

## **Große Anfrage Wohnsituation und Stadtentwicklung in Jena**

### **1. Wohnungsbestand/ Preisentwicklung**

1. 1. Wie viele Wohneinheiten gibt es derzeit in Jena (bitte nach Wohnungsgrößen auflgliedern)?

1.2. Wie hoch war die Anzahl der leer stehenden Wohnungen und die Leerstandsquote im Jahresdurchschnitt in den Jahren 2010, 2011 und 2012?

1.3. In welchem Stadtteil gibt es den höchsten Wohnungsleerstand, in welchem den geringsten? Ist ein Wohnungstyp bzw. ein Preissegment besonders betroffen?

1.4. Wie hoch ist gegenwärtig der durchschnittliche Kaltmietpreis pro Quadratmeter der Bestandsmieten der Jenaer Wohnungsunternehmen, insbesondere der jenawohnen GmbH, der Heimstättengenossenschaft eG, der Wohnungsgenossenschaft 1819 eG, der Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG, der Wohnungsgenossenschaft Unter der Lobdeburg eG, der Wohnungsgenossenschaft Carl Zeiss eG, der Wohnungsgenossenschaft Lobeda-West eG, der Jenaer Baugenossenschaft eG, der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft eG? Wie hoch sind die durchschnittlichen Kaltmietpreise pro Quadratmeter bei den von den genannten Gesellschaften neu vermieteten Wohnungen?

1.5. Wie hoch sind die Quadratmetermietpreise sanierter Wohnungen in den beiden letzten Jahren bei den oben genannten Gesellschaften (2011, 2012)?

1.6. Wie viele Wohnungen wurden 2011 und 2012 saniert, wie viele davon in den jeweiligen Stadtteilen?

1.7. Wie hoch ist die durchschnittliche Preissteigerung nach Sanierung?

1.8. Wie viele Wohnungen werden bei Neuvermietungen jährlich durch Makler vermittelt? Welche Leistung erbringen Makler, wer trägt die Kosten? Welche Auflagen/Voraussetzungen bedingt die Aufnahme der Geschäftstätigkeit als Immobilienmakler in der Stadt Jena?

1.9. Wie wirkt sich die Renditeerwartung des Gesellschafters Stadtwerke Energie auf die Geschäftspolitik des Unternehmens jenawohnen GmbH und insbesondere die Höhe der Mieten im Bestand und im Neubau aus? Wie hoch war der Jahresüberschuss der jenawohnen GmbH und deren Gewinnausschüttung in den Jahren 2010, 2011 und 2012 an die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck und mittelbar an die Stadtwerke Jena und die Stadt Jena? Welche Planung gibt es für 2013 und die Folgejahre? Womit lässt sich das Geschäftsergebnis maßgeblich begründen, welchen Anteil hat die Erhöhung der Bestandsmieten auf das Jahresergebnis im nachgefragten Zeitraum?

1.10. Finden Bestandsmieten Eingang in den Mietspiegel? Wenn nein, welche Auswirkungen hat dies? Welche Einflussmöglichkeiten hat die Stadt, um den ständigen Anstieg der Mieten zu verlangsamen oder zu stoppen?

## **2. Wohnungsbau**

### **2.1. Neubau**

2.1.1. Wie viele Wohnungen wurden in Jena im Jahr 2011 und 2012 gebaut, wie viele davon als Geschosswohnungsbau/ in Kompaktbauweise, wie viele als Eigenheime? Wie viele werden 2013 fertig gestellt?

2.1.2. Wie hoch sind die Quadratmetermietpreise bei neu gebauten Wohnungen (2011, 2012) bei den in 1.4. genannten Gesellschaften bzw. bei privaten Investoren.

2.1.3. Wie viele Wohnungen wurden in den letzten fünf Jahren von Baugemeinschaften, wie viele von auswärtigen Wohnungsbaugenossenschaften sowie Wohnungsunternehmen und Bauherren, die zuvor noch nicht in Jena auf dem Gebiet des Wohnungsbaus vertreten waren, gebaut?

2.1.4. Kann die jenawohnen GmbH die Erwartung des Stadtrates, mindestens 25% der in den nächsten Jahren neu zu bauenden Wohnungen selbst zu errichten, erfüllen und in welchem Maß wurde diese Zielvorgabe 2011 und 2012 verwirklicht? Wie viele Wohnungen in welchen Preissegmenten wird jenawohnen in den nächsten fünf Jahren bauen (bitte getrennt nach Jahren auflisten)?

2.1.5. Wurden in den letzten fünf Jahren Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus in Jena geschaffen? Wenn ja, wie viele und in welchen Stadtteilen und wenn nein, warum nicht?

2.1.6. Welche Fördermittel in welcher Höhe können für den sozialen Wohnungsbau in Jena in Anspruch genommen werden, wie viel wurde abgerufen bzw. wenn kein Abruf erfolgte, warum nicht?

2.1.7. Wurden insbesondere von der jenawohnen GmbH bzw. den in 1.4. genannten Wohnungsgesellschaften in den letzten fünf Jahren Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau beantragt?

2.1.8. Wie viele Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau werden im Projekt „Ein Dach für Alle“ errichtet und wie unterstützt die Stadt Jena dieses Vorhaben?

2.1.9. Welche Zielgruppen sollen mit dem oben genannten Projekt erreicht werden und wie erfolgt die Vergabe der Wohnungen?

2.1.10. Welche Möglichkeiten sieht bzw. hat die Stadt, die Bereitstellung von Wohnraum im preiswerten unteren bzw. mittleren Preissegment zu unterstützen, zu forcieren und z.B. bei der Ausweisung von Baugebieten bzw. Grundstücksverkäufen zu beauftragen? Wie werden diese Möglichkeiten von der Stadtverwaltung bewertet und genutzt? Welche Zielgruppen will die Stadt besonders fördern und welche Wege sollen dabei beschritten werden?

## **2.2. Wohnbaugebiete**

2.2.1. In welchen Stadtteilen und auf welchen Flächen will die Stadt in den nächsten fünf Jahren Wohnungen in größerer Anzahl errichten lassen bzw. Wohnbebauung ermöglichen (bitte in Jahresscheiben angeben)?

2.2.2. An welche Bauträger wurde in den letzten fünf Jahren Flächen für den Geschosswohnungsbau verkauft und welche Vorhaben wurden bereits realisiert? Wenn die Grundstücke nicht bebaut wurden, welche Gründe gab es dafür? Wie oft wurde das ehemals kommunale Bauland weiter veräußert?

2.2.3. Wie viele Wohnungsbauflächen wurden im oben genannten Zeitraum an Unternehmen, wie viele an Genossenschaften, wie viele an einzelne private Bauherren verkauft?

2.2.4. Wie hoch waren die durchschnittlichen Quadratmeterpreise, die KIJ beim Verkauf von Flächen für den Geschosswohnungsbau bzw. für den Bau von Einfamilienwohnhäusern (z.B. in neuen Wohngebieten) erzielte und inwiefern wichen diese vom Bodenrichtwert ab? Wie bzw. nach welchen Prämissen erfolgt die Vermarktung von Bauland? Steht die Erlösmaximierung im Vordergrund und kann davon begründet abgewichen werden? Wie hoch waren die erzielten Mehreinnahmen für KIJ in den Jahren 2010, 2011, 2012 bei Verkäufen, deren Erlöse über den Bodenrichtwerten lagen?

2.2.5. Wie viele Flächen in Quadratmetern wurden seit der Gründung von KIJ zu Wohnbauzwecken veräußert? Welche Gesamteinnahmen wurden dadurch erzielt (bitte in Jahresscheiben angeben)?

2.2.6. Welche Schlussfolgerungen lassen sich bereits jetzt aus der Klimaschutzstrategie für die Stadtentwicklung bzw. Wohnungsbauvorhaben ableiten? Wie wird die Klimaschutzstrategie in Planungsprozesse einbezogen?

2.2.7. Welche Schwierigkeiten sieht die Stadt bei der Bebauung von Baulücken im Innenbereich?

2.2.8. Für wie viele Wohnungen und in welchen Stadtteilen wurde in den letzten fünf Jahren die Umnutzung als Gewerbeflächen genehmigt? Für wie viele Gewerbeflächen und in welchen Stadtteilen wurde in den letzten fünf Jahren die Umnutzung zu Wohnungen genehmigt? In welchen Fällen und warum wurde die Genehmigung versagt?

2.2.9. Welche Flächen werden in den nächsten fünf Jahren vor bzw. mit der Überarbeitung/ Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche entwickelt?

2.2.10. Welche zur Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen, die bisher noch anderweitig genutzt werden, sollen in welchem Zeitraum dem Wohnungsbau zugeführt werden?

2.2.11. Vor Abschluss des Gartenentwicklungskonzeptes sollen bereits Prüfungen erfolgen, welche kernstadtnahen Gartenanlagen für die Entwicklung von Wohnbauland nutzbar gemacht werden können. Gibt es bereits Ergebnisse und wenn ja, welche?

### **3. Wohnraumbedarf**

3.1. Wie viele Wohnberechtigungsscheine wurden 2011 und 2012 ausgestellt? Wie viele davon konnten eingelöst werden, wie viele sind gegenwärtig im Umlauf? Welche sozialen Gruppen nutzen Wohnberechtigungsscheine und wie hoch ist die Chance, damit eine Wohnung zu erhalten?

3.2. Welche Personengruppen haben in Jena derzeit die größten Probleme, Wohnraum zu erhalten und wie versucht die Stadt, sie bei der Anmietung von Wohnungen zu unterstützen? Wie hoch wird die Anzahl der Wohnungssuchenden geschätzt?

3.3. Wie viel Zwangsräumungen gab es 2011/ 2012, aus welchen Gründen und bei welchen Vermietern?

3.4. Gibt es so genannte Notunterkünfte/ Notwohnungen für Menschen in Notsituationen? Wenn ja, wie viele und in welchen Stadtteilen? Wie ist die Auslastung der Notunterkünfte?

3.5. Wie hoch ist die gegenwärtige Zahl der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen in Jena (in Jahresscheiben seit 2000) und wie wird sie sich in den Jahren bis 2020 entwickeln?

3.6. Hat die Stadt Pläne, die Frist für die derzeit noch belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen zu verlängern oder neue Bindungen zu erwerben?

3.7. Wie hoch ist der Mietaufschlag bei Umzügen innerhalb einer Wohnungsgesellschaft bzw. der jenawohnen GmbH, z.B. beim Bezug einer kleineren Wohnung? Gibt es hier Kulanzregelungen bzw. Programme bei Wohnungstausch bzw. Unterstützung für Bestandsmietertausch?

3.8. Wie viele Bürgerinnen und Bürger beziehen gegenwärtig Wohngeld? Darunter wie viele Renter\_innen, wie viele Studierende, wie viele Erwerbstätige? Wie entwickelten sich die Zahlen seit 2009?

3.9. Sieht die Stadt eine Chance bzw. beabsichtigt sie, auf Grund ihres hohen Mietniveaus in eine höhere Mietstufe eingestuft zu werden? Wenn nein, warum nicht?

3.10. Wie viele Haushalte bzw. Einzelpersonen haben 2011/ 2012 im Rahmen des ALG II –Bezuges Leistungen für die Übernahme der Kosten für ihre Wohnung bezogen?

- 3.11. Wie vielen Empfänger\_innen von Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter sowie dem Asylbewerberleistungsgesetz wurden Kosten der Unterkunft bewilligt?
- 3.12. In welcher Höhe wurden dafür im Haushalt 2012 Mittel bereitgestellt? In welcher Höhe werden Mittel benötigt?
- 3.13. Wie viele Bedarfsgemeinschaften (aufgeschlüsselt nach Zahl der Personen) leben in so genanntem unangemessenem Wohnraum?
- 3.14. Welche Gründe gibt es für die Unangemessenheit (Größe des Wohnraums, Kaltmiete, Betriebskosten)?
- 3.15. Die Stadtverwaltung verfügt über eine „Richtlinie zur Prüfung der Angemessenheit der Leistung für Unterkunft und Heizung“. Welche Bedeutung hat die Richtlinie? Wonach richtet sich das Handeln der Verwaltung?
- 3.16. Welche Anweisungen erhalten die Sachbearbeiter\_innen bei jenarbeit bzw. im Fachdienst Soziales hinsichtlich des Umgangs mit der Unangemessenheit?
- 3.17. Wie viele Bedarfsgemeinschaften mit einer Person erhalten laut Leistungsbescheid für ihre Bruttokaltmiete den in der Richtlinie vorgesehenen Höchstbetrag von 283,50 €?
- 3.18. Wie viele Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen erhalten laut Leistungsbescheid für ihre Bruttokaltmiete den in der Richtlinie vorgesehenen Höchstbetrag von 378 €?
- 3.19. Wie viele Widersprüche gegen die Nichtanerkennung der Kosten der Unterkunft liegen derzeit vor? Wie viele Klagen sind vor dem Sozialgericht anhängig?
- 3.20. Bei Leistungskürzungen aufgrund von Sanktionen sind bei wiederholten so genannten Pflichtverletzungen auch die Kosten der Unterkunft betroffen. Wie wird mit auftretenden Mietschulden umgegangen?
- 3.21. Wie viele Menschen sind derzeit in Jena als obdachlos gemeldet? Wie viele Menschen leben im Übergangwohnheim?
- 3.22. Welche Hilfen bietet die Stadt bei drohender Wohnungslosigkeit? Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit Trägern wie dem Verein „Ein Dach für alle“?

## **4. Sozialraumplanung**

### **4.1. Barrierefreiheit**

- 4.1.1. Wie hoch ist die Anzahl der barrierefreien, barrierearmen und altersgerechten Wohnungen gegenwärtig in Jena und wie hoch wird der Bedarf für die nächsten Jahre (2020/2030/2040/2050) eingeschätzt? Welche Problemlagen ergeben sich daraus, welche Lösungsstrategien verfolgt die Stadtverwaltung und welche Steuerungsmöglichkeiten hat die Stadt?
- 4.1.2. Wie hoch ist die Anzahl altersgerechter bzw. barrierefreier Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen und wo besteht der größte Bedarf?

4.1.3. Welche Schwerpunkte setzt das städtebauliche Konzept bei der Planung und Umsetzung barrierefreier Wohn- und Lebensbedingungen in den nächsten Jahren?

4.1.4. Welche baulichen altersgerechten und barrierefreien Ergänzungen, Sanierungen und Neubauten sind stadtteilbezogen in den nächsten fünf Jahren geplant?

4.1.5. In welchen Stadtteilen gibt es Senioren- WGs, Tagespflegeeinrichtungen und „alternative“ Wohngemeinschaften sowie generationsübergreifendes und/oder inklusionsfähiges Gemeinschaftswohnen und wie hoch ist die jeweilige Anzahl? Welche Förderprogramme werden dafür in Anspruch genommen?

4.1.6. Welche Planungen liegen bezogen auf derartige Wohnformen in den nächsten fünf Jahren vor?

4.1.7. Wie viele Plätze stehen für betreutes Wohnen für Senior\_innen in Jena zur Verfügung und bei welchen Trägern? Wie viele Mittel stellt die Stadt dafür zur Verfügung? Wie hoch ist die Auslastung?

4.1.8. Welche Maßnahmen sieht die Initiative des Oberbürgermeisters und der Stadt zur barrierefreien und altersgerechten Sanierung von Wohnungen und öffentlichen Gebäuden vor?

4.1.9. Wie werden die Integrierten Entwicklungskonzepte (Winzerla, Lobeda, Jena Nord) in den genannten Stadtteilen umgesetzt?

4.1.10. Wie wird stadtteilbezogen das Vorhandensein von barrierefreien Serviceeinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, von sozialen sowie kulturellen Erholungsmöglichkeiten bewertet und welcher Bedarf wird gesehen?

4.1.11. Welche Vorhaben werden gegenwärtig und bis zu welchem Zeitpunkt noch mit dem Programm „Soziale Stadt“ gefördert?

4.1.12. Wie sieht die Stadt Jena die Gesamtbilanz des Programms „Soziale Stadt“? Welche Projekte sollen wie fortgeführt werden?

## **4.2. Anbindung von Wohngebieten an den öffentlichen Nahverkehr**

4.2.1. Bei der Errichtung des Wohngebietes „Bei den Fuchslöchern“ wurde den künftigen Käufer\_innen und Mieter\_innen in den Jenoptik–Unterlagen 1993 zugesichert: „Das Wohngebiet wird bei Bezug der ersten Wohnungen mit einer eigenen Buslinie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, so dass das Stadtzentrum für jeden in kurzer Zeit erreichbar ist.“ Wie ist der derzeitige Planungsstand zur Anbindung des Wohngebietes „Bei den Fuchslöchern“ und wie ist die Perspektive für die nächsten fünf Jahre?

4.2.2. Wie und in welchen Zeiträumen erfolgt die Verbesserung der Nahverkehrsanbindung der Wohnanlage Himmelreich?

4.2.3. In welcher Größenordnung ist in den eingemeindeten Ortschaften der Bau von Wohnungen vorgesehen und wie wird in diesem Zusammenhang ihre Anbindung an den Nahverkehr verbessert?

## **5. Schwerpunkte der Stadtraumgestaltung**

5.1. Im Zusammenhang mit der Inselplatzbebauung und der Fertigstellung des Uniklinikums wird die Universität eine Reihe von Gebäuden aufgeben. Welche Flächen will bzw. wird die Stadt Jena vom Land übernehmen? Gibt es bereits Gespräche/ Arbeitsgruppen für ein beabsichtigtes Nachnutzungskonzept im Bereich Wohnen?

5.2. Welche Bereiche des Stadtgebietes sind gegenwärtig in das Flächenmanagement und die Stadtraumplanung involviert? Welche Schwerpunkte sieht das städtebauliche Leitbild für Jena in den nächsten fünf Jahren vor?

## **6. Kooperation mit dem Umland**

6.1. Der Stadtratsbeschluss Nr. 11/1061-BV „Wohnen in Jena“ hat den OB aufgefordert, Verhandlungen mit dem SHK und dem Kreis Weimarer Land mit dem Ziel aufzunehmen, Kooperationsvereinbarungen auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und der gemeinsamen Vermarktung von Wohnstandorten aufzunehmen. Zeichnen sich hier bereits Möglichkeiten und Ergebnisse ab und/ oder welche Probleme ergeben sich?

6.2. Wie verläuft die gemeinsame ÖPNV-Planung?

## **7. Altschuldenbelastung der Wohnungsunternehmen**

7.1. Welche der Wohnungsgenossenschaften bzw. -unternehmen einschließlich Wohnungsgesellschaften, die in Unternehmensgruppen mit kommunaler Beteiligung bestehen, sind mit Altschulden belastet und wie hoch ist der derzeitige Stand der Altschuldenbelastung?

7.2. In welchem Umfang leisten die unter 7.1. abgefragten Unternehmen Zahlungen auf die Altschulden (aufgegliedert nach Unternehmen)?

7.3. Welcher Nutzung wurden die im Rahmen der Altschuldenhilfe durch Abriss von Wohngebäuden freigewordenen Flächen zugeführt (Aufstellung nach Ort, Flächegröße, Nutzung)?

7.4. Wann laufen die Beschränkungen für die unter 7.3. abgefragten Flächen bezüglich einer neuen Wohnbebauung aus?

7.5. Ist es beabsichtigt, die unter 7.3. abgefragten Flächen wieder für die Schaffung von Geschosswohnbau bereitzustellen?