A ANALYSEN

0 EINLEITUNG: ANALYSEN ZUM WOHNUNGSMARKT JENA

Die Analyse und Bewertung aktueller Strukturen und langfristiger Entwicklungen des Jenaer Wohnungsmarktes sind Gegenstand des Teils **A „Analysen“**. Die Ergebnisse dienen als Grundlagen für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung Jena und für die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft. Sie stellen aber auch eine wichtige Informationsquelle für die interessierte Stadtgesellschaft und insbesondere für die kommunalpolitischen Akteure dar.

Aussagekräftige Eckwerte und Indikatoren werden im Sinne langer Zeitreihen mit dem jährlichen Monitoring aktualisiert. So werden Besonderheiten und langfristige Trends gleichzeitig sichtbar. Dabei werden die Aussagen zu den Entwicklungstrends immer auf den Prüfstand gestellt und aktualisiert.

Im Laufe der Jahre werden bei Bedarf aktuelle Themenschwerpunkte ausführlicher in neuen Kapiteln oder Abschnitten untersucht. Umgekehrt werden Bereiche, die keine Brennpunkte auf dem Jenaer Wohnungsmarkt mehr darstellen, auch reduziert, um den Umfang des Analyse-Teils überschaubar zu halten.

In Kapitel A 1 werden die **Rahmendaten zum Gesamtwohnungsmarkt Jena** gesammelt und qualitative Aussagen getroffen. Dazu gehören die Entwicklungen auf der **Nachfrage**seite (Kapitel A 1.1), insbesondere die

Im Laufe der Jahre werden bei Bedarf aktuelle Themenschwerpunkte ausführlicher in neuen Kapiteln oder Abschnitten untersucht. Umgekehrt werden Bereiche, die keine Brennpunkte auf dem Jenaer Wohnungsmarkt mehr darstellen, auch reduziert, um den Umfang des Analyse-Teils überschaubar zu halten.

Im Kapitel A 1 werden die **Rahmendaten zum Gesamtwohnungsmarkt Jena** gesammelt und qualitative Aussagen getroffen. Dazu gehören die Entwicklungen auf der **Nachfrage**seite (Kapitel A 1.1), insbesondere die

Mieten und Preise werden in einem eigenen Kapitel A 1.3 behandelt unter Aspekten wie

- Wohnlagen
- Bestandsmieten
- Neuvertragsmieten
- Angebotsmieten
- Mietspiegel und KdU-Richtwerte
- Kaufpreise
- Miet- und Kaufpreissegmente

Die zentralen Entwicklungen auf dem **Arbeitsmarkt** Jena werden im Kapitel A 1.4 thematisiert mit Eckwerten zu

- sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort
- Arbeitslosigkeit
- Pendlerverflechtungen

Die Auswirkung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird im Kapitel A 1.5 **Einkommen und Wohnkaufkraft** in Bezug auf

- Einkommensstruktur
- Wohnkaufkraft
- Mietbelastung

näher betrachtet. Mit dem Kapitel A 1.6 erfolgt eine differenzierte Analyse demographischer und sozialer Komponenten, die **kleinräumiger** durchgeführt wird als die Ebene der Planungsräume. Dadurch können Alterungsprozesse und Sozialstrukturen präziser herausgearbeitet werden.

Eine bessere Einordnung der Jenaer Entwicklungstrends bietet Kapitel A 1.7 **Jena im Vergleich** mit einem überregionalen Städtevergleich zu

- demographischen Entwicklungen
- ökonomischen Faktoren
- Wohnungsangebot
- sowie einem Vergleich zwischen Jena und dem Umland.

Kapitel A 1.8 **Wohnsituation Jenaer Haushalte** fasst die zentralen Ergebnisse der 2022 durchgeführten Bewohnerbefragung zusammen:

- Struktur der Befragten
- Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnkaufkraft
- Herkunft und Wohndauer
- Wohnungstyp und -größe
- Wohnzufriedenheit
- Miethöhe und Mietbelastung
- Umzugsgründe und -ziele
- Bewertung der Wohngebiete.

Weitere teilräumliche Ergebnisse auf Ebene der Planungsräume befinden sich im **Teil D Stadtteilübersichten**.

Für so eine ausführliche quantitative und qualitative Analyse wurde selbstverständlich eine ganze Reihe von unterschiedlichen **Quellen** verwendet. Die Daten für Jena und seine Planungsräume basieren in erster Linie auf der detaillierten Statistik des Teams Controlling und Statistik (Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung), ergänzt um Eckwerte des Dezernats für Familie, Bildung und Soziales. Bei den Städte- und Regionalvergleichen werden die Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) und die Regionaldatenbank Deutschland der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder herangezogen. Die Analysen zum Wohnungsbestand, Leerstand und Mietpreisentwicklung werden ermöglicht dank der Bereitschaft der Jenaer Wohnungsunternehmen (Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft), jährliche Auszüge aus den Bestandsdaten zur Verfügung zu stellen. Zudem gibt es eine jährliche Datenabfrage bei ImmobilienScout24 (bis 2018) bzw. IDN ImmoDaten GmbH (ab 2019). Weitere wertvolle Daten wurden im Rahmen der Bewohnerbefragung 2022 der Stadt Jena erhoben. Außerdem gibt es weitere Quellen zu Spezialthemen, die an den entsprechenden Stellen (Grafiken, Fußnoten) in den einzelnen Kapiteln gekennzeichnet sind.

1.1 WOHNUNGSNACHFRAGE

1.1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Für die Wohnungsnachfrage stellen die demographischen Entwicklungen eine wesentliche Grundlage dar. Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl bilden Geburten, Sterbefälle, Altersstrukturen und Wanderungen wichtige Komponenten. Erst durch eine langfristige Beobachtung dieser Komponenten lassen sich Entwicklungsmuster und demographische Trends erkennen, die jedoch durch Sondereffekte unterbrochen werden können. Dies konnte man in den letzten Jahren sehr gut am Beispiel von mehreren Phasen des Zuzugs Geflüchteter oder der Corona-Pandemie auch in Jena beobachten.

Die Entwicklungen in Jena wichen dabei bereits vorher in vielen Punkten von den allgemeinen ostdeutschen Tendenzen ab, die von Schrumpfung und Alterung gekennzeichnet waren. So verlief beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung in Jena in den vergangenen Jahren positiver als in den meisten ostdeutschen Städten. Die Abbildung 1 zeigt die Einwohnerentwicklung in einigen Thüringer Städten sowie im Landesdurchschnitt im Vergleich. Dargestellt wird die prozentuale Entwicklung bezogen auf den jeweiligen Einwohnerstand im Jahr 2000 (= 100).

ERGEBNIS

JENA SCHRUMPFT WEITER, DIE GRÜNDE SIND VIELFÄLTIG

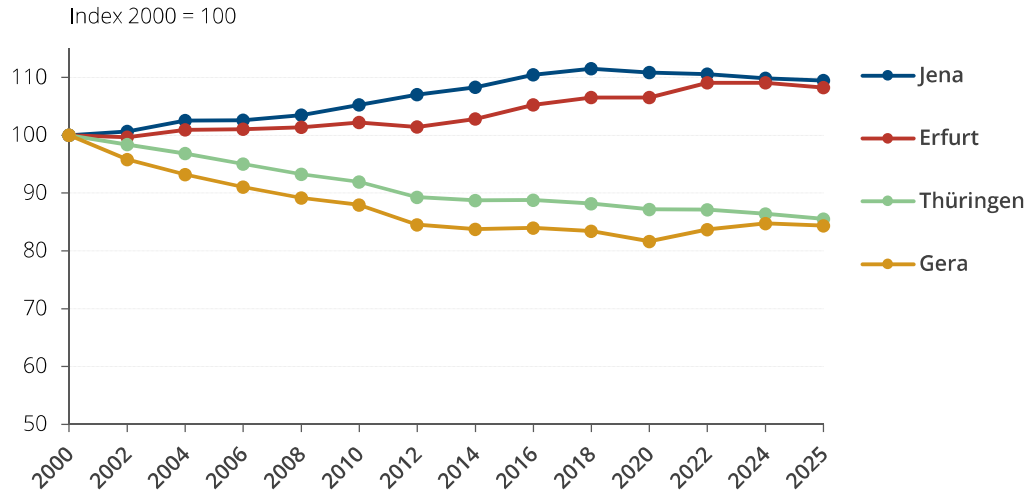
Für die vergangenen Jahre waren für Jena stets steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch. Die demographischen Trends wurden zudem insbesondere 2015 bis 2017 stark durch den Zuzug Geflüchteter überlagert. Zwischen 2006 und 2018 erhöhte sich die Einwohnerzahl um rd. 8.000 Personen (+ 8,0 %) und die Zahl der statistischen Privathaushalte um rd. 4.500 auf rd. 61.000 Haushalte. Dabei stieg auch der Anteil an Familien weiter an.

2019 wurde erstmalig nach vielen Jahren ein leichter Einwohnerrückgang verzeichnet, der sowohl auf Sterbeüberschüssen als auch auf einem negativen Wanderungssaldo beruhte. Diese Entwicklung wurde in den Folgejahren durch die Corona-Pandemie überlagert, fehlende Zuzüge führten zu weiteren Einwohnerverlusten. Diese Entwicklung entsprach dem Trend der Thüringer Städte. Sie wurde 2022 durch den Zuzug von Ukraine-Flüchtlingen unterbrochen. Aktuell setzt sich die rückläufige Einwohnerentwicklung fort.

Eine Besonderheit Jenas ist nach wie vor die junge Altersstruktur, die insbesondere durch die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen geprägt ist. Zudem war für Jena in den vergangenen Jahren eine hohe Geburtenrate charakteristisch, zum Teil auch als Sekundäreffekt des Flüchtlingszuzugs, die noch bis 2018 zu einem Geburtenüberschuss führte, was nur in sehr wenigen ostdeutschen Städten der Fall war. Seitdem nahmen Geburtenzahl und Geburtenrate merklich ab, insbesondere 2022 und 2023 stärker als in anderen ostdeutschen Städten. Weiterhin sind Zunahme der Zahl älterer Senioren, steigende Sterbezahlen und Sterberaten charakteristisch. In der Summe führt dies nun auch in Jena zu zunehmenden Sterbeüberschüssen.

Bei den Wanderungen spielte in den letzten Jahren neben der Fluchtwanderung die Bildungswanderung eine wichtige Rolle. Bis 2018 war eine Zunahme der ausländischen Studierenden charakteristisch, die Entwicklung stagnierte danach mehr oder weniger. Des Weiteren begünstigt die gute Stellung des Jenaer Arbeitsmarktes die Arbeitsmigration aus der Region, aber auch aus dem Ausland. Zugleich konnten zwischen 2017 und 2023 verstärkte Suburbanisierungstendenzen beobachtet werden, die mit der Immobilienkrise aktuell wieder deutlich zurückgegangen sind.

ABB. 1 RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG THÜRINGER STÄDTE IM VERGLEICH



2024 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die Ergebnisse der Berichtsjahre 2022 und 2023 wurden revidiert.

Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Nach Angaben des TLS stieg zwischen 2000 und 2024 die Einwohnerzahl in Jena um 9,5 % auf 109.353 Einwohner mit Hauptwohnsitz an.[1] Der Einwohneranstieg in Erfurt fällt in demselben Zeitraum mit + 8,3 % etwas geringer aus. Wie jedoch aus der Abbildung 1 zu entnehmen ist, hat in Jena der Einwohneranstieg bereits 2018/2019 mit + 111,5 % gegenüber 2000 den Höhepunkt erreicht und ist seitdem leicht rückläufig. Im Vergleich dazu nahm die Einwohnerzahl in Erfurt deutlich langsamer zu, kulminierte erst in den letzten drei Jahren und hat sich Jena im prozentualen Wachstum immer mehr angenähert. Hingegen folgte Gera mit einem kontinuierlichen Rückgang dem ostdeutschen und dem Thüringer Trend mit Ausnahme von 2015 und 2022, als sich infolge des starken Zuzugs von Geflüchteten die Einwohnerentwicklung leicht ins Positive drehte (▶siehe Informationskasten auf Seite 5).

War also in Jena fast zwei Dekaden lang eine durchgehend positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, war zwischen 2019 und 2022 die Einwohnerentwicklung eher durch ein Auf und Ab gekennzeichnet. Seit 2022 wird ein rückläufiger Trend deutlich (▶siehe Abb. 2). Maßgeblich ist dabei, dass seit 2019 die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten übertrifft, in den letzten drei Jahren sind die Sterbeüberschüsse noch deutlich angestiegen (▶siehe Abb. 4). Dieser negative natürliche Saldo in Kombination mit dem Wanderungssaldo wirkt sich in den letzten vier Jahren wie folgt aus:

- 2020 ist vor allem wegen des coronabedingten Ausbleibens der Zuwanderung die Einwohnerzahl deutlich um - 634 Personen zurückgegangen.
- 2021 reichten die Wanderungsgewinne nicht ganz zum Ausgleich aus (- 165 Personen), während
- 2022 wieder ein deutlicher Einwohnerzuwachs um 716 Personen aufgrund der Zuwanderung der Geflüchteten aus der Ukraine erreicht wurde.
- 2023 (- 464), 2024 (- 337) und 2025 (- 398) waren wieder nennenswerte Einwohnerverluste durch den starken Rückgang an Geburten zu verzeichnen.

[1] Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt Jena auf Basis des Einwohnermelderegisters betrug die Zahl 2024 108.056 Einwohner. Zu den Unterschieden siehe Abbildung 2 sowie Informationskasten auf S. 3.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG JENAS

Einwohner mit…	Hauptwohnsitz (TLS)***	Hauptwohnsitz (Stadt)	Hauptwohnsitz (Stadt) Entwicklung zum Vorjahr*	Nebenwohnsitz (Stadt)	Wohnberechtigte**
2007	102.752	101.406	0,4%	8.883	110.289
2009	104.449	103.006	1,0%	9.376	112.382
2011	106.428	104.090	0,4%	8.898	112.988
2013	107.679	105.282	0,7%	6.634	111.916
2015	109.527	107.048	1,3%	6.642	113.690
2017	111.099	108.722	0,7%	7.101	115.823
2019	111.343	108.940	-0,1%	6.673	115.613
2021	110.502	108.141	-0,2%	7.195	115.336
2023	110.076	108.393	-0,4%	6.929	115.322
2025	109.353	107.658	-0,4%	6.798	114.456

* Einige Jahre sind ausgeblendet. Die Entwicklung wird immer zum Vorjahr und nicht zum dargestellten Jahr berechnet.
** Wohnberechtigte inkl. Karteileichen, tatsächliche Zahl in einigen Jahren niedriger (s. Informationskästchen zu Einwohnerzahlen).
*** 2024 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die Ergebnisse der Berichtsjahre 2022 und 2023 wurden revidiert.

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

WARUM GIBT ES VERSCHIEDENE EINWOHNERZAHLEN?

Zur Bevölkerungszahl einer Stadt gibt es verschiedene Angaben. In der Regel sind mit Einwohnern Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena gemeint. Werden darüber hinaus auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, so spricht man von Wohnberechtigten.

Grundsätzlich gibt es für die Einwohnerzahl zwei verschiedene Angaben, nämlich die der amtlichen Statistik des TLS und die des kommunalen Einwohnermelderegisters. Dies hat zwei Ursachen: Zum einen wurden mit dem Zensus 2011 die Datenbestände des TLS korrigiert (Registerbereinigung), ein Abgleich mit den Einwohnermeldedateien der Kommunen war jedoch nicht möglich, woraus eine entsprechende Differenz resultiert. Zum anderen kann das Meldeverfahren zu verschiedenen Abweichungen führen, wenn beispielsweise eine Person nicht mehr bei der Stadt gemeldet ist, aber noch beim TLS.

Mit dem Zensus 2022 erfolgte erneut eine Bereinigung, wobei auch die Ergebnisse der Berichtsjahre 2022 und 2023 revidiert wurden. Die korrigierten Zahlen in diesen Jahren liegen für Jena um 720 Einwohner niedriger als davor. Der Zensus 2022 wird zukünftig die Grundlage für die Fortschreibung des TLS sein.

Nebenwohnsitze werden nur bei den kommunalen Einwohnermeldeämtern geführt. Ihre Zahl ist jedoch mit Ungenauigkeiten verbunden, weil Nebenwohnsitzler sich häufig nicht abmelden. Somit entstehen von Jahr zu Jahr mehr „Karteileichen", deren Zahl in Jena durch eine aufwendige Melderegisterbereinigung alle paar Jahre korrigiert wurde, so zum Beispiel in den Jahren 2003, 2006, 2012 und 2018. Die Zahlen dieser Jahre sind miteinander vergleichbar. Nach der Bereinigung steigt die Zahl nicht abgemeldeter Nebenwohnsitzler um ca. 200 bis 300 pro Jahr wieder an. Trotz der Ungenauigkeiten ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz für den Wohnungsmarkt Jena relevant, weil es sich bei diesen Bewohnern in hohem Maße um Studierende handelt, die die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark beeinflussen.

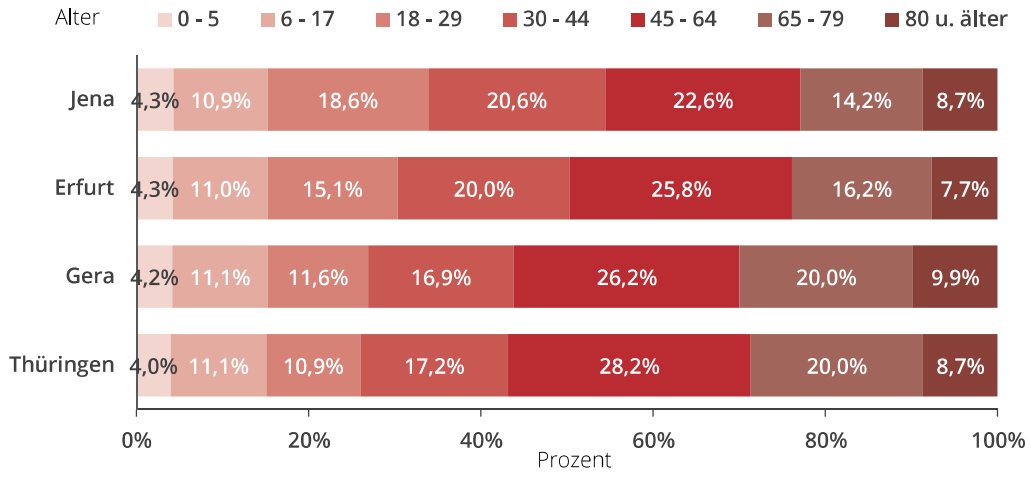
INFORMATION

Die beschriebenen Entwicklungen verliefen in den einzelnen Stadtteilen von Jena etwas unterschiedlich, was in den Kapiteln A 1.6 und D ausführlicher beschrieben wird.

Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz ist mit Vorsicht zu interpretieren, beinhaltet sie doch auch sogenannte „Karteileichen", deren Zahl im Zeitverlauf akkumuliert (▶siehe Informationskasten auf Seite 3). Nach der Registerbereinigung 2018 betrug sie 6.176, um im Folgejahr wieder auf 7.195 zu steigen. Höchstwahrscheinlich dürfte bereits zu dem Zeitpunkt die Zahl der tatsächlich in Jena wohnenden Nebenwohnsitzler in etwa konstant geblieben oder sogar leicht rückläufig sein. Seit 2022 zeigten auch die Zahlen aus dem Melderegister einen Rückgang um 39 (2022), 227 (2023) bzw. 166 Personen (2024). Erst 2025 ist wieder ein leichter Anstieg um 35 Personen festzustellen.

Aus dem Vergleich der einzelnen Altersgruppen mit Erfurt, Gera und dem Bundesland Thüringen (▶siehe Abbildung 3) wird die starke Rolle der Studierenden für die **Altersstruktur der Bevölkerung** in Jena deutlich. Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen ist in Jena prozentual erheblich stärker vertreten und die der älteren Jahrgänge entsprechend geringer. Dies hatte auch Auswirkungen auf die Zahl der Geburten.

ABB. 3 ALTERSSTRUKTUR JENAS 2025 IM VERGLEICH



*Einwohner: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022.

Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

AUSWIRKUNGEN DES KRIEGES IN DER UKRAINE[2]

Seit Februar 2022 hat der Krieg in der Ukraine eine neue Fluchtbewegung in Europa ausgelöst. Die Auswirkungen machen sich auch in Jena in den Zuzügen und Ausländerzahlen bemerkbar.

- Zum 31.12.2021 waren unter den Ausländern 494 Ukrainer mit Hauptwohnsitz in Jena gemeldet.
- Zum 31.12.2022 waren es bereits 1.948 Ukrainer. Somit hat sich deren Zahl fast vervierfacht.
- 2023 ist die Zahl der Ukrainer leicht auf 1.839 zurückgegangen, um 2024 mit 1.920 wieder fast das Niveau von 2022 zu erreichen, das 2025 mit 1.900 in etwa konstant bleibt.
- Bei rd. 1.500 der gemeldeten Ukrainer überwiegen humanitäre und politische Gründe für ihren Aufenthalt.
- Unter den Geflüchteten waren 2025 1.154 (61 %) Frauen und 425 (22 %) Kinder unter 18 Jahren.

Der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine unterscheidet sich von dem Zuzug 2015/2016 sowohl hinsichtlich der Zusammensetzung als auch in Bezug auf den Aufenthaltsstatus. Die Geflüchteten aus der Ukraine müssen kein Asyl beantragen, sondern sind vorübergehend vom Erfordernis eines Aufenthaltstitels befreit und können sich in Deutschland und in der EU frei bewegen. Dies beeinflusst sowohl die innerstädtischen als auch die regionalen Wanderungsströme (▶ siehe Abschnitte 1.1.3 und 1.1.4). Durch die hohe Anzahl geflüchteter Frauen und Kinder ergeben sich divergierende Effekte auf den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur.

Für die zukünftige Entwicklung müssen drei Szenarien in Betracht gezogen werden:

- Der Krieg verharrt in der aktuellen Situation, die Zahl der Geflüchteten bleibt in etwa konstant.
- Der Krieg endet und die Ukraine stabilisiert sich wieder, woraufhin ein Teil der Geflüchteten wieder zurückkehren wird.
- Der Krieg eskaliert weiter und es kommen noch mehr Geflüchtete.

Entsprechend ist auch die Verweildauer der Geflüchteten offen. Je länger der Krieg dauern wird, desto höher wird der Anteil derjenigen, die sich langfristig in Jena niederlassen.

Aktuell können folgende Auswirkungen auf den Jenaer Wohnungsmarkt beobachtet bzw. erwartet werden:

- Ende 2022 waren knapp 28 % der Geflüchteten in den Unterkünften untergekommen, Ende April 2023 waren es noch 15 % und in März 2025 nur noch 5 %, wovon der größere Teil in einer Unterkunft für Hochaltrige und Kriegsversehrte mit Pflegemöglichkeit wohnte. Dies zeigt, dass die Geflüchteten auf dem Wohnungsmarkt sukzessive untergebracht werden konnten.
- Als anerkannte Asylbewerber erhalten sie – soweit sie noch keiner Beschäftigung nachgehen – Leistungen nach SGB II („Bürgergeld“) und können entsprechend angemessenen Wohnraum auf dem freien Markt nachfragen. Diesen gibt es vor allem in Lobeda und Winzerla.
- Wohnten Ende 2022 38 % der Ukrainer in Lobeda, waren es drei Jahre später schon 55 %.
- Ein leichter Anstieg ist auch in Winzerla zu verzeichnen – von 12 % (2022) auf 15 % (2024). Aktuell ging er wieder auf 13% (2025) zurück.
- In allen anderen Planungsräumen sind die Anteile zurückgegangen. Es folgen West/Zentrum mit 12 %, Nord mit 13 %, Ost 4 % und Ortschaften 2 % der Ukrainer.
- Die benötigten Wohnungen schwanken zwischen 2- bis 5-Raum-Wohnungen, da auch die Familien sehr unterschiedlich groß sind.
- Der hohe Anteil von Kindern unter den Geflüchteten stellt Anforderungen an die Kita- und Schulinfrastruktur, wobei die Kapazitäten – auch vor dem Hintergrund der rückläufigen Geburten- und Kinderzahlen – in Jena generell verfügbar sind.

INFORMATION

[2] Siehe ausführlich auch im „Migrationsbericht der Stadt Jena 2025“.

1.1.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung gehören die Geburten und Sterbefälle (▶siehe Abbildung 4). Die Zahl der **Geburten** in Jena stieg seit 1995 mehr oder weniger kontinuierlich an und erreichte 2014 mit 1.201 Geburten den bisherigen Höhepunkt. Zwischen 2015 und 2017 stagnierte sie, seit 2018 setzte ein rückläufiger Trend ein. Gab es 2021 noch 1.036 Geburten in Jena, nahm ihre Zahl – mit Ausnahme des Jahres 2024 – weiter um rund ein Drittel auf 647 Geburten ab, was einen historischen Tiefstand der letzten 30 Jahre darstellt. Die Ursachen für den massiven Rückgang der Geburten können derzeit noch nicht abschließend benannt werden, aus der tieferen Analyse der Zahlen lassen sich zumindest erste Befunde und Thesen ableiten. Dabei ist zwischen Geburtenrate und Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter zu unterscheiden.

Die hohen Geburtenzahlen in den vergangenen Jahren waren mit einer steigenden Geburtenrate zu begründen – ähnlich wie auch in Thüringen insgesamt. So ist die **Geburtenrate** je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis 45 Jahre) in Jena von 33,9 (2000) auf 55,1 (2014) erheblich angestiegen. Seit 2015 zeichnete sich zunächst eine Stabilisierung der Geburtenrate um die 52,0 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter ab. 2019 ging die Geburtenrate jedoch auf 48,4 Geburten zurück. In den Folgejahren ging sie leicht auf 47,2 (2021) zurück und anschließend deutlich und unterschritt 2025 den Wert von 30 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (▶siehe Abbildung 4).

Ein Auslöser für den Geburtenrückgang könnte in den Unsicherheiten durch den „Post-Corona-Schock“ und die aktuelle geopolitische Lage (z. B. Krieg, Wirtschaftslage, soziales Umfeld) liegen, denn das Phänomen ist in unterschiedlichem Ausmaß europaweit verbreitet. Der Rückgang ist in Großstädten und insbesondere Universitätsstädten stärker ausgeprägt als im ländlichen Raum.

Der Rückgang erfolgt

- sowohl bei Deutschen als auch bei Ausländern, bei Deutschen allerdings etwas stärker.
- bei jüngeren stärker als bei älteren Frauen, was mit einem durch soziale Medien verstärkten Wertewandel zusammenhängen könnte.[3]

Hierbei handelt es sich aber noch um erste Befunde und Thesen. Die weitere Entwicklung ist daher schwer abzuschätzen, in einigen Kommunen scheint die Talsohle erreicht zu sein. Zumindest temporär ist wahrscheinlich eine Zunahme der Kinderlosigkeit zu erwarten. Ob es einen Nachholeffekt geben könnte, bleibt offen.

Neben der Geburtenrate ist die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter konstituierend für die Zahl der Geburten. So war zwischen 2011 und 2016 die **Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter** mehr oder weniger konstant, um dann bis 2019 auf 22.052 Frauen leicht anzusteigen. Auch seitdem gab es eine positive Entwicklung. 2023 lebten 22.255 Frauen im gebärfähigen Alter in Jena. Seit 2024 ist erneut ein leichter Rückgang auf 22.027 Frauen (2025) festzustellen.

Allerdings waren die höheren Geburtenzahlen zwischen 2015 und 2019 größtenteils auf einen Sekundäreffekt des Zuzugs Geflüchteter zurückzuführen. Wie die Analysen im Rahmen der Bevölkerungsprognose 2019 gezeigt haben, war die absolute Zahl der Geburten bei den deutschen Müttern in Jena bereits seit 2015 leicht rückläufig. Unter normalen Rahmenbedingungen waren rückläufige Geburtenzahlen – aufgrund der Abnahme der relevanten Altersjahrgänge sowie des Rückgangs der relativen Geburtenhäufigkeit bei deutschen Frauen – zu erwarten. Seit 2022 führt die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zwar zu mehr gebärfähigen Frauen, diese kamen jedoch häufig ohne Männer.

---

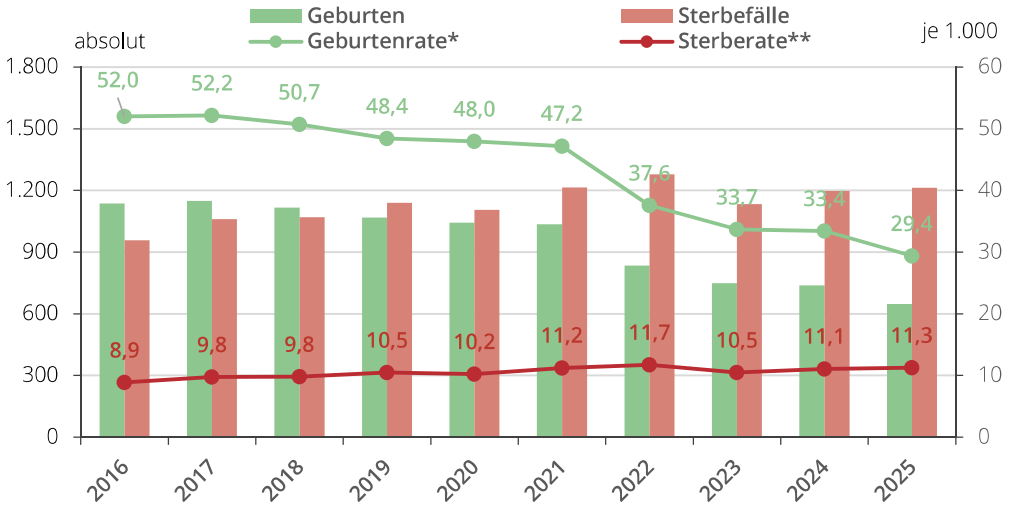
[3] Schultz, A.: Mädchen in der Krise – Wertewandel bei der Familienplanung. In: BZgA Forum. Sexualaufklärung und Familienplanung 01/2024, Jugend. S. 14-21.

Die Auswirkungen der Migration dürften hingegen mittel- bis langfristig erhalten bleiben. Ob danach ein weiterer Rückgang oder eher ein Nachholeffekt zu erwarten ist, bleibt erstmal abzuwarten. Die Effekte auf die Wohnungsnachfrage waren bislang eher gering, aber es zeigen sich bereits die Folgen für die soziale Infrastruktur (Reduzierung der Kitakapazitäten).[4]

Die Zahl der **Sterbefälle** lag bis 2007 auf einem Niveau von 880 bis 900 Sterbefällen pro Jahr. Seitdem war – mit Ausnahme von 2016 und 2020 – bis 2022 eine mehr oder weniger kontinuierliche Zunahme zu beobachten. Auch die **Sterberate** (Sterbefälle je 1.000 Einwohner) war bis 2010 nahezu konstant geblieben, stieg danach an und überschritt 2015 erstmalig 10,0 Sterbefälle je 1.000 Einwohner bzw. absolut gesehen die Tausendergrenze (2015: 1.074). 2022 wurde mit 1.278 Sterbefällen, was einer Sterberate von 11,7 entsprach, sowohl absolut als auch relativ ein neuer Höhepunkt erreicht. Wesentliche Ursache für diese Entwicklung war die Zunahme der älteren Senioren aufgrund der starken Altersjahrgänge der in den 1930er-Jahren Geborenen, die wiederum am stärksten von der Corona-Pandemie betroffen waren. Entsprechend zeichnete sich 2023 ein Rückgang um 144 auf 1.134 Sterbefälle ab, was einer Sterberate von 10,5 Sterbefällen je 1.000 Einwohner entsprach. Seit 2024 nehmen die Sterbefälle sowohl absolut (2025: 1.213) als auch relativ (11,3 je 1.000 Einwohner) wieder leicht zu.

In Jena liegt die durchschnittliche **Lebenserwartung** bei rd. 84 Jahren für Frauen und bei rd. 80 Jahren für Männer (▶siehe Abbildung 5). Das durchschnittliche Sterbealter ist seit 2008 mehr oder weniger konstant, das heißt, es werden mehr Menschen älter, aber die Lebenserwartung des Einzelnen steigt nicht wesentlich. Vor diesem Hintergrund werden die Sterbezahlen in den nächsten Jahren deutlich zunehmen (▶siehe Kapitel B 1).

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN JENA

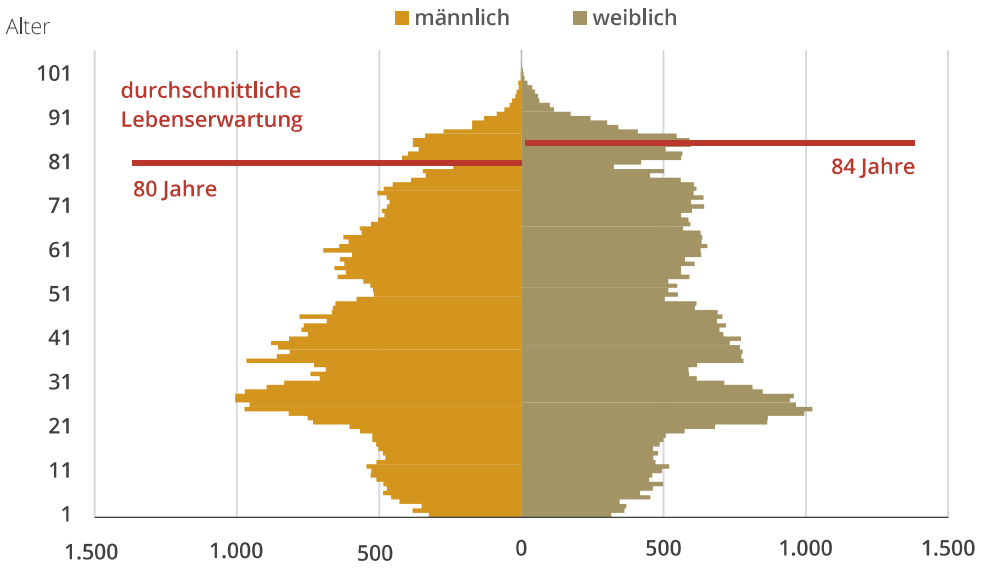


* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre
** Sterbefälle je 1.000 Einwohner

Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[4] Siehe Stadtteilübersichten im Teil D.

ABB. 5 DURCHSCHNITTLICHE LEBENSERWARTUNG 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungen der Geburten und der Sterbefälle hat sich der **natürliche Bevölkerungssaldo** in den vergangenen Jahren stark verändert. Nach den hohen Sterbeüberschüssen in den 1990er-Jahren war zwischen 2001 und 2005 die Salden der Geburten und Sterbefälle in etwa ausgeglichen. Seit 2006 stieg der positive Saldo dann deutlich an und erreichte 2014 mit + 232 seinen Höhepunkt. Als Konsequenz des Anstiegs der Sterbefälle fiel der Saldo in den Folgejahren (mit Ausnahme von 2016) deutlich geringer aus. Trotzdem verzeichnete Jena im Gegensatz zu allen anderen Städten und Gemeinden in Thüringen bis 2018 immer noch natürliche Bevölkerungsgewinne. Diese im ostdeutschen Vergleich günstige demographische Entwicklung war zum einen auf die vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur in Jena und zum anderen auf den Sekundäreffekt des Geburtenanstiegs durch Migrantenzuzug zurückzuführen. Insgesamt hatte der natürliche Bevölkerungssaldo jedoch eine geringere Auswirkung auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl Jenas als der Wanderungssaldo (▶siehe Kapitel A 1.1.3). Allerdings zeigt sich seit 2019 eine Umkehr dieser Entwicklung – ein nennenswerter Rückgang der Geburten bei zugleich deutlichem Anstieg der Sterbefälle führte nach vierzehn Jahren erstmalig wieder zu einem **Sterbeüberschuss** von - 72 Personen (▶siehe Abbildung 4). Dieser hat sich 2021 zunächst als Folge der verstärkten Sterbefälle auf - 179 Personen erhöht. Ab 2022 führte der starke Rückgang der Geburten bei weiterhin steigenden Sterbefällen zu einem Sterbeüberschuss von - 566 Personen (2025.)

1.1.3 WANDERUNGEN ÜBER DIE STADTGRENZE

Das **Wanderungs**geschehen der letzten zehn Jahre unterlag außerordentlich großen Schwankungen. Nach Angaben der Statistikstelle der Stadt hatte Jena zwischen 2014 und 2018 erhöhte Zuzüge zu verzeichnen, die insbesondere 2015 mit 8.324 Personen und 2016 mit 7.919 Personen ihren Höhepunkt erreicht haben, was zu einem großen Teil auf die Zuweisung von Asylbewerbern

und Zuwanderung anerkannter Geflüchteter zurückzuführen ist (▶siehe Kapitel C 1.5). [5]

2018 haben sich sowohl die Zuzüge als auch die Wegzüge zunächst wieder normalisiert, der Saldo lag bei + 217 Personen. 2019 gingen jedoch die Zuzüge mit 6.773 stärker zurück als die Fortzüge (6.799 Personen), sodass der Wanderungssaldo in Jena nach vielen Jahren erstmalig negativ ausfiel (- 26 Personen). 2020 ist coronabedingt der Rückgang des Wanderungsvolumens bei den Zuzügen noch deutlich stärker ausgefallen, wodurch die Wanderungsverluste mit - 557 Personen einen neuen Höhepunkt erreichten.

2022 löste der Krieg in der Ukraine einen erneuten starken Zuzug aus, die Zuzüge (7.637 Personen) und die Wanderungsgewinne (+ 1.160 Personen) waren in etwa mit den Jahren 2015/2016 vergleichbar. In den Folgejahren hat sich das Wanderungsvolumen wieder normalisiert, die Wanderungsgewinne betrugen + 35 (2023), + 147 (2024) bzw. + 297 Personen (2025).

Bei der Analyse der **Außenwanderungen** der letzten Jahre ist eine differenzierte Betrachtung nach Altersgruppen und Regionen notwendig, um die wichtigsten Wanderungsströme identifizieren zu können (▶siehe Abbildung 6 und 7). Regional gesehen lassen sich fünf Gruppen unterscheiden:

- Umland (Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land, Stadt Weimar)
- übriges Thüringen ohne Umland
- übriges Ostdeutschland ohne Thüringen (inkl. Berlin)
- Westdeutschland
- Ausland

Neben dieser regionalen Differenzierung gibt es auch unterschiedliche Ursachen der Wanderung, die sich gleichfalls typisieren lassen. Zu nennen sind

- familiäre und soziale Gründe
- Veränderung der Wohnsituation
- Arbeitsmigration
- Bildungsmigration
- Fluchtmigration.

Verschneidet man die Wanderungsgründe mit den Herkunfts- und Zielregionen, so ergeben sich für Jena typische Wanderungsmuster.

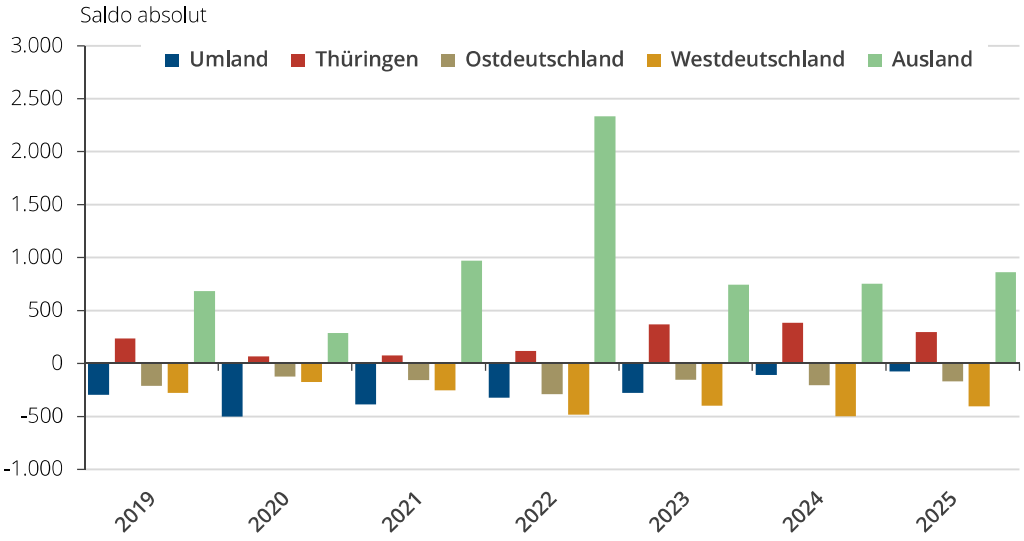
Jena profitiert nach wie vor von den Wanderungsverflechtungen mit **Thüringen** (ohne Umlandkreise), die zwischen 2015 und 2016 durch den Sondereffekt der Fluchtmigration (Zuzüge aus der Erstaufnahmeeinrichtung in Suhl bzw. der Außenstelle in Eisenberg) stark beeinflusst waren. Nach einer Normalisierung 2019 haben sich in den Folgejahren 2020 und 2021 die Wanderungsgewinne auf ein Drittel reduziert. 2022 stieg der Saldo auf + 117 leicht an. In den Folgejahren gab es erneut eine deutliche Zunahme der Gewinne auf + 297 (2025). Dabei wurden vor allem in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen Gewinne generiert.

Im Vergleich dazu haben sich die Wanderungssalden mit **Ostdeutschland** (ohne Thüringen, mit Berlin) bereits seit Langem im negativen Bereich zwischen - 140 und – 160 Personen eingependelt. Nur 2019 mit - 211 Personen bzw. 2022 mit - 290 Personen erreichten die Verluste wieder das Niveau von 2014. Insgesamt zeigt sich bei den ostdeutschen Bundesländern:

- Die Zahl der Studierenden aus Ostdeutschland, insbesondere der Erstsemester, stabilisierte sich (▶siehe Kapitel C 1.2).
- Dies führt zugleich zur Stabilisierung der Absolventenzahlen, das heißt, es gibt weiterhin Fortzug nach dem Hochschulabschluss. Die gleichzeitigen Zuzüge in der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen deuten zwar auf einen leichten arbeitsbedingten Zuzug hin. Insgesamt war der Saldo in dieser Altersgruppe sowohl mit Thüringen als auch mit dem übrigen Ostdeutschland meist negativ.

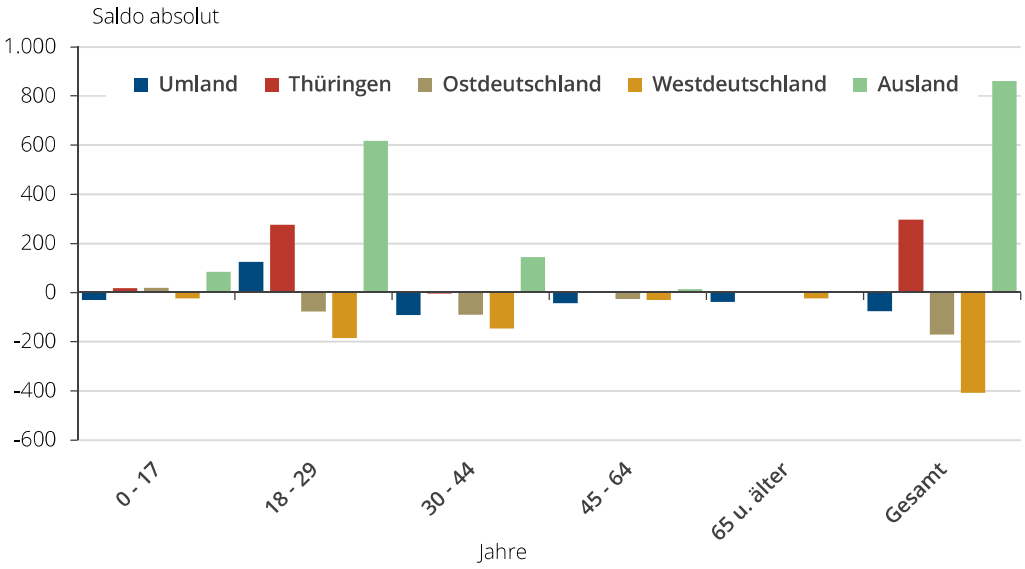
[5] Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN 2019 BIS 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 7 WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN UND ALTERSGRUPPEN 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Wanderungen mit **Westdeutschland** sind per Saldo seit 2013 stets negativ. Die Verluste nahmen noch bis 2018 leicht zu, sind jedoch in den Folgejahren wieder etwas gesunken. 2018 haben sich die Verluste zu 90 % auf die Altersgruppen der 18- bis 29-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen verteilt. 2019 und 2021 sind die Verluste bei den 18- bis 29-Jährigen stark zurückgegangen, 2020 war der Saldo sogar ausgeglichen. Seit 2022 nahmen die Verluste jedoch wieder deutlich zu und lagen 2025 bei - 408 Personen.

- Bei den Studienanfängern wurde der Höhepunkt bereits im Wintersemester 2011/2012

erreicht, seitdem kommen weniger Erstsemester aus den westdeutschen Bundesländern.
- Entsprechend ist seit 2016 die studentische Zuwanderung aus Westdeutschland stark rückläufig.
- Neben der Bildungsmigration sind die Fortzüge in diesen beiden Altersgruppen teilweise auch auf die Arbeitsmigration zurückzuführen, also nach dem Studium zur Arbeit nach Westdeutschland zu ziehen. Entsprechend sind bei den 30- bis 44-Jährigen die Wanderungsverluste weiterhin relativ hoch.

Seit 2012 (+ 459 Personen) nahmen die Wanderungsgewinne aus dem **Ausland** kontinuierlich zu und haben sich bis 2018 auf 940 Personen verdoppelt. 2020 waren coronabedingt die Wanderungsgewinne auf ein Drittel (285 Personen) geschrumpft (▶siehe Abbildung 6). Bei den 18- bis 29-Jährigen halbierten sich die Zuzüge. Geringere Mobilitätsmöglichkeiten sorgten für Änderungen sowohl bei Auslandsaufenthalten und Beurlaubungen als auch bei Gaststudierenden und ausländischen Studierenden allgemein.

2021 normalisierte sich der Wanderungssaldo mit dem Ausland auf + 973 Personen. 2022 erreichte die Zuwanderung aus dem Ausland mit + 2.337 Personen – bedingt durch die neue Fluchtbewegung aus der Ukraine – einen neuen Höchststand. In den Folgejahren hat sich der Saldo zunächst bei ca. + 750 stabilisiert und stieg 2025 auf 861 Personen sogar leicht an. Mit Ausnahme von 2020 kamen seit 2016 fast 30 % aller Zuzüge nach Jena aus dem Ausland. 2022 lag der Anteil bei 44 %.

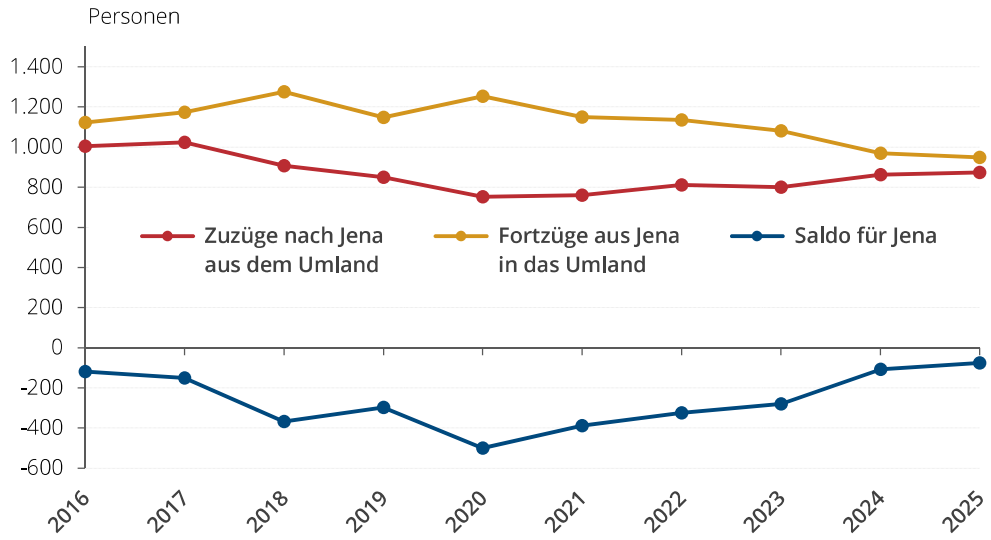
- Die ausländischen Wanderungsgewinne sind bis zu 80 % auf die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen zurückzuführen.
- Darunter bilden die ausländischen Studierenden die wichtigste Gruppe. Dabei stieg vor allem die Zahl der aus Asien kommenden Studierenden deutlich an, sie machten 2024 mehr als 60 % aus (▶siehe Kapitel C 1.2).
- Ein weiteres Fünftel bildeten die 30- bis 44-Jährigen und Kinder (unter 18 Jahre), was einerseits einen verstärkten Zuzug von Familien vermuten lässt. Andererseits war ein Anstieg an ausländischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen, was auf eine arbeitsmarktbedingte Zuwanderung aus Europa und Asien schließen ließ.
- Der Einfluss der Fluchtmigration war bis 2021 bei den Zuzügen aus dem Ausland relativ gering bzw. handelte es sich hierbei in der Regel um Familiennachzug, da die direkte Fluchtmigration über Erstaufnahmeeinrichtungen geregelt war.
- Ab 2022 spiegelt sich die Fluchtmigration aus der Ukraine aufgrund einer anderen Aufnahmeregelung und der Freizügigkeit jedoch in den Auslandszahlen direkt wider (▶siehe Informationskasten auf Seite 5).

Nach den starken **Umlandabwanderungen** in den 1990er-Jahren, die noch bis 2002 andauerten, zeigte Jena zwischen 2005 und 2009 sogar leichte Wanderungsgewinne gegenüber den Umlandkreisen. Danach hatte sich der Saldo bis 2012 im negativen Bereich eingependelt. Die Wanderungsverluste nahmen seit 2017 noch etwas zu, der Höchststand wurde 2020 mit - 500 Personen erreicht (▶siehe Abbildung 8). In den letzten drei Jahren ging die Suburbanisierung als Folge des Rückgangs der Fortzüge bei gleichzeitig steigenden Zuzügen aus dem Umland nach Jena wieder deutlich zurück (2023: - 280; 2024: - 107; 2025: - 76 Personen). Wesentliche Ursache dafür dürfte die Immobilienkrise und die damit einhergehende geringere Eigentumsbildung sein.

Betrachtet man die Umlandwanderungen der letzten drei Jahre nach Altersgruppen (▶siehe Abbildung 9), werden folgende Ströme deutlich:

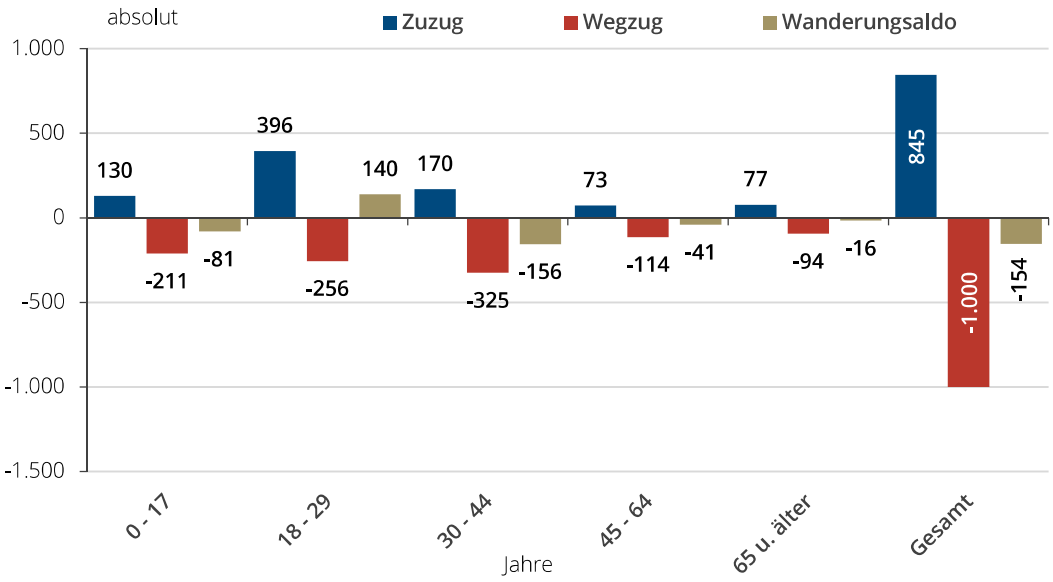
- Einerseits spielt die Bildungsmigration aus dem Umland nach Jena nach wie vor eine wichtige Rolle. Zwar gehen durch den Geburtenknick sowohl der Fortzug als auch der Zuzug der 18- bis 29-Jährigen kontinuierlich zurück, der Saldo ist jedoch weiterhin positiv und nahm in den letzten zwei Jahren wieder etwas zu.
- Andererseits deutet seit 2015 der verstärkte Fortzug der Kinder (unter 18 Jahre) und der 30- bis 44-Jährigen, die sich in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung befinden, auf eine anhaltende Suburbanisierung hin.

ABB. 8 UMLANDWANDERUNGEN 2016 BIS 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 9 UMLANDWANDERUNGEN (MITTELWERT 2023 BIS 2025)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

- Zudem waren insbesondere zwischen 2018 und 2020 etwas höhere Seniorenzuzüge und im Saldo leichte Wanderungsgewinne sichtbar, die im Wesentlichen mit der Jenaer Versorgungsfunktion im Bereich der Altenpflege zusammenhängen dürften.

Zusammenfassend lassen sich für Jena folgende Wanderungsmuster identifizieren:

Bei der **Fluchtmigration** handelt es sich um Sondereffekte:

- Der erste Zuzug der Geflüchteten aus Syrien hat im Wesentlichen die Wanderungszahlen zwischen 2015 und 2017 stark beeinflusst. Dabei kamen die Asylbewerber melderechtlich überwiegend aus Thüringen, aus den zentralen Aufnahmestellen (Eisenberg bzw. Suhl), und nur zu einem kleinen Teil direkt aus dem Ausland (Familiennachzug).
- Der aktuelle Zuzug aus der Ukraine macht sich aufgrund einer anderen Aufnahmeregelung und der Freizügigkeit direkt auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar.

Abgesehen davon spielt für Jena nach wie vor die **Bildungsmigration** eine zentrale Rolle, wobei in den vergangenen Jahren – demographisch bedingt, aber auch durch Einfluss unterschiedlicher bildungspolitischer Maßnahmen – Verschiebungen im Einzugsbereich der Jenaer Studierenden beobachtet werden konnten (▶siehe hierzu Kapitel C 1.2). Die Absolventen aus den westdeutschen, aber teilweise auch aus den ostdeutschen Bundesländern verlassen zum großen Teil nach dem Studienabschluss Jena wieder. Es gelingt also nur in geringem Maße, sie nach Beendigung des Studiums in Jena zu halten. Gleichzeitig nimmt das zukünftige Potenzial der Jenaer Studierenden mit dem Rückgang der entsprechenden Altersgruppe weiter ab.

Arbeitsmigration stellte auch in der Vergangenheit einen wichtigen Wanderungsfaktor für Jena dar. Die arbeitsmarktbedingte Wanderung von Ost- nach Westdeutschland spielt heute keine zentrale Rolle mehr. Aktuell sind verstärkte Zuzüge aus den neuen Bundesländern aufgrund der besseren Stellung des Jenaer Arbeitsmarktes im ostdeutschen Vergleich zu beobachten (▶siehe auch Kapitel A 1.4). Hinzu kommt die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung aus dem Ausland (v. a. Europa und Asien).

Auch die **Suburbanisierung** mit dem Zweck der Eigentumsbildung im Umland hat in Jena bereits in der Vergangenheit eine unterschiedlich starke Rolle gespielt. Einen wichtigen Pull-Faktor bilden die günstigeren Grundstücks- und Kaufpreise für Eigenheime in den Umlandkreisen, auch wenn die Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlichen Segmenten eine hohe Priorität der Jenaer Wohnungspolitik darstellt (▶siehe hierzu Kapitel C 1.7). Aufgrund der Immobilienkrise gibt es aktuell wieder rückläufige Suburbanisierungstendenzen.

Ein weiterer Umzugsgrund, der in Zukunft insbesondere bei den Umlandwanderungen etwas an Bedeutung gewinnen wird, ist der steigende Pflegebedarf. Die Zunahme der Hochaltrigen in den Umlandkreisen führt zu leichten **Seniorenwanderungen** nach Jena, zumal Jena im Bereich Pflege auch eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt (▶siehe Kapitel C 1.1).

Diese typischen Wanderungsmuster wurden insbesondere 2020 durch die **Corona-Pandemie** überlagert, die im Wesentlichen die Auslandswanderungen und hierunter insbesondere die ausbildungs- und arbeitsmarktbedingten Wanderungen stark negativ beeinflusst hat. Dieser Einfluss war bereits 2021 deutlich abgeschwächt.

1.1.4 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN

Mit jedem Umzug ist eine neue Wohnstandortentscheidung verbunden, weswegen die Analyse von Wanderungen für die Wohnungsmarktbeobachtung von Relevanz ist. In den letzten 18 Jahren sind innerhalb Jenas durchschnittlich 7,3 % der wohnberechtigten Einwohner umgezogen, was rund 8.260 Personen pro Jahr entspricht.

- Die höchste Umzugsquote mit 9 % wurde 2016 erreicht, was vor allem auf den Umzug Geflüchteter aus den Unterkünften in den freien Wohnungsmarkt zurückzuführen sein dürfte.
- Unterdurchschnittliche Werte von 6,7 % bzw. 6,3 % wurden in den Jahren 2020 und 2021 erreicht, in denen die Corona-Epidemie die Mobilität einschränkte.
- Bemerkenswerterweise sind die letzten drei Jahre gleichfalls durch niedrige Umzugsquoten (2025: 6,0 %) gekennzeichnet. Dies könnte an der angespannten Wohnungsmarktsituation und den hohen Angebotsmieten (▶siehe Kapitel

A 1.3) und/oder an einer pessimistischeren Einschätzung der eigenen wirtschaftlichen Situation liegen.

Die Wanderungsströme der einzelnen Planungsräume zeigen einige Unterschiede: Das größte Wanderungsvolumen weisen die Planungsräume West/Zentrum, Lobeda und Nord auf. Bei West/Zentrum und Lobeda kann dies insbesondere durch die studentische Wohnungsnachfrage, bei Lobeda in den vergangenen Jahren auch durch die Geflüchteten sowie sanierungsbedingte Umzüge begründet werden. Bei Nord spielt wiederum die Neubautätigkeit eine zentrale Rolle. Von den innerstädtischen Umzügen profitieren derzeit per Saldo in erster Linie Winzerla und Lobeda, und in kleinerem Maße auch Ost und die Ortschaften (▶siehe Abbildung 10).

Der Planungsraum **Lobeda** zeigte in den vergangenen Jahren bei den innerstädtischen Wanderungen meist Verluste. Nur 2013 und 2014 konnten Gewinne von + 54 bzw. + 45 Personen im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Wohnraum in der Fritz-Ritter-Straße beobachtet werden. Seit 2015 zeichneten sich trotz des Zuzugs von Migranten erneut leichte Verluste ab, die bis 2019 sogar auf - 287 Personen deutlich anstiegen. 2020 und 2021 hatten sich die Verluste wieder normalisiert. 2022 war Lobeda mit + 323 Personen erstmalig der größte Gewinner unter den Planungsräumen: Auch 2023 generierte Lobeda durch verstärkte Zuzüge – insbesondere von Geflüchteten – einen Gewinn von 222 Personen, der sich aus West/Zentrum, Ost und den Ortschaften speiste. Ein weiterer Grund dürfte der Generationswechsel sein, durch den zahlreiche Wohnungen altersbedingt frei werden und Zuzug ermöglichen. 2024 war der Saldo mit + 11 Personen mehr oder weniger ausgeglichen. 2025 konnten erneut leichte Gewinne (+ 69), insbesondere gegenüber West/Zentrum und Nord, erzielt werden. Außerdem hat Lobeda mit rd. 50 bis 65 % meist den höchsten Anteil an Umzügen innerhalb des eigenen Stadtteils. Dies verdeutlicht einerseits eine hohe Bindungskraft an den Stadtteil und andererseits den Wunsch nach Verbesserung der Wohnsituation.

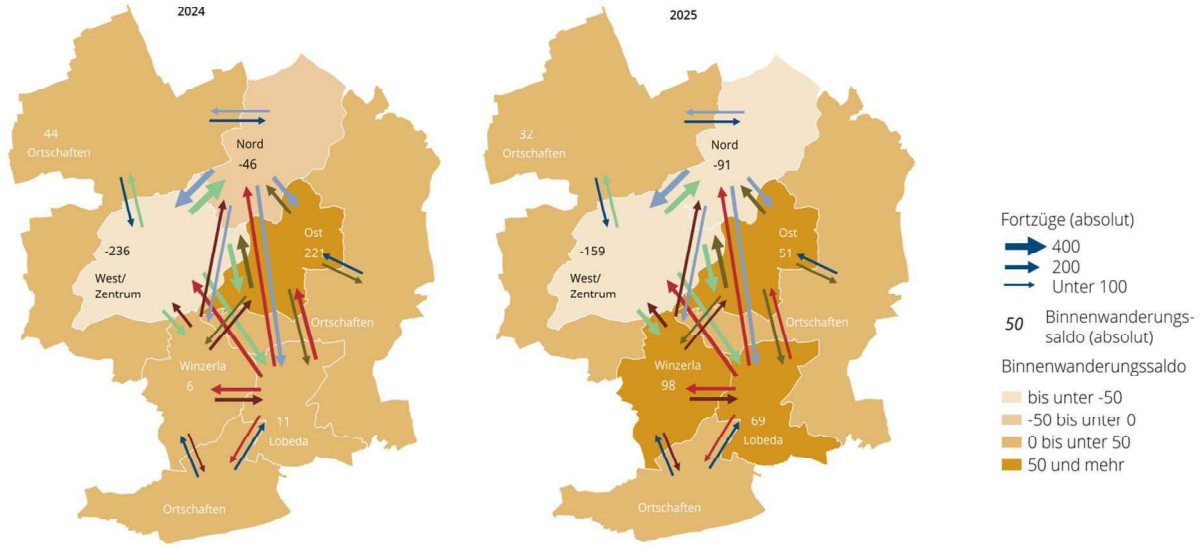
ABB. 10 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN 2025 NACH PLANUNGSRÄUMEN*

Zuzüge nach... \ Fortzüge aus...	West/Zentrum	Nord	Ost	Lobeda	Winzerla	Ortschaften	Innerstädtische Zuzüge gesamt
West/Zentrum	1.116	386	206	191	124	40	2.063
Nord	319	630	167	150	76	45	1.387
Ost	265	164	246	76	41	39	831
Lobeda	239	187	75	912	121	37	1.571
Winzerla	217	68	41	139	257	17	739
Ortschaften	66	43	45	34	22	52	262
Innerstädtische Wegzüge gesamt	2.222	1.478	780	1.502	641	230	6.853
Innerstädtischer Saldo gesamt	-159	-91	51	69	98	32	

Lesebeispiel:
2024 zogen 121 Personen aus dem Planungsraum Winzerla in den Planungsraum Lobeda. Umgekehrt sind 139 Personen aus Lobeda nach Winzerla umgezogen, sodass per saldo Winzerla 18 Personen aus Lobeda gewonnen hat.
* Die Wanderungen beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung ohne Wohnsitzlose.

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 11 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGSSTRÖME 2024 und 2025 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Winzerla hatte seit 2014 – mit Ausnahme von 2016 – stets Wanderungsgewinne bei innerstädtischen Wanderungen zu verzeichnen. Diese nahmen 2015 und 2017 noch etwas zu und haben sich bis 2019 (+ 131) sogar verdreifacht. Nach dem Rückgang 2020 erreichte der positive Saldo in den Folgejahren erneut + 97 (2021) bzw. + 106 Personen (2022). Nennenswerte Gewinne gab es in 2023 und 2024 nur noch gegenüber West/Zentrum, während sich der Saldo mit Lobeda nach 2021 neutralisiert hat. Erst 2025 war der Saldo gegenüber Lobeda wieder positiv (▶siehe ausführlicher Kapitel A 1.6).

Der Planungsraum **Nord** gehörte seit 2014 zu den Gewinnern der innerstädtischen Wanderungen. Der Höhepunkt des Zuzugs war in 2016 (+ 492 Personen), danach sind die Gewinne mit 60 bis 180 Personen deutlich kleiner geworden. Diese spiegeln die verstärkte Neubautätigkeit in Nord in den relevanten Jahren direkt wider (▶siehe Kapitel A 1.2.2). Zu berücksichtigen sind auch die Kapazitäten in den Flüchtlingsunterkünften. Nord profitierte 2017 bis 2020 vor allem von den Gewinnen gegenüber West/Zentrum, Lobeda und Winzerla; 2022 wiederum aus den Ortschaften, 2023 aus allen Planungsräumen. Lediglich 2021 und 2024 gab es leichte innerstädtische Verluste an Lobeda und Ost. 2025 haben sich die Verluste noch verstärkt und gingen an Lobeda und West/Zentrum.

Ost zeigte 2015 und 2016 noch positive Salden. Danach folgten 2017 und 2018 Wanderungsverluste, die insbesondere an Nord, teilweise auch an Lobeda und Winzerla zu verbuchen waren. Seit 2019 zeigte Ost – trotz jährlicher Schwankungen – wieder Wanderungsgewinne, die 2020 + 117 und 2024 sogar + 221 Personen erreichten. Diese kamen im Wesentlichen aus West/Zentrum, 2024 auch aus Lobeda, Nord und Winzerla. Nur 2023 war Ost im gesamtstädtischen Saldo im negativen Bereich (- 34).

Die **Ortschaften** haben zwischen 2011 und 2014 bei den Binnenwanderungen stets leicht profitiert. Nur 2015 und 2016 konnten mit - 226 bzw. - 231 große Wanderungsverluste beobachtet werden. Dies war 2022 mit - 228 und 2023 mit – 133 auch wieder der Fall. Diese Verluste sind vor allem auf Fortzüge aus der Unterkunft für Asylbewerber in Göschwitz zurückzuführen. Ansonsten hatten die Ortschaften zwischen 2017 und 2021 sowie 2024 Wanderungsgewinne von 20 bis 60 Personen zu verzeichnen. Die Herkunft der Zuwanderer

schwankte in den einzelnen Jahren. 2019, 2020, 2024 und 2025 kamen die Gewinne aus West/Zentrum, 2021 aus Ost.

Der Planungsraum **West/Zentrum** zeigt seit 2014 durchgängig größere Verluste bei den Binnenwanderungen, die zwischen - 106 (2017) und - 266 (2020) lagen. 2022 wurde mit - 282 Personen ein neuer Höhepunkt erreicht. Seitdem sind die Verluste mit - 263 (2023), - 236 (2024) und – 159 (2025) wieder etwas zurückgegangen. West/Zentrum verliert derzeit an alle Planungsräume mit Ausnahme von den Ortschaften in den einzelnen Jahren bzw. Nord in 2025. Gleichzeitig verbleibt jeder zweite Umziehende in West/Zentrum.

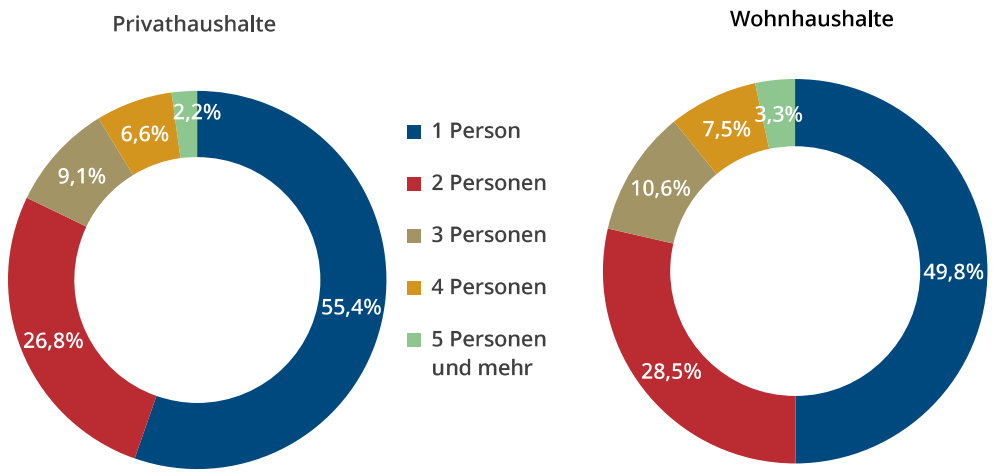
1.1.5 HAUSHALTE

Nach Angaben der Statistikstelle gab es in Jena 2025 insgesamt 61.583 **statistische Privathaushalte**. Das sind 250 Haushalte mehr als im Jahr zuvor. Seit 2022 zeichnete sich ein Rückgang der Haushalte ab. Allerdings war der Anstieg 2019 bis 2022 noch zum Teil auf einen statistischen Effekt bei den Nebenwohnsitzlern zurückzuführen, die sich nicht abgemeldet hatten (▶ siehe Informationskasten auf Seite 3). Faktisch dürfte die Zahl der Haushalte bereits früher rückläufig gewesen sein.

Die Zahl der **Wohnhaushalte** kann für 2025 mit ca. 57.271 ermittelt werden. Gegenüber 2022 sind somit rund 200 hinzugekommen. Ein Vergleich der jeweiligen Haushaltsgrößenstruktur verdeutlicht, dass bei den Wohnhaushalten der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 49,8 % deutlich niedriger ist als bei den statistischen Privathaushalten mit 55,4 % (▶ siehe Abbildung 12). Das bedeutet, dass eine Reihe von 1-Personen-Haushalten mit anderen eine gemeinsame Wohnung bewohnt, zum Beispiel als Wohngemeinschaft oder in nicht-ehelicher Lebensgemeinschaft, und so einen gemeinsamen Wohnhaushalt bildet.

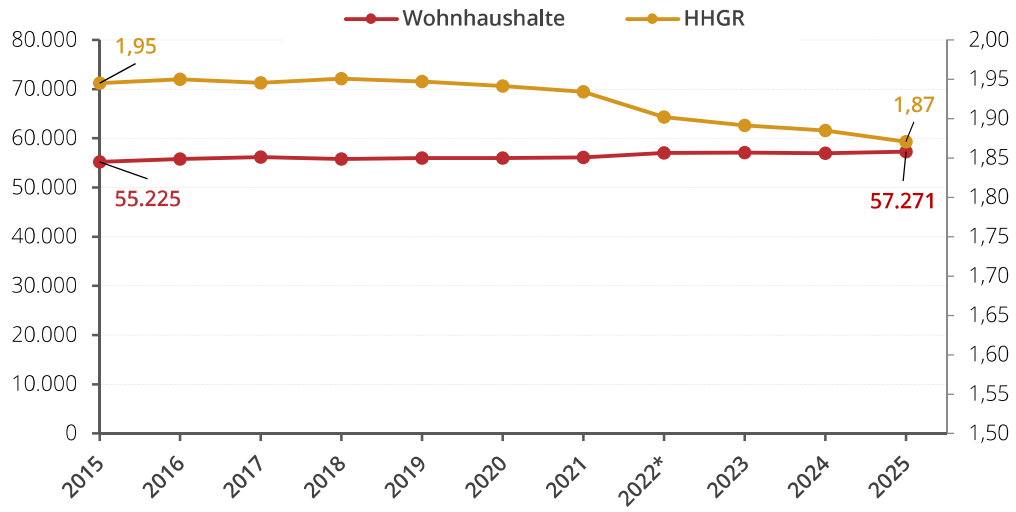
Dass den letzten drei Jahren die Zahl der Haushalte weniger stark gestiegen ist als die Zahl der Einwohner – dies war in den Vorjahren genau andersherum – liegt in hohem Maße an dem migrantischen Zuzug und dem Generationswechsel: Derzeit sterben, wie oben dargestellt, viele ältere 1-Personen-Haushalte, während die neu zuziehenden Migranten in der Regel größere Mehr-Personen-Haushalte bilden.

ABB. 12 VERGLEICH DER HAUSHALTSGRÖSSENSTRUKTUR IN JENA 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 13 ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN HAUSHALTSGRÖSSE



* Korrektur nach Zensus 2022
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

DEFINITION DER HAUSHALTE

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes ist die Bevölkerungszahl von geringerer Bedeutung als die Zahl der Haushalte, da die Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Die Haushaltszahlen wurden aus dem Einwohnermelderegister mit einem statistischen Verfahren generiert, da Haushalte empirisch nicht erfasst werden und somit stets berechnet oder geschätzt werden müssen. Da auch die Haushaltsgenerierung methodisch bedingt eine gewisse Unschärfe aufweist, sind die Angaben stets als Circa-Angaben zu verstehen.

Aufgrund unterschiedlicher Betrachtungs- und Bedeutungsweisen wird in der Jenaer Statistik[6] eine Unterscheidung zwischen **statistischen Privathaushalten** und **Wohnhaushalten** vorgenommen. Ausgangsbasis zur Ableitung der statistischen Privathaushalte ist ein anonymisierter Melderegisterbestandsabzug, der die Kernhaushalte anhand von rechtlichen Beziehungen (Ehegatten, Eltern-Kinder) im Melderegister bildet. Über zusätzliche Merkmalsableitungen werden weitere Privathaushalte generiert bzw. Personen zu schon bestehenden Privathaushalten zugeordnet. Bei der Haushaltsgenerierung in Jena werden sowohl Einwohner mit Haupt- als auch solche mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, nicht jedoch Heimbewohner.

Ein Problem ergibt sich bei der Erfassung der nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften, die manchmal nicht vollständig, sondern eher als Single-Haushalte erfasst werden. Das unterbindet vor allem die Zusammenführung von Wohngemeinschaften zu Haushalten. Das heißt, Wohngemeinschaften werden noch einzeln erfasst. Um die Zahl der Haushalte zu erfassen, die tatsächlich eine Wohnung gemeinsam bewohnen, wurden erstmals 2013 auf Basis der Haushaltsgenerierung sowie der Ergebnisse des Zensus 2011 bzw. aktuell des Zensus 2022 die statistischen Privathaushalte zu sogenannten Wohnhaushalten umgerechnet.

INFORMATION

[6] Siehe zum Haushaltsgenerierungsverfahren: statistische Privathaushalte vs. Wohnhaushalte, in: Quartalsbericht IV/2012 der Statistikstelle Jena, S. 3-5.

Die dargestellte Größenverteilung der statistischen Privathaushalte ergibt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,74 Personen je Haushalt. 2006 betrug sie noch 1,83, sank dann bis 2011 auf 1,76 und ist seitdem mehr oder weniger konstant. Diese Prozesse gelten analog für die Wohnhaushalte, deren durchschnittliche Größe derzeit bei 1,87 Personen je Haushalt mehr oder weniger stagniert. Aufgrund der Ergebnisse des Zensus 2022 wurde ab 2022 die Haushaltsgröße neu ermittelt.

Die Zahl der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben, ist mit 10.224 etwas zurückgegangen (2023: 10.408). Ihr Anteil an allen Haushalten erreicht somit 16,6 % und ist damit seit 2018 (17,5%) wieder leicht gesunken. Von diesen sind wiederum rd. 27 % offiziell Haushalte mit Alleinerziehenden. Der Anteil der Alleinerziehenden dürfte tatsächlich aber niedriger liegen, da es im Rahmen der Haushaltsgenerierung nicht möglich ist, alle nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften exakt abzubilden.

1.2 WOHNUNGSANGEBOT UND LEERSTAND

1.2.1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist die Summe aus Neubau, Rückbau und Veränderungen durch Maßnahmen im Bestand (z. B. Teilung großer Wohnungen, Dachgeschossausbau, Wohnungszusammenlegung). Vereinzelt spielt auch das Thema Ersatzneubau (statistisch: Neubau und Rückbau) eine Rolle, wie zum Beispiel in der Saalstraße. Insgesamt ist der Wohnungsbestand zwischen 2010 und 2025 um rd. 5.300 auf 60.635 Wohnungen angewachsen. In der Summe hat es in den letzten Jahren stets Zugänge im Wohnungsbestand gegeben, deren Zahl jedoch immer mehr abgenommen hat, was vor allem in einer abnehmenden Neubautätigkeit begründet ist (▶ siehe Kapitel A 1.2.3).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

*Statist. Kategorien (Räume inkl. Küche)	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 u. m. Räume	Gesamt
Wohnungsmarktbegriff (Wohnräume)	**1-Raum-Wohnung**		**2-Raum-Wohnung**	**3-Raum-Wohnung**	**4-Raum-Wohnung**	**Wohnung 5 u. m. R.**	**Gesamt**
Bestand 2010	**2.966**	**5.481**	**11.223**	**19.107**	**9.804**	**6.747**	**55.328**
Neubau	302	613	941	1.112	739	636	4.343
Saldo Sanierung	555	40	704	-24	-47	-230	998
Abgang	0	6	51	111	44	53	265
Veränderung**	874	686	1.697	1.058	683	309	5.307
Bestand 2025	**3.840**	**6.167**	**12.920**	**20.165**	**10.487**	**7.056**	**60.635**
Verteilung in %	**6,3%**	**10,2%**	**21,3%**	**33,3%**	**17,3%**	**11,6%**	**100,0%**

* Die statistisch gebrauchte Kategorisierung nach Räumen (inkl. Küche) ist für Wohnungsmarktanalysen wenig geeignet, da bei Letzteren stets von der Zahl der Wohnräume (Zimmer) ausgegangen wird.
Aus diesem Grund erfolgt am Ende eine einfache Umrechnung der Zahlen. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Umrechnung nur um eine ungefähre Zuordnung handelt, da es auch 2-RW ohne Küche geben kann.
**inkl. sonstiger Veränderungen durch statistische Bereinigungen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

WEITERHIN ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT

Für Jena war in den vergangenen Jahren im regionalen Vergleich eine überdurchschnittliche Bautätigkeit charakteristisch. Insgesamt war die Neubautätigkeit zwischen 2009 und 2016 kontinuierlich leicht angestiegen und war die höchste in Thüringen. In den letzten Jahren hat sie hingegen deutlich abgenommen, sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im kleinteiligen Segment. Letzteres hat seine Ursache in einem knappen Flächenangebot und einer starken Umlandkonkurrenz. Im Ergebnis hat der Wohnungsbestand von 2010 bis 2025 um rd. 5.300 Wohnungen zugenommen, wobei die Wohnungsgrößenstruktur in etwa konstant geblieben ist.

Der Leerstand betrug 2025 ca. 2,1 % (rd. 1.250 Wohnungen) und war somit auf das Niveau der Vorjahre leicht zurückgegangen. Die Leerstandsquote bewegt sich – abgesehen von lokalen Sanierungsschwerpunkten bei den einzelnen Wohnungsunternehmen – im Bereich der Fluktuationsreserve. Somit hat Jena nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt. Die strategischen Aufgaben bleiben die Versorgung aller Nachfragergruppen sowie eine langfristige Steigerung des Neubaus.

ERGEBNIS

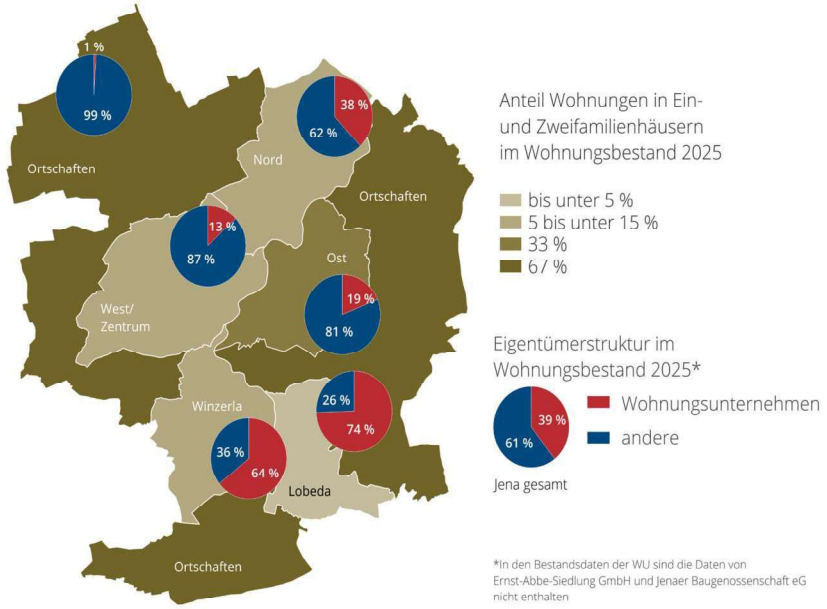
1.2.2 BESTÄNDE DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Eine große Rolle im Jenaer Wohnungsmarkt spielen die Bestände der **Wohnungsunternehmen**, die zum größten Teil Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft sind.[1] Auf Basis ihrer Daten kann eine unternehmensübergreifende Analyse des Wohnungsbestandes durchgeführt werden. Ende 2025 verfügten die Wohnungsunternehmen zusammen über 23.617 Wohnungen in Jena, dies sind 38,9 % des Jenaer Wohnungsbestandes oder geschätzt ca. 55 % aller Mietwohnungen in Jena.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung und der Baualtersstruktur der Wohnungsbestände macht sich die Wohnungsbaupolitik der DDR weiterhin bemerkbar. So sind auf der einen Seite die traditionellen, vor dem II. Weltkrieg gegründeten Genossenschaften vertreten, die vor allem über Bestände aus den 1930er-Jahren in Jena Süd, Jena-Ost und Nord zumeist in Form von Siedlungen verfügen. Diese Genossenschaften haben an der Neubaupolitik der DDR nicht partizipiert, entsprechend gehören ihnen die meisten Altbaubestände, deren Anteil ein Zehntel beträgt.

Auf der anderen Seite stehen die nach dem Krieg gegründeten Genossenschaften sowie die heutige jenawohnen GmbH, die in hohem Maße über Wohnungen der industriellen Bauweise verfügen. Diese machen mehr als vier Fünftel ihres Wohnungsangebotes aus. Sie befinden sich vor allem in den drei Großwohnsiedlungen Nord, Lobeda und Winzerla, dort sind die Marktanteile der Wohnungsunternehmen entsprechend hoch (▶siehe Abbildung 2). Oder umgekehrt ausgedrückt befinden sich fast zwei Drittel der Wohnungen der Unternehmen in Lobeda und Winzerla. Seit 1990 haben fast alle Unternehmen neu gebaut, seitdem wurden von ihnen ca. 1.700 neue Wohnungen in fast allen Planungsräumen errichtet.

ABB. 2 ANTEIL DER WOHNUNGEN IM BESITZ DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN UND ANTEIL AN EINFAMILIENHÄUSER AM GESAMTBESTAND NACH PLANUNGSRÄUMEN



Daten und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[1] In der das Monitoring begleitenden „AG Wohnungswirtschaft" sind folgende Wohnungsunternehmen vertreten, die freiwillig ihre Daten zum Wohnungsbestand zur Verfügung stellen, welche Grundlage für die folgenden Auswertungen sind: jenawohnen, Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG, Heimstätten-Genossenschaft Jena eG, Jenaer Baugenossenschaft eG, Örtliche Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG, Wohnungsgenossenschaft "Unter der Lobdeburg" eG, Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau" Gera eG. Für 2023-2025 konnten keine Bestandsdaten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH (2022: 852 WE) zur Verfügung gestellt werden. 2025 fehlen auch die Bestandsdaten der Jenaer Baugenossenschaft eG (2024: 1.038 WE) aus personellen Gründen. Die Anzahl der ausgewerteten Wohnungen ist entsprechend geringer als in den Vorjahren. Darüber hinaus sind in Jena noch weitere Unternehmen und Genossenschaften mit allerdings vergleichsweise wenigen Wohnungen vertreten.

Aufgrund der industriellen Bauweise mit ihren standardisierten Wohnungsgrößen dominieren bei den Wohnungsunternehmen die 3-Raum-Wohnungen mit einem Anteil von 42,1 %, der damit deutlich höher liegt als im Gesamtwohnungsbestand. Des Weiteren sind 19,0 % der Wohnungen kleiner als 45 m² und nur 4,1 % der Wohnungen weisen mehr als 90 m² Wohnfläche auf. Aufgrund der vielgeschossigen Häuser sowie zahlreicher nachträglicher Anbau von Aufzügen sind rd. 10.050 (43 %) Wohnungen mit einem Fahrstuhl erreichbar.

Die Mietenstruktur der Wohnungsunternehmen wird ausführlich in Kapitel A. 1.3 beschrieben.

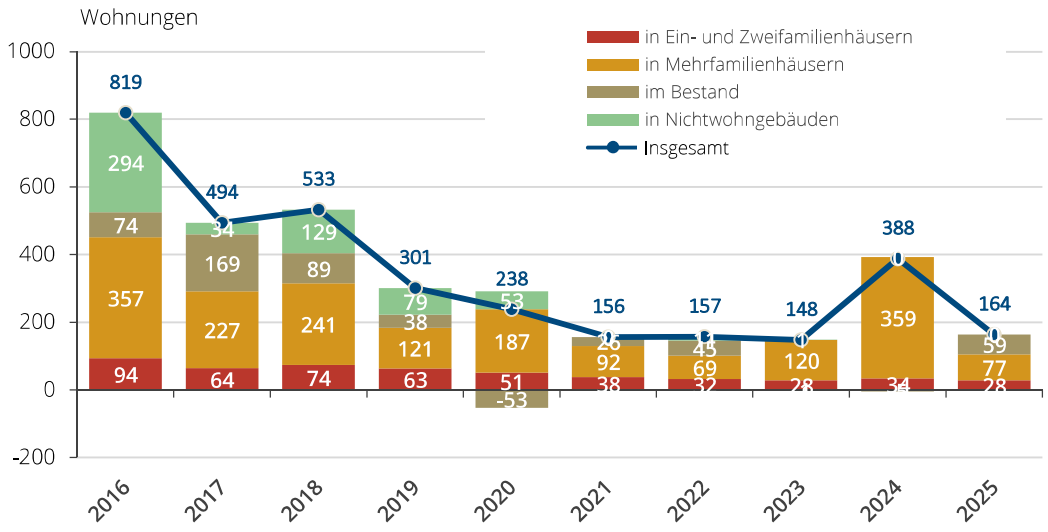
1.2.3 BAUTÄTIGKEIT

Wie die Abbildung 3 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2016 und 2025 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Bis 2016 konnte eine steigende Entwicklung der Neubauzahlen beobachtet werden, in demselben Jahr wurde mit 819 fertiggestellten Wohnungen der Höchststand erreicht. Danach ging die Bautätigkeit – mit Ausnahme von 2018 – kontinuierlich zurück. 2023 lag mit nur 148 Baufertigstellungen ein neuer Tiefpunkt der letzten 20 Jahre vor, wobei sich ein Rückgang in allen Teilsegmenten abzeichnete.

2024 nahm in Jena die Bautätigkeit mit 393 Wohnungen in Wohngebäuden wieder zu, was vor allem auf das Projekt Erlenhöfe in Jena-Ost und das „Wohnen am Mönchsberg“ in Jena-Nord zurückzuführen ist. 2025 gingen die Baufertigstellungen wieder auf 164 Wohnungen zurück, was vor allem auf den Rückgang im Geschosswohnungsbau zurückzuführen ist.

Im **kleinteiligen Segment** der Ein- und Zweifamilienhäuser hat die Neubautätigkeit bis 2012 leicht auf 165 neu gebaute Wohneinheiten zugenommen. Seitdem ist sie mehr oder weniger kontinuierlich zurückgegangen und erreichte 2023 mit 28 Wohneinheiten den bisher niedrigsten Wert in diesem Jahrtausend. Seitdem hält sich die Bautätigkeit – trotz jährlichen Schwankungen – auf dem niedrigen Niveau.

ABB. 3 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2016 BIS 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Der Bau von **Mehrfamilienhäusern** ist bedingt durch die Größe der Projekte oft durch erhebliche Schwankungen der Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Insbesondere 2012 sind mit 324 fertiggestellten Wohneinheiten sowie 2015/2016 (310 und 360) besonders viele neue Wohnungen entstanden. Zwischen 2015 und 2018 stellte der Geschosswohnungsbau ungefähr die Hälfte der gesamten Baufertigstellungen im jeweiligen Jahr dar. 2021 lag die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Segment mit 92 Wohnungen erstmalig unterhalb der Hundertgrenze, 2022 wurde mit 69 Wohnungen ein neuer Tiefstand erreicht. 2023 gab es mit 120 fertiggestellten Wohnungen einen leichten Anstieg und 2024 hat der Neubau im Geschosswohnungsbau mit 359 Wohnungen wieder das Niveau von 2016 erreicht. 2025 ist ein Rückgang auf 77 Wohnungen festzustellen.

Die **Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden** werden in der amtlichen Statistik als Saldo zwischen Zu- und Abgängen von Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden, die umgebaut wurden, oder Nicht-Wohngebäude, die zu Wohnraum umgenutzt wurden, ausgewiesen. Sie können auch negative Werte aufweisen, wenn Wohnungen zusammengelegt werden. Die Zahlen weisen sehr große Schwankungen auf, was die Baufertigstellungszahlen insgesamt in den jeweiligen Jahren wesentlich beeinflusst. So setzten sich beispielsweise die hohen Baufertigstellungen im Bestand in den Jahren 2017 und 2018 aus dem Dachausbau historischer Wohn- und Geschäftshäuser in West/Zentrum sowie den barierrearmen Anpassungen in Nord oder dem altersgerechten Umbau in Lobeda zusammen.

Zumeist entsteht nur eine geringe Anzahl der neu gebauten Wohnungen in **Nichtwohngebäuden**, also gewerblichen Gebäuden, in denen auch wenige Wohnungen integriert sind. Markante Ausnahme ist das Jahr 2016, als zusätzliche Kapazitäten zur Unterbringung der Asylbewerber bereitgestellt wurden. In diesem Zusammenhang sind fast 300 Wohnungen in Nichtwohngebäuden entstanden, vor allem in den Planungsräumen Nord und Ost, teilweise auch in Lobeda. 2018 kamen weitere 130 Wohnungen in Lobeda und Nord in Pflegeeinrichtungen mit betreutem Wohnen hinzu.

Die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit lagen in den vergangenen Jahren vor allem im Planungsraum Nord, gefolgt von Ost und West/Zentrum. Ausnahmen bildeten die Jahre 2018 und 2020, in denen neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden in Lobeda fertiggestellt

ABB. 4 BAUTÄTIGKEITSRATEN
(neu errichtete Wohneinheiten, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2025
Jena								
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,09	1,58	1,32	1,38	0,97	0,62	0,37	0,28
In Mehrfamilienhäusern	2,08	1,80	1,73	2,07	2,89	1,80	1,07	1,71
Thüringen								
In Ein- und Zweifamilienhäusern	1,49	1,04	0,67	0,77	0,86	0,86	0,87	0,53
In Mehrfamilienhäusern	0,31	0,28	0,27	0,32	0,59	0,71	0,72	0,67
Saale-Holzland-Kreis								
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,07	0,93	0,55	0,84	0,88	0,96	0,94	0,42
Jena + Saale-Holzland-Kreis								
In Ein- und Zweifamilienhäusern	2,07	1,28	0,96	1,14	0,93	0,76	0,62	0,34

*2024 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die Einwohnerzahlen 2022 und 2023 wurden auf Basis des Zensus 2022 revidiert und die Baufertigkeitsraten neu berechnet

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

worden. In Relation zum bereits vorhandenen Wohnungsbestand ist die Bautätigkeit in den kernstädtischen Planungsräumen – insbesondere in Nord – am höchsten.

Um das Maß der Neubautätigkeit in Jena besser beurteilen zu können, ist ein regionaler Vergleich hilfreich. Dazu wurden die Bautätigkeitsraten je 1.000 Einwohner berechnet. Um die jährlichen Schwankungen, die durch Neuausweisungen entstehen, zu glätten, wurden Drei-Jahres-Durchschnitte gebildet (▶ siehe Abbildung 4).

Die Berechnungen zeigen, dass der **mehrgeschossige Wohnungsbau** in Jena über den gesamten Zeitraum 2001 bis 2024 ein vergleichsweise hohes Niveau aufwies. Die Bautätigkeitsraten lagen vor allem bis 2018 deutlich über dem Thüringer Durchschnitt. Jena bildete damit eine Ausnahme unter den Thüringer Städten. So lag zum Beispiel in Erfurt die Baufertigstellungsrate im Geschosswohnungsbau zwischen 2014 und 2016 bei 0,60 und in Jena bei 2,89 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Ab 2021 hatte sich die Situation jedoch umgedreht: Erfurt zeigte eine regere Bautätigkeit, im Drei-Jahres-Durchschnitt 2020-2022 ergab sich eine Bautätigkeitsrate von 1,55 Wohnungen je 1.000 Einwohner, während sie in Jena mit 1,07 Wohnungen je 1.000 Einwohner ihren Tiefstand erreicht hatte. Aktuell dreht sich wegen der Projekte Erlenhöfe und Mönchsberge wieder das Bild mehr zugunsten Jenas. 2023-2025 lag die Baufertigungsrate in Jena bei 1,69 Wohnungen, in Erfurt bei 1,28 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Der Höhepunkt der Bautätigkeit im **kleinteiligen Segment** in Jena wurde noch in den Jahren 2002 bis 2004 erreicht, im Jahresdurchschnitt wurden ca. 2,09 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Danach ging die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Teilsegment – trotz jährlicher Schwankungen – insgesamt kontinuierlich auf aktuell 0,28 Wohneinheiten (2023 bis 2025) zurück – der niedrigste Wert der letzten 20 Jahre (▶ siehe Abbildung 4). Somit liegt die Neubautätigkeit im kleinteiligen Segment in Jena seit 2017 unter dem Thüringer Durchschnitt.

Im **Saale-Holzland-Kreis** verlief die Entwicklung genau umgekehrt: Wurden zwischen 2008 und 2010 im Umland nur 0,55 Ein- und Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohner errichtet – und damit deutlich weniger als in Jena – hat sich der Wert in den Folgejahren auf 0,96 (2017-2019) erhöht. Daraus wird ersichtlich, dass das Umland eine bauliche Versorgungsfunktion für die Stadt übernimmt und damit Teil des Jenaer Wohnungsmarktes ist. Dieser Befund korrespondiert auch mit den Wanderungsanalysen und der Abwanderung von Familien ins Umland. (▶ siehe Kapitel A 1.1 und A 1.7.2).

Aktuell liegt die Bautätigkeitsrate in Saale-Holzland-Kreis jedoch mit 0,42 Wohneinheiten (2023-2025) nur noch halb so hoch wie in den Vorjahren. Dies dürfte auf die Immobilienkrise zurückzuführen sein, die bundesweit zu einem deutlichen Rückgang der Eigentumsbildung geführt hat. Entsprechend sind auch weniger Haushalte von Jena ins Umland gezogen.

1.2.4 LEERSTANDSENTWICKLUNG

Leerstand ist ein wichtiger Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung vor allem hinsichtlich der Frage, ob ein Wohnungsmarkt angespannt oder entspannt ist. Angespannt ist ein Wohnungsmarkt, wenn die Leerstandsrate bei weniger als 3 % liegt und damit Knappheitspreise entstehen, das heißt, die Mieten stärker ansteigen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

Leerstand kann zwischen Kündigung eines Mietverhältnisses und der Wiedervermietung entstehen, insbesondere wenn dazwischen noch eine Renovierung der Wohnung erfolgt.[2] Dieser Leerstand wird als **Fluktuationsreserve** bezeichnet, die für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes notwendig ist und in der Regel zwischen 1 % und 2 % liegt.

[2] Wohnungen können auch augenscheinlich leer stehen, sind aber bereits vermietet, nur ist der neue Mieter noch nicht umgezogen.

ABB. 5 LEERSTANDSSCHÄTZUNG 2025

	Berücksichtigter Bestand 2025 in WE	Leerstand 2025 in WE	Nicht marktaktiver Leerstand 2025 in WE	Marktaktiver Leerstand 2025 in WE	Leerstand 2025 Anteil am Bestand	Marktaktiver Leerstand 2025 Anteil am Bestand	Marktaktiver Leerstand 2024 Anteil am Bestand	Tendenz 2025
Bestand der WU	**23.617**	**679**	**409**	**270**	**2,9%**	**1,1%**	**1,2%**	↘
Planungsraum Lobeda	10.200	407	296	105	4,0%	1,0%	1,0%	→
Planungsraum Winzerla	5.461	131	67	64	2,4%	1,2%	1,6%	↘
übrige Planungsräume	7.956	141	46	101	1,8%	1,3%	1,3%	→
Jena gesamt	**60.635**	**1.257**	**593**	**664**	**2,1%**	**1,1%**	**1,2%**	↘

2024: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten der Ernst-Abbe-Siedlung GmbH nicht enthalten.
2025: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH und Jenaer Baugenossenschaft eG nicht enthalten.

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen, Schätzung Timourou
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Wird der zeitliche Abstand zur Wiedervermietung größer, weil die Nachfrage am Wohnungsmarkt nicht so groß ausfällt, spricht man von **marktaktivem** Leerstand, also von Wohnungen, die jederzeit vermietet werden können, aber zum Zeitpunkt der Analyse (Stichtagsbetrachtung) nicht vermietet sind.

Des Weiteren gibt es den **nicht-marktaktiven** Leerstand, also Wohnungen, die leer stehen, aber nicht vermietet werden können, weil der bauliche Zustand dies nicht zulässt (zum Beispiel unsanierte Altbauten) oder die Wohnungen bewusst für umfassende Sanierungen freigezogen werden. Diese sind bei der Bewertung des Wohnungsmarkts mit zu betrachten, da sie zu einem späteren Zeitpunkt nach Sanierung wieder auf den Markt kommen können, also eine Wohnungsreserve darstellen. Diese Unterscheidungen sind wichtig, um die folgenden Daten richtig zu interpretieren.

Das Problem ist, dass der Leerstand nicht statistisch erfasst wird, außer mit der GWZ 2011 und 2022, und eine jährliche Erhebung ausgesprochen aufwendig ist. Im Rahmen des Monitorings werden daher zum einen die Leerstände auf Basis der Daten der Wohnungsunternehmen unternehmensübergreifend analysiert, wobei hier leer stehende Wohnungen nicht vermietete Wohnungen sind. Zum anderen werden die Leerstände im privaten Bestand grob geschätzt.

Anfang der 2000er-Jahre war der Wohnungsmarkt in Jena aufgrund des Nachfragerückgangs entspannt und durch höhere Leerstände gekennzeichnet. Im Zuge des Stadtumbaus wurden diese durch Rückbau teilweise reduziert. Gleichzeitig stieg die Wohnungsnachfrage wieder schneller an, als neue Wohnungen auf den Markt kommen konnten, sodass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat. Dies trifft auch für das Jahr 2025 zu.

Zum Stichtag 31.12.2025 konnten Informationen über insgesamt 23.891 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, davon befinden sich 23.617 Wohnungen in Jena.[3]

Auf Basis der Leerstandsangaben für 2025 lässt sich die gesamtstädtische Leerstandsentwicklung abschätzen (▶siehe Abbildung 5): Demnach bleibt der Leerstand in Jena – trotz leichten Schwankungen – in etwa konstant. Langfristig gesehen hat sich der Leerstand in Jena in den letzten 25 Jahren mehr als halbiert. Gab es im Jahr 2000 noch rd. 3.000 leere Wohnungen, stehen aktuell nur ca. 1.250 Wohnungen leer. Mit ca. 2,1 % liegt die Leerstandsquote insgesamt für das Jahr 2025 im Bereich der Fluktuationsreserve. Der Leerstand in Jena hat sich seit 2013 um die 2 %-Quote eingependelt – der Wohnungsmarkt bleibt damit weiter angespannt. Das heißt, die oben dargestellte Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat zwar ausgereicht, die Zunahme an Haushalten (▶siehe Kapitel A 1.1.5) auszugleichen, war aber nicht stark genug, um darüber hinaus den Wohnungsmarkt zu entspannen. Allerdings war dieser Zeitraum durch zwei große Zuzugswellen von Geflüchteten 2015/16 und 2022 gekennzeichnet. Trotzdem ist es in Jena gelungen, diese Menschen sukzessive mit Wohnraum zu versorgen.

Der Leerstand der Wohnungsunternehmen ist auch immer durch umfangreiche Sanierungen gekennzeichnet. Das Freiziehen und Sanieren von Wohnungen kann teilweise länger als ein Jahr dauern, sie sind also im Betrachtungszeitraum 2025 nicht-marktaktiv. Rechnet man diese Leerstände heraus, ergibt sich eine **marktaktive Leerstandsquote** bei den Wohnungsunternehmen von 1,1 % oder rd. 270 Wohnungen. Die nicht-marktaktiven Leerstände werden allerdings in den Folgejahren wieder dem Markt zur Verfügung stehen. Gesamtstädtisch betrachtet lässt sich der marktaktive Leerstand auf ca. 730 Wohnungen oder 1,2 % schätzen.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur zeigt sich bei den Leerständen der Unternehmen in etwa eine ähnliche Verteilung wie im Gesamtbestand. Folgende Leerstandsschwerpunkte lassen sich beobachten:

- Absolut gesehen liegt der Schwerpunkt zumeist bei den 3-Raum-Wohnungen, was mit dem hohen Anteil dieser Größenkategorie am Gesamtbestand zusammenhängt.
- In den einzelnen Jahren, so auch 2025, nahm der Leerstand bei 1-Raum-Wohnungen sanierungsbedingt stärker zu. Größtenteils handelt es sich hierbei um den nicht-marktaktiven Leerstand. Unter normalen Umständen ist – aufgrund der studentischen Nachfrage sowie der hohen Nachfrage unter den KdU-Beziehern – der Leerstand bei den kleinsten Wohnungen minimal.

Signifikante Ausnahmen gehen auf konkrete umfangreiche Sanierungstätigkeiten – verbunden mit gezieltem Freizug – zurück

- wie beispielsweise 2013 bis 2015 bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen der „Winzerberge“ in Winzerla
- oder 2017 bis 2022 bei den kleinen 1- sowie 3-Raum-Wohnungen in den Quartieren in Nord (Schützenhofstraße) bzw. 2022-2024 Lobeda (Ziegesarstraße, Schlegelstraße und Salvador-Allende-Platz).

Der **Zensus 2022** kommt in seiner Erhebung zu einem etwas höheren Leerstand von 1.934 Wohnungen, der marktaktive Leerstand liegt entsprechend mit 1,9 % gleichfalls etwas höher, während der nicht-marktaktive Leerstand mit 761 Wohnungen nahezu gleich angegeben wird.

[3] Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebietes werden bei den Analysen ausgeschlossen.
Für 2023-2025 konnten keine Bestandsdaten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH (2022: 852 WE) zur Verfügung gestellt werden. 2025 fehlen auch die Bestandsdaten der Jenaer Baugenossenschaft eG (2024: 1.038 WE). Die Anzahl der ausgewerteten Wohnungen ist entsprechend geringer als in den Vorjahren.

ZENSUS 2022

Der Zensus ist eine statistische Erhebung, mit der grundlegende Bevölkerungs-, Wohn- und teilweise auch Erwerbsdaten erfasst werden. In Deutschland wird der Zensus in der Regel alle zehn Jahre durchgeführt. Der letzte reguläre Zensus fand 2011 statt; pandemiebedingt wurde der ursprünglich für 2021 geplante Zensus um ein Jahr verschoben. Im Juni 2024 wurden die Ergebnisse des Zensus 2022 veröffentlicht. Diese weichen in den meisten Städten, und so auch in Jena von den kommunalen Daten der Städte ab. Da ein Abgleich der Einzeldatensätze des Zensus mit der kommunalen Statistik laut Zensusgesetz nicht zulässig ist, können zu den Gründen der Abweichung nur Vermutungen angestellt werden. Entscheidend ist, dass das Thüringer Landesamt für Statistik seine Daten auf Basis des Zensus fortschreibt, und zwar rückwirkend ab 2022, was zu Abweichungen gegenüber bisherigen Veröffentlichungen und zu einem „Knick" in den Kurven bzw. Zeitreihen führt.

Ein weiteres Problem in der Anwendung der Zensus-Daten ist das Cell-Key-Verfahren, mit dem Datensätze aus Datenschutzgründen anonymisiert werden. Das Verfahren kann dazu führen, dass Einzelwerte und Randsummen scheinbar nicht zusammenpassen und unterschiedliche Veröffentlichungen unterschiedliche Werte enthalten können. Insofern sind die Zensus-Ergebnisse nicht als exakte Werte aufzufassen, verdeutlichen aber sehr gut die Strukturen zum Zeitpunkt Mai 2022.

Im Fall von Jena weist der Zensus

- 15.548 Gebäude mit Wohnraum (Stadt: 15.801) aus mit
- insgesamt mit 61.277 Wohnungen, was 1.240 Wohnungen mehr als in der kommunalen Statistik sind, wobei auf Ebene der Stadtbezirke
- die Abweichungen von - 112 bis + 318 reichen. Mehr Wohnungen gibt es vor allem in den Altbauquartieren;
- der Leerstand wird mit 3,1 % angegeben, darunter länger als 12 Monate leer, d.h. nichtmarktaktiv, 1,2 %.

INFORMATION

1.3 MIETEN UND PREISE

Um Aussagen über die aktuelle Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Jena treffen zu können, werden verschiedene Datenquellen analysiert. Einerseits werden im Rahmen des Monitorings die Bestandsdaten Jenaer Wohnungsunternehmen jährlich ausgewertet. Andererseits werden in regelmäßigen Abständen eigene Preisrecherchen zu Mieten und Kaufpreisen durchgeführt, so auch 2026 (Datenstand 31.12.2025).

Eine weitere Quelle stellen die 2017 und 2022 durchgeführten Bewohnerbefragungen dar, bei denen unter anderem die Bestandsmieten erhoben wurden. Seit 2013 wird für Jena auch ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, die letzte Aktualisierung erfolgte 2023. (▸siehe Abschnitt 1.3.4).

Die Datengrundlagen und Mietpreisbegriffe dieser Quellen weichen jedoch voneinander ab (▸siehe Informationsbox auf S. 4). Dabei ist zu beachten, dass jede Quelle für sich nur einen Ausschnitt des Wohnungsmarktes darstellt, erst durch das Zusammenfügen aller Ergebnisse ergibt sich ein realistisches Bild des Mietpreisgefüges in Jena.

ERGEBNIS

STEIGENDE MIETPREISE IN ALLEN SEGMENTEN, STAGNIERENDE KAUFPREISE

Der Jenaer Wohnungsmarkt zeigt sich als nachfragestark mit relativ ausdifferenzierter Mietpreisstruktur. Die entscheidenden preisbestimmenden Faktoren sind nach wie vor die Wohnlage in Kombination mit dem Gebäudetyp. Der Sanierungsgrad als preisdifferenzierendes Merkmal hat an Bedeutung verloren, zumal die meisten Bestände umfassend saniert sind. Bei den Alt- und den Neubauten spielt auch die Ausstattung eine entscheidende Rolle.

Für den Jenaer Mietwohnungsmarkt sind eine breite Mietpreisspanne, eine klare Differenzierung der Marktsegmente und eine relativ hohe Dynamik charakteristisch. Der mittlere jährliche Mietpreisanstieg seit 2015 beträgt 1,9 %. Der jährliche Preisanstieg in Jena ist nicht nur Ausdruck fortschreitender Sanierungsarbeiten und der regen Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren, sondern auch eines knappen Angebotes.

Mit dem starken Anstieg der studentischen Nachfrage um 2010 kam es zu Anspannungstendenzen und zu nennenswerten Preissteigerungen in einigen Segmenten und Teilgebieten, insbesondere in der Kernstadt, die bis heute mehr oder weniger anhalten.

Preiswerte Wohnungen sind hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden, der Anteil geht im Zuge der Sanierung sowie Modernisierung und entsprechender Mietanpassungen jedoch ständig zurück. Auch die Regelungen zu den Kostenübernahmen für die Unterkunft und deren Anpassungen haben zu einem Anstieg der Preise im preiswerten Segment beigetragen. Die Konkurrenzsituation in diesem Segment (Studierende, ALG-II-Empfänger, einkommensschwache Senioren, Flüchtlinge) führt zu Knappheitspreisen insbesondere bei kleineren Wohnungen.

Für das Wohnen im Eigentum sind in den letzten zwei Jahren wieder zunehmende Verkäufe aber stagnierende bis leicht rückläufige Verkaufspreise in allen Teilsegmenten charakteristisch.

1.3.1 WOHNLAGEN IN JENA

Ein wichtiges mietwertbeeinflussendes Merkmal ist die Wohnlage. Deswegen wurde in Jena erstmalig 2010 vom „Arbeitskreis Mietspiegel" ein Wohnlagenverzeichnis erstellt. Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Jena verwendet das Wohnlagenverzeichnis als preisdifferenzierendes Merkmal bei der Analyse der Kaufpreise.

2023 wurde eine Neufassung des Jenaer Wohnlagenverzeichnisses erstellt. Auf Basis eines umfangreichen Indikatorenkatalogs erfolgte eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine komplette Neuberechnung für alle Blockseiten mit Wohnnutzung in Jena. Das Indikatorensystem wurde dabei mittels einer Regressionsanalyse angepasst.

Im Ergebnis wurde das Prinzip mit drei Wohnlagen beibehalten (▸siehe Abbildung 1). Trotz der methodischen Weiterentwicklung gibt es eine hohe Übereinstimmung mit der bisherigen Wohnlageneinstufung. Die Wohnlagen können im Einzelnen wie folgt beschrieben werden:

Einfache Wohnlagen: Wohngebiete, bei denen im Vergleich zur mittleren Wohnlage die allgemein negativ bewerteten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen vor allem starke Belastungen durch Verkehrslärm, eine stark verdichtete Bauweise mit geringer Durchgrünung, ein wenig gepflegtes Straßenbild sowie eine geringere Wertschätzung des Gebietes.

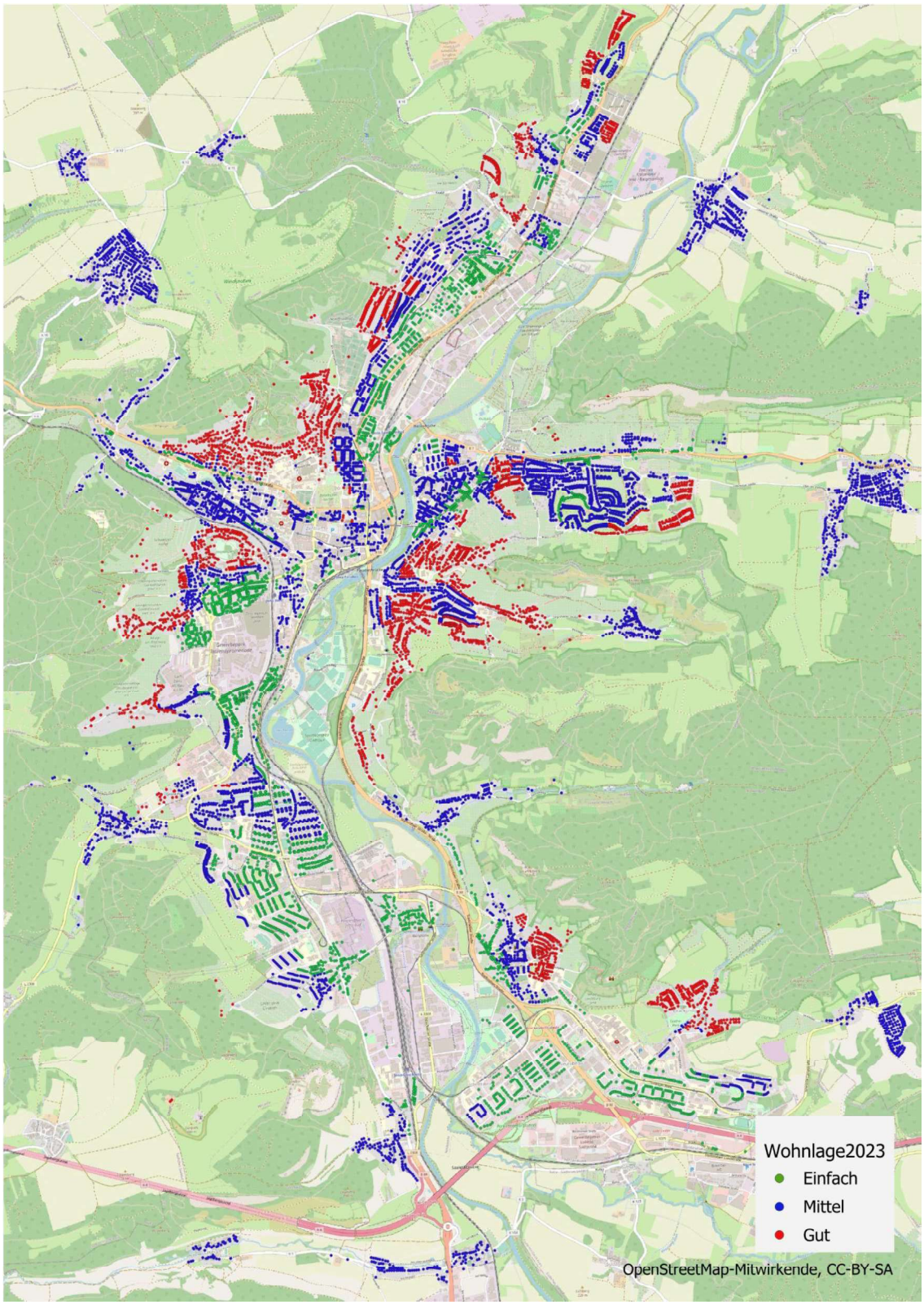
Mittlere Wohnlagen: Wohngebiete, die für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen insgesamt eine ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation aufweisen. Sie bilden den typischen Durchschnitt von Jena ab.

Gute Wohnlagen: Wohnlagen, bei denen die allgemein positiv beurteilten Wohnlagenmerkmale deutlich überwiegen. Dazu zählen insbesondere ruhige Lagen mit geringer Verkehrsbelastung, guter Durchgrünung, gepflegtem Straßenbild und gutem Image.

Das Ergebnis der Wohnlagenbewertung stellt eine adressscharfe Wohnlagenzuordnung dar – das Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena.[1]

[1] Siehe ausführlich: Stadt Jena, Fachdienst Stadtentwicklung: Wohnlagenverzeichnis Stadt Jena; Methodenbericht vom 02.06.2023 oder www.mietpiegel.jena.de

ABB. 1 WOHNLAGEN IN DER STADT JENA 2023



Quelle: Stadt Jena, Mietspiegel 2023
Darstellung: Stadt Jena

UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

Das im regionalen Vergleich höhere Preisniveau in Jena wird oft in unterschiedlichen Kontexten thematisiert und medialisiert. Dabei werden meist Mietpreisübersichten, -indexe oder -rankings herangezogen, die auf Werte unterschiedlichster Datenbanken oder Daten der Immobilienanbieter zurückgreifen. Diese erheben in der Regel nur die aktuellen Angebotsmieten oder orientieren sich an den Mietspiegelwerten, die jedoch nicht das gesamte Wohnungsangebot abbilden.

Bei der Darstellung der Mietpreise und der Mietpreisentwicklung sind grundsätzlich mehrere Mietpreisbegriffe zu unterscheiden:

- Bestandsmiete
- Neuvertragsmiete oder ortsübliche Vergleichsmiete
- Angebotsmiete

Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreisniveau am besten ab. Die Bestandsmieten werden in Jena im Rahmen der jährlichen Analyse der Bestandsdaten Jenaer Wohnungsunternehmen (Wohnstadtmonitoring) ausgewertet. Die Bestandsmieten enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen.

Die **Neuvertragsmieten** stellen nur einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen neuer Mietverträge vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt. Die Neuvertragsmieten können in Jena ebenfalls aus den Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen mithilfe des Vertragsdatums ermittelt werden.

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird im neuen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Jena dargestellt und umfasst entsprechend den gesetzlichen Regelungen Mietwerte der letzten sechs Jahre (Neuverträge und Mieterhöhungen).

Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise über die An- oder Entspannungstendenzen auf dem gegebenen Wohnungsmarkt.

Zu den Angebotsmieten gibt es unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen angeboten werden und teure Ladenhüter hingegen überdurchschnittlich oft.

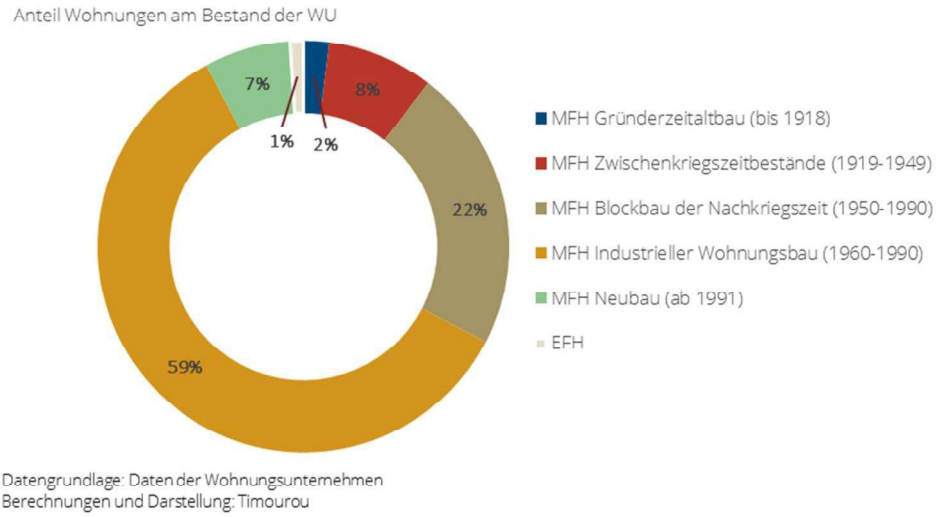
Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus, sodass stets zu beachten ist, wovon gerade die Rede ist.

INFORMATION

1.3.2 BESTANDSMIETEN UND NEUVERTRAGSMIETEN

Zum Stichtag 31.12.2025 konnten Informationen über insgesamt 23.891 Wohnungen im Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen ausgewertet werden, davon befinden sich 23.617 Wohnungen in Jena.[2] Diese bilden rd. 39 % des gesamten Wohnungsbestandes in Jena oder über die Hälfte des Mietwohnungsbestandes.[3] Auf dieser Grund-lage können Aussagen zur Mietpreisstruktur und -entwicklung in Jena getroffen werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Bestand der größten Jenaer Wohnungsunternehmen der industrielle Wohnungsbau stark überrepräsentiert ist (▸siehe Abbildung 2). Der Neubau (ab 1991) und der Altbau aus der Gründerzeit (bis 1918) haben nur einen vergleichsweise kleinen Anteil am Bestand der Wohnungsunternehmen. Insgesamt sind die Bestände der Wohnungsunternehmen schwerpunktmäßig im preiswerten und mittleren Segment angesiedelt.

ABB. 2 BESTAND DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN NACH BAUALTER/-TYP



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN (Mittelwerte in €/m² nettokalt)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Veränderung zu 2024	2015-2025 pro Jahr
Bestandsmieten insgesamt	5,46	5,62	5,70	5,76	5,83	5,93	6,00	6,10	6,18	6,40	6,44	0,7%	1,9%
Neuverträge (jeweils letzte 12 Monate)	5,99	6,26	6,26	6,45	6,46	6,63	6,59	6,76	6,84	7,14	7,05	-1,3%	1,9%
Laufende Verträge (1 Jahr und länger)	5,40	5,54	5,64	5,73	5,83	5,91	5,98	6,09	6,18	6,33	6,40	1,0%	2,0%

2021, 2023-2025: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten der Ernst-Abbe-Siedlung GmbH nicht enthalten.
2025: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH und Jenaer Baugenossenschaft eG nicht enthalten.

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[2] Für 2021 sowie 2023 bis 2025 konnten keine Bestandsdaten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH (2022: 852 WE) zur Verfügung gestellt werden. 2025 fehlen auch die Bestandsdaten der Jenaer Baugenossenschaft eG (2024: 1.038 WE). Die Anzahl der ausgewerteten Wohnungen ist entsprechend geringer als in den Vorjahren.

[3] Folgende Auswertungen beziehen sich auf den Wohnungsbestand der Unternehmen in Jena, die Bestände außerhalb des Jenaer Stadtgebiets werden bei den Analysen nicht berücksichtigt.

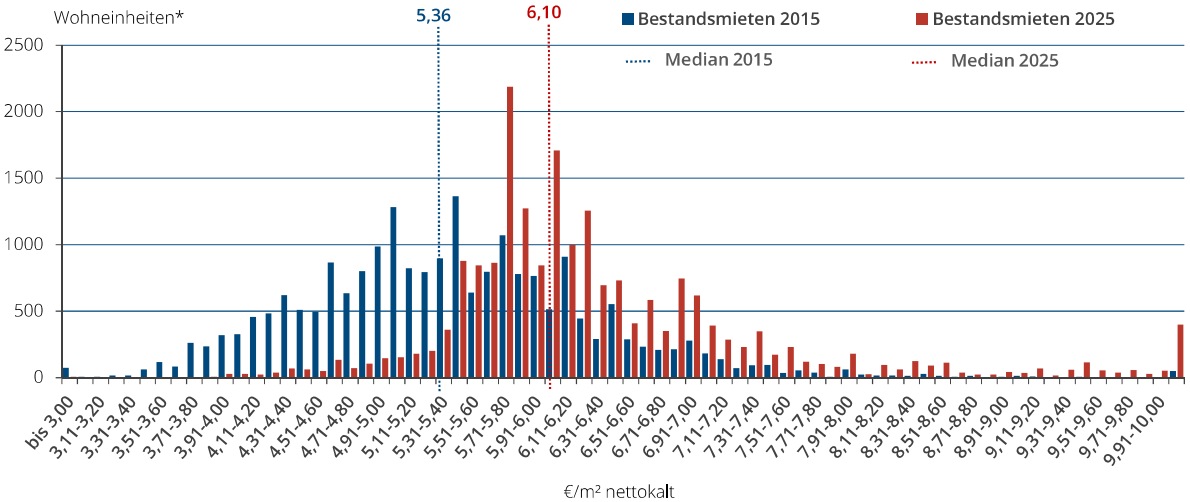
Die Spanne von 95 % der **Bestandsmieten** (Standardabweichung) reicht von 4,15 €/m² bis 8,74 €/m² nettokalt.[4] Der Mittelwert aller Bestandsmieten liegt bei 6,44 €/m², der Median[5] bei 6,15 €/m². Ende 2010 betrug der Mittelwert der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen noch 4,86 €/m², 2015 lag er schon bei 5,46 €/m². Seit 2015 lässt sich ein mittlerer jährlicher Mietpreisanstieg von durchschnittlich ca. 1,9 % pro Jahr in Jena beobachten.

Bei den seit 01.01.2025 abgeschlossenen **Neuverträgen** liegen die Mieten mit 7,05 €/m² im Durchschnitt deutlich höher. Der mittlere jährliche Anstieg bei den Neuverträgen seit 2015 liegt auch bei 1,9 % pro Jahr und somit – trotz jährlicher Schwankungen – in etwa auf dem Niveau der Bestandsmieten insgesamt.

In den Jahren 2020 bis 2025 stiegen die Bestandsmieten von 5,91 €/m² um 48 Cent auf 6,44 €/m², was einer durchschnittlichen Steigerung von 1,6 % pro Jahr entspricht. Dieser Wert liegt unter dem Thüringer Verbraucherpreisindex für Wohnungen, Wasser, Gas, Strom etc., der durchschnittlich um 3,1 % pro Jahr Anstieg ausweist.

Bei einer kleinräumigen Betrachtung (▸siehe Abbildung 5) sieht man das unterschiedliche Mietpreisniveau und die Dynamik der **Neuvermietungsmieten** bei Standardwohnungen (40 bis 110 m² Wohnfläche). Demnach sind die höchsten Neuvermietungsmieten mit einem Median von zum Teil deutlich über 7,00 €/m² in den Planungsräumen West/Zentrum, Nord und Ost in der Jenaer Kernstadt zu finden. Insbesondere bei Nord hängt dies zum Teil mit dem hohen Anteil der in den letzten Jahren gebauten Neubauwohnungen zusammen. Die höchste Mietpreisdynamik zum Vorjahr ist im Planungsraum West/Zentrum zu beobachten, gefolgt von Nord. In Ost führt die neugebaute Siedlung des sozialen Wohnungsbaus in den Erlenhöfen zum Sondereffekt, dass die Neuvermietungsmieten inkl. Neubau ab 2020 etwas geringer ausfallen als ohne Neubau. Da darüber hinaus die Neubaubestände (ab 2020 im Bestand der Wohnungsunternehmen sehr gering sind, sind die Neuvermietungsmieten mit bzw. ohne Neubau mehr oder weniger identisch.

ABB. 4 BESTANDSMIETEN 2015 UND 2025 IM VERGLEICH*



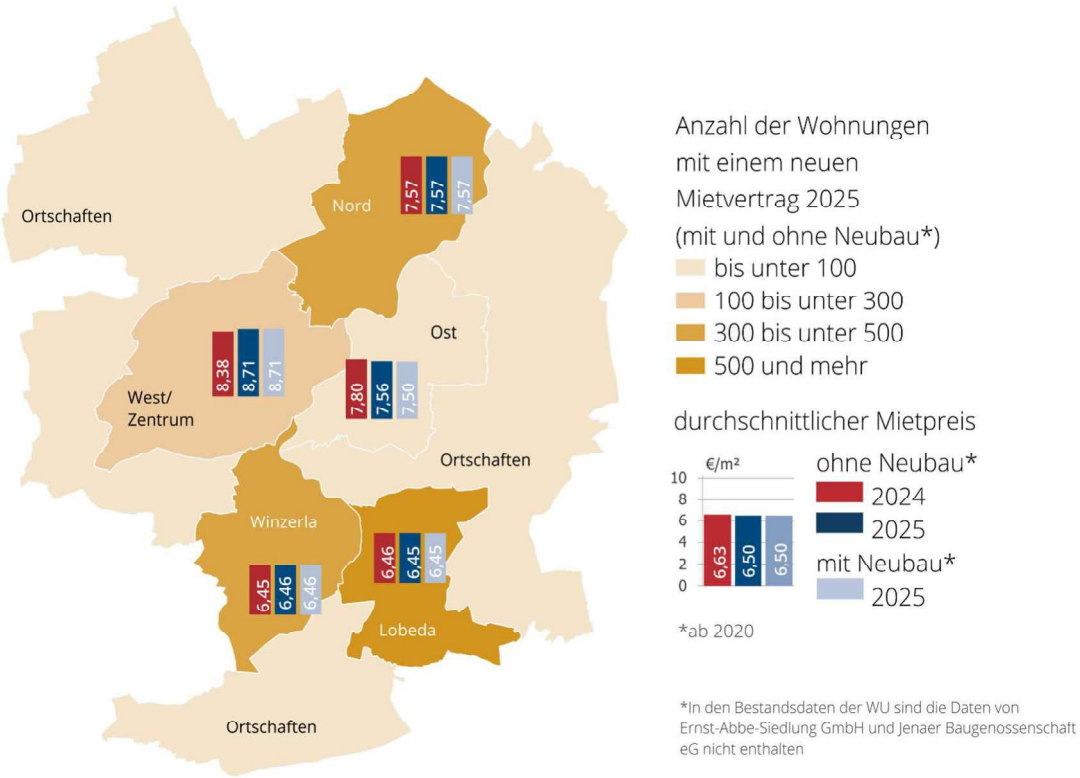
*nur laufende Verträge (ohne Neuvermietungsmieten in dem jeweiligen Jahr)
2025: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH und Jenaer Baugenossenschaft eG nicht enthalten.

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[4] Dabei liegen insbesondere für Neubauten als auch für Gründerzeitaltbauten zusätzlich noch einige Werte oberhalb der Gesamtspanne der Bestandsmieten.

[5] Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, sodass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer.

ABB. 5 NEUVERMIETUNGSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* MIT UND OHNE NEUBAUSEGMENT NACH WOHNLAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2025



* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche
** Neubau ab 2020

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

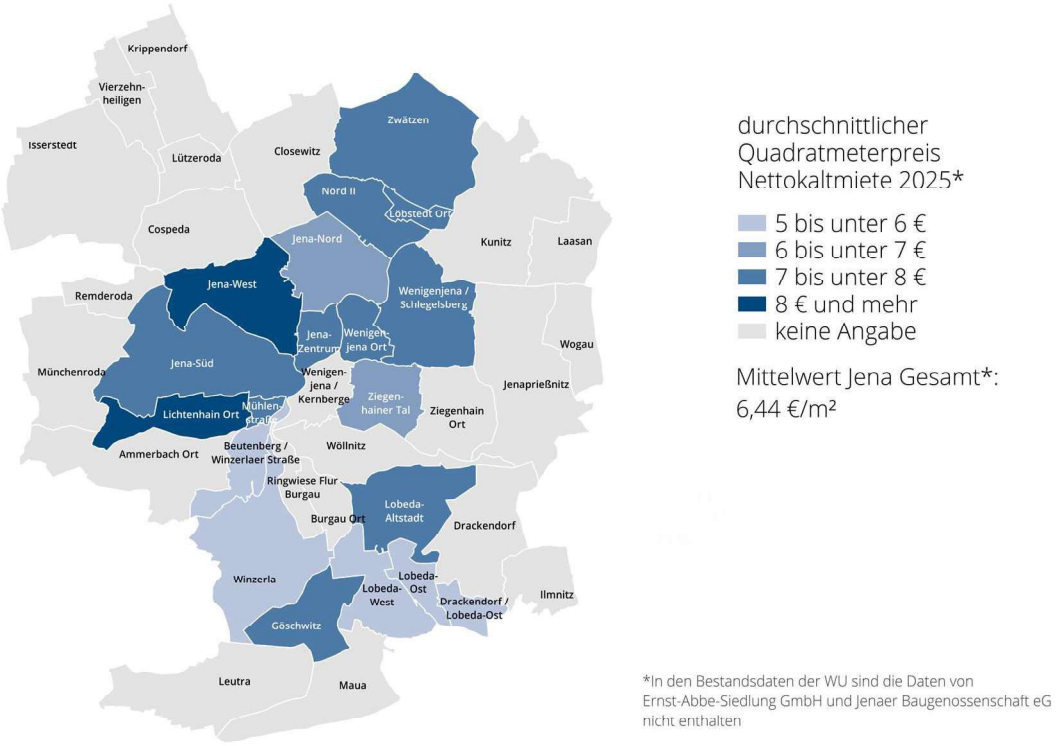
ABB. 6 BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2025 NACH WOHNUNGSGRÖSSE (Mittelwerte in €/m² nettokalt)

	1-Raum-Wohnungen	2-Raum-Wohnungen	3-Raum-Wohnungen	4-Raum-Wohnungen	Wohnungen mit 5 u. m. R.	Alle Ø
bis 25,00 m²	7,57					**7,57**
25,01 bis 45,00 m²	6,49	7,09	*			**6,56**
45,01 bis 60,00 m²	6,88	6,59	6,17			**6,41**
60,01 bis 75,00 m²		7,81	6,19	5,93		**6,21**
75,01 bis 90,00 m²		8,66	7,80	5,87	5,69	**6,53**
90,01 u. mehr m²		*	9,15	8,42	6,89	**8,07**
Alle Ø	**6,61**	**6,75**	**6,33**	**6,23**	**6,63**	6,46

* die Fallzahlen sind zu gering
2025: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH und Jenaer Baugenossenschaft eG nicht enthalten.

Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 7 BESTANDSMIETEN IN DEN QUARTIEREN (Mittelwerte in €/m² nettokalt)



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Aufgrund des hohen Anteils industriell errichteter Bestände sind bei den Wohnungsunternehmen die Wohnungen mit Standardgrößen am stärksten vertreten, insbesondere 3-Raum-Wohnungen mit 60 bis 75 m² sowie 2-Raum-Wohnungen mit 45 bis 60 m² Wohnfläche. Deswegen zeigen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit größeren Wohnflächen im Durchschnitt die höchsten Nettokaltmieten (▸siehe Abbildung 6). Die niedrigsten Durchschnittsmieten ergeben sich hingegen bei den 4-Raum-Wohnungen. Bei denjenigen mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m² handelt es sich allerdings häufig um Neubauten ab 1991 oder um Gründerzeitaltbauten in guten Wohnlagen, die dann deutlich teurer sind.

Die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen bewegten sich 2025 zwischen 5,00 und 10,00 €/m². Die im Durchschnitt günstigsten Wohnungen befinden sich in Winzerla und Lobeda, gefolgt von Jena-Nord und Ziegenhainer Tal, am höchsten liegen die Durchschnittsmieten in Jena-West mit über 8,00 €/m² (▸siehe Abbildung 7).

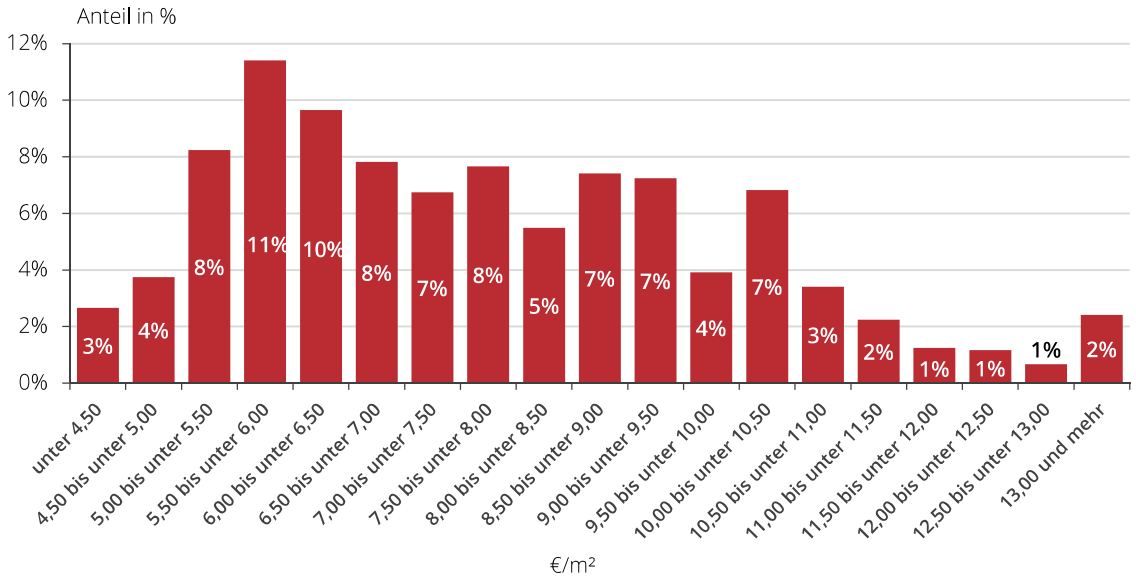
Mit der **Bewohnerbefragung** 2022 wurden die Mieter auch nach ihrer Nettokaltmiete befragt. Der Mittelwert aller Mieten betrug 7,73 €/m² (2017: 6,86 €/m²) und der Median 7,44 €/m² (2017: 6,53 €/m²). Dahinter steckte jedoch eine sehr breite Verteilung der Miethöhen, die von 3,17 €/m² bis 13,29 €/m² reichte (▸siehe Abbildung 8). Das Gros der Mieten lag zwischen 5,00 und 10,00 €/m².

Die Verteilung der Mieten in Abbildung 9 weicht damit von der in Abbildung 4 dargestellten Verteilung der Jenaer Wohnungsunternehmen ab, weil in der Befragung sowohl Mieter der Wohnungsunternehmen als auch privater Vermieter befragt wurden. So gibt es zwischen diesen beiden Gruppen deutliche Unterschiede in der Miethöhe: Beträgt

den privaten Vermietern um 2,46 €/m² höher. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die beiden Gruppen sehr unterschiedliche Wohnungen vermieten. Bei den privaten Vermietern ist der Anteil an Altbauten wesentlich höher und die Wohnungen liegen vor allem in den zentralen Stadtteilen, während die Unternehmensbestände stärker von der industriellen Bauweise und den (Groß-)Siedlungen geprägt sind. Entsprechend reichen die Mittelwerte in den Planungsräumen von 6,24 €/m² in Lobeda und 6,58 €/m² in Winzerla bis 8,55 €/m² in Ost und 8,78 €/m² in West/Zentrum.

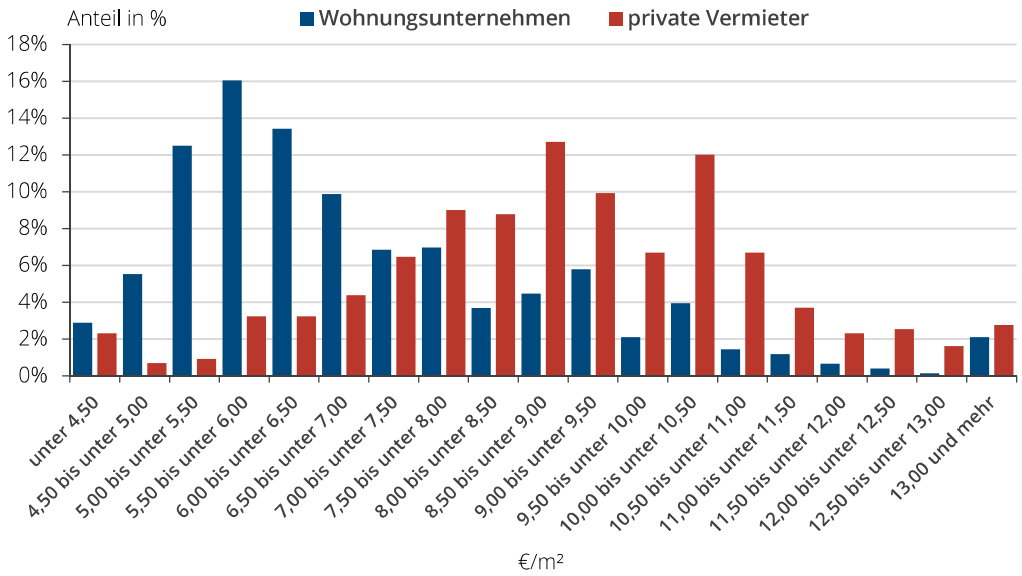
Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurden die befragten Mieter auch aufgefordert, ihre Miethöhen zu bewerten (▸siehe Abbildung 10). Insgesamt 70 % der Mieter haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet, was 6 Prozentpunkte mehr sind als noch 2017. Nur 30 % bewerten ihre Miete als (viel zu) hoch. Dies ist im Kontext der öffentlichen Debatten um die Mietpreisentwicklungen, aber auch den tatsächlichen Mietpreisentwicklungen in den letzten Jahren eine durchaus positive Erkenntnis. Die Frage, wie die Mieter ihre Miete empfinden, sagt aber noch nichts über die tatsächliche Mietbelastung aus (▸siehe Kapitel A 1.5).

ABB. 8 MONATLICHE NETTOKALTMIETE JE QUADRATMETER 2022



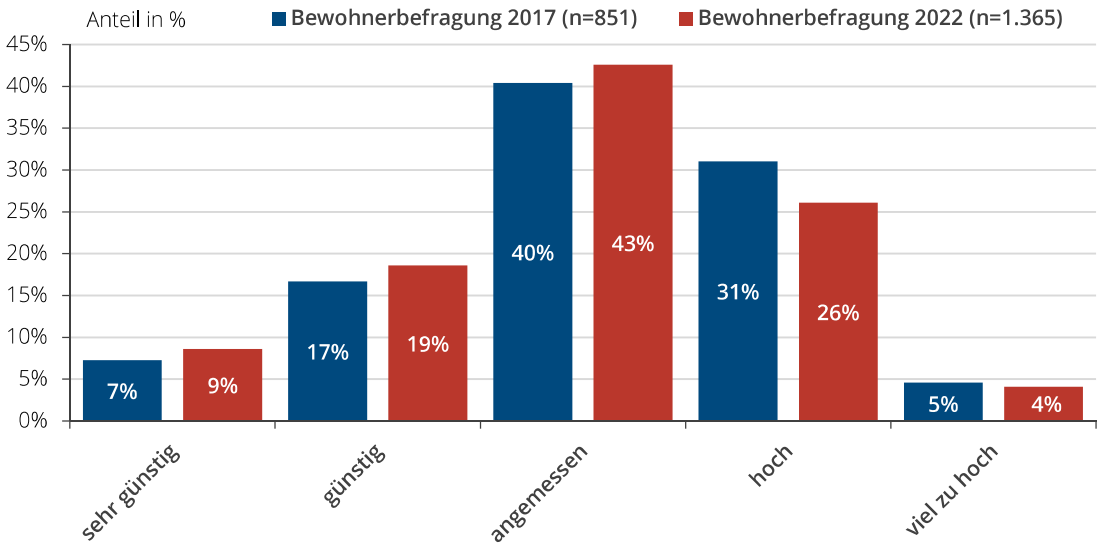
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 9 MIETHÖHE NACH VERMIETERTYP 2022



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022 n=470
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 10 BEURTEILUNG DER MIETHÖHE IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.3.3 ANGEBOTSMIETEN

Werden in den Medien Mietpreisentwicklungen veröffentlicht, handelt es sich zumeist um Angebotsmieten. Angebotsmieten sind Mieten, die im Internet, in Zeitungen oder anderen Medien veröffentlicht und von Analyse-Unternehmen gesammelt werden. Allerdings werden – in jeder Stadt in unterschiedlichem Ausmaß – nicht alle Mietangebote veröffentlicht. Denn Wohnungsanbieter vermarkten Wohnungen auf verschiedene Art und Weise. Zum einen werden die Wohnungsangebote über öffentliche Immobilienportale im Internet platziert. Zum anderen erfolgt eine Vermietung auf direkte Anfrage bei den Wohnungsunternehmen, ohne dass die Wohnungen auf öffentlich zugänglichen Internetseiten inseriert werden.

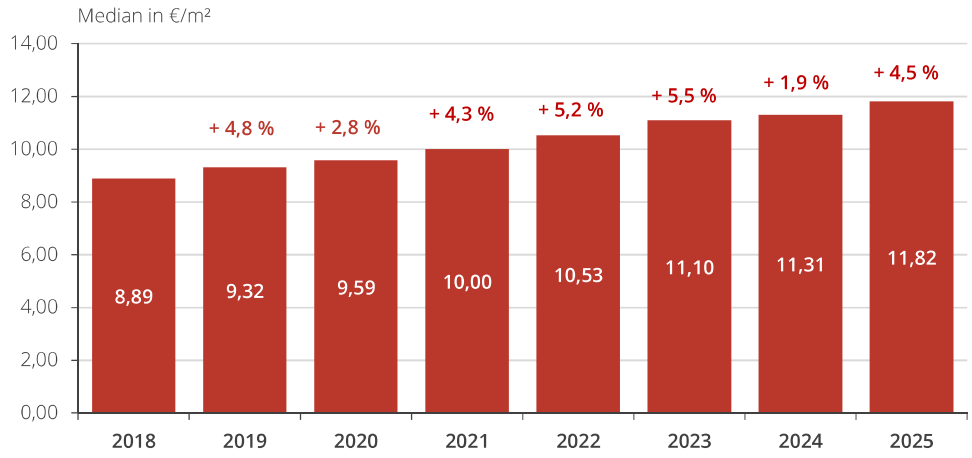
Gleiches gilt für Nachmieter oder Wartelisten bei Wohnungsunternehmen. Außerdem ist zu beachten, dass die Angebotsmieten nicht mit den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen oder mit den sogenannten Neuvertragsmieten gleichzusetzen sind (▸siehe Infobox auf Seite 4). Im Ergebnis spiegeln die Angebotsmieten **nur einen Teilbereich der gesamten Mietpreissituation** des Jenaer Wohnungsmarktes wider.

In Jena wurde im Rahmen des Monitorings für die Jahre von 2018 bis 2025 ein Datensatz der Immobilien-Statistikdatenbank der IDN ImmoDaten GmbH ausgewertet.[6] Der IDN-Datensatz wurde um Dubletten, Extremwerte und Ausreißer bereinigt, um so die Auswirkungen von Extremwerten zu reduzieren. Im Ergebnis standen für 2025 für die Analyse unterschiedlicher Merkmalsausprägungen 476 Inserate zur Verfügung. Für weitere Mietpreisauswertungen wurde dieser Datensatz auf Wohnungen mit 40 bis unter 110 m² Wohnfläche und auf d Planungsräume zuordenbare Wohnungen beschränkt. Diesen Kriterien entsprachen 351 Inserate – Gemessen an den Zu- und Fortzügen (▸siehe Kapitel 1.1) eine relativ kleine Zahl, die nicht überinterpretiert werden darf

Im Jahr 2018 wiesen die Inserate mit einer Wohnfläche von 40 bis unter 110 m² bei IDN ein Median von 8,89 €/m² auf, 2025 lag dieser bei 11,82 €/m² (▸siehe Abbildung 11). Der Mietpreisanstieg gegenüber dem Vorjahr hat sich 2025 mit + 4,5 % wieder den Entwicklungen der Vorjahre angenähert (2023: + 5,5 %). 2024 war der Anstieg der Angebotsmieten mit 1,9 % relativ mäßig. Im Zeitraum von 2020 bis 2025 stiegen die Angebotsmieten um 1,82 €/m² – mehr als dreimal so hoch wie die Neuvertragsmieten der Wohnungsunternehmen – bzw. 3,6 % pro Jahr.

Im Vergleich zum gesamten Jenaer Wohnungsbestand sind bei den Inseraten deutlich mehr Wohnungen im Altbau (Baujahr vor 1919) sowie neuere Wohnungen (Baujahr ab 1991 und hierunter insbesondere ab 2011) vertreten. Diese sind grundsätzlich etwas teurer und im Bestand der Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert. Damit zusammenhängend sind die Planungsräume Nord und West/Zentrum stark überrepräsentiert. Im Gegensatz dazu wurden preiswertere Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus kaum inseriert und die Planungsräume Lobeda und Winzerla sind stark unterrepräsentiert. Dies hat zur Folge, dass die gesamte Mietpreisspanne der Angebotsmieten nach oben verschoben wird.

ABB. 11 MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN VON 2018 BIS 2025 IN JENA



* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche

Datengrundlagen: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Berechnung und Darstellung: Timourou

[6] Bei IDN handelt es sich um eine Sammlung an Inseraten, die aus diversen Online-Börsen und auch Tageszeitungen entnommen werden. Die Bandbreite der Quellen ist im Vergleich zu ImmobilienScout24 höher und es werden dabei ähnliche Eigenschaften der Immobilienobjekte, wie zum Beispiel die Adresse, Wohnfläche, Kaltmiete etc., erfasst.

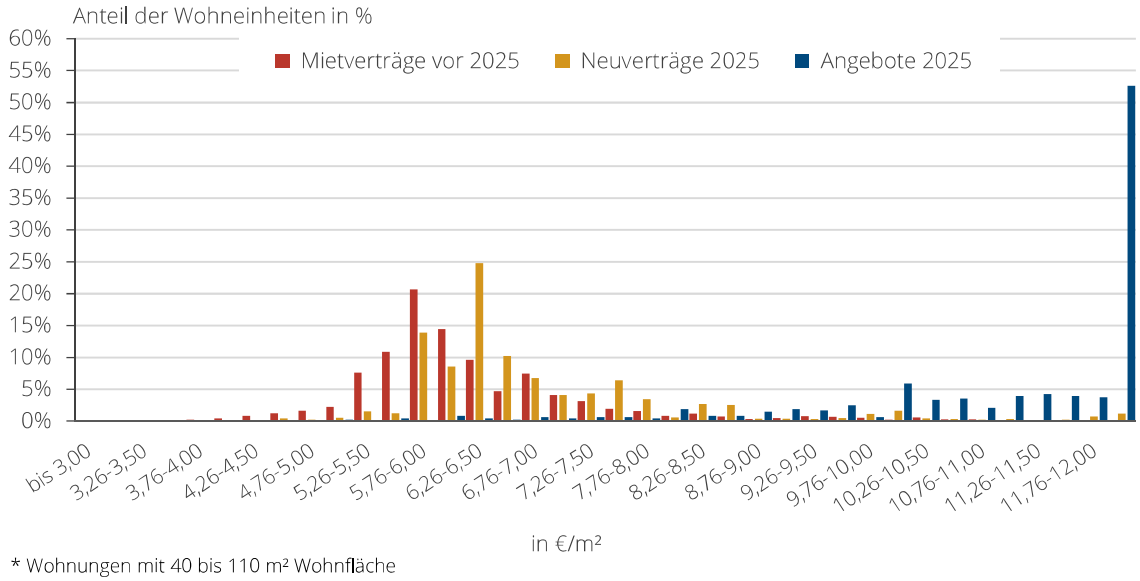
Somit bilden die dargestellten Bestandsmieten einerseits und die Angebotsmieten andererseits überwiegend unterschiedliche Bausubstanzen, Wohnlagequalitäten und Eigentümerstrukturen in Jena ab. Im Ergebnis entsteht ein ausgeprägtes Preisgefälle eines quasi **zweigeteilten Marktes** (▸siehe Abbildung 12). Der Großteil der Bestandsmieten und der Neuvertragsmieten war rd. 4,50 bis 5,00 €/m² günstiger als der Kern der Angebotsmieten.

Die **durchschnittliche Angebotsmiete** für eine Standardwohnung lag 2025 bei 11,86 €/m² und der Median bei 11,82 €/m². Der geringe Unterschied zwischen dem Mittelwert und dem Median weist auf eine nahezu normalverteilte Spanne und eine entsprechend breit verteilte Angebotsmietenstruktur hin.

So reicht die **Spanne der Angebotsmieten** im Jahr 2025 von 5,24 bis 18,06 €/m². Während die untere Preisspanne wesentlich von Inseraten der Baujahre 1960 bis 1990 dominiert wird, handelt es sich bei den Inseraten oberhalb von 10,00 €/m² vor allem um Neubauprojekte oder Gründerzeitgebäude. Bei letzteren reicht je nach Sanierungsgrad und Wohnlage die Spanne von 9,00 bis 18,00 €/m².

Neubauten beeinflussen das Niveau und die Mietpreisverteilung der Angebotsmieten in besonderer Weise, da zum einen durch die hohen Baukosten die Mieten überwiegend im oberen Preissegment liegen und zum anderen mit Fertigstellung des Gebäudes viele Wohnungen gleichzeitig inseriert werden. Dieser Effekt hat in den letzten Jahren wegen der rückläufigen Bautätigkeit (▸siehe Kapitel A 1.2) abgenommen. Um den Effekt zu verdeutlichen, werden im Folgenden nur die Inserate der Baujahre vor 2020 und ohne Angabe vertiefend analysiert. Räumlich reduziert sich dadurch die Fallzahl vor allem in West/Zentrum und in Nord.[7]

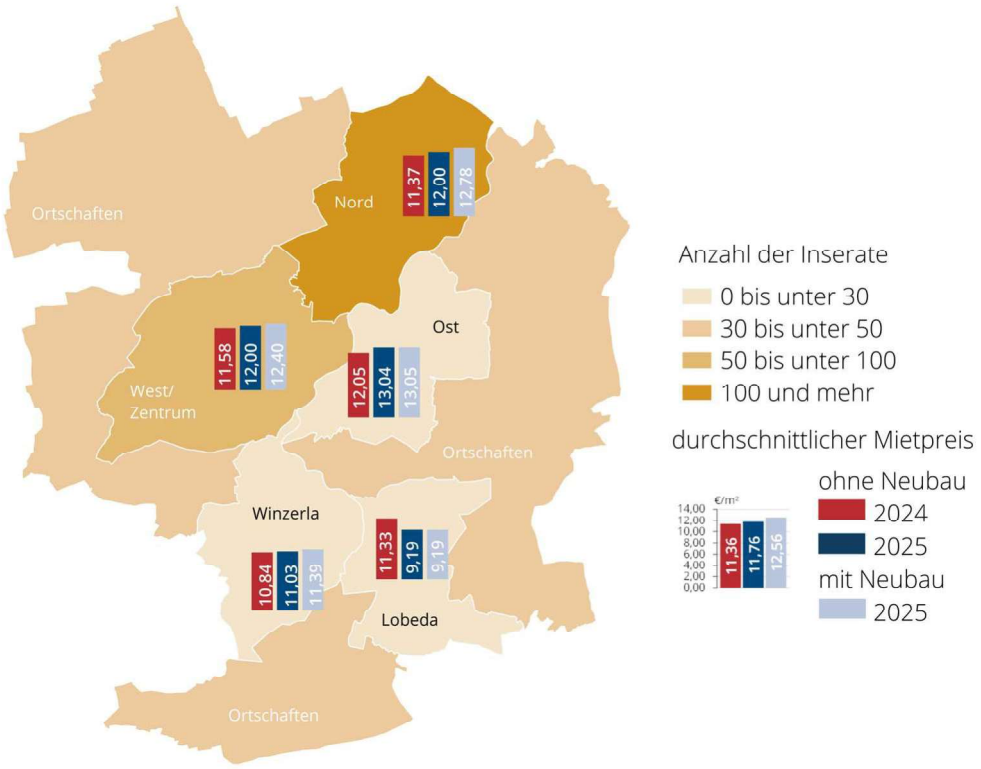
Abb. 12 VERGLEICH DER BESTANDS-, NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2025



* Wohnungen mit 40 bis 110 m² Wohnfläche
2025: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH und Jenaer Baugenossenschaft eG nicht enthalten.
Datengrundlagen: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics

[7] Abgrenzung bis 2022: Standardwohnungen mit 40 bis 110 m², Neubausegment ab 2011. Für die Sonderauswertung „Wohnungen ohne Neubau" standen 2018 insgesamt 411 Inserate, 2019 insgesamt 323 Inserate, 2020 insgesamt 168 Inserate; 2021 insgesamt 139 Inserate und 2022 insgesamt 260 Inserate zur Verfügung.
Abgrenzung ab 2023: Standardwohnungen mit 20 bis 150 m², Neubausegment ab 2020. Für die Sonderauswertung „Wohnungen ohne Neubau" standen 2024 insgesamt 209 Inserate und 2025 insgesamt 220 Inserate zur Verfügung.

ABB. 13 ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* MIT UND OHNE NEUBAUSEGMENT** NACH WOHNLAGE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN VON JENA 2025



* Wohnungen mit 20 bis 150 m² Wohnfläche
** Neubau ab 2020

Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Darstellung und Berechnung: Timourou

Im Jahr 2025 lag der Median der Angebotsmieten inkl. Neubau bei 12,56 €/m² und damit rd. 0,51 €/m² höher als 2024. Ohne den Neubau liegt der Median bei 11,76 €/m². Die niedrigsten Werte werden in Lobeda erzielt (▸siehe Abbildung 13). Bei der Bewertung der Planungsräume sind die relativ geringe Fallzahl der Angebotsmieten und das Fehlen der Unternehmensmieten zu berücksichtigen, weswegen die Werte nur bedingt aussagekräftig sind.

1.3.4 MIETSPIEGEL UND SCHLÜSSIGES KONZEPT

Ein wichtiges Instrument, Mieten in einer Stadt abzubilden, ist der **Mietspiegel**. Er stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar, also Mieten, die in den letzten sechs Jahren abgeschlossen oder angepasst wurden. Im Jahr 2023[8] wurde der Mietspiegel in Jena neu aufgestellt. Dabei gab es einige methodische Änderungen (z. B. Regressionsanalyse bei dem Wohnlagenverzeichnis), teilweise eine Neuordnung der Tabellenfelder sowie die Neuerstellung des Wohnlagenverzeichnisses (▸siehe Kapitel A 1.3.1). Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadtverwaltung Jena im Zeitraum von April 2023 bis Juni 2023 durchgeführten Datenerhebung bei Vermietern und Mietern.

[8] Der Jenaer Mietspiegel hätte 2025 aktualisiert werden sollen. Aufgrund methodischer Schwierigkeiten konnte jedoch keine Übereinkunft zwischen den Mietervertretern und Vermietern gefunden werden, sodass der Mietspiegel 2023 als einfacher Mietspiegel weiter gilt. Eine Neufassung wird für 2027 angestrebt.

ABB. 14 NETTOKALTMIETEN IN €/m² IM MIETSPIEGEL DER STADT JENA 2023
Netto-Kaltmiete (Mittelwert und ¾-Spanne in €/m² pro Monat)

Wohnlage	Größenklasse	Baualter: bis 1949	1950-1967	1968-1991	1992-2001	2002-2011	2012-2016	ab 2017
einfach	unter 50 m²	8,38 7,00 - 10,34	7,37 6,18 - 8,51	6,28 5,48 – 6,97	9,04** 7,76 - 10,48	9,29* ** 8,06 - 11,40		9,03*,** 9,00 - 9,10
	50-80 m²	8,25 6,97 - 9,56	7,30 6,00 - 8,50	5,80 5,15 - 6,45	8,40** 6,90 - 9,52	8,34 7,16 - 9,49	9,91 8,87 - 10,91	10,85 10,12 - 11,29
	über 80 m²	8,28 6,90 - 9,76	7,35 6,16 - 8,50	5,60 5,07 - 6,05		8,66 7,37 - 10,23	10,05 9,03 - 10,87	10,60 9,89 - 11,32
mittel	unter 50 m²	9,49 8,15 - 10,62	6,88 6,32 - 7,56	6,64 5,89 - 6,62	9,61** 8,23 - 10,98	10,18** 9,18 - 11,68		
	50-80 m²	8,60 7,14 - 10,03	6,86 6,18 - 7,56	6,04 5,43 - 6,62	8,62 7,50 - 9,78	9,29 8,14 - 10,36	10,14 9,40 - 11,53	11,76 10,07 - 13,37
	über 80 m²	8,46 6,68 - 10,21	9,02** 6,87 - 10,50	5,77** 5,20 - 6,33	8,07** 6,50 - 9,36	8,95 7,72 - 10,20	10,70 9,41 - 12,05	11,83 9,69 - 13,70
gut	bis 80 m²	8,52 6,76 - 10,38	7,32*,** 6,58 - 8,36		9,82** 8,44 -11,09	10,41* 8,74 - 13,10	10,43*,** 9,52 - 11,05	
	über 80 m²	8,72 7,16 - 10,68	9,26*,** 7,25 -12,06		9,77*,** 8,37 - 11,54	10,14*,** 8,56 - 11,48	10,62*,** 9,75 - 11,00	

* Bei Fallzahlen von 10 bis 29 ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.
** Aufgrund geringer Fallzahlen an Mietdaten privater Klein- oder Großvermieter konnte keine Gewichtung vorgenommen werden.

Datengrundlage: Mietspiegel der Stadt Jena 2023
Darstellung: Timourou

Der Mietspiegel wurde durch die Interessenvertreter anerkannt, somit handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 Abs. 1 BGB.

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld, aus denen Mittelwert und Mietpreisspanne abgelesen werden können (▸siehe Abbildung 14). Diese bilden zunächst eine grundsätzliche preisliche Abstufung innerhalb der Mietspanne, die die unterschiedlichen Wohnlagenqualitäten, den baulichen Zustand sowie die Ausstattung der Wohnungsbestände zum Ausdruck bringt. Die Spanneneinordnung erfolgt durch die Berücksichtigung wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Auch wenn die eigentliche Aufgabe des Mietspiegels ist, als Grundlage für die Begründung eines Mietpreiserhöhungsverlangens zu dienen, können durch die Veränderungen der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zeitverlauf Rückschlüsse auf generelle Mietpreisentwicklungen in der Stadt Jena geschlossen werden. Durch die oben beschriebenen methodischen Änderungen ist allerdings ein direkter Vergleich mit älteren Mietspiegeln nur eingeschränkt möglich.

Es lassen sich aber einige grundsätzliche Entwicklungen gegenüber dem Mietspiegel 2021 beschreiben:

- So sind die meisten Mieten-Mittelwerte zwischen 5 und 10 % gestiegen.
- Durch die Ausdifferenzierung der Wohnlagen mittel und gut, die bisher zusammengefasst wurden, sind die Anstiege bei mittleren Wohnlagen teilweise geringer ausgefallen.
- Am stärksten sind die Mieten in einfacher Wohnlage angestiegen und bei den unteren Spannenwerten. Beides sind Prozesse, die auf einen stark angespannten Wohnungsmarkt schließen lassen.
- Wie bereits in Kapitel 1.3.3 dargestellt, zeigt auch der Mietspiegel, dass die günstigsten Mieten in den Baualtersklassen der industriellen Bauweise liegen, welche überwiegend zu den Beständen der Wohnungsunternehmen gehören.

Der in Abbildung 14 dargestellte Mietspiegel verdeutlicht zwar, welche Wohnungsqualitäten zu welchem Preis derzeit vermietet werden, er besitzt jedoch eine geringe Aussagekraft hinsichtlich der Quantitäten, also zu der Frage, wie viele Wohnungen es davon gibt.

ABB. 15 RICHTWERTE DER BEDARFE FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG (AB 1.1.2026)

Personen in Bedarfsgemeinschaften	maximale Wohnfläche in m²	Grundmietpreis je €/qm	kalte Betriebskosten in €/qm	max. monatliche Bruttokaltmiete in €
1	48	7,07	1,62	417,12
2	60	6,64	1,50	488,40
3	75	7,25	1,48	654,75
4	90	8,22	1,48	873,00
5	105	9,63	1,40	1.158,15
weitere Person	15			165,45

Datengrundlagen: Stadt Jena
Darstellung: Timourou

2026 wurde das **schlüssige Konzept** aktualisiert, welches die Grundlage für die Angemessenheitsregelungen zur **Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU)** im Rahmen des SGB II und XII ist.[9] Mit dem Konzept werden die Obergrenzen der zu übernehmenden Miethöhe für Transferleistungsempfänger – die sogenannten Bedarfsgemeinschaften – festgelegt.

Diese müssen so definiert sein, dass zum einen alle Bedarfsgemeinschaften ausreichend mit Wohnraum versorgt werden können und zum anderen die Obergrenzen nicht über den einfachen Wohnungsstandard hinausgehen sollen. Sie werden als angemessener Wohnraum bezeichnet. Die KdU-Leistungen stellen damit einen wichtigen Teil der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum dar. Die Obergrenzen müssen somit regelmäßig an die Mietpreisentwicklung, aber auch an die veränderte Zahl an Bedarfsgemeinschaften angepasst werden.

Die angemessene Miete wird je Haushaltsgröße aus dem Produkt definierter maximaler Wohnfläche und Obergrenze der Bruttokaltmiete je m² festgelegt.[10] So darf zum Beispiel in Jena mit der Richtlinie 2026 für einen 1-Personen-Haushalt die Miete 417,12 € nicht übersteigen.

Seit der Einführung der Richtlinien in Jena im Juni 2005 sind die Mieten gestiegen und die Zahl der Bedarfsgemeinschaften aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gesunken (▸siehe Kapitel C 1.3.3). Nur in den Jahren 2015/2016 und 2022 kam es durch den Zuzug von Geflüchteten zu einem zusätzlichen Bedarf an angemessenem Wohnraum. Diese benötigen zu einem größeren Anteil als bei den anderen Bedarfsgemeinschaften – welche überwiegend 1- und 2-Personen-Haushalte sind – größere Wohnungen. Da diese Nachfrage nach großen Wohnungen auf ein vergleichsweise kleines Angebot traf, mussten die Richtwerte deutlich angepasst werden, weswegen bereits mit der KdU-Richtlinie 2017 der durchschnittliche Grundmietpreis (nettokalt) für fünf Personen in einer Bedarfsgemeinschaft um 24 % auf 8,50 €/m² bzw. 1.011,15 € gesamt angehoben wurde. Zum Vergleich stieg die angemessene Mietobergrenze für 2-Personen-Haushalte nur um 1 % und lag die Quadratmetermiete bei 5,92 €/m² bzw. 419,40 € gesamt. Seitdem wurde die Obergrenze für 2-Personen-Haushalte weiter auf 488,40 € und für fünf Personen auf 1.158,15 € angehoben (▸siehe Abbildung 15). Die kalten Nebenkosten liegen je nach Haushaltsgröße zwischen 1,40 €/m² und 1,62 €/m². Bei den Heizkosten werden die tatsächlichen Kosten übernommen, die Prüfung der Angemessenheit orientiert sich an den vorgegebenen Wohnungsgrößen und den Werten vergleichbarer Wohnungen.

[9] Stadt Jena: Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 06.05.2026 (Beschl.-Nr. 26/0877-BV).
[10] Die Miete wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner und die m²-Miete höher ist, solange die Gesamtsumme nicht überschritten wird.

1.3.5 KAUFPREISE

Die nachfolgenden Abschnitte zu Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken, kleinteiliger Bebauung und zum mehrgeschossigen Wohnungsbau basieren auf den Online-Grundstücksmarktinformationen und Wertermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte[11] sowie auf den Markteinschätzungen des Online-Preisspiegels der Landesbausparkassen.[12]

Preiswertes Bauen ist in Jena immer noch eine Frage des Grundstücks, denn Jenaer Grundstücksmarkt gehört mit zu den teuersten Märkten in Ostdeutschland. Das hohe Preisniveau insbesondere von Grundstücken für eine kleinteilige Bebauung ist zum einen Ausdruck hoher Standortattraktivität, zum anderen aber auch Ergebnis topographisch bedingter hoher Erschließungskosten sowie einer spezifischen Anbieterstruktur.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Jena durch unterschiedliche Entwicklungen gekennzeichnet. Sowohl bei den Grundstücken als auch bei den Immobilien wurden in Jena bereits seit 2012 rückläufige Verkaufszahlen verzeichnet, in den Umlandkreisen setzte der Rückgang erst zwei Jahre später ein. 2017 wurde sowohl in Jena mit 613 Verkäufen als auch im Saale-Holzland-Kreis mit 1.284 Kauffällen insgesamt ein Tiefpunkt erreicht. Danach stiegen die Verkaufszahlen in Jena insbesondere 2018 (760) und 2020 (811) wieder etwas an, seitdem waren sie aber stark rückläufig bis sie 2023 mit 524 Kaufverträgen auf einen neuen Tiefstand gefallen sind. Im Saale-Holzland-Kreis erreichten die Verkaufszahlen bereits 2018 mit 1.451 Verträgen den Höhepunkt, um danach wieder auf 1.221 Kaufverträge (2023) zurückzugehen. In den letzten zwei Jahren zeichnet sich in Jena ein deutlicher Anstieg auf 800 Kaufverträge (2025) ab, während im Saale-Holzland-Kreis mit 1.243 Verkäufen (2024) die Zahlen nur leicht angestiegen sind.

Die aktuelle Wirtschaftssituation mit Anstieg der Energiepreise und damit der Inflation sowie der Zinsen wird die Nachfrage der privaten Immobilienkäufer dämpfen, was sich zukünftig auf die Preisentwicklung auswirken dürfte. Bereits 2023 zeichnet sich ein Rückgang bzw. eine Stagnation der Preise in allen Teilsegmenten sowohl in Jena als auch im Saale-Holzland-Kreis ab.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Hinblick auf erschlossene Grundstücke ist zwischen individuellem Wohnungsbau beziehungsweise frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihen(end)häusern sowie dem Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern zu unterscheiden. Der Großteil der Kauffälle findet in Jena im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** statt.

Seit der Finanzkrise 2008/2009 stiegen sowohl in Thüringen als auch in Jena die Grundstückspreise an. Lagen 2015 die Grundstückspreise für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Jena im Durchschnitt noch bei 197 €/m², haben sie sich bis 2019 auf ca. 400 €/m² verdoppelt. In den Folgejahren konnte ein weiterer Preisanstieg der Baugrundstücke für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf 460 €/m² (2021 bzw. 2022) beobachtet werden. Die Preise scheinen jedoch 2022 ihren Höhepunkt erreicht zu haben, 2023 zeichnet sich sowohl in Thüringen insgesamt als auch in Jena ein leichter Rückgang ab. Aktuell liegen die Preise von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in Jena im Durchschnitt wieder bei 400 €/m².

In Jena sind die Grundstückspreise mit Abstand die höchsten unter den Thüringer Städten. An nächster Stelle folgen Erfurt mit 310 €/m², Weimar mit 225 €/m², Arnstadt mit 170 €/m², Eisenach und Go-

[11] https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen; Bis 2020 wurden Grundstücksmarktberichte in Form eines PDF-Berichtes alle 2 Jahre aktualisiert. Aktuell stehen Daten online zur Zusammenstellung und zum Download bereit.

[12] https://www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de/inhalt/preisspiegel/

tha mit 140 €/m², Gera mit115 €/m², in den übrigen Städten liegen die Preise bei ca. 100 €/m² und in kleineren Gemeinden noch deutlich darunter.

Zum Vergleich sind die Grundstückspreise im Saale-Holzland-Kreis noch bis 2014 annähernd auf einem konstanten Niveau um die 50 €/m² geblieben. 2015 stieg der Durchschnitt allerdings auf 80 €/m² an, was vor allem auf eine Zunahme teurerer Grundstücke bis 200 €/m² im näheren Einzugsbereich der Stadt zurückzuführen ist. Die Folgejahre haben diesen Preisanstieg weitgehend bestätigt, 2019 lagen die Kaufpreise im Durchschnitt bei 90 €/m², um sich bis 2022 auf 140 €/m² zu erhöhen. Seitdem stagnieren die Grundstückspreise bei 135-140 €/m².

Die Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus und Mehrfamilienhäusern** liegt deutlich niedriger und ergab in den letzten Jahren ca. 5 bis 15 Fälle pro Jahr. Getätigt werden hierbei hohe und in den letzten Jahren stetig wachsende Investitionssummen. Aufgrund der geringen Zahl der Verträge sind die Verkaufspreise durch sehr starke Schwankungen geprägt und somit nur bedingt aussagefähig. 2022 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 500 €/m².

KLEINTEILIGE BEBAUUNG

Knapp die Hälfte aller Angebote bebauter Grundstücke ist individueller Wohnungsbau und die Verteilung änderte sich im Verlauf der letzten Jahre kaum. In den kreisfreien Städten kosten erwartungsgemäß freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser am meisten, wobei auch hier in Jena mit durchschnittlich 630.000 € die höchsten Preise erzielt werden (2022). Die Anzahl der Kauffälle bleibt – trotz Schwankungen in den einzelnen sechs Jahren – ungefähr zwischen 90 und 120 Verkäufen jährlich, die Angebote bestehen in allen zentralen und randstädtischen Wohnlagen sowohl in Neubaugebieten als auch in Baulücken im Bestand. 2022 haben die Preise im Durchschnitt um rd. 20 % angezogen, was auf mehrere Transaktionen im obersten Preissegment zurückzuführen war. Allerdings machte sich eine gewisse Steigerung in allen Wohnlagen bemerkbar. Hierunter sind jedoch vor allem die Kaufpreise der Gebäude mit dem Baujahr ab 1991 (ohne Neubau) stark angestiegen.

Seit 2023 sind die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Jena wieder im Durchschnitt auf 560.000 € zurückgegangen, wobei die Preisspanne insgesamt kleiner geworden ist, ohne Einbezug der Ausreißerwerte im obersten Preissegment.

Im Saale-Holzland-Kreis nahmen die Preise ebenfalls zu, frei stehende Eigenheime kosten jedoch nur halb so viel wie in Jena und bilden ein Konkurrenzangebot. Auch im Saale-Holzland-Kreis haben die Preise 2022 mit 245.000 € im Durchschnitt ihren Höhepunkt erreicht und aktuell kann ein Rückgang auf das Niveau von 175.000 € beobachtet werden.

Auf dem **Bestandsmarkt** führt die vergleichsweise starke Nachfrage bei begrenztem Angebot dazu, dass diese Objekte teilweise gar nicht bei den Immobilienanbietern erscheinen beziehungsweise dort nur eine kurze Verweildauer haben. Aktuell dominieren vor allem Wiederverkäufe aus den Jahren bis 1950 sowie der 1990er-Jahre. Diese Häuser weisen in der Regel eine gute Bausubstanz und Ausstattung auf und befinden sich in gewachsenen Siedlungslagen. Preislich übersteigen die jüngeren frei stehenden und gebrauchten Eigenheime mit 890.000 € die älteren deutlich (Durchschnitt 500.000 €). Neubau kommt derzeit gar nicht auf den Markt. Etwas weniger als frei stehende Häuser werden Doppelhaushälften nachgefragt, wobei hier die Preise mit durchschnittlich 340.000 € etwas niedriger liegen. Die Preisspanne liegt derzeit bei frei stehenden Eigenheimen (370.000 bis 700.000 €) deutlich höher als bei den Doppelhaushälften (250.000 bis 470.000 €).

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSBAU

Wurde das Teilsegment der Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren vom sanierten Altbau dominiert, geht mit dem vorangeschrittenen Sanierungsprozess das Angebot an Altbauwohnungen für Kapitalanleger etwas zurück. Die relativ hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre im mehrgeschossigen Wohnungsbau führte dazu, dass nicht nur im Mietwohnungssegment, sondern auch im Eigentumssegment viele Neubauwohnungen dem Markt zugeführt wurden.

Wie bereits bei den Mietpreisen deutlich wurde, liegt aktuell der Schwerpunkt der Neubautätigkeit in Jena im höherpreisigen Segment. Dies macht sich auch bei den Eigentumswohnungen bemerkbar: Die Neubaupreise lagen 2025 mit 5.800 €/m² im Durchschnitt ungefähr 3.000 €/m² über den Durchschnittspreisen des Zeitraums 2013 bis 2017.

Die Nachfrage nach saniertem Altbau hat sich in den letzten Jahren etwas stabilisiert und die Wohnungen wurden 2025 für durchschnittlich rd. 2.800 €/m² gekauft, die Spanne reicht von 1.900 €/m² bis 3.600 €/m² und ist somit gegenüber 2019 im unteren Bereich enger geworden, während der Maximalwert mehr oder weniger gleich geblieben ist. Die Verkaufspreise für Altbau liegen weiterhin deutlich unter den Neubaupreisen. Bei den Wiederverkäufen kommen außerdem auch Wohnungen aus den 1990er-Jahren auf den Markt, die Preise liegen bei durchschnittlich 3.200 €/m². Aufgrund der im Schnitt kleineren Wohnungen wirkt sich der etwas höhere Preis bei der Nachfrage im geringen Maße aus.

1.4 ARBEITSMARKT

Die Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist in hohem Maße von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region sowie von den Strukturen und Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt abhängig. Darum ist es Ziel dieses Kapitels, die regionale Bedeutung und Attraktivität Jenas als Arbeitsort herauszustellen. Dafür sind eine Analyse der arbeitsmarktrelevanten Indikatoren sowie eine vergleichende regionale Betrachtung unerlässlich.

1.4.1 BESCHÄFTIGTE UND ARBEITSLOSE

Als wichtige Indikatoren der Arbeitsmarktentwicklung können die **Arbeitslosenzahl** und die Arbeitslosenquote herangezogen werden. Diese sind allerdings stets vor dem Hintergrund der Entwicklung der Beschäftigten bzw. Erwerbstätigen insgesamt zu bewerten. In den vergangenen 20 Jahren hat sich die Arbeitslosenquote in Jena um fast zwei Drittel reduziert. Lag sie im Jahr 2003 noch bei 13,4 %, so waren im Dezember 2019 in Jena nur noch 4,8 % oder 2.704 zivile Erwerbspersonen arbeitslos. 2020 gab es einen Anstieg der Arbeitslosenquote auf 5,7 %, der seine Ursache vor allem in der coronabedingten Wirtschaftskrise haben dürfte. Seitdem sind Schwankungen zu beobachten. Aktuell (April 2026) sind 6,5 % bzw. 3.744 zivile Erwerbspersonen in Jena arbeitslos.[1]

Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2025 war in Jena mit 6,1 % etwas niedriger als die Quoten der Thüringer Städte Erfurt (6,3 %) und Weimar (6,3 %), die in den vergangenen Jahren einen deutlichen Rückgang verzeichneten und sich dem Jenaer Niveau immer mehr angenähert haben. 2020 war bei allen drei ein Anstieg zu beobachten, auch der Rückgang 2021-2022 hat sie alle gleichermaßen betroffen. Seitdem stiegen die Arbeitslosenquoten in der Thüringer Städtekette wieder leicht an. In den Umlandkreisen hat die Arbeitslosigkeit noch stärker abgenommen und liegt im Jahresdurchschnitt 2025 unter dem Jenaer Niveau (Saale-Holzland-Kreis: 5,0 %; Weimarer Land: 4,7 %). Dieses regionale Bild zeigt sich auch, wenn man bei den absoluten Arbeitslosenzahlen einen Index bildet und die Werte für das Jahr 2005 gleich 100 setzt. Für Jena hat sich der Wert bis 2024 halbiert (49,9), in den anderen Regionen ist er noch stärker zurückgegangen (▸siehe Abb. 1).

ERGEBNIS

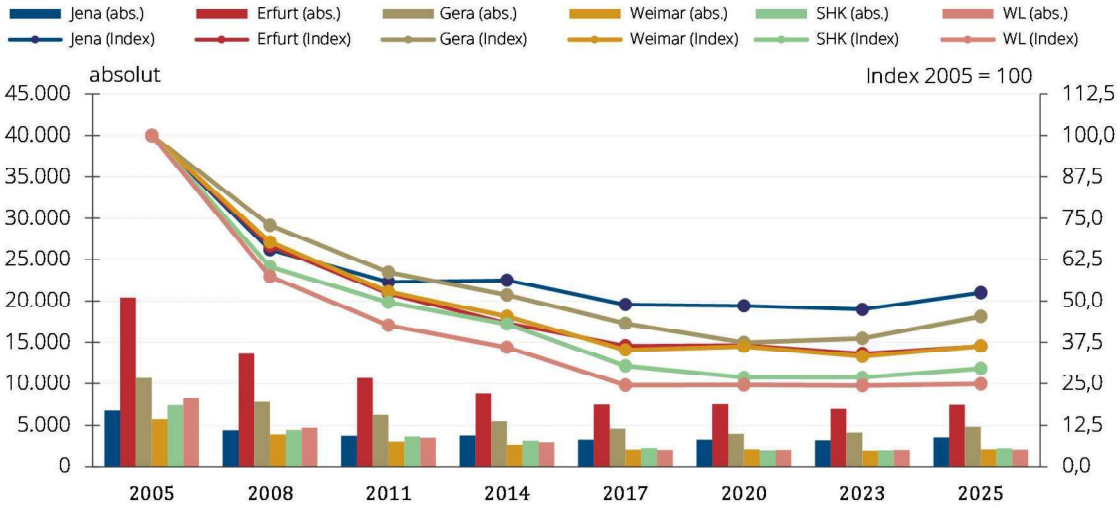
GUTE, ABER STAGNIERENDE ARBEITSMARKTSITUATION,

Der Thüringer Arbeitsmarkt zeigte in den vergangenen Jahren Konsolidierungstendenzen, wobei insbesondere die Thüringer Städtekette einen Anstieg der Beschäftigten bei gleichzeitigem Rückgang der Arbeitslosen verzeichnen konnte. Jena weist unter den Städten immer noch die geringste Arbeitslosenquote auf, allerdings hat sich das Arbeitslosenniveau der Thüringer Städte in den letzten Jahren immer mehr angeglichen. Aktuell lässt sich eine Stagnation auf dem Thüringer Arbeitsmarkt beobachten.

Die Thüringer Städte haben eine voneinander abweichende Beschäftigungsstruktur. Jena nimmt mit dem höheren Anteil des produzierenden Gewerbes und der Hochschulen eine besondere Stellung ein. Entsprechend sind Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich unterrepräsentiert. Zusammen mit den Jenaer Umlandkreisen, die einen stärkeren Schwerpunkt im Industriesektor und in der Land- und Forstwirtschaft haben, ergibt sich in dieser Region eine komplementäre Wirtschaftsstruktur. Dies verdeutlichen auch die starken Pendlerverflechtungen Jenas sowohl mit dem direkten Umland als auch mit der Thüringer Städtekette. In den letzten Jahren haben sich die Vernetzung und der Austausch innerhalb der Thüringer Städtekette noch weiter intensiviert. Zugleich hat Jena nach wie vor eine wichtige Bedeutung als Arbeitsort für die umliegenden Gemeinden.

[1] Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslose und Arbeitslosenquoten - Deutschland, Länder, Kreise und Gemeinden. Stand April 2026.

ABB. 1 ZAHL DER ARBEITSLOSEN (JAHRESDURCHSCHNITTSWERTE) UND VERÄNDERUNG SEIT 2005[2]



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

In den letzten 20 Jahren stieg die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** in Jena kontinuierlich an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Zahl den Arbeitsmarkt in Jena nicht vollständig abbildet, da sie die Selbstständigen und die Beamten, die in Jena wegen der Hochschul- und Forschungseinrichtungen vergleichsweise stark vertreten sind, nicht einbezieht. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Jena stellen 80 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort dar, das heißt: Die Selbstständigen und die Beamten machen ca. ein Fünftel aller Erwerbstätigen, die in Jena arbeiten, aus.

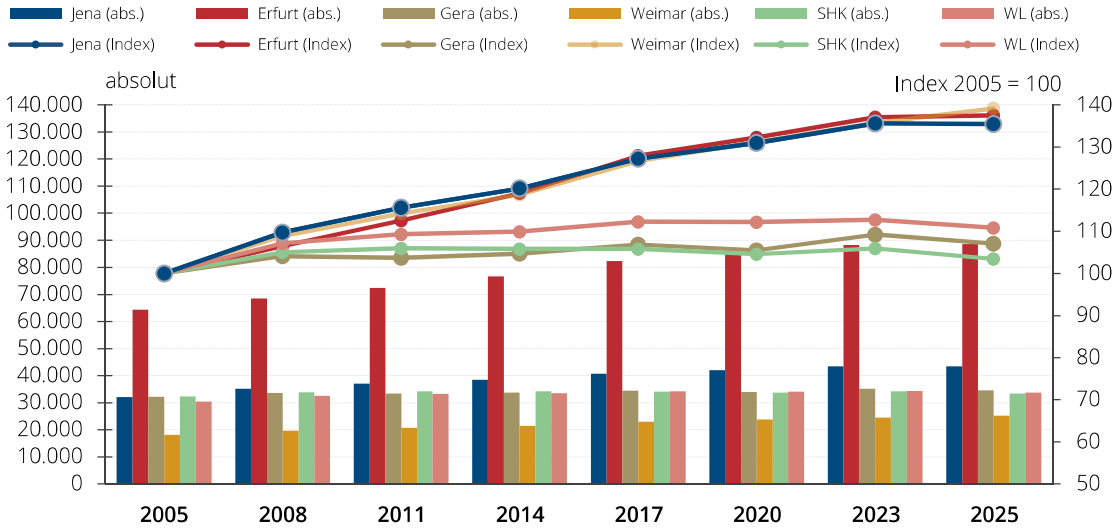
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten mit Wohnort** in Jena betrug im Juni 2025 rd. 43.447 Personen, was einen leichten Rückgang gegenüber dem Höchststand im Jahr 2023 (rd. 43.490) bedeutet. Die Zahl der Beschäftigten hatte in Jena – wie auch in den Umlandkreisen und den kreisfreien Städten Weimar und Erfurt – 2005 ihren Tiefpunkt erreicht. Zwischen 2005 und 2019 stieg sie in Jena von rd. 32.070 auf 42.330 um ungefähr ein Drittel an. 2020 war pandemiebedingt sowohl in der Thüringer Städtekette als auch in den Umlandkreisen ein Rückgang festzustellen, danach stiegen die Zahlen bis 2023 kontinuierlich an.

Betrachtet man die Indexentwicklung seit 2005 (▸siehe Abbildung 2), war der Anstieg bis 2023 in Jena mit + 35,6 % ähnlich wie in Weimar (+ 35,7 %) oder Erfurt (+ 37,0 %). Der Index für die Veränderung der Beschäftigung liegt in diesen drei Städten zumindest seit 2015 fast exakt auf der gleichen Linie. Davor war Jena ein eindeutiger Vorreiter und Erfurt lag etwas hinterher. Nun hat aber Erfurt Jena leicht überholt, da Jena 2024 einen Rückgang der Beschäftigtenzahl zu verzeichnen hatte, während sie in Erfurt in etwa konstant geblieben und in Weimar sogar leicht angestiegen ist. Die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den Thüringer Städten zwischen 2005 und 2023 fiel deutlich stärker aus als in den Umlandkreisen Weimarer Land (+ 12,8 %) oder Saale-Holzland-Kreis (+ 6,0 %) bzw. in Gera (+ 9,2 %). Auch dort sind die Zahlen 2025 rückläufig.

Die Zahl der **Erwerbstätigen am Arbeitsort** ist in Jena bis 2019 auf 73.100 angestiegen und in den Folgejahren mehr oder weniger konstant geblieben. 2022 stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jena um 2.100 (+ 2,9 %) und 2023 um weitere 1.100 (+ 1,5 %) auf 76.300 an und blieb dann 2024 stabil (▸siehe Abbildung 3). In Erfurt und

2 Mit dem Monitoring 2014 wurde eine Aktualisierung der Arbeitslosenzahlen zurück bis 2007 durchgeführt, da die Bundesagentur für Arbeit im Juli 2014 eine Revision und Korrektur der Daten vorgenommen hatte.

ABB. 2 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT[3]



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Weimar stieg die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort seit 2018 ebenfalls leicht an, während sie in den Umlandkreisen stärkeren Schwankungen unterlag.

Betrachtet man die Struktur der Erwerbstätigen nach Wirtschaftszweigen (▸siehe Abbildung 3), wird deutlich, dass in den Umlandkreisen ein nennenswerter Teil der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe sowie in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt ist, während in den kreisfreien Städten die Beschäftigten im Dienstleistungsbereich weit überwiegen. Jedoch hat Jena unter den kreisfreien Städten den höchsten Anteil an Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe. Zugleich sind in Jena weniger Erwerbstätige im Dienstleistungsbereich beschäftigt als in anderen Thüringer Städten. Dabei sind insbesondere Handel, Gastgewerbe und Verkehr unterrepräsentiert, während die öffentlichen und privaten Dienstleister den Anteil Erfurts aufgrund der Hochschulen sogar übersteigen.

Auch unter den übrigen Thüringer Städten gibt es leichte Unterschiede in der Struktur der Erwerbstätigen. So sind die Dienstleistungen in Weimar – kulturelles Zentrum und Sitz des Landesverwaltungsamtes – sowie in der Landeshauptstadt Erfurt stark vertreten, während in Jena vor allem die öffentlichen Dienstleistungen des Hochschul- und Forschungssektors hervortreten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftsbereichen in Jena von den übrigen Thüringer Städten deutlich abweicht, aber die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt in Jena in den letzten fünf Jahren mehr oder weniger den Tendenzen in der Region gleichen.

3 Mit dem Monitoring 2014 wurde rückwirkend eine Aktualisierung der Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2000 durchgeführt, da die Bundesagentur für Arbeit im Juli 2014 eine Revision und Korrektur der Daten vorgenommen hatte.

ABB. 3 ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2024

	Jena	Erfurt	Gera	Weimar	Saale-Holzland-Kreis	Weimarer Land
Land- und Forstwirtschaft	**0,0%**	**0,3%**	**0,2%**	**0,3%**	**3,5%**	**2,7%**
Produzierendes Gewerbe	**20,6%**	**11,4%**	**16,8%**	**12,4%**	**35,2%**	**31,8%**
ohne Baugewerbe	17,3%	7,0%	11,5%	8,3%	26,4%	20,0%
Baugewerbe	3,3%	4,3%	5,3%	3,7%	8,8%	11,8%
Dienstleistungsbereich	**79,6%**	**88,2%**	**83,0%**	**87,6%**	**61,3%**	**65,5%**
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	18,3%	26,3%	26,5%	20,1%	23,2%	22,7%
Finanzierung, Vermietung,Unternehmendienstleister	18,9%	21,8%	15,8%	19,0%	9,7%	10,0%
Öffentl. und private Dienstleister	42,3%	40,2%	40,7%	48,6%	28,4%	32,4%
Erwerbstätige absolut	**76.300**	**145.100**	**49.400**	**34.800**	**34.100**	**33.000**

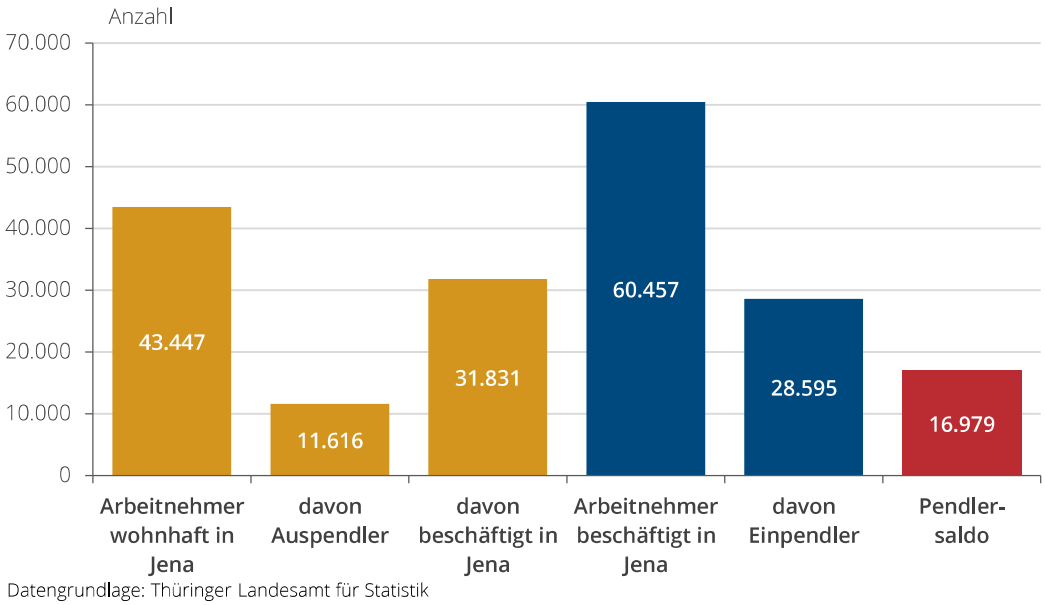
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen: Timourou

1.4.2 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Ein wichtiger Indikator für die Stadt-Umland-Beziehungen in den größeren Städten sind die Pendlerverflechtungen. So gab es im Juni 2025 insgesamt rd. 60.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Jena, darunter rd. 28.600 **Einpendler** (▸siehe Abbildung 4). Umgekehrt wurden unter den rd. 43.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort in Jena rd. 11.600 **Auspendler** erfasst.

Dadurch weist Jena einen Einpendlerüberschuss von rd. 17.000 Personen auf. Dieser hat sich seit 2005 (rd. 8.600 Personen) um 97 % (+ 8.400 Personen) fast verdoppelt, was auf eine deutliche Zunahme der Einpendler zurückzuführen ist. So ist zwischen 2005 und 2024 die Zahl der Einpendler nach Jena um rd. 11.050 (+ 63 %) angestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Auspendler lediglich um rd. 2.700 (+ 30 %) zu.

ABB. 4 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM WOHN- UND ARBEITSORT 2025



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Der Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in Jena zwischen 2005 und 2025 von 43 % auf 47 % leicht erhöht. Er liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Erfurt (46 %), Gera (43 %) oder Weimar (49 %). Zugleich ist der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Jena (27 %) und Erfurt (29 %) vergleichsweise niedrig, während in Gera 37 % und in Weimar 48 % der Beschäftigten zur Arbeit auspendeln. Insgesamt wird damit die Bedeutung Jenas als regionaler Arbeitsort deutlich.

EINPENDLER

Der Einzugsbereich der einpendelnden Beschäftigten in Jena ist stark regional geprägt: Ungefähr die Hälfte pendelt aus dem direkten Umland, drei Viertel davon allein aus dem Saale-Holzland-Kreis. Dies deutet auf eine hohe Bedeutung sowie Konkurrenz der Umlandkreise als Wohnort für Jenaer Beschäftigte. Weitere ca. 16 % kommen aus dem fernen Umland, wobei der Anteil mit der räumlichen Entfernung abnimmt. Außerdem sind die Pendlerverflechtungen unter den Thüringer Städten vergleichsweise hoch, insgesamt kommen 16 % der Einpendler aus Erfurt, Weimar und Gera.
Dies hängt unter anderem mit den geringen Entfernungen und den guten Verkehrsverbindungen zwischen den Städten der Thüringer Städtekette zusammen. 12 % der Einpendler kommen aus dem übrigen Ostdeutschland, vor allem aus dem nahen Sachsen-Anhalt und dem westlichen Sachsen.

Seit 2005 hat sich die Zahl der Einpendler aus allen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten Thüringens erhöht, insgesamt stieg die Zahl der Thüringer Einpendler um 48 % an. Insbesondere die Einpendlerströme aus den Thüringer Städten haben sich mehr als verdoppelt (+ 2.480). Hingegen stiegen die Einpendlerverflechtungen mit dem direkten Umland relativ gesehen am geringsten (+ 34 %), auch wenn absolut rd. 3.550 Personen mehr aus dem Umland nach Jena pendeln als noch 2005. Aus dem fernen Umland kommen ca. 1.450 (+ 47 %) mehr als noch 2005. Absolut gesehen haben sich auch die Einpendlerströme aus Ostdeutschland verdoppelt (+ 1.990 Personen) sowie aus Westdeutschland um 154 % (+ 1.180 Personen) erhöht.

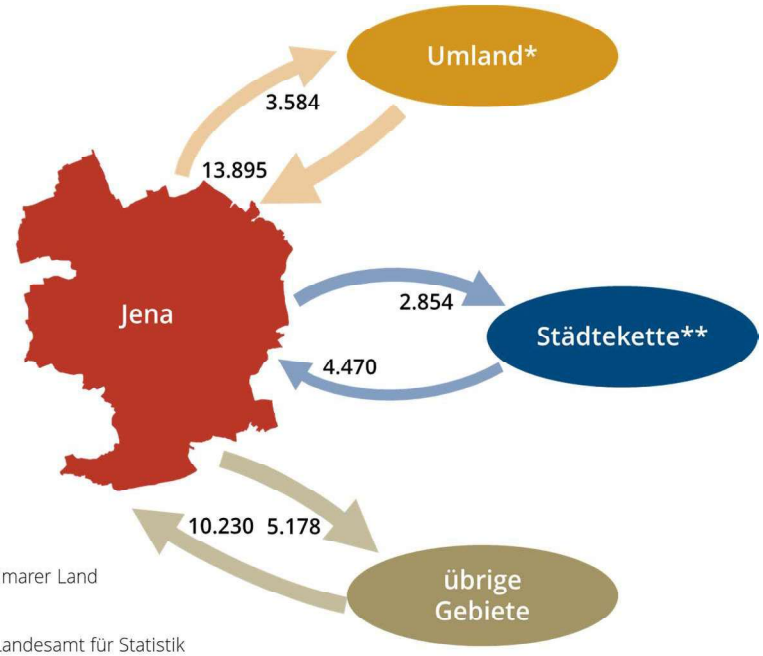
ABB. 5 EINZUGSBEREICH DER JENAER EINPENDLER

	Einpendler 2005		Einpendler 2025		Veränderung 2005-2025	
Wohnort	**absolut**	**in %**	**absolut**	**in %**	**absolut**	**in %**
Saale-Holzland-Kreis	8.177	45,7	10.062	35,2	1.885	23,1
Weimarer Land	2.165	12,1	3.833	13,4	1.668	77,0
Saalfeld-Rudolstadt	855	4,8	1.119	3,9	264	30,9
Saale-Orla-Kreis	626	3,5	1.107	3,9	481	76,8
Greiz	473	2,6	797	2,8	324	68,5
Stadt Weimar	737	4,1	1.948	6,8	1.211	164,3
Stadt Gera	673	3,8	1.111	3,9	438	65,1
Stadt Erfurt	585	3,3	1.411	4,9	826	141,2
Thüringen insgesamt	**15.537**	**86,9**	**22.954**	**80,3**	**7.417**	**47,7**
übriges Ostdeutschland	**1.569**	**8,8**	**3.558**	**12,4**	**1.989**	**126,8**
Westdeutschland	**766**	**4,3**	**1.944**	**6,8**	**1.178**	**153,8**
Einpendler insgesamt	**17.886**	**100,0**	**28.595**	**100,0**	**10.709**	**59,9**

Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik

Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABB. 6 Pendlerverflechtungen 2025



* Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land
** Erfurt, Gera, Weimar

Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

AUSPENDLER

Betrachtet man die Struktur und die Entwicklung der Auspendlerzahlen aus Jena im Jahr 2025, werden folgende Aspekte deutlich:

- 31 % der Auspendler arbeiten im direkten Umland, das heißt in den Kreisen Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land. Dies dürfte mit dem oben dargestellten höheren Anteil an produzierendem Gewerbe zusammenhängen.
- Ein weiteres Viertel pendelt in die Städte der Thüringer Städtekette, die Hälfte von ihnen nach Erfurt. Dies verdeutlicht die engen Verflechtungen innerhalb der Städtekette.
- Mit 20 % arbeitet ein vergleichsweiser hoher Anteil der Auspendler in den westdeutschen Bundesländern, von diesen fast ein Drittel allein im angrenzenden Bayern. Dies hängt mit den bisherigen Grundproblemen des ostdeutschen Arbeitsmarktes eng zusammen.
- Weitere 14 % pendeln in die übrigen ostdeutschen Bundesländer (v. a. Sachsen) und ungefähr jeder Zehnte in das ferne Umland.

Die Auspendlerströme haben seit 2005 um 2.680 Personen (+ 30 %) zugenommen. Dabei erhöhten sich relativ gesehen vor allem die Auspendlerverflechtungen nach Westdeutschland um 50 % (+ 770 Personen). Absolut nahmen jedoch die Auspendlerströme in das direkte Umland (+ 850 Personen) am meisten zu, dies sind 31 % mehr als noch 2005. 30 % (+ 360) mehr pendeln in die ostdeutschen Bundesländer und 21 % (+ 170) mehr in das ferne Umland. Die Auspendlerverflechtungen mit den Thüringer Städten haben sich um 18 % (+ 430) erhöht. Trotzdem pendeln aus den Thüringer Städten mehr nach Jena ein als aus (▸siehe Abbildung 6).

1.5 EINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Arbeitsmarktsituation in Jena und in der Region haben direkte Auswirkungen auf das Einkommensniveau sowie die Wohnsituation der Jenaer Haushalte. Es liegen jedoch auf lokaler Ebene grundsätzlich recht wenige valide Daten aus unterschiedlichen Quellen insbesondere zur Wohnkaufkraft und Mietbelastung vor. Wichtigste Quellen sind daher nach wie vor die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen von 2011, 2017 und 2022 der Stadt Jena.

1.5.1 EINKOMMENSSTRUKTUR

Ein wichtiger Indikator für die ökonomische Situation der Haushalte ist das **Haushaltsnettoeinkommen.** Dazu liegen zum einen die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen der Stadt Jena und zum anderen die jährlichen Auswertungen des Mikrozensus des Thüringer Landesamtes für Statistik sowie des Statistischen Bundesamtes vor. Zu weiteren Indikatoren, die das Lebensniveau abbilden, gehören das verfügbare Einkommen privater Haushalte sowie der darauf basierende Kaufkraftindex.

Der **Kaufkraftindex** 2026 liegt – gemessen am Bundesdurchschnitt gleich 100 – in Jena nach Angaben der Marktforschungsinstitute bei 93,9 und damit nach Suhl (94,0) an zweiter Stelle, noch vor Erfurt (92,5), Gera (88,3) und Weimar (91,0).[1] Ohne den hohen Anteil Studierender mit geringer Kaufkraft läge der Wert in Jena vermutlich höher.

VERSORGUNG DER EINKOMMENSSCHWÄCHEREN HAUSHALTE BLEIBT ZENTRALES THEMA

Die Stadt Jena zeigt im Thüringer Vergleich ein relativ hohes Einkommensniveau, gleichzeitig aber eine stärker polarisierte Einkommensstruktur. Die Einkommensverteilung in Jena entspricht in etwa derjenigen vergleichbarer ostdeutscher Großstädte. Allerdings ist wegen der hohen Studierendenzahl der Anteil einkommensschwacher Haushalte etwas höher und damit das durchschnittliche Einkommen etwas niedriger. Räumlich betrachtet sind die Anteile mit den niedrigsten Einkommen in Lobeda und Winzerla am höchsten. Die einkommensstärksten Haushalte sind in den Ortschaften und West/Zentrum vertreten.

Die Bewohnerbefragung 2022 verdeutlicht, dass in den Jahren seit 2011 die Einkommen in Jena deutlich gestiegen sind und die durchschnittliche Mietbelastungsquote deswegen bei 23 % geblieben ist. Gleichzeitig weisen die Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft Mietbelastungen von 34 % auf. Dies trifft insbesondere auf junge Singles (darunter auch Studierende), Alleinerziehende und alleinstehende Senioren zu. Diese Haushaltsgruppen bilden auch den überwiegenden Teil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die Wohnraumversorgung der Bedarfsgemeinschaften ist durch die Regelungen der Kosten der Unterkunft gesichert, da mit Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten meist auch die eventuellen Mietpreissteigerungen übernommen werden. Wesentlich empfindlicher gegenüber den Marktentwicklungen sind jedoch die Einkommensschwächeren ohne Leistungsanspruch. Somit bleibt die Versorgung der einkommensschwächeren Haushalte nach wie vor ein wichtiges Thema auf dem Jenaer Wohnungsmarkt, da ihre bereits hohe Wohnkostenbelastung kaum noch weitere Preissteigerungen zulässt.

ERGEBNIS

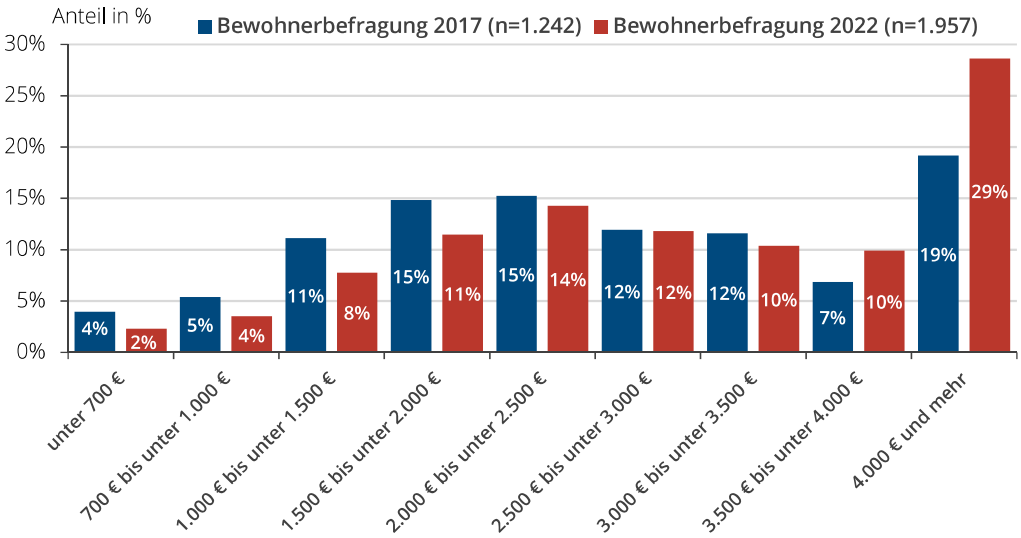
[1] Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2026. Kaufkraft 2026 in Deutschland. Stadt- und Landkreise (Deutschland = 100).

Ein weiterer Indikator ist das **verfügbare Einkommen privater Haushalte** je Einwohner, das im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) ermittelt wird. Laut Destatis lag das verfügbare Einkommen in Jena 2023 mit 25.960 € je Einwohner knapp über dem Thüringer Durchschnitt (25.736 €). Die Unterschiede zwischen den Thüringer Städten (Erfurt: 25.276 €, Gera: 24.576 €) waren jedoch relativ gering. Thüringen selbst liegt, ähnlich wie die anderen ostdeutschen Bundesländer, deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 28.452 €.[2]

Mit den Ergebnissen des **Mikrozensus**, denen eine 1%ige Befragungsstichprobe zugrunde liegt, kann auch der Anteil einkommensschwächerer Haushalte abgebildet werden. Demnach standen in Jena 2025[3] 20 % der Haushalte weniger als 1.500 € im Monat zur Verfügung (2019: rd. 35 %). Zum Vergleich lag der Anteil in den kreisfreien Städten bei 21 % und in Thüringen insgesamt nur bei 18 %. Der Jenaer Wert dürfte vor allem auf die große Zahl einkommensschwacher Studierender zurückzuführen sein. Gleichzeitig verfügen in Jena 46 % über ein Haushaltsnettoeinkommen von über 3.000 € (2019: 33 % über 2.600 €). Insgesamt ergibt sich damit für Jena eine im Thüringer Vergleich etwas größere Polarisierung der Einkommensverteilung.

Laut den Ergebnissen der 2022 durchgeführten **Bewohnerbefragung** stehen 14 % der Haushalte in Jena monatlich weniger als 1.500 € netto zur Verfügung, weitere 11 % müssen mit 1.500 bis 2.000 € auskommen. 26 % der befragten Haushalte verfügen über 2.000 bis 3.000 € im Monat und über die Hälfte der Jenaer Haushalte haben ein monatliches Einkommen von 3.000 € und mehr. Bei 17 % der Haushalte übersteigt das Einkommen sogar 5.000 €/Monat.

ABB. 1 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2017 UND 2022 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017 und 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[2] S. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszwecke - Jahressumme - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte.
2024 fand in Deutschland eine europaweit harmonisierte, umfassende Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) statt. Die Berechnungen wurden grundlegend überarbeitet, die Ergebnisse zurück bis 1991 neu berechnet.

[3] S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen 2025 nach Kreisen. Ergebnis des Mikrozensus.

ABB. 2 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH HAUSHALTSGRÖSSE 2022

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
unter 1.000 €	17%	3%	3%	1%
1.000 € bis unter 1.500 €	21%	5%	4%	1%
1.500 € bis unter 2.000 €	26%	10%	5%	2%
2.000 € bis unter 3.000 €	25%	34%	21%	11%
3.000 € bis unter 4.000 €	8%	25%	24%	23%
4.000 € und mehr	4%	23%	44%	62%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

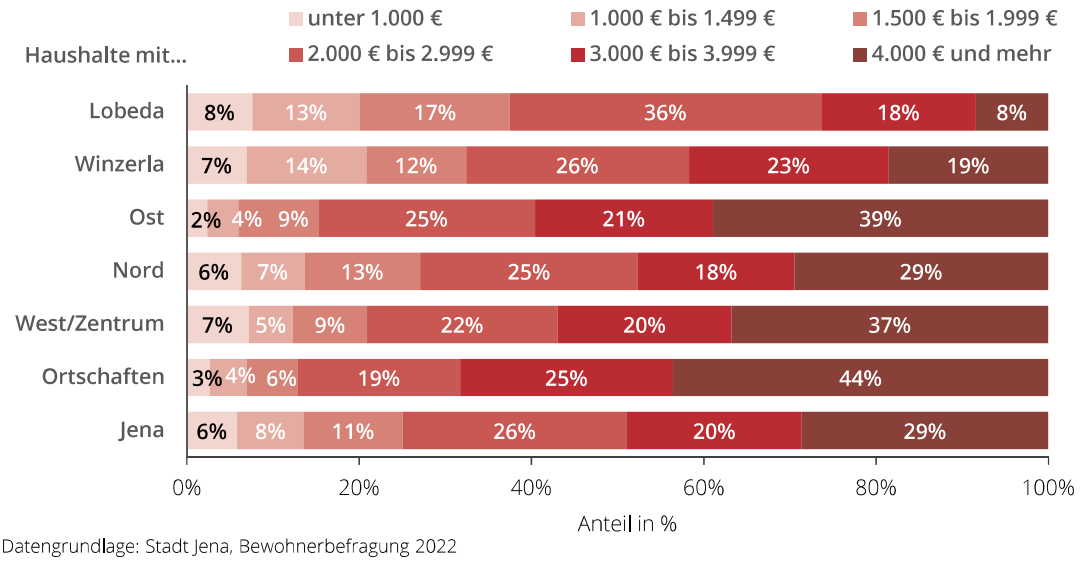
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Gegenüber der Befragung 2017 zeichnet sich ein deutlicher Anstieg der Haushaltsnettoeinkommen ab (▸siehe Abbildung. 1). So sind die Anteile in den niedrigen Einkommensklassen mit weniger als 2.000 € gesunken und alle anderen gestiegen, die Klasse mit mehr als 4.000 € hat sich sogar um 10 Prozentpunkte vergrößert. Dies kann als Ausdruck einer verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung, die auch bei den Haushalten angekommen ist, angesehen werden.

Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen hängt mit der Haushaltsgröße eng zusammen (▸siehe Abbildung. 2). So verfügen 38 % der 1-Personen-Haushalte über bis zu 1.500 €/Monat, bei den 2-Personen-Haushalten haben 18 % weniger als 2.000 € netto zur Verfügung. Allerdings sind auch unter den 4- und Mehrpersonenhaushalten in Jena viele einkommensschwächere Haushalte mit weniger als 3.000 € zu finden.

Die einkommensstärkeren Haushalte wohnen in Jena zum einen in den Ortschaften und zum anderen im Planungsraum West/Zentrum sowie in den östlichen Wohngebieten. In den Ortschaften und im Planungsraum Ost hängt dies auch eng mit dem hohen Anteil an Mehrpersonenhaushalten und einem höheren Anteil an Eigentümern zusammen. Der Anteil einkommensschwächerer Haushalte ist in den Planungsräumen Winzerla, Lobeda und mit Abstrichen Nord am höchsten. Unter den Niedrigeinkommensgruppen in West/Zentrum, Lobeda und Nord findet sich auch ein Teil der hier wohnenden Studierenden (▸siehe Kapitel C 1.2).

ABB. 3 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH PLANUNGSRÄUMEN 2022



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.5.2 WOHNKAUFKRAFT UND MIETBELASTUNG

ABB. 4 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖSSE* 2022

	Kaltmiete €	Kaltmiete €/m²	Gesamtmiete €	Gesamtmiete €/m²	Mietbelastung kalt	Mietbelastung gesamt
1 Person	406 €	7,61	531 €	9,91	26%	34%
2 Personen	516 €	7,33	681 €	9,71	21%	28%
3 Personen	660 €	8,34	848 €	10,78	24%	31%
4 und mehr Personen	822 €	8,52	1.073 €	11,19	24%	31%
gesamt	553 €	7,73	722 €	10,14	23%	30%

* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen.

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Nicht nur die Einkommen differieren nach der Haushaltsgröße, sondern natürlich auch die Wohnungsgrößen und die damit verbundene Miete. Das Verhältnis von Einkommen zur Miethöhe ist die Mietbelastungsquote. Da 1-Personen-Haushalte in der Regel kleinere Wohnungen haben als große Haushalte, ist die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 406 € deutlich niedriger als bei den Haushalten mit vier und mehr Personen (822 €) (▶siehe Abbildung 4). Bezogen auf den Quadratmeterpreis ergibt sich jedoch ein ähnliches Bild: Hier zahlen die 1- und 2-Personen-Haushalte mit 7,61 €/m² beziehungsweise 7,33 €/m² deutlich weniger als größere Haushalte. Betrachtet man die Gesamtmiete – also einschließlich Betriebs- und Heizkosten – so liegen diese im Durchschnitt 2,10 €/m² über den Kaltmieten. Die Mietbelastungsquote in Bezug auf die Kaltmieten beträgt im Durchschnitt aller Haushalte 23 % und bei den 1-Personen-Haushalten 26 %. Hinsichtlich der Gesamtmiete liegt bei letzteren die Mietbelastungsquote jedoch schon bei 34 %. Eine höhere Mietbelastungsquote im Einzelfall weisen insbesondere Studierende, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren auf. Bei Bedarfsgemeinschaften sind die Quoten unter Umständen rechnerisch sehr hoch, aber da die Miete – soweit angemessen – vollständig übernommen wird, spielt für diese Gruppe die Mietbelastungsquote keine Rolle.

DEFINITION WOHNKAUFKRAFT

Ein Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte ist die Wohnkaufkraft. Dieser Indikator wird als sogenanntes haushaltsgrößenspezifisches Äquivalenzeinkommen berechnet. Dieses berücksichtigt, wie viele Personen von dem Einkommen tatsächlich leben müssen. Darauf basierend werden – in Anlehnung an die OECD – mithilfe des Medians drei Klassen gebildet. Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten in zwei gleich große Hälften.

Für die Befragung 2022 wurde die Wohnkaufkraft wie folgt klassifiziert:

- die niedrige Wohnkaufkraft reicht bis zu 70 % des Medians (2.750 €), was einem Wert von unter 1.925 € entspricht;
- die mittlere Wohnkaufkraft reicht von 70 bis 150 % des Medians beziehungsweise von 1.925 bis unter 4.125 €;
- die hohe Wohnkaufkraft liegt bei mehr als 150 % des Medians oder 4.125 € und mehr.

METHODE

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht nur die absolute Höhe des Haushaltsnettoeinkommens entscheidend, sondern auch die Frage, wie viel davon für die Miete beziehungsweise den Kapitaldienst ausgegeben werden kann. Dies wird als Wohnkaufkraft bezeichnet (▸siehe Informationskasten auf Seite 4). Im Ergebnis der Befragung hatten 2022 25 % der Jenaer Haushalte eine niedrige Wohnkaufkraft, 46 % wiesen eine mittlere und 29 % eine hohe Wohnkaufkraft auf. Räumlich betrachtet ist der Anteil an Haushalten mit niedriger Wohnkaufkraft in den Ortschaften (13 %), Ost (15 %) und in West/Zentrum (21 %) am geringsten, während sie sich in Lobeda und Winzerla mit 38 % beziehungsweise 32 % stärker konzentrieren. Dort ist auch die Zahl der Transferleistungsbezieher am höchsten (▸siehe Kapitel C 1.3). Wie die Abbildung 5 zeigt, korrespondiert die Wohnkaufkraft mit der Miethöhe, das heißt, Haushalte mit niedriger Kaufkraft zahlen niedrigere Mieten als diejenigen mit mittlerer und höherer Kaufkraft, und dies nicht nur bezogen auf die Kaltmiete insgesamt, sondern auch auf die Quadratmetermiete. Allerdings zeigt sich auch, dass Mieter mit einer geringen Wohnkaufkraft aufgrund ihrer niedrigeren Einkommen die höchste Mietbelastung haben: Mit 34 % ist sie doppelt so hoch wie bei den Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft, bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm liegt die Mietbelastungsquote sogar bei 45 %.

Die Hans-Böckler-Stiftung hat 2021 eine Sonderauswertung des Mikrozensus realisiert, einschließlich der alle fünf Jahre durchgeführten Zusatzerhebung zur Wohnsituation, um so Einkommensstrukturen und Mietbelastungsquoten in 77 Großstädten abbilden zu können.[4] Dieser Untersuchung zufolge lag 2018 die Mietbelastungsquote bezogen auf die Bruttowarmmiete im Durchschnitt der Großstädte bei 30 %, wobei die Spanne von 25 % (Chemnitz) bis 35 % (Bremerhaven) reicht. Jena gehörte mit 27 % zu den zehn Städten mit den niedrigsten Belastungsquoten. Ähnliches gilt auch, wenn man nur die Gruppe der Haushalte betrachtet, die Mietbelastungsquoten von über 30 % aufweisen. Deren Anteil lag im Durchschnitt aller Großstädte bei 49 %, in Jena bei 41 % (Erfurt: 37 %). Insgesamt ergibt sich damit ein in etwa vergleichbares Bild wie in der Bewohnerbefragung 2022.

ABB. 5 MIETEN UND MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT* 2022

Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
niedrig	410 €	7,40	540 €	9,68	34%	45%
mittel	537 €	7,55	709 €	9,96	19%	25%
hoch	815 €	8,78	1.051 €	11,34	16%	21%
Gesamt	554 €	7,75	723 €	10,15	23%	30%

* Zur Ermittlung wurden die Gruppenmittelwerte der Einkommenskategorien herangezogen

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Ausführungen zu einkommensschwachen Haushalten, die sich in früheren Monitoring-Berichten hier im Kapitel 1.5.3 befanden, sind nun dem Kapitel C 1.3 zugeordnet.

[4] Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. 2021

1.6 KLEINRÄUMIGE ANALYSEN

Wie in Kapitel A 1.1 aufgezeigt, unterliegt auch Jena dem demographischen Wandel, gleichzeitig ändern sich die Sozialstrukturen in den einzelnen Planungsräumen. In den Diskussionen der AG Wohnungswirtschaft hat sich gezeigt, dass die Ergebnisse für die Planungsräume die tatsächlichen Entwicklungen in einzelnen Quartieren nur bedingt wiedergeben. Sinnvoll ist daher eine kleinräumigere Analyse. Diese wird im vorliegenden Kapitel vorgenommen und hat somit einen vertiefenden und ergänzenden Charakter zum Kapitel A 1.1.

Die Analysen finden dabei auf der neuen räumlichen Gliederungsebene der sogenannten BA-Gebiete statt. Dies sind Teilräume, für die die Bundesagentur für Arbeit Daten zur Verfügung stellt (▶siehe Kasten Information auf Seite 2).

ALTERUNG UND GENERATIONSWECHSEL

Ein wichtiger Faktor des demographischen Wandels ist die Alterung der Bevölkerung. Dies macht sich vor allem an der Zunahme der Zahl und des Anteils an Senioren fest. Dieser fast überall in Deutschland dominierende Trend ist auch in Jena feststellbar. Die Struktur – das heißt, die Seniorenanteile – wird in Abbildung 1 verdeutlicht. Der gesamtstädtische Durchschnitt der über 65-Jährigen lag in Jena 2025 bei 22,8 %. Deutlich darüber liegen die Gebiete Winzerla (90-1) und Lobeda (131-1) mit Seniorenanteilen über 30 %. Die meisten anderen Gebiete liegen im oder leicht über dem Durchschnitt. Markant ist, dass alle Gebiete im Planungsraum West/Zentrum und die angrenzenden Gebiete im Planungsraum Nord unter dem Durchschnitt liegen, teilweise ist der Anteil nicht einmal halb so hoch. Dies dürfte vorrangig auf den dort vorzufindenden hohen Anteil an Studierenden zurückzuführen sein.

Teilweise haben die überdurchschnittlichen Seniorenanteile aber auch etwas mit den im Gebiet befindlichen Pflegeeinrichtungen oder betreuten Wohnungsangeboten zu tun, dies wird besonders am Beispiel Nord (71/72-1) deutlich. In anderen Ortsteilen wie zum Beispiel Winzerla (90-1) sind die Seniorenanteile auch ohne Einrichtungen überdurchschnittlich hoch.

Interessant werden diese Befunde in Zusammenhang mit der Veränderung des Seniorenanteils im Zeitverlauf (▶siehe Abbildung 2). Auffällig ist, dass in dem Großteil der Gebiete – auch im Vergleich zu den Vorjahren – die Seniorenanzahl zwischen 2023 und 2025 nur noch leicht zugenommen hat und in einigen Gebieten stagniert oder gar leicht zurückgegangen ist. Vor allem in Nord 120-1 hat die Anzahl mit + 13,0 % am stärksten zugenommen, was deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von + 0,4 % liegt. Auch im ältesten Quartier von Winzerla 90-2 nimmt die Anzahl weiterhin mit + 6,7 % stark zu. In den Ortschaften (beide Teile) ist die Seniorenzunahme mit 4,7 % bzw. 5,8 % weiterhin überdurchschnittlich.

RÄUMLICH DIFFERENZIERTES BILD

Mit den BA-Gebieten wurde eine neue räumliche Ebene geschaffen, die ein differenzierteres Bild des demographischen Wandels und der sozialen Strukturen der Stadt Jena vermittelt, als dies auf Ebene der Planungsräume möglich ist. Die Ergebnisse widersprechen nicht den in Kapiteln A 1.1 getätigten Aussagen, aber sie ergänzen sie in sinnvoller Weise. So kann deutlicher aufgezeigt werden, wo die Schwerpunkte der Alterung und wo zukünftig ein Generationswechsel zu erwarten sind, woraus wichtige Schlüsse für die Wohnungsmarktentwicklung gezogen werden können. Auch wird deutlich, dass die Dynamik des Zuzugs die Teilräume sehr unterschiedlich betrifft und eindeutig Wanderungsgewinner und Wanderungsverlierer identifiziert werden können. Auch bei der Analyse der sozialen Merkmale kommt zwar der allgemein bekannte räumliche Schwerpunkt Lobeda wieder zum Vorschein, gleichzeitig werden aber darüber hinaus Quartiere in der übrigen Stadt als weitere Schwerpunkte deutlich. Das Gesamtbild wird damit vielfältiger und differenzierter.

ERGEBNIS

Dies ist auf den starken Zuzug von Familien in den 1990er-Jahren in die neuen Einfamilienhausgebiete zurückzuführen, deren Bewohner nun zunehmend in das Rentenalter vorrücken. In West/Zentrum 41-1 ist der Anstieg mit + 3,4 % etwas milder.

Gleichzeitig hat in einigen Gebieten, insbesondere Lobeda 61-1 und 62-2, Winzerla 90-1 und Nord 71/72-1 die Zahl der Senioren stark abgenommen. Der Vergleich der Abbildungen 1 und 2 verdeutlicht, dass in diesen Gebieten ein überdurchschnittlich hoher Seniorenanteil vorzufinden ist, der nun abnimmt. Dies lässt auf einen Generationswechsel schließen, das heißt, die älteren Senioren ziehen in eine Pflegeeinrichtung oder versterben und neue, jüngere Bewohner ziehen zu, und zwar mehr als in den Jahren zuvor.

Das Phänomen des Generationswechsels – und insbesondere des zukünftig zu erwartenden Wechsels – kann auch mit dem sogenannten Greying-Index abgebildet werden. Dieser Index differenziert noch einmal die Gruppe der Senioren in die jüngeren Senioren zwischen 65 und unter 80 Jahren und die älteren Senioren über 80 Jahre und setzt die beiden Gruppen ins Verhältnis zueinander. Ein niedriger Index wie zum Beispiel in den Ortschaften verweist auf einen hohen Anteil jüngerer Senioren, der Generationswechsel ist entsprechend erst langfristig zu erwarten. Je höher der Indexwert ist, desto eher tritt ein Generationswechsel ein. Die Werte über 100 sind auf das Vorhandensein von Senioreneinrichtungen zurückzuführen, in denen der Großteil der Bewohner in der Regel über 80 Jahre alt ist. Dies ist zum Beispiel in Nord 71/72-1 und Nord 43-1 zu beobachten. Da dies dauerhaft so bleiben wird, ist auch kein Generationswechsel zu erwarten. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass zur Interpretation des demographischen Wandels immer mehrere Faktoren zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen.

NEUE KLEINRÄUMIGE GLIEDERUNG

Kleinräumige Analysen sind interessant, aber in ihrer grafischen Darstellung nicht unproblematisch. Je kleiner die Gebiete werden, desto exakter werden zwar die räumlichen Unterschiede, aber desto kleiner werden auch die Zahlen und damit steigt die Bedeutung von Ausreißerwerten. Zugleich leidet die Lesbarkeit der Karten.

Die Analysen auf Ebene der Planungsräume sind aufschlussreich, in einigen Fällen sind diese aber jedoch zu heterogen, kleinräumige Unterschiede werden nicht sichtbar. Die Ebene der statistischen Bezirke ist teilweise sehr klein. Die Bundesagentur für Arbeit, die eine Reihe von sozialstatistischen Daten wie Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslose etc. aufbereitet, stellt hohe Ansprüche an den Datenschutz und damit an die erforderlichen Fallzahlen. Diese Anforderungen erfüllen die statistischen Bezirke teilweise nicht, weswegen sich die Statistikstelle der Stadt Jena und das Sozialamt zusammengesetzt und eine neue Ebene – die BA-Gebiete – geschaffen haben. Dazu wurden statistische Bezirke zusammengefasst, um die erforderlichen Fallzahlen zu erreichen, bei den großen Bezirken war hingegen eine Teilung möglich, um so eine bessere Differenzierung zu ermöglichen. Die BA-Gebiete wurden so geschnitten, dass sie einem Planungsraum zuzuordnen sind. Dies geht auch aus dem Namen der BA-Gebiete hervor: Der erste Teil des Namens entspricht dem Namen des Planungsraumes, der zweite Teil den Nummern der zugehörigen statistischen Bezirke. Das kleinste BA-Gebiet umfasste 2025 1.612 Einwohner (Lobeda 61-1) und das größte 7.230 Einwohner (Winzerla 90-2).

METHODE

ABB. 1 ANTEIL DER SENIOREN UND STANDORTE VON SENIORENEINRICHTUNGEN 2025



Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 2 ENTWICKLUNG DES SENIORENANTEILS UND DES GREYING-INDEX 2025



Entwicklung Senioren 2023 zu 2025

- unter -3 %
- -3 bis unter -1,5 %
- -1,5 bis unter 0 %
- 0 bis unter 1,5 %
- 1,5 % bis unter 3 %
- -3 bis unter 4,5 %
- 4,5 % und mehr

Greyingindex 2025

- bis unter 50
- 50 bis unter 100
- 100 und mehr

gesamstädtischer
Greyingindex 2025 = 61,53

städtischer Durchschnitt der
Entwicklung der Senioren = 0,4 %

Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Neben den Senioren verdeutlicht auch die Verteilung der mittleren Altersgruppen die besondere Spezifik von Jena. In der Abbildung 3 werden die Anteile der jeweiligen Altersgruppen und ihre Veränderung in den Jahren von 2023 zu 2025 für die einzelnen Gebiete ausgewiesen, jeweils gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Legende ist dabei wie folgt zu verstehen:

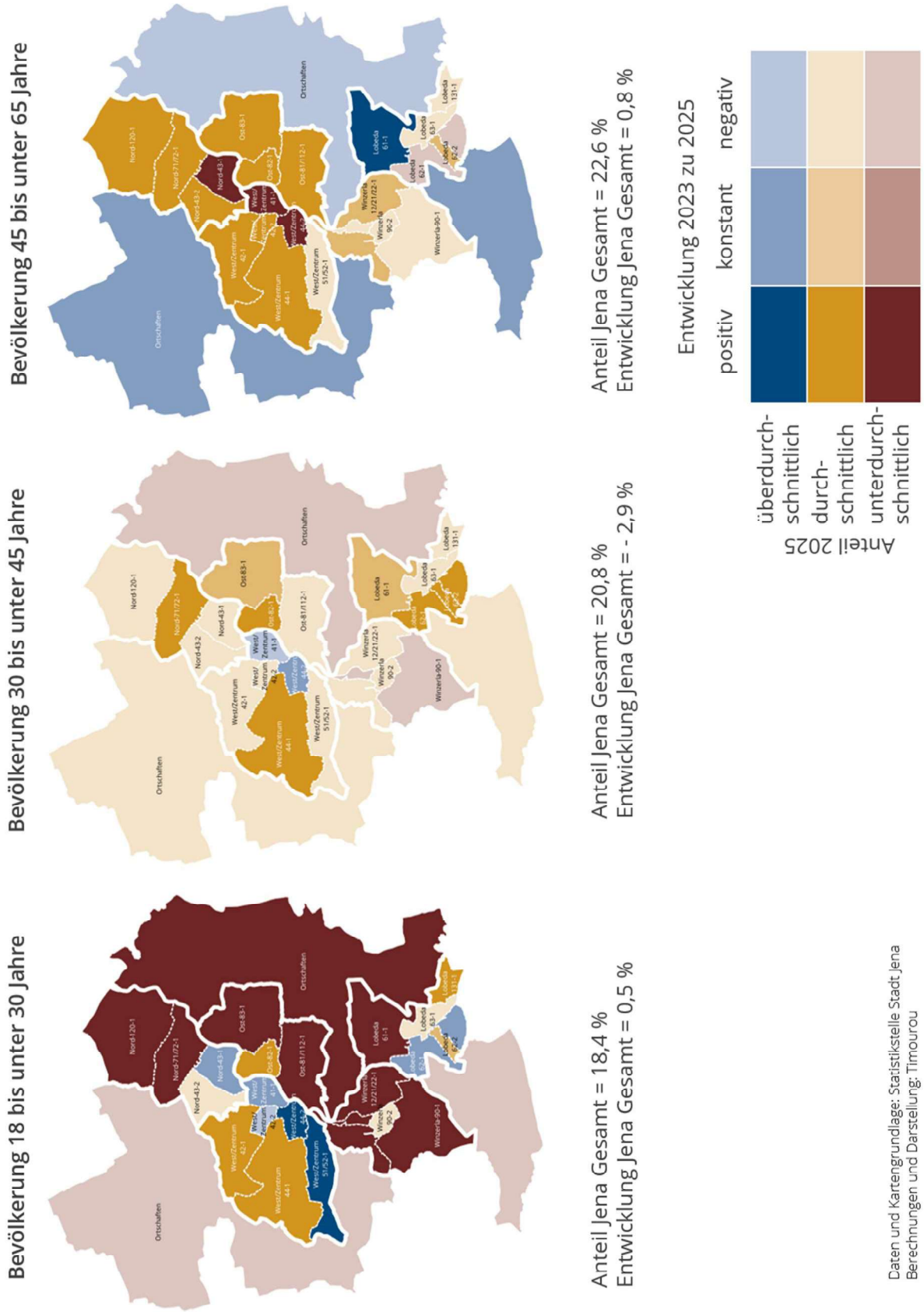
- Weicht der Anteil um 25 % und mehr von dem Gesamtwert Jenas ab, wird er als überdurchschnittlich oder als unterdurchschnittlich bewertet.
- Die Sättigung der Farbe weist auf die überdurchschnittliche (gesättigt), durchschnittliche (halb gesättigt) und unterdurchschnittliche (hell) Entwicklung in den letzten zwei Jahren hin.
- Entspricht die Entwicklung dem Ausgangsjahr mit einer Breite von +/- 1 Prozentpunkt, so wird die Entwicklung als konstant bezeichnet, andernfalls als positiv oder negativ.
- Die Farbunterschiede verdeutlichen, ob der Anteil der Altersgruppe überdurchschnittlich (blau), durchschnittlich (gelb) oder unterdurchschnittlich (braun) ist.
- Als Bezugswert stehen die Jenaer Gesamtwerte sowohl der Anteile als auch der Entwicklung jeweils unter der Karte.

Das bedeutet, dass zum Beispiel der Anteil der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen, der in Jena bei 18,4 % liegt, vor allem in mehreren Gebieten von West/Zentrum, aber auch in Lobeda 62-1 und Nord 43-1 überschritten wird. Dies dürfte vor allem auf den hohen Anteil Studierender zurückzuführen sein.

Auch die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen hat mit 20,8 % einen relativ hohen Anteil an der Bevölkerung Jenas. Sie ist ebenfalls in den Gebieten West/Zentrum 41-4 und 44-2 überdurchschnittlich stark vertreten. Diese Altersgruppe hat zwischen 2023 und 2025 um 2,9 % abgenommen, was vor allem auf das Durchaltern der geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre zurückzuführen ist, die jetzt Anfang 30 sind. Der Rückgang verteilt sich ziemlich gleichmäßig über das Stadtgebiet. Nur wenige BA-Gebiete, hierunter insbesondere Nord 120-1, Ost 83-1, Lobeda 63-1, 62-2 und West/Zentrum 44-2 zeigen einen Anstieg der 30- bis unter 45-Jährigen, was in Lobeda auf den Zuzug unter anderem von Ukrainern zurückzuführen sein dürfte.

Bei den 45- bis unter 65-Jährigen zeigt sich ein etwas anderes Bild. Ihre Anzahl hat gesamtstädtisch gesehen zwischen 2023 und 2025 mit + 0,8 % nur leicht zugenommen. Dahinter verbirgt sich aber eine gegenläufige Tendenz: So nahm ihre Zahl in der Großwohnsiedlung Winzerla und in Teilgebieten von Lobeda stark ab, was auf den bereits oben dargestellten Zuzug der Vergangenheit zurückzuführen sein dürfte. In anderen Gebieten war der Rückgang geringer. Einige Gebiete wie West/Zentrum 42-1, 44-2, 44-1, Nord 43-2 und 120-1 oder Ost 82-1 und 83-1 haben einen nennenswerten Zuwachs dieser Gruppe vorzuweisen, zum Teil jedoch bei einem unterdurchschnittlichen Anteil an den Bewohnenden.

ABB. 3 ANTEIL UND ENTWICKLUNG VERSCHIEDENER ALTERSGRUPPEN



Daten und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Wanderung

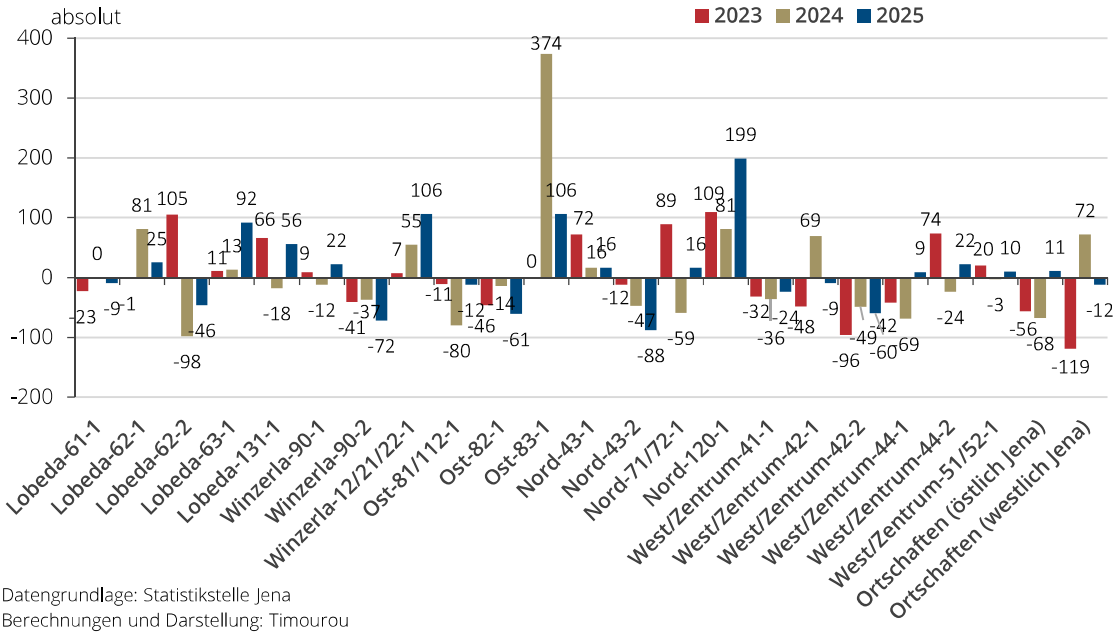
Die Struktur einer Bevölkerung wird maßgeblich durch Wanderungen beeinflusst, und zwar zum einen durch die Binnenwanderung zwischen den Teilräumen einer Stadt und zum anderen durch die Zuzüge und Fortzüge gegenüber außen. Setzt man beide Wanderungsbewegungen zueinander in Beziehung, ergeben sich interessante Wanderungsmuster. In der Abbildung 5 ist der Saldo der Zu- und Fortzüge jeweils für die Binnenwanderung und die Außenwanderung abgebildet. Damit ergeben sich vier Konstellationen (▶siehe Abbildung 5):

- Gebiete, die sowohl einen positiven Binnenwanderungssaldo als auch einen positiven Außenwanderungssaldo aufweisen, sind mit dem dunkelsten Farbton abgebildet.
- Gebiete mit einem negativen Binnenwanderungssaldo sowie einen negativen Außenwanderungssaldo werden mit der hellsten Farbe dargestellt.
- Die Farbtöne dazwischen stellen Gebiete dar, deren Richtung der Außenwanderung und der Binnenwanderung voneinander abweichen. Für die weitere Interpretation dieser Gebiete sind deshalb zusätzlich die positiven oder negativen Gesamtwanderungssalden mit einem Plus oder einem Minus angegeben.
- Gebiete mit dem dunkelsten Farbton oder einem Plus sind also Wanderungsgewinner, Gebiete mit dem hellsten Farbton oder einem Minus sind Wanderungsverlierer.

Insgesamt haben sich 2025 die betroffenen Gebiete mit Wanderungsgewinnen sowie das Wanderungsvolumen gegenüber 2023 stark verändert (▶siehe Abbildung 4).

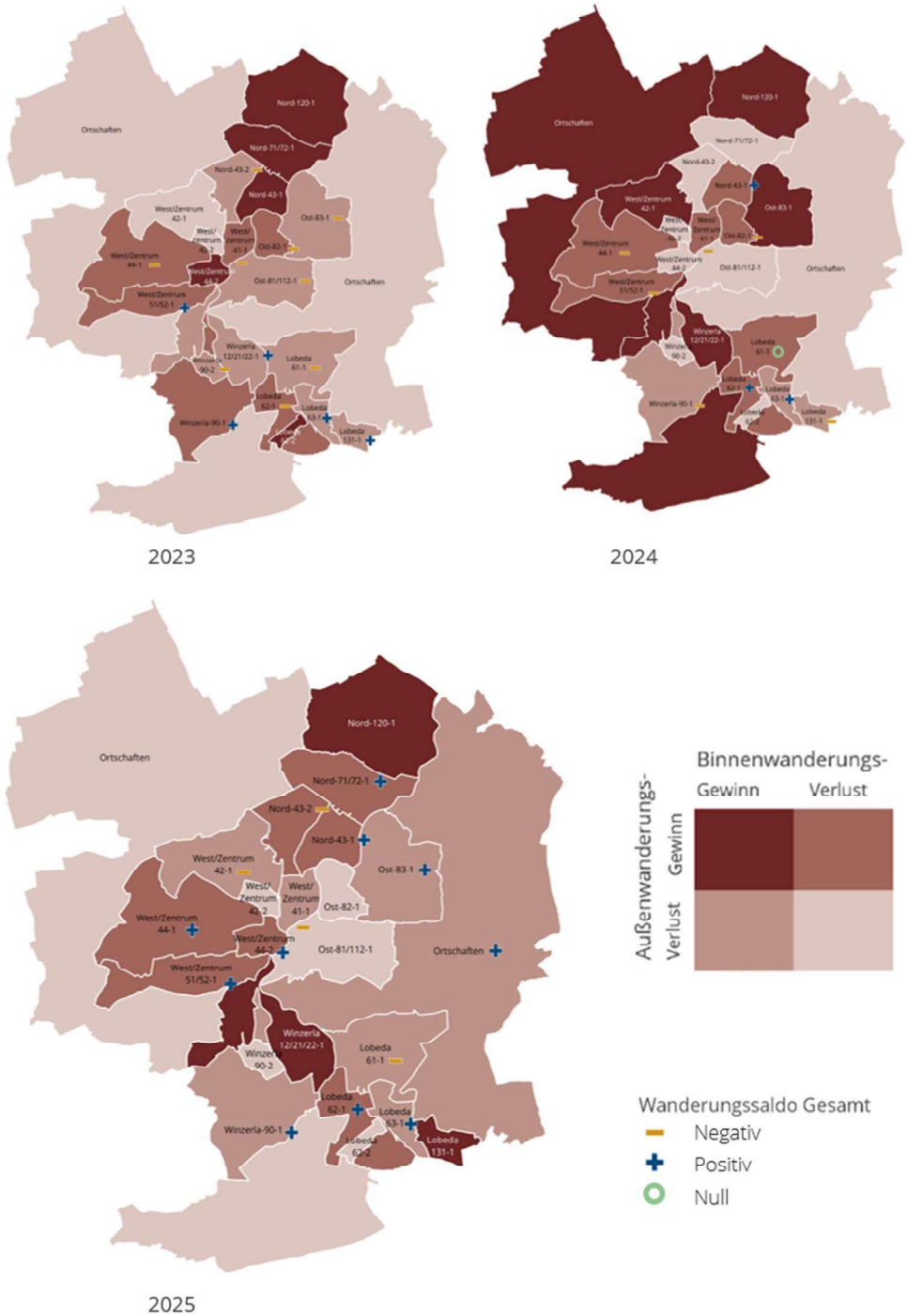
- 2023 waren die Gebiete im Planungsraum Nord, Lobeda 62-2 und West/Zentrum 44-2 zu Gewinnern bei Außen- und Binnenwanderungen geworden.
- 2024 haben die BA-Gebiete Ost 83-1, Nord 120-1, West/Zentrum 42-1, Winzerla 12/21 /22-1 und die Ortschaften 11/30/141/142/151/152/161/162/170/181/182-1 am stärksten profitiert.
- 2025 haben die BA-Gebiete Nord 120-1, Ost 83-1, Winzerla 12/21/22-1 und Lobeda 63-1 die höchsten Wanderungsgewinne erzielt.

ABB. 4 GESAMTWANDERUNGSSALDO JENA



Datengrundlage: Statistikstelle Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 5 AUßEN- UND BINNENWANDERUNG IN JENA 2023 BIS 2025



Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Ausländer

Bei den Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (Ausländer) wird zum einen ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrachtet (Flächenfarbe) und zum anderen die Entwicklung in den letzten zwei Jahren als Trend-Pfeil abgebildet.

Wie in Kapitel A 1.1 dargestellt, hat die Zahl der Ausländer in Jena in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Dies ist auf drei verschiedene Gruppen zurückzuführen und zwar

- die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung überwiegend aus dem EU-Raum,
- eine Zunahme der Zahl ausländischer Studierender, insbesondere aus dem asiatischen Raum, sowie
- die temporäre, starke Zunahme Geflüchteter.

In den vergangenen Jahren spielte auch der Zuzug sogenannter Spätaussiedler aus den Republiken der ehemaligen Sowjetunion eine Rolle, was sich noch heute im Stadtgebiet unterschiedlich widerspiegelt.

Lag der Ausländeranteil in Jena insgesamt 2021 noch bei 10,4 %, war der Anteil bereits 2022 auf 12,7 % und bis 2025 auf 13,2 % angestiegen. Die höchsten Anteile sind in den Großwohnsiedlungen sowie in West/Zentrum und Nord-43-1 (Gemeinschaftsunterkunft) zu finden.

Neben den Geflüchteten spielen aber auch die Studierenden eine große Rolle. Deswegen ist in den innenstadtnahen Gebieten West/Zentrum und Nord, aber auch Lobeda aufgrund der vielen Studierendenwohnheime der Ausländeranteil überdurchschnittlich hoch. Allerdings hat in Jena die Zahl ausländischer Studierender in den letzten Jahren nicht mehr zugenommen (▶siehe ausführlicher Kapitel C.1.2).

Ausgewählte soziale Gruppen

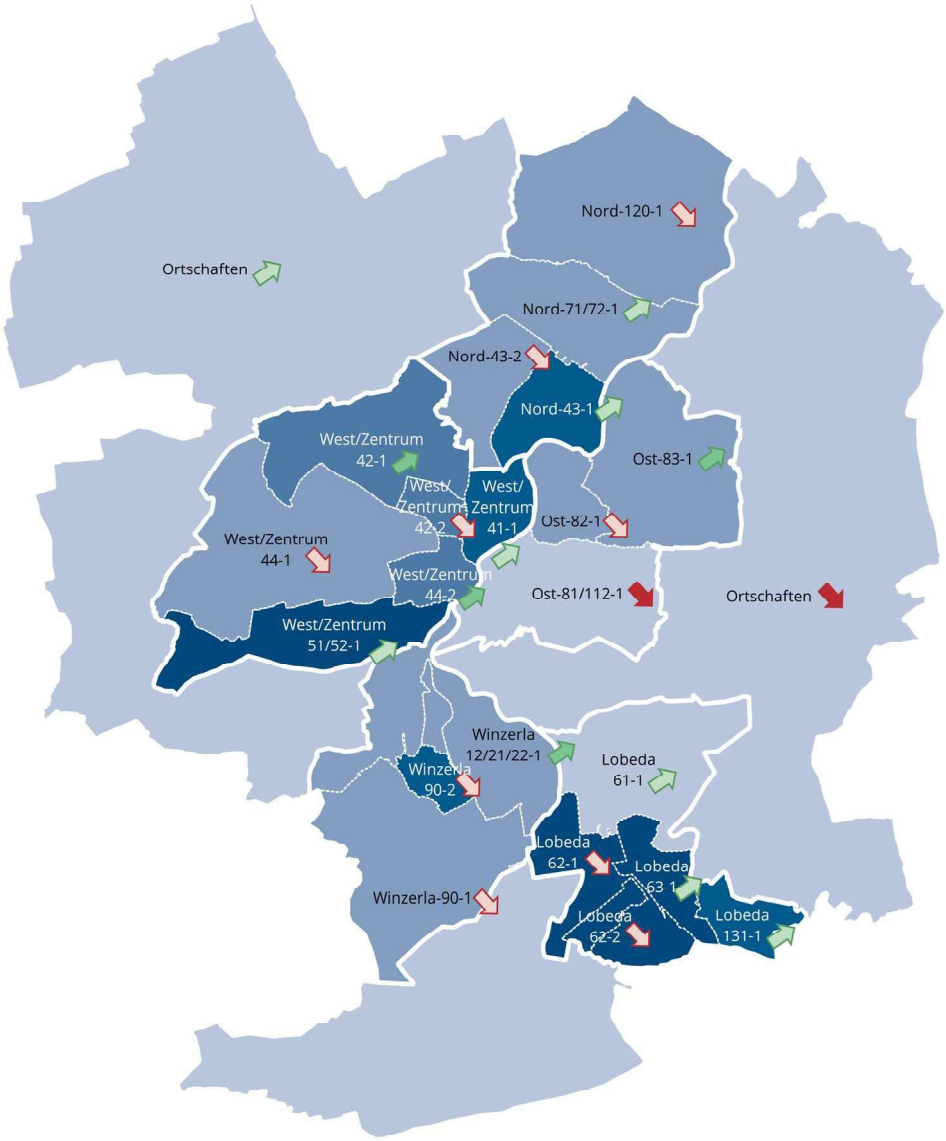
Zur Analyse der Sozialstruktur werden zum einen die Personen in Bedarfsgemeinschaften und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sowie ihre Verteilung in Jena dargestellt (▶siehe Abbildung 7, Flächenfarbe).

Über die Hälfte aller Gebiete weisen einen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung von weniger als 3 % auf, im Vergleich beträgt der gesamtstädtische Durchschnitt 5,1 %. Die höchsten Anteile sind in den Gebieten mit Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla zu verzeichnen. Nahezu 41 % aller Personen, die in Bedarfsgemeinschaften wohnen, leben in Lobeda. Aber auch in mehreren Gebieten in West/Zentrum und Nord entsprechen die Anteile fast dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Ergänzend sind die Anteile Alleinerziehender und der Ausländer sowie die Arbeitslosenquote in einem Säulendiagramm abgebildet, da es sich hier um potenziell unterstützungsbedürftige Personen handelt. Sie sind in allen Gebieten vertreten, die räumlichen Schwerpunkte ähneln aber der beschriebenen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften.

Informationen zu weiteren sozialstatistischen Daten sind auf der Internetseite der Stadt Jena unter folgendem Link anschaulich aufbereitet: https://statistiken.jena.de/gebietsprofilatlas.html

ABB. 6 ANTEILE AUSLÄNDER 2025 UND DEREN ENTWICKLUNG VON 2023 BIS 2025



Anteil Ausländer 2025
- bis unter 5 %
- 5 bis unter 10 %
- 10 bis unter 15 %
- 15 bis unter 20 %
- über 20 %

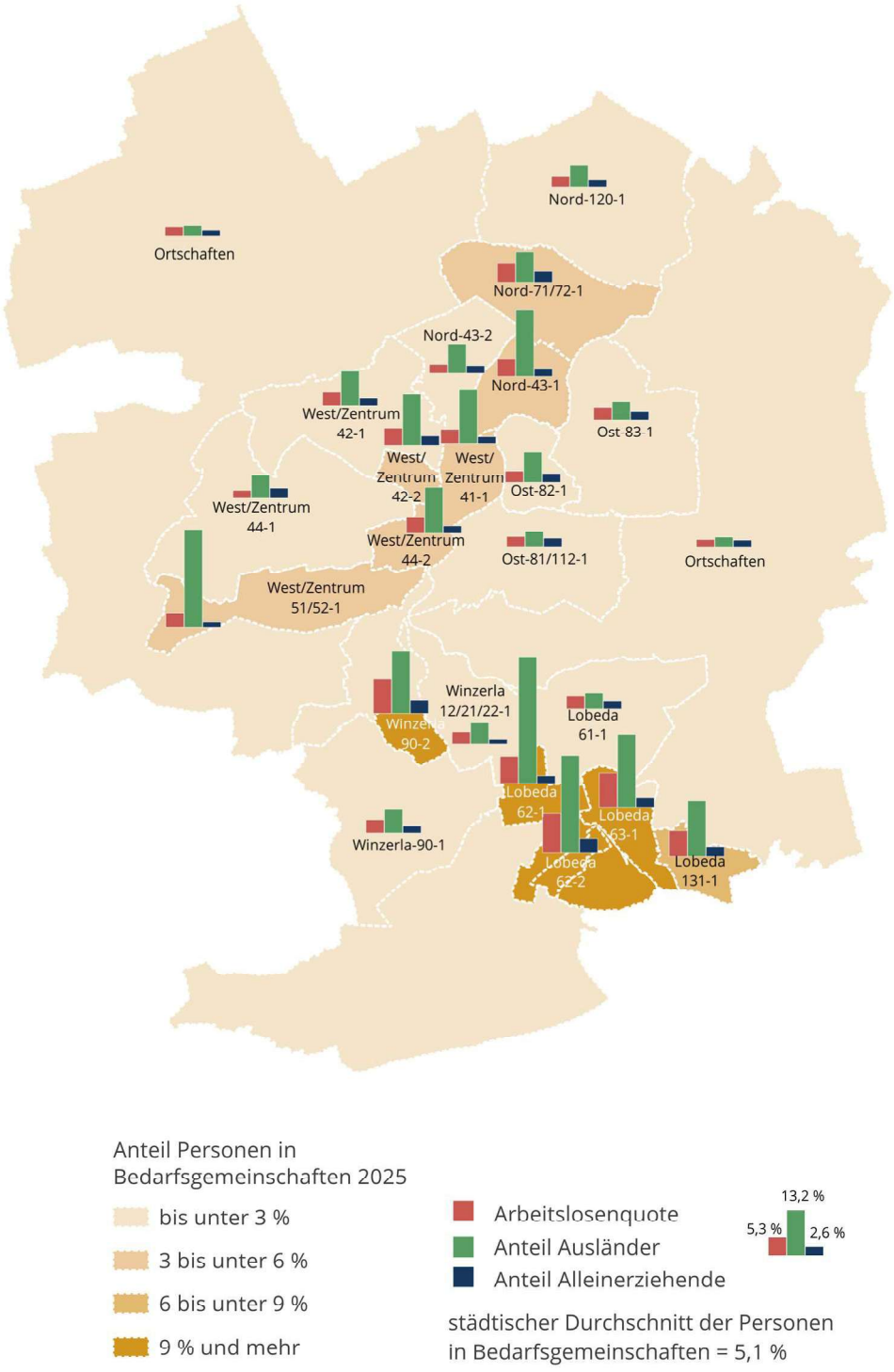
städtischer Durchschnitt des Ausländeranteils = 13,2 %

Veränderung der Anzahl Ausländer 2023 zu 2025
- bis unter -10 %
- -10 bis unter 0 %
- 0 bis unter 10 %
- 10 bis unter 50 %
- 50 % und mehr

städtischer Durchschnitt Entwicklung Ausländer = 1,4 %

Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 7 SOZIALSTRUKTUR JENA 2025



Daten- und Kartengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.7 JENA IM VERGLEICH

Seit den 1990er-Jahren waren alle ostdeutschen Kommunen durch einen demographischen Schrumpfungsprozess gekennzeichnet, erst in den letzten fünfzehn Jahren wandelte sich das Bild: So gibt es auch im ostdeutschen Raum stark wachsende Städte wie Leipzig oder Potsdam neben stabilen oder sogar weiter schrumpfenden Städten. Die Ursachen für diese sich ausdifferenzierenden Entwicklungen lagen in der wirtschaftlichen Struktur und den Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt ebenso wie in der Attraktivität als Standort bzw. als Wohnort sowie ihrer Bedeutung als Zentrum einer Region.

Inwiefern die Wachstumsprozesse im ostdeutschen Raum mit denen in den westdeutschen Städten vergleichbar sind und wie die Stadt Jena in diesen Kontext einzuordnen ist, soll die folgende **vergleichende Analyse** herausarbeiten. Für diesen Vergleich wurden elf Städte ausgewählt (▸siehe Abbildung 1). Für die Auswahl der Städte waren insbesondere folgende Kriterien entscheidend:

- alle Städte verfügen über Universitäten und teilweise weitere Hochschulen,
- bei den Städten handelt es sich um kleinere Großstädte mit Ausnahme von Leipzig als wichtigem regionalen Vergleich,
- alle Städte haben eine wesentliche regionale Bedeutung,
- der Vergleich umfasst west- und ostdeutsche Städte.

ABB. 1 VERGLEICHSSTÄDTE



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Darstellung: Timourou

JENA IN GUTER GESELLSCHAFT

Jena ist ein bedeutender Universitätsstandort und wichtiger Arbeitsort – ähnlich wie die zehn Städte, mit denen die wichtigsten demographischen und ökonomischen Eckwerte verglichen werden.

Im West-Ost-Vergleich zeigen sich zum Teil noch unterschiedliche wirtschaftliche und demographische Tendenzen. So sind für ostdeutsche Städte eine geringere Kaufkraft, bis vor 5-6 Jahren auch eine höhere Geburtenhäufigkeit bei zugleich stärkerer Alterung sowie deutlich geringere Migrantenanteile charakteristisch. Unter den ostdeutschen Wachstumszentren ist Jena deutlich weniger von der Zuwanderung geprägt und zeigt auch einen geringeren Anstieg des Ausländeranteils. Die starke Alterung macht sich nun auch in Jena an den Sterberaten bemerkbar, auch wenn noch nicht so stark wie beispielsweise in Leipzig und Potsdam. Auch die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind noch etwas günstiger als in anderen ostdeutschen Städten. Bei Neubau konnte Jena noch in vergangenen Jahren mit den wirtschaftsstarken westdeutschen Kommunen mithalten. Als Folge des starken Rückgangs der Neubautätigkeit in den letzten drei Jahren hat Jena aktuell im kleinteiligen Wohnungsbau den Mittelfeldplatz und im Geschosswohnungsbau den drittletzten Platz inne.

Die Umlandverflechtungen mit dem Saale-Holzland-Kreis spielen nach wie vor eine bedeutende Rolle, wobei Jena aufgrund seiner Bedeutung als Universitätsstandort, Arbeitsort und regionales Versorgungszentrum von der bildungs- und arbeitsmarktbedingten Zuwanderung und dem Pendlerüberschuss profitiert, während die Suburbanisierung aktuell eine geringe Rolle spielt.

Ziel ist es, mithilfe von wichtigen Indikatoren der Wohnungsmarktentwicklung Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Städte herauszuarbeiten. Insgesamt soll damit eine bessere Einschätzung und Einordnung der Entwicklungen in Jena im überregionalen Kontext ermöglicht werden.

In einem zweiten Teil sollen anhand von ausgewählten Indikatoren für Jena die **Umlandverflechtungen** mit dem Saale-Holzland-Kreis analysiert und deren Einfluss auf den Jenaer Wohnungs- und Arbeitsmarkt verdeutlicht werden.

Bei der vergleichenden Betrachtung sind eine gemeinsame Datenbasis und Methodik von zentraler Bedeutung. Deswegen wurden möglichst Daten aus einer Quelle bevorzugt, und zwar insbesondere die Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder. Bei fehlenden Daten wurden weitere Quellen herangezogen, wie die Statistischen Landesämter oder die kommunale Statistik. Da die Datenquellen unterschiedlich aktuell sind, wird auf das in allen Quellen vorhandene letzte Datum – in diesem Fall 2024 – abgestellt. Mit dem Zensus 2022 haben die Statistischen Ämter eine Bereinigung durchgeführt, wobei auch die Ergebnisse der Berichtsjahre 2022 und 2023 revidiert wurden. Die Abweichungen können bei einigen Städten stärker ausfallen als bei anderen. Bei den Indikatoren, die auf Einwohnerdaten von der Regionaldatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder bezogen wurden, kann dies zu größeren Abweichungen der Indikatoren und somit auch der Rangabfolge der Städte gegenüber den Vorjahren führen. Aufgrund der unterschiedlichen Quellen können die Zahlen für Jena bei den einzelnen Indikatoren teilweise von den Angaben in den übrigen Kapiteln des Wohnstadtordners etwas abweichen.

1.7.1 JENA IM STÄDTEVERGLEICH

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN

Obwohl es sich bei den ausgewählten Städten noch bis 2018 durchweg um wachsende Städte handelte, zeigt seitdem die Entwicklung zum Teil deutliche Unterschiede auf, sowohl hinsichtlich der Wachstumsdynamik als auch in Bezug auf die einzelnen Komponenten der **Einwohnerentwicklung** (▸siehe Abbildung 2). Bei diesen Indikatoren machen sich die Korrekturen auf Basis des Zensus 2022 am stärksten bemerkbar. Insbesondere in den Städten Münster, Leipzig, Göttingen und Regensburg führen die Korrekturen zu sehr deutlichen Abweichungen, was die dargestellten Entwicklungstrends klar verfälscht. Aus diesem Grund wurden die Werte und gebildeten Indikatoren der Jahre 2025 und 2022 gegenübergestellt und vorsichtig interpretiert.

Jena gehört – zusammen mit Würzburg und Erfurt – zu den Städten mit einem niedrigen Wachstum bzw. sogar einem leichten Rückgang in den letzten fünf Jahren. Auch auf Basis der städtischen Zahlen (▸siehe Kapitel A 1.1) ergibt sich zwischen 2019 und 2024 für Jena bereits ein Rückgang um - 0,8 %. Bei Würzburg und Erfurt dürfte die prozentuale Entwicklung niedriger ausfallen, allerdings haben die Statistischen Ämter die Einwohnerzahlen nach oben korrigiert. Diese drei Städte zeigen nennenswerte Sterbeüberschüsse, die im Falle von Jena bei gleichzeitig geringen Zuwanderungsraten nicht mehr aufgefangen werden können. Im Vergleich dazu hat Erfurt bereits länger negative natürliche Salden, die bislang durch bedeutende Wanderungsgewinne noch überkompensiert werden konnten.

Auf der anderen Seite zeigen vor allem Leipzig und Potsdam den höchsten Einwohneranstieg unter den Vergleichsstädten, der allerdings durch die statistischen Korrekturen etwas niedriger ausfällt. Diese Städte profitierten am stärksten von den Wanderungsgewinnen. Erst danach folgen die westdeutschen Städte Erlangen und Regensburg, die vergleichbare Entwicklungstrends aufweisen. Bei Regensburg führen die Korrekturen auf Basis vom Zensus zur negativen Einwohnerentwicklung, die mit Vorsicht zu interpretieren ist, zumal die überdurchschnittlich hohen Zuwanderungsraten auf einen umgekehrten Trend hindeuten.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG

	Einwohner mit Hauptwohnsitz			Differenz	Einwohnerentwicklung		Natürlicher Saldo je 1.000 EW		Wanderungssaldo je 1.000 EW	
	2024	2023	2022	2024/2022	2022-2024	2017-2022	2022-2024	2020-2022	2022-2024	2020-2022
Jena	109.725	110.076	110.470	-745	-0,7%	0,1%	-3,8	-1,9	1,2	1,7
Göttingen	127.259	126.968	125.635	1.624	1,3%	-0,5%	-1,9	-0,5	3,4	0,5
Würzburg	133.258	131.759	131.271	1.987	1,5%	0,9%	-3,2	-1,9	5,4	2,1
Erfurt	218.793	219.549	218.769	24	0,0%	0,9%	-4,8	-3,8	5,3	5,5
Münster	308.258	307.071	305.222	3.036	1,0%	2,4%	-0,9	0,3	5,4	5,1
Darmstadt	167.029	164.832	162.329	4.700	2,9%	2,5%	-0,2	0,7	8,5	4,6
Mainz	224.684	223.871	221.516	3.168	1,4%	2,5%	0,1	0,9	4,2	2,4
Regensburg	151.389	149.664	147.509	3.880	2,6%	4,3%	-0,5	0,4	10,9	8,7
Erlangen	115.928	115.314	113.911	2.017	1,8%	5,0%	-0,9	-0,4	11,5	12,5
Potsdam	184.754	184.290	182.987	1.767	1,0%	5,7%	-2,3	-0,8	9,2	10,3
Leipzig	611.850	608.013	603.578	8.272	1,4%	5,9%	-3,0	-1,3	12,4	14,0

2024 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die Ergebnisse der Berichtsjahre 2022 und 2023 wurden revidiert.

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland

Darstellung und Berechnungen: Timourou

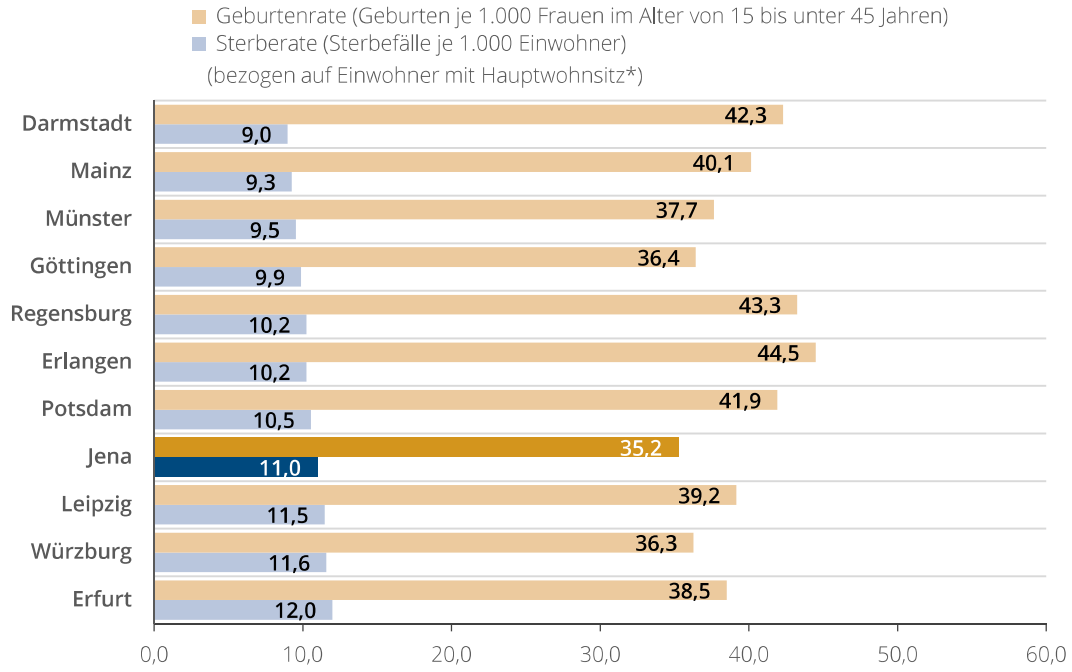
Im Mittelfeld liegen Städte wie Darmstadt oder Mainz, die ihre Einwohnergewinne noch gleichermaßen durch Geburtenüberschüsse und Zuwanderung erzielten. Bei Darmstadt lässt sich – neben der statistischen Korrektur – in den letzten 2 Jahren auch eine verstärkte Zuwanderung beobachten, so dass sie Regensburg und Erlangen in etwa aufgeholt haben könnte.

Die Zuwanderung in die größeren Städte war in den letzten Jahren sehr stark vom Zuzug und der Umverteilung Geflüchteter beeinflusst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Wohnortzuweisungsgesetz in den Bundesländern unterschiedlich geregelt ist, teilweise müssen die Geflüchteten in der zugewiesenen Stadt verbleiben, teilweise nur im jeweiligen Bundesland. Die Geflüchteten aus der Ukraine haben freie Wohnsitzwahl.

Betrachtet man die **Geburtenrate** je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter von 15 bis unter 45 Jahren (▸siehe Abbildung 3), haben aktuell Erlangen, Regensburg und Darmstadt insgesamt die höchsten Geburtenraten vorzuweisen. Die drei ostdeutschen Städte Potsdam, Leipzig und Erfurt, die im Durchschnitt 2021-2023 noch mit über 42 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter auf einem ähnlich hohen Niveau lagen, befinden sich nun im Mittelfeld. Eine Ursache dafür war der Trend zur 2-Kind-Familie, der in Ostdeutschland noch vor ein paar Jahren fast so stark ausgeprägt war wie zu DDR-Zeiten. Auch Jena gehörte noch bis 2017 mit zu den Städten mit den höchsten Geburtenraten, aktuell nimmt Jena den letzten Rang ein. So setzte auch in anderen ostdeutschen Städten spätestens seit 2021 ein massiver Rückgang der Geburtenrate ein. Die möglichen Ursachen werden im Kapitel A 1.1 diskutiert, können aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgehalten werden.

Allerdings weisen vor allem Leipzig und Erfurt gleichzeitig auch die höchsten **Sterberaten** (je 1.000 Einwohner) auf, sodass der Saldo der natürlichen Entwicklung negativ ausfällt. Jena und Potsdam, die noch vor zwei bis drei Jahren zu den Städten mit einer mittleren Sterberate gehörten, haben bereits die Grenze 10 Sterbefälle je 1.000 Einwohner überschritten.

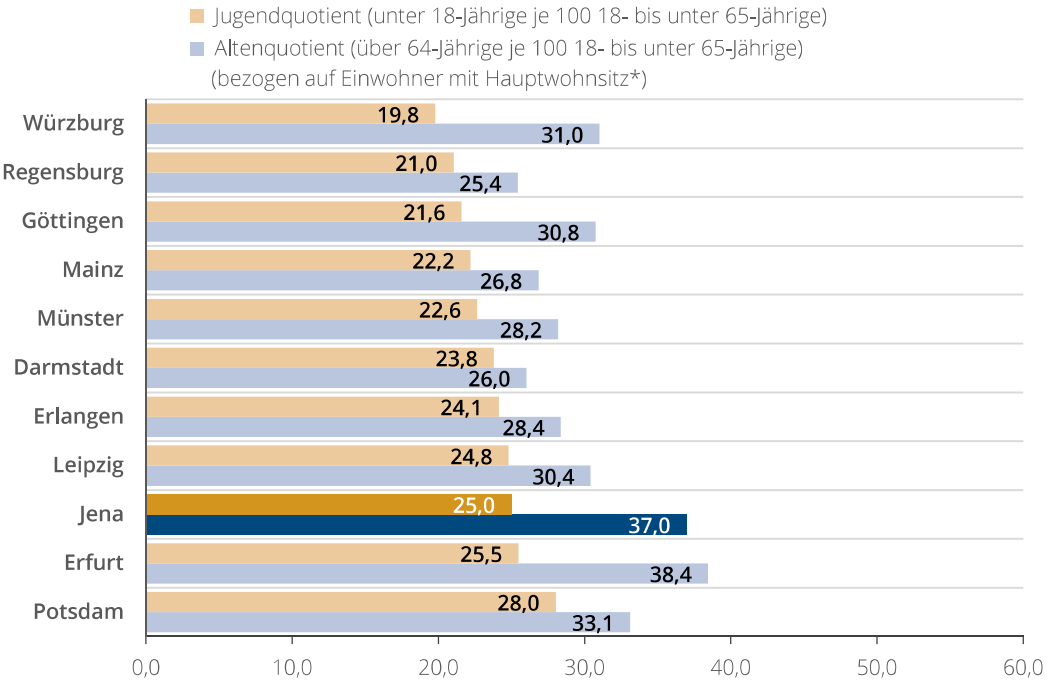
ABB. 3 GEBURTEN- UND STERBERATE 2022 BIS 2024 (3-Jahres-Durchschnitt)



*Einwohner: 2024 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die Ergebnisse der Berichtsjahre 2022 und 2023 wurden revidiert.

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 4 JUGEND- UND ALTENQUOTIENT 2024



*Einwohner: 2024 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Die Ergebnisse der Berichtsjahre 2022 und 2023 wurden revidiert.

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Berechnungen und Darstellung: Timourou

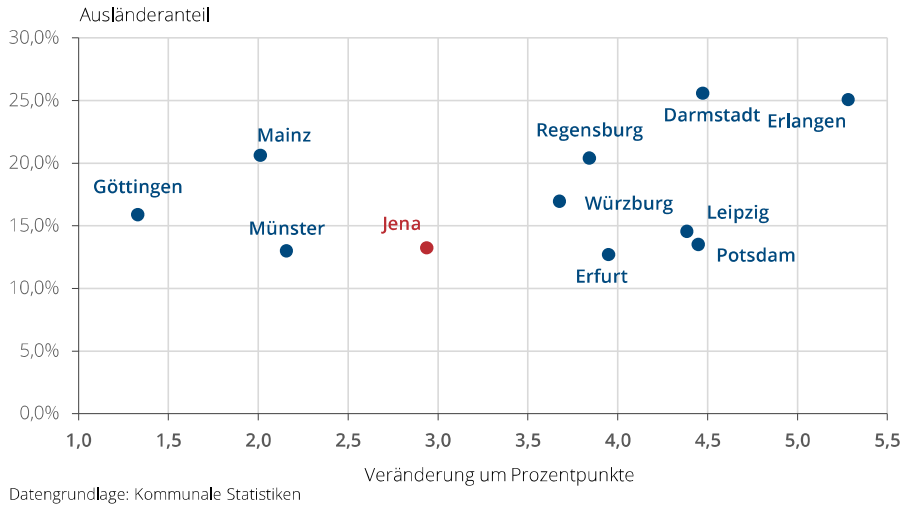
Die höheren Geburtenraten der vergangenen Jahre spiegeln sich in der Altersstruktur der ostdeutschen Städte immer noch direkt wider. Diese zeigen einen deutlich höheren **Jugendquotienten**, der das Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren wiedergibt (▸siehe Abbildung 4). Leipzig und Jena weisen einen vergleichbar hohen Jugendquotienten auf, während Erfurt leicht, aber vor allem Potsdam noch deutlich darüber liegen. Allerdings ist für die Struktur der ostdeutschen Städte zugleich eine starke Alterung der Bevölkerung charakteristisch, denn hier leben mehr als 30 Über-64-Jährige je 100 Personen zwischen 18 und 65 Jahren. Jena hat nach Erfurt den zweithöchsten **Altenquotienten**.

Viele dieser Städte sind die wichtigsten Studienstandorte der jeweiligen Region. Allerdings sind einige **Studierende** nur mit dem Nebenwohnsitz am Studienstandort angemeldet. Die größten Universitätsstädte mit mehreren Fachhochschulen sind im WS 2024/2025 Münster mit rd. 60.280, Leipzig mit rd. 40.860 und Darmstadt mit rd. 39.730 Studierenden.[1] Jena gehörte mit rd. 20.460 Studierenden absolut gesehen zu den kleineren Studienstandorten.

Wenn man jedoch die Studierendenzahl auf die Hauptbevölkerung bezieht, liegt Jena mit ca. 190 Studierenden je 1.000 Einwohner mit Münster (200) und Regensburg (210) im Mittelfeld. Die höchsten Studierendendichten haben Erlangen mit 260, Göttingen und Würzburg mit 250 sowie Darmstadt mit 240 Studierenden je 1.000 Einwohner. Somit zählt Jena zu den klassischen Universitätsstädten, wo die Universität und die Ernst-Abbe-Hochschule einen wichtigen wirtschaftlichen Standortfaktor mit überregionaler Bedeutung darstellen.

Große Unterschiede zwischen den Vergleichsstädten bestehen hinsichtlich des **Ausländeranteils**[2], und zwar sowohl in Bezug auf den aktuellen Anteil (▸siehe Abbildung 5, vertikale Achse) als auch auf die Veränderung des Anteils in den letzten fünf Jahren (horizontale Achse). Jena weist zusammen mit den anderen drei ostdeutschen Städten den geringsten Ausländeranteil auf, die Quoten bewegen sich zwischen12 und 15 %. Dabei zeigt Jena eine etwas geringere Wachstumsdynamik als die übrigen drei ostdeutschen Städte – der Ausländeranteil in Jena ist in den letzten fünf Jahren um 2,9 Prozentpunkte angestiegen.

ABB. 5 Ausländer: Anteil 2023 und ENTWICKLUNG 2019 bis 2024



Datengrundlage: Kommunale Statistiken
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[1] In Erfurt sind sogar rd. 105.000 Studierende gemeldet, allerdings handelt es sich um Fernstudiengänge, die Studierenden wohnen also nicht in Erfurt.

[2] Ausländer sind im statistischen Sinne in Deutschland wohnende Bürger mit ausländischer Staatsangehörigkeit.

Den geringsten Ausländeranteil unter den westdeutschen Städten hat Münster vorzuweisen. Die höchste Wachstumsdynamik unter den elf Städten insgesamt haben Erlangen und Darmstadt zu verzeichnen, dort sind jedoch die aktuellen Ausländeranteile mit mehr als 25 % auch am höchsten.

Beim **Migrantenanteil**[3] ergibt sich mehr oder weniger eine ähnliche Verteilung der Städte nur auf einem höheren Niveau. So lebten in Jena 2024 18,2 % Menschen mit Migrationshintergrund. Ihr Anteil liegt auch hier zwischen Erfurt[4] (17,1 %) und Potsdam (19,9 %). In Leipzig war der Anteil mit 20,8 % etwas höher. Jena liegt damit aber deutlich unter denen westdeutscher Städte wie zum Beispiel Mainz mit 37,5 %, Erlangen mit 41,6 % oder Darmstadt mit 45,8 %.

ÖKONOMISCHE FAKTOREN

Die folgenden Indikatoren (▸siehe Abbildung 6) spiegeln das wirtschaftliche Niveau der jeweiligen Regionen direkt wider. Wenn es um die **Arbeitslosenquoten** (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) geht, sind die West-Ost-Unterschiede nicht mehr so gravierend wie noch vor 10-15 Jahren. Die Arbeitslosenquoten in Jena oder Potsdam liegen im mittleren Bereich, auf einem vergleichbaren Niveau wie in Mainz oder Darmstadt. Niedrigere Arbeitslosenquoten sind jedoch in den wirtschaftsstarken bayrischen Städten Erlangen, Würzburg und Regensburg vorzufinden.

Bei den **Personen in Bedarfsgemeinschaften** je 1.000 Einwohner sind die Anteile in den Städten unterschiedlich verteilt: So weist Jena mit nur 53 Personen in Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner den viertniedrigsten Wert auf, gleich nach Erlangen, Würzburg und Regensburg. Andere ostdeutsche Städte schneiden deutlich ungünstiger ab.

Das **verfügbare Einkommen der privaten Haushalte** je Einwohner zeigt immer noch das typische West-Ost-Gefälle mit relativ starken regionalen Differenzen. Unter den ostdeutschen Städten ist für Leipzig ein geringeres Einkommensniveau charakteristisch, während Erfurt und Jena in etwa vergleichbare Werte zeigen und Potsdam sich den westdeutschen Städten am meisten annähert.

Als regionale Zentren zeigen alle der genannten Städte einen **Einpendlerüberschuss.** Die unterschiedliche Höhe des Einpendlerüberschusses je 1.000 Einwohner deutet auf die unterschiedliche regionale bzw. überregionale Bedeutung der Städte hin. Wie bereits bei der regionalen Betrachtung des Thüringer Arbeitsmarktes verdeutlicht wurde (▸siehe Kapitel A 1.4), sind für Thüringen eine komplementäre Wirtschaftsstruktur und starke Pendlerverflechtungen im Rahmen der sogenannten Thüringer Städtekette (Erfurt, Jena, Gera, Weimar) charakteristisch. Somit haben Jena und Erfurt eine vergleichbare regionale Bedeutung als Arbeitsort mit jeweils einem eigenen Einzugsbereich. Dabei ist der Einpendlerüberschuss bezogen auf 1.000 Einwohner in diesen beiden Städten etwas höher als in Leipzig oder Potsdam. In Potsdam ist zudem die Zahl der Auspendler vergleichsweise hoch, was mit den Pendlerverflechtungen nach Berlin zusammenhängt. Eine vergleichbare Situation gibt es beispielsweise in Mainz aufgrund der Nähe zu Wiesbaden und Frankfurt/Main. Im Vergleich dazu ist der Einpendlerüberschuss in den Wachstumszentren Würzburg, Erlangen und Regensburg deutlich höher bei zugleich relativ geringer Zahl der Auspendler. Diese Städte weisen auch einen stark suburbanisierten Wohnungsmarkt auf.

---

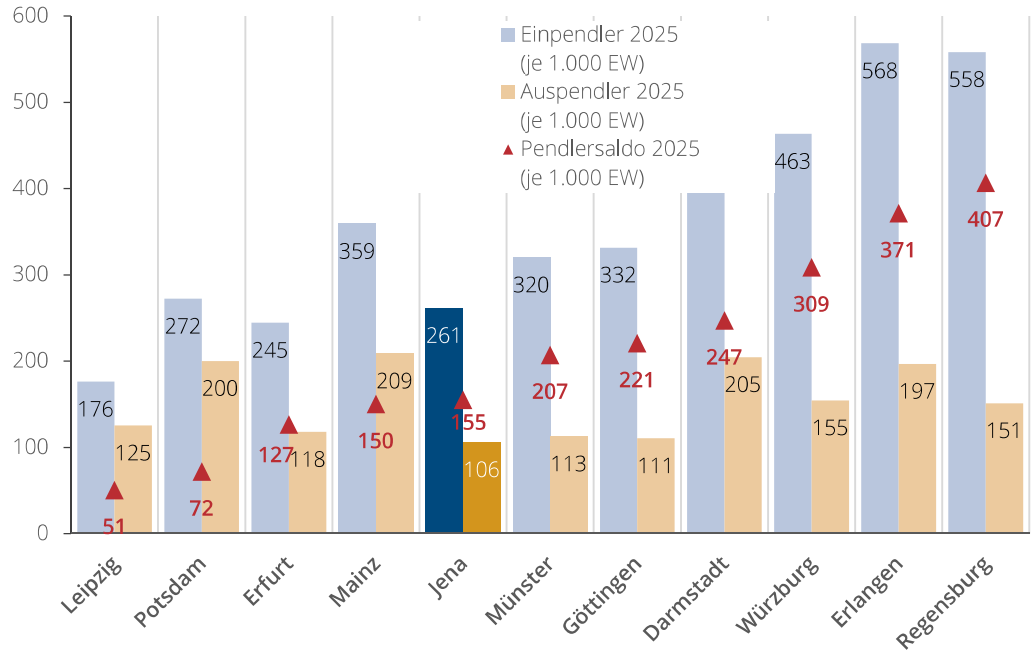
3 Definition Statistisches Bundesamt: "Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde." Dabei muss die Person nicht selbst migriert sein, um in der Statistik als Migrant zu gelten. Die Gruppe der Migranten umfasst im statistischen Sinne Bürger mit ausländischer Staatsangehörigkeit, Spätaussiedler mit deutscher Staatsbürgerschaft und Eingebürgerte.

4 Für Erfurt und Erlangen liegen keine Zahlen für 2024 vor, die Angaben beziehen sich auf 2023.

ABB. 6 ARBEITSMARKT UND EINKOMMEN

	Arbeitslosenquote 2025 (Jahresdurchschnitt)	Personen in Bedarfsgemeinschaften 2024 (je 1.000 Einwohner)	Verfügbares Einkommen priv. Haushalte je Einwohner 2023
Erlangen	4,6%	45	30.114 €
Würzburg	4,8%	46	29.291 €
Regensburg	5,0%	52	29.370 €
Münster	5,3%	64	29.156 €
Mainz	5,8%	68	27.153 €
Jena	6,1%	53	25.960 €
Potsdam	6,1%	66	27.311 €
Darmstadt	6,3%	86	27.331 €
Erfurt	6,3%	66	25.276 €
Leipzig	8,5%	89	23.683 €
Göttingen	*	*	**

ABB. 7 PENDLER



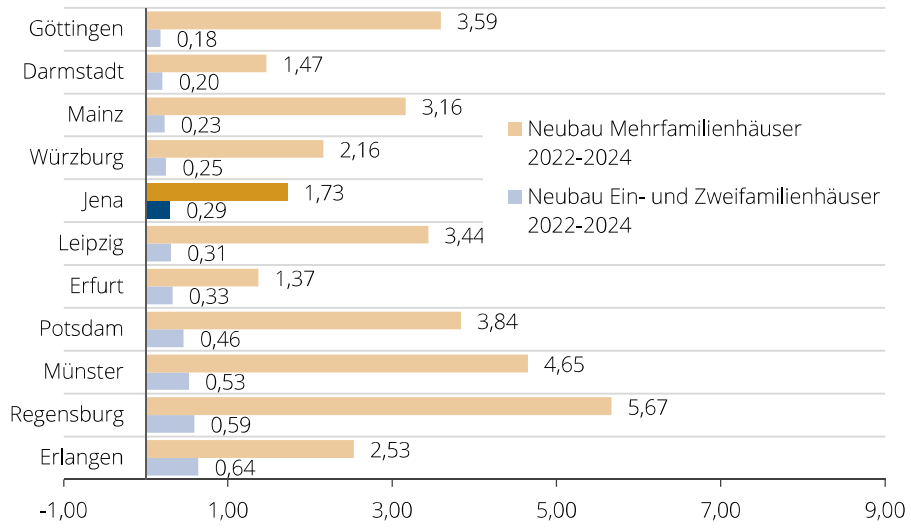
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen und Darstellung: Timourou

WOHNUNGSANGEBOT

Als Ergebnis der sozialistischen Wohnungsbaupolitik ist für die ostdeutschen Städte ein vergleichsweise kleiner **Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** charakteristisch, der deutlich unter 20 % liegt (Jena: 18,3 %; Leipzig: 10,4 %). Unter den westdeutschen Städten hat nur Regensburg (17,5 %) einen vergleichbar geringen Anteil vorzuweisen, ansonsten macht die kleinteilige Bebauung ungefähr ein Fünftel bis ein Viertel des Wohnungsbestandes aus, in Münster sogar 28,0 %.

Auf der anderen Seite gehörte Potsdam in den vergangenen Jahren zu den Städten mit einer intensiveren **Neubautätigkeit** im kleinteiligen Segment (▸siehe Abbildung 8). Diese war auch in Jena in den vergangenen Jahren leicht höher als in Leipzig. Aktuell ist die Bautätigkeit in Jena etwas zurückgegangen, während Leipzig und Erfurt in etwa vergleichbare Bautätigkeitsraten aufweisen und Jena überholt haben. Im Geschosswohnungsbau ist in Potsdam die drittthöchste Dynamik zu beobachten, gleich nach Regensburg und Münster. Jena hingegen befindet sich 2024 an der drittletzten Stelle vor Darmstadt und Erfurt. Außerdem ist hier zu beachten, dass bei den Neubauten auch Wohnungen in Wohnheimen mit einbezogen werden, die insbesondere die Neubauraten in den Mehrfamilienhäusern etwas verfälschen können.

ABB. 8 NEUBAUTÄTIGKEIT 2022 BIS 2024*



*Wohnungen in neuen Wohngebäuden inkl. Wohnheime (Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.7.2 JENA UND DAS WOHNUNGSMARKT-UMLAND

Für die Entwicklung der Stadt Jena sind die Verflechtungen mit dem Umland von großer Bedeutung. Die größte Rolle spielt dabei der Saale-Holzland-Kreis. Das Weimarer Land ist nicht nur ein Teil des Wohnungsmarktes Jenas, sondern wird auch beeinflusst von den Wohnungsmärkten Weimars und Erfurts. Daten zur Einwohnerentwicklung und Bautätigkeit des Weimarer Landes sind daher schwierig in direktem Zusammenhang mit Jena zu setzen. Aus diesem Grund wird im Folgenden nur mit den Werten des Saale-Holzland-Kreises verglichen.

Um korrekt vergleichen zu können, werden für Stadt und Landkreis die Daten des TLS herangezogen. Die Daten für Jena können damit zu Angaben in anderen Kapiteln, in denen die Daten der kommunalen Statistikstelle Jena verwendet werden, leicht abweichen.

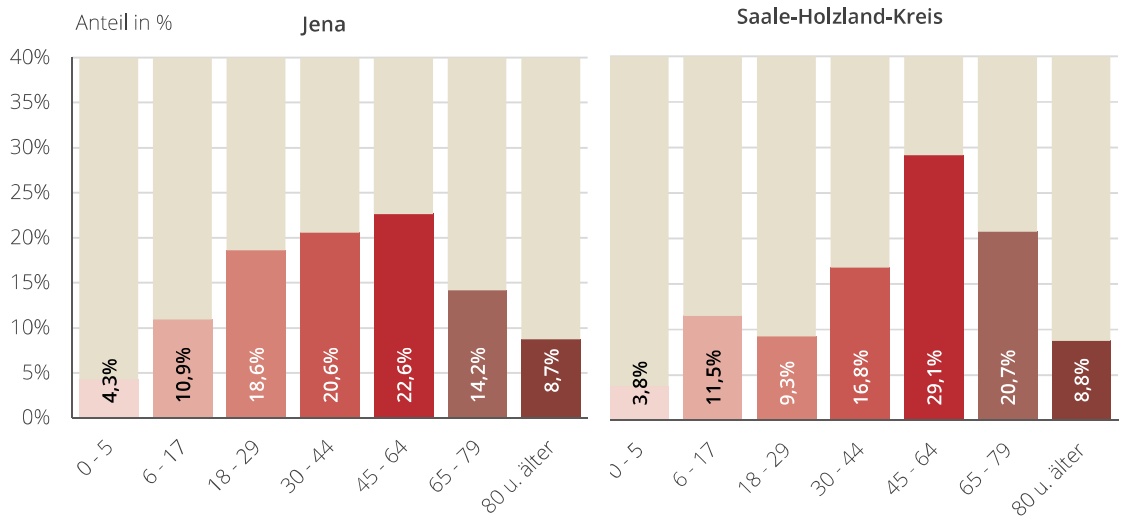
Schon auf den ersten Blick ergibt sich ein spezifisches Stadt-Umland-Verhältnis mit entsprechenden Unterschieden in der Einwohnerstruktur und -entwicklung:

- Jena weist als Universitätsstandort eine vergleichsweise junge Einwohnerstruktur auf und galt noch bis 2018 als leicht wachsende Stadt mit entsprechend hohen Geburtenraten und Geburtenüberschüssen. Allerdings ist ab 2019 eine Trendumkehr erkennbar, als Jena erstmalig einen negativen natürlichen Saldo zu verzeichnen hatte. 2020 kamen auch nennenswerte Wanderungsverluste hinzu, sodass Jena nun schrumpft.
- Der Saale-Holzland-Kreis ist hingegen bereits lange ein schrumpfender Umlandkreis mit einer typischen Altersstruktur, die sich durch einen höheren Anteil an Familien und vielen Bewohnern in der Altersgruppe 45 bis 64 Jahre auszeichnet (▸siehe Abbildung 9). Zugleich kommt es aufgrund des höheren Seniorenanteils zu deutlichen Sterbeüberschüssen.

Besonders deutlich werden die Verflechtungen und Arbeitsteilungen zwischen Jena und dem Saale-Holzland-Kreis auf dem Arbeitsmarkt.

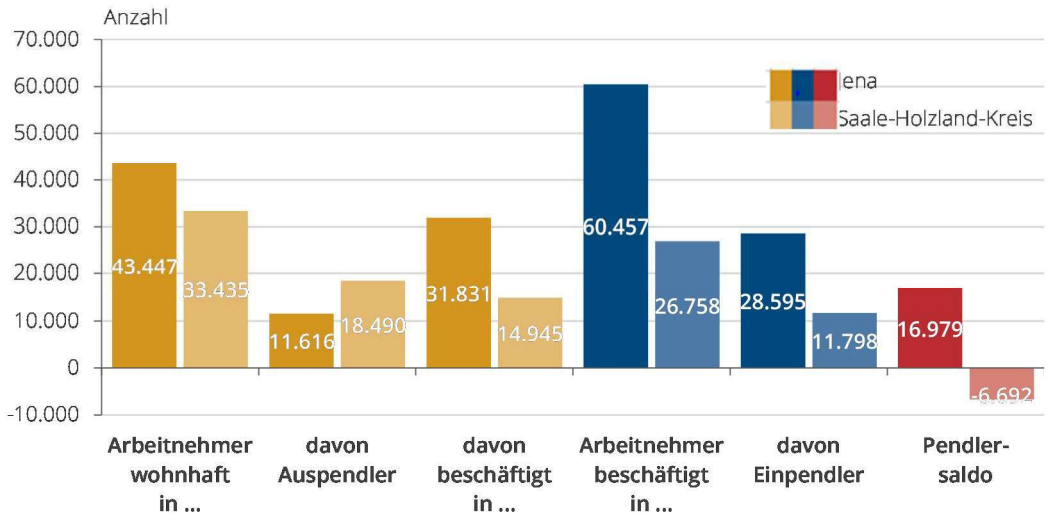
- Jena hat als Arbeitsort eine große Bedeutung, was die Pendlerzahlen verdeutlichen. 2025 gab es 60.457 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in Jena gearbeitet haben. Diese Zahl ist seit 2014 um 14 % gestiegen. Von den in Jena Beschäftigten wohnen 31.831 auch in Jena, 28.595 Personen pendeln in die Stadt.
- Im Saale-Holzland-Kreis waren 2025 26.758 Beschäftigte am Arbeitsort, was weniger als die Hälfte der Beschäftigtenzahl in Jena darstellt. Die Zahl ist seit 2014 in etwa gleich geblieben.

ABB. 9 ALTERSSTRUKTUR 2025 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 10 PENDLER 2025



Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Durch die Anspannung des Jenaer Wohnungsmarktes ist es in den vergangenen Jahren zu einer stärkeren Verflechtung mit dem Umland gekommen. Insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser ist eine deutliche Suburbanisierung zu verzeichnen. In einer Stadt-Umland-Studie im Jahr 2024 wurde das Wohnungsmarkt-Umland von Jena mit einem empirisch-analytischen Ansatz ermittelt. Das Umland umfasst hauptsächlich Gemeinden aus dem Saale-Holzland-Kreis, bezieht sich aber ebenfalls auf mehrere Gemeinden des Weimarer Landes.

Werden für das so definierte Umland die einzelnen Indikatoren analysiert, zeigt sich eine klare Ausprägung der Suburbanisierung:

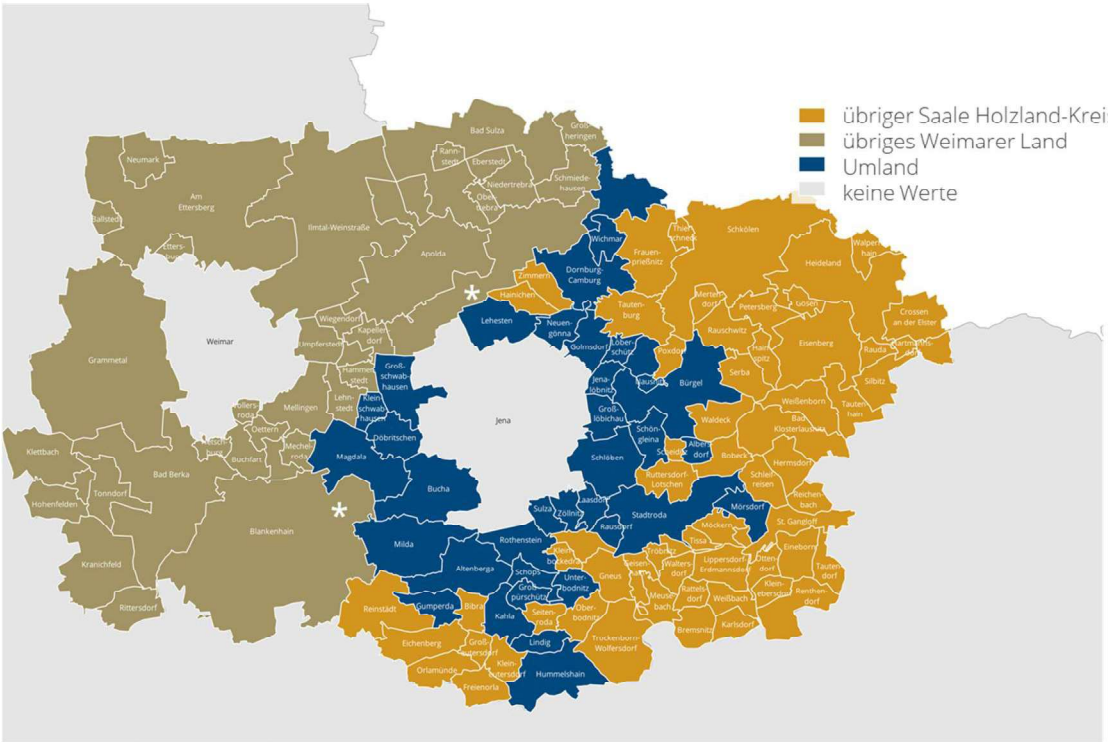
- Ende 2025 lebten im Umland 39.318 Einwohner mit Hauptwohnsitz und im übrigen Saale-Holzland-Kreis 46.277.
- So wird deutlich, dass die Einwohnerzahl im Umland zugenommen hat, während ihre Entwicklung im übrigen Saale-Holzland-Kreis eher abnehmend ist (▸siehe Abbildung 12). Seit 2023 zeichnet sich allerdings eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Einwohnerentwicklung auch im Umland ab.
- Des Weiteren ist das Umland durch einen kontinuierlichen Zuzug aus Jena gekennzeichnet, der jedoch rückläufig ist. So betrug er bis 2020 durchschnittlich 620 Personen pro Jahr, seitdem 520, wobei 2024 mit 507 der niedrigste Wert der letzten zehn Jahre erreicht wurde (▸siehe Abbildung 13). Davon sind relativ konstant rd. 60 % Familien (Zuzüge der Altersgruppen bis unter 18 Jahre und 30 bis unter 45 Jahre). Für den übrigen Saale-Holzland-Kreis ergibt sich hingegen nur ein Durchschnitt von rd. 190 Zuzügen aus Jena pro Jahr. Unter diesen Zuzügen stieg der Anteil an Familien von 2013 bis 2021 von 44 % auf 69 %, fiel im Jahr 2025 jedoch zurück auf 44 %.
- Die Bautätigkeit hat für diese Prozesse eine erhebliche Rolle gespielt. In absoluten Zahlen waren dies im Umland 30 bis 70 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr, im übrigen Saale-Holzland-Kreis nur 20 bis 40 Wohnungen. Die Bautätigkeit hat in den letzten drei Jahren gegenüber 2021 abgenommen. 2025 wurden im Umland mit 9 Wohnungen sogar weniger Wohnungen gebaut als im übrigen Saale-Holzland-Kreis mit 12 Wohneinheiten.
- Die relative Bautätigkeit kann mit der durchschnittlichen Neubauquote von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 30- bis unter 45-Jährigen abgebildet werden. Sie betrug noch 2024 im übrigen Saale-Holzland-Kreis 2,1, während dieser Wert im Umland im gleichen Zeitraum doppelt so hoch lag (▸siehe Abbildung 14). Die Differenz zwischen den beiden Werten dürfte zum

größten Teil auf den Zuzug aus Jena zurückzuführen sein. 2025 haben sich die Werte angenähert, was den Rückgang der Umlandwanderung direkt widerspiegelt (▸siehe Kapitel A 1.1 Abbildung 8).

- Hätte das Umland die gleiche Bautätigkeitsrate wie der übrige Saale-Holzland-Kreis, wären dies durchschnittlich 25 Häuser pro Jahr weniger. Rechnet man noch ein paar Häuser aus dem Umland des Weimarer Landes hinzu, entspricht dies in etwa den Annahmen des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes 2019 der Stadt Jena, welches von einem durchschnittlichen „Verlust“ an Einfamilienhäusern ans Umland von ca. 30 Häusern pro Jahr ausgegangen ist.

Aus der Analyse wird deutlich, wie sich der Wohnungsmarkt auf das Jenaer Umland ausweitet. Vor allem im Hinblick auf die abnehmende Bautätigkeit wird auch zukünftig die Rolle des Umlands bedeutend für den Jenaer Wohnungsmarkt sein. Ein Großteil der Abwanderung in das Umland erfolgte und erfolgt in Zukunft jedoch auch in den Bestand des Umlandes. Diese Entwicklung fördert die Stabilisierung der Zuzugsgemeinden und führt gleichzeitig zu einer Entlastung des Jenaer Wohnungsmarktes.

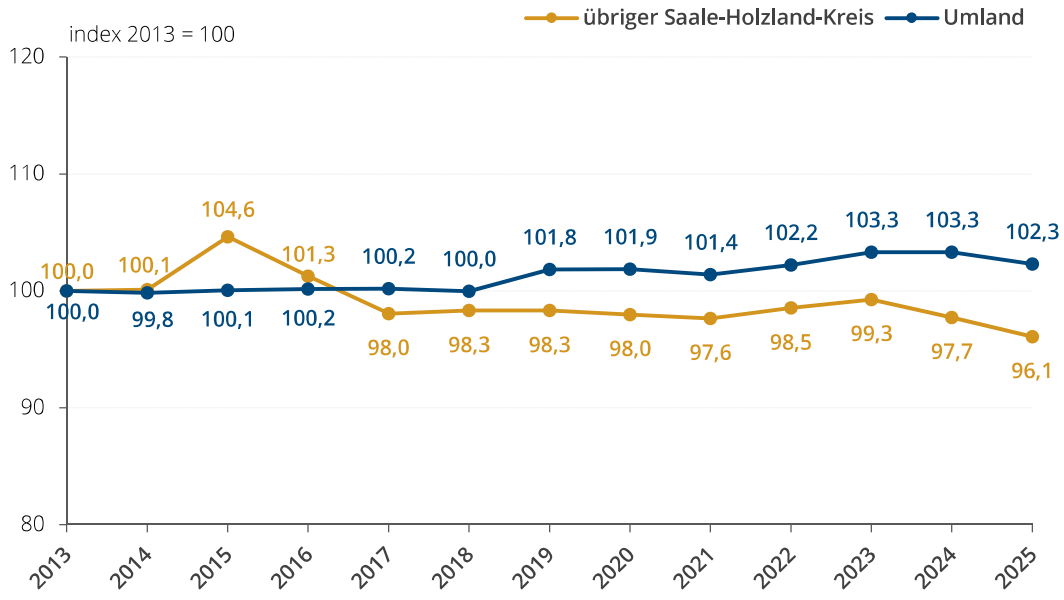
ABB. 11 JENAER WOHNUNGSMARKT-UMLAND[5]



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2020
Berechnungen und Darstellung: Timourou
* einzelne Ortsteile von Blankenhain und Bad Sulza könnten zum Umland gehören

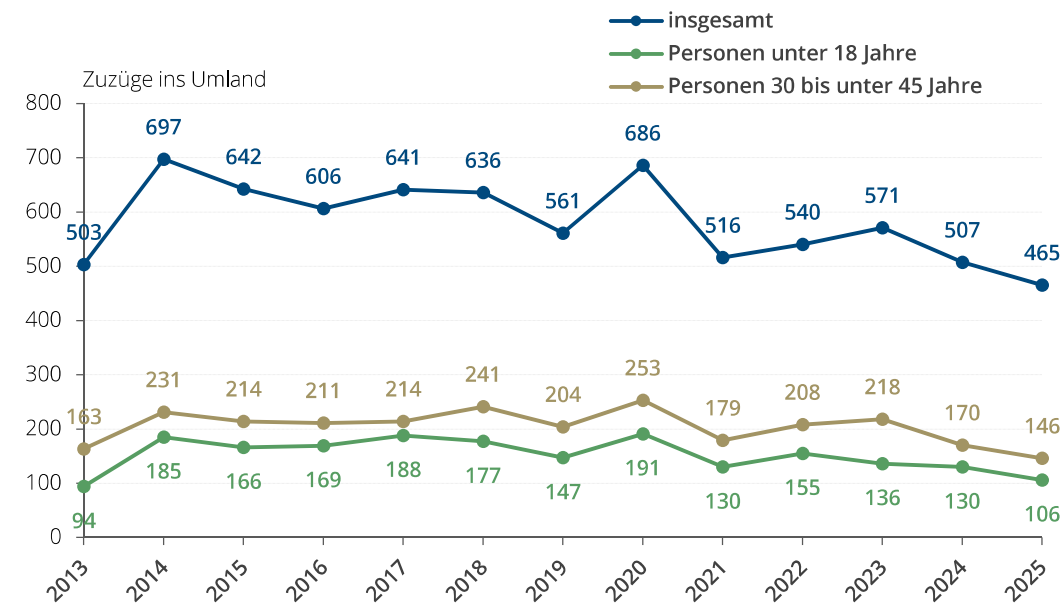
5 Bei großen Gemeinden wie Bad Sulza und Blankenhain ist davon auszugehen, dass, gleichwohl diese nicht als Markt definiert wurden, manche Ortschaften innerhalb der Gemeinde zum Wohnungsmarkt Jena gehören könnten.

ABB. 12 EINWOHNERENTWICKLUNG IM UMLAND UND IM ÜBRIGEN SAALE-HOLZLAND-KREIS



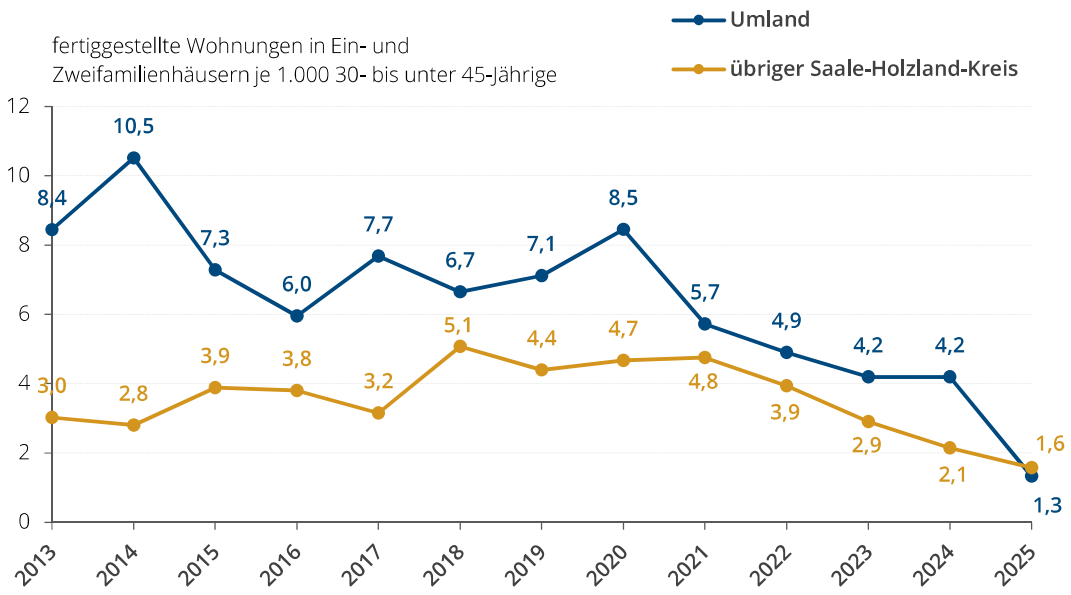
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 13 ZUZÜGE VON JENA INS UMLAND NACH AUSGEWÄHLTEN ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 14 NEUBAUQUOTE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Datengrundlage: Thüringer Landeamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.8 WOHNSITUATION JENAER HAUSHALTE

Die Daten der amtlichen Statistik, der Wohnungsunternehmen und anderer Quellen sind für das Monitoring Jena unverzichtbar und doch stellen sie nur einen Ausschnitt des Wohnungsmarktes dar, weil mit ihnen zahlreiche Aspekte nicht abgedeckt werden können. Dazu gehören zum Beispiel die Mieten privater Vermieter, die Mietbelastung und ökonomische Situation der Haushalte oder ihre Einschätzungen und Bewertungen zum Wohnungsmarkt, zum Wohnumfeld etc. Diese Informationen können nur durch eine repräsentative Befragung der Bewohner ermittelt werden. Deswegen erfolgte 2022 eine Befragung zu diesen Themen. In diesem Kapitel werden die zentralen Ergebnisse im Überblick dargestellt, weitere vertiefende Analysen befinden sich in den jeweiligen thematischen Kapiteln wie zum Beispiel zu Einkommen und Wohnkaufkraft (▸siehe Kapitel A 1.5) oder dem studentischen Wohnen (▸siehe Kapitel C 1.2). Da in den Jahren 2011 und 2017 bereits Befragungen mit ähnlichen Fragestellungen durchgeführt wurden, können entsprechende Vergleiche gezogen und Entwicklungen abgebildet werden.

WER SIND DIE BEFRAGTEN BEWOHNER UND HAUSHALTE?

Die meisten befragten Haushalte wohnen im Planungsraum West/Zentrum, gefolgt von Lobeda und Nord. Die **kleinräumige Verteilung** entspricht dabei überwiegend den Ergebnissen der amtlichen Statistik der Stadt Jena (▸siehe Abbildung 1).

Die **Altersstruktur** der Befragten und der in Ihrem Haushalt lebenden Personen entspricht ebenfalls weitgehend derjenigen der Einwohnermeldedatei. Lediglich die jungen Senioren (65 bis 79 Jahre) sind in Lobeda, Winzerla und Ost etwas überrepräsentiert (▸siehe Abbildung 2).

ABB. 1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEFRAGTEN HAUSHALTE IM VERGLEICH

Planungsraum	Stadt Jena 2021	Befragung 2022
Lobeda	22%	18%
Nord	19%	20%
Ortschaften	8%	10%
Ost	15%	17%
West	23%	22%
Winzerla	13%	13%
insgesamt	100%	100%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

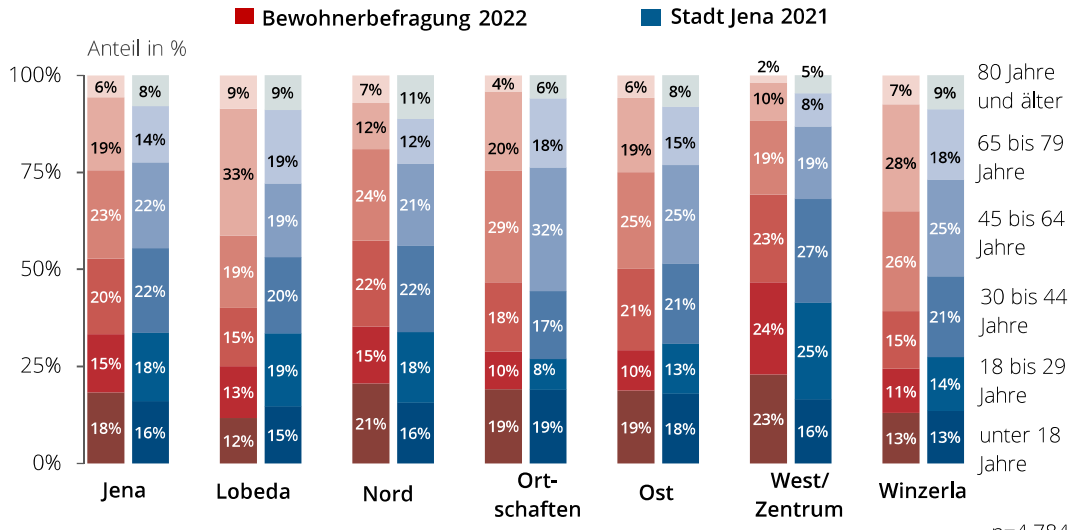
VON GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDEN

2022 führte nach fünf Jahren die Stadt Jena wieder eine repräsentative Bewohnerbefragung durch, um nach der Wohnsituation der Bürger Jenas und ihren Einschätzungen zu fragen. 89 % der Jenaer Haushalte wohnen gerne in Jena. Ihre ökonomische Situation hat sich gegenüber 2017 bzw. 2011 verbessert, das Haushaltsnettoeinkommen ist gestiegen. Deswegen haben sich trotz deutlich gestiegener Mieten die Mietbelastungsquoten kaum verändert. Dies bestätigt auch die Bewertung der Gesamtmiete aus Sicht der Mieter: 6 %-Punkte mehr Haushalte haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet als noch 2017. Wie bei den früheren Befragungen werden auch jetzt die zwei Gesichter des Jenaer Wohnungsmarktes sichtbar, nämlich die Wohnungswirtschaft mit preiswerteren Wohnungen in dezentralen Lagen und einem hohen Anteil älterer Mieter auf der einen und der private Sektor mit einem hohen Anteil an Altbauten in zentralen Lagen sowie hohen Mieten auf der anderen Seite.

Des Weiteren zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Planungsräumen, wie eine größere Unzufriedenheit mit der Wohnung in West/Zentrum oder mit dem Wohngebiet in Lobeda. Letzteres steht vor allem mit einem nicht ausreichenden nachbarschaftlichen Miteinander im Zusammenhang. Gleichzeitig kommt in den Bewertungen der Bewohner bei mehreren Fragen die besondere Attraktivität des Planungsraums Ost wiederholt zum Ausdruck.

ERGEBNIS

ABB. 2 VERTEILUNG DER BEFRAGTEN NACH ALTERSGRUPPEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Damit zeigt die Befragung das typische Bild der Verteilung der Altersgruppen in den einzelnen Planungsräumen (▸siehe Kapitel A 1.1), das heißt die höchsten Seniorenanteile sind mittlerweile in den Planungsräumen Lobeda und Winzerla zu verzeichnen, den jüngsten Planungsraum stellt West/Zentrum dar und die Verteilung in Ost entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

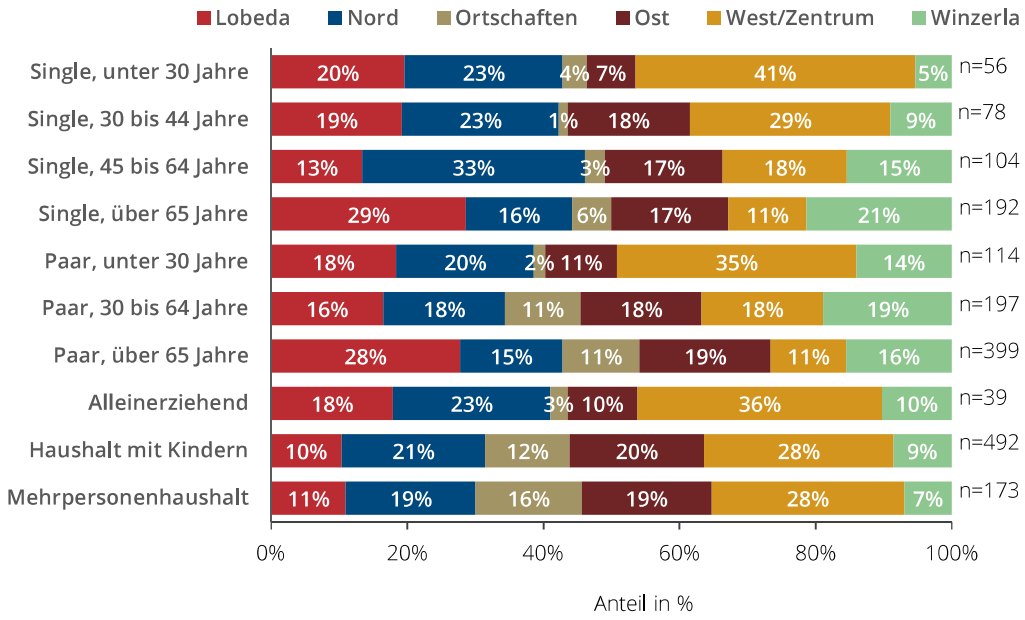
Die durchschnittliche **Haushaltsgröße** der Befragten liegt bei 2,3 Personen je Haushalt und damit über dem Wert der amtlichen Statistik von 1,8 (2021). Dies ist ein für Befragungen typisches Phänomen, denn bei größeren Haushalten können mehr Personen antworten und somit fällt ihre Rücklaufquote höher aus. Folglich sind 1-Personen-Haushalte unterrepräsentiert, ihr Anteil liegt mit 22 % rd. ein Drittel niedriger als bei den städtischen Daten. Umgekehrt sind Paare mit Kindern mit einem Anteil von 25 % doppelt so stark vertreten. Von diesen Abweichungen ist der Planungsraum West/Zentrum am stärksten betroffen.

WIE REPRÄSENTATIV IST DIE BEFRAGUNG?

Die Befragung erfolgte schriftlich (ein Fragebogen pro Wohnung) in der Zeit von August bis September 2022. Angeschrieben wurden 7.000 per Zufallsstichprobe ermittelte Personen im Alter zwischen 18 und 85 Jahren, von denen 2.041 einen auswertbaren Fragebogen zurückschickten. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 29,2 %, ein für Befragungen dieser Art guter Wert – und deutlich höher als 2017. Im Vergleich mit den statistischen Daten der Stadt Jena zeigt sich eine hohe Übereinstimmung der Stichprobe und somit eine hohe Repräsentativität der Befragungsergebnisse. So entspricht die Altersstruktur der Befragten und ihrer Haushaltsmitglieder weitgehend derjenigen der Einwohnermeldedatei der Stadt Jena (▸siehe Abbildung 2), lediglich junge Senioren im Alter von 65 bis 79 Jahre sind etwas überrepräsentiert. Auch die Verteilung der ausgewerteten Fragebögen nach den sechs Planungsräumen stimmt gut mit der Verteilung der Haushalte auf die Planungsräume überein (▸siehe Abbildung 1). Nur in Lobeda ist der Rücklauf etwas geringer, was daran liegt, dass die Migranten insgesamt unterrepräsentiert sind, da der Fragebogen nur auf Deutsch verschickt wurde und in Lobeda der Migrantenanteil am höchsten ist. Gut abgebildet ist die Wohndauer (▸siehe Abbildung 12) und die Art des Vermieters (▸siehe Abbildung 9). Unterrepräsentiert ist jedoch der Anteil an 1-Personen-Haushalten. Auf gesamtstädtischer Ebene liegt der Anteil bei der Befragung rd. ein Drittel niedriger als bei den städtischen Daten. Diese Abweichung ist auf einen methodischen Effekt zurückzuführen, denn die Wahrscheinlichkeit, dass jemand aus einem Haushalt mit zwei und mehr Personen antwortet, ist größer als bei einem 1-Personen-Haushalt.

METHODIK

ABB. 3 HAUSHALTSTYPEN NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022 n=1.944
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Hinsichtlich des **Haushaltstyps** wohnen absolut betrachtet in den meisten befragten Haushalten zwei erwachsene Personen zusammen, gefolgt von Haushalten mit Kindern (▸siehe Abbildung 3). Im Zusammenhang mit der Altersstruktur dominieren in Lobeda, gefolgt von Winzerla, Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 65 Jahren und mehr. Gleichzeitig sind für Lobeda auch hohe Anteile an jungen Haushalten ohne Kinder beziehungsweise Starterhaushalte charakteristisch. Junge Personen unter 30 Jahre sind darüber hinaus auch in West/Zentrum und Nord häufig vertreten. Damit zusammen hängt die Bevorzugung des Planungsraumes West/Zentrum durch Wohngemeinschaften, die dort als Mehrpersonenhaushalte am meisten vertreten sind.

Eine Differenzierung der Haushalte nach dem **Status der Haushaltsmitglieder** zeigt mit 50 % einen hohen Anteil an Erwerbstätigenhaushalten (▸siehe Abbildung 4), von denen der weit überwiegende Teil vollzeitbeschäftigt ist. Gegenüber 2017 (48 %) und 2011 (42 %) ist der Anteil an Erwerbstätigen unter den Befragten angestiegen. Diese positive wirtschaftliche Situation der Haushaltsmitglieder ist vor allem im West/Zentrum und in den Ortschaften stark ausgeprägt, gefolgt von Nord und Ost.

ABB. 4 STATUS DER HAUSHALTSMITGLIEDER

	Jena	Lobeda	Nord	Ortschaften	Ost	West/Zentrum	Winzerla
Ich arbeite Vollzeit	38%	24%	40%	43%	42%	46%	34%
Ich arbeite in Teilzeit	11%	7%	13%	11%	10%	14%	9%
Ich habe mehrere Jobs	1%	0%	1%	0%	1%	1%	0%
Ich bin geringfügig erwerbstätig	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
arbeitslos/arbeitssuchend	2%	3%	1%	1%	1%	2%	2%
Schule, Studium, Ausbildung	9%	9%	9%	6%	6%	16%	5%
Mutterschutz, Elternzeit	2%	1%	3%	1%	2%	2%	0%
Rente, Pension	36%	53%	30%	38%	37%	17%	47%
Hausfrau/Hausmann	0%	0%	0%	1%	0%	0%	1%
anderes	1%	1%	2%	1%	0%	2%	2%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Arbeitslosenhaushalte sind mit einem Anteil von knapp 2 % deutlich unterrepräsentiert und die räumliche Verteilung ist nur bedingt interpretierbar. Aufgrund des hohen Anteils an über 65-Jährigen ist der Anteil der Rentnerhaushalte in Lobeda, gefolgt von Winzerla, am größten. Gegenüber den Befragungen 2017 und 2011 hat sich die Rangfolge nur leicht verändert, indem Ost und die Ortschaften mit dem Anteil der befragten Rentnerhaushalte nun Nord überholt haben. Dies entspricht aber der statistischen Entwicklung in diesen Planungsräumen. Jeder zehnte Befragte ist in Schule, Studium oder Ausbildung.

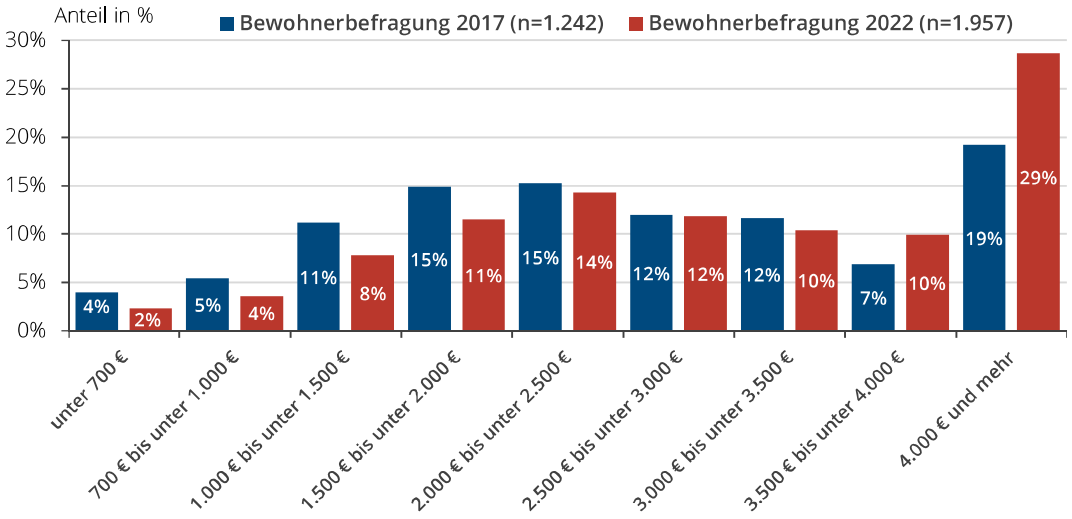
EINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT

Insgesamt sind in Jena die **Haushaltsnettoeinkommen** in den letzten fünf Jahren wieder etwas gestiegen (▸siehe Abbildung 5): Während 2011 noch 37 % der Haushalte mit weniger als 1.500 Euro auskommen mussten, waren es 2017 nur 20 % und in der aktuellen Befragung 2022 sogar nur noch 14 %. Ein Einkommen von 1.500 bis unter 3.500 Euro stand 2022 48 % zur Verfügung (2017: 54 %; 2011: 49 %). Ein Haushaltsnettoeinkommen von 3.500 Euro und mehr war 2022 bei 39 % gegeben (2017: 26 %; 2011: 14 %), dieser Anteil hatte sich somit gegenüber 2011 fast verdreifacht. Allerdings ist dies auch ein statistischer Effekt, da sich die Einkommensanstiege in der höchsten Einkommensklasse kumulieren.

Das Haushaltsnettoeinkommen wird maßgeblich von der Haushaltsgröße und -struktur beeinflusst. So verfügen Haushalte mit 2 und mehr Personen im Durchschnitt über ein höheres Einkommen als 1-Personen-Haushalte, Paare mit Kindern weisen jedoch ein geringeres Einkommen auf als Paare ohne Kinder.

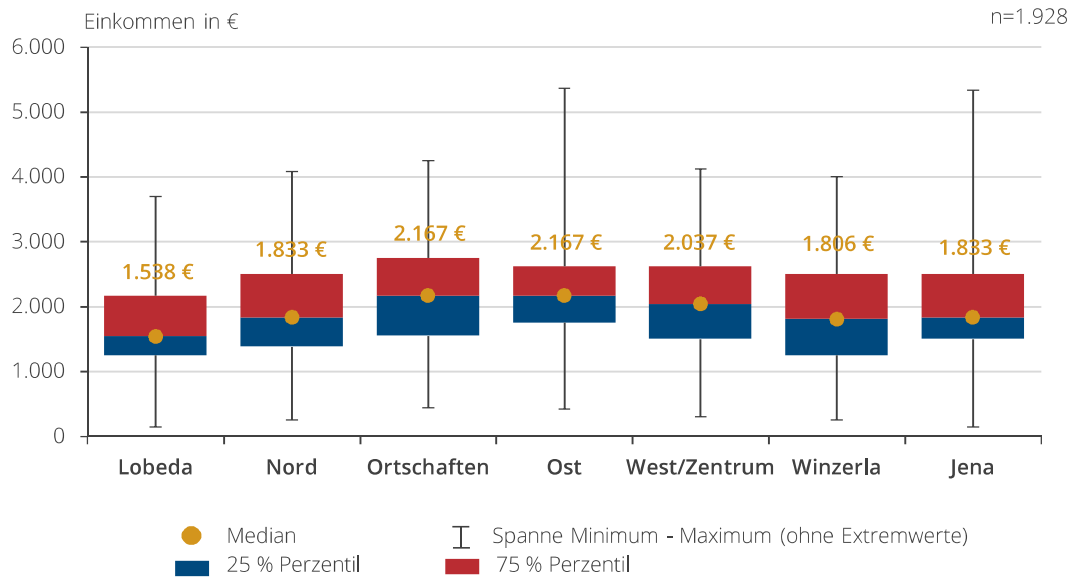
Um die Einflüsse unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen zu vermeiden, wird das sogenannte **Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen** berechnet, indem das Einkommen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt wird, wobei Erwachsene und Kinder mit einem unterschiedlichen Gewicht einfließen (OECD-Methode). Der Median liegt derzeit in Jena bei 1.833 € und die Spanne zwischen dem untersten Viertel (25 %-Perzentil) und dem obersten Viertel (75-%-Perzentil) – in der also die Hälfte aller Werte liegt – beträgt 1.000 € (▸siehe Abbildung 6). Einkommensstärkere Haushalte wohnen insbesondere in den Ortschaften, Ost und West/Zentrum, wobei Ortschaften die größte Einkommensspanne aufweisen. Auf niedrigerem Niveau und geringer ausdifferenziert gestaltet sich die Einkommenssituation in Lobeda.

ABB. 5 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2017 und 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

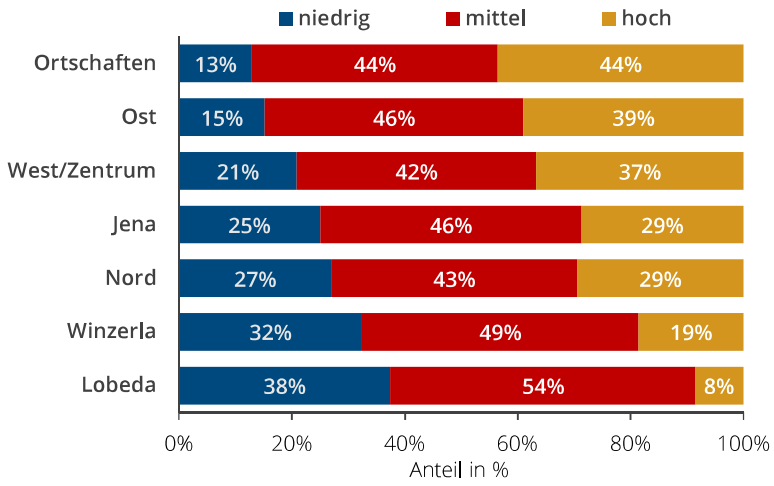
ABB. 6 NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN JE HAUSHALT



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Ein weiterer Maßstab für die ökonomische Situation der Haushalte stellt die **Wohnkaufkraft** dar. Dieser Indikator gibt an, wie viel Einkommen für die Miete beziehungsweise den Kapitaldienst ausgegeben werden kann und wird in niedrig, mittel und hoch differenziert (▸siehe Abbildung 7).[1] Den Ergebnissen nach verfügen in Jena 46 % der Haushalte über eine mittlere Wohnkaufkraft, weitere 25 % über eine niedrige und 29 % über eine hohe Wohnkaufkraft. Analog zur Einkommensverteilung sind die Anteile der Haushalte mit niedriger Wohnkaufkraft in Lobeda, Winzerla und Nord am höchsten. Dies korrespondiert mit den dort höheren Anteilen an Rentner- und Starterhaushalten. In den Ortschaften (44 %), in Ost (39 %) und in West/Zentrum (37 %) ist der Anteil an Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft am höchsten. Bezogen auf den Haushaltstyp verfügen vor allem Paare ohne Kind(er) über eine hohe Wohnkaufkraft.

ABB. 7 WOHNKAUFKRAFT NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=1.9

[11] Niedrig < 50 % des Durschnitts, hoch > 150 %

WER WOHNT BEI WEM?

Von den befragten Haushalten wohnen zwei Drittel zur **Miete** und ein Drittel im **Eigentum.** Den Ergebnissen der GWZ 2011 nach lag die Eigentumsquote bei 21 %, demnach sind die Eigentümer bei der Befragung leicht überrepräsentiert. Ein Vergleich der Mieter- und Eigentümerhaushalte zeigt, dass Mieter im Durchschnitt in kleineren Wohnungen – sowohl hinsichtlich der Fläche als auch der Zimmeranzahl – und mit weniger Personen zusammenwohnen (▸siehe Abbildung 8).

Ungefähr 24 % der befragten Haushalte beziehungsweise knapp 36 % der Mieterhaushalte bewohnen eine Wohnung eines **privaten Vermieters** (▸siehe Abbildung 9). 43 % der Haushalte beziehungsweise 64 % der Mieter wohnen bei der **organisierten Wohnungswirtschaft**[2] und hierunter 57 % der Mieter bei jenawohnen und den Genossenschaften. Die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft verfügen über rd. 52 % der Jenaer Mietwohnungen, womit die Wohnungswirtschaft in der Befragung gut abgebildet wird. Die Haushaltsstruktur der bei den privaten Vermietern Wohnenden ist heterogen und reicht von jüngeren Haushalten und Wohngemeinschaften bis hin zu Familien, während bei den Wohnungsunternehmen wesentlich mehr Senioren mieten, die sich wiederum räumlich in Lobeda und Winzerla konzentrieren. Durch die jüngere Mieterstruktur bei den privaten Vermietern ergibt sich auch im Gegensatz zu Rentnerhaushalten eine höhere Bereitschaft zum Umzug.

Dadurch, dass private Vermieter stärker in den Planungsräumen West/Zentrum oder Ost vertreten sind, spiegeln sich auch in der Mieterstruktur räumliche Besonderheiten wider. Darunter zählen ein höheres Einkommensniveau sowie eine höhere Wohnkaufkraft. Folglich werden und können im privaten Sektor im Durchschnitt höhere Mieten gezahlt werden als im organisierten Sektor, wobei dort mehr Haushalte ihre Miete auch als zu hoch bewerten.

Im Gegensatz zum privaten Sektor fällt bei der Wohnungswirtschaft die Zufriedenheit mit der Wohnung zwar etwas schlechter aus, doch Umzugsabsichten sind seltener und im Hinblick auf den finanziellen Aspekt wird die Gesamtmiete bei den Wohnungsunternehmen häufiger als günstig oder angemessen bewertet. Aufgrund eines höheren Anteils an einkommensschwächeren Haushalten spielt ein günstiges Mietpreisniveau für die Mieter im organisierten Sektor eine größere Rolle als im privaten Sektor.

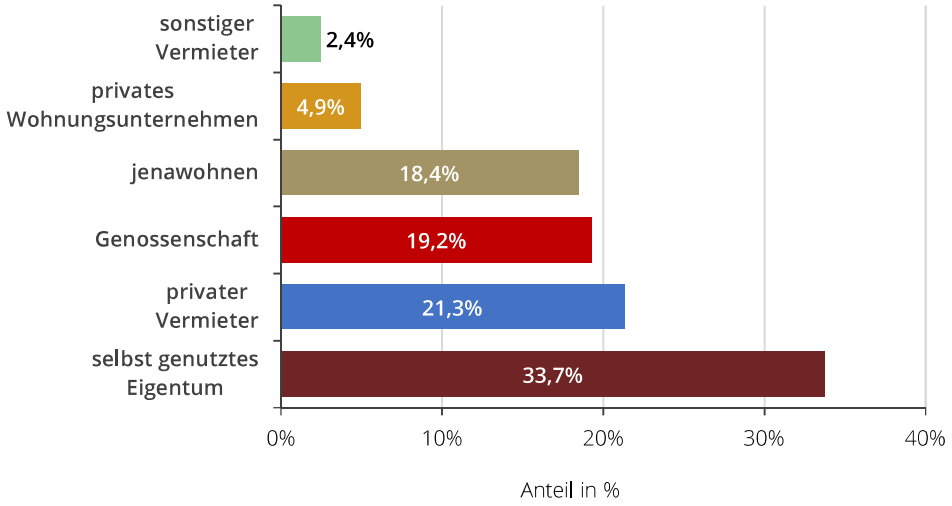
ABB. 8 WOHNSITUATION VON MIETERN UND EIGENTÜMERN IM VERGLEICH

	Wohnfläche	Zimmer	Haushaltsgröße
Mieter	69,9	3,0	2,2
Eigentümer	111,4	4,4	2,6
Jena	84,0	3,5	2,3

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[2] Bezogen auf die Antwortmöglichkeiten (▸siehe Abbildung 9) wird folgende Zweiteilung verwendet:
organisierte Wohnungswirtschaft (jenawohnen, Genossenschaft, privates Wohnungsunternehmen)
privater Sektor beziehungsweise private Vermieter (private Eigentümer/Vermieter, sonstige Vermieter)

ABB. 9 HAUSHALTE NACH DEM VERMIETER DER WOHNUNG



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

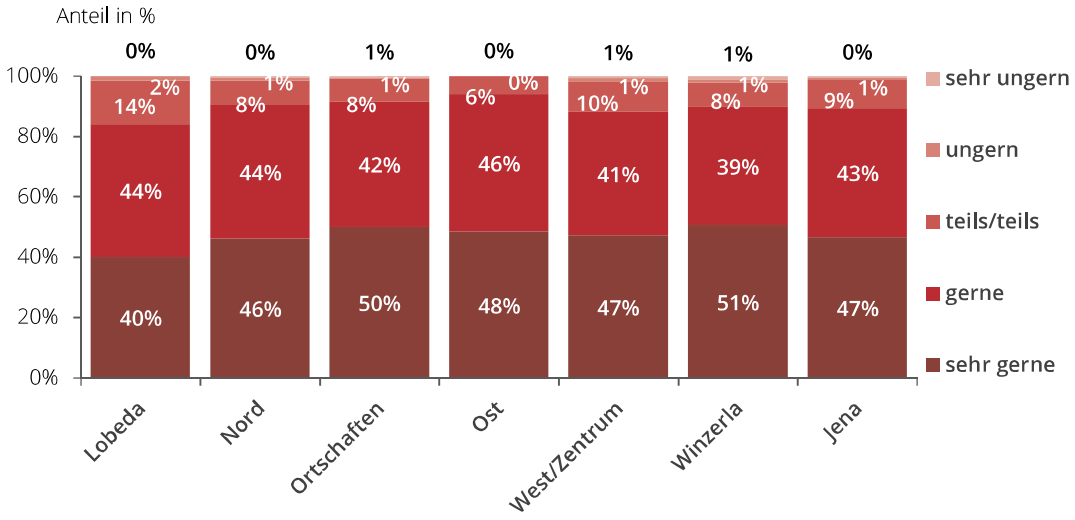
n=2.077

EINSCHÄTZUNGEN ZU JENA

89 % der Haushalte **leben (sehr) gerne in Jena**. Bei den in Ost (94 %) sowie in den Ortschaften (92 %) lebenden Haushalten fällt die Bewertung noch deutlich besser aus (▸siehe Abbildung 10). Auch gibt es eine positive Korrelation mit der Wohndauer: die am längsten in Jena wohnenden Haushalte (vor 1989 zugezogen) antworten zu 93 % mit „(sehr) gerne". Diese Bewertung ist bis zu 10 %-Punkte positiver als die Bewertung der Haushalte, die nach 2010 zugezogen sind.

Ungefähr zwei Drittel der befragten Haushalte schätzen das **Image von Jena als Wohnstandort** (sehr) gut ein, weitere 29 % zumindest teilweise gut. Dabei bewerten die Haushalte aus Ost und Lobeda das Image von Jena leicht überdurchschnittlich positiv, während der Anteil positiver Bewertungen in West/Zentrum unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

ABB. 10 WIE GERNE LEBEN SIE IN JENA?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=2.100

78 % der Haushalte schätzen die **wirtschaftliche Entwicklung in Jena** als (sehr) gut ein, wobei insbesondere die in den Ortschaften und in Ost lebenden Haushalte die Entwicklung durchaus positiver bewerten.

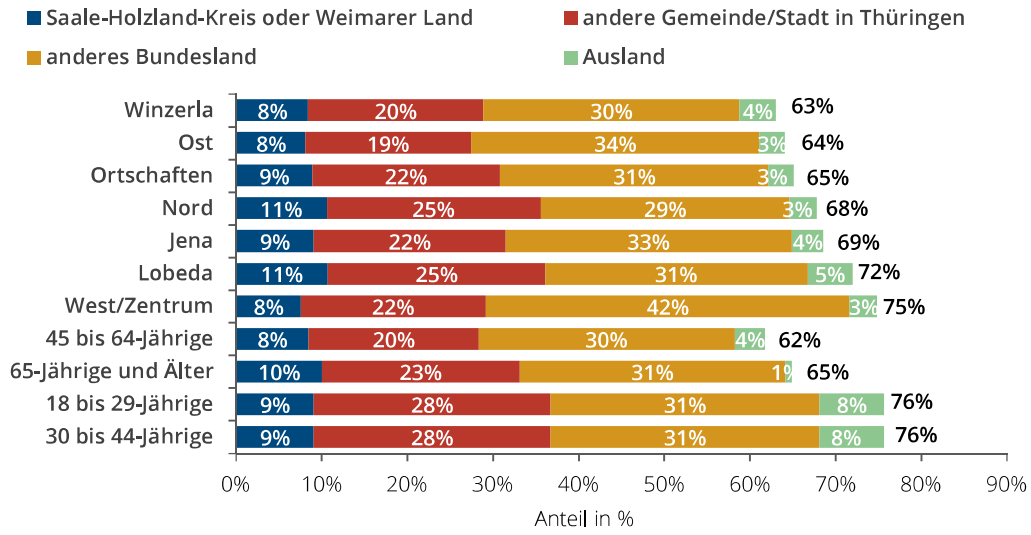
Eine Differenzierung nach Zielgruppen zeigt, dass Eigentümer das Image von Jena als Wohnstandort positiver bewerten als Mieter. Darüber hinaus sind junge Befragte im Alter von 18 bis unter 30 Jahre erwartungsgemäß kritischer als Senioren. Auch von den Familien, insbesondere den Alleinerziehenden, kommen deutlich weniger positiver Bewertungen zum Jenaer Image.

HERKUNFT UND WOHNDAUER

27 % der Befragten wohnt seit mehr als 50 Jahren in der Stadt Jena und zahlreiche Haushalte können somit seit Jahrzehnten die Veränderungen und Konstanten in der Stadt miterleben. Ausgesprochen hoch liegt dieser Anteil in Winzerla (35 %) und folglich niedrig ist der Anteil der **Zugezogenen** mit 63 % (▸siehe Abbildung 11). Von allen Befragten in Jena sind 69 % nach Jena zugezogen, von diesen kommt wiederum der überwiegende Teil (37 %-Punkte) ursprünglich nicht aus Thüringen. Mit 47 %-Punkten liegt dieser Anteil in West/Zentrum und mit 39 %-Punkten in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen höher, was auch auf die Gruppe der Studierenden zurückzuführen sein wird.

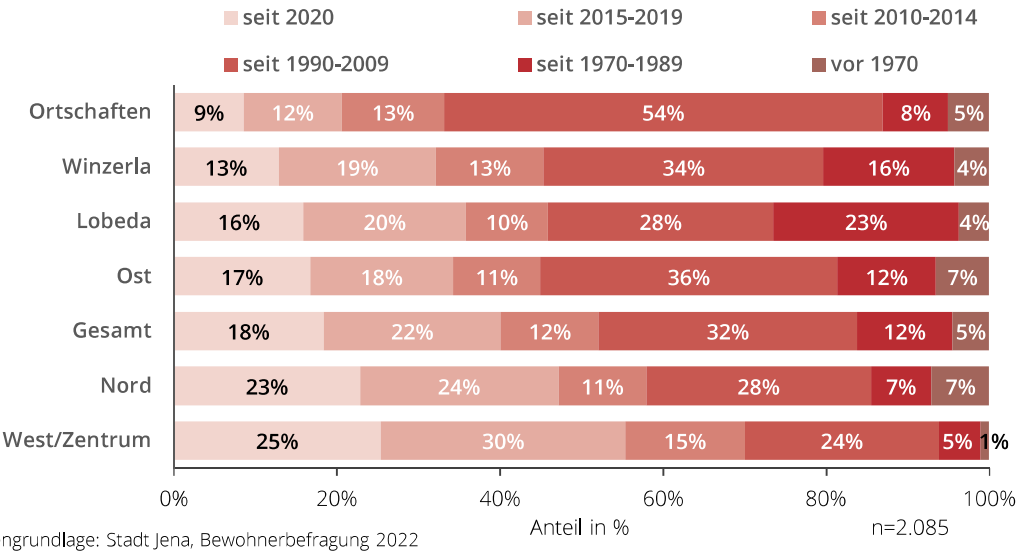
Aufgrund von innerstädtischen Umzügen fällt die **Wohndauer** in der derzeitigen Wohnung kürzer aus als die Wohndauer in der Stadt Jena. Allerdings wohnten 5 % der Jenaer Haushalte bereits vor 1970 in ihrer jetzigen Wohnung (▸siehe Abbildung 12). Die Wohndauer von Eigentümern ist höher als von Mietern, was mit der Verteilung in den Ortschaften gut abbildet wird. Ein weiterer Einflussfaktor auf die Wohndauer ist die Entstehungszeit der Wohngebiete, worauf in Lobeda und Winzerla der hohe Anteil der Wohndauer von 1970 bis 1989 zurückzuführen ist. Im dynamischen Planungsraum West/Zentrum, mit zahlreichen jungen und mobilen Haushalten, wohnt mehr als die Hälfte der Haushalte seit weniger als 7 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung (Jenaer Durchschnitt: 40 %).

ABB. 11 ANTEIL ZUGEZOGENER INSGESAMT UND NACH HERKUNFT



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 12 WOHNDAUER NACH PLANUNGSRÄUMEN

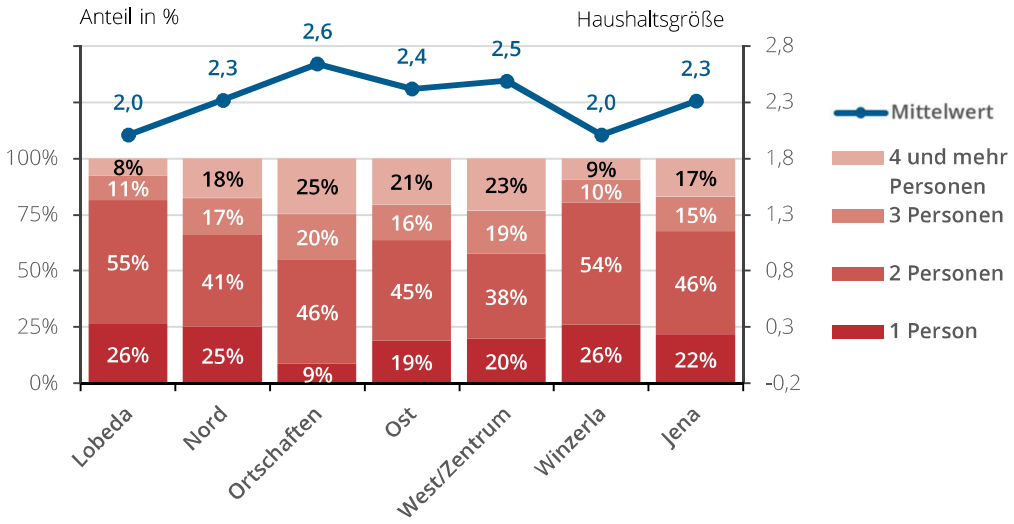


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

HAUSHALTSGRÖßE UND WOHNUNGSGRÖßE

Mit einer durchschnittlichen **Haushaltsgröße** von 2,3 Personen je Haushalt sind in der Befragung gegenüber der amtlichen Statistik der Stadt Jena (2021: 1,8 Personen je Haushalt) größere Haushalte über- beziehungsweise 1-Personen-Haushalte unterrepräsentiert. Auch die räumliche Verteilung zeigt gegenüber den städtischen Daten leichte Abweichungen: So liegt bei der Befragung nicht in West/Zentrum der Anteil der 1-Personen-Haushalte am höchsten, sondern in Lobeda und Winzerla, gefolgt von Nord (▸siehe Abbildung 13). Die Ursache dafür liegt im Wesentlichen bei den höheren Rücklaufquoten von (alleinstehenden) Senioren, die wiederum in Lobeda und Winzerla häufiger vertreten sind als zum Beispiel in West/Zentrum. Deckungsgleich ist hingegen der hohe Anteil an größeren Haushalten in den Ortschaften, darunter vor allem Familien.

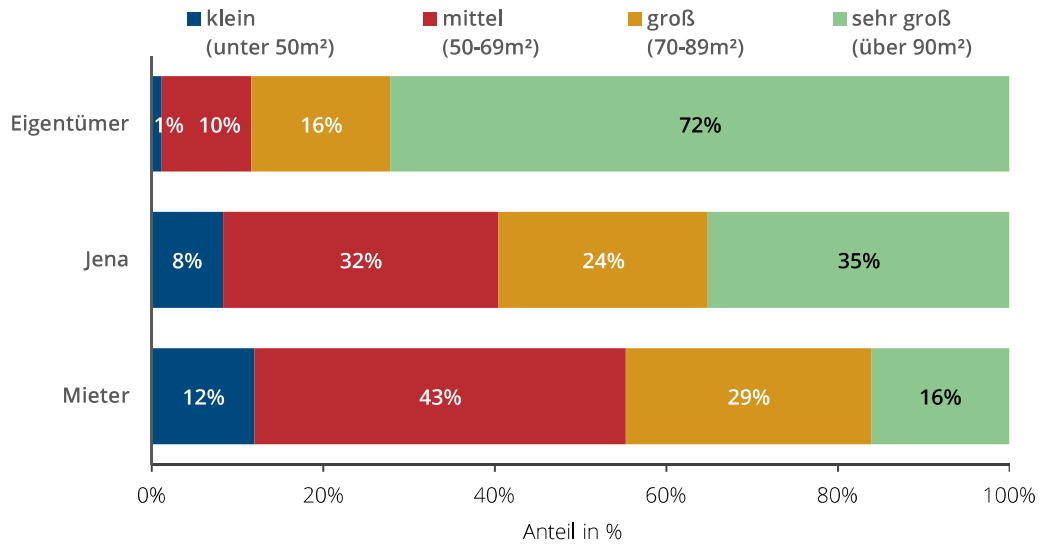
ABB. 13 HAUSHALTSGRÖßE NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=2.071

ABB. 14 WOHNUNGSGRÖßEN



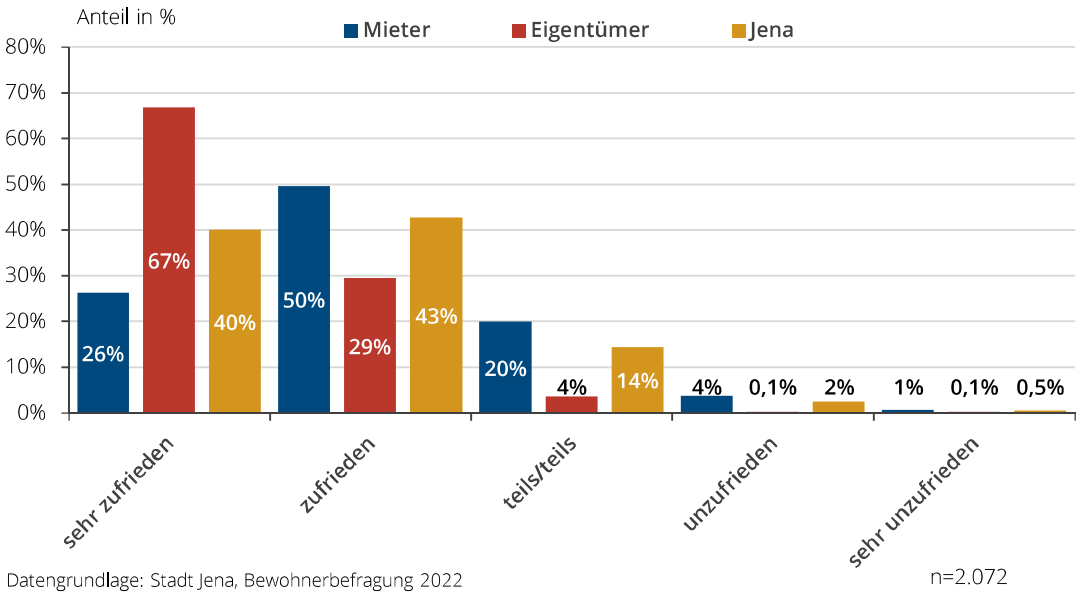
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=2.025

Weil die größeren Haushalte etwas überrepräsentiert sind und diese wiederum häufiger mehr **Wohnfläche** konsumieren, sind ebenfalls größere Wohnungen etwas überrepräsentiert. So wohnt über ein Drittel der Befragten in einer sehr großen Wohnung mit mehr als 90 m² (▸siehe Abbildung 14). Befragte Eigentümer wohnen zu fast drei Viertel in einer sehr großen Wohnung, häufig dürfte es sich dabei um das eigene Haus handeln. Sehr kleine Wohnungen bis unter 50 m² haben nur einen Anteil von 8 %, dies ist unter anderem dem geringen Anteil an Singles unter den Befragten geschuldet. Mit 12 % ist diese Größenklasse bei Mietern stärker vertreten, gleiches gilt auch für mittelgroße Wohnungen mit 50 bis 69 m².

WOHNZUFRIEDENHEIT

ABB. 15 WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=2.072

Jenaer Haushalte sind zu 83 % (sehr) **zufrieden mit ihrer Wohnung**, wobei Eigentümer erwartungsgemäß zufriedener sind als Mieter (▸siehe Abbildung 15). Unter den Mietern sind die Mieter bei Genossenschaften und privaten Eigentümern etwas mehr zufrieden als bei jenawohnen und privaten Wohnungsunternehmen, zumindest bewerten sie viel häufiger mit „sehr zufrieden". Allerdings zeigen die Mieter von jenawohnen und den Genossenschaften die geringste Umzugsbereitschaft.

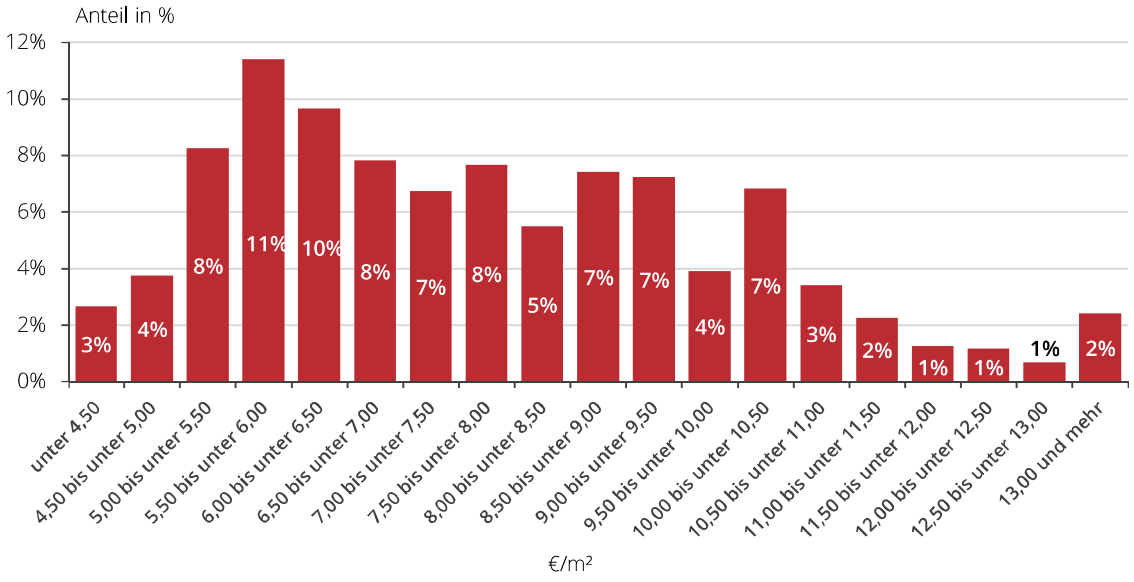
Eine positive Korrelation lässt sich auch bei der Betrachtung nach Wohndauer in der Wohnung erkennen: Die Haushalte, die länger als 10 Jahre ihre Wohnung bewohnen, sind demnach deutlich zufriedener. Hier stechen insbesondere die Seniorenhaushalte, die bereits mehr als 50 Jahren in ihrer Wohnung leben, mit 50 % der „sehr zufrieden" Antworten heraus. Ähnliche Verteilung ergibt sich für die Haushalte, die zwischen 1990 und 2009 ihre Wohnung bezogen haben. Umgekehrt haben Haushalte, die seit 4 bis 8 Jahren ihre Wohnung bewohnen, die wenigsten positiven und die meisten negativen Bewertungen abgegeben. Räumlich betrachtet ist der Anteil der weniger zufriedenen Mieter in West/Zentrum, Lobeda, Nord und Winzerla am höchsten.

Diejenigen Haushalte, die teils/teils und (sehr) unzufrieden angaben, sind vor allem jüngere und einkommensschwächere Mieter, unter anderem Alleinerziehende sowie Mieter, die ihre Gesamtmiete als hoch einstufen. Folglich liegt bei ihnen die Umzugsbereitschaft höher. Seniorenhaushalte sind grundsätzlich überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnung aber nur leicht unterdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohngegend.

Bei jüngeren Singles sowie Mehrpersonenhaushalten, hinter denen sich die Mehrheit der studentischen Haushalte verbirgt, ist es genau andersrum: Sie bewerten ihre Wohngegend am positivsten, aber auch ihre Zufriedenheit mit der Wohnung entspricht zumindest dem städtischen Durchschnitt. Alleinerziehende sind sowohl mit der Wohnung als auch mit der Wohngegend am wenigsten zufrieden.

WIE HOCH SIND DIE MIETPREISE UND MIETBELASTUNGSQUOTEN?

ABB. 16 WIE HOCH IST DIE MONATLICHE NETTOKALTMIETE?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Im Durchschnitt bezahlen die befragten Mieterhaushalte 7,73 €/m² netto kalt (Mittelwert), 2017 waren es noch 6,86 €/m² netto kalt. Zahlreiche Haushalte beziehungsweise 37 % zahlen zwischen 5,00 und unter 7,00 €/m², wobei das Mietspektrum mit minimal 3,17 €/m² und maximal 13,29 €/m² weit ausgeprägt ist (▸siehe Abbildung 16). Am günstigsten und am geringsten ausdifferenziert sind die Mieten in Lobeda, ein Drittel aller befragten Haushalte gibt Mieten unterhalb von 5,50 €/ m² nettokalt an. Teurere und stärker ausdifferenzierte Mietpreise sind für Ost, West/Zentrum und Nord charakteristisch. Nord weist nahezu eine Gleichverteilung der Mieten auf, woraus sich ein besonders breites Spektrum an Mietpreisen und eine Vielzahl an Zielgruppen ergibt.

Unabhängig vom Planungsraum bezahlen Haushalte mit einer kurzen Wohndauer (unter 8 Jahre) kaum unter 5,50 €/m², was in dynamischen Gebieten wie West/Zentrum ein Grund für das höhere Mietpreisniveau ist. Im Gegensatz dazu liegt der Schwerpunkt der niedrigeren Mietpreise bei Haushalten mit einer längeren Mietdauer – im Ergebnis wohnen Senioren im Durchschnitt günstiger als junge Haushalte. Diese deskriptive Feststellung hängt wiederum auch mit der räumlichen Verteilung zusammen, denn in den günstigeren Planungsräumen wie Lobeda und Winzerla, liegt der Anteil der Senioren deutlich höher als beispielsweise in West/Zentrum oder Ost.

1-Personen-Haushalte mieten in der Regel kleinere Wohnungen als größere Haushalte und folglich liegt bei ihnen auch die durchschnittliche Kalt- und Gesamtmiete auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (▸siehe Abbildung 17). Analog dazu bezahlen kleinere Haushalte auch weniger Miete je Quadratmeter: Die Nettokaltmiete bei 1- und 2-Personen-Haushalten liegt im Durchschnitt bei 7,61 und 7,33 €/m², während größere Haushalte im Schnitt über 8,00 €/m² zahlen. Die Betriebs- und Heizkosten liegen im Durchschnitt bei rd. 2,40 €/m², woraus sich im Ergebnis die Gesamtmietpreise ergeben.

Das Verhältnis von Einkommen zur Miethöhe stellt die **Mietbelastungsquote** dar. Diese beträgt für die Kaltmiete im Durchschnitt aller Haushalte 23 % (▸siehe Abbildung 17), sie differiert jedoch deutlich nach der Haushaltsgröße: Obwohl wie oben beschrieben kleinere Haushalte weniger Miete bezahlen, liegt bei ihnen die Mietbelastungsquote auf einem höheren Niveau, und zwar bei 1-Personen-Haushalten bei 34 % bezogen auf die Gesamtmiete bruttowarm. Im Einzelfall weisen insbesondere Studenten, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren noch höhere Mietbelastungsquoten auf. Im Gegensatz dazu wenden Haushalte mit 4 und mehr Personen im Durchschnitt 31 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete auf.

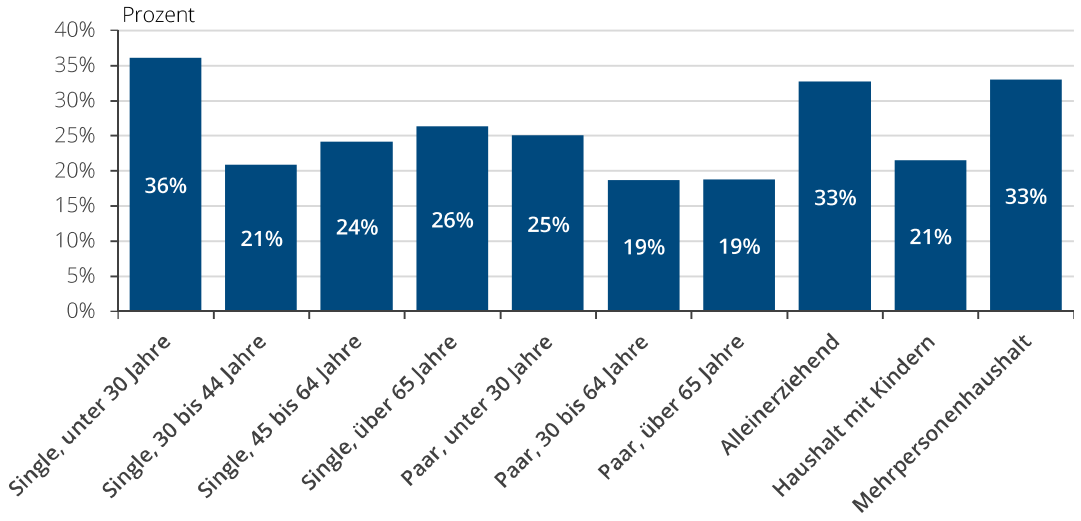
Insgesamt liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote mit 23 % genauso hoch wie bereits 2017, ebenso wie die Gesamtmietbelastung von 30 %. Auch die Unterschiede nach Nachfragergruppen sind sehr ähnlich. Das bedeutet, dass die Mietpreis- und Einkommensanstiege in etwa gleich verlaufen sind.

ABB. 17 MIETBELASTUNG NACH HAUSHALTSGRÖßE

	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
1 Person	406 €	7,61	531 €	9,91	26%	34%
2 Personen	516 €	7,33	681 €	9,71	21%	28%
3 Personen	660 €	8,34	848 €	10,78	24%	31%
4 und mehr Personen	822 €	8,52	1.073 €	11,19	24%	31%
gesamt	553 €	7,73	722 €	10,14	23%	30%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 18 MIETBELASTUNG (KALT) NACH HAUSHALTSTYP



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=1.091

ABB. 19 MIETBELASTUNG NACH WOHNKAUFKRAFT

Wohnkaufkraft	Kaltmiete		Gesamtmiete		Mietbelastung	
	€	€/m²	€	€/m²	kalt	gesamt
niedrig	410 €	7,40	540 €	9,68	34%	45%
mittel	537 €	7,55	709 €	9,96	19%	25%
hoch	815 €	8,78	1.051 €	11,34	16%	21%
Gesamt	554 €	7,75	723 €	10,15	23%	30%

Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Analog zu den kleineren Haushalten zahlen auch Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft im Durchschnitt weniger Miete, doch auch bei ihnen fällt die Mietbelastungsquote deutlich höher aus als bei Haushalten mit einer mittleren oder gar hohen Wohnkaufkraft (▸siehe Abbildung 19). So müssen Haushalte mit einer niedrigeren Wohnkaufkraft im Schnitt 45 % ihres Einkommens für die Gesamtmiete aufwenden.

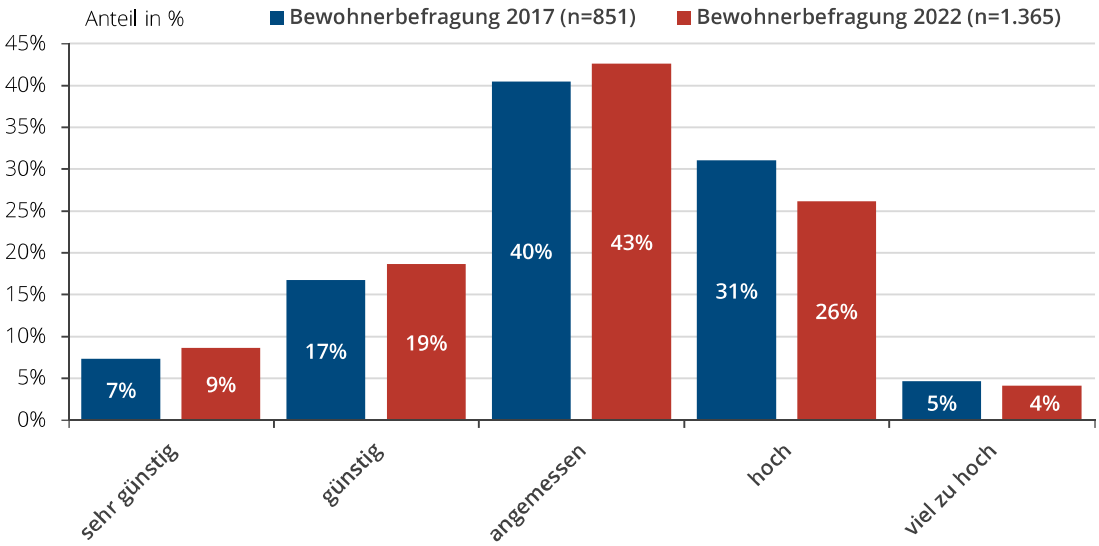
Wie die ökonomische Situation von den Haushalten selbst empfunden wird, bringt am besten deren **Bewertung der Gesamtmiete** zum Ausdruck: Insgesamt 70 % der Mieter haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet, was 6 %-Punkte mehr sind als noch 2017 (▸siehe Abbildung 20). Nur 30 % bewerten ihre Miete als (viel zu) hoch. Dies ist im Kontext der öffentlichen Debatten um die Mietpreisentwicklungen, aber auch den tatsächlichen Mietpreisentwicklungen, wie sie beispielsweise der Mietspiegel abbildet (▸siehe Kapitel A 1.3), eine durchaus positive Erkenntnis.

Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft bewerten die Höhe der Gesamtmiete normalerweise häufiger als (viel zu) hoch als Haushalte mit einer mittleren oder hohen Wohnkaufkraft. Dies stellt eine nachvollziehbare Reaktion auf die tatsächlich höheren Mietbelastungsquoten dar. Dieser Befund hat sich jedoch bei der Befragung in Jena nicht bestätigt, die Unterschiede in Bewertung der Gesamtmiete in Bezug auf Wohnkaufkraft sind nicht sehr ausgeprägt.

Als hoch wird die Höhe der Gesamtmiete darüber hinaus überdurchschnittlich häufig von Mietern im privaten Sektor bewertet. Tatsächlich liegen die Mietpreise bei ihnen mit durchschnittlich 8,84 €/m² über dem Jenaer Mittelwert von 7,73 €/m² und mehr als die Hälfte der

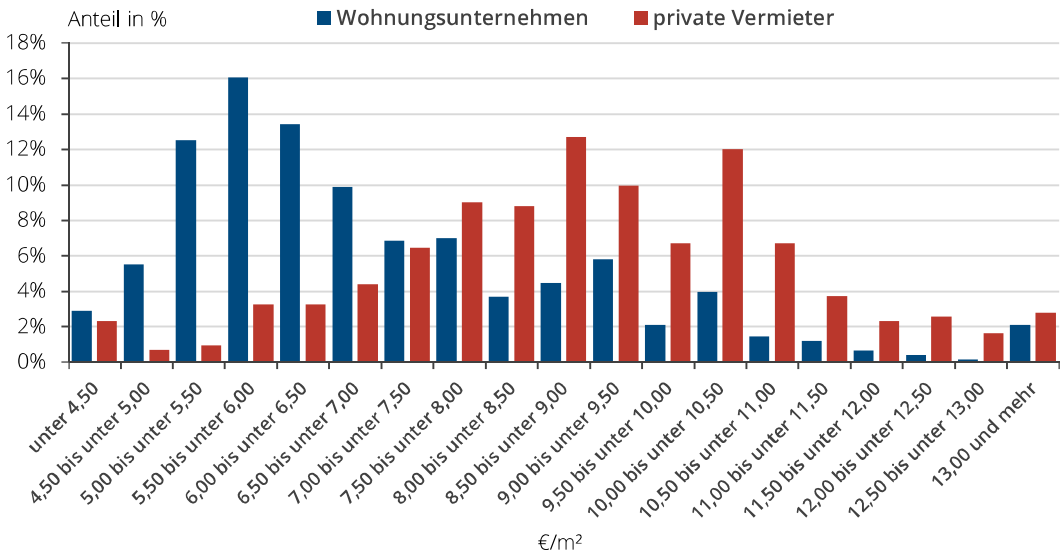
Mieten liegen zwischen 7,00 €/m² und unter 10,00 €/m² (▸siehe Abbildung 21), der räumliche Schwerpunkt liegt auf den Planungsräumen West/Zentrum und Ost. Im Gegensatz dazu liegt das Mietpreisniveau bei den organisierten Wohnungsunternehmen mit durchschnittlich 6,69 €/m² niedriger. Dort mietet die Hälfte der Mieter eine Wohnung für 5,00 €/m² bis unter 7,00 €/m². Die Bestände der Wohnungswirtschaft liegen vor allem in den Großwohnsiedlungen in Lobeda und Winzerla. Insgesamt wird angesichts der unterschiedlichen Mieten, Wohnungsbestände und Wohnlagen deutlich, dass die Wohnungswirtschaft und die privaten Vermieter zwei verschiedene Gesichter eines Wohnungsmarktes darstellen.

ABB. 20 BEWERTUNG DER GESAMTMIETE IM VERGLEICH DER BEFRAGUNGEN 2017 UND 2022



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 21 MIETHÖHE NACH VERMIETER



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=470

UMZUGSMOBILITÄT, UMZUGSGRÜNDE UND UMZUGSZIELE DER MIETER

Bei knapp 31 % der befragten Haushalte hat ein Mitglied des Haushaltes vor, in den nächsten zwei Jahren aus ihrer Wohnung auszuziehen. Darunter sind sich ein Drittel sicher und bei zwei Drittel wird möglicherweise ein Umzug stattfinden. Ausgesprochen oft wollen in West/Zentrum wohnende Haushalte umziehen, was mit der jüngeren Altersstruktur und dem höheren Anteil an Studierenden zusammenhängen wird. Im Gegensatz dazu zeigen die Haushalte in den Ortschaften mit dem hohen Anteil an Eigentümern erwartungsgemäß die geringste Umzugsbereitschaft. Auch in Winzerla gefolgt von Ost und Lobeda geben die meisten Haushalte an, in den nächsten zwei Jahren nicht umziehen zu wollen, darunter vor allem Senioren. Bei allen Umzugswilligen handelt es sich in drei Vierteln der Fälle um den gesamten Haushalt, während bei den Restlichen nur einzelne Personen umziehen wollen.

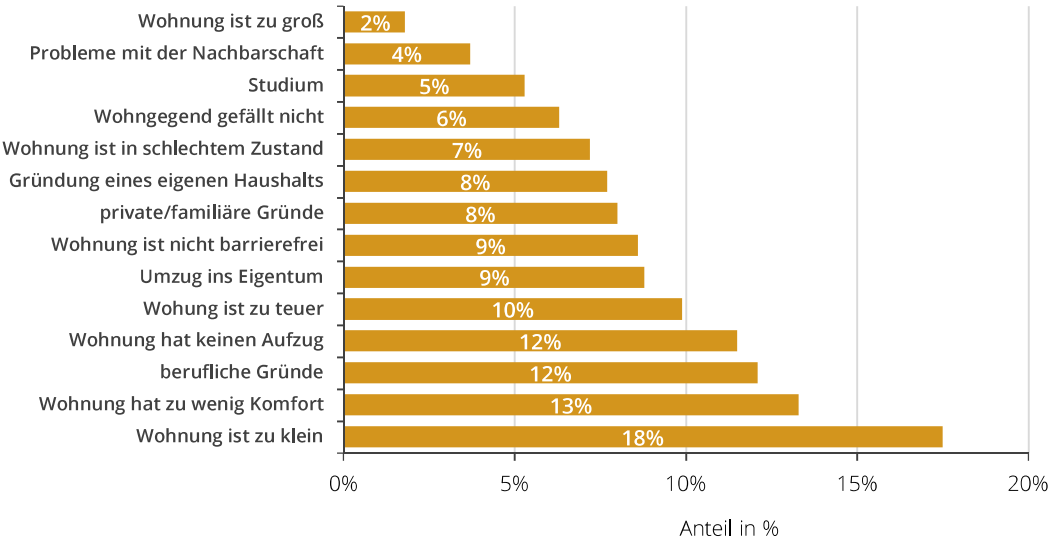
Als **Umzugsgründe** wird ein typischer Mix aus wohnungsspezifischen Gründen, familiären Gründen und Gründen des Berufs oder der Ausbildung genannt (▸siehe Abbildung 21). Der häufigste Umzugsgrund ist eine zu kleine Wohnfläche (18 %) oder dass die Wohnung zu wenig Komfort hat (13 %), wobei diese zwei Gründe im Planungsraum Nord häufiger als in anderen Planungsräumen vorkommen. Dabei bewohnen Haushalte, die diese Gründe angaben, tatsächlich überwiegend die kleinsten Wohnungen, das heißt, als 1-Personen-Haushalte bis 50 m² und als 2-Personen-Haushalte bis 70 m². Es folgt ein Umzug aus beruflichen Gründen (12 %). Dies waren gleichzeitig die drei am häufigsten genannten Umzugsgründe auch bei der Befragung 2017. Relativ viele Nennungen hat auch ein fehlender Aufzug im Gebäude mit 12 %, der am häufigsten in Winzerla angegeben wird. Damit zusammen hängt auch die fehlende Barrierefreiheit (9 %). Schaut man nur auf die Senioren (Mieter) so ist der Anteil, die eine nicht-barrierefreie Wohnung bemängeln, dreimal so hoch.

Zu hohe Wohnkosten wurden in 10 % der Fälle genannt, wobei im Planungsraum West/Zentrum der hohe Wohnpreis häufiger als in anderen Planungsräumen angeführt wurde. Umzug ins Eigentum (9 %) und Gründung eines eigenen Haushalts (8 %) werden zwar prozentual vergleichbar oft genannt als 2017, jedoch rücken sie in der Rangfolge der Umzugsgründe etwas weiter in den Hintergrund, ähnlich wie die privaten oder familiären Gründe (8 %). Winzerla und Lobeda fallen in einem wichtigen Aspekt auf: Dort wird häufiger als sonst Unzufriedenheit mit der Wohngegend zum Ausdruck gebracht.

Der Großteil der Umzugswilligen möchte zukünftig weiterhin in der Stadt Jena wohnen, darunter werden derselbe als auch andere Stadt- und Ortsteile gleichermaßen genannt. In Ost und Nord würde die Mehrheit der Umziehenden den eigenen Stadtteil bevorzugen. Unter den Umzugswilligen in Winzerla geben zwar leicht überdurchschnittlich viele auch den eigenen Stadtteil als **Umzugsziel** an, gleichzeitig zeigen sie die höchste Bereitschaft unter den Planungsräumen – in einen anderen Stadt- oder Ortsteil zu ziehen oder sogar innerhalb von Thüringen umzuziehen.

Junge Haushalte, vor allem Singles unter 30 Jahre, die auch als Mehrpersonenhaushalte vorwiegend in West/Zentrum wohnen, sind hingegen deutlich mobiler und benennen häufiger ein anderes Bundesland als Zielort – dieser Prozess wird mit der Arbeitsplatz- und Ausbildungswanderung im Zusammenhang stehen. Die Thematik der Suburbanisierung zeichnet sich vor allem bei Singles und Paaren zwischen 30 und 44 Jahren ab. Für sie kommt das Umland als Zielort verstärkt infrage, allerdings können sie viele dieser Umzugswilligen auch einen Stadtteil in Jena als Umzugsziel vorstellen.

ABB. 22 WELCHER UMZUGSGRUND HAT UNTER DEN MIETERN DIE MEISTEN ZUSTIMMUNGEN BEKOMMEN?



Datengrundlage: Stand Jena, Bewohnerbefragung 2022 n=1.672
Berechnungen und Darstellung: Timourou

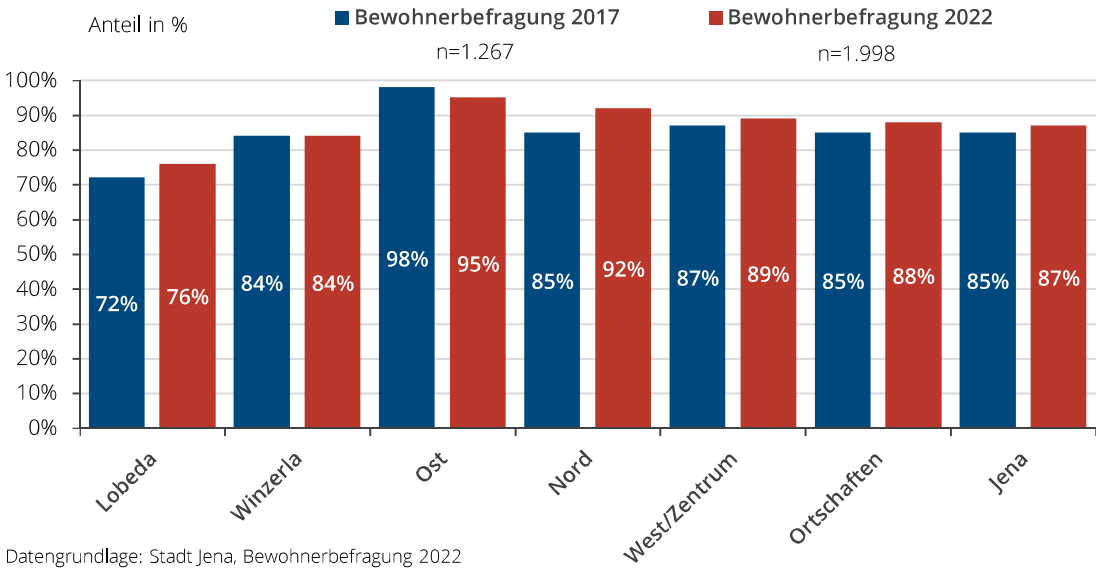
In Abhängigkeit von den Umzugsgründen und -zielen werden unterschiedliche **Wohnungswünsche** geäußert. Für fast drei Viertel der Umzugswilligen kommt weiterhin eine Mietwohnung infrage, in Lobeda und in West/Zentrum ist dieser Wunsch nur leicht überdurchschnittlich und in den Ortschaften, Nord und Ost unterdurchschnittlich stark ausgeprägt. Bei jungen Paaren mit oder ohne Kind(er) wird der Eigenheimwunsch erwartungsgemäß häufiger benannt als bei jungen Singles oder alleinstehenden Senioren. Insgesamt bevorzugen Umzugswillige vielmehr eine Neubau- und weniger eine Altbauwohnung. Wohngemeinschaften hingegen sind deutlich auf Altbauwohnungen fokussiert. Am flexibelsten sind (jüngere) 1-Personen-Haushalte – sie haben zwar weit überwiegend Wohnen zur Miete angekreuzt, aber der Bautyp spielt für sie keine nennenswerte Rolle. Auch Alleinziehende stellen eine heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Wohnwünschen dar.

Indem mit einem Umzug häufig der Wunsch nach mehr Wohnfläche oder teilweise Komfort verbunden wird, darf die monatliche **Gesamtmiete** der neuen Wohnung etwas höher als die bisherige ausfallen. Im Durchschnitt ist ein Anstieg um rd. 140 € pro Monat möglich. Auffällig ist, dass beinah die Hälfte der Umzugswilligen Mieten von mehr als 800 € pro Monat für möglich einschätzt – bisher mietet nur ein Drittel dieser Haushalte in dieser Preisklasse. Diese Verteilung weist auf eine positive ökonomische Situation der Haushalte hin, wobei die Umzugswilligen aus West/Zentrum und aus den Ortschaften bereit sind, am meisten zu zahlen. Im Gegensatz dazu sehen sich 30 % der Umzugswilligen in der Lage, maximal 600 € pro Monat aufzubringen, dies betrifft vor allem Haushalte in Lobeda.

BEWERTUNG DER PLANUNGSRÄUME

Insgesamt sind die Befragten mit ihrem Wohngebiet zu 79 % (sehr) zufrieden, was im Vergleich zur **Zufriedenheit** mit der Wohnung nur 4 %-Punkte weniger sind. Diese Erkenntnis entspricht genau den Ergebnissen aus der Befragung 2017. Des Weiteren wurden die Jenaer Haushalte danach gefragt, ob sie einem Freund oder Bekannten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen. Im Ergebnis antworteten 85 % der Befragten mit „ja“, was 5 %-Punkte weniger als 2011, aber 2 %-Punkte mehr als 2017 bedeutet (▸siehe Abbildung 23). Hierbei schneidet der Planungsraum Ost – trotz eines leichten Rückgangs gegenüber 2017 – mit einer Quote von 95 % am besten ab. Es folgt Planungsraum Nord, der sich um 7 %-Punkte verbessert hat.

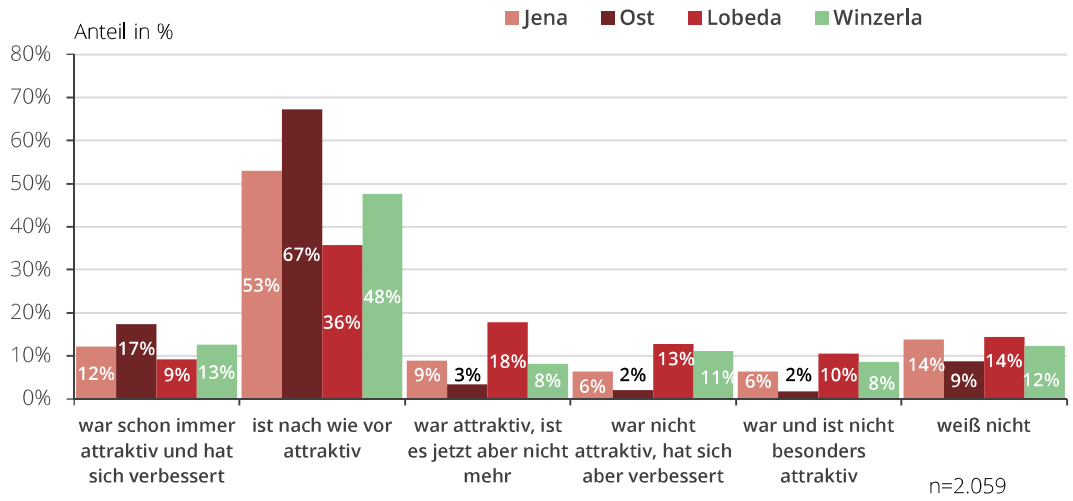
ABB. 23 JA, ICH WÜRDE EMPFEHLEN, IN MEIN WOHNGEBIET ZU ZIEHEN



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Auch bei West/Zentrum und den Ortschaften lässt sich eine Verbesserung beobachten. In Lobeda wurden nur 76 % der Befragten ihr Wohngebiet weiterempfehlen – dies ist zwar nach wie vor der niedrigste Wert unter den Planungsräumen, allerdings zeichnet sich wieder ein Aufwärtstrend, nachdem Lobeda bei der Befragung 2017 einen dramatischen Rückgang um 12 %-Punkte gegenüber 2011 zu verzeichnen hatte. Eine ähnliche Rangfolge der Planungsräume ergibt sich auch bei der Frage nach der **Entwicklung des Wohngebietes** in den letzten fünf Jahren. So wird Ost überdurchschnittlich oft als ein nach wie vor attraktives oder als ein noch attraktiver gewordenes Wohngebiet bezeichnet (▸siehe Abbildung 24). Mit Abstand folgen West/Zentrum und Nord. Hinsichtlich der Großsiedlungen Lobeda und Winzerla zeigt sich ein geteiltes Bild: Auf der einen Seite gibt es die größte Gruppe innerhalb des jeweiligen Planungsraumes mit 45 % beziehungsweise 60 %, die ihr Gebiet als attraktiv bewerten, auch wenn es deutlich weniger sind als der gesamtstädtische Durchschnitt (65 %).

ABB. 24 WIE HAT SICH DAS WOHNGEBIET IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN ENTWICKELT?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Auf der anderen Seite gaben 18 % der Haushalte an, Lobeda war attraktiv, ist es jetzt aber nicht mehr und weitere 10 % meinten, Lobeda war und ist nicht besonders attraktiv. Gleichzeitig sagen aber auch 13 %, Lobeda war nicht attraktiv, hat sich aber verbessert. Die Veränderungen in Lobeda werden also unterschiedlich wahrgenommen.

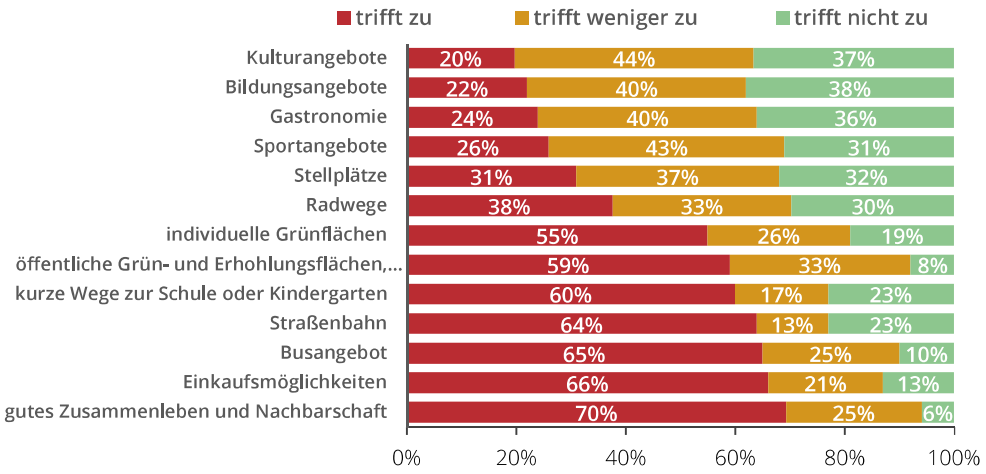
Ähnlich negativ fallen die Bewertungen in Winzerla aus, auch dort gibt es also eine kleinere Gruppe, die mit der Entwicklung in ihrem Wohngebiet unzufrieden ist. Grundsätzlich bewerten die Befragten, die den Zuzug empfehlen würden, gleichzeitig ihr Wohngebiet viel positiver.

Mit der Frage, was die Haushalte in ihrem Wohngebiet besonders attraktiv finden, können Anhaltspunkte für eine Erklärung der unterschiedlichen Bewertung der Wohngebiete abgeleitet werden. Der wichtigste **Aspekt für Attraktivität** des Wohngebietes ist gutes Zusammenleben und Nachbarschaft. Generell gelten infrastrukturelle Merkmale wie Straßenbahn und Busangebot sowie Einkaufsmöglichkeiten in Jena als attraktiv (▸siehe Abbildung 25). Zu weiteren wichtigen Aspekten gehören kurze Wege zur Schule oder Kindergarten beziehungsweise öffentliche Grün- und Erholungsflächen. Umgekehrt werden Kultur-, Sport- und Bildungsangebote sowie Gastronomie in den Wohngebieten als weniger attraktiv empfunden.

Auf der Ebene der Planungsräume werden die einzelnen Aspekte unterschiedlich bewertet. Gutes Zusammenleben und Nachbarschaft bekommt in den Ortschaften und in den Planungsräumen Ost und Nord überaus hohe Bewertungen. Insbesondere in den Ortschaften und in Ost wohnende Haushalte geben als Beschreibung ihres **Verhältnisses zu den Nachbarn** zu 44 % bzw. 48 % an, ihre Nachbarn näher zu kennen und sich gegenseitig zu helfen, weitere 27 % bzw. 29 % sind sogar mit ihren Nachbarn befreundet.

Am schlechtesten schneidet bei dem Aspekt gutes Zusammenleben und Nachbarschaft Lobeda ab, 47 % der befragten Haushalte finden, dieser trifft auf Lobeda weniger oder gar nicht zu. Hier zeigen sich offensichtliche Probleme im Miteinander in der Nachbarschaft, was wiederum auch mit der Sozialstruktur zusammenhängen kann. Allerdings bewerten die Haushalte in Lobeda, welche die Frage zur Entwicklung ihres Wohngebietes mit „ist attraktiv“ und „war schon immer attraktiv und hat sich verbessert“ beantwortet haben, auch das Zusammenleben und Nachbarschaft durchaus sehr positiv.

ABB. 25 WAS FINDEN SIE IN IHREM WOHNGEBIET BESONDERS ATTRAKTIV?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Anteil in %

n=25.179

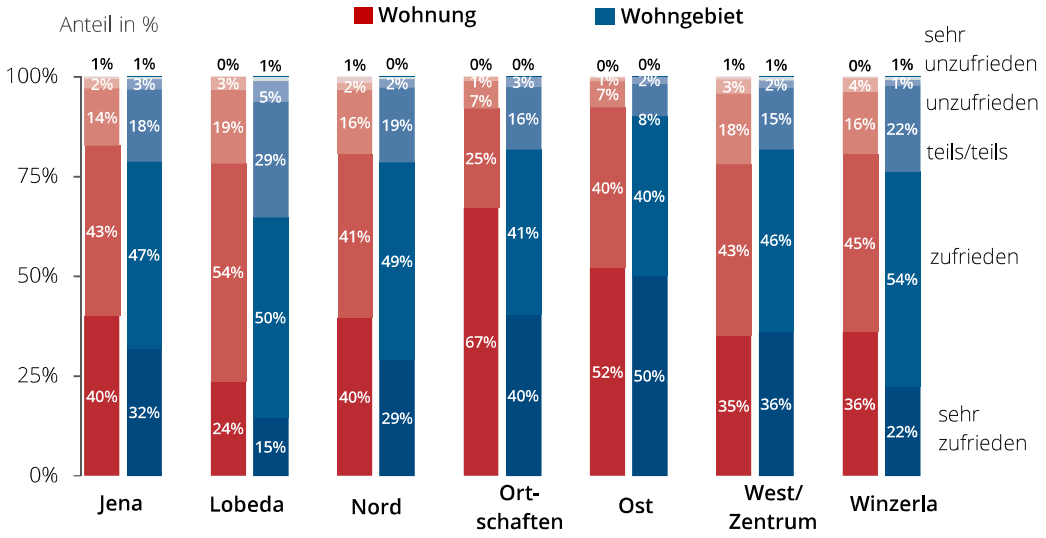
Gute Infrastruktur ist vor allem für die Großwohnsiedlungen charakteristisch: Lobeda, Winzerla und Nord haben mit Abstand die höchsten Bewertungen für Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahnanbindung. Dies gilt jedoch nicht für Busangebot, hier schneidet nur Winzerla, zusammen mit Ost und West/Zentrum am besten ab. Kurze Wege zu Schule oder Kindergarten sind für Nord und West/Zentrum charakteristisch.

Interessant ist die Bewertung der Grünflächen: Während öffentliche Grün- und Erholungsflächen und Spielplätze in West/Zentrum, Lobeda und Winzerla am attraktivsten empfunden werden, sind individuelle Grünflächen erwartungsgemäß eher in den Ortschaften und in Ost besonders attraktiv.

Kultur-, Sport und Bildungsangebote sowie Gastronomie bekommen außer West/Zentrum und Nord, in den übrigen Planungsräumen vorwiegend negative Bewertungen, bei Gastronomie fallen auch die Ortschaften leicht positiver aus. Auch Stellplätze werden überall eher negativ bewertet, hierunter ist die Situation in den Ortschaften und in Lobeda etwas besser.

In der Gesamtschau zeichnet sich ein überwiegend positives, jedoch teilweise in sich heterogenes **Stimmungsbild** ab. Jenaer Haushalte sind zu rd. 80 % sowohl mit ihrer Wohnung als auch mit ihrem Wohngebiet zufrieden (▸siehe Abbildung 26) Kleinräumig betrachtet kristallisiert sich Ost als eindeutiger Gewinner heraus, wo die befragten Haushalte sowohl mit dem Wohngebiet als auch mit der Wohnung zu mehr als 90 % (sehr) zufrieden sind. Auch für die Ortschaften sind überdurchschnittliche Bewertungen der beiden Aspekte charakteristisch, was sicherlich auch auf den dortigen hohen Eigentümeranteil zurückzuführen ist. Nord ordnet sich überwiegend in dem städtischen Durchschnitt ein. Winzerla schneidet gar nicht so schlecht ab und landet bei beiden Fragen nur leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, wobei die Bewertung „zufrieden“ gegenüber „sehr zufrieden“ weit überwiegt. In West/Zentrum sind die Haushalte mehr zufrieden mit ihrem Wohngebiet, während die Bewertung der Wohnung am schlechtesten aller Stadtteile ausfällt. Dies könnte auf die dort bestehende angespanntere Wohnungsmarktsituation sowie auf den höheren Anteil jüngerer – und damit kritischerer – Befragter zurückzuführen sein. Lobeda ist der eindeutige Verlierer, die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet liegt mit 65 % sogar 14 %-Punkte unter dem städtischen Durchschnitt, während die Bewertung der Wohnung nur leicht negativer als in anderen Stadtteilen ausfällt und in etwa mit der Bewertung in West/Zentrum vergleichbar ist. Die allgemeinen Tendenzen in der Bewertung der Stadtteile entsprechen mehr oder weniger den Ergebnissen aus 2017.

ABB. 26 STIMMUNGSBILD: WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG/IHREM WOHNGEBIET?



Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou