehört neben Leipzig, Dresden und Potsdam zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer wachsenden Bevölkerungszahl. Sie stieg seit 2002 um fast 6.000 auf aktuell knapp 104.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz an.

- **Die Zahl der Geburten liegt seit fünf Jahren deutlich über der Zahl der Sterbefälle. Sie hat 2010 mit 1.078 einen neuen Höchststand erreicht.**
- **Die Zahl der Studierenden hat sich seit 1992 mehr als verdreifacht.**
- **Die Zahl der Haushalte ist seit 2003 um 10 % gewachsen.**

Diese Wachstumszahlen sind Ausdruck der großen Attraktivität und der vielfältigen positiven Erwartungen, die in unsere Stadt gesetzt werden. Sie sind in erster Linie Grund zur Freude. Aber das Wachstum der Einwohnerzahlen und die Veränderung der Stadt erzeugen auch Probleme, u.a. auf dem Wohnungsmarkt.

### Wohnungsmarkt 2011

Zu Beginn des Jahrtausends war die Stadtentwicklung in Jena noch durch Abwanderung und hohe Leerstände gekennzeichnet. Diese Situation hat sich in den letzten 10 Jahren gewandelt. Seit 2000 wurden rund 4.000 Wohnungen neugeschaffen. Im Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist Jena in Thüringen Spitze: Allein in den letzten vier Jahren wurden durchschnittlich rund 200 Wohnungen pro Jahr neu gebaut. Damit wurde jede dritte Thüringer Wohnung in Mehrfamilienhäusern in Jena errichtet.

Trotzdem konnte die Zahl der zusätzlichen Wohnungen nicht mit der enorm gestiegenen Zahl der neuen Haushalte (plus 5.000 seit 2002) mithalten. Im Jahr 2011 liegt die Leerstandsquote nur noch bei ca.

einem Prozent. Aktuell gibt es in Jena damit zu wenig Wohnungen. Die Mietpreise in Jena spiegeln die aktuelle Situation der Knappheit und der positiven Erwartungen an die Zukunft wider. Sie sind die höchsten in Thüringen. Auch bei den Grundstückspreisen liegt Jena im Osten der Republik weit vorn.

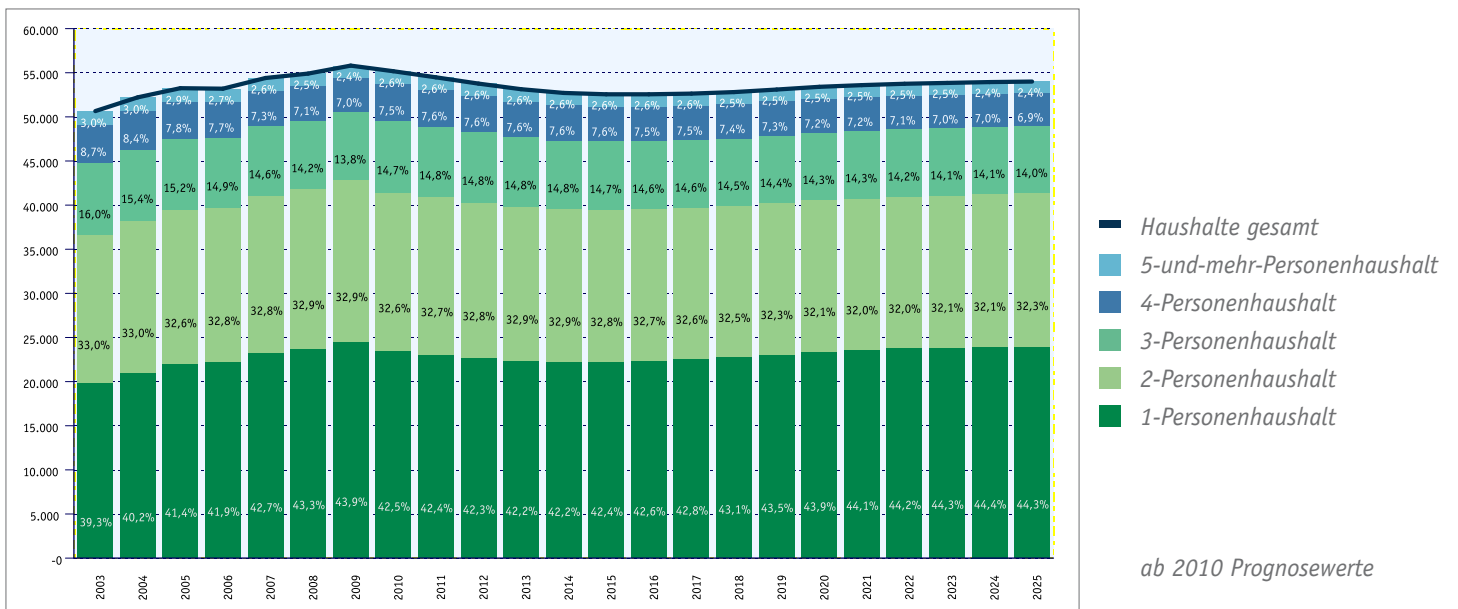
Neben den quantitativen wird der Wohnungsmarkt auch von qualitativen Herausforderungen geprägt: Die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen hat längst den Wohnungsmarkt erreicht. Insbesondere jüngere und/oder finanziell besser gestellte Haushalte suchen häufig Wohnungen, die in der geforderten Lage, Qualität und Ausstattung im Wohnungsbestand nicht angeboten werden. Diese Nachfrage kann durch gezielten Neubau und durch Verbesserungen des Bestandes befriedigt werden. Neue qualitative Herausforderungen bestehen auch hinsichtlich der demographisch bedingt immer höher werdenden Nachfrage nach altengerechten und barrierefreien Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld.

### Zukunftsaufgabe Wohnen in Jena

Gute Wohnverhältnisse sind Ausdruck sozialer Sicherheit und sozialer Sicherung. Wir brauchen ausreichend Wohnungen zu bezahlbaren Preisen. Das aktuelle Wohnungsvolumen und die hohen Mietpreise führen dazu, dass Teile der Bevölkerung nicht oder nur schwer in der Lage sind, sich eigenständig am Wohnungsmarkt zu versorgen.

Gute Wohnangebote und -verhältnisse sind aber auch erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit der Stadt im Wettbewerb mit anderen Regionen zu sichern.

Der wirtschaftliche Aufschwung Jenas in den letzten 10 Jahren ist vor allem dadurch möglich geworden, dass die Bruttowertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes durch die erfolgreiche Entwicklung, Herstellung und den weltweiten Vertrieb wissensintensiver Produkte stark gestiegen ist. Die Steigerungsrate betrug in den vergangenen 10 Jahren im Durchschnitt 13 % pro Jahr. Dieser wirtschaftliche Erfolg basierte maßgeblich auf der Verfügbarkeit von qualifizierten und motivierten Fachkräften.



Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur

Aus diesem Grund erfordert der Ersatz- und Erweiterungsbedarf der Jenaer Wirtschaft eine fachkräfteorientierte Standortentwicklung, die den Zuzug und das Halten von Fachkräften und deren Familien begünstigt.

Ein leistungsfähiger Wohnungsmarkt ist eine Schlüsselvoraussetzung für die Attraktivität der Stadt für jüngere Erwerbstätige. Neue Gewerbeflächen auszuweisen nützt allein noch nichts, wenn die zukünftigen Arbeitskräfte keinen angemessenen Wohnraum finden.

Daraus wird deutlich, dass die Stadt Jena ihre Anstrengungen weiter verstärken muss, um für ihre Bürger ein sozial ausgewogenes, nachhaltiges und attraktives Wohnangebot vorzuhalten.

Das Wachstum auf dem Wohnungsmarkt soll mit Hilfe geeigneter Instrumente gesteuert werden. Dabei sollen die folgenden negativen Aspekte vermieden werden:

- Entwicklung größerer Leerstände,
- Mindernutzung von Infrastrukturen,
- übermäßiger Verbrauch von Boden und Landschaft in einer durch die Topografie eingeschränkten Tallage und
- Verschlechterung der städtischen Lebensqualität.

Deshalb sollte eine überlegte Wachstumspolitik dazu führen, dass ein quantitatives Wachstum auch qualitative Verbesserungen einschließt.

## Entwicklung der Nachfrage

### Demographie und Haushaltsgrößen

Der demographische Wandel wird auch an Jena nicht spurlos vorbeigehen. Die Rahmenbedingungen sind jedoch günstiger als in vielen anderen deutschen Städten. Jena ist »Leuchtturm« inmitten demographischer Problemzonen. So wird der Anteil der Senioren nur moderat auf rund 25 % steigen. Auch in den nächsten Jahren ist noch mit einem Geburtenüberschuss zu rechnen. Der durch geburtschwache Jahrgänge bedingte Rückgang ostdeutscher Studentenzahlen konnte bisher durch eine Vergrößerung des Einzugsbereichs

kompensiert werden. Die Struktur der Haushalte hat sich in den vergangenen Jahren in Richtung kleinerer Haushalte und weniger Familien verschoben. Folge von alledem ist eine erheblich gestiegene Wohnungsnachfrage in Jena.

Aus der obigen Grafik folgt, dass fast die Hälfte aller Wohnungen in Jena von 1-Personenhaushalten bewohnt werden. Mehr als 75 % der Wohnungen werden von nur einer oder zwei Personen bewohnt. Das »klassische« Bild der Familienwohnung mit einem Elternpaar und zwei oder mehr Kindern trifft nur auf weniger als 10 % aller Wohneinheiten in Jena zu. Der Anteil der Vielpersonenhaushalte nimmt ab, während der Anteil der Kleinhaushalte ansteigt.

### Einkommenssituation der Haushalte

Bei der Betrachtung der Wohnraumnachfrage spielt die Einkommenssituation der Haushalte eine wesentliche Rolle. Dazu liegen der Stadt Jena Daten aus einer vorläufigen Betrachtung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2009 vor.

Danach wird das verfügbare monatliche Haushaltsnettoeinkommen generalisiert, also nicht nach Haushaltstypen strukturiert betrachtet. Im Jahr 2009 verfügten 15.000 Haushalte über ein Nettoeinkommen von unter 900 Euro. Das entspricht mehr als 25 % aller Haushalte der Stadt Jena. Weitere 11.000 Haushalte verfügten über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 900 bis 1.300 Euro. Dies sind weitere knapp 19 % der Haushalte. Insgesamt verfügen ca. 44 % aller Haushalte in der Stadt Jena über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 Euro. Zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gehören die Transferleistungsempfänger, Arbeitslose, Wohngeldempfänger, Rentner, Studierende, geringfügig Beschäftigte und Alleinerziehende.

30 % aller Haushalte können über ein Haushaltsnettoeinkommen von über 2.000 Euro verfügen.

Ein Teil davon ist und wird auch zukünftig in der Lage sein, mittel- und hochpreisig zu mieten oder Wohneigentum im mittleren Preissegment zu erwerben. Allgemein geteilte Auffassung ist, dass



die monatliche Gesamtbelastung für Miete oder Finanzierung von Wohneigentum max. 40 % des zur Verfügung stehenden Monatsnettoeinkommens nicht übersteigen sollte.

## Studentisches Wohnen

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Jena sehr schwierig ist. Insbesondere die Entwicklung der Studierendenzahlen ist mit einem hohen Grad an Unsicherheit verbunden. Der seit einigen Jahren erwartete Rückgang der Studierenden an der Friedrich-Schiller-Universität und der Fachhochschule ist bislang ausgeblieben. Die Hochschulen Jenas üben trotz Überbelegung nach wie vor eine hohe Anziehungskraft aus. Gleichwohl kommen derzeit nur 13 % aller Studierenden in Jena aus den alten Bundesländern. Für alle gilt, dass sich die Zahl der Studierenden proportional zur Zahl der studienberechtigten Schulabgänger entwickelt. Die Anzahl der Abiturienten in den neuen Bundesländern wird aber demographisch bedingt zurückgehen. Dass sich dies auf die Anzahl der Studierenden in Jena auswirkt, steht fest. Der Grad der Auswirkung ist jedoch unsicher. Während die Jenaer Hochschulen davon ausgehen, dass sich die Studierendenzahl nur unwesentlich verändern wird, erwarten andere Prognosen einen Rückgang der Zahlen um bis zu 6.000 Studierende bis zum Jahr 2020. Allein diese unterschiedlichen Prognosen zeigen, wie gravierend der Einfluss der Studierendenzahl auf die Wohnungssituation in Jena ist. Hätten wir in wenigen Jahren 6.000 Studierende weniger, würde sich der Wohnungsmarkt so sehr entspannen, dass die daraus entstehende Leerstandsquote zum wirtschaftlichen Problem würde. Blieben die Studierendenzahlen jedoch nahezu konstant, bestünde die quantitativ angespannte Wohnungssituation des Jahres 2011 auch weiterhin. Die Wohnungspolitik der Stadt Jena sollte sich an der Mitte der beiden Szenarien orientieren.

Nach dieser Annahme würde sich die Wohnungssituation durch einen moderaten Rückgang der Studierendenzahlen quantitativ entspannen. Dies würde sich jedoch räumlich differenziert auswirken.

Insbesondere wären Lobeda und Winzerla betroffen, wo künftig ein Leerstand von bis zu 8 Prozent<sup>1</sup> entstehen könnte.

## Preiswertes Wohnen

Zielgruppe des preiswerten Wohnens sind Bedarfsgemeinschaften, Wohngeldempfänger und andere einkommensschwache Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Transferleistungen beziehen. Für die nächsten Jahre kann dabei von ca. 11.000 einkommensschwachen Haushalten bei steigender Altersarmut ausgegangen werden<sup>2</sup>. Ziel ist es, für diese Gruppe ein auch hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur entsprechendes preiswertes Wohnungsangebot zu erhalten.

Teile der Gruppe der Rentner, Studierenden und Alleinerziehende können jedoch auch Wohnraum im mittleren und höherpreisigen Segment nachfragen.

## Neubaubedarf

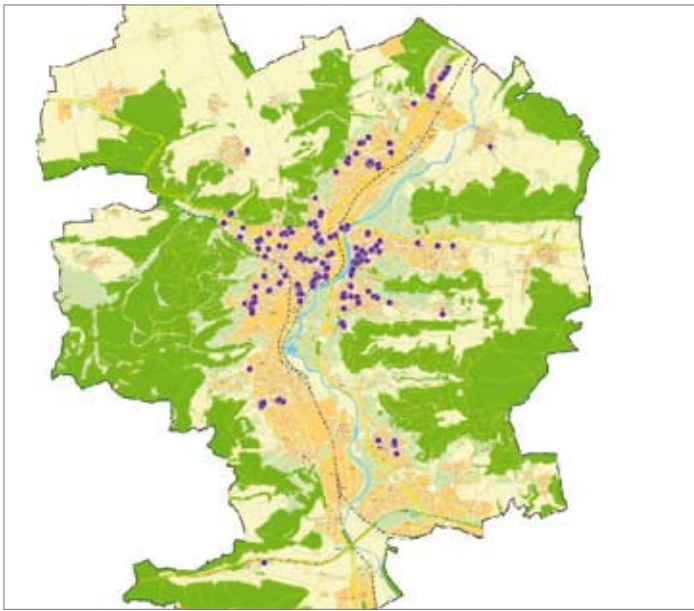
Ziel ist es, den Bürgern entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten einen adäquaten Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig mehr Qualität im Wohnungsangebot zu schaffen. Dies bezieht sich zum einen auf den vorhandenen Wohnungsbestand und zum anderen auf den Neubau von Wohnungen.

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit der letzten Jahre lag im mehrgeschossigen Wohnungsbau, der über den gesamten Zeitraum 1999 bis 2007 ein relativ hohes Niveau aufwies. Die Bautätigkeitsraten liegen dabei deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Jena bildet somit eine Ausnahme unter den Thüringer Städten.

Die Baufertigstellungsraten im kleinteiligen Wohnungsbau zeigen

<sup>1</sup> Quelle: »Monitoring zum Stadtumbau – Wohnstadt Jena« Kapitel B 3.5. (Januar 2008)

<sup>2</sup> Quelle: »Monitoring zum Stadtumbau – Wohnstadt Jena« Kapitel B 3.2. (Dezember 2007)



Baufertigstellungen seit 2000 im Geschosswohnungsbau



Baufertigstellungen seit 2000 im kleinteiligen Wohnungsbau

nach einem leichten Anstieg zwischen 2002 – 2004 im Jahresdurchschnitt wieder eine rückläufige Tendenz. Allerdings fällt der Rückgang im Jenaer Umland deutlich stärker aus.<sup>3</sup>

Die aktuelle Nachfragesituation ist von der positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes und des Wirtschaftsstandortes Jena geprägt. Hinzu kommt der verstärkte Wunsch, innenstadtnah zu wohnen, um von städtischen Annehmlichkeiten zu partizipieren sowie das Erfordernis, die wenigen innerstädtisch verfügbaren Bauflächen intensiv zu nutzen. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Bedarf nach kompakten und städtischen Wohnformen noch weiter auf Kosten des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern am Stadtrand anwächst. Den methodischen Ansatz dafür bildet eine verstärkte Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung – aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen – sowie die Verschränkung mit der Einkommenssituation der Haushalte. Eine direkte Überlagerung dazu liegt noch nicht vor. Sie sollte aber zeitnah erarbeitet werden, damit sie den künftigen Wohnungsprognosen zugrunde gelegt werden kann.

Die nachfolgende Aufstellung bildet daher eine grundlegende Zielstellung unter Berücksichtigung der notwendigen qualitativen Verbesserungen ab:

### Kompakte Bauweisen

(Anzahl Wohneinheiten)

Zeitraum	Basisannahmen im Monitoring 2011 <sup>4</sup>	Angebotsziel
2011 bis 2015	ca. 750 – 900	ca. 950 – 1.150
2016 bis 2020	ca. 600 – 750	ca. 800 – 950

### Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften

(Anzahl Wohneinheiten)

Zeitraum	Basisannahmen im Monitoring 2011 <sup>5</sup>	Angebotsziel
2011 bis 2015	ca. 500 – 600	ca. 450 – 500
2016 bis 2020	ca. 500 – 600	ca. 450 – 500

Mit der nachfragegerechten Erhöhung der kompakteren, innerstädtischen Bauangebote kann sich die Nachfrage an kleinteiligen, eher peripheren Entwicklungen im gleichen Maße verringern. Die Zahl der verbleibenden kleineren Einheiten beinhaltet dabei teilweise den Ansatz, einfamilienhausähnliche Qualitäten auch in gereihten, versetzten oder kombinierten neuen Haus- und Wohnformen erzielen zu können. Entscheidend ist hierbei der qualitative Aspekt, d.h. inwieweit Investoren und Wohnungsunternehmen das große Wohnungsangebot an industrieller Bauweise und Wohnungen mit normaler Standardausstattung durch Angebote an neuen Wohnformen, Wohnungen in attraktiverer Wohnlage, mit modernen Grundrissen (insbesondere Bad und Küche), höherwertiger Ausstattung und hohem energetischen Standard erweitern – was insgesamt den aktuellen Trends der Wohnungsnachfrage entspricht.

Vor diesem Hintergrund kann für kompakte Bauweisen eine Größenordnung von ca.

- jährlich 1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner bis 2015 und von
- jährlich 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner bis 2020 angenommen werden.

Der Nachfrageschwerpunkt dürfte dabei überwiegend im mittleren Mietpreissegment liegen. Zugleich ist im Eigenheimsegment von einer Bautätigkeit von

- jährlich 1,0 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner auszugehen.

Gemäß den Abschätzungen im Monitoringbericht 2011 dürfte dabei das Verhältnis zwischen niedrig-/mittelpreisiger und höherpreisiger Nachfrage jeweils bei 40 % zu 60 % liegen.

Die bisherigen Analysen und Bewertungen zur kurz- bis mittelfristigen (bis 2015) und langfristigen (2016 – 2020) Verfügbarkeit des

<sup>3</sup> Quelle: »Monitoring zum Stadtumbau 2008: Wohnbauflächenentwicklung« vom 18. 05. 2009

<sup>4</sup> Quelle: »Monitoring zum Stadtumbau 2011, Wohnbauflächenstrategien« vom 05. 04. 2011, S. 16 / 17

<sup>5</sup> Quelle: ebenda





*Neubau als Ersatz für maroden Altbestand, Bachstraße*



*Aufwertung des Quartiers durch Blockrandschließung*

bestehenden Flächenangebots in den Teilsegmenten mehrgeschossiger Wohnungsbau und Eigenheime haben deutlich gemacht, dass bereits mittelfristig das höherpreisige Angebot in den beiden Teilsegmenten knapp wird. Spätestens ab 2016 ist auch im niedrig- bis mittelpreisigen Segment für Eigenheime mit Engpässen zu rechnen. Auf Grund dessen und auch vor dem Hintergrund der veränderten Haushaltsstrukturen sollte bei künftigen Wohnbaustrategien verstärkt das Segment des mehrgeschossigen Wohnungsbaus verfolgt werden. Dies entspräche auch einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung.

## Qualitätsziele

Der Bedarf an Wohnraum wird sich auch qualitativ weiter verändern. Wesentlich ist, dass sich in den vergangenen Jahren die Struktur der Haushalte geändert hat. Die Haushalte werden kleiner und vielfältiger. Die Nachfrage richtet sich stärker auf höherwertige und urbanere Wohnformen. Gewünscht wird die Verbindung städtischer Annehmlichkeiten mit einem ruhigen, grünen und privaten Wohnumfeld. Dem Anspruch können nur anspruchsvolle Wohnkonzepte entsprechen, die bereits heute die Wohnungsbestände für künftige Ansprüche schaffen.

## Verbesserungen im Bestand

Der Bestand bestimmt das künftige Wohnen – angesichts der langen Zeiträume des Ersatzneubaus oder der Ergänzung – zu mehr als 90 %. Deshalb sind qualifizierte Nachverdichtungen, das Bauen im Bestand und die Erhaltung und Entwicklung des Vorhandenen gegenüber randstädtischen Erweiterungen zu bevorzugen. Erhaltungsinvestitionen sollen insbesondere in den Großsiedlungen vorrangig dem Segment des bezahlbaren Wohnens gelten. Bauliche Ergänzungen erweitern das Wohnangebot und flexibilisieren es, indem etwa Räume für gewachsene Haushaltsgrößen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten hinzugefügt werden.

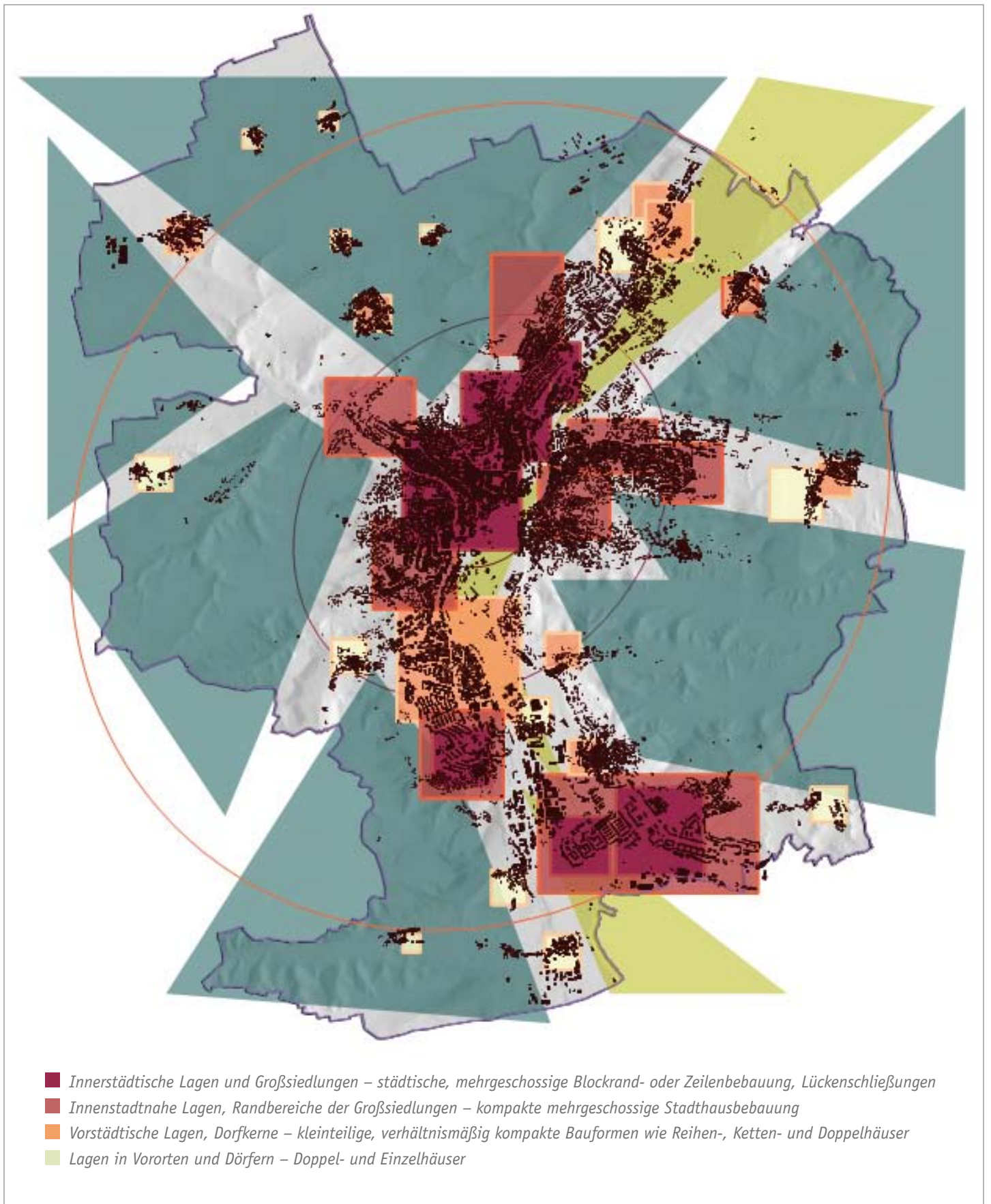
Zu fast jedem vorhandenen Baustrukturtyp, sei es für die Kleinhaus-siedlung der 30er Jahre oder die Großsiedlungen der 50er bis 80er Jahre, die gründerzeitlichen Stadterweiterungen oder die Villenviertel lassen sich qualifizierte Ergänzungen realisieren, die die Gebiete bereichern. Damit können hochwertige städtische Infrastrukturen besser ausgenutzt werden. Von solch verbesserter Wirtschaftlichkeit profitieren Nutzer und Anbieter gleichermaßen.

## Kompakte Bauweisen

Schon auf der städtebaulichen Ebene wird der Grundstein der Qualität von Wohnkonzepten gelegt. Ein klares Bekenntnis zu angebauten, straßengeführten Gebäudestrukturen hilft, Jena als Stadt zu stärken. Die kompakten Siedlungskerne sollen stärker als bisher durch von den besten Adressen begleitete wichtige Straßen, bevorzugt gesäumt von Wohn- und Geschäftshäusern, verbunden werden. Diese zunehmend städtischen Strukturen sollen klare Konturen und definierte Grenzen erhalten. »Zwischenstadt«, die den Erholungssuchenden lange Wege durch undefinierte (Zer-)Siedlung zumutet und auch noch die klimatisch wichtigen, positiven Umgebungseinflüsse aus der dichteren Stadt heraushält, ist vermeidbar durch eine angemessene städtische Dichte.

Stadt zu sein heißt aber auch, die kostbaren verbliebenen Bauflächen möglichst intensiv zu nutzen. Dazu gehört, dem Begehren nach Errichtung freistehender Kleinhäuser in zentrumsnahen Lagen zu widerstehen. Positive Bilder werden benötigt, die kompakteres Bauen mit Wohn-, Nutz- und Grünqualität verbinden. Das müssen städtische Entwürfe sein, die einen hohen Grad an Urbanität im Sinne der Stadt der kurzen Wege erzielen und die Weiterentwicklung der inneren Stadtgebiete gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen am Rande oder im Umland bevorzugen.

Bei der Erbringung des notwendigen Neubauvolumens auf Wohnbauflächen ist die Differenzierung der Lagen hinsichtlich ihrer Zentralität zu beachten. Die in vergleichbaren Städten zentrumsnah verfügbaren Wohnbauflächen sind durch Jenas baufrei zu haltende Gebiete



### Typologien neuer Baugebiete

wie die Flussaue oder die Hänge stark eingeschränkt. Das muss kein Nachteil sein, wenn man den Vorteil der Naturnähe nutzt und sie in städtische Qualitäten umwandelt. Dazu werden die in der obenstehenden Grafik aufgeführten Typologien empfohlen. Vorrangiges Ziel

sollte es sein, Wohnungen im verdichteten, flächensparenden und städtischen oder vorstädtischem Kontext zu bauen. Der Schwerpunkt liegt dabei im Geschosswohnungsbau.





*Anerkennung  
im Fassadenpreis 2011  
sowie Sonderpreis  
für Energieeffizienz*

*Urbanes Wohnen am Camsdorfer Ufer*



*Nachbarschaftliches Wohnen am Oberen Magdelstiege*

## Urbanität

Die ästhetische Qualität der Straßen und Plätze in den alten Städten beruht hauptsächlich auf der raumbildenden Anordnung der Häuser entlang von Blöcken und dem spannungsvollen Wechsel von engen und breiten Straßen, von Plätzen und Grünzügen und den belebten, das Publikum anziehenden Erdgeschossnutzungen. Hinzu kommen die Vielfalt der kleinen und großen Gebäude, Bauepochen und Stile, die das Straßenbild bestimmen. Gemischte Nutzungen helfen, die Entfremdung von Wohnen und Arbeiten zu überwinden. Dadurch stellt sich neben der Einwohner- auch eine hohe Beschäftigten- und Interaktionsdichte ein.

Das neue urbane Wohnen braucht eine gesicherte Privatheit sowie vorgelagerte gestufte Freiräume (öffentlich, halböffentlich, privat). Der jeweilige Freiraum ist dann gut nutzbar zuzuordnen. Als sehr günstig anzusehen sind Gemeinschaftsflächen, seien sie Teil des Freiraumkonzeptes, Gemeinschaftsräume im Haus oder eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse.

## Stabile Nachbarschaften

Zur guten Einbindung in das städtebauliche Umfeld gehören auch eine gute Überschaubarkeit und Erleichterung der Orientierung, was gleichzeitig zur Adressbildung beiträgt. Stabile Nachbarschaften sorgen für Wohnzufriedenheit und ermöglichen Hilfe und Unterstützung bei täglichen Erledigungen oder Diensten. Genau in diese Richtung weisen auch Mehrgenerationswohnformen oder gemeinschaftliche Betreuungsleistungen, etwa für Kinder, Ältere, Behinderte/Nichtbehinderte oder Demenzkranke.

## Energiebewusstes Bauen

Es wird abzuwägen sein zwischen dem solaren Wärmegewinn durch großzügige Anordnung von Fenstern auf Gebäudesüdseiten und Schließung der Nordseiten auf der einen Seite und der Vermeidung übermäßiger Aufheizung angesichts der Zunahme sommerlicher Hitzeperioden als Begleiterscheinung des Klimawandels. Sparsamkeit und Energiekonzepte auf der Grundlage der erneuerbaren Energien sind gefragt: »Für die Neubauten allerdings sollten höchste Standards gelten; denn sie können heute nicht nur mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand klimaneutral sein, sondern Bestandteile eines virtuellen lokalen Kraftwerks werden. [...] Eine Stadt, die sich selbst versorgt, spart nicht nur die Kosten für den Import von Strom, sondern sorgt auch dafür, dass Arbeitsplätze, Einkommen, Steuern und Unternehmensgewinne in der Stadt verbleiben.«<sup>6</sup>

## Zeitgemäße Bauformen

Zeitgemäße Antworten auf die Frage der Verbindung von städtischen Annehmlichkeiten mit freiraumbezogenem, bodennahem Wohnen mit Intimität und Nähe zur Natur können besondere Stadthaus-, Ketten- und Reihenhausformen, das Gartenhofhaus, Atriumhäuser oder andere verdichtete Bauformen mit hoher Außenraumqualität sein. Sanierte, umgestaltete und neue Wohnbauten sollen anspruchsvoll gestaltet werden, um eine lange Lebensdauer zu garantieren. Den Planungen ist der gesamte Gebäudelebenszyklus zu Grunde zulegen. Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung können durch einen optimierten Bauablauf, durch Planungen, die Rücklagen für künftige Instandhaltung und Anpassungsinvestition bilden, verstärkt werden.

<sup>6</sup> Hellweg, Uli: *Organismus Stadt – Ausblicke für die Stadt der Zukunft, Anmerkungen zu einer Stadt der Zweiten Moderne. Vortrag auf dem »Metropolenkongress – Grüne Stadt der Zukunft«, Berlin, 12. März 2011*



*Modernes, lichtdurchflutetes Wohnen in der Schillbachstraße*

Dies schließt dann eine gute Balance zwischen Stabilität und Wandelbarkeit entsprechend dem Lebensalter der Nutzer, auch hinsichtlich der Grundrisse, ein.

Die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen hat längst den Konsumbereich Wohnen erreicht. In Jena wie in anderen Großstädten stellen Ein- und Zweipersonenhaushalte bis zu 80 % der Nachfrager, weniger als 30 % der Wohnungen werden von Familien bewohnt. Lediglich 50 % der Befragten<sup>7</sup>, die einen festen Partner hatten, lebten auch mit diesem zusammen. Das galt für ältere und jüngere Befragte gleichermaßen. Die Gleichsetzung von Wohn- und Lebensweise ist also ein folgenschwerer Irrtum.

Die Zahl der lebenslang kinderlosen Frauen und Männer hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Dass alte Menschen zunehmend alleine wohnen, schließt frei gewählte familiäre und außerfamiliäre Bindungen nicht aus – im Gegenteil. Klar erkennbar ist ein Trend zu neuen familienunabhängigen Formen der Gemeinschaftsbildung im Alter. Das schafft eine größere Nachfrage nach selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnformen, die schon viel früher als im Alter einsetzen. Die Realisierung von barrierefreien Wohnungen gewinnt deshalb mehr und mehr an Bedeutung. Im Zusammenhang mit der zunehmenden Vielfalt der Lebensstile tritt verstärkt auch der Wunsch auf, mit Gleichgesinnten zusammen oder in Nachbarschaften zu wohnen<sup>8</sup>. Für Jena bedeutet das, dass sich insbesondere die »anspruchsvollen« und »kommunikativ-dynamischen« Wohnkonzepte, die bisher unterrepräsentiert sind, in einer verstärkten Nachfrage nach neuen Wohnformen artikulieren werden.

Ein Wohnungsbau aus Nutzersicht<sup>9</sup> stellt sich somit als Gewinn für Investoren dar, indem man die »richtige Nase für das, was nachgefragt wird«, hatte, für die Architekten, weil sie »gutes Wohnen« ermöglicht haben, für die Wohnungsunternehmen, weil sie nicht auf ihrem Produkt sitzen bleiben und schließlich für die Bewohner, weil Wohnqualität wichtiger Bestandteil von Lebensqualität ist.



*Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, hier eine Vision aus Erfurt*

## Akzeptanz und Mitwirkung

Werden Alternativen wie Genossenschaften oder Baugemeinschaften in die Entstehung neuer Bauten oder Baugebiete einbezogen, erhöhen sich meist die Vielfalt der Lebensformen und -stile im Quartier, werden neue Gruppen zur Eigentumsbildung angeregt und eine höhere soziale Stabilität und Bindung an das Umfeld erzeugt.

Solch neue und gemeinschaftliche Wohnformen beinhalten nicht nur veränderte Planungs- und Bauprozesse, sondern fördern auch neue Formen des Zusammenlebens. Die Bemühungen zur Verbesserung der Jenaer Wohnsituation sollten von einem breiten Kreis von Akteuren wie den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, den wohnbezogenen Netzwerken, Institutionen und berufsständigen Vertretungen getragen werden.

## Vorhaben

### Räumliche Strategien

Für eine zukunftsfähige und konkurrenzstarke Stadtentwicklung wird verstärkt auf eine offensive, angebotsorientierte Wohnungspolitik gesetzt, mit der neue Qualitäten und Wohnformen geschaffen werden.

Hierbei wird eine urbane Stadtentwicklung und flächensparende Siedlungsentwicklung verfolgt. Die Kernstadt als attraktivster Stadt-

<sup>7</sup> Vgl. hierzu und zu dem folgenden: Hentschel, Armin: *Nutzeransichten. Wohnarchitektur aus Sicht ihrer Nutzer. Dissertation Humboldt-Universität Berlin 2009*

<sup>8</sup> Vgl. hierzu und zu dem folgenden: *Wohntrends 2020, Studie im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen 2008*

<sup>9</sup> Vgl. hierzu und zu dem folgenden: Hentschel, Armin: *Nutzeransichten ..., Berlin 2009*





*Kompakte, gemischte urbane Bauformen im Bachstraßenquartier*

teil wird in ihrer Funktion als Wohnstandort und auch in ihrer städtebaulichen Qualität gestärkt.

Jena setzt sich im Sinne einer angebotsorientierten Wohnbauflächenpolitik das Ziel, durch verstärkte Flächenmobilisierung die Voraussetzungen für die Entwicklung von 1.500 neuen Wohnungen bis 2015 zu schaffen.<sup>10</sup>

Hierzu kommt es kurz- bis mittelfristig darauf an, die vorhandenen Potenzialflächen stärker zu entwickeln und zu mobilisieren. Diese Potenziale liegen in Baulücken im Bestand, in Bebauungsplänen, in übergeleiteten Bebauungsplänen, in Vorbehaltsflächen sowie in der Nachverdichtung.

Gleichzeitig ist die Erschließung weiterer bisher im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesener, kernstädtischer Potenzialflächen vorzubereiten, um so das Wohnungsangebot um neue Qualitäten zu bereichern und den mittel- bis langfristig drohenden Engpässen zu begegnen.

Dementsprechend sind eine Reihe verschiedener Vorhaben gleichzeitig zu beginnen:

### **Potenziale im Bestand**

Wie bereits geschildert, ist die qualitative Weiterentwicklung des Bestandes besonders wichtig.

Darüber hinaus bestehen in einigen Bereichen Potenziale der Nachverdichtung. In den Quartieren der 30er Jahre, aber insbesondere in denen der 60er Jahre und hier vor allem in Jena-Nord können die vorhandenen, bebauten Flächen wesentlich stärker genutzt werden, da sie häufig über eine vergleichsweise niedrige Bebauungsdichte verfügen. Diese Nachverdichtung kann erfolgen durch

- ergänzende An- und Umbauten oder Neubauten oder
- Ersatzneubau.

Insbesondere letzteres erfordert intensive Abstimmungen mit den Wohnungseigentümern sowie kombinierte Quartiers- und Bestandsentwicklungskonzepte. Die Umsetzung ist aufgrund des hohen Modernisierungsgrades dieser Bestände eher langfristig orientiert.

### **Eigentümergefragung zu Baulücken**

Für den innerstädtischen Wohnungsbau spielen die Baulücken eine zentrale Rolle. Durch die hohe Bauintensität im bebauten Zusammenhang in den vergangenen Jahren haben die verfügbaren Baulücken jedoch schon stark abgenommen.

Mit dem Stand Juli 2010 wurden rund 600 Baulücken erfasst, auf denen rechnerisch rund 1.300 bis 1.690 Wohnungen möglich wären.<sup>11</sup> In Bezug auf die realisierbaren Einheiten sind die größten Potenziale im Planungsraum West/Zentrum vorhanden. Sie machen rund ein Drittel der gesamten Wohnbaupotenziale im bebauten Zusammenhang aus. Dies hängt mit verdichteter Baustruktur und entsprechend hohem Anteil des Geschosswohnungsbaus im innerstädtischen Bereich eng zusammen. Die meisten Baulücken wurden in den Ortschaften erfasst, hier befindet sich auch der Schwerpunkt des Eigenheimbaus.

Aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse ist jedoch nur ein geringer Teil und zumeist eher langfristig mobilisierbar. Die Ergebnisse der Befragung von 858 Grundstückseigentümern im Jahre 2010 haben gezeigt, dass einerseits knapp ein Viertel der Eigentümer Verkaufsabsichten hegen. Das stellt ein zentrales Mobilisierungspotenzial dar. Andererseits wird sich die Mobilisierung von Baulücken zunehmend schwieriger gestalten. Bei einem Anteil von 82 % aller Baulücken sind objektive Mobilisierungsschwierigkeiten erfasst worden. Vor allem die Mindernutzung der Grundstücke für Gärten (63 % aller Baulückengrundstücke), Garagen oder Nebengebäude verhindert eine potenzielle Bebauung der Baulücken. Darüber hinaus sind Baulücken auch durch komplizierte Eigentumsverhältnisse bzw. anstehenden Eigentümerwechsel kurzfristig nicht mobilisierbar.

<sup>10</sup> siehe »Monitoring zum Stadtumbau 2011, Wohnbauflächenstrategien« vom 05.04.2011, S. 19

<sup>11</sup> ebenda, S. 10



Neues Bauen in Ziegenhain

Es bestehen mehrere Optionen:

- Sinnvoll ist eine offensive und regelmäßige Informationspolitik der Stadtverwaltung mit mehr Informationen über den Grundstücks- und Wohnungsmarkt. Basis ist das Baulandkataster.<sup>12</sup> Eine weitere Möglichkeit ist auch die Kontaktaufnahme mit dem (neuen) Eigentümer im Zuge der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes.
- Ein großer Teil der Baulücken wird als Gartenfläche genutzt. Einige von ihnen ließen sich durch Umverlegungen mobilisieren.
- Eine stärkere Mobilisierung von Baulücken mit einer Mindernutzung (v.a. Garagen) kann nennenswert erfolgen, wenn für einzelne Quartiere die Stellplatzmöglichkeiten verbessert werden (z.B. im Rahmen von Quartierskonzepten oder Wohnumfeldprojekten).

Insgesamt erscheint es möglich, diese Potenziale stärker zu mobilisieren, so dass bis 2020 der Bau von bis zu 440 Wohnungen in Baulücken möglich wären<sup>13</sup>. Ein Teil dieser Potenziale befindet sich in den Sanierungsgebieten. Der Schwerpunkt würde jedoch im mittel- bis langfristigen Zeitraum liegen.

## Wohnbauflächen

Durch eine angebotsorientierte Flächenpolitik kann die Neubaunachfrage im Stadtgebiet befriedigt werden. Die vorhandenen Potenzialflächen in den Bebauungsplänen, übergeleiteten B-Plänen und Vorbehaltsflächen sollen verstärkt mobilisiert und entwickelt werden. Mobilisierungsprobleme wie die mangelnde Erschließung, komplizierte Eigentumsverhältnisse sowie die teilweise Nutzung als private Haus- oder Kleingärten sind zu bewältigen. Im Falle der Beendigung bzw. um die Erschließung zu ermöglichen bzw. zu optimieren, ist die Durchführung von Umlegungsverfahren zu prüfen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Vorbehaltsflächen (wie z.B. Jenzighang, östlich des Ostfriedhofes, unter der Lobdeburg, Göschwitz) stehen dem Markt derzeit noch nicht zur Verfügung, da hier sowohl die Bauleitplanung als auch die Erschließung noch realisiert werden muss. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob in überschaubar

barem Zeitrahmen und mit ausreichender Wirtschaftlichkeit Baurecht und Erschließung zu erlangen wären.

Mögliche bisher im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesene kernstädtische Potenzialflächen sind hinsichtlich Ihrer Eignung zu bewerten. Dabei sind Nutzungskonflikte und Konkurrenzen zwischen verschiedenen Interessen, wie etwa von Themen wie Nachbarschaft, Infrastruktur, Geologie, Landwirtschaft, Naherholung oder Naturschutz abzuschätzen.

In welchem Umfang Teile kernstädtisch gelegener Gartenanlagen wie z.B. am Jenzigfuß, an der Schweizerhöhe oder am Mädertal zukünftig stärker für die Wohnbebauung genutzt werden können, ist zu prüfen. So kann das Gartenentwicklungskonzept zur Sicherheit für dauerhaft zu erhaltende Gartenflächen wie auch zu einer sozialverträglichen Bewältigung von Nutzungskonkurrenzen beitragen.

## Wohnen im Umland von Jena

Der Charakter der Stadt Jena, ihre Tradition und ihre historischen Bezüge sind deutlich auch vom Jenaer Umland geprägt. Neben den historischen Bezügen zu Weimar als Regierungssitz und Kulturhochburg existiert seit Jahrhunderten ein lebendiger Austausch mit den angrenzenden Gemeinden und mit den kleineren Städten, wie Apolda, Bürgel, Stadtroda, Kahla, Hermsdorf und Eisenberg. Neben dem wirtschaftlichen Leistungsaustausch zwischen Jena und dem Umland pendeln täglich viele der in Jenaer Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen tätigen Fachkräfte aus den umgebenden Landkreisen ein. Durch die Attraktivität der Jenaer Bildungslandschaft wächst die Nachfrage aus der Bevölkerung umliegender Gemeinden nach Jenaer Kindertagesstättenplätzen und den Möglichkeiten des Schulbesuchs

<sup>12</sup> Hierzu muss das Baulandkataster weiter qualifiziert werden, indem Eigentümer-Daten mit aufgenommen werden.

<sup>13</sup> siehe »Monitoring zum Stadtbau 2011, Wohnbauflächenstrategien« vom 05.04.2011, Kap. 4.3.



an speziellen Jenaer Schulformen. Die Jenaer Handels-, Service- und Gesundheitseinrichtungen sind unter Einbeziehung des Umlands berechnet und konfiguriert worden.

Im Umfeld der Stadt Jena, insbesondere in den stadtnahen Gemeinden, wie beispielsweise Großlöbichau, Zöllnitz, Rothenstein-Ölknitz, Bucha, Göttern oder Großschwabhausen sind in den letzten 20 Jahren größere Wohngebiete hauptsächlich für den Bau von Einfamilienhäusern geplant, erschlossen und realisiert worden. Dabei sind diese dafür ausgewiesenen Flächen nicht in jeder Gemeinde im gewünschten und geplanten Umfang ausgelastet. Weiterhin besteht ein deutlich größeres Angebot an zumeist auch preiswerteren Mietwohnungen innerhalb der Städte in den beiden angrenzenden Landkreisen.

Die Landkreise und die kreisangehörigen Gemeinden sind ihrerseits daran interessiert, ihre Einwohnerzahlen zu stabilisieren und für zuziehende junge Familien attraktiv als Wohn- und Lebensort zu sein. Andererseits ist die Stadt Jena daran interessiert, Fachkräften der Industrie und Wissenschaft attraktive Arbeits- und Lebensverhältnisse und damit ein geeignetes Wohnumfeld anzubieten.

Wenn es gelingt, das urbane Leben der Stadt mit dem naturnahen Wohnen in der Umgebung zu kombinieren und diese gemeinsam geschickt zu vermarkten, sind beide Gebietskörperschaften wesentlich erfolgreicher, um durch die dann größere Breite der Angebote unterschiedlichen Lebensansprüchen und Einkommensverhältnissen mit attraktiven Angeboten gerecht zu werden.

Jena könnte hierzu nicht nur wie in der Vergangenheit auf dem Gebiet der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung, sondern auch bei der Vermarktung von Wohngebieten mit den beiden Landkreisen zusammenarbeiten.

## Vorhaben der Akteure

### Studentisches Wohnen

Die positive Entwicklung der Studierendenzahlen wurde bereits erörtert. Weder die prognostizierte Trendumkehr noch ein demographisch bedingter Einbruch der Studierendenzahlen sind bisher eingetreten.

Ziel der Jenaer Hochschulen und der Stadt Jena ist es, dem zu erwartenden Rückgang der studentischen Nachfrage entgegen zu wirken. Wegen des demografisch bedingten Rückgangs ostdeutscher Schulabgänger soll die Studienaufnahme von Studierenden aus westdeutschen Bundesländern und aus dem Umland forciert werden.

Die Auswirkungen der Studierendenzahlen auf den Jenaer Wohnungsmarkt sind so gravierend, dass sie nicht allein vom freien Wohnungsmarkt getragen werden können. Es wurde bereits dargestellt, dass die Studierenden einerseits eine große und durchaus auch zahlungskräftige Rolle auf dem Wohnungsmarkt einnehmen, andererseits aber nicht sicher genug vorauszusehen ist, wie sich ihre Anzahl in den nächsten zwanzig Jahren entwickeln wird. Das sorgt aktuell für einen Verdrängungswettbewerb auf dem Wohnungsmarkt zwischen Studierenden und anderen Mietern. Andererseits führen die unsicheren Prognosen zu einer Investitionszurückhaltung auf dem privaten Wohnungsmarkt.

Zu einer Strategie des Freistaates Thüringen zur Sicherung und Stärkung des Hochschulstandorts Jena muss daher neben dem Ausbau der Flächen für Lehre und Forschung auch der gezielte und entschlossene Ausbau von Wohnmöglichkeiten für Studierende gehören. Mit dem neuen Landesprogramm zur Schaffung studentischen Wohnraums ist ein Anfang gemacht. Dieser muss jedoch verstetigt und deutlich ausgebaut werden, um den Wohnungsmarkt in Jena zu entspannen und die Studienbedingungen zu verbessern.

Ziel einer derartigen Landesförderung sollte es sein, einerseits für gute Wohnbedingungen der Studierenden in Jena zu sorgen, andererseits das Risiko für Investitionen in studentisches Wohnen zu verringern.



Neubau von Sozialwohnungen, Karl-Liebknecht-Straße

Aktuell werden vom Studentenwerk zwei Neubauprojekte in der Kernstadt eingeleitet, um dem kurzfristigen Nachfrageanstieg und dem studentischen Wunsch nach zentrumsnahen Lagen zu entsprechen:

- Neubau in der Siegfried-Czapski-Straße mit knapp 20 Wohnungen
- Neubau an der Clara-Zetkin-Straße mit 50 Wohnungen für 150 Studierende.

Vorbereitet wird außerdem der Neubau eines Studentenwohnheims am Friesweg mit etwa 50 Wohnheimplätzen.

Für eine wirksame Entspannung der Situation des studentischen Wohnens wird der privat finanzierte Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes in Lobeda sorgen. Hier beabsichtigt ein privater Eigentümer, fast 500 neue Wohneinheiten für Studierende zu schaffen.<sup>14</sup>

Der private Wohnungsneubau an der Westbahnhofstraße kann Platz für weitere etwa 50 Studierende bieten.

## Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus

Die soziale Wohnraumförderung ist ein wesentliches Element einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik. Selbst bei optimalen Rahmenbedingungen gibt es immer Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit Wohnraum versorgen können. Das sind z.B. Transferleistungsempfänger, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Auszubildende, Studenten, Rentner und Geringverdiener, die aus verschiedenen Gründen die Mieten für freifinanzierte Wohnungen nicht aufbringen können.

Zum anderen kann der soziale Wohnungsbau dafür sorgen, eine soziale Durchmischung von Wohnquartieren zu verbessern und so Erscheinungen der »Gentrifizierung« vermeiden helfen.

Die Zuständigkeit für die Soziale Wohnraumförderung wurde im Zuge der Förderalismusreform I mit Wirkung vom 1. September 2006 vollständig vom Bund auf die Länder übertragen.

Im Freistaat Thüringen gibt es gegenwärtig zwei Förderprogramme für die Neuschaffung und Sicherung von Mietwohnungen.

Dabei handelt es sich um

- das Innenstadtstabilisierungsprogramm (Neubau von Mietwohnungen) und das
- Förderprogramm zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (Bestandsicherung von Mietwohnungen).

Gefördert wird im Innenstadtstabilisierungsprogramm die Schaffung von Wohnraum durch Neubau sowie der Umbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude als reine Objektförderung. Das bedeutet, dass die zinsgünstigen Darlehen ausschließlich für das Objekt ausgereicht werden. Die Subjekte, also die künftigen Wohnungsnutzer, werden in diesem Förderprogramm nicht berücksichtigt. Die geförderten Wohnungen unterliegen in der Regel über einen Zeitraum von 15 Jahren einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Der Bauherr ist lediglich verpflichtet, die Wohnungen ab dem Tag der Bezugsfertigkeit bis zum Ende der Belegungsbindung Wohnungssuchenden zu überlassen, die über eine gültige Wohnberechtigung (»Wohnberechtigungsschein«) verfügen.

Maßgeblich für die Erteilung einer Wohnberechtigung ist das Einkommen zum Zeitpunkt der Antragstellung. Die Wohnberechtigung besitzt in der Regel eine Gültigkeit von einem Jahr. Die Einkommensobergrenzen richten sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. So kann z.B. ein Vierpersonenhaushalt über ein Jahresbruttoeinkommen von 44.916 Euro verfügen. Das entspricht einem Monatsnettoeinkommen von 2.620 Euro.

Die mit dem oben genannten Förderprogramm errichteten Wohnungen unterliegen einer Mietpreisbindung. Die vom Vermieter zu erhebende zulässige Miete wird bei der Bewilligung festgesetzt und bleibt grundsätzlich während der Bindungsdauer gleich. Sie ist höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei der Festsetzung der Nettomiete

<sup>14</sup> Diese Aussage ist zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Broschüre bereits überholt.





*Modernisierung mit Hilfe von Fördermitteln, Philipp-Müller-Straße/Döbereinerstraße*

hat die Wirtschaftlichkeit des Förderobjektes Priorität. Die Förderung erfolgt durch ein zinsloses Darlehen über einen Zeitraum von 15 Jahren. Danach erfolgt die Verzinsung mit 3 % bis zum Ende der Laufzeit. Die Fördersätze liegen zwischen 600 und 800 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es stellt sich die Frage, welcher Mietpreis durch den Einsatz von Fördermitteln und welcher Mietpreis ohne Fördermittel erzielt werden kann.

Da die Ermittlung des Mietpreises von verschiedenen Faktoren abhängig ist, kann nur auf aktuelle Anträge Bezug genommen werden und können Vergleichsrechnungen vorgenommen werden. Zugrunde gelegt wurde das Berechnungsschema für die Ermittlung der Nettomiete für den geförderten Wohnungsbau (ISSP). Die errechnete Nettomiete ist eine Kostenmiete. Die Rendite soll 500 Euro pro Wohneinheit im Jahr nicht übersteigen.

Bei der Berechnung der Nettomiete ohne Fördermittel wurde der Anteil der Fördermittel durch ein Kapitalmarktdarlehen (zu den gleichen Konditionen wie beim erststelligen Darlehen) ersetzt. Hier ergab sich eine Erhöhung der Nettomiete bereits um ca. 2,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wenn zusätzlich eine übliche Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 4 % erfolgt, erhöht sich die Nettomiete um ca. 3,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um bezahlbares Wohnen im Bestand zu sichern, wurde durch das Land das Förderprogramm zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen aufgelegt.

Gegenstand der Förderung sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Wohngebäude. Der Fördersatz beträgt max. 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Bei Wohnungen, die vor 1949 bezugsfertig waren, kann der Fördermittelsatz bis auf 800 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden. Hierbei handelt es sich um ein Baudarlehen, welches mit 1 % über eine Laufzeit von 10 Jahren verzinst wird. Zur Tilgung des Darlehens ist ein Zuschlag von 3,5 % zu entrichten. Die mit diesem Programm geförderten Wohnungen unterliegen ebenfalls einer Belegungsbindung (Bezug nur mit Wohnberechtigung).

In den Förderprogrammen zur Modernisierung und im Neubau von Mietwohnungen stehen im Freistaat Thüringen für den Zeitraum 2011 bis 2013 insgesamt 30 Millionen Euro zur Verfügung.

Durch die Bewilligungsstelle, das Thüringer Landesverwaltungsamt, wurde eine Aufteilung der Mittel vorgenommen. Für die Modernisierung stehen in diesen drei Jahren 20 Millionen Euro und für den Neubau 10 Millionen Euro zur Verfügung. Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Wohnfläche von 58 m<sup>2</sup> und den jeweiligen Fördersätzen können insgesamt zwischen 750 und 850 Wohnungen in Thüringen gefördert werden. Auf den Neubau können zwischen 270 bis 300 Wohnungen entfallen. Dies sind lediglich ca. 100 Wohnungen pro Jahr in ganz Thüringen. Die Stadt Jena sollte mit den Akteuren am Wohnungsmarkt alle Kräfte bündeln, um im Förderprogramm für den Neubau von Mietwohnungen pro Jahr 50 Wohneinheiten zu realisieren. Ein wichtiger Partner muss dabei die jenawohnen GmbH sein.

Neben den bestehenden Förderprogrammen besteht die Möglichkeit, dass zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen Kooperationsverträge über Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung insbesondere zur Unterstützung von Vorhaben der sozialen Wohnraumversorgung einschließlich der Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geschlossen werden. Gegenstand des Kooperationsvertrages können dabei insbesondere die Begründung oder Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an Wohnraum des Eigentümers oder Verfügungsberechtigten sein. Kooperationsverträge spielen in Jena bisher eine eher untergeordnete Rolle, da diese auf Freiwilligkeit der Beteiligten basieren. Zwischen der Stadt und den Eigentümern werden Möglichkeiten auszuloten sein, unter welchen Voraussetzungen Kooperationsverträge zur Verlängerung von Belegungsbindungen zur Anwendung gebracht werden können.

Auch für die Neuschaffung und den Ersterwerb von selbstgenutzten Wohneigentum gibt es in Thüringen zwei Förderprogramme. Dabei handelt es sich um das Landesprogramm Schaffung von Wohneigentum in der Stadt und um ein Förderprogramm der Thüringer Aufbaubank. Während diese Programme in strukturschwächeren Regionen recht gut angenommen werden, ist die Umsetzung in der Stadt Jena ungleich schwerer. Das resultiert daraus, dass die Gewährung der zinsgünstigen Darlehen von der Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen abhängig ist und dass der Geldbetrag zur Deckung der Lebenshaltungskosten stetig erhöht wird. Die Erfüllung dieser Anforderung wird für die Bauherren immer schwieriger, zumal die Erwerbskosten für Bauland in Jena über dem Durchschnitt liegen.

## **Fachgespräche mit Akteuren**

Zur Gewinnung von Grundlageninformationen wurden 2010 Fachgespräche mit Großeigentümern, Wohnungsunternehmen bzw. Investoren durchgeführt.

Die Marktakteure halten den Wohnungsbau – insbesondere zur Ausdifferenzierung und Erneuerung des Wohnungsbestandes – auch zukünftig für notwendig. Aus Sicht der Akteure wird der Schwerpunkt im mehrgeschossigen Wohnungsbau im mittel- bis höherpreisigen Segment in der Kernstadt gesehen.

Ihrer Einschätzung nach stellen nicht Flächenverfügbarkeit oder planungs- bzw. baurechtliche Hindernisse, sondern vor allem steigende Grundstückspreise und die aktuelle Marktsituation die entscheidenden Hürden der Wohnungsbauinvestitionen dar. Marktkonforme Mieten wären kaum möglich, so dass eine nachhaltige Refinanzierung der Investition gefährdet wäre. Diese Einschätzung wird von der Stadtverwaltung für den Bereich des Geschosswohnungsbaus nicht geteilt. Denn der Einfluss des Grundstückspreises auf die Gesamtkosten eines größeren Mehrfamilienhauses ist eher gering. Selbst wenn er 20 % der Gesamtkosten erreichen würde (wovon im Normalfall bei kompakter Bauweise nicht auszugehen ist), würde selbst eine Verringerung der Grunderwerbskosten um ein Drittel nur zu einer

Kosteneinsparung um ca. 7 % führen. Gleiches wäre jedoch auch bei einer Einsparung der Baukosten um weniger als 10 % erreicht. Auch das hohe Mietniveau in Jena spricht dagegen, dass eine nachhaltige Refinanzierung von durchdachten und gut gemachten Investitionen nicht möglich wäre. Wenn in Jena aus wirtschaftlichen Gründen kein Wohnungsneubau möglich wäre, dann dürften in ganz Thüringen keine Wohnungen mehr gebaut werden.

Als Handlungsschwerpunkte werden von den Akteuren des Wohnungsmarkts u.a. die Konversionsfläche Camburger Straße, Inselplatz und Eichplatz sowie einige kleinere Flächen im Eigentum der Akteure gesehen. Die größeren Wohnungsunternehmen verfügen nur noch über wenige eigene Flächen, die zumeist relativ klein sind. Nachgefragt werden hingegen eher größere Flächen. Entsprechend besteht Interesse an den ausgewiesenen Neubauplächen bzw. an den vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena vermarkteten städtischen Flächen.

## **Investitionspolitik der jenawohnen GmbH**

Jenawohnen ist das größte und wirtschaftlich stärkste Wohnungsunternehmen in Jena.

Die Gesellschaft verfügt mit einem Bestand von fast 14.000 Wohnungen über fast 25 % des gesamten Wohnungsbestands in unserer Stadt. Das Unternehmen hat seit 1990 mehr als 600 Millionen Euro für die Erneuerung und Instandhaltung des Jenaer Wohnungsbestands ausgegeben. Jenawohnen hat insbesondere seit dem Verkauf der Geschäftsanteile der Stadt Jena an die Stadtwerke eine wirtschaftlich erfreuliche Entwicklung genommen: Die Jahresgewinne liegen seit Jahren bei mehr als 10 Millionen Euro, der Schuldenstand wird kontinuierlich abgebaut und die Eigenkapitalquote beträgt mehr als 65 %.

In den vergangenen 10 Jahren lag der Investitionsschwerpunkt von jenawohnen in der Sanierung der Wohnungsbestände. Neubauvorhaben spielten eher eine untergeordnete Rolle.

Als größtes Wohnungsunternehmen in Jena ist jenawohnen natur-





*Wohnen mit Weitblick, Jena-Lobeda*

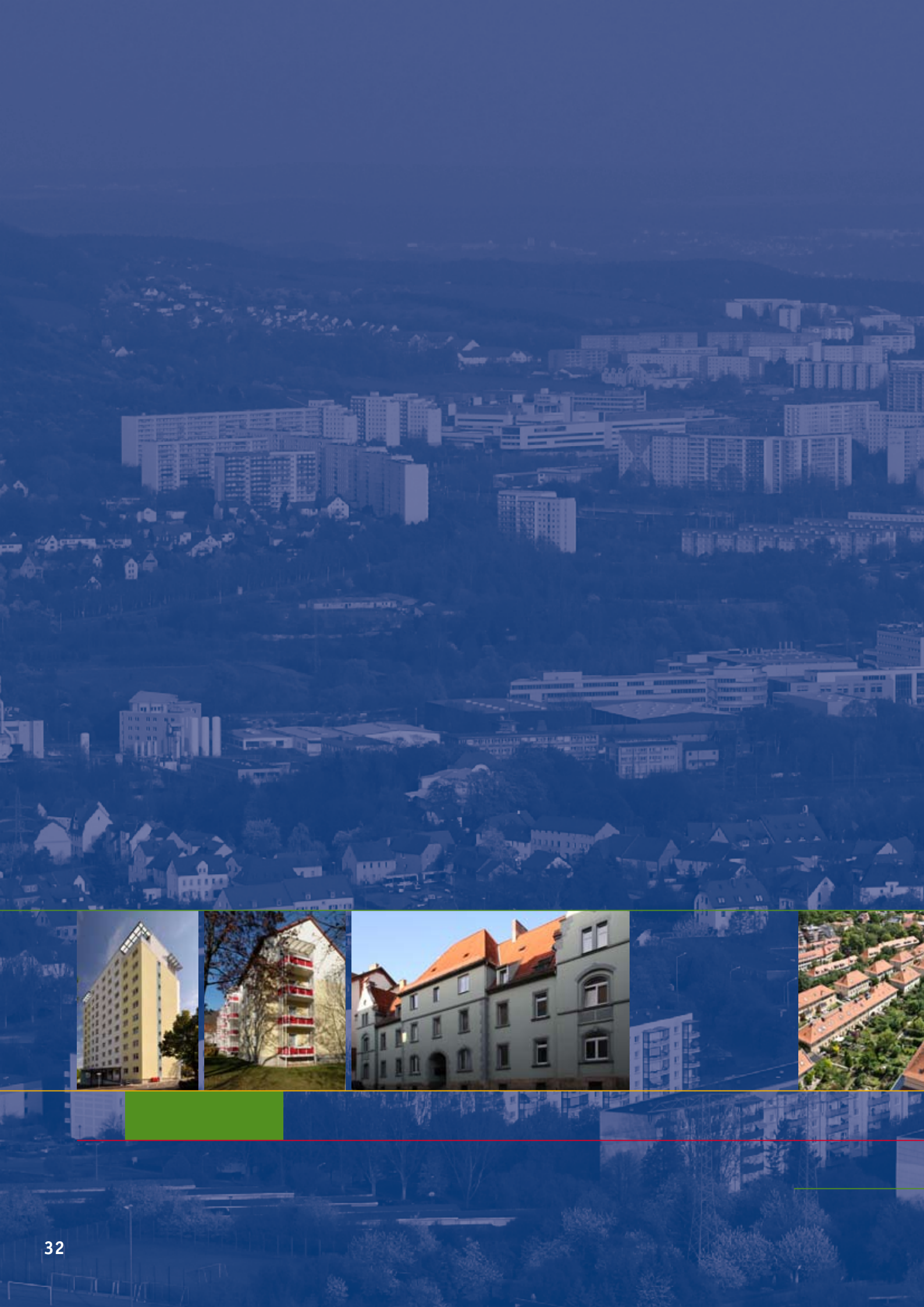
gemäß ein sehr wichtiger Akteur bei der Umsetzung der städtischen Wohnungspolitik. Hinzu kommt, dass die Stadt Jena bei jenawohnen eine wesentlich aktivere Rolle einnehmen kann und muss: Sie kann als direkte (über den Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena) oder indirekte Gesellschafterin (über die Stadtwerke Energie GmbH) ihre wohnungspolitischen Zielstellungen mit den Zielen der Gesellschaft verbinden.

Jenawohnen verfolgt das nachvollziehbare Ziel, einen langfristig nachhaltigen und wirtschaftlichen Wohnungsbestand zu sichern. Dafür ist es auch zukünftig erforderlich, die bestehenden Wohnungen qualitativ zu verbessern und neue zukunftssichere Bestände aufzubauen. Die unternehmerischen Zielstellungen der Gesellschaft decken sich daher mit den in dieser Beschlussvorlage beschriebenen wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Jena. Dies bezieht sich sowohl auf die qualitativen als auch auf die quantitativen Verbesserungen des Wohnungsbestands. Die Gesellschafterin Stadt Jena sollte diese Ziele aktiv verfolgen und mit dafür Sorge tragen, dass die Gesellschaft über ausreichende Ressourcen verfügt, um die Ziele auch innerhalb des gebotenen Zeitrahmens umzusetzen.

Quantitativ sollte jenawohnen seinen Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen in Jena von derzeit 25 % zumindest halten. Dies bedeutet, dass ein Viertel der angestrebten 1.500 neuen Wohneinheiten (also ca. 375) bis 2015 von jenawohnen realisiert werden sollten.

Die Gesellschaft verfügt über eine mittelfristige Unternehmensplanung 2011 bis 2015, in der bereits heute der Neubau von ca. 340 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von ca. 50 Millionen Euro vorgesehen ist. Größere Neubauvorhaben sind hierbei die Bebauung des Friedensbergs, eines Grundstücks an der Merseburger Straße, in der Neugasse, Am Rähmen und in der Kunitzer Straße. Jenawohnen will außerdem Wohnungen auf dem Inselplatz bauen und sich um die Bebauung am Eichplatz (Baufeld MK3) bewerben.

Jenawohnen sollte es außerdem gemeinsam mit der Stadtverwaltung gelingen, bis 2015 ein Projekt zum Neubau von Sozialwohnungen im Innenstadtstabilisierungsprogramm zu realisieren.





# 4

## Beiträge der Wohnungsunternehmen zur strategischen Entwicklung des Wohnungsmarktes





*Franz-Kugler-Straße*

## Wohnen mit Tradition und Zukunft

### Heimstätten-Genossenschaft Jena eG

Friedrich-Engels-Straße 69 · 07749 Jena

Vorstandsvorsitzende: Sabine Hemberger

Wohnungsbestand: 1.142 Wohnungen

Die Heimstätten-Genossenschaft Jena eG, eine Genossenschaft mit 100-jähriger Geschichte, wurde gegründet, um zweckmäßige Wohnungen zu erträglichen Mietpreisen zu bauen. Diesem Grundgedanken verpflichtet sind die genossenschaftlichen Grundprinzipien – Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – heute noch genauso aktuell wie vor hundert Jahren. Die Genossenschaftsmitglieder sind dadurch besser gestellt als jeder Mieter. Als Gemeinschaft sichern die Mitglieder sich und ihren Familien langfristig gutes und preisgünstiges Wohnen in intakten Nachbarschaften. Genossenschaftliches Wohnen ist daher gerade in den Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise ein solides Modell mit Zukunft.

In dieser Tradition und dem Wohl ihrer Mitglieder verpflichtet sieht die Heimstätten-Genossenschaft Jena eG als Hauptaufgabe die Erhaltung und Mehrung des Wohnungsbestandes.

In der Zeit von 1990 bis 2004 war die Sanierung des in den DDR-Zeiten sehr vernachlässigten Wohnungsbestandes das wichtigste Vorhaben der Genossenschaft. Eine besonders große Herausforderung war die Instandsetzung und Modernisierung der 1993 unter Denkmalschutz gestellten Gartenstadtsiedlung »Ziegenhainer Tal«. Einerseits sollten die modernen Erfordernisse nach Wärmedämmung der Häuser, Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, Veränderungen der Grundrisse erfüllt werden, andererseits waren die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Heute sind die Wohnungen und Einfamilienhäuser instand gesetzt, modernisiert und zum Teil mit zusätzlichen Balkonanlagen ergänzt.

Der Bedarf an Wohnraum ist in Jena aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt gestiegen. Während in anderen Städten Ostdeutschlands Wohnungen abgerissen werden müssen, wird in Jena

seit mehreren Jahren neu gebaut. Seit 2002 hat die Genossenschaft 139 Wohneinheiten neu errichtet: energieeffizient mit modernster Haustechnik, wie Wärmerückgewinnungs- und Solarthermieanlagen. Um für ältere Mitglieder gute Wohnbedingungen zu schaffen und einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, entstand ein Teil der neugebauten Wohnungen barrierefrei und mit Aufzug.

Das jüngste Projekt, 4 Mehrfamilienhäuser mit 57 Wohnungen in der Siegfried-Czapski-Straße, wurde 2009/2010 fertiggestellt. Insgesamt 72 Millionen Euro investierte die Heimstätten-Genossenschaft Jena eG seit 1990 in Sanierung und Neubau. Heute hat die Heimstätten-Genossenschaft Jena eG 1.600 Mitglieder. Zu ihrem Bestand gehören 1.142 Wohneinheiten, 13 Gewerbeeinheiten, 416 Garagen und Stellplätze sowie 50 Gartengrundstücke.

Auch für die Zukunft plant die Genossenschaft ein weiteres Anwachsen des Wohnungsbestandes durch Neubau. Mittelfristig soll die Siedlung »Ziegenhainer Tal« mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern in Richtung Ziegenhain fortgesetzt werden. Für alle Altersgruppen der Genossenschaftsmitglieder ist dieser Standort aufgrund seiner guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der zentrumsnahen Lage und der guten Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen hervorragend geeignet. Energieeffiziente Gebäude mit moderner städtischer Architektur, flexible Grundrisse, barrierefreie Zugänge und ein gartenstadtähnliches Konzept der Gestaltung werden den Ansprüchen der jetzigen und auch der kommenden Generation gerecht werden.





*Schützenhofstraße*

## Örtlich – Wohnlich – Gegenwärtig

### ÖWG · Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG

Dornburger Straße 132 · 07743 Jena

Vorstandsvorsitzender: Dr. Heinz Dolzmann

Wohnungsbestand: 730 Wohnungen

Die Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG ging 1957 aus der von einer Vielzahl überwiegend kleinerer Betriebe gegründeten Örtlichen Arbeiterwohnungsgenossenschaft hervor. Sie verwaltet 730 weitgehend sanierte oder teilsanierte Wohnungen in Jena-Nord, Jena-Ost, Winzerla und Lobeda-Ost.

Laut Satzung ist der Zweck der Genossenschaft, vorrangig eine gute, sichere, sozial verantwortbare und auf Gemeinnützigkeit basierende Wohnungsversorgung der Mitglieder sicherzustellen. Zum heutigen Zeitpunkt ist die Vollvermietung ein Indiz für das Gelingen.

Durch eine solide Wirtschaftspolitik und einen zielgerichteten Arbeitsplan, der jährlich auf Grundlage der in der Prioritätenliste aufgenommenen kurz- bis langfristigen Vorhaben beschlossen wird, steht die Örtliche Wohnungsgenossenschaft auf stabiler wirtschaftlicher Basis. Einerseits werden notwendige investive und werterhaltende Leistungen erbracht, andererseits werden die ausschließlich durch Mieteinnahmen erwirtschafteten Mittel zielorientiert eingesetzt und Neuverschuldung vermieden.

Neben Verwaltung und Vermietung des Wohnungsbestandes wird die nachhaltige Sicherung der Bausubstanz und Verbesserung der Wohnqualität als oberste Aufgabe gesehen. Deshalb verfügt die ÖWG heute zu 100 % über fernwärmeversorgte Wohnungen bzw. über Wohnblöcke, welche mit einer Zentralheizung ausgerüstet sind. Der Großteil der Wohnblöcke ist seit Jahren mit einer Wärmedämmung versehen. Bis auf wenige Ausnahmen ist die Modernisierung der Bäder sowie Küchen abgeschlossen und jede Wohnung hat einen Balkon.

Im Rahmen der Werterhaltung wird nach innovativen Lösungen gesucht, welche längerfristig den Wartungsaufwand minimieren und damit nachhaltiger wirken. Beispiele hierfür sind die Sanierung

der Flachdächer mit einer Haut aus Flüssigkunststoff, worauf eine 10-jährige Garantie gegeben wird, oder der geplante Einbau von Strangleitungen mit Inlinertechnologie in den Blöcken in Jena-Ost, wodurch eine Senkung der Betriebskosten zu erwarten ist.

Ein besonderes Anliegen des Vorstandes ist die Verbundenheit mit den Mitgliedern. Er steht jederzeit zu Gesprächen zur Verfügung, klärt spezielle Probleme vor Ort oder bietet Lösungen an. Dabei sind sowohl Einzel- als auch gemeinschaftliche Interessen zu wahren.

Die Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG betrachtet sich als leistungsfähiger Partner im Kreise der Jenaer Wohnungsunternehmen und bemüht sich wie diese, Wohnungssuchende mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.



Studentenwohnheim in der Karl-Marx-Allee

## Studentenzimmer gesucht – Studentenwerk macht's möglich!

### Studentenwerk Thüringen

Philosophenweg 22 · 07743 Jena

Geschäftsführer: Dr. Ralf Schmidt-Röh

Wohnplätze in Jena: 2.956

In Jena ist etwa jeder vierte Bürger ein Studierender an der Universität bzw. der Fachhochschule. Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum wächst mit der Zahl der Studierenden aus anderen Bundesländern und dem Ausland. Einer der ersten Ansprechpartner bei der Suche nach Studentenzimmern ist das Studentenwerk Thüringen. Es bietet in Jena Unterkünfte in seinen insgesamt 21 studentischen Wohnanlagen im Stadtzentrum, in Lobeda oder in der Nähe der Fachhochschule an. Die meisten sind saniert, einige neu gebaut und die Mieten maßvoll.

Es geht nicht darum, alle Studierenden mit Wohnraum zu versorgen. So können in Jena nur rund 12 % der circa 25.000 Studierenden einen Wohnplatz im Studentenwerk erhalten. Diese Wohnplätze sind vor allem bei den Studienanfängern und bei ausländischen Studierenden sehr beliebt, bieten sie doch Vorteile wie Pauschalmietten, Wohnen in Wohngemeinschaften mit Kommilitonen, günstige Lage, gute Ausstattung, Internetzugang, Parkmöglichkeiten, Betreuung durch Hausverwaltungen, Wohntutoren und mehr. So können die Mieter ihr Mietbudget exakt planen, werden nicht von unvorhersehbaren Nebenkostenrechnungen geschockt und benötigen in den meisten Häusern auch keine eigenen Möbel, Küchenausstattung und ähnliches. Da diese Plätze begehrt sind und Jena weiterhin in der Gunst der Studierenden einen vorderen Rang einnimmt, ist das Studentenwerk bemüht, seine Platzangebote sowohl quantitativ als auch qualitativ stets zu verbessern.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Wohnplatzzahlen der letzten 10 Jahre dargestellt.

Jahr	Einzelzimmer	Zweibettzimmer	gesamt	Anzahl der Wohnhäuser
2001	1.926	412	2.750	19
2002	2.223	200	2.623	19
2003	2.540	103	2.746	20
2004	2.722	35	2.792	20
2005	2.671	32	2.735	20
2006	2.730	18	2.766	20
2007	2.748	10	2.768	21
2008	2.872	4	2.880	21
2009	2.819	4	2.827	21
2010	2.767	33	2.833	21
2011	2.912	22	2.956	21
2012 <i>Plan</i>	3.132	22	3.176	23

Es wird deutlich, dass die Anzahl der Zweibettzimmer zu Gunsten der Einzelzimmer gesunken ist, denn die heutige Studentengeneration legt Wert auf individuelle Wohnbereiche. In den vergangenen zwei Jahren wurden entgegen dem allgemeinen Trend in geringem Umfang auch wieder vereinzelt Doppelzimmer gewünscht. Das Studentenwerk kann auf solche Wünsche umgehend reagieren.

Um noch mehr Studierenden ein Wohnangebot unterbreiten zu können, sind zwei neue Wohnanlagen im Bau, die im Jahr 2012 bezogen werden können. Dabei werden 150 Plätze in der Clara-Zetkin-Straße und 70 Plätze in der Moritz-Seebeck-Straße in verschiedenen Wohnformen zur Verfügung stehen. Um diese und alle anderen Wohnplätze schnell und unbürokratisch zu vermieten, können sich die Studierenden auf der Webseite des Studentenwerks Thüringen rechtzeitig online um Plätze bemühen.

Das Studentenwerk unterstützt Studierende, als zusätzliches Serviceangebot, auch bei der Suche nach privatem Wohnraum. Eine eigens dafür eingerichtete Webseite »studenten-wohnen-jena.de« bietet Vermietern und Suchenden die Möglichkeit, Angebote kostenlos einzustellen bzw. ein Wohngesuch abzugeben.





Nordlichter



Visualisierung vom SONNENHOF

## Wohnen bei der Wohnungsgenossenschaft

### Wohnungsgenossenschaft »Carl Zeiss« eG

Emil-Wölk-Straße 13 · 07747 Jena

ServiceCenter »Neue Mitte« · Leutragraben 1 · 07743 Jena

Mitglieder des Vorstandes: Klaus-Dieter Boshold,

Prof. Dr. oec. Helmut Geyer

Wohnungsbestand: rund 6.500 Wohnungen

Die Wohnungsgenossenschaft »Carl Zeiss« eG wurde im Jahr 1954 unter dem Namen Arbeiterwohnungsgenossenschaft Carl Zeiss in Jena gegründet. Bereits im Jahr 1955 konnten die ersten Reihenhäuser bezogen werden. Bis zum Jahr 1990 wurden 7.068 Wohnungen übergeben. Seit dem 1. Juli 1990 ist die Wohnungsgenossenschaft »Carl Zeiss« eG ein selbständiges Wirtschaftsunternehmen und mit einem Bestand von gut 6.500 Wohnungen eine der großen Genossenschaften in Thüringen. Zu ihren Immobilien gehören zahlreiche Bestände aus den 1950er und 1980er Jahren in Plattenbauweise, aber auch innovative Neubauwohnungen, verteilt auf alle Wohngebiete in Jena und im Jenaer Umland.

Mit einem Investitionsvolumen von mehr als 250 Mio. Euro seit dem Bestehen der Genossenschaft, leistet die WG »Carl Zeiss« eG einen wesentlichen Beitrag für die Stadt Jena. Das Engagement umfasst seit den vergangenen Jahren gleichermaßen Neubauprojekte, wie die »Nordlichter« in Jena Nord oder den SONNENHOF im Stadtzentrum als auch komplexe Sanierungsobjekte wie die »Südlichter« in Lobeda, die »Winzerberge« in Winzerla oder die Immobilien Am Rähmen 23/25 und Frauengasse 22/23. Neben allen großen Maßnahmen und den täglichen Kleinreparaturen investiert die Genossenschaft Jahr für Jahr, zuletzt 11,2 Mio. Euro im Jahr 2011, in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnanlagen. Diese Arbeiten umfassen die Erneuerung von Versorgungsleitungen, Dächern, Treppenhäusern und Eingangsbereichen ebenso wie den Anbau von Aufzügen, die Anbringung neuer und die Vergrößerung vorhandener Balkone sowie Grundrissveränderungen in den jeweiligen Wohnräumen. Dabei wird

stets das Ziel verfolgt, alle Mitglieder, die von komplexen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind, frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. In Summe verfolgt die WG »Carl Zeiss« eG also eine Strategie, die zum einen den technischen Verschleiß beseitigt, zum zweiten alle Mitgliedergenerationen einbindet und zum dritten Antworten auf die Anforderungen der heutigen Zeit findet. Im Jahr 2011 konnte die Genossenschaft zwei Feste zeitgleich begehen. Auf dem historischen Haus »Zur Sonne« wurde der Richtkranz aufgezogen und auf dem anschließenden Areal der Grundstein zum SONNENHOF gelegt. Hier werden bis zum Jahr 2013 Gewerbeflächen, Wohnungen, Büros, Praxen und – was für viele alteingesessene Jenaer besonders wichtig ist – wieder eine Gaststätte entstehen. Wohnen bedeutet Sicherheit, aber auch Wohlfühlen. Daher engagiert sich die WG nachhaltig und kontinuierlich nicht nur für eine moderne, attraktive Wohn- und Wohnumfeldgestaltung, sondern unterstützt ebenso das Gemeinwesen vor Ort mit verschiedenen Aktionen, Projekten und Kooperationen in den Bereichen Kultur und Sport sowie im sozialen Bereich. Diese Zusammenarbeit ist von großer Bedeutung für die mittlerweile 10.000 Mitglieder starke Gemeinschaft, denn nur, wer in einer Stadt sicher und aufgehoben ist, kann sich hier auch »Zuhause fühlen«.



*Ernst-Schneller-Straße*



*Wohnanlage Weidigsmühle*

## Mehr als vier Wände ...

### jenawohnen GmbH

Löbdergraben 19 · 07743 Jena

Service-Center in Jena Stadt, Jena-Lobeda und Jena-Winzerla

Geschäftsführer: Dipl.-Soz. Stefan Wosche-Graf

Wohnungsbestand: über 14.000 Wohnungen

Getreu diesem Motto betreut die jenawohnen GmbH in der Saalestadt mehr als 14.000 Wohneinheiten und ist damit größter Wohnungsanbieter im Freistaat Thüringen. In der Stadt Jena leben über 30 Prozent der Bürger in einer Wohnung des Unternehmens. Das Wohnungsunternehmen ist sich der daraus resultierenden Verantwortung für die Stadt und ihre Einwohner bewusst. So geht es nicht nur um das Verwalten von Wohnungen, sondern auch um die aktive Gestaltung von Lebensräumen. Schließlich haben mehr als 30.000 Menschen bei jenawohnen ihr Zuhause.

Die jenawohnen sieht ihren Auftrag in der Bereitstellung attraktiven Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten und ergänzt das Wohnen mit einem umfangreichen Serviceangebot. Die Werthaltigkeit der Quartiere resultiert nicht allein daraus, dass die Häuser in Stand gehalten werden, sondern auch das soziale Gefüge und das Umfeld beeinflussen im großen Maße die Zufriedenheit der Mieter und damit die Stabilität der Wohngebiete und der Vermietbarkeit. Für jenawohnen spielt daher das wirtschaftlich erfolgreiche Quartiersmanagement gepaart mit sozialem Engagement eine große Rolle. Gespiegelt wird dies, in der hohen Mieterzufriedenheit in den jährlich durchgeführten Mieterbefragungen.

In den drei stadtweit verteilten Service-Centern erhalten Mieter und Interessenten kompetenten Service und Beratung rund um das Thema Wohnen. Das Programm wohnenplus hilft beim individuellen Umbauen, Renovieren und Modernisieren der eigenen vier Wände und erhöht so das Wohlfühlgefühl der jenawohnen-Mieter. In den Mieterbefragungen werden die Mieter auch aktiv in die Zukunftsgestaltung ihrer Wohnanlagen mit einbezogen.

In die Stadtentwicklung bringt sich jenawohnen mittels der Modernisierung bestehender Wohnhäuser ein. Hierbei werden insbesondere ökologische und energetische Aspekte sowie die voranschreitende demographische Entwicklung berücksichtigt. Der Wohnungsbestand der jenawohnen wird so fit für die Herausforderungen der Zukunft gemacht und an die künftigen Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Im Resultat bleibt er damit den Bürgern Jenas noch lange mit hohem Nutzen erhalten. Darüber hinaus entstehen Neubauvorhaben unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen und ergänzen das Wohnungsangebot in der Stadt ebenfalls.

Seit 1990 hat die Wohnungsgesellschaft so über 600 Millionen Euro in die Sanierung und Instandhaltung der Bestände sowie in Maßnahmen für die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Quartiersentwicklung investiert.

Zudem stellt jenawohnen jährlich weitere Mittel für soziales Engagement in der Stadt zur Verfügung. Ziel ist es, ein Stück weit die soziale Verantwortung für die Menschen in Jena zu übernehmen. So profitieren Vereine und Einrichtungen mit sozialem Bezug zu Kindern und Jugendlichen oder auch Senioren von Spenden. Die Förderung kultureller Einrichtungen und Projekte ist ebenfalls ein Schwerpunkt in der Unterstützung, die jenawohnen der Stadt und den Bürgern auch in Zukunft geben möchte.



## Jenaer Baugenossenschaft für Jena

### Jenaer Baugenossenschaft eG

Gustav-Fischer-Straße 16 · 07745 Jena

Vorstand: Karsten Völkel und Olaf Dietsch

Wohnungsbestand: knapp 1.100 Wohnungen

Die Industrialisierung brachte in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts auch in Jena eine Vielzahl von Innovationen, neuen Technologien und wegweisende Strukturveränderungen hervor. Durch das schnelle Heranwachsen der Fabriken und deren hohen Bedarf an Arbeitern zog es die Menschen vom Lande in die Stadt und somit auch soziale und hygienische Probleme nach sich. So wurde die bis heute andauernde Wohnungsknappheit in Jena ein großes Thema. Aus dieser Not heraus wurde am 25. Juni 1897 durch das Mitwirken großer Persönlichkeiten wie Schott, Rosenthal, Abbe und Fischer sowie der Zeissstiftung die Jenaer Baugenossenschaft g.m.b.h. gegründet. Bereits 1897/98 wurde der erste Häuserblock (Magdelstieg 60, 62, 64) erbaut. Dies war ein wichtiger Schritt, die Wohnungsnot zu lindern und zu einer modernen Wohnhygiene zu finden. Das meiste Geld dazu kam aus den privaten Vermögen der Herren Schott, Abbe und Fischer sowie der Carl-Zeiss-Stiftung.

Bis zur Jahrhundertwende waren es 88 und bis 1914 schon 288 Wohnungen, welche durch Genossenschaftler bezogen wurden. Stets wurde versucht neuen Wohnraum zu erschließen. Sogar während des ersten Weltkrieges wurden unter erschwerten Bedingungen Häuser errichtet. Nach 1918 und während der Inflation ist die volle Bautätigkeit wieder aufgenommen worden und bis 1941 wurden Wohnungen errichtet. Im Anschluss an das Kriegsende 1945 waren es die beiden zerstörten Häuser Magdelstieg und Moritz-Seebeck-Straße, welche als erste wieder in Jena von Grund auf neu erbaut wurden. In den 50er und 60er Jahren wurden Gebäude in den Baugebieten Nord I und II errichtet. Zum 90. Jahrestag 1987 zählte die Genossenschaft 1.148 Wohnungen in 46 Häuserblocks zu ihrem Bestand. Bis 1990 war die Substanz aller Gebäude mangels kontinuierlicher



Detail

Instandhaltung schwer geschädigt. Modernisierungen bestimmen daher seitdem das Bild der Genossenschaft.

Jahr für Jahr werden Millionen in die Sanierung leer stehender Wohnungen investiert. 1997 errichtete die Baugenossenschaft ihr erstes neues Gebäude. Ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Discountmarkt leistet einen wichtigen Beitrag, das Südviertel attraktiver zu gestalten. Heute ist das Objekt für einen EDEKA umgestaltet.

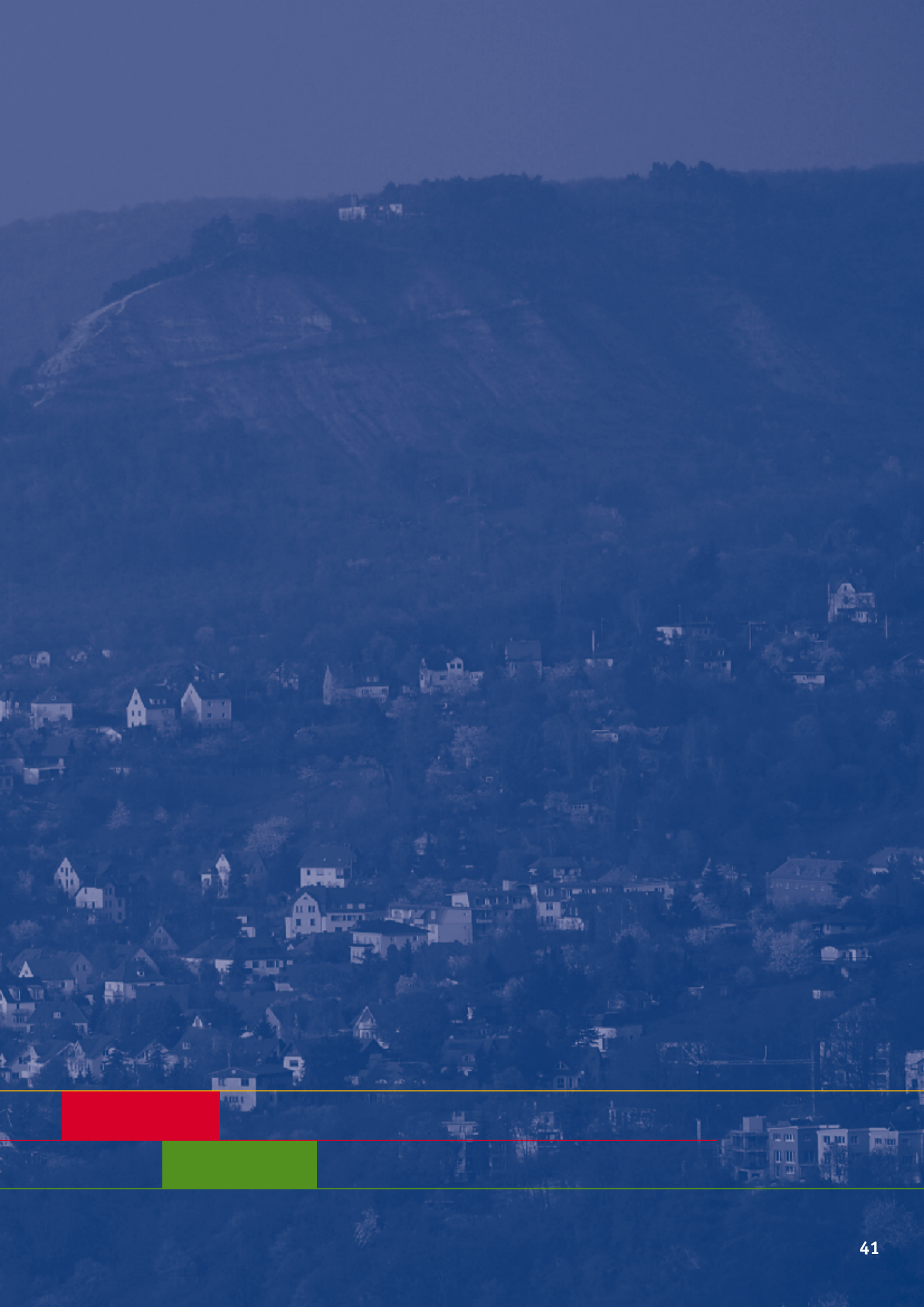
Seit 1990 sind weit über zwei Drittel des Bestands an Wohnungen, die nicht mehr zu vermieten waren, voll- bzw. teilsaniert worden. Große Summen werden in nicht sichtbare Bauteile wie Ver- und Entsorgungsleitungen investiert.

Die Genossenschaft verfügt über weiteres Potential zu Sanierungen im eigenen Bestand und Vorbehaltsflächen für Wohnungsneubauten in attraktiven Lagen. In Jena Ost werden 2012 und den nachfolgenden Jahren fast 80 Wohnungen saniert und nach langen Jahren des Leerstands wieder an den Markt gebracht.

Die Jenaer Baugenossenschaft sieht sich seit 1897 als ein Unternehmen, welches das Stadtbild geprägt, Wohnungsnot zu allen Zeiten und in allen politischen Systemen gelindert hat und künftig ihren Genossenschaftlern moderne Wohnungen zur Verfügung stellen wird.







## Impressum

**Herausgeber:** Stadt Jena  
Dezernat Stadtentwicklung

**Kontakt:** Dezernat Stadtentwicklung  
Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena  
Telefon 03641 495201  
fb-stadtentwicklung@jena.de  
www.jena.de

**Redaktion:** Fachdienst Stadtentwicklung  
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm  
Barbara Heinze  
Yvonne Sittig  
Anya Schwamberger  
Januar 2012

**Gestaltung:** DominoPlus, Jena  
www.dominoplus-jena.de

Wir danken den Jenaer Wohnungsunternehmen Heimstätten-Genossenschaft eG, Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG, Studentenwerk Thüringen, Wohnungsgenossenschaft »Carl Zeiss« eG, jenawohnen GmbH und Jenaer Baugenossenschaft eG für ihre Mitwirkung.

**Autoren:** Kapitel 1  
Dr. Albrecht Schröter,  
Oberbürgermeister der Stadt Jena  
Katrin Schwarz, Dezernentin für Stadtentwicklung

Kapitel 2  
Tobias Jacobs, ANALYSE & KONZEPTE –  
Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien  
und Tourismus mbH  
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm, Stadtarchitekt und  
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung/  
Stadtplanung der Stadt Jena

Kapitel 3  
Stadtratsbeschluss »Wohnen in Jena«  
Beschlusspunkte: Stadtrat der Stadt Jena  
Begründung: Fachdienst Stadtentwicklung  
unter Beteiligung:  
Kommunale Immobilien Jena,  
Fachbereich Stadtumbau,  
JenArbeit,  
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

Kapitel 4  
Heimstätten-Genossenschaft eG,  
Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG,  
Studentenwerk Thüringen,  
Wohnungsgenossenschaft »Carl Zeiss« eG,  
jenawohnen GmbH,  
Jenaer Baugenossenschaft eG



## Bildnachweis

### Titelseite

Bildleiste oben (von links nach rechts):

Fotoprint Jahn, Michael Miltzow – Bildwerk Weimar,  
Anya Schwamberger

Bildleiste unten (von links nach rechts):

Michael Miltzow – Bildwerk Weimar,  
2x Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm,  
Michael Miltzow – Bildwerk Weimar

### Kapitel 1

Titel (Seite 4/5) Panorama im Hintergrund:

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Seite 6: Stadt Jena

Seite 7: Stadt Jena

### Kapitel 2

Titel (Seite 8/9) Panorama im Hintergrund:

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Bildleiste (von links nach rechts):

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm, Anya Schwamberger,  
2x Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm,  
Michael Miltzow – Bildwerk Weimar, Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Seite 10: Michael Miltzow - Bildwerk Weimar

Seite 11: links: Gundula Rudolph

rechts: Stadt Jena, FB Stadtentwicklung/Stadtplanung

Seite 12: links: Dr. Christoph Meyer

rechts: Michael Miltzow – Bildwerk Weimar

Seite 13: Michael Miltzow - Bildwerk Weimar

### Kapitel 3

Titel (Seite 14/15) Panorama im Hintergrund:

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Bildleiste (von links nach rechts):

2x Michael Miltzow – Bildwerk Weimar,  
Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm, Anya Schwamberger

Seite 16: Stadt Jena

Seite 18: Statistikstelle Stadt Jena, Analyse & Konzepte GmbH

Seite 20: 2x Stadt Jena, FB Stadtentwicklung/Stadtplanung

Seite 21: links: alt/neu: Andrea Geißler,

rechts: Michael Miltzow – Bildwerk Weimar

Seite 22: Stadt Jena, FB Stadtentwicklung/Stadtplanung

Seite 23: links: Anya Schwamberger

rechts: Michael Miltzow – Bildwerk Weimar

Seite 24: links: Michael Miltzow – Bildwerk Weimar

rechts: Michael Hardt, Baugemeinschaft Brühler Straße

Seite 25: Birgit Arnold

Seite 26: Michael Miltzow – Bildwerk Weimar

Seite 28: Silvana Dägling

Seite 29: Silvana Dägling

Seite 31: jenawohnen GmbH

### Kapitel 4

Titel (Seite 32/33) Panorama im Hintergrund:

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

Bildleiste (von links nach rechts):

jenawohnen GmbH, Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG,  
Jenaer Baugenossenschaft eG,  
Heimstätten-Genossenschaft eG,  
Wohnungsgenossenschaft »Carl Zeiss« eG,

Michael Miltzow – Bildwerk Weimar

Seite 34: Heimstätten-Genossenschaft eG

Seite 35: Örtliche Wohnungsgenossenschaft eG

Seite 36: Studentenwerk Thüringen

Seite 37: links: Barbara Heinze

rechts: Wohnungsgenossenschaft »Carl Zeiss« eG

Seite 38: 2x jenawohnen GmbH

Seite 39: Jenaer Baugenossenschaft eG

Seite 40/41 Panorama im Hintergrund:

Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm

