

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 15/0370-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 18.05.2015

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	19.05.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	28.05.2015	1. Lesung
Beirat für Kleingartenwesen und Gartenentwicklung	02.06.2015	
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2015	
Stadtrat der Stadt Jena	17.06.2015	

1. Betreff:

Wohnen in Jena 2030

2. Bearbeiter / Vortragender:

Peisker, Denis

Datum/Unterschrift

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- StR-Beschluss Nr. 11/1061-BV „Wohnen in Jena“ vom 30.06.2011
- StR-Beschluss Nr. 13/2051- BV „Gartenentwicklungskonzept, Teil
Entwicklungsperspektiven und zeitliche Umsetzung“ vom 11.09.2013
- StR-Beschluss Nr. 14/0110-BV „Wohnen in Jena und Thüringen – weitere
Arbeitsschritte vom 01.10.2014

4. Aufhebung von Beschlüssen:

keine

5. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB
BGB

6. Mitwirkung / Beratung:

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Fachbereich Bauordnung und Umwelt
Fachbereich Finanzen
Kommunale Immobilien Jena
Kommunalservice Jena
Fachdienst Soziales, Team Wohnen

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR) ja nein

Haushalt Stadt Jena Wirtschaftsplan

Die finanziellen Auswirkungen der wohnungspolitischen Handlungsschwerpunkte sind im Zuge der Umsetzung einzelner Schritte zu ermitteln und in den entsprechenden Haushalts- bzw. Wirtschaftsplänen der Stadt und der Eigenbetriebe einzustellen.

Zuständiger Teilplan: *xx* Bezeichnung:
Produkt: *xx.x.x* Bezeichnung:
SK / USK: *frei wählbar*

Gesamtkosten der Maßnahme: (€) Maßnahmebezogene Einnahmen: (€) Eigenanteil: (€) Jährliche Folgekosten: (€)

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

- sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.
- in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

8. Realisierungstermin:

laufend

9. Anlagen:

Anlage 1: Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015

Anlage 2: Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Jena 2014 vom 17.04.2015

Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

001 Die städtische Wohnungspolitik verfolgt das Ziel, das Wohnungsmarktgeschehen durch geeignete Instrumente so zu steuern und zu unterstützen, dass unter Nutzung der Dynamik des Marktgeschehens entsprechend der Möglichkeiten und Bedürfnisse der Bevölkerung adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt wird und die notwendigen Rahmenbedingungen für eine wachsende Stadt geschaffen werden.

002 Eine offensive Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Erschließung und Mobilisierung stellen das wichtigste Instrument dar, um bei wachsender Bevölkerung der zusätzlichen Nachfrage gerecht zu werden.

Stadtrat und Stadtverwaltung verfolgen für die Zeit bis 2030 folgende quantitative Ziele im Wohnungsbau:

- Realisierung von 1.450 neuen Wohneinheiten bis 2022
- Realisierung von weiteren 1.200 neuen Wohnungen bis 2030

Um den ab 2023 prognostizierten Flächenbedarf sichern zu können, ist die Entwicklung prioritär aufzunehmen für

- Jenzigfuß
- Bachstraßenviertel
- Stadtmitte (eh. Eichplatzareal)

003 Um das knappe Bauland in Jena effektiv zu nutzen, soll künftig noch stärker auf die Bestandsentwicklung und auf kompakte, qualitätvolle Strukturen bei notwendigen Ergänzungen der inneren Stadtareale und der Großsiedlungen der 50er bis 80er Jahre geachtet werden.

Die Weiterentwicklung, Begleitung und Stabilisierung der Gebiete der Sozialen Stadt Jena-Lobeda und Jena-Winzerla ist fortzuführen, um in beiden Großsiedlungsgebieten die erreichten Erfolge langfristig zu sichern.

004 Zur weiteren kundenfreundlichen Gestaltung des Baugenehmigungsverfahrens wird bis zum 30. 06. 2016 das eGovernment - Angebot der "Elektronischen Bauakte" eingeführt.

005 Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum findet vorrangig im Bestand statt. Die Verfügbarkeit dieser Wohnungen ist zu sichern.

Die Stadt Jena setzt sich beim Freistaat Thüringen für verbesserte Konditionen der Thüringer Wohnungsbauförderung ein.

006 Der qualifizierte Mietspiegel stellt ein wichtiges Mittel zur Herstellung von Markttransparenz und Berechenbarkeit zwischen Mietern und Vermietern dar und ist regelmäßig zu aktualisieren.

Der Freistaat Thüringen wird aufgefordert, den Erlass nach § 558 Abs. 3 BGB Mietpreisobergrenzen für Neuvertragsmieten (Mietpreisbremse) und eine Regelung der Kappung bei Bestandsmieten sowie eine Neuregelung der Marklercourtage entsprechend BGB einzuführen.

007 Die Stadt Jena betreibt mit ihrem Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena systematische Flächenan- und -verkäufe für eine nachhaltige strategische Ausrichtung der Flächenentwicklung im Sinne von 002.

008 Der Stadtrat erwartet von der jenawohnen GmbH, dass sie durch Neubauprojekte zur

Umsetzung des Beschlusspunktes 002 ihren Beitrag leistet und dadurch den Anteil am Jenaer Wohnungsmarkt hält. Künftige Mietpreisänderungen werden gemessen an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten nicht das Niveau der vergangenen Jahre übersteigen.

009 Zur Verständigung über die wesentlichen Ziele und Maßnahmen unter den Wohnungsmarktteuren sowie der Herstellung einer größeren Verbindlichkeit und Verstärkung der Zusammenarbeit wird ein „Lokales Bündnis für Wohnen“ gegründet.

Begründung:

Die Beschlussvorlage „Wohnen in Jena“ wurde am 30.06.2011 vom Stadtrat beschlossen. Die dort formulierten Ziele konnten in großen Teilen umgesetzt werden. Auf der Grundlage der neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2030 ist es jedoch notwendig, die Wohnungssituation und die daraus folgenden Handlungsschwerpunkte der Entwicklung des Wohnungsmarktes einer neuen Bewertung zu unterziehen.

Deshalb hat der Stadtrat am 01.10.2014 beschlossen, die konkrete Situation in Jena in einem Konzept „Wohnen in Jena 2030“ untersuchen zu lassen.

Als erster Schritt und wichtige Grundlage für dieses Konzept wurden folgende Gutachten erstellt:

- Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015 (Anlage 1)
- Wohnbauflächenentwicklung bis 2030 vom 17.04.2015 (Anlage 2)

und dem Stadtentwicklungsausschuss am 16.04. bzw. 07.05.2015 zur Kenntnis gegeben.

Die wichtigsten wohnungspolitischen Handlungs- und Einflussmöglichkeiten auf die Rahmenbedingungen des Jenaer Wohnungsmarktes wurden aus beiden Gutachten abgeleitet und im vorliegenden Beschluss „Wohnen in Jena 2030“ zusammengefasst dargestellt.

Es geht um die Festlegung, wie der Jenaer Wohnungsmarkt auch zukünftig zwischen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Anforderungen ausgleichend wirken kann.

Mit der städtischen Wohnungspolitik soll der größtmögliche Beitrag zur Sicherung des Wohnstandortes Jena erzielt werden. Das wichtigste Instrument, um der zusätzlichen Nachfrage Jenas als wachsender Stadt gerecht zu werden, stellt eine offensive Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Erschließung und Mobilisierung dar.

Die finanziellen Auswirkungen der wohnungspolitischen Handlungsschwerpunkte sind im Zuge der Umsetzung einzelner Schritte zu ermitteln und in den entsprechenden Haushalts- bzw. Wirtschaftsplänen der Stadt und der Eigenbetriebe einzustellen.

Zu 001

Jena gehört zu den wachsenden Städten, in den letzten Jahren ist dabei trotz reger Bautätigkeit die Nachfrage nach Wohnungen schneller gewachsen als das Angebot. In der Folge haben sich Leerstände reduziert und einzelne Knappheiten sind aufgetreten. Die Mietpreise haben sich ausdifferenziert und sind – im Gegensatz zu den Jahren davor – insgesamt gestiegen. Dieses wird von der Öffentlichkeit wahrgenommen und Interventionen zur Dämpfung dieser Entwicklung werden eingefordert.

Jedoch ist entscheidend, an den Ursachen anzusetzen. Dies bedeutet in erster Linie, das Wohnungsangebot offensiv zu vergrößern.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben jedoch auch dazu geführt, dass der Wohnungsmarkt für Investoren wieder interessant geworden ist. Die gleichbleibend hohen Zahlen der Baufertigstellungen seit 2012 belegen dies eindrücklich. Insofern ist es sinnvoll und effizient, die Gunst der Stunde zu nutzen und durch die Kräfte des Marktes mehr Wohnungen und Raum für urbane Lebensweisen zu schaffen.

Kommunale Wohnungspolitik kann hierfür die Rahmenbedingungen schaffen.

Die Stadt macht es sich zur Aufgabe, Instrumente anzuwenden, Strategien zu entwickeln und planerische Voraussetzungen zur Bereitstellung von ausreichend Wohnraum zu schaffen¹ und dabei das Wohnungsangebot in Jena auch qualitativ entsprechend der sich verändernden

¹ Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015 (Anlage 1).

Nachfrage nach Wohnlagen, Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards sowie Mietpreisen weiter zu entwickeln.

Zu 002

Das Wohnungsangebot muss für eine Entspannung des Wohnungsmarktes durch Neuausweisung und Mobilisierung von Wohnbauflächen sowie durch die Aktivierung von Baulücken offensiv vergrößert und qualitativ verbessert werden. Dies hat u.a. auch über Freizüge im preiswerten Segment direkte Auswirkungen auf die Mieten und Grundstückspreise, die dann nicht durch Knappheit bestimmt werden.

Das stellt die Kernaussage des Gutachtens zur Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente in Jena (Berichtsvorlage 15/0369-BE im Stadtentwicklungsausschuss am 16.04.2015, s.a. Anlage 1) dar.

Im Bericht zur Wohnbauflächenentwicklung in Jena bis 2030 (Berichtsvorlage 15/0381-BE im Stadtentwicklungsausschuss am 07.05.2015, Anlage 2) wurde die zu erwartende quantitative und qualitative Nachfrageentwicklung dem derzeit vorhandenen Flächenangebot gegenübergestellt.

Aus dieser Gegenüberstellung werden Handlungserfordernisse zur weiteren Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen abgeleitet.

Quantitativ wird davon ausgegangen, dass bis 2030 Wohnbauflächen für ca. 2.650 Wohneinheiten benötigt werden. Grundlage für diese Annahme bildet die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Jena, die einen Anstieg von ca. 105.000 Einwohner heute auf ca. 109.000 Einwohner im Jahr 2030 in Aussicht stellt. (Das Thüringer Landesamt für Statistik geht demgegenüber von rund 111.000 Einwohnern im Jahr 2030 aus). Mit dem angestrebtem Anstieg der Wohneinheiten würden Flächen zur Verfügung gestellt, die mit dem prognostiziertem Einwohnerwachstum Schritt halten; eine Entlastung des Markts durch überproportionale Angebotsentwicklung würde jedoch nicht erfolgen. Somit handelt es sich bei der formulierten quantitativen Zielstellung um das Minimum dessen, was wohnungspolitisch geboten erscheint.

Ebenso wichtig wie quantitative Aspekte sind Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten zu berücksichtigen, d. h. das differenzierte Angebot sollte der tatsächlichen Nachfrage entsprechen.¹ Aus diesem Blickwinkel ist die Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung rückläufig, der Bedarf an qualitativ voll in städtischen Strukturen integriertem Wohnen zunehmend, wie die folgende Tabelle aufzeigt.

¹ vgl. Punkt 7.3 Kurzbeschreibung der Marktsegmente „Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Jena 2014“ vom 17.04.2015 (Anlage 2).

Bilanz - am Markt und geplante Flächen					Tabelle 1
Marktsegment	Kurzfristig verfügbar bis 2022		Mittel- bis langfristig (2030) verfügbar		Differenz
	Nachfrage	Angebot	Nachfrage	Angebot	
Städtisches Wohnen	750	127-235	650	310-338	-827-963
Stadtteilwohnen	300	1.074-1.091	250	156-170	+681-711
Preiswertes Wohnen	+/-0	11	+/-0	9	19
Suburbanes Wohnen	400	381-406	300	191-212	-82-128
Gesamt	1.450	1.641-1.744	1.200	667-730	-176-342

a) Wohnen in Jena 2022

Es kann festgestellt werden, dass bis 2022 dem Markt ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Der kurzfristig bis 2022 erforderliche Anteil von ca. 1.450 WE wird durch gegenwärtig am Markt verfügbare Standorte¹ und unter der Voraussetzung untersetzt, dass z. B. die Bebauungsplanverfahren für die Standorte „Wohngebiet beim Mönchenberge“, sowie „Neues Wohnen Zwätzen“ abgeschlossen werden.

Flächenangebot bis 2022				Tabelle 2
	Bezeichnung	Planungsrecht	ca. Potenzial Wohneinheiten	Marktsegment
A4	Zwätzen-Nord, 2.BA	Öffentl. Auslegung/TÖB-Beteiligung 1998, - formelle Planreife nach § 33 BauGB	170	Stadtteilwohnen
B8	B-Zw 05 „Wohngebiet beim Mönchenberge“ (eh. Baracken)	Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2014, beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	300	Stadtteilwohnen
B9	B-Zw 06 „Neues Wohnen Zwätzen“ (Am Oelste) – 1.BA	Aufstellungsbeschluss vom 10.07.2013	200	Stadtteilwohnen
E3	B-Wj 03.1. „Änderung des Bebauungsplanes Hausbergviertel“	Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2009	95	Stadtteilwohnen
A5	B-Lb 03.1 „Camburger Straße“	Rechtskraft (1.Änderung) seit 30.01.2013	180	Stadtteilwohnen
A24	VBB-J 33 „Friedensbergterrassen“	Rechtskraft 12.02.2015	90	Stadtteilwohnen
A7	B-Wj 05 C „Fuchslöcher 2.BA“	Rechtskraft 10.07.2006	100	Suburbanes Wohnen
A1	B-Zw 04 „Himmelreich 1.+2.BA“	Rechtskraft 1. Änderung: 08.08.2000	55	Suburbanes Wohnen
B7	B-J 03 „Inselplatz“ (mit Steinweg)	- Aufstellungsbeschluss Dez. 2011 - Abwägungsbeschluss vom 14.05.2014	58	Städtisches Wohnen
			1248	

¹ vgl. Tab. A und B „Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Jena 2014“ vom 17.04.2015 (Anlage 2) für die Marktsegmente Stadtteilwohnen, Suburbanes Wohnen und Städtisches Wohnen.

Über die genannten Flächen hinaus werden auch in den kommenden Jahren Baulücken aktiviert werden, wodurch insgesamt die angestrebte Zielgröße von zusätzlichen 1.450 Wohneinheiten bis 2022 erreicht werden kann. Es zeigt sich aber auch, dass der oftmals nicht unumstrittene offensive Ausweis von (Wohnbau-)Flächen die Entwicklung der Stadt im wichtigen Feld des Wohnens vorbereitet.

b) Wohnen in Jena 2023 bis 2030

Für das langfristig erforderliche Angebot von zusätzlichen 1.200 WE sind jedoch weitere Standorte zu entwickeln, denn der Wohnbauflächenbedarf kann ohne Nutzung weiterer Flächenpotenziale ab 2023 nicht mehr gedeckt werden. Da Flächenentwicklungen stets lange Zeiträume in Anspruch nehmen und auf der einzelnen Fläche Unwägbarkeiten liegen, ist durch frühzeitige Aktivitäten Vorsorge für den genannten Zeitraum zu treffen, insbesondere durch Bauleitplanungen, vorbereitende Umweltprüfungen, Flächenankäufe und Erschließungen.

Um aus den vorhandenen Potenzialflächen¹ konkret vorzubereitende Flächen abzuleiten, wurden die einzelnen Standorte nach Kriterien Planungsrecht, Lage, Verfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit verglichen. Die folgende Tabelle stellt die Bewertung überblicksartig dar:

Flächenpotenziale bis 2030								Tabelle 3
	Bezeichnung	ca. Potenzial Wohneinheiten	Marktsegment	Planungsrecht	Lage / Erschließung	Verfügbarkeit / Mobilisierung	Wirtschaftlichkeit	Bewertung
B3	B-J 12 „Stadtmitte“ (Eichplatz)	120	Städtisches Wohnen	+ Aufstellungsbeschluss 1993	+++ Integrierte innerstädtische Lage	++ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal)	+	+++
B4	B-Zi 03 „An der Talschule“	150	Suburbane Wohnen Stadtteilwohnen	+ Aufstellungsbeschluss 2002	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	- mehrere Eigentümer, Mobilisierungshemmnisse	+	+
B5	B-J 31 „Dobeneckersstraße“	40	Städtisches Wohnen	+ Aufstellungsbeschluss 2003, Fläche liegt teilweise im Innenbereich	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben	- mehrere Eigentümer, Mobilisierungshemmnisse	-	0
B6	B-J 30 „Lichtenhainer Oberweg“	50	Stadtteilwohnen	+ Aufstellungsbeschluss 2000, Offenlage 2007	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	fehlende Erschließung	+	+
B9	B-Zw 06 „Neues Wohnen Zwätzen“ (Am Oelste) – 2.BA	250	Stadtteilwohnen	+ Aufstellungsbeschluss 2013	+ erschlossene Lage an B88, Anbindung an ÖPNV ist durch Nahverkehrslinien in Naumburger-Straße gegeben	++ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal),	++	+++

¹ vgl. Tab. C, D und E „Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Jena 2014“ vom 17.04.2015 (Anlage 2). Das weitere aufgeführte Flächenangebot der Vorbehalts- und zusätzlichen Potenzialflächen sowie in den am 28.10.1991 rechtskräftig übergeleiteten Bebauungsplänen unterliegt teilweise Mobilisierungshemmnissen, die eine rasche Entwicklung schwer machen bzw. nur mit Einschränkungen zulassen.

Flächenpotenziale bis 2030								Tabelle 3
	Bezeichnung	ca. Potenzial Wohneinheiten	Marktsegment	Planungsrecht	Lage / Erschließung	Verfügbarkeit / Mobilisierung	Wirtschaftlichkeit	Bewertung
B10	B-Gö 08 „Im oberen Kreuze“ Göschwitz	20	Suburbane s Wohnen	+ Aufstellungsbeschluss 2012	- Stadtrandlage	- mehrere Eigentümer, fehlende Erschließung	-	--
B11	VBB-Lo 11 „Wohnen am Johannisberg“	16	Stadtteil- wohnen	+ Aufstellungsbeschluss 2013, städtebaulicher Vertrag	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	+ ein Eigentümer (Heimstätten), Teilweise erschlossen	-	+
D1	B-Wj 15 „Jenzigfuß“	340	Städtisches Wohnen	+ Beschluss zum Gartenentwicklungskonzept v.11.09.2013	++ integrierte Stadtrandlage, erschlossen durch B 7, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	+ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal), Ersatzflächen für Gärten erforderlich	++	+++
D2	Schweizerhöhe	90	Städtisches Wohnen	+ Beschluss zum Gartenentwicklungskonzept v.11.09.2013	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	+ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal), Ersatzflächen für Gärten erforderlich	+	++
D3	Mädertal	60	Suburbanes Wohnen	+ Beschluss zum Gartenentwicklungskonzept v.11.09.2013	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	+ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal), Ersatzflächen für Gärten erforderlich	+	+
D5	Closewitzer Straße	40	Stadtteil- wohnen	-	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	+ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal)	+	+
D6	Cospedaer Grund	35	Suburbane s Wohnen	-	+ Stadtrand, Anbindung an ÖPNV ist gegeben	+ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal)	-	+
D8	Theobald-Renner-Straße, Lobeda-West	200	Stadtteil- wohnen	- städtebauliche Studie 2015	+ integrierte Stadtrandlage, Anbindung an ÖPNV ist gegeben, benachbarte soziale Infrastruktur	++ schnelle Mobilisierung möglich, da nur ein Eigentümer (kommunal)	+	++
D10	B-J 39	200	Städti-	+	+++	-	-	++

Flächenpotenziale bis 2030								Tabelle 3
	Bezeichnung	ca. Potenzial Wohneinheiten	Marktsegment	Planungsrecht	Lage / Erschließung	Verfügbarkeit / Mobilisierung	Wirtschaftlichkeit	Bewertung
	„Bachstraße“		sches Wohnen	Aufstellungsbeschluss 2015	Integrierte innerstädtische Lage	Mobilisierung in Abstimmung mit Flächeneigentümer Land Thüringen		
		1.461						

Werden die positiv (+++ und ++) bewerteten Areale anhand ihrer Größe und anhand des auf der Fläche möglichen Marktsegments beurteilt, ist die Entwicklung der folgenden Flächen vorrangig anzustreben:

- Jenzigfuß
- Bachstraßenviertel
- Stadtmitte (eh. Eichplatzareal).

Bei diesen Flächen ist eine vergleichsweise gute Verfügbarkeit gegeben, die Standorte weisen eine integrierte und infrastrukturell gut ausgestattete Lage auf und erweitern das Angebot im nachgefragten Marktsegment „Städtisches Wohnen“. Zudem kann aufgrund der Flächendimension ein nennenswerter Beitrag hinsichtlich der erforderlichen Bedarfsdeckung erfolgen: So können durch die genannten Flächen 660 Wohneinheiten von der Zielstellung 1.200 Wohneinheiten untersetzt werden. Da der zweite Bauabschnitt des Projekts „Neues Wohnen Zwätzen“ mit weiteren 250 Wohneinheiten ausgeführt werden kann, fehlen noch Flächen für 290 Wohneinheiten. Aus Sicht der Verwaltung können hierfür durch die Entwicklung der Standorte „Theobald-Renner-Straße“ (200 Wohneinheiten) und „An der Talschule“ (150 Wohneinheiten) sowie weitere Lückenbebauungen Flächen angeboten werden.

Im Rahmen des jährlichen Monitorings zum Stadtumbau bzw. der geplanten Fortschreibung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes wird eine umfassende, quantitative und qualitative Wohnbauflächenbilanzierung erfolgen.

Der langfristige Bedarf an Wohnbauflächen wird nach einem umfangreichen Abwägungsprozess städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte bzw. unter Berücksichtigung der einzelnen Marktsegmente durch geeignete Flächenausweisungen und in Abstimmung mit der Oberen Genehmigungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) konkret zu untersetzen sein. Dabei werden weitere Standorte identifiziert und dem Stadtrat zur Entwicklung vorgeschlagen.

Zu 003

Neben dem Neubau ist es wichtig, Wohnungen und Wohnbauflächen durch Innenentwicklung zu gewinnen. Da teilweise bereits Baurecht besteht und oft die Erschließung gegeben ist, ist eine vergleichsweise rasche und kostengünstige Entwicklung möglich. Daneben kann die Entwicklung städtebaulich kompakter Strukturen zur Verbesserung des Stadtbildes und der Schaffung eines urbanen Stadterlebnisses beitragen.

Die Vorteile der Nachverdichtung sind eine bessere Grundstücksausnutzung, Nutzung vorhandener Infrastruktur und Schaffung moderner, nachgefragter Wohnungsstandards und Grundrisse.

Sie geht mit einer Anpassung des Vorhandenen einher und somit kann der Wohnungsbestand den zukünftigen Herausforderungen, wie z. B. der zunehmenden Alterung der Bevölkerung besser Rechnung tragen. Einen Beitrag könnte die qualitätvolle Ergänzung von Bestandsquartieren leisten.

Für die stärkere Aktivierung der Innenbereichspotenziale ist eine intensive Planung und Beratung von Bauinteressenten im Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt notwendig.

Der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und weiterer Fördermittel für soziale und bauliche Quartiermaßnahmen in den Großwohnsiedlungen Jena-Lobeda und Jena-Winzerla hat dazu beigetragen, dass sich beide Gebiete in den letzten Jahren stabilisiert haben. Große Teile des Bestandes und des Wohnumfeldes sind saniert und wurden aufgewertet.

Neben der adäquaten Wohnraumversorgung für in den Gebieten lebende einkommensschwächere Haushalte sind jedoch weitere ergänzende Vorhaben notwendig, die gleiche Bildungschancen, soziale Teilhabe, Integration, positive Image-Entwicklung sowie Interventionen bei Konflikten und Krisen bedeuten. Hierfür sind entsprechende soziale Maßnahmen und kulturelle Angebote erforderlich, damit diese Stadtteile von gesamtstädtischen Entwicklungen nicht sozial abgekoppelt werden.

Die Stadtteilbüros leisten Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit vor Ort, beziehen die Bewohner in die Gestaltung des Stadtteillebens ein und stärken so die Identifikation mit dem Stadtteil.

Die Fortführung und Verstetigung der Maßnahmen der sozialen Stabilisierung und Weiterentwicklung sowie die städtebauliche Erneuerung dieser Gebiete auf der Grundlage der integrierten Handlungskonzepte und des Programms „Soziale Stadt“ ist auch zukünftig sicherzustellen.

Zu 004

Für eine kundenfreundlichere Gestaltung der Baugenehmigungsverfahren soll das eGovernment-Angebot der „Elektronischen Bauakte“ eingeführt werden. Bauanträge können dann elektronisch gestellt bzw. digitalisiert werden. Dadurch können Verfahrensbeteiligte (Bauordnungsbehörde, Fachstellen, Entwurfsverfasser, Bauherren, Auskunftsberechtigte) auf den gemeinsamen Daten- und Dokumentbestand zugreifen.

Zu 005

Preiswertes Wohnen findet vorrangig im Bestand statt, da im Neubau ohne soziale Wohnraumförderung kein preiswerter Wohnraum errichtet werden kann. Dies dokumentiert sich auch in den durchschnittlichen Mieten der großen Wohnungsunternehmen, die bei 6,01€/m² liegen.

Ein ausreichender Neubau, der vor allem der Verbesserung des Angebotes mittlerer und oberer Preissegmente dient, hat jedoch vor allem durch Frei- und Nachzüge („Sickereffekte“) dämpfende Wirkung auf die Mietentwicklung der anderen Segmente und für den gesamten Wohnungsmarkt.

Die Wohnungen im preiswerten Segment sind auch zukünftig zu halten. Alle Möglichkeiten einer unterstützenden Finanzierung bei Umbau bzw. Sanierung sollten ausgeschöpft werden. Dafür stehen KfW-Mittel (Ausreichung über Banken und Sparkassen) und Mittel aus dem ThürModR-Mietwohnungen des Landes (dieses Programm ist 2014 ausgelaufen, eine Neuauflage 2015 wird in Aussicht gestellt) zur Verfügung. Somit können sozialverträgliche Mieten gesichert werden.

Weiterhin setzt sich die Stadt in einer Initiative gegenüber dem Land Thüringen dafür ein, dass die Förderpraxis und Förderkonditionen der Thüringer Wohnungsbauförderung dahingehend geändert werden, dass diese der dynamischen

Entwicklung einer wachsenden Stadt angepasst sind. Die Förderung sollte Anreize schaffen, damit z. B. Investoren sozialen Wohnungsbau durchführen sowie zielgruppenorientierte Projekte umsetzen, die Belegungs- und Mietpreisbindungen übertragen bzw. erworben und Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen geschlossen werden können.

Zu 006

Von einem neu erstellten qualifizierten Mietspiegel für Jena ist zu erwarten, dass er vor dem Hintergrund der derzeitigen Mietendynamik aktualisierte Informationen zu den Vergleichsmieten (unter zusätzlicher Berücksichtigung energetischer Wohnwertmerkmale) für Mieter und Vermieter zur Verfügung stellt und für Markttransparenz sorgt. Er trägt damit zur Berechenbarkeit zwischen den Vertragsparteien auf Vermieter- und Mieterseite bei. Zusätzliche Bedeutung wird dem qualifizierten Mietspiegel im Falle einer Einführung der Mietpreisbremse in Jena zukommen, da für deren Anwendung (Begrenzung von Mieterhöhungen bei Wiedervermietung auf 10% über der Vergleichsmiete) Informationen zur Höhe der jeweiligen Vergleichsmiete benötigt werden. Hervorzuheben ist, dass der qualifizierte Mietspiegel nach den gesetzlichen Vorgaben die Funktion der Verbesserung der Information hat und nicht als Instrument zur Beeinflussung des Mietniveaus vorgesehen ist.

Ein derartiges Instrument stellt die abgesenkte Kappungsgrenze dar. Sie ist ein rechtliches mietenpolitisches Instrument mit Zuständigkeit beim Land auf Grundlage von § 558 BGB. Das Land Thüringen hat von dessen Anwendung per Verordnung bisher nicht Gebrauch gemacht. Eine Anwendung würde dazu führen, dass in Jena bei Bestandsmietverhältnissen die Nettokaltmiete, die aktuell innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20% steigen darf, innerhalb dieses Zeitraums nur noch um maximal 15% angehoben werden kann. Das Instrument wäre bei seiner Anwendung auf den gesamten Jenaer Wohnungsmarkt ausgerichtet und nicht nur auf eine bestimmte soziale Zielgruppe. Vorgesehen ist eine zeitliche Befristung auf fünf Jahre.

Ein weiteres Instrument ist die Mietpreisbremse. Sie ist ein rechtliches mietenpolitisches Instrument mit Zuständigkeit beim Land auf Grundlage eines Bundesgesetzes, das bisher als Entwurf vorliegt. Eine Anwendung würde dazu führen, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen die Nettokaltmiete nicht mehr als 10% über der Vergleichsmiete liegen darf. Das Instrument ist auf den gesamten Jenaer Wohnungsmarkt ausgerichtet und nicht nur auf eine bestimmte soziale Zielgruppe. Auch hier ist eine zeitliche Befristung auf fünf Jahre vorgesehen.

Zu 007

Die Aufgabe einer aktiven Liegenschafts- und Bodenvorratspolitik erfordert ein langfristig orientiertes, strategisches Flächenmanagement. Dies ist für Gemeinbedarfsflächen unabdingbar, kann aber auch auf Gewerbe- und (wie in diesem Fall) auf Wohnbauflächen angewendet werden.

Eine strategische Ankaufspolitik erfordert für KIJ einen breiten auch finanziellen Handlungsspielraum, um sowohl bei Handlungsbedarf als auch bei "günstiger Gelegenheit" rasch reagieren zu können. Darüber hinaus sollte über Art und Zweck der Grundstücksankäufe Vertraulichkeit herrschen, um Blockaden oder Spekulationen zu verhindern und um die gewünschten Marktwirkungen erzielen zu können.

Zu 008

Als Wohnungsunternehmen, an dem die Stadt Jena indirekt über eine mehrheitliche Beteiligung verfügt, stellt jenawohnen mit ihren rund 14.000 Wohnungen ein wichtiges Instrument städtischer Politik dar.

Für die Stadt Jena ist von großer Bedeutung, dass jenawohnen in den Feldern soziale Wohnungsversorgung und Mietenpolitik / preisgünstige Wohnungen einen wichtigen Beitrag für die städtische Wohnungspolitik leistet. So liegt die Durchschnittsmiete von jenawohnen bei 5,14 € / qm, womit der Durchschnitt des Jenaer Wohnungsmarkts deutlich unterschritten wird. Weiterer Indikator für die sozialverträgliche Mietpreispolitik des Unternehmens ist, dass ca. 85 % aller Wohnungen von jenawohnen im Bereich der Richtlinie für die Erstattung der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II liegen. Diese Mietpreispolitik ist daher fortzusetzen.

Auch in anderen Themenbereichen wie Stadtquartiersentwicklung, soziale Brennpunkte, Stadtumbau, kommunale Infrastruktur, energetische Erneuerung und Integration unterstützt jenawohnen die Stadt.

Diese Zusammenarbeit soll fortgeführt werden.

Zu 009

Ziel der kommunalen Wohnungspolitik sollte sein, den Wohnungsmarkt ausgeglichen zu halten, d.h. Knappheiten und Überhänge möglichst gering ausfallen zu lassen. Das bedeutet auch, sich selbst verstärkende Prozesse möglichst zu unterbinden. Diese entstehen vor allem durch mangelnde Markttransparenz und fehlende Informationen. Insofern ist es von hoher Priorität, im stadtesellschaftlichen Diskurs die tatsächlichen Wohnungsmarktentwicklungen, die unterschiedlichen Interessen der Akteure sowie zukünftige Chancen und Risiken einer wachsenden Stadt zu diskutieren. Die „AG Wohnungswirtschaft“ und der Mietspiegel sind hierbei wichtige Instrumente. Diese Diskussion muss dabei Wohnungsmarktakeure, Kommunalpolitik, Verwaltung, Medien und die Bürgerschaft umfassen. Ein „lokales Bündnis für Wohnen“ ist hierfür ein mögliches Forum für mehr Kommunikation und Kooperation.

Extern organisiert und moderiert soll das Bündnis auf den vorhandenen und weiterzuführenden Instrumenten der Wohnungsmarktbeobachtung und der „AG Wohnungswirtschaft“ aufbauen und Politik sowie zusätzliche Akteure stärker in die Prozesse einbinden.