

BRAUCHT JENA NOCH MEHR WOHNUNGEN?

AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

Die Einwohnerzahl in Jena schrumpft. 2025 lag sie mit 107.658 erstmals wieder unter dem Niveau von 2016. Die naheliegende Schlussfolgerung wäre: Wenn weniger Menschen in der Stadt leben, wird auch weniger Wohnraum gebraucht. Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes ist die Bevölkerungszahl jedoch von geringerer Bedeutung als die Zahl der Haushalte, denn die Haushalte sind die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum, nicht die einzelnen Personen.

Trotz sinkender Einwohnerzahl ist die Zahl der Wohnhaushalte in Jena seit 2020 um rund 1.300 gestiegen. Ursache ist vor allem die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten, besonders unter älteren Menschen.

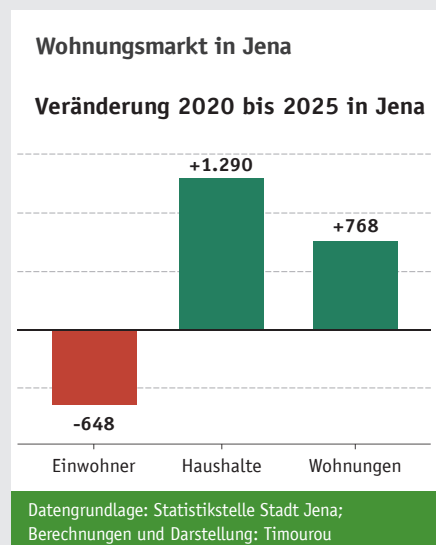
Jena ist bekannt als Stadt mit hohen Mieten. Das liegt vor allem daran, dass der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist: 2025 standen nur rund 2,1 % der Wohnungen leer. Dabei sind es gerade freie Wohnungen, die Mieten dämpfen, weil Mietende dann

zwischen mehreren Angeboten wählen können. Baut Jena weiterhin wenig, bleibt der Markt angespannt und die Mieten hoch. Laut Wohnbauflächenkonzeption sollen bis 2035 rund 3.250 neue Wohnungen entstehen. Bislang sind davon rund 1.550 gebaut; für eine spürbare Entspannung wären mindestens 1.500 weitere nötig. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Aktivierung des Bestands: In Lobeda wird derzeit viel saniert, gleichzeitig entstehen dort aber auch neue Wohnungen.

Hinzu kommt eine kleinräumige Verlagerung der Nachfrage: Wohnen in den Jenaer Stadtteilen West/Zentrum oder Ost wird teurer; die Nachfrage verschiebt sich deshalb auf preiswertere Bestände, vor allem in Lobeda und Winzerla. Auch, wenn die Gesamtstadt schrumpft, kann der Bedarf an Wohnraum in Lobeda durch diesen Effekt steigen.

Ob und wie viel weiterer Wohnungsbau nötig ist, lässt sich also nicht allein aus der Bevölkerungsentwicklung ableiten. Entschei-

dend sind vielmehr Haushaltsgrößen, Preissegmente und die räumliche Verteilung der Nachfrage.



DREI FRAGEN AN SINAH SCHILLING, STREETWORK LOBEDA



Sinah Schilling ist Sozialarbeiterin im Team Streetwork Lobeda der Stadtverwaltung Jena. Mit Rundgängen durch den Stadtteil ist das Team aufsuchend unterwegs und im Gespräch mit Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 14 und 27 Jahren, um herauszufinden, was im Stadtteil gebraucht wird. Ergänzt wird dies durch ein offenes Beratungsangebot, bei dem junge Menschen von sich aus auf das Team zukommen können. Die Themen bringen sie selbst mit. Sie reichen von Ausbildungs-, Job- und Wohnungssuche über Konflikte mit Familie oder Freunden bis zur Bearbeitung von Dokumenten.

Welche Orte funktionieren in Lobeda besonders gut als Treffpunkte für Jugendliche?

Der Skatepark in Lobeda-West wird zunehmend wieder angenommen. Mit Skate-S.O.F.A. (Soziale

Arbeit offen für Alle) sind wir jeden Montag vor Ort: Gemeinsam mit erfahrenen Skatern organisieren wir ein Angebot, bei dem junge Menschen sich Boards ausleihen und Hilfestellung bei den ersten Fahrversuchen bekommen können. Auch das Jugendzentrum Westside ist mit seinen offenen Angeboten ein wichtiger Anlaufpunkt.

Im benachbarten Kultur- und Bildungszentrum KuBuS finden Kultur- und Sportkurse statt, dazu ein Selbstbehauptungskurs für Mädchen und queere Jugendliche. Im Klex, dem Kinder- und Jugendtreff, gibt es neben dem offenen Treff Ferienprogramme. Das ist aber nur die eine Seite. Genauso brauchen Jugendliche Orte ohne festes Programm, an denen sie einfach sie selbst sein dürfen. Diese Bedürfnisse nehmen wir auf und tragen sie in die Planung. Wir verstehen uns da auch als Sprachrohr.

Wo sehen Sie noch Potenzial bei Begegnungs-orten im öffentlichen Raum?

Solche Angebote gibt es bislang vor allem in Lobeda-West. Für Lobeda-Ost wünsche ich mir mehr davon. Beide Bereiche werden oft als ein Raum wahrgenommen. Im Alltag trennt sie die Hauptstraße aber spürbar, und Jugendliche aus Lobeda-Ost kommen für Angebote in West häufig

nicht herüber. Am Salvador-Allende-Platz zeigt sich das gut: Weil es in Lobeda-Ost zu wenige Orte gibt, teilen sich dort zu viele Gruppen einen zu kleinen Platz. Mit mehr Sitzmöglichkeiten könnte das schon deutlich besser funktionieren. Generell fehlen dort Plätze zum Treffen wie zum Zurückziehen, und Orte, an denen sich Generationen und Kulturen wirklich begegnen.

Gibt es Initiativen, die diese Lücke schließen?

Ein schönes Beispiel ist der BolzplatzCup, den das Team Streetwork gemeinsam mit KoKont Jena (Koordinierungs- und Kontaktstelle im Jenaer Stadtprogramm gegen Fremdenfeindlichkeit, Rechtsextremismus, Antisemitismus und Intoleranz) und dem Fanprojekt Jena ins Leben gerufen hat.

Das Turnier läuft im fünften Jahr, mit Vorrunden auf Bolzplätzen in mehreren Stadtteilen und einem Finale, bei dem Fair Play und demokratische Werte im Mittelpunkt stehen. Auch die Spielstraße, die das Klex jedes Jahr organisiert und bei der unser Team mitwirkt, bringt Generationen zusammen, von Kindern bis zu älteren Nachbarinnen und Nachbarn.

PERSPEKTIVEN FÜR JENA

TRENDS UND FAKTEN ZUM WOHNUNGSMARKT

NUMMER 11 OKTOBER 2026

JENAS ERSTE ADRESSE: LOBEDA

Haben Sie mitbekommen, wie stark sich Lobeda in den letzten Jahren verändert hat? Wissen Sie wer heute hierherzieht und warum? Für Jena ist der Stadtteil in besonderer Weise wichtig: Für viele, die neu in die Stadt ziehen, ist er der erste Wohnort und damit die erste Adresse in Jena. Das gilt für ganz unterschiedliche Gruppen: etwa für Studierende, die in einem der drei Wohnheime oder in einer der preisgünstigen Bestandswohnungen ihre erste eigene Wohnung finden. Deutlich zeigt sich diese Rolle als erste Adresse bei den Neuankommenden aus dem Ausland: Fast jede dritte Person in Lobeda hat eine Migrationsgeschichte. Das ist der höchste Anteil aller Planungsräume in Jena. 37 % aller Menschen mit Migrationshintergrund in Jena leben in Lobeda, bei den Ukrainerinnen und Ukrainern sind es mehr als die Hälfte. Der Stadtteil trägt damit einen wesentlichen Teil zur Integration für die Gesamtstadt bei, was in der öffentlichen Wahrnehmung nicht immer mit der entsprechenden Wertschätzung bedacht wird.

Während Lobeda seit Jahren eine entscheidende Rolle für die Migration spielt, ändert sich jenseits davon die Dimension des Stadtteils. Die Bevölkerungsprognosen für Lobeda unterstellten über Jahre einen Rückgang, tatsächlich entwickelten sich die Zahlen jedoch besser als erwartet: Bei den innerstädtischen Umzügen gehört Lobeda inzwischen regelmäßig zu den Gewinnern, nicht mehr nur zur klassischen Durchgangsstation für Studierende auf dem Weg in andere Viertel. Ein Grund liegt im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt: Weil dieser in Jena insgesamt angespannt ist und Wohnen in anderen Planungsräumen zunehmend teurer wird, wächst die Bedeutung des vergleichsweise günstigen Bestandes in Lobeda für die Versorgung



Sportschweimhalle, Lobeda, Quelle: Stadt Jena

der Stadt insbesondere für kleinere Haushalte, für Ältere, für Studierende, für Familien oder für Menschen mit geringerem Einkommen.

Eine Großwohnsiedlung, die überzeugt?

In Lobeda hat sich in den vergangenen Jahren einiges getan, allen voran bei der Versorgung: Direkt neben dem bestehenden Stadtteilzentrum aus den 1990er-Jahren mit Supermarkt, Apotheke, Optiker und Bäckerei ist ein Neubau für weitere Geschäfte entstanden. Mit dem umgestalteten Salvador-Allende-Platz verbindet heute ein barrierefreier Weg Lobeda-Ost und -West. Dazu kommen das Jugendzentrum Westside an der Karl-Marx-Allee, die neue Sportschweimhalle sowie das wachsende Universitätsklinikum, das mit einem weiteren Bauabschnitt Lobeda als Gesundheitsstandort stärkt. Auch die Grünflächen sind umgestaltet worden, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Bei den Wegen dazwischen besteht jedoch noch Ausbaupotenzial. Verbessert hat sich zudem der Wohnungsbestand. Sowohl bei privaten Eigentümern als auch bei den Genossenschaften ist er weitgehend saniert und modernisiert.

EINLADUNG BÜRGERDIALOG WOHNSTADTMONITORING 03.11.2026 · AB 17:00 UHR

Stadtteilzentrum LISA · Werner-Seelenbinder-Straße 28A · 07747 Jena

Wir laden Sie herzlich zum Bürgerdialog ein. In diesem Jahr steht Lobeda im Fokus: Wie verändert sich der Stadtteil, wer zieht dort hin, und wie gelingt das Miteinander zwischen so vielen unterschiedlichen Menschen? Freuen Sie sich auf einen kurzweiligen Abend mit kleinem Catering und einer spannenden Podiumsdiskussion zur Entwicklung von und zum nachbarschaftlichen Miteinander in Lobeda, moderiert von Thorsten Büker, Leiter der Lokalredaktion für Jena und den Saale-Holzland-Kreis bei der FUNKE Medien Thüringen GmbH. Wir freuen uns auf einen regen Austausch mit Ihnen und auf viele Gäste aus Lobeda und ganz Jena!



BEGEGNUNGSRORTE UND SOZIALES MITEINANDER

WIE GELINGT NACHBARSCHAFT IN LOBEDA?

Trotz dieser sichtbaren Fortschritte bleibt der Stadtteil das, was Großwohnsiedlungen oft sind: ein Satellit vor den Toren der Stadt, mit eigener Dynamik und einem Image, das der Qualität des Viertels nicht immer gerecht wird. So liegt die Wohngebietszufriedenheit laut einer Bevölkerungsbefragung aus 2022 mit 65 % unter dem städtischen Durchschnitt von rund 80 %. In derselben Umfrage gaben auch weniger Lobedaer an, ihren Stadtteil weiterempfehlen zu können als das in den anderen Quartieren der Stadt der Fall war.

Dahinter steht auch die Sozialstruktur: Die Arbeitslosenquote liegt mit 9,0 % fast doppelt so hoch wie im städtischen Schnitt, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften ist mit 10,2 % der höchste aller Planungsräume. Gleichzeitig verändert sich Lobeda demographisch: Es kommen Menschen unterschiedlichster Herkunft und Lebenslage zusammen. Getragen wird dieser Prozess von einer aktiven Stadtteilarbeit, etwa durch den Ortsteilrat, der jährlich zum Herbstfest auf den Salvador-Allende-Platz einlädt, das verstetigte Stadtteilbüro und das KuBuS (Zentrum für Kultur, Begegnung und Sport).

So unterschiedlich und doch gemeinsam – Wie gelingt das Miteinander?

In Lobeda kommen inzwischen sehr verschiedene Menschen zusammen, ältere Bewohnende, Studierende, Zugezogene aus dem Ausland, Familien. Sie leben oft nach eigenen Rhythmen und Gewohnheiten nebeneinander her, aber wird daraus auch ein echtes Miteinander?



Parkanlage Drackendorf, Quelle: Stadt Jena

Die Forschung zu Begegnung im öffentlichen Raum zeigt seit einigen Jahren: Ein Platz allein sorgt noch nicht für Verständigung zwischen unterschiedlichen Gruppen. Erst wenn Begegnungen eine gewisse Qualität haben, etwa durch eine freundliche Geste, unverhoffte Hilfe oder eine gemeinsame Aktivität, kann daraus echter Kontakt werden. Das gelingt eher an Orten wie Sportvereinen, Gärten oder Nachbarschaftstreffs, wo Begegnung verbindlicher ist als zufälliges aneinander Vorbeigehen auf einem öffentlichen Platz.

Für Lobeda heißt das: Auf denselben Wegen unterwegs zu sein und im Alltag miteinander auszukommen, ist schon ein Anfang. Ob daraus aber echter Austausch wird, hängt davon ab, ob es dafür auch die passenden Orte gibt, etwa das Stadtteilbüro Lobeda, offene Nachbarschaftstreffs, Spielplätze, auf denen sich mehrere Gene-

rationen wohlfühlen, und niedrigschwellige Angebote der aufsuchenden Sozialarbeit. Ebenso wichtig sind einladend gestaltete Plätze zum Bewegen und Verweilen. Wo es in Lobeda noch an solchen Orten fehlt, schildert Frau Schilling vom Streetwork Lobeda im Interview auf Seite 4.

Am Ende bleiben offene Fragen: Hat Lobeda schon die richtigen Einrichtungen für dieses Miteinander, und was müsste noch entstehen? Wo genau trifft man sich im öffentlichen Raum? Gibt es dort genug Bänke und Aufenthaltsqualität, damit man auch wirklich bleibt? Einfache Antworten darauf gibt es nicht. Der Stadtteil zeigt aber, wie eng Infrastruktur, soziale Arbeit und Stadtplanung dabei zusammenwirken müssen. Genau diesen Fragen widmet sich auch der Bürgerdialog am 3. November (siehe Einladung auf Seite 1).

LOBEDA: STADTTEIL MIT WACHSENDER ROLLE

PERSPEKTIVEN FÜR DEN STADTTEIL



Luftbild Jena-Lobeda, Quelle: Stadt Jena

Alt-Lobeda, der historische Ortskern, ist schon Jahrhunderte alt. Geprägt wird der heutige Stadtteil aber von der Großwohnsiedlung, die seit den 1960er-Jahren in industrieller Bauweise errichtet wurde. Sie gliedert sich in drei Teile: das dicht bebaute Lobeda-West, Lobeda-Mitte mit dem Klinikum als Zentrum und das niedriger bebaute, landschaftsnahe Lobeda-Ost.

Die Verkehrsanbindung ist in Lobeda insgesamt durchschnittlich bis gut; besonders kurz sind die Wege in Lobeda-West. Das Einkaufszentrum in Lobeda-Mitte und der wach-

sende Klinikstandort machen den Stadtteil zunehmend wichtiger für ganz Jena. Auch die Grünräume profitieren. Der sanierte Drackendorfer Park lädt zu jeder Jahreszeit zum Spazierengehen ein, und die Anbindung an die Saaleaue hat sich merklich verbessert. Schwieriger bleibt dagegen die Verbindung zwischen den einzelnen Grünflächen: Wege- und Radverbindungen fehlen vielerorts oder werden durch stark befahrene Straßen unterbrochen.

Aktuell leben 23.472 Menschen mit Hauptwohnsitz in Lobeda. Der jahrzehntelange



Einwohnerückgang ist spürbar abgebremst und die Einwohnerentwicklung verläuft, getragen auch durch die Zuwanderung Geflüchteter aus der Ukraine ab 2022, deutlich stabiler, als frühere Prognosen erwarten ließen. Bei Umzügen innerhalb Jenas gehört Lobeda inzwischen regelmäßig zu den Gewinnern. Mit einem Migrantenanteil von 32,2 % ist er zugleich der diverseste Stadtteil in Jena.

Beim Wohnen gehören die Mieten in Lobeda zu den niedrigsten in Jena, auch wenn der Bestand selbst eine spürbare Bandbreite von einfacher bis gehobener Qualität und Ausstattung zeigt: 2025 lag die durchschnittliche Bestandsmiete in Lobeda-West und Lobeda-Ost mit rund 5,93 bis 5,94 €/m² netto deutlich unter dem städtischen Mittelwert von 6,44 €/m².

Das verschafft dem Stadtteil angesichts der angespannten Lage auf dem übrigen Wohnungsmarkt eine wachsende Bedeutung. Das Profil der drei Teilbereiche West, Mitte und Ost wird bereits heute sichtbar geschärft, etwa durch den neu gestalteten Salvador-Allende-Platz, das Jugendzentrum Westside und die neue Sportschwimmhalle.

Diesen Weg will die Stadtplanung fortsetzen, mit mehr sozialen Angeboten und einem Wohnumfeld, das den Bedürfnissen unterschiedlicher Generationen gerecht wird.

LOBEDA IN ZAHLEN

Bevölkerungsentwicklung:

↘ 23.472 EW; nach dem Höchststand 2018 (24.353 EW) schwankend, seit 2024 nur noch leicht rückläufig

Natürliche Bevölkerungsentwicklung:

↘ Sterbeüberschuss von 161, leicht geringer als 2024

Altersstruktur:

27,1 % Senioren über 65 Jahre; nicht mehr der älteste Planungsraum Jenas, diese Position hat inzwischen Winzerla übernommen (28,8 %)

Jugendquotient¹:

⇒ 29,5 % (Jena: 29 %): nahezu auf städtischem Durchschnitt, in den letzten Jahren stabil

Wanderung:

↑ +69 Personen; seit 2022 durchgehend positive innerstädtische Wanderungssalden

Wohnungsbestand:

⇒ rd. 13.700 Wohnungen, seit 2018 stabil; Leerstand rd. 4,0 %

Sozialstruktur:

↗ Arbeitslosenquote 9,0 % (Jena: 5,3 %), zuletzt wie gesamtstädtisch wieder leicht steigend; Bedarfsgemeinschaften 10,2 % (Jena: 5,4 %), höchster Wert aller Planungsräume

Migration:

↑ Migrantenanteil 32,2 %, deutlicher Anstieg gegenüber 2014 (17,6 %); 37 % aller Migranten Jenas leben in Lobeda, 55 % aller Ukrainerinnen und Ukrainer Jenas

¹Der Jugendquotient gibt an, wie viele unter 18-Jährige auf 100 Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren kommen.

AUSGEZEICHNETES LOBEDA

Im Vergleich zu anderen Großwohnsiedlungen in Deutschland ist Lobeda gut aufgestellt: 2026 wurde das Smarte Quartier Jena-Lobeda mit dem DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft ausgezeichnet, einer bundesweiten Auszeichnung des Fachmagazins „Die Wohnungswirtschaft“ für innovative Projekte der Branche.

Prämiert wurde die Sanierung von 250 Wohnungen in drei Wohnblöcken, verbunden mit digitaler Technik und neuen Gesundheitsangeboten. Trotz umfassender Modernisierung bleibt die Hälfte der Wohnungen mietpreisgebunden und somit günstig.