

Verschiedene Entwicklungen beeinflussen die Struktur und das Zusammenleben im Stadtteil maßgeblich. Besonders die Alterung der Bevölkerung, der Generationswechsel sowie der Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen führen zu Veränderungen im Stadtteil.

Derzeit leben in Winzerla etwa 4.000 Senioren. Diese Bevölkerungsgruppe bringt spezifische Bedürfnisse mit sich, beispielsweise im Bereich der Gesundheitsversorgung, barrierefreier Infrastruktur und sozialer Teilhabe.

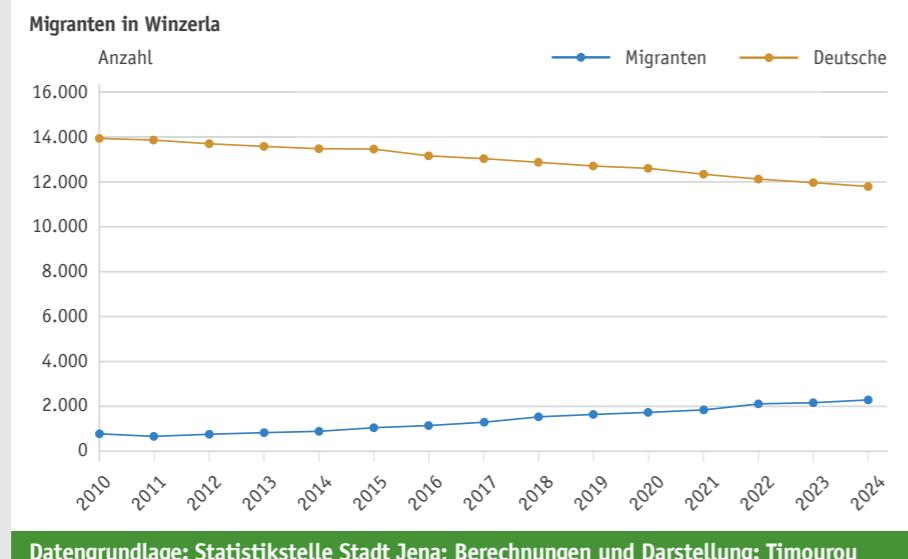
Der demographische Wandel führt auch zu einem Generationswechsel innerhalb der Bevölkerung. Jüngere Familien und Berufstätige ziehen in den Stadtteil, während ältere Generationen altersbedingt ausziehen oder versterben. Dies beeinflusst nicht nur die soziale Struktur, sondern auch das lokale Angebot an Dienstleistungen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Gleichzeitig gewinnt der Zuzug aus dem Ausland zunehmend an Bedeutung. Insgesamt sind in Winzerla rund 2.300 Menschen mit Migrationshintergrund ansässig. Diese Gruppe ist sehr heterogen: Dazu gehören Geflüchtete, Menschen mit Arbeitsvisum, Studierende sowie eine hohe Anzahl an

Beschäftigten des Beutenberg-Campus. Die Migration ist inzwischen ein gesamtstädtisches Thema geworden: in allen Planungsräumen stieg der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe im Vergleich zu 2020 an.

Dies verändert auch die Altersverteilung: Während bei den Deutschen die größte Gruppe Personen ab 65 Jahren sind, sind

viele der Zuwanderer (junge) Erwachsene zwischen 18 und 45 Jahren. Diese Verschiebung führt dazu, dass Winzerla insgesamt jünger wird. Dies bringt neue Herausforderungen und Chancen für die Quartiersentwicklung mit sich, etwa im Bereich der sozialen Infrastruktur, Kinderbetreuung sowie im öffentlichen Raum.



Der Begriff Migranten in der Grafik umfasst Ausländer, Spätaussiedler und Eingebürgerte.

## DREI FRAGEN AN TOBIAS WOLFRUM (GESCHÄFTSFÜHRER DER JENAWOHNEN GMBH)



Tobias Wolfrum, Quelle: Nadine Grimm

In Winzerla wohnen viele Menschen mit niedrigen Einkommen. Wie gelingt es Ihnen, preiswerte Wohnungen zu erhalten und gleichzeitig die Gebäude zu modernisieren?

Nach unserer Mieterbefragung hat Winzerla eine sozial gemischte Struktur mit Schwerpunkt im unteren bis mittleren Einkommensbereich. Um bezahlbaren Wohnraum zu sichern, setzen wir auf maßvolle, wirtschaftlich tragfähige Modernisierungen, die wir schrittweise umsetzen und durch Förderprogramme unterstützen. Ein Schwerpunkt liegt auf energetischen Sanierungen, die langfristig Energie und da-

mit auch Geld sparen – und so helfen, die Nebenkosten stabil zu halten.

Gleichzeitig werten wir bei Sanierungen auch das Wohnumfeld auf: Grünflächen, Wege und Aufenthaltsbereiche rund um die Häuser werden ansprechend gestaltet, um die Lebensqualität im Quartier zu erhöhen. Durch diese Maßnahmen verbessern wir die Bestände mit Augenmaß, erhalten die soziale Mischung und entwickeln Winzerla zukunftsfähig weiter.

In einigen Quartieren nimmt die Zahl der Senioren deutlich zu. Wie können die Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben?

Wir unterstützen ältere Mieter mit gezielten Angeboten, damit sie möglichst lange selbstbestimmt wohnen können. Dazu gehören bauliche Anpassungen wie Haltegriffe, schwellenfreie Türen oder barrierearme Zugänge sowie – wenn nötig – ein organisierter Umzugsservice. Unser Sozialmanagement hilft in Notlagen, vermittelt Hilfen und arbeitet eng mit Partnern vor Ort zusammen.

Mit dem Wohnexpress (WoX) bieten wir praktische Alltagshilfen – vom Einkaufsservice bis zur Begleitung zu Ärzten. Wir kooperieren eng mit dem Stadtteilbüro, dem Ortsteilrat und sozialen Einrichtungen wie der Volkssolidarität oder der Bonhoeffer-Gemeinde, die spezielle Angebote für Senioren bereitstellen. Ergänzend engagieren wir uns bei der „Initiative gegen Einsamkeit im Alter“, die Begegnungen schafft und nachbarschaftliche Kontakte stärkt.

Welche Rolle spielt dabei das Versorgungs- und Pflegequartier Winzerla?

Das Versorgungs- und Pflegequartier Winzerla vernetzt soziale, gesundheitliche und nachbarschaftliche Angebote in Winzerla. Als Teil einer größeren Projektgruppe leisten wir unseren Beitrag dazu, dass dieses Modellprojekt ein Erfolg wird. Es bietet älteren Bewohnern Beratung, Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten sowie Unterstützung im Alltag – und trägt so entscheidend dazu bei, dass sie möglichst lange im Stadtteil wohnen können.

## PERSPEKTIVEN FÜR JENA

### TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

NUMMER 10 OKTOBER 2025

#### JENA – DER NACHWUCHS FEHLT

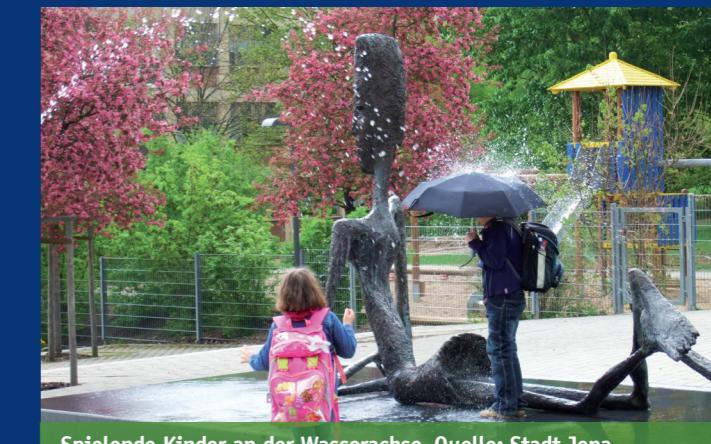
Im Jahr 2018 lebten 109.000 Menschen in Jena, ein Spitzenswert für die Stadt. Seitdem sinkt die Zahl. Die Corona-Pandemie verstärkte den Rückgang durch fehlende Zuzüge. Nur 2022 sorgte der Zuzug aus der Ukraine für eine vorübergehende Stabilisierung. Ende des Jahres 2024 zählte Jena etwa 108.000 Einwohner.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl beruht vor allem auf dem Rückgang der Geburtenzahlen. Nach einem zunächst hohen Niveau bis 2018 sind die Geburtenzahlen seit 2022 deutlich zurückgegangen.

Die Geburtenrate bei Frauen im gebärfähigen Alter (15–45 Jahre) in Jena sank von 47,9 im Jahr 2021 auf 33,4 im Jahr 2024. Im Jahr 2024 wurden in Jena 738 Kinder geboren – fast 300 weniger als noch drei Jahre zuvor.

Der Geburtenrückgang wird durch mehrere Faktoren beeinflusst und weist unterschiedliche Dimensionen auf:

- Unsicherheiten durch den „Post-Corona-Schock“ und die aktuelle geopolitische Lage (z. B. Krieg, Wirtschaftslage, soziales Umfeld)
- Das Phänomen ist in unterschiedlichem Ausmaß europaweit verbreitet.
- Die Ausprägung ist in Großstädten und insbesondere Universitätsstädten stärker als im ländlichen Raum.

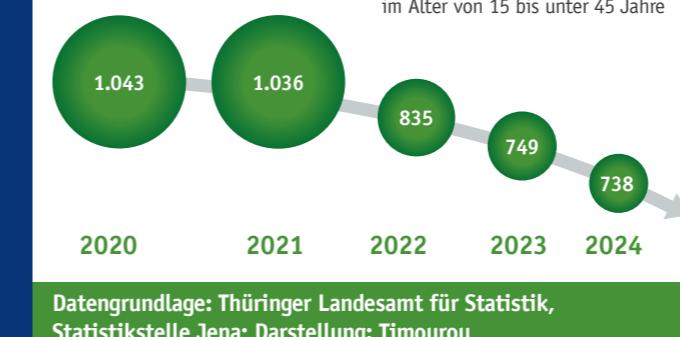


- Der Rückgang erfolgt
  - sowohl bei Deutschen als auch bei Ausländern, bei Deutschen allerdings etwas deutlicher;
  - bei jüngeren stärker als bei älteren Frauen.

Für das Jahr 2025 wird mit ähnlichen Zahlen wie im Jahr 2024 gerechnet. Es bleibt abzuwarten, ob es in den kommenden Jahren zu einem Nachholeffekt und damit wieder steigenden Geburtenzahlen kommt, oder ob die Geburtenrate auf ihrem aktuellen Niveau bleibt.

Da aktuell die geburtenschwächeren Jahrgänge der 2000er Jahre in das passende Alter für die Familiengründung kommen, war ein Rückgang der Geburten zu erwarten. Insgesamt wird dadurch die Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen stark beeinflusst. Für den Wohnungsmarkt ist dies (vorerst) weniger relevant, da sich die Zahl der Haushalte durch eine geringere Kinderzahl kaum verändert.

Das heißt, der Leerstand bleibt niedrig, die Mietpreise dürfen wegen des knappen Angebotes weiter steigen. Bei der Bautätigkeit ist zwar mit rd. 350 neuen Wohnungen ein Anstieg gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen – darunter das Großprojekt Erlenhöfe – ist aber weiter zu gering. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes ist somit noch nicht in Sicht.



#### EINLADUNG BÜRGERDIALOG WOHNSTADTMONITORING

27.10.2025 · AB 17:00 UHR

Aula des Ernst-Abbe-Gymnasiums · Ammerbacher Straße 21 · 07745 Jena

Zutritt über den Haupteingang der Schule

Wir laden Sie herzlich zum Bürgerdialog ein. Neben der Präsentation der Ergebnisse des Wohnstadtmonitorings 2025 steht thematisch der Wandel von Schlafstadtquartieren wie Winzerla im Fokus: In der Podiumsdiskussion „Für alle gedacht – Von der Schlafstadt zum lebendigen Quartier“ möchten wir gemeinsam erörtern, wie einst monofunktional geplante Quartiere weiterentwickelt werden können, um aktuellen und zukünftigen Ansprüchen zu entsprechen. Ihre Wünsche und Vorstellungen sind uns dabei besonders wichtig. Wir freuen uns daher auf eine zahlreiche Beteiligung, vor allem von Winzerla-Bewohnern, und auf einen regen Austausch mit Ihnen.



# BEGEGNUNGSORTE UND SOZIALES MITEINANDER

## WIE GELINGT NACHBARSCHAFT IN WINZERLA?

Winzerla befindet sich in einem dynamischen Wandel, der die soziale Struktur und das Gemeinschaftsleben beeinflusst. Während die älteren Generationen weiterhin das Stadtbild prägen, vollzieht sich nach und nach ein Generationswechsel. Junge Familien, Zuzügler und Menschen verschiedener Herkunft ziehen vor allem wegen günstiger Mieten und guter Infrastruktur nach Winzerla. Es gibt Schulen, Kitas, Jugendhilfeinrichtungen und Seniorenheime, die den vielfältigen Bedürfnissen gerecht werden. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Nahverkehr sind vorhanden.

Dennoch bestehen Herausforderungen: Die Arbeitslosenquote bei den 18- bis 65-Jährigen ist die zweithöchste in Jena und die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Bürgergeld beziehen, liegt ebenfalls über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Einer wachsenden Zahl an Menschen mit Migrationsgeschichte stehen zudem nicht alle alteingesessenen Bewohner aufgeschlossen gegenüber. Bei älteren Menschen steigt das Risiko einsam zu sein, vor allem ohne Angehörige in der Nähe. Umso wichtiger wird in Bezug auf die unterschiedlichen Bewohnergruppen in Winzerla die Nachbarschaft. Eine gute Nachbarschaft basiert auf gegenseitigem Respekt, Offenheit und dem Wunsch, miteinander in Kontakt zu treten. Diese Voraussetzungen sind jedoch keine Selbstläufer: Die sozialen Herausforderungen erfordern gezielte Maßnahmen zur Begegnung, zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und zur Verbesserung der Lebensqualität. Die nachfolgenden Projekte wurden mit dieser Zielsetzung initiiert.

Die **Wasserachse** ist ein nachhaltiges städtebauliches Projekt, das Natur, Kunst und soziales Leben für alle Generationen verbindet. Seit den 1980er-Jahren wird sie schrittweise ausgebaut und dient heute als Naherholungsraum mit Wegen, Sitzge-



Gemütlicher Liegesessel auf der Zuckerwiese, Quelle: Stadt Jena

legenheiten, Grünflächen, Brunnen, Wasserspielen, Kunstwerken, Spielplätzen und Erholungsbereichen. Als Kommunikations- und Rückzugsort bietet sie vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten – für Pausen, Nachbarschaftsgespräche, Lesestunden, Feste und Veranstaltungen. Zudem verbessert sie durch die Verdunstungskühlung an heißen Sommertagen die Aufenthaltsqualität und dient Vögeln und Insekten als Wasserquelle.

Die **Zuckerwiese** bietet einen Spielbereich für Kinder und einen Fühl- und Motorikpfad, den sich die Bewohner des nahegelegenen Seniorenheims gewünscht hatten. Zum Spielbereich gehören eine Wackelplatte, Fitnessgeräte und ein Boulderprisma zum Klettern. Die 3.700 m<sup>2</sup> große Fläche umfasst außerdem eine Ruhezone mit Liegesesseln, Bänken und einem Picknickplatz.

Stadtteilarbeit spielt eine Rolle im sozialen Wandel Winzerlas. Initiativen wie das **Stadtteilbüro** und **ThINKA Jena** vernetzen Menschen, fördern ehrenamtliches Engagement und stärken soziale Netzwerke. Im Büro direkt an der Anna-Siemsen-Straße werden

Angebote entwickelt, um Menschen aus verschiedenen Altersgruppen und Herkunftsländern zusammenzubringen – beispielsweise durch Gemeinschaftsgärten, ein Nachbarschaftscafé, Spieleabende oder Stadtteilfeste wie Laternenumzüge. Die Einbindung der Bewohner in die Gestaltung ihres Stadtteils ist dabei essenziell, um ein lebendiges und solidarisches Miteinander zu fördern.

Die bauliche Fertigstellung der Großwohnsiedlung erfolgte erst nach der Wiedervereinigung. In dieser Zeit wurde ein verstärkter Fokus auf Konsum und weniger auf Gemeinwesenarbeit gelegt. Aus diesem Grund findet sich in Winzerla kein, ansonsten für Großwohnsiedlungen typischer, Bau für Stadtteilkultur. Mit dem geplanten Neubau eines **Begegnungszentrums** in Winzerla kann der Mangel an geeigneten Räumlichkeiten für Veranstaltungen sowie Vereins- und Gemeinwesenarbeit in Winzerla beseitigt werden. Bisher konnten diese Aufgaben nur eingeschränkt umgesetzt werden. Gleichzeitig wird mit dem neuen identitätsstiftenden Bauwerk ein zentraler Treffpunkt im Quartier geschaffen. Das Begegnungszentrum wird ein Ort für alle, die Winzerla aktiv mitgestalten und sich austauschen möchten. Neben (öffentlichen) Kulturveranstaltungen wird es zudem Raum für private Feierlichkeiten bieten.

Im Hinblick auf Begegnungsorte und das soziale Miteinander werden in Winzerla gute Projekte umgesetzt. Für die Zukunft stellt sich die Frage, welche weiteren Maßnahmen erforderlich sind, damit sich alle im Ortsteil wohlfühlen und aktiv am Gemeinschaftsleben teilnehmen können. Was ist notwendig, damit in Winzerla eine gute Nachbarschaft gelingt?



Jugendtreff Hugo, Quelle: Stadt Jena

# VIELFÄLTIGES WINZERLA:

## PERSPEKTIVEN FÜR DEN STADTTEIL



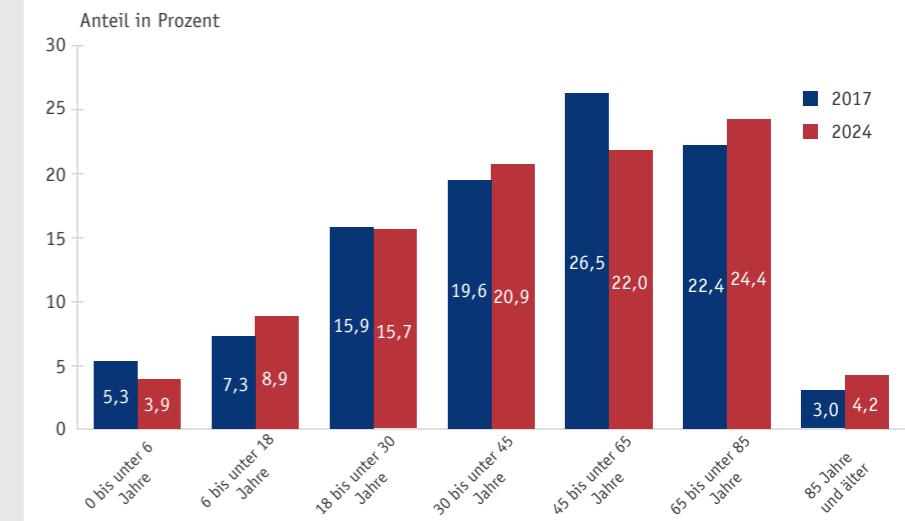
Luftbild Jena-Winzerla, Quelle: Stadt Jena

Winzerla ist nach Bevölkerungszahl der zweitkleinste Planungsraum und liegt im Süden der Stadt Jena. Der Planungsraum umfasst den Beutenberg Campus, Einfamilienhausgebiete, die traditionellen Dorflagen Winzerla und Burgau sowie die Großwohnsiedlung Winzerla, in der etwa 70 % der Winzerlaner wohnen. Der Bau der Großwohnsiedlung begann in den 1970er-Jahren in Form von fünfgeschossigen Wohngebäuden, in den 1980er-Jahren erfolgte die Erweiterung mit sechsgeschossigen Plattenbauten. Ergänzt wird das Gebiet durch mehrere Einfamilienhausquartiere, darunter die Ringwiese, den Hahnengrund und die Fichtlerswiesen. Im nördlichen Teil von Winzerla befindet sich mit dem Campus Beutenberg zudem ein bedeutendes Forschungs- und Innovationszentrum. Der Beutenberg Campus spezialisiert sich auf die Bereiche Biotechnologie, Medizin und Informationswissenschaften und besteht aus etwa 30 Gebäuden und Einrichtungen.

Im Jahr 2024 zählt Winzerla 14.062 Einwohner, was einen Rückgang von 2,5 % bzw. 354 Personen im Vergleich zu 2018

bedeutet. Dieser Rückgang ist stärker als der ursprünglich prognostizierte Wert von 0,2 % (34 Einwohner) aus dem Jahr 2018. Begründet liegt dies vor allem in einem deutlichen Sterbeüberschuss. Die Bevölkerungsstruktur ist durch die Großwohnsiedlung und ihre Erstbezugsgeneration

Entwicklung der Altersstruktur in Winzerla



Datengrundlage: Stadt Jena, Berechnungen und Darstellung: Timourou

## WINZERLA IN ZAHLEN

### Bevölkerungsentwicklung:

↓ 2024: 14.062 EW; seit 2014 um 6,3 % gesunken (-880 EW)

### Altersstruktur:

steigender Anteil der über 65-Jährigen mit 28,6 % (2017: 25,4 %), der über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt; weniger 18-29-Jährige im Vergleich zur Gesamtstadt

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung:

negativer natürlicher Saldo (2024: -73 EW); in den letzten Jahren angestiegen

### Wanderung

Negativer Außenwanderungssaldo, leicht positiver Binnenwanderungssaldo

### Zahl/Struktur der statistischen Privathaushalte (2022)

8.490 statistische Privathaushalte; seit 2014 leicht zurückgegangen; 56 % Einpersonenhaushalte

### Anzahl der Wohnungen:

↑ 2024: 8.517 WE, seit 2014 +57 WE

### Sozialstruktur:

Arbeitslose 3,8 % (2024); über dem Jenaer Durchschnitt  
Bedarfsgemeinschaften 7,0 % (2024); im gesamtstädtischen Vergleich ebenfalls hoch

### Migranten

↑ 14,9 %; deutlicher Anstieg in den vergangenen Jahren



geprägt, entsprechend ist der Anteil an Senioren relativ hoch und stieg seit 2017 um 3,2 %. Die Bevölkerungsprognosen der Stadt gehen davon aus, dass Winzerla bis 2030 die älteste Bevölkerungsstruktur aller Planungsräume in Jena aufweisen wird.

Während die Einwohnerzahl insgesamt sinkt, ziehen seit 2021 mehr Menschen nach Winzerla als aus Winzerla wegziehen. Zuzügler kommen dabei aus West-Zentrum und Lobeda. Zudem entscheiden sich viele Winzerlaner bei einem Umzug im Ortsteil zu bleiben.