

## Stadt Jena

# „Kommunales Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnungswirtschaft“ – Stand 2002

### 1. Ausgangssituation und Vorgehensweise

In den neuen Bundesländern sind die Wohnungsmärkte fast aller Städte von einem anhaltenden Angebotsüberhang mit zum Teil erheblichen Leerstandsdaten gekennzeichnet.

In Jena stellt sich die Situation auf den ersten Blick deutlich günstiger dar. Hier ist die Bevölkerungsentwicklung und damit die Nachfrage nach Wohnraum deutlich positiver als in vielen anderen ostdeutschen Städten, vor allem aufgrund der Zuwanderung von Studenten. Dies führt dazu, dass sich die gesamtstädtische Leerstandssituation vergleichsweise positiv darstellt.

Problematisch ist jedoch, dass von den Nachfragerückgängen und Leerständen die einzelnen Stadtteile sehr unterschiedlich betroffen sind.

Insbesondere die beiden durch den industriell gefertigten Wohnungsbau geprägten Stadtteile Lobeda und Winzerla sind überproportional vom Leerstand betroffen. In Lobeda beträgt der Leerstand 11,5 %.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Jena gemeinsam mit den großen Wohnungseigentümern der Stadt die Firma ANALYSE & KONZEPTE im Mai 2001 mit der Erstellung eines Stadtentwicklungskonzepts – Teil Wohnungswirtschaft beauftragt.

Das Konzept reagiert nicht nur auf die schwierige Situation in den Großsiedlungen, sondern umfasst den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt.

Es steht darum die Attraktivität Jenas als Wohnstandort insgesamt zu stärken.

Dementsprechend bildet das Konzept die Basis zur Erreichung der nachfolgenden Ziele:

- Schaffung eines nachfrageorientierten Wohnungsangebotes
- Reduzierung bzw. Verhinderung von Wohnungsleerstand.

Darüber hinaus dient das Konzept als Grundlage für die Beantragung und Bündelung von Fördermitteln der Städtebauförderprogramme des Bundes und des Landes, vor allem des neu aufgelegten Programmes „Stadtumbau-Ost“.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen besteht aus mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten:

- Analyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation
- Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage
- Wohnungswirtschaftliche Bewertung und Analyse der Stadtteile
- Formulierung von städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen für die einzelnen Stadtteile
- Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen.

Die Erstellung des Konzeptes wurde von einer Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen begleitet. Dort wurden die von ANALYSE & KONZEPTE erarbeiteten Ergebnisse in mehreren Sitzungen diskutiert und bewertet. Zudem erfolgte eine enge Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.

### 2. Entwicklung des Wohnungsmarktes in Jena

Ausgangspunkt der Berechnungen bildet die jüngste **Bevölkerungsprognose** des Thüringer Landesamtes für Statistik. Demnach wird die Bevölkerungszahl Jenas zum Jahr 2010 auf 97 200 und bis 2020 auf 90 600 sinken. Entscheidend ist jedoch, dass auf dem Wohnungsmarkt nicht einzelne Einwohner als Nachfrager

aufzutreten, sondern **Haushalte**. Insgesamt wird die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2010 in etwa mit 48 000 bis 49 000 konstant bleiben.

Auf der anderen Seite wird das **Wohnungsangebot** weiter ansteigen, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt kann von einem Anwachsen des Wohnungsbestandes von derzeit rd. 51 400 Wohnungen auf 54 500 im Jahr 2010 ausgegangen werden. Damit stehen mehr Wohnungen als nachfragende Haushalte zur Verfügung, so dass der Wohnungsleerstand von z. Zt. rd. 3 000 Wohnungen auf voraussichtlich 5 500 bis 6 500 (2010) ansteigen wird.

### 3. Wohnungswirtschaftliche Bewertung der Stadtteile

Im Stadtentwicklungskonzept werden die Stärken und Schwächen der einzelnen Stadtteile als Wohnstandort beschrieben und bewertet. Hierbei werden die unterschiedlichen Kriterien zu vier Merkmalen zusammengefasst, und zwar

- Attraktivität des Wohnungsbestandes, wie z. B. Preisniveau, Bestandsstruktur, Geschossigkeit, Grundrisse, aktuelle Nachfrage
- Infrastrukturausstattung (Bildung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen/Kultur, Einzelhandel/Zentren)
- Lage (Grünflächen, Parkplätze, Bebauungsdichte, Image)
- Demographie (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur)

Die zusammengefasste Bewertung erfolgt dabei jeweils in drei Kategorien. Daraus abgeleitet wird das Entwicklungspotenzial der Stadtteile als Wohnstandort. Diese Bewertung dient als Grundlage für die stadtteilbezogenen Handlungsempfehlungen, unterschieden nach den Leitzielen „Begleiten“; „Begleiten und Entwickeln“; „Entwickeln“ sowie „Stabilisieren und Umstrukturieren“.

### 4. Wohnungspolitische und -wirtschaftliche Handlungsziele

Der Wohnungsmarkt in Jena wird sich zukünftig weiter ausdifferenzieren, wobei die einzelnen Marktsegmente hinsichtlich ihrer Nachfrage gegenläufige Trends entwickeln. Damit gibt es in Jena – trotz vergleichsweise guter Rahmenbedingungen – eine wachsende Leerstandsproblematik, allerdings fast ausschließlich im Plattenbaubestand, während in den zentralen Stadtteilen der Markt als eher ausgeglichen bezeichnet werden kann. Vor diesem Hintergrund lassen sich folgende grundlegende wohnungswirtschaftliche Handlungsziele der Stadtentwicklung in Jena formulieren:

- Die Attraktivität des Wohnstandortes Jena muss weiter gesteigert werden.
- Es sollte eine stärkere Ausdifferenzierung und Aufwertung der einzelnen Wohnquartiere erfolgen.
- Kernstadt und Zentrum sollten stärker als Wohnstandort entwickelt werden.
- Es ist eine weitere qualitative und nachfragegerechte Verbesserung des Wohnungsangebotes notwendig.
- Die Nachfrage Jenaer Bürger nach einem Eigenheim sollte weitgehend im Stadtgebiet befriedigt werden können.
- Für einkommensschwächere Haushalte müssen ausreichend viele preiswerte Wohnungen an mehreren Standorten gesichert werden.
- Der Wohnungsmarkt in den Großsiedlungen muss stabilisiert werden.
- Hierzu gehört auch die Reduzierung des nicht mehr dauerhaft nachgefragten Wohnungsbestandes.
- Nicht mehr benötigte Wohnstandorte sollten soweit möglich durch Aufwertung und Weiterentwicklung umgenutzt werden.

### 5. Umgang mit dem Wohnungsleerstand

Von dem zu erwartenden Leerstand von 5 500 bis 6 500 Wohnungen im Jahr 2010 werden voraussichtlich 3 700 bis 4 000 auf Lobeda und

900 bis 1 200 auf Winzerla fallen. Dieser dauerhafte Leerstand wird aber nicht vollständig zu beseitigen sein.

Es kann geschätzt werden, dass durch Abriss, Rückbau/Umbau und Umnutzung bis 2010 etwa 3 000 bis 4 000 Wohnungen aus dem Markt genommen werden können. Hiervon fallen 2 300 bis 3 100 Wohnungen auf Lobeda und ca. 700 bis 900 auf Winzerla, wobei Winzerla erst in den nächsten Jahren stärker betroffen sein wird.

Die flächenhaften Abrisse bieten allerdings auch die Chance, die Stadtteile so umzustrukturieren, dass neue städtebauliche Qualitäten entstehen. Dies trifft insbesondere auf Lobeda-Mitte zu.

### 6. Ausblick und weitere Vorgehensweise bei der Umsetzung des Konzeptes

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnungswirtschaft, wurde mit Stand 2002 erarbeitet und vom Stadtrat bestätigt. Die im Konzept aufgezeigten Eckwerte der Wohnungsmarktentwicklung und die Handlungsempfehlungen für die einzelnen Stadtteile sind regelmäßig auf ihre Gültigkeit zu überprüfen.

Das Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnungswirtschaft, ist aktuell fortzuschreiben.

Die Ergebnisse des Konzeptes bilden die Grundlage für die weitere Bearbeitung von langfristigen Planungen wie dem Flächennutzungsplan und Rahmenplanungen für einzelne Stadtteile. Im Zuge der Erarbeitung dieser Planungen sind umfangreiche Abstimmungen mit allen Akteuren, Betroffenen und vor allem den Bewohnern in einer öffentlichen Diskussion zu führen.

Die im Konzept erarbeiteten Grundaussagen zur Weiterentwicklung der Stadt Jena als Wohnstandort versetzen die Wohnungseigentümer in die Lage darauf abgestimmte Unternehmenskonzepte zu erarbeiten. Diese Unternehmenskonzepte werden umfassend im Rahmen der AG „Wohnungswirtschaft“ zur Diskussion gestellt werden und somit die notwendige Zusammenarbeit aller Eigentümer vorantreiben.