JENA LICHTSTADT.

WOHNSTADT JENA

STADTUMBAU UND KOMMUNALE WOHNRAUMVERSORGUNG

HERAUSGEGEBEN VON DER STADT JENA
– FACHDIENST STADTENTWICKUNG

JENA, OKTOBER 2026

BEARBEITUNG: Josca Levert
Martina Macková
Tobias Jacobs

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de
www.timourou.de

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:

Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung – Team Controlling und Statistik
Fachdienst Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung
Fachdienst Soziales
Fachdienst Jugend und Bildung
Team Integrierte Sozialplanung
Wohnungsunternehmen der AG Wohnungswirtschaft

TEILNEHMER DER AG WOHNEN:

- Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
- Dezernat für Jugend, Bildung, Kultur und Sport
- Dezernat für Soziales, Gesundheit, Klima und Zuwanderung
- Carl-Zeiss-Siedlung GmbH /Ernst-Abbe-Siedlung GmbH
- Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung – Team Controlling und Statistik
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- Jenaer Baugenossenschaft eG
- Jenaer Bündnis für Familie
- jenawohnen GmbH
- Haus & Grund e. V.
- Mieterverein Jena e. V.
- Örtliche Wohnungsgenossenschaft Jena eG
- Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH
- Studierendenwerk Thüringen
- Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
- Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG
- Wohnungsgenossenschaft Saaletal Jena eG
- Wohnungsgenossenschaft "Unter der Lobdeburg" eG
- wohndienstjena GmbH
- Kommunale Immobilien Jena
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH

0 EINLEITUNG

Im Jahr 2001 entstand mit dem **Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnen** ein Analyse- und Steuerungsinstrument, um vor allem die Probleme des Stadtumbaus zu lösen. Um die Wirkungsweise dieses Konzeptes zu evaluieren, wurde 2004 ein **Monitoring** eingerichtet, das seitdem jährlich aktualisiert sowie um weitere thematische Expertisen ergänzt wurde.

Die mit dem Monitoring gewonnenen Informationen zur **aktuellen Wohnungsmarktsituation** einerseits und der zu erwartenden Entwicklungstrends andererseits können für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtplanung und Stadtentwicklung, von den weiteren Teilnehmern der AG Wohnen als auch der Kommunalpolitik genutzt werden. Insgesamt kann das Monitoring einen fundierten Beitrag zur wohnungspolitischen Debatte in der Stadt leisten.

Das Monitoring ist nach dem **Bausteinprinzip** aufgebaut, das heißt, einzelne Themenkomplexe können je nach Entwicklungsdynamik unterschiedlich angepasst und fortentwickelt werden, ohne gleichzeitig das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen. Damit bleibt das aktuelle Gesamtkonzept stets erhalten und es wird eine optimale Lesbarkeit und Überschaubarkeit gewährleistet.

Das Monitoring enthält fünf übergeordnete Kapitel mit folgenden thematischen Bereichen:

- Einleitung und Überblick
- Analysen
- Zukünftige Entwicklungen
- Marktsegmente und Zielgruppen
- Stadtteilübersichten

und vergleichende Darstellungen in Bezug auf:

- kleinräumige Entwicklungen in Jena
- Jena im regionalen Kontext
- überregionale Städtevergleiche

wobei in jedem Bereich sowohl

- quantitative Analysen als auch
- qualitative Aussagen

durchgeführt werden.

Mit dem Bausteinprinzip ist eine spezifische **Formatierung** verbunden: Jedes Kapitel steht für sich und kann einzeln weiterbearbeitet werden. Die aktualisierten Kapitel werden ausgetauscht oder durch neu erstellte ergänzt. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der Kapitel zu finden. Dies hat zur Folge, dass die Nummerierung der Seiten und Abbildungen in jedem Kapitel wieder mit 1 beginnt. In der Kopfzeile und im Inhaltsverzeichnis wird auch der Umfang des jeweiligen Kapitels dokumentiert. Der "eilige Leser" findet in jedem Kapitel eine vorangestellte Zusammenfassung sowie methodische Erläuterungen, Definitionen oder Hintergrundinformationen in eigenen Informationsboxen.

0.1 INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSTAND

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
0	**Einleitung und Überblick**		
0	Einleitung	Oktober 2026	1
0.1	Inhaltsübersicht und Änderungsstand	Oktober 2026	2
0.2	Übersichtskarten Gebietsgliederungen Planungsräume und statistische Bezirke Kleinräumige Gliederung der Bundesagentur für Arbeit Stadtumbau- und Sanierungsgebiete	Januar 2025	3
0.3	Der Jenaer Wohnungsmarkt im Überblick	Oktober 2026	2
0.4	Ziele der Stadtentwicklung Jena	November 2019	8
0.5	Wohnungspolitische Richtlinien	November 2021	4
A	**Analysen**		
0	Einleitung: Analysen zum Wohnungsmarkt Jena	Oktober 2026	2
1.1	Wohnungsnachfrage	Oktober 2026	18
1.2	Wohnungsangebot und Leerstand	Oktober 2026	8
1.3	Mieten und Preise	Oktober 2026	18
1.4	Arbeitsmarkt	Oktober 2026	6
1.5	Einkommen und Wohnkaufkraft	Oktober 2026	5
1.6	Kleinräumige Analysen	Oktober 2026	11
1.7	Jena im Vergleich	Oktober 2026	13
1.8	Wohnsituation Jenaer Haushalte	Dezember 2022	19

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
B	**Zukünftige Entwicklungen**		
0	Einleitung	November 2019	1
1	Quantitative Trends der Wohnungsnachfrage	November 2019	
1.1	Bevölkerungsprognose	November 2019	20
1.2	Haushaltsprognose	November 2019	7
1.3	Evaluierung der Prognosen	Oktober 2026	9
2	Qualitative Trends der Wohnungsnachfrage	Dezember 2020	9
C	**Marktsegmente und Zielgruppen**		
0	Einleitung	November 2024	1
1.1	Senioren-Wohnen	Oktober 2026	11
1.2	Studentisches Wohnen	Oktober 2026	8
1.3	Das preiswerte Segment – Sozialwohnungen in Jena	November 2024	15
1.4	Familien-Wohnen	November 2024	8
1.5	Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen	Dezember 2024	7
1.6	Wohnungsmarktsegmente	Dezember 2020	9
1.7	Wohnbauflächenentwicklung	Dezember 2022	38
D	**Stadtteilübersichten**		
	Stadtteilübersichten	Oktober 2026	43

0.2 ÜBERSICHTSKARTEN GEBIETSGLIEDERUNGEN

PLANUNGSRÄUME UND STATISTISCHE BEZIRKE



Kartographische Grundlage: Stadt Jena
Darstellung: Timourou

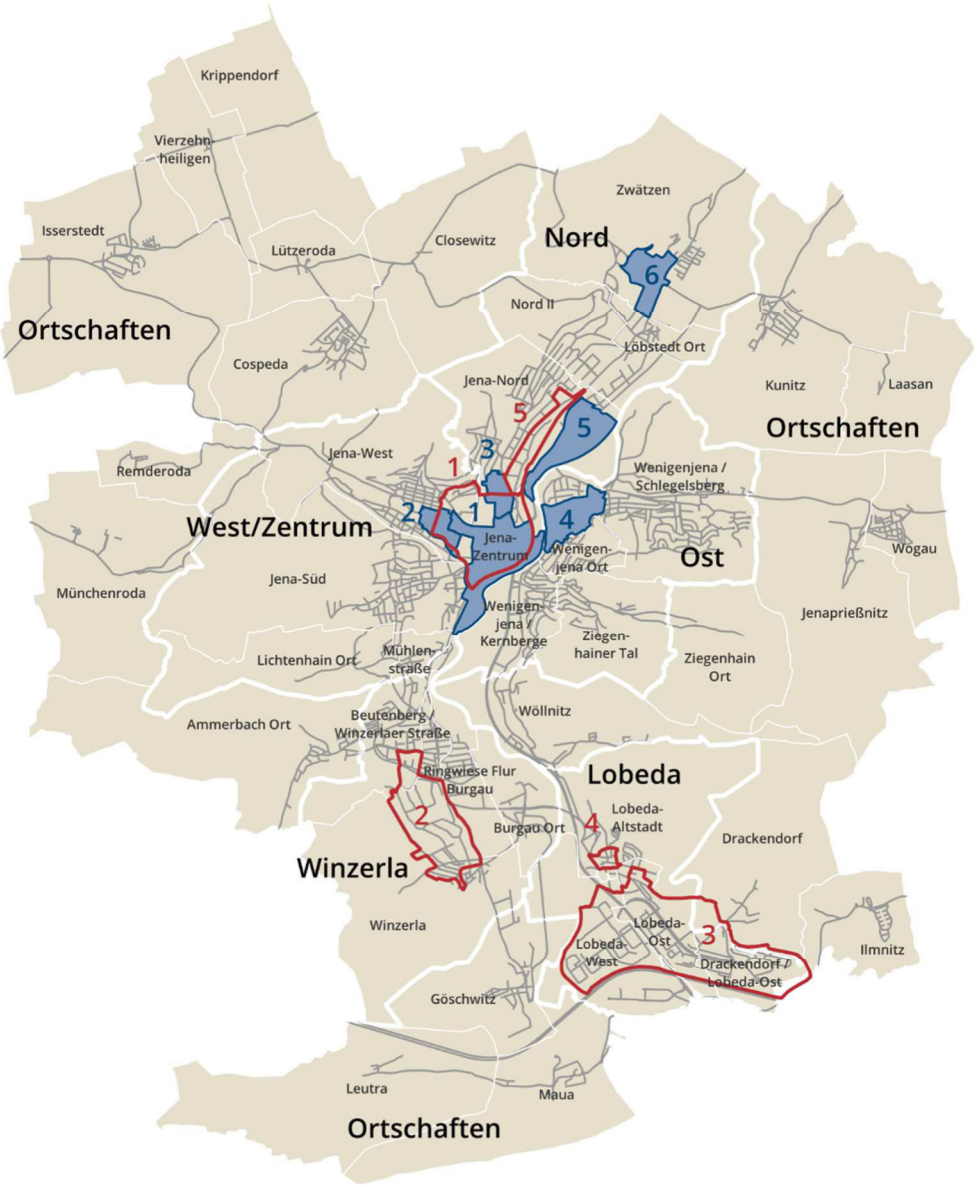
KLEINRÄUMIGE GLIEDERUNG DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

Die Bezeichnungen der Gebiete setzten sich zusammen aus dem Namen des Planungsraumes, zu dem das Gebiet gehört sowie der Nummer der statistischen Bezirke, aus denen sich das Gebiet zusammensetzt.



Kartographische Grundlage: Stadt Jena
Darstellung: Timourou

STADTUMBAU- UND SANIERUNGSGEBIETE



Kartographische Grundlage: Stadt Jena
Darstellung: Timourou

0.3 DER JENAER WOHNUNGSMARKT IM ÜBERBLICK

Mit diesem Abschnitt wird anhand **zentraler Eckwerte** ein erster Überblick über die Entwicklungstrends auf dem Jenaer Wohnungsmarkt gegeben, die in den folgenden Kapiteln in Teil A in Form von Grafiken und Tabellen ausführlicher analysiert und qualitativ bewertet werden.

Für Jena waren noch bis 2018 steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch, was im ostdeutschen Kontext durchaus positiv zu bewerten war. Die typischen **demographischen Trends** wurden in den letzten Jahren durch mehrere Sondereffekte überlagert:

- Die **Einwohner**entwicklung zwischen 2015 und 2017 war stark durch den Zuzug Geflüchteter beeinflusst. Als Sekundäreffekt führte dieser Zuzug zum vorübergehenden Anstieg der Geburtenrate, dadurch zu einer Zunahme der Kinder und Familienhaushalte und somit zur Verlangsamung des fortschreitenden **Haushalt**sverkleinerungsprozesses.
- Zwischen 2019 und 2020 lagen nach langer Zeit sowohl der **natürliche Saldo** als auch der **Wanderung**ssaldo im negativen Bereich – Jena schrumpfte. Dabei gab es im Zuge der Corona-Pandemie insbesondere 2020 durch Rückgang der Zuzüge verstärkte Wanderungsverluste.
- 2021 setzte eine gewisse Normalisierung ein: Die Stabilisierung der Fortzüge bei verstärkten Zuzügen führte wieder zu einem Wanderungsgewinn.
- 2022 konnte die verstärkte Zuwanderung, bedingt durch die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, sogar die weiterhin steigenden Sterbeüberschüsse überkompensieren und führte wieder zum Einwohnerzuwachs. Dieser spiegelt sich in der steigenden Zahl der **Ausländer** und **Migranten** direkt wider.
- Seit 2023 setzt sich die rückläufige Einwohnerentwicklung durch hohe Sterbeüberschüsse fort, sodass 2025 die Zahl der Einwohner mit 107.658 das Niveau von 2016 unterschritten hatte (▶siehe Abb. 1).

Die Ursache für die Sterbeüberschüsse waren bis 2021 die – teils coronabedingten – steigenden **Sterbefälle**. Seit 2022 zeichnet sich zusätzlich ein massiver Einbruch der Geburtenzahlen ab, der in allen deutschen Städten zu beobachten ist, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß. Allein in den letzten drei Jahren ist die Zahl der Geburten um fast ein Viertel zurückgegangen. Gleichzeitig nehmen die Sterbefälle weiter zu.

Der **Alterungsprozess** der Bevölkerung schreitet weiter voran. Auch der **Haushaltsverkleinerungsprozess** setzt sich fort, es gibt mehr 1-Personen-Haushalte und weniger Familien.

Hat in den letzten Jahren der Rückgang der Zahl **Studierender** das Bevölkerungswachstum gedämpft, war ihre Entwicklung zwischen 2020 und 2021 relativ stabil, seit 2022 zeichnet sich wieder ein leichter Rückgang ab. Die Analyse der Einzugsbereiche von Universität und Fachhochschule (▶siehe Kapitel C 1.2) ergibt einen stabilen Zuzug aus den neuen Bundesländern und noch bis 2019 eine starke Zunahme Studierender aus dem Ausland. Dies verdeutlicht nicht nur die regionale, sondern auch die überregionale Bedeutung Jenas als Studienstandort. Allerdings ist die Zahl ausländischer Studierender seit Corona stagnierend bis leicht rückläufig.

Die Zunahme der Beschäftigten (am Arbeitsort) bei zugleich bis 2022 noch rückläufigen Arbeitslosenzahlen und vergleichsweise geringer Arbeitslosenquote in den letzten Jahren verweist auf eine gute Stellung des Jenaer **Arbeitsmarktes,** begünstigt durch die regionalen Pendlerverflechtungen, aber auch durch die Arbeitsmigration aus der Region sowie aus dem Ausland. Seit 2020 macht sich eine Stagnation bemerkbar, die allerdings nicht nur Jena, sondern den gesamten Thüringer Arbeitsmarkt betrifft.

Aufgrund dieser Entwicklungen stellt Jena einen für ostdeutsche Verhältnisse eher untypischen, angespannten Wohnungsmarkt dar – mit steigenden Mieten, insbesondere der **Angebotsmieten** sowie einer anhaltend rückläufigen **Neubautätigkeit** im kleinteiligen Segment. 2024 lies sich eine Belebung des Neubaus im

Geschosswohnungsbau aufgrund des Großprojektes Erlenhöfe beobachten.

Trotzdem gelang es, die Geflüchteten aus der Ukraine sukzessive im Wohnungsmarkt unterzubringen, viele von ihnen in Lobeda.

Auch die **Suburbanisierung** in das naheliegende Umland war seit 2020 rückläufig und bleibt auch während der Immobilienkrise seit 2023 auf niedrigem Niveau.

ABB. 1 DER JENAER WOHNUNGSMARKT IM ÜBERBLICK

Indikatoren	2022	2023	2024	2025	Veränderung 2022-2025
Wohnungsnachfrage					
Einwohner mit Hauptwohnsitz	108.857	108.393	108.056	107.658	-1,1%
Geburten	835	749	738	647	-22,5%
Sterbefälle	1.278	1.134	1.197	1.213	-5,1%
Natürlicher Saldo	-443	-385	-459	-566	
Zuzüge über die Stadgrenze	7.637	6.215	5.999	6.065	-20,6%
Wegzüge über die Stadgrenze	6.477	6.180	5.852	5.768	-10,9%
Saldo Außenwanderungen	1.160	35	147	297	
Privathaushalte	61.578	61.502	61.332	61.583	0,0%
Anteil 1-Personen-Haushalte	54,0%	54,3%	54,7%	55,4%	
Anteil Haushalte mit Kindern	17,1%	16,9%	16,9%	16,6%	
Wohnhaushalte***	57.058	57.064	56.957	57.271	0,4%
Studierende insgesamt	21.642	21.117	20.456	20.305	-6,2%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	60.206	60.955	61.209	60.457	0,4%
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	2.938	3.204	3.368	3.546	20,7%
Arbeitslosenquote* (Jahresdurchschnitt)	5,2%	5,6%	5,9%	6,1%	
Migranten	18.654	19.034	19.659	20.259	8,6%
Ausländer	13.837	14.071	14.300	14.263	3,1%
Wohnungsangebot					
Wohnungsbestand (Anzahl WE)	59.986	60.135	60.522	60.635	1,1%
Baufertigstellungen insg. (Anzahl WE)	157	148	388	164	4,5%
Neubau in EZFH (Anzahl WE)	32	26	34	28	-12,5%
Neubau in MFH (Anzahl WE)	69	123	359	77	11,6%
Bestandsmiete (laufende Verträge > 1 Jahr) (€/m²)	6,09	6,18	6,33	6,40	5,1%
Neuvermietungsmiete (< 1 Jahr) (€/m²)	6,76	6,84	7,14	7,05	4,2%
Angebotsmiete (€/m²)**	10,49	11,10	11,31	11,82	12,3%

* bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen
** Median Nettokaltmiete (€/m²) standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität
*** Neuberechnung der Wohnhaushalte 2022-2025 basierend auf Zensus 2022

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena; TLS; Daten der Wohnungsunternehmen; IDN ImmoDaten GmbH; Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen und Darstellung: Timourou

0.4 ZIELE DER STADTENTWICKLUNG JENA

Die Stadt Jena verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit dem Planungshorizont 2030+, welches mit Beschluss des Stadtrates am 14.02.2018 bestätigt wurde. Diese Konzept stellt ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept der Stadt Jena dar und wird dem kommunalen Handeln als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs.6 Nr.11 BauGB in allen Bereichen zugrunde gelegt.[1] In diesem Konzept sind die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung verankert.

0.4.1 AUSGANGSLAGE DER WEITEREN STADTENTWICKLUNG

Jena ist neben der Landeshauptstadt Erfurt und der Stadt Gera eines von drei Oberzentren im Freistaat Thüringen. Der Bereich entlang der Städtekette Gotha-Erfurt-Weimar-Jena zählt im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel - Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten“ zu den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. Damit übernimmt Jena eine wesentliche Funktion als Wachstumsmotor für das gesamte Land.

Jena bildet einen Ankerpunkt der Daseinsvorsorge für den umgebenden Funktionsraum. Durch enge räumliche Verflechtungen und interkommunale Kooperationen soll Verantwortung gemeinsam getragen werden. Der Regionalplan Ostthüringen empfiehlt mit dem Ziel der Sicherung der oberzentralen Funktionen für Jena explizit:

- Wahrnehmung der Scharnierfunktion zwischen den Planungsregionen Ostthüringen und Mittelthüringen unter Mitwirkung in der Impuls-Region Erfurt-Weimar-Jena
- Weiterentwicklung als Standort der Wissenschaft und innovativen Forschung
- Weiterer Ausbau der Universität Jena als Stadtuniversität, des Universitätsklinikums und der Fachhochschule Jena
- Fortführung des Ausbaus innovativer Technologiestandorte im Rahmen von JenArea21
- Wahrung der Bedeutung und Ausstrahlung der Kulturlandschaft des Mittleren Saaletales durch interkommunale Kooperation
- Verbesserung der Bedingungen für den Kultur- und Bildungstourismus sowie gemeinsam mit den Städten Weimar und Erfurt für den Städtetourismus.

Die Stadt Jena ist hinsichtlich der Konzepte, Pläne und Akteure umfassend und gut aufgestellt, um die heutigen und zukünftigen Anforderungen lösungsorientiert und innovativ anzugehen und passfähige Lösungsstrategien zu entwickeln. Der wirtschaftliche Erfolg der Stadt basiert auf der engen Verzahnung von Hochschulen, Wissenschaft und Unternehmen sowie den weitreichenden Akteursverflechtungen innerhalb der Stadt.

Nahe gelegene Natur- und Landschaftsräume sowie vielfältige Kultur- und Bildungsangebote zählen zu den weiteren Vorzügen, die eine hohe Lebensqualität in Jena sichern. Infolge dieser Qualitäten und Stärken ist in Jena ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, das von jungen Menschen und internationalen Fachkräften getragen wird.

Das weitere Bevölkerungswachstum ist in hohem Maße von zukünftigen Zuzugsraten und damit von den Standortqualitäten von Wissenschaft, Wirtschaft und der Stadt abhängig. Hier ist eine weitere bundesweite bis internationale Profilierung unerlässlich, die durch Stadtmarketing unterstützt und durch eine offene, tolerante und mehrsprachige Bürgerschaft getragen wird.

[1] Detaillierte Ausführungen zur Integrierten Stadtentwicklung sind im Band 13 der Schriften zur Stadtentwicklung Jena auffindbar (Redaktion: complan Kommunalberatung Berlin/Potsdam und Stadt Jena)

Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen sind Flächenwachstum und damit auch das Bevölkerungswachstum der Stadt begrenzt. Die anhaltende Wachstumsdynamik führt verbunden mit begrenzten Flächenressourcen zu Konkurrenzen zwischen Nutzungen und Nutzern. Daher zählen die ressourceneffiziente und ausgewogene Entwicklung, Nachnutzung und Mobilisierung vorhandener Flächen und Gebäude zu den Kernaufgaben der Stadt.

Zugleich sind im Kontext von Verdichtung und Neubautätigkeiten die stadtklimatischen und naturräumlichen Auswirkungen sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und durch begleitende und gleichgewichtige Entfaltung und Entwicklung von Grün- und Freiräumen zu kompensieren – im Interesse der städtischen Lebensqualität und der Erhaltung des Einzigartigkeit des mittleren Saaletals. Den Klimaveränderungen als globalem Trend ist auf lokaler Ebene durch Anpassung, Vorsorge und Schutz von Flächen, Flora und Fauna zu begegnen.

Mit dem Eichplatzareal, dem Inselplatz, der Bachstraße und dem Engelplatz verfügt Jena über wichtige zentrale Potenzialflächen im Kernstadtbereich, die in naher Zukunft bebaut werden und damit das Gesicht der Stadt verändern werden. Zudem verfügt Jena über weitere innerstädtische Lagen, die für eine Revitalisierung und Nachverdichtung mobilisiert werden können, um zukünftige Flächenbedarfe für Wohnen, Gewerbe und Versorgung zu sichern.

Neben der Stärkung der Kernstadt ist eine zunehmende Stadtteilorientierung gefragt, die eine stärkere Mischung von Kultur-, Bildungs- und Betreuungs-, Begegnungs- und Versorgungsangeboten auf Quartiersebene und zugleich die hohen Ansprüche an Freiraumqualitäten sichern.

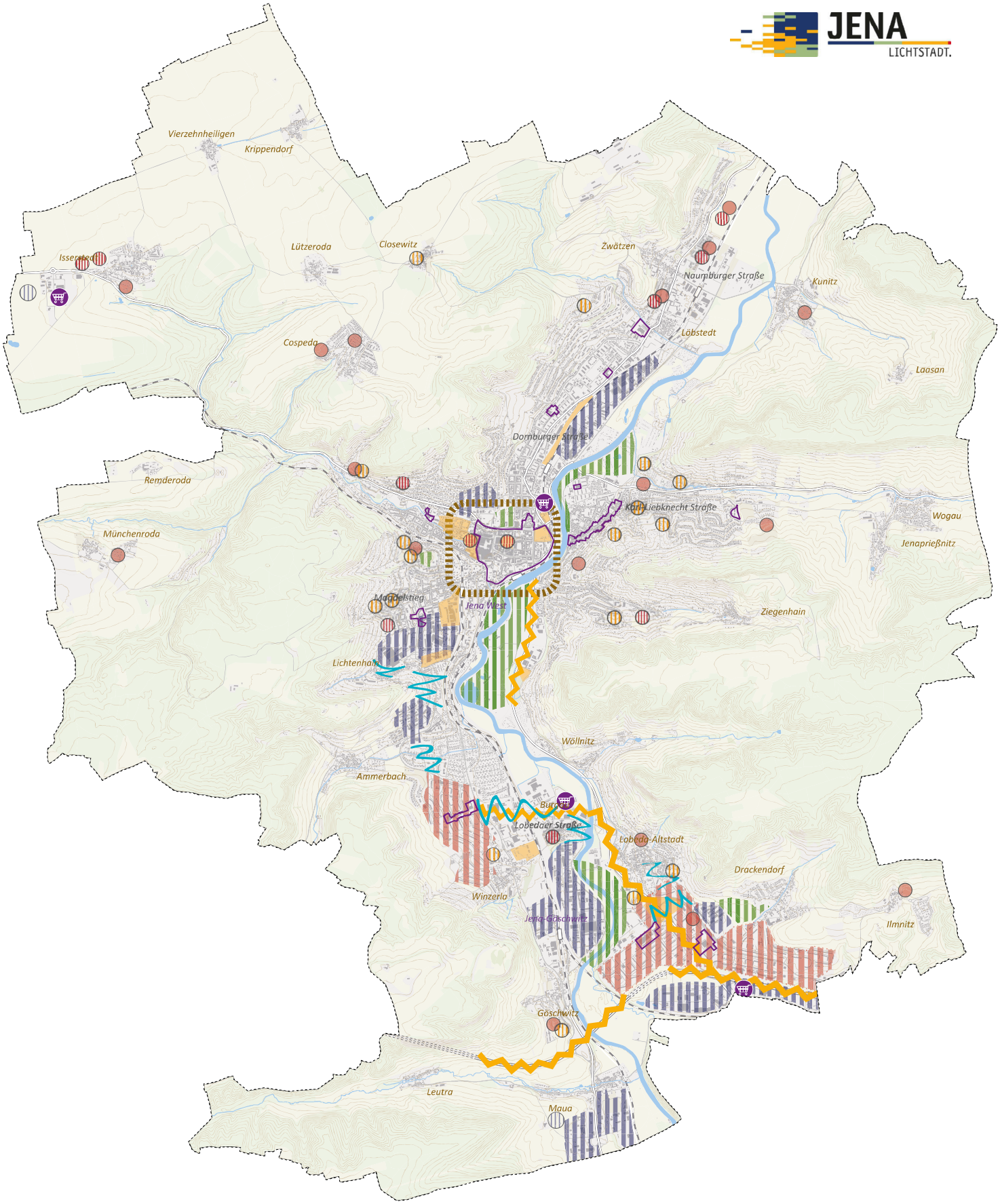
Als zukünftige Aufgabe mit gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung ist zudem die Profilierung im Gesundheitsbereich gesetzt. Jena verfügt mit dem Uniklinikum in Lobeda über einen Gesundheitscampus, an dem sich Fachkompetenz und moderne Medizintechnik bündeln.

Ein weiterer thematischer und räumlicher Schwerpunkt liegt im Bereich Sport, der als positiver Imageträger für die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und Handlungsbedarfe – Zusammenfassende Bewertung Stadt nach außen und nach innen dienen kann. Räumlich sind Sportanlagen, Stadion und Sportgymnasium in Jena in der Saaleaue konzentriert.

Darüber hinaus unterliegt der Verkehrsbereich einem tiefgreifenden Wandel, der Auswirkungen auf die Angebotsformen, Infrastrukturbedarfe und letztlich die Raum- und Lebensqualitäten entfaltet. Die Mobilitätswende bietet Potenziale, um das Gesamtverkehrssystem innerhalb der Stadt und in der Region zu optimieren. Die Handlungsoptionen reichen von der intermodalen Verknüpfung der Verkehrsmittel, der intelligenten Steuerung des fließenden und ruhenden Verkehrs bis hin zur Intensivierung der Nahverkehrsangebote nach Wegfall des Schienenfernverkehrs. Damit einhergehend werden die interkommunale Zusammenarbeit und Kooperationen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen zukünftig noch an Bedeutung gewinnen.

In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen Stärken, Schwächen sowie Chancen und Risiken der Entwicklung der Stadt gebündelt und zusammenfassend aufgeführt.

Stärken	Schwächen
• Dynamische, innovative, junge, lebendige Stadt • Kooperationen zwischen Hochschulen, Wissenschaft und Wirtschaft • Profilierter und weltweit vernetzter Technologiestandort • Vernetzte und vielfältige Bildungs- und Betreuungslandschaft • Urbane, dichte, nutzungsgemischte Kernstadt mit kurzen Wegen und intensive, lineare Stadtstrukturen • (Fast) flächendeckendes Nahverkehrsnetz, passfähig zur Stadtstruktur • Vielfalt und Qualität an kulturellen Einrichtungen, Spielstätten und Angeboten • Grüne Stadtkanten, Einbettung in Landschaftsraum, Saale, bedeutende Artenvorkommen • Bürgerschaftliches und soziales Engagement	• Räumlich begrenzte Ausdehnungsmöglichkeiten • Langgestreckter Siedlungsraum in Tallage verbunden mit einer starken Überwärmung, verminderten Luftaustausch und geringen Windgeschwindigkeiten • Wegfall der Fernbahnanbindung • Verkehrsachsen mit erheblichem Flächenanteil, Lärm- und Luftbelastung und stadträumlichen Barrierewirkungen • Sanierungsbedarfe im Verkehrsnetz • Unzureichende Freiraumvernetzung und lückenhafte Wegeverbindungen in der Saaleaue • Wenige stadtteilbezogene kulturelle Angebote und wenige mehrsprachige Angebote und Vermarktungsaktivitäten
Chancen	**Risiken**
• Regionale, überregionale und internationale Zusammenarbeit • Kultur, Bildung und Sport als Image- und Standortfaktoren sowie als Impulsgeber für Wirtschaft, Wissenschaft und Tourismus • Förderung von Mehrsprachigkeit als Basis für Toleranz und Offenheit • Nutzungsmöglichkeiten neuer Informationssysteme und –technologien • Entwicklung, Nachnutzung und Mobilisierung von ungenutzten und untergenutzten Flächen und Gebäuden, Intensivierung von Nutzung und Mischung • Sicherung der Fern- und Naherreichbarkeit und Optimierung der innerstädtischen Verkehrsangebote • Sicherung und Entwicklung von Freiräumen als Erholungsräume und soziale Treffpunkte durch qualitätsvolle, zeitgemäße und vielseitig nutzbare öffentliche Räume • Erhalt des wertvollen Naturraumes und der Artenvorkommen und zugleich Weiterentwicklung für Erholung und Bildung • Neue Nutzungsarten für die Kulturlandschaft führen zu deren Bewahrung und Weiterentwicklung	• Zunehmende Interessenskonflikte zwischen Siedlungs-, Verkehrsentwicklung, Natur- und Artenschutz sowie Klimaanpassung • Konkurrenzdruck zwischen Nutzungen und Nutzern um Flächen • Rückgang der Studierendenzahlen • Führungs- und Fachkräftemangel • Zunehmende Verkehrsbelastungen und verkehrsbedingte Flächenverbräuche und entsprechenden Luftschadstoff - und Lärmbelastungen



Räumliche Bestandsbewertung

Schwerpunkträume

- Stadtzentrum
- Wohnen
- Wirtschaft/Wissenschaft
- Naherholung/Freizeit/Sport
- Versorgungsstandorte (Einzelhandel) gem. Zentrenkonzept

Stadträumliche Defizite und Potenziale

- Brach-, Potenzial- und Revitalisierungsflächen
- Entwicklungsfläche Wohnen* bis 2022
- Entwicklungsfläche Wohnen* bis 2030
- Vorbehalts- und Potenzialfläche Wohnen
- Vorbehalts- und Potenzialfläche Gewerbe
- Barrierewirkung, Luft- und Lärmbelastung
- Nicht-integrierte Einzelhandelsstandorte
- Stadträumliche Brüche

Jena.2030+
Stand: Dezember 2017

500m 1500m 2500m

Bearbeitung: complan Kommunalberatung

Kartengrundlage: Städtische topographische Karte der Stadt Jena

*planungsrechtlich gesicherte Standorte

0.4.2 AUSGANGSLAGE DER WEITEREN STADTENTWICKLUNG

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept baut auf dem durch die Stadtverwaltung und die Eigenbetriebe der Stadt Jena entwickelten Leitbild auf, das als übergeordneter strategischer Rahmen für das ISEK dient. Dieses Leitbild bildet die Grundlage für die Formulierung von Leitzielen der Stadtentwicklung (Strategisches Leitbild der Stadt Jena, verabschiedet im Mai 2014).

Aus diesen Formulierungen sind drei Handlungsfelder der Stadt abgeleitet, die mit strategischen Zielen und weitgehend messbaren Indikatoren untersetzt sind. Die Handlungsfelder betreffen den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Jena, die Lebensqualität sowie die Rolle der Stadtverwaltung und städtischer Unternehmen.

Während die beiden ersten Handlungsfelder eine gesamtstädtische Wirkung entfalten und gleichermaßen von den Entscheidungen zahlreicher Akteure und Partner abhängen, richtet sich der dritte Punkt an die Stadtverwaltung sowie die städtischen Unternehmen, die wiederum die Handlungsfähigkeit der Stadt sichern.

Jena als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

- Bedarfsgerechte Standortentwicklung für Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe
- Stetiges, qualitatives Wachstum im Bereich Wirtschaft und Arbeit
- Nachhaltige Entwicklung der Infrastruktur
- Überregionale Einbindung und Standortkooperation

- Jena als attraktiver und weltoffener Ort zum Leben mit Chancen für alle
- Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Jena ist eine weltoffene Stadt
- Jena ist sozial und familienfreundlich
- Hohe Angebotsstandards in den Bereichen Bildung, Kultur und Sport

Städtische Verwaltung und Unternehmen als moderne, bürgerorientierte Dienstleister

- Dauerhafte Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt
- Effiziente u. effektive Prozesse entsprechend der Grundsätze des neuen Steuerungsmodells
- Umsetzung einer hohen Dienstleistungsqualität

Mit diesen übergeordneten Zielstellungen ist definiert, was die handelnden Akteure aus Verwaltung und Eigenbetrieben verfolgen. Die jeweiligen Bereiche haben sich darüber hinaus weitere Leitbilder und Zielstellungen u.a. im Rahmen der Fachkonzepte gesetzt, die die o.g. Ziele konkretisieren und ergänzen. Das Leitbild sowie die formulierten Zielstellungen der Stadt dienen dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept als übergeordnete Zielebene.

ZUKUNFTSTHEMEN

Basis für die Formulierung von Zukunftsthemen für die Stadt Jena sind die oben als Zielebene beschriebenen Kernkompetenzen der Stadt. Dazu zählen die Standortqualitäten und die besonderen Chancen in den Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft sowie der Lebensqualität in der Stadt. Diese wiederum wird durch hohe Standards, beste Zukunftschancen und gute Umweltbedingungen bestimmt. Auch dieser Bereich setzt auf Kernkompetenzen der Stadt Jena, die auf Anstrengungen und nachhaltige Erfolge in Klimaschutz und -anpassung, in der Integration, in Bildung und Kultur verweisen kann.

In einem umfassenden Beteiligungsprozess wurde intensiv diskutiert, wie diese Kernkompetenzen in der Zukunft fort- und weiterentwickelt werden könnten. Potenziale, Chancen und Risiken wurden erörtert und besprochen. Aufbauend auf den laufenden Aktivitäten und Zielstellungen der Stadt Jena wurden Handlungsbedarfe und zukünftige Aufgaben der Stadtentwicklung formuliert und präzisiert.

Die sieben Zukunftsthemen für Jena stellen Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung dar, um zukünftig im Wettbewerb der Städte um Bewohner, Unternehmen und Besucher zu punkten. Folgende Zukunftsthemen und Schlüsselvorhaben werden formuliert:

„Licht.Stadt.Jena“ – Internationalisierung und Toleranz fördern sowie Stadtmarketing schärfen –
Im Fokus des Zukunftsthemas Licht.Stadt.Jena stehen das Stadtmarketing und die Stadtidentität im Zusammenhang mit Internationalisierung und Toleranz.

Die zwei Schlüsselvorhaben: *Netzwerk Willkommenskultur* und *Marke „Lichtstadt“* sollen einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung leisten.

„Digital.Stadt.Jena“ – Vernetzung/Digitalisierung von Stadt, Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur –
Mit dem Digitalisierungsgrad in einer Stadt sind Standortmerkmale verbunden, die sich positiv auf die Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung auswirken. Die Digitalisierung betrifft als Querschnittsaufgabe alle Akteure und Bereiche des kommunalen Handelns, stadtnahe Unternehmen sowie weitere Partner der Stadt aus Wirtschaft und Wissenschaft. Transparenz und Teilhabe sollen gewährleistet und Bestandteil des gesamtstrategischen Ansatzes sein.

Die zwei Schlüsselvorhaben: *Strategie > Digitales Jena <* und *Projekt Breitbandausbau* beschreiben erste Anforderungen zur Umsetzung dieses Themas.

„Stadt.Region.Jena“ – Regionale und interkommunale Kooperationen intensivieren –
Regionale und interkommunale Kooperationen bieten den geeigneten Rahmen, unterschiedliche Interessen frühzeitig zu erörtern und im Vorfeld formeller Planungsprozesse Ausgleich und Konsens durch die Etablierung einer entsprechend zugeschnittenen Kooperationsform zu schaffen. Durch die Umsetzung gemeinsamer Vorhaben werden erste Schritte für die Förderung einer nachhaltigen Stadt-Umland-Entwicklung eingeleitet. Jena ist nur gemeinsam mit dem Umland zu denken.

Das Schlüsselvorhaben: *Regionales Nachbarschaftsforum* bietet die Voraussetzung für diese Kooperation.

„Mobil.Stadt.Jena“ – Mobilitätsangebote neu denken –
Der Mobilitätsbereich befindet sich in einem weitreichenden Wandel, der auch die Stadtentwicklung zunehmend beeinflussen wird. So differenzieren sich die Möglichkeiten der Fortbewegung aus, die Handlungsbedarfe zur Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur nach sich ziehen, neue Ansätze sind zu denken und weiterzuentwickeln.

Zur Ausgestaltung der städtischen Verkehrsinfrastruktur und -angebote sind die drei Schlüsselvorhaben: *Allianz Fernbahn, Jena digital mobil, Multimodale Mobilität* von großer Bedeutung.

„Effizienz.Flächen.Jena“ – Effiziente ressourcenschonende und vernetzte Flächenentwicklung umsetzen –
Das Thema der Flächenverfügbarkeit und Revitalisierung birgt die Chance, unter den besonderen topografischen Bedingungen Jenas einen nachhaltigen Umgang mit dieser knappen Ressource zu erreichen. Weiterentwicklung, Umnutzung von Flächen, strategische Flächenbevorratung sowie Ergänzungen im Bestand müssen oberste Priorität erhalten.

Dazu werden zwei Schlüsselvorhaben: *Strategisches Flächenmanagement, Revitalisierung und Verdichtung stadtbedeutsamer Flächen* beitragen.

„Mein.Unser.Jena“ – Lebensqualitäten in der Stadt weiterentwickeln –
Im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Sinne des sozialen Zusammenhalts stellt die Sicherung der hohen Lebensqualität für alle, der Chancengleichheit, der sozialen Mischung, der Integration und der Inklusion eine dauerhafte Aufgabe dar.

Diese Aufgabe wird mit fünf Schlüsselvorhaben: *Projekt „Stadtmitte“, Erlebnisraum Saale, Stadtteilzentren, Soziale Teilhabe, Klimaanpassung* untersetzt.

„Stark.Handeln.Jena“ – Handlungsfähigkeit sichern und ausbauen –
Die Handlungsfähigkeit einer Stadt unterliegt unterschiedlichen Faktoren, die sich aus externen und internen Einflüssen zusammensetzen. Dies setzt laufende Kommunikation, Transparenz und kooperatives Handeln voraus.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wurden drei Schlüsselvorhaben: *Szenario 2030 – Finanzielle Nachhaltigkeit, Strategische Steuerung, Verwaltungs- und Beteiligungssteuerung* formuliert.

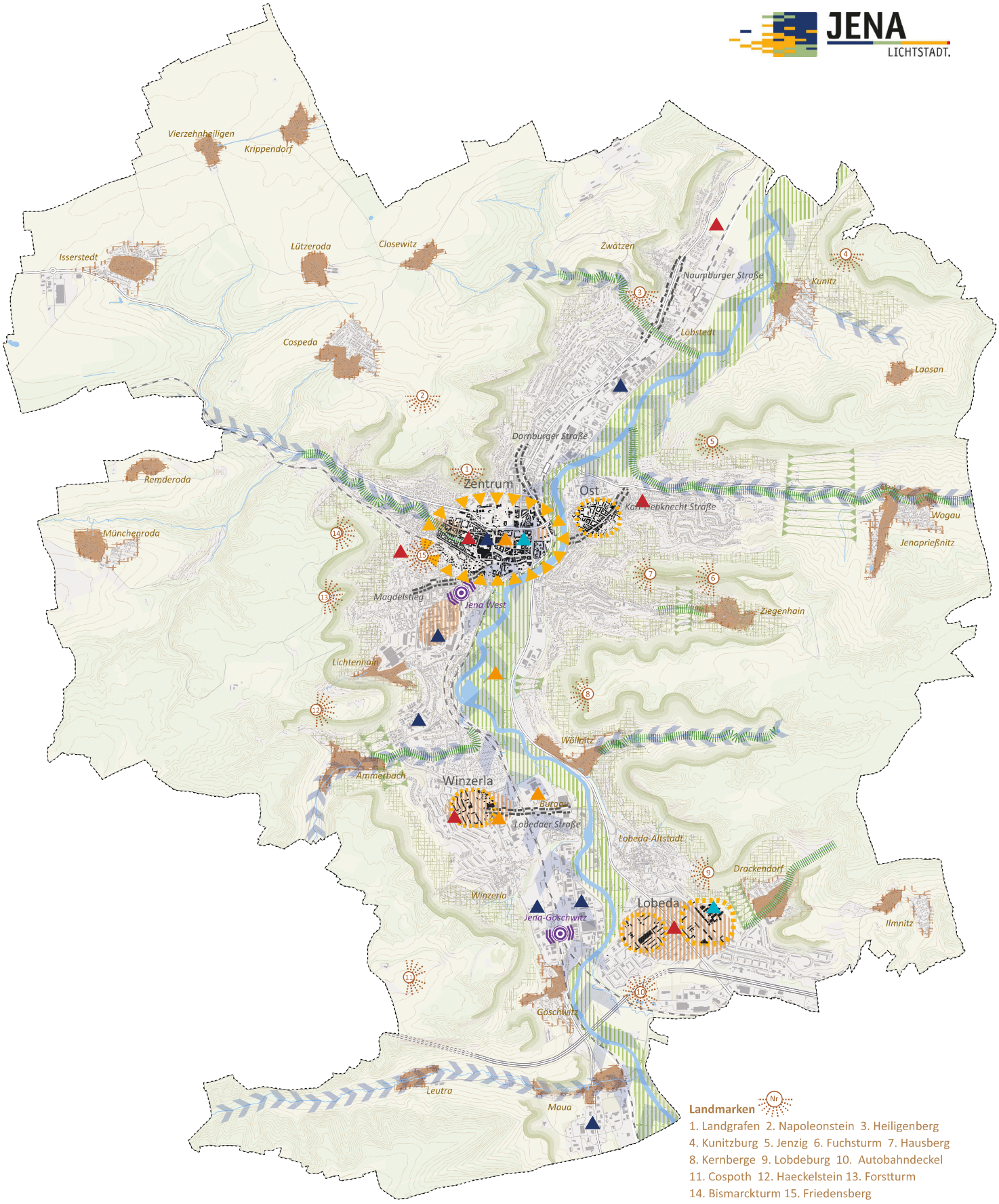
RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELE

Die räumliche Ausdehnung der Stadt Jena ist ebenso wie das Stadtbild durch die umgebenden Kultur- und Naturlandschaften des mittleren Saaletals geprägt, die insbesondere westlich und östlich des Siedlungskörpers als natürliche grüne Stadtkanten dienen. Diese oberen Hanglagen und Steilhänge sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu sichern und weitgehend von baulichen Nutzungen frei zu halten. Der Landschaftsraum der Saale, der sich als natürliches verbindendes Element durch die Stadt zieht, ist als Raum für Naturerlebnis, Naherholung, Freizeit und Sport, als wichtiger Biotopverbund sowie als Schutz- und Retentionsraum weiterzuentwickeln.

Das Stadtzentrum ist der urbane, gelebte, identitäts- und imageprägende Stadtraum Jenas. Neben der Stadtuniversität wird das Stadtzentrum funktional, gestalterisch und stadträumlich weiterentwickelt. Die Stadtteilzentren in Nord, Ost, Winzerla, Lobeda Ost und Lobeda West werden zukünftig als wohnortnahe Lebensmittelpunkte an Bedeutung gewinnen. Magdelstieg, Dornburger Straße und Karl-Liebknecht-Straße sind als straßenbegleitende Versorgungslagen funktional und gestalterisch aufzuwerten. Diese Magistralen ergänzen das Konzept der Stadtteilzentren.

Jena ist beliebter Wohnort und prosperierender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Die zunehmenden Flächenbedarfe der jeweiligen Zielgruppen unterliegen der ausgewogenen Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Umwelt-, Klimafreundlichkeit und Funktionsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund sollen vorhandene Potenzialflächen und -gebäude mobilisiert und durch neue passfähige Nutzungen belebt werden. Mit der Aufwertung und Neuordnung von Übergangsräumen und der Herstellung stadträumlicher Verbindungen werden neue Qualitäten und Perspektiven jenseits des Stadtzentrums entwickelt.
Zusammengefasst werden folgende stadträumliche Zielstellungen formuliert:

- Stärkung und Entwicklung der Stadtmitte als funktionales und gelebtes Zentrum und mit hohen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsansprüchen
- Qualifizierung und Entwicklung von Stadtteilzentren in Nord, Ost, Winzerla, Lobeda Ost und Lobeda West sowie der Magistralen Magdelstieg, Dornburger Straße und Karl-Liebknecht-Straße
- Weiterentwicklung der technologieorientierten Forschungs- und Gewerbestandorte als zukunftsfähige Arbeitsorte (Tatzendpromenade, Schott, Zeiss, JenA21, JenA4, Maua-West)
- Weiterentwicklung von Wohnschwerpunkten für unterschiedliche Bedarfe und Zielgruppen (Nord, Bachstraße, Lobeda, Ost, West sowie weitere kernstadtnahe Standorte)
- Vertikale Akzentuierung von Ortsteilzentren und wichtigen Entwicklungs- sowie Konversionsgebieten
- Kulturlandschaften einschließlich der ländlich geprägten Ortschaften erhalten und behutsam entwickeln
- Entwicklung des Erlebnisraumes Saale als verbindendes Naturelement und Biotopverbund
- Erhalt und Schutz der oberen Hanglagen als natürliche grüne Stadtkante und Biotopverbund
- Grünstrukturen vernetzen und Grünzäsuren sichern
- Landmarken als Aussichtspunkte und Ausflugsziele erlebbar machen.



Landmarken

1. Landgrafen 2. Napoleonstein 3. Heiligenberg
4. Kunitzburg 5. Jenzig 6. Fuchsturm 7. Hausberg
8. Kernberge 9. Lobdeburg 10. Autobahndeckel
11. Cospoth 12. Haeckelstein 13. Forstturm
14. Bismarckturm 15. Friedensberg

Räumliche Entwicklungsziele

- Stadtzentrum/Stadtteilzentren stärken
- Städtebauliche Hauptachsen entwickeln
- Schwerpunktfunktionen sichern
  - Wohnen
  - Wirtschaft / Wissenschaft
  - Bildung / Gesundheit
  - Kultur/Tourismus/ Sport
- Entwicklungsräume nutzen
- Bahnhöfe stadträumlich einbinden
- Grüne Stadtkante erhalten
- Pufferzone sichern
- Grünstrukturen vernetzen/Grünzäsuren sichern
- Kaltluftleitbahnen sichern
- Saaleaue weiterentwickeln
- Ortskern bewahren
- Ortsstrukturen erhalten
- Landmarken erlebbar machen

Jena.2030+
Stand: Dezember 2017

500m 1500m 2500m

Bearbeitung: complan Kommunalberatung

Kartengrundlage: Städtische topographische Karte der Stadt Jena

0.5 WOHNUNGSPOLITISCHE RICHTLINIEN

In den letzten Jahren sind zahlreiche Beschlüsse zu verschiedenen wohnungspolitischen Zielen, Instrumenten oder Maßnahmen vom Stadtrat diskutiert und gefasst worden (▶siehe unten). Im Vordergrund stand zumeist eine Reihe von Einzelaspekten. Aus diesem Grund hat der Stadtrat im Mai 2019 den Oberbürgermeister beauftragt, eine wohnungspolitische Richtlinie zu erarbeiten (Beschlussvorlage Nr. 19/2324-BV). Die Richtlinie ist als übergeordnete Strategie und als langfristige Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik zu verstehen. Sie nimmt die bisherigen Inhalte der Beschlüsse auf, systematisiert und ergänzt sie und stellt sie in einen wohnungspolitischen Zusammenhang. Diese Richtlinien sollen langfristig für die Stadtpolitik und Stadtverwaltung handlungsleitend sein, sie stellen auch eine Grundlage für weitere Wohnungsmarktakteure dar. Die Richtlinien wurden am 14.10.2020 vom Stadtrat beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 20/0482-BV).

WOHNUNGSPOLITISCHE RICHTLINIEN DER STADT JENA

Die Stadt Jena verfolgt das Ziel einer **nachhaltigen und sozial ausgewogenen Entwicklung** des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus. Eine nachhaltige Entwicklung meint das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen sozialer, ökonomischer und ökologischer Aspekte.

Sozial bedeutet, es soll(en) ….
- … ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot geschaffen werden.
- … qualitätsvolle, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen.
- … die soziale Mischung in allen Stadtteilen bewahrt werden.

Ökonomisch bedeutet, es sollen …
- … Rahmenbedingungen gesetzt werden, die die wirtschaftliche Existenz von Wohnungseigentümern sichern und nachfragegerechte Investitionen in den Wohnungsbestand ermöglichen.

Ökologisches bedeutet, es soll(en) …
- … die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt werden.
- … für den Wohnungsneubau ein sparsamer Flächenverbrauch erfolgen.

Darüber hinaus gilt es, die Attraktivität der Stadt Jena weiter zu steigern, indem die vorhandene Bausubstanz geschützt und durch Sanierung, Modernisierung und Neubau weiterentwickelt wird. Im Ergebnis sollen attraktive städtebauliche Strukturen erhalten und geschaffen werden.

Diese Aspekte münden in dem Ziel, einen **ausgeglichenen Wohnungsmarkt** zu erreichen. Das bedeutet, dass …

- der zunehmenden Wohnraumnachfrage ein ausreichend großes neues Wohnungsangebot zur Verfügung steht.
- es mehr Wohnungen als Haushalte gibt, um eine Mobilitätsreserve von ca. 3 % zu erreichen.
- die individuellen Wohnbedürfnisse der Nachfrager befriedigt werden.
- es für alle Nachfragegruppen gemessen an ihrem Einkommen ein bezahlbares Angebot gibt.
- sich die Mietpreise moderat entwickeln können und Investitionen refinanzierbar sind.

Im Ergebnis sollen alle Bürger entsprechend ihren Wünschen, Bedürfnissen und materiellen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum finden. Dazu gehört auch, ausreichend Wohnraum für Zuzugswillige und alle Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt in Jena haben, zu schaffen.

Haushalte, die sich selbst nicht oder nur schwer mit Wohnraum selbst versorgen können, bedürfen der Unterstützung. Zu diesen **sozialen Zielgruppen** zählen im Wesentlichen einkommensschwache Haushalte, Studierende, Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung und Geflüchtete.

Um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen, gilt es

- zum einen die Marktmechanismen zu nutzen und
- zum anderen wohnungspolitisch steuernd einzugreifen.

Zudem wird vorausschauend und nachfrageorientiert auf zu erwartende Entwicklungen reagiert und wenn notwendig steuernd eingegriffen.

Mit Blick auf die Dynamiken am Wohnungsmarkt und den lokalen Besonderheiten sind je nach aktueller Wohnungsmarktsituation unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente erforderlich. Um die Marktsituation beurteilen zu können, dienen laufende Wohnungsmarktbeobachtungen als Grundlage.

Für die Stadt Jena ergeben sich daraus die folgenden wohnungspolitischen Strategien:

WOHNUNGSNEUBAU FÖRDERN

Ziel ist es, für die zukünftig zu erwartende Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet ausreichend Wohnraum im Sinne des ausgeglichenen Wohnungsmarktes zu schaffen. Rechnerische Grundlage für das Ausmaß der zu erwartenden Wohnraumnachfrage stellt die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Jena dar. Neben diesem Mengeneffekt werden auch aus qualitativen Gründen neue Wohnungsangebote benötigt. Die Wohnwünsche und -bedürfnisse der einzelnen Nachfragegruppen verändern sich und Wohnungen mit neuen Ausstattungsmerkmalen und modernen Grundrissen etc. werden nachgefragt. Mit einer nachfrageorientierten Angebotsentwicklung gilt es den Wohnungsbestand durch Sanierung, Modernisierung, altersgerechten Umbau etc. weiterzuentwickeln und den Wohnungsneubau zu ermöglichen. Dabei werden neue Angebote in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie in unterschiedlichen Marktsegmenten und für unterschiedliche Zielgruppen benötigt. Hohe qualitative Ansprüche an den Städtebau ergeben sich auch aus dem Ziel, die Attraktivität der Stadt Jena weiter zu steigern.

Grundlage für den Wohnungsbau sind ausreichende und passende Wohnbauflächen. Als Instrument für eine strategische Wohnbauflächenplanung dient die **Wohnbauflächenkonzeption**. Darin werden das erforderliche Wohnbauflächenpotenzial ermittelt und die Anforderungen an die Bauleitplanung formuliert. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

Die Stadt Jena

- unterstützt mit dem 2003 eingeführten **Baulückenkataster** die Aktivierung von Baulücken- und Nachverdichtungspotenzialen,
- sichert und erwirbt Wohnbauflächen mit einer aktiven Liegenschafts- und **Bodenvorratspolitik** (strategisches Flächenmanagement),
- plant eine Erweiterung der Vergabe von städtischen Grundstücken mit der **Konzeptvergabe**, um verschiedene Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen und städtebauliche Vorstellungen umzusetzen und
- setzt Rahmenbedingungen für innovative Wohnformen und unterstützt diese.

SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG SICHERN

Ziel ist es, alle sozialen Zielgruppen mit adäquatem Wohnraum im Stadtgebiet zu versorgen, indem für sie ein vielfältiges und bezahlbares Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Im Fokus der sozialen Wohnraumversorgung stehen Haushalte mit besonderen Bedürfnissen, die sich nicht oder nur schwer am Wohnungsmarkt mit bezahlbarem Wohnraum selbst versorgen können. Solange der Wohnungsmarkt nicht ausgeglichen ist, gilt es die negativen Folgen der Marktanspannung zu reduzieren.

Dieses Ziel soll einerseits mit dem **Erhalt des preiswerten Wohnungsbestandes** erreicht werden. Für die Unterstützung der sozialen Zielgruppen gilt es, dämpfend auf den Mietpreisanstieg einzuwirken und den Zugang zu Wohnungen zu erleichtern beziehungsweise zu ermöglichen. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Maßnahmen und Instrumente:

- Als Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten und somit der zulässigen Mieterhöhungen im Bestand dient der **qualifizierte Mietspiegel**.
- Unabhängig von einzelnen Zielgruppen ermöglicht die **Mietpreisbremse** Mietpreisanstiege bei Neuvermietung zu begrenzen.
- Die **abgesenkte Kappungsgrenze** begrenzt Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen.
- Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erworbene **Mietpreis- und Belegungsbindungen** stellen ein wichtiges Instrument der Wohnraumversorgung dar.
- Mit **Kooperationsverträgen** zwischen der Stadt Jena und Wohnungsunternehmen kann die Versorgung der sozialen Zielgruppen verbessert werden.

Zugleich ist es Ziel der Stadt Jena, der sozialräumlichen Segregation entgegenzuwirken.

Andererseits gilt es, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen insbesondere für einkommensschwache Haushalte durch den **sozialen Wohnungsbau** zu erweitern. Aus diesem Grund setzt sich Jena für den sozialen Wohnungsneubau ein und

- fordert bei einer **Konzeptvergabe** in der Regel einen Anteil von wenigstens 20 % geförderten Wohnungsbaus.
- berät Eigentümer zu **Fördermitteln** des Freistaates Thüringen,
- vereinbart **städtebauliche Verträge,** um die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur sowie die Sicherung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu regeln.

WOHNUNGSPOLITIK UMSETZEN

Die Ziele der wohnungspolitischen Richtlinien kann die Stadt Jena nicht alleine umsetzen. Erforderlich ist eine Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren des Jenaer Wohnungsmarktes. Hier kann die bereits bestehende AG Wohnungswirtschaft einen wichtigen Beitrag leisten. Eine besondere Rolle kommt dem kommunalen Wohnungsunternehmen jenawohnen zu. In besonderer Weise kann jenawohnen, die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Jena, unter Beachtung der wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens, umsetzen. So soll die Mietpreispolitik des Wohnungsunternehmens die Einkommenssituation der Jenaer berücksichtigen und somit zu einer Dämpfung der Mietpreisanstiege beitragen.

Jenawohnen ist in besonderer Weise der Versorgung der sozialen Zielgruppen verpflichtet. Mit Blick auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft soll jenawohnen zur Verbesserung der Barrierefreiheit des gegenwärtigen Wohnungsbestandes beitragen. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung setzt das Wohnungsunternehmen auf Maßnahmen zum Energiesparen (energetische Sanierungen), zur Energieerzeugung (Photovoltaik) und berücksichtigt das sich verändernde Mobilitätsverhalten der Nachfrager (E-Mobilität). Diese Ziele sollen auch bei Neubauprojekten umgesetzt werden.

Jenawohnen kann jedoch nicht als einziger Wohnungsmarktakteur agieren, weshalb die Kommunikation und Kooperation mit weiteren Akteuren erforderlich ist. Dazu gehören insbesondere die Wohnungsgenossenschaften einfügen, die eine wichtige Rolle im Jenaer Wohnungsmarkt spielen und die seitens der Stadt zur Umsetzung der wohnungspolitischen Richtlinien besonders unterstützt werden sollen. Um insbesondere die sozialen Zielgruppen mit Wohnraum zu versorgen, schließt die Stadt Jena Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen ab, bietet eine Wohnberatung insbesondere für Senioren an und arbeitet mit dem Studierendenwerk zur Wohnraumversorgung von Studierenden zusammen.

Als Grundlage für die Kommunikation und letztendlich den Erfahrungsaustausch der Wohnungsmarktakteure untereinander schafft die Stadt Jena mehr Marktinformationen und -transparenz durch Veröffentlichung des Wohnungsmarkt-Monitorings, ergänzt durch weitere Informationen und Veranstaltungen. Für die weitere Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik werden unterschiedliche Kommunikations- und Beteiligungsformate mit Wohnungsunternehmen, Initiativen, Vertretern von Eigentümern und Mietern sowie interessierten Bürgern durchgeführt.

Die Grundlage der wohnungspolitischen Richtlinien bildeten folgende wohnungspolitischen Beschlüsse, Berichtsvorlagen und Konzepte

2010: „Studentisches Wohnen“, Berichtsvorlage Nr. 10/0480-BE, Kenntnisnahme am 19.05.2010
2013: „Wohnungsbau-Atlas“, Berichtsvorlage Nr. 10/0483-BE, Kenntnisnahme am 19.05.2010
2011: „Mobilisierung vorhandener und Entwicklung neuer Wohnbauflächen / Entwicklung im Bereich von Belegungs- und Mietpreisbindungen“, Berichtsvorlage Nr. 11/1343-BE, Kenntnisnahme am 01.02.2012
2011: „Wohnen in Jena“, Beschlussvorlage Nr. 11/1061-BV, beschlossen am 30.06.2011
2013: „Umsetzung des Beschlusses „Wohnen in Jena“ – Maßnahmen zur Unterstützung des Wohnungsbaus in Jena“, Beschlussvorlage Nr. 13/2327-BV, beschlossen am 05.12.2013
2013: „Wohnen in Jena“, Berichtsvorlage Nr. 13/2244-BE, Kenntnisnahme am 09.10.2013
2014: „Wohnen in Jena und Thüringen – weitere Arbeitsschritte“, Beschlussvorlage Nr. 14/0110-BV, beschlossen am 01.10.2014
2015: „Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Jena 2014“, Bericht, Fassung vom 17.04.2015
2015: „Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente“, Bericht, Fassung vom 26.03.2015
2015: „Wohnen in Jena 2030“, Beschlussvorlage Nr. 15/0370-BV, beschlossen am 21.10.2015
2016: „Wohnbauflächenbericht der Stadt Jena 2016“, Bericht, Fassung vom 29.07.2016
2016: „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“, Beschlussvorlage Nr. 16/0976-BV, beschlossen am 21.09.2016
2018: „Gerechte Mieten in kommunalen Wohnungen“, Beschlussvorlage Nr. 18/2000-BV
2018: „Sozialgerechte Wohnbauentwicklung in Jena“, Beschlussvorlage Nr. 18/1773-BV
2018: „Wohnstadt Jena – Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung“, Bericht, Fassung vom November 2018
2018: „Migrationsbericht Jena 2018“, Bericht, Fassung vom Mai 2018
2019: „Aufträge an jenawohnen“, Beschlussvorlage Nr. 19/0153-BV, beschlossen am 06.11.2019
2019: „Wohnungspolitische Grundsätze für Jena“, Beschlussvorlage Nr. 19/2324-BV, beschlossen am 08.05.2019

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

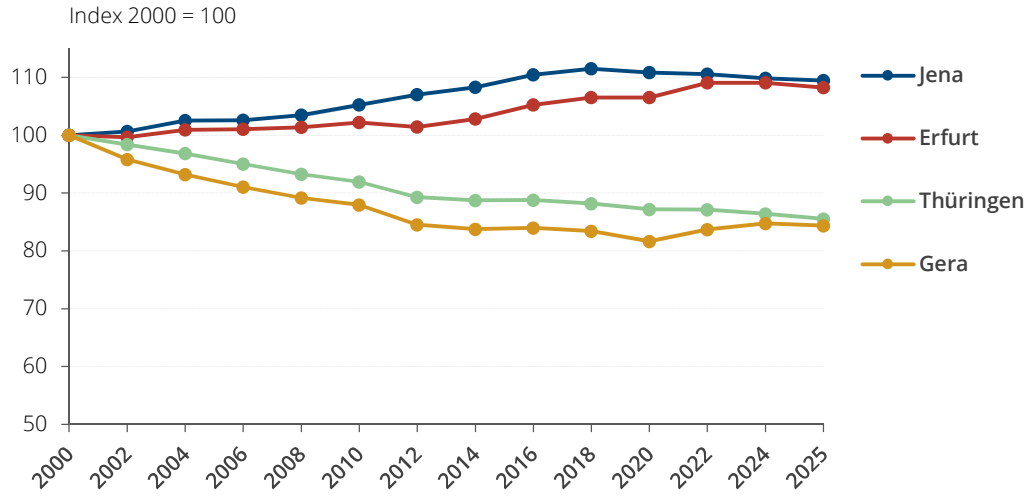
Für die vergangenen Jahre waren für Jena stets steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen charakteristisch. Die demographischen Trends wurden zudem insbesondere 2015 bis 2017 stark durch den Zuzug Geflüchteter überlagert. Zwischen 2006 und 2018 erhöhte sich die Einwohnerzahl um rd. 8.000 Personen (+ 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

INFORMATION

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.

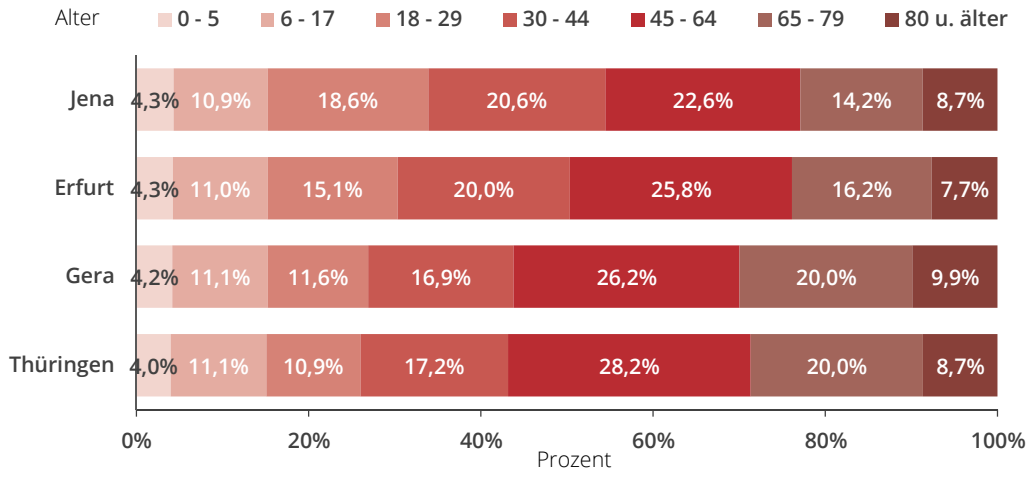
Nebenwohnsitze werden nur bei den kommunalen Einwohnermeldeämtern geführt. Ihre Zahl ist jedoch mit Ungenauigkeiten verbunden, weil Nebenwohnsitzler sich häufig nicht abmelden. Somit entstehen von Jahr zu Jahr mehr „Karteileichen“, deren Zahl in Jena durch eine aufwendige Melderegisterbereinigung alle 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.

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.

---

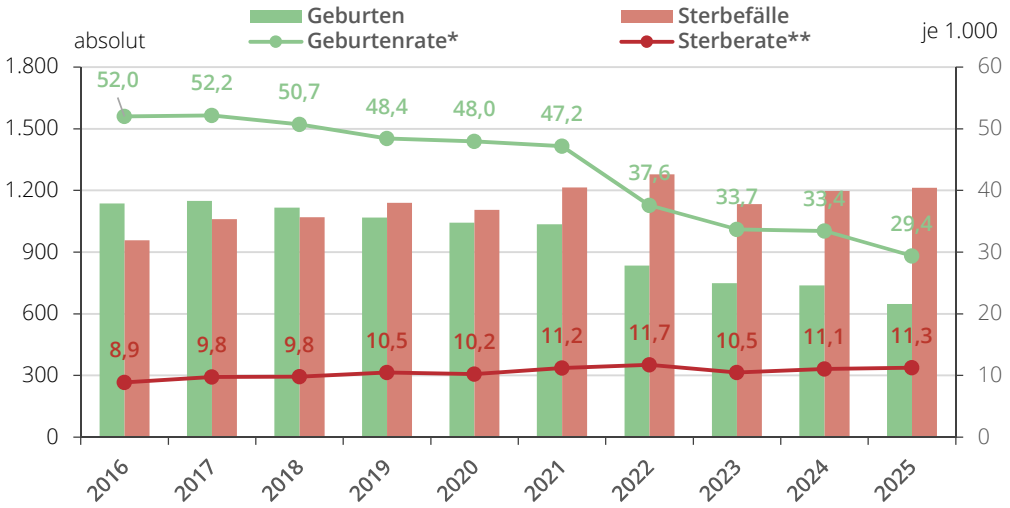
[3] Schultz, A.: Mädchen in der Krise – Wertewandel bei der Familienplanung. In: BZgA Forum. Sexualaufklärung und Familienplanung 01/2024, Jugend. S. 14-21.

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

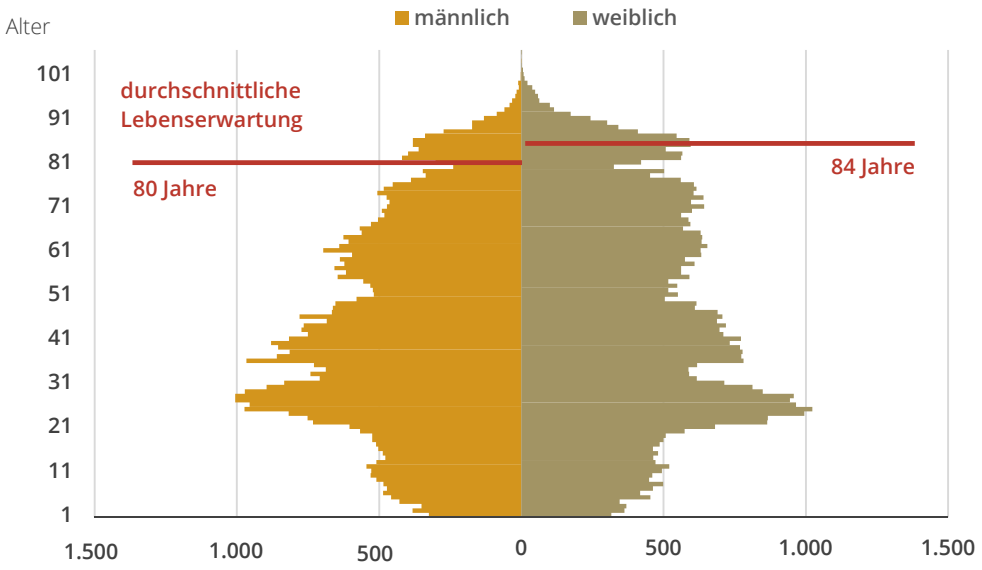


* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre
** Sterbefälle je 1.000 Einwohner

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 **Wanderung**sgeschehen 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.

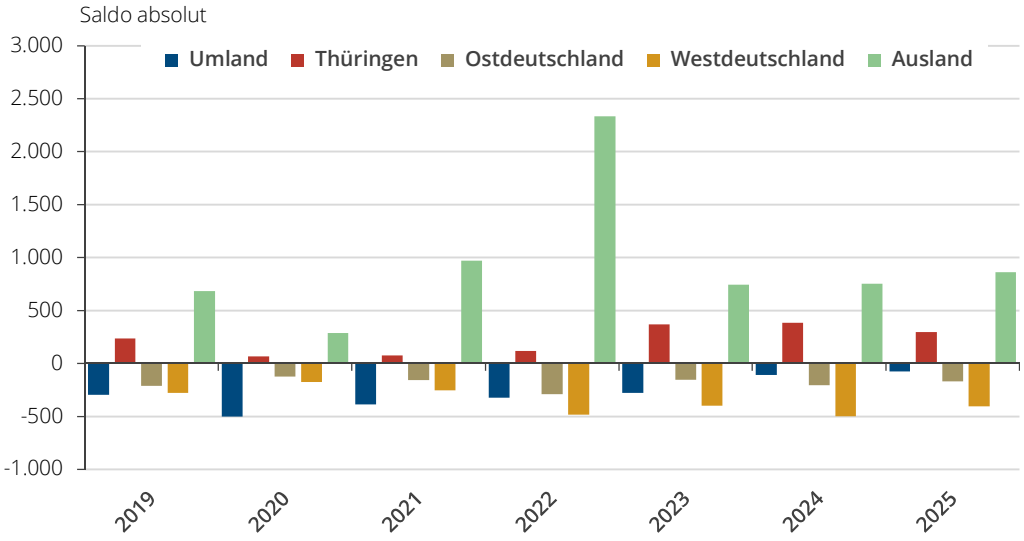
Jena profitiert nach wie vor von den Wanderungsverflechtungen mit **Thüringen** (ohne Umlandkreise), die zwischen 2015 und 2016 durch den Sondereffekt der Fluchtmigration (Zuzüge aus der Erstaufnahmeeinrichtung in Suhl bzw. der Außenstelle in Eisenberg) stark beeinflusst waren. Nach einer Normalisierung 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.

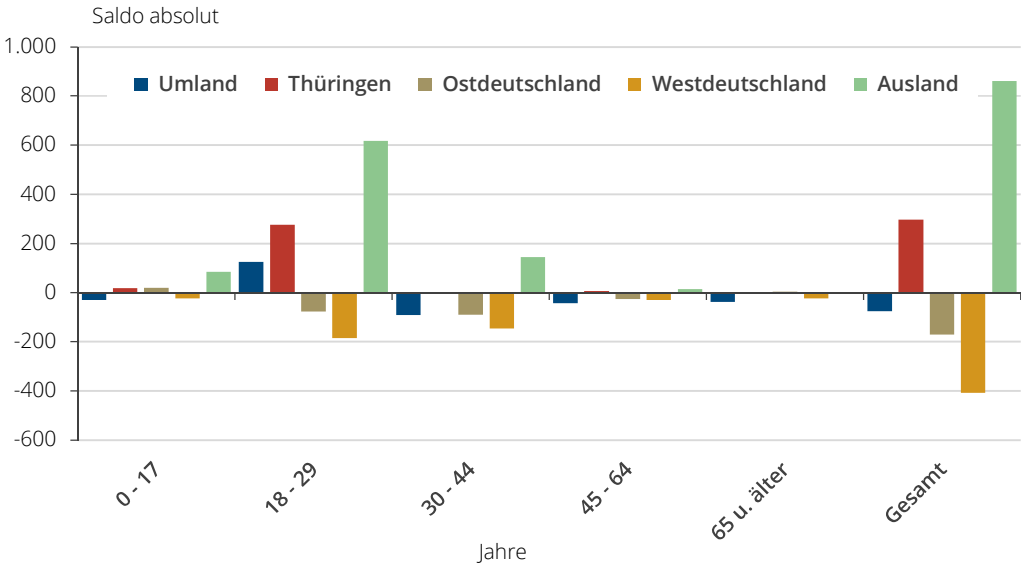
[5] Die Angaben beziehen sich auf die jeweiligen Einwohner mit Hauptwohnsitz.

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 %.

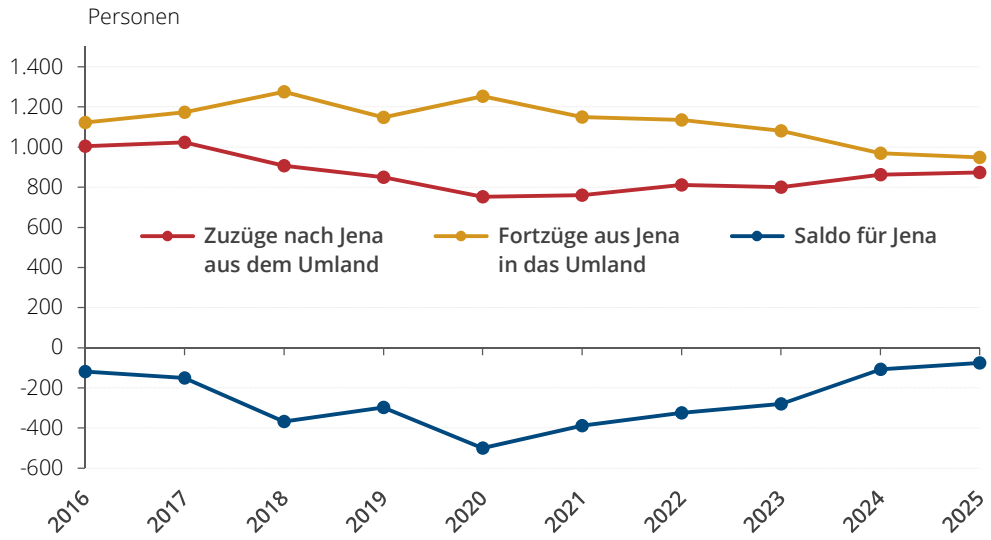
- Die ausländischen Wanderungsgewinne sind bis zu 80 % auf die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen zurückzuführen.
- Darunter bilden die ausländischen Studierenden die wichtigste Gruppe. Dabei stieg vor allem die Zahl der aus Asien kommenden Studierenden deutlich an, sie machten 2024 mehr als 60 % aus (▶siehe 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:

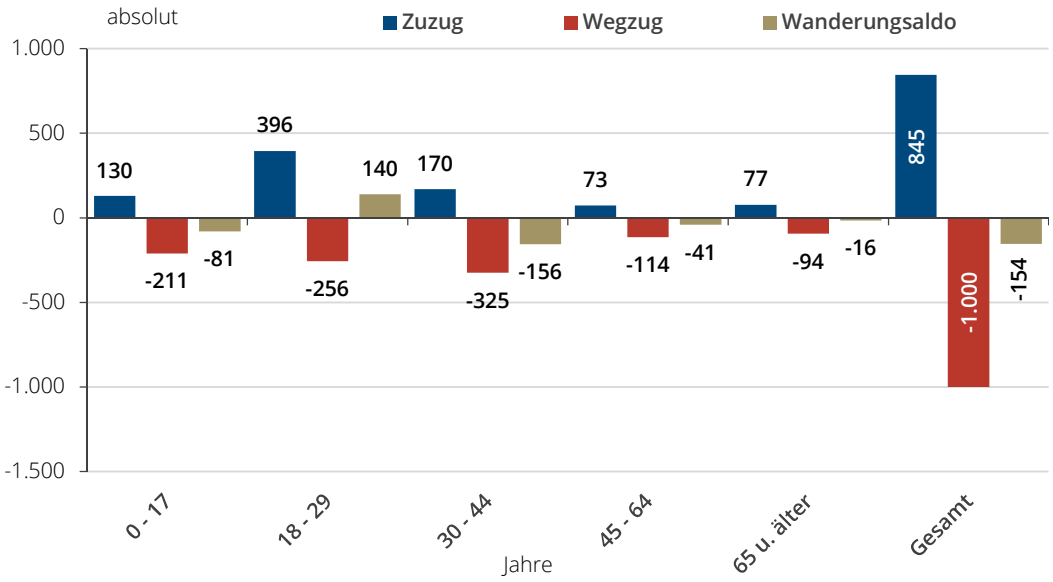
- Einerseits spielt die Bildungsmigration aus dem Umland nach Jena nach wie vor eine wichtige Rolle. Zwar gehen durch den Geburtenknick sowohl der Fortzug als auch der Zuzug der 18- bis 29-Jährigen kontinuierlich zurück, der Saldo ist jedoch weiterhin positiv und nahm in den letzten zwei Jahren wieder 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*

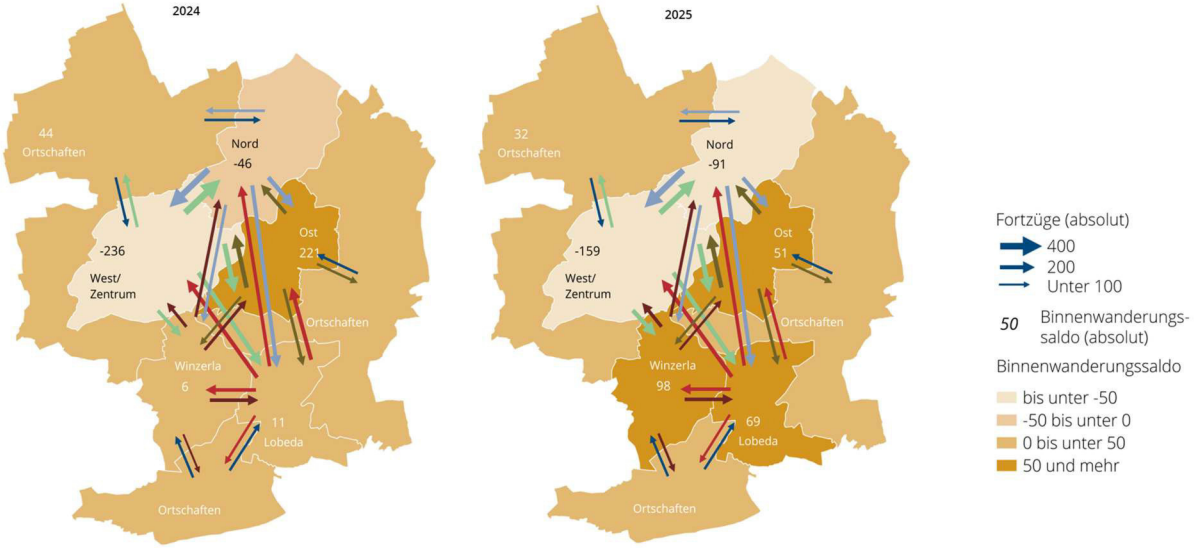
Zuzüge nach... \ Fortzüge aus...	West/Zentrum	Nord	Ost	Lobeda	Winzerla	Ortschaften	Innerstädtische Zuzüge gesamt
West/Zentrum	1.116	386	206	191	124	40	2.063
Nord	319	630	167	150	76	45	1.387
Ost	265	164	246	76	41	39	831
Lobeda	239	187	75	912	121	37	1.571
Winzerla	217	68	41	139	257	17	739
Ortschaften	66	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.

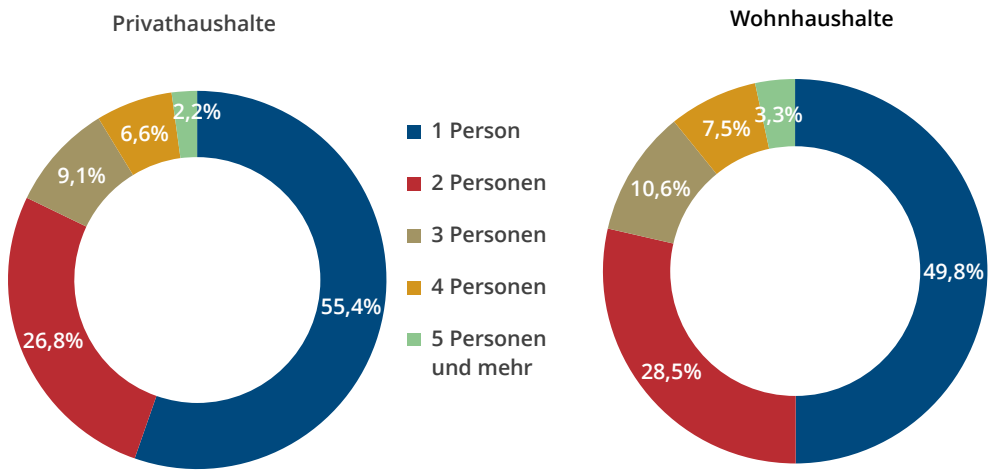
1.1.5 HAUSHALTE

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.

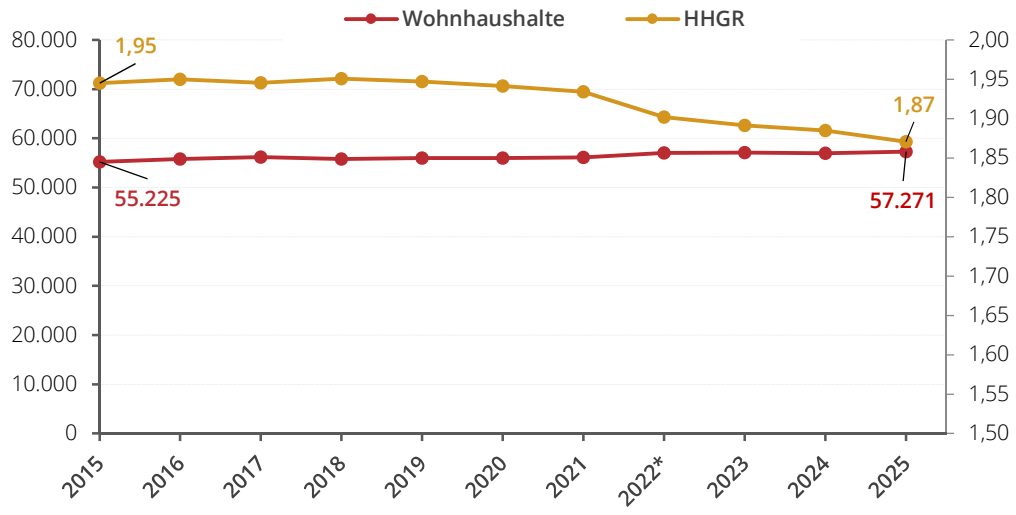
Dass den letzten drei Jahren die Zahl der Haushalte weniger stark gestiegen ist als die Zahl der Einwohner – dies war in den Vorjahren genau andersherum – liegt in hohem Maße an dem migrantischen Zuzug und dem Generationswechsel: Derzeit sterben, wie oben dargestellt, viele ältere 1-Personen-Haushalte,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

INFORMATION

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.

[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

ERGEBNIS

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.

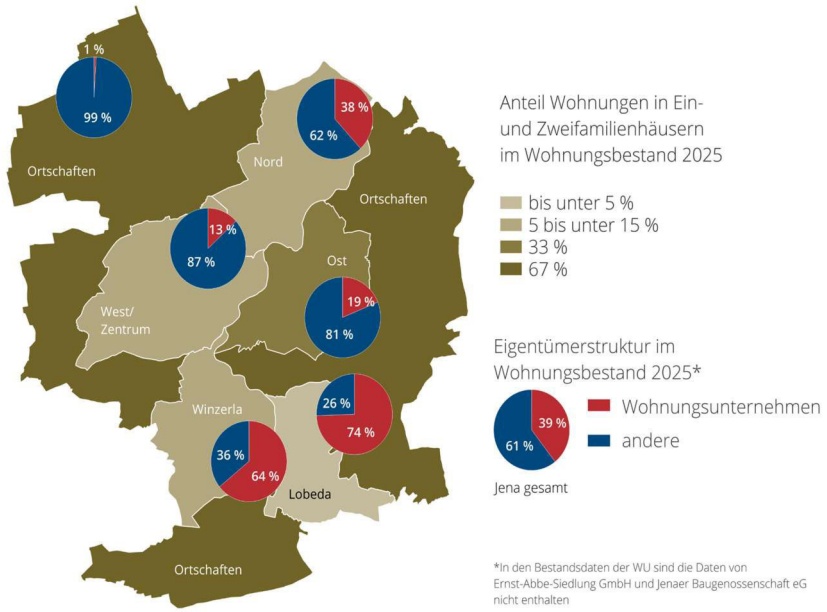
1.2.2 BESTÄNDE DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

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.

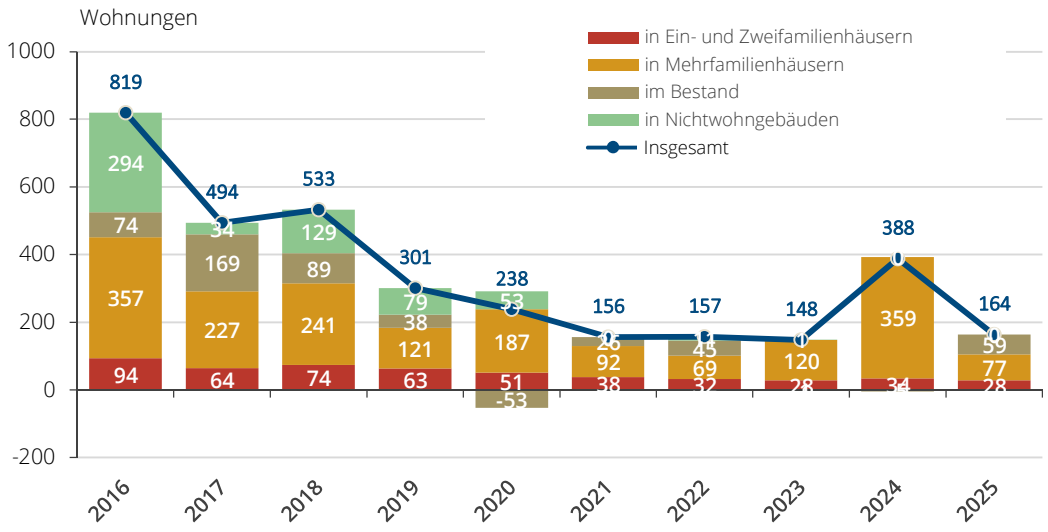
1.2.3 BAUTÄTIGKEIT

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.

INFORMATION

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 %.

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.

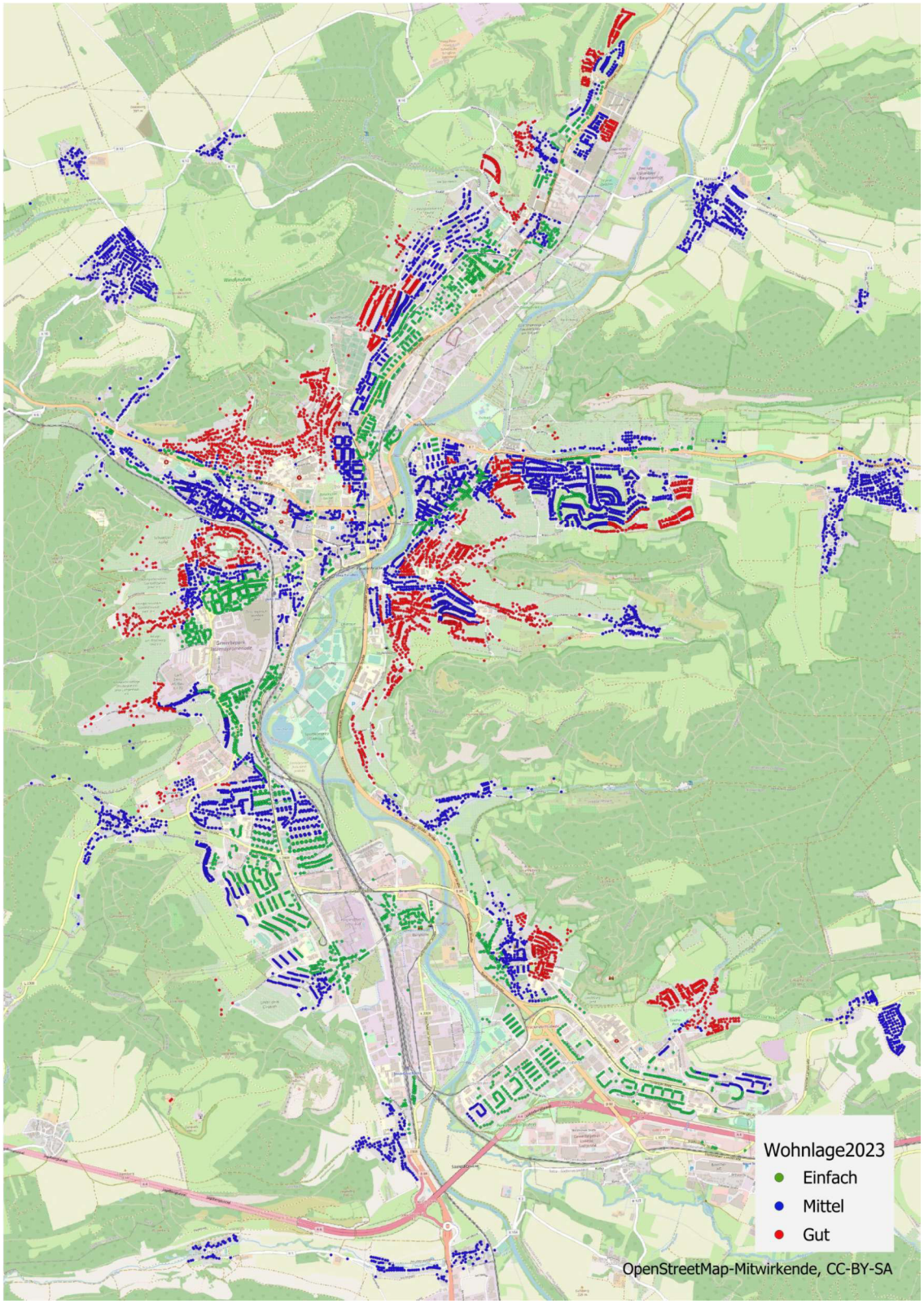
Mittlere Wohnlagen: Wohngebiete, die für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen insgesamt eine ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation aufweisen. Sie bilden den typischen Durchschnitt von Jena ab.

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.

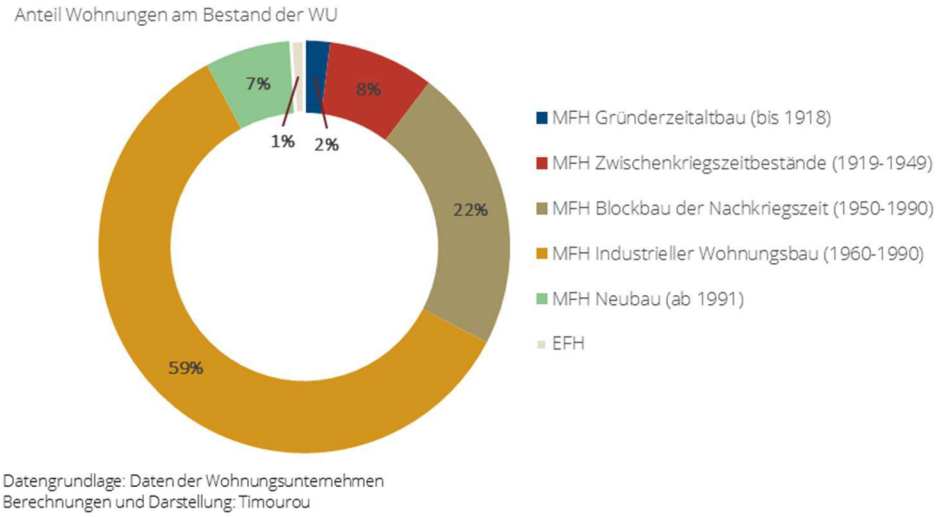
Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus, sodass stets zu beachten ist, wovon gerade die Rede ist.

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.

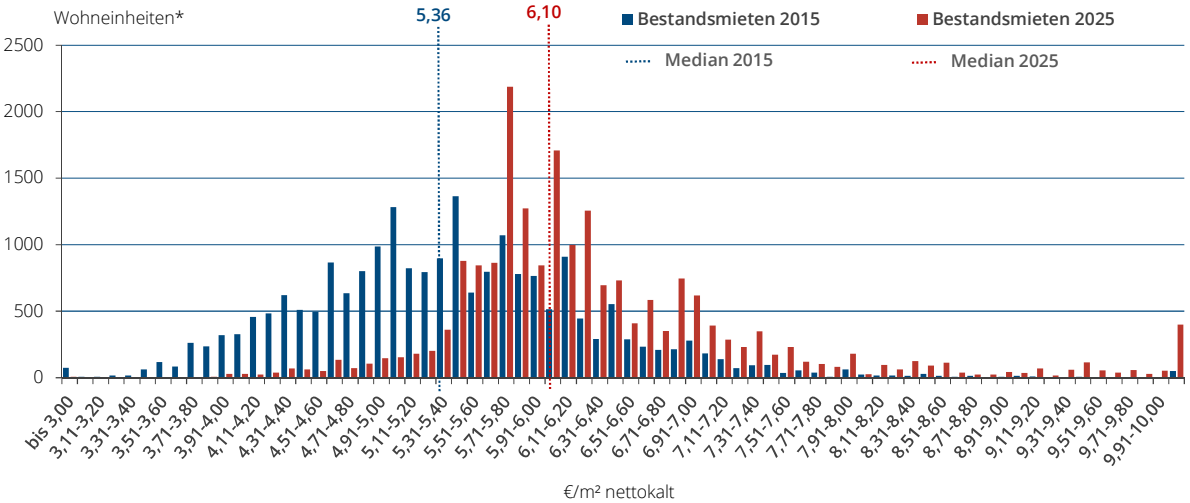
Die Spanne von 95 % der **Bestandsmieten** (Standardabweichung) reicht von 4,15 €/m² bis 8,74 €/m² nettokalt.[4] Der Mittelwert aller Bestandsmieten liegt bei 6,44 €/m², der Median[5] bei 6,15 €/m². Ende 2010 betrug der Mittelwert der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen noch 4,86 €/m², 2015 lag er 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*



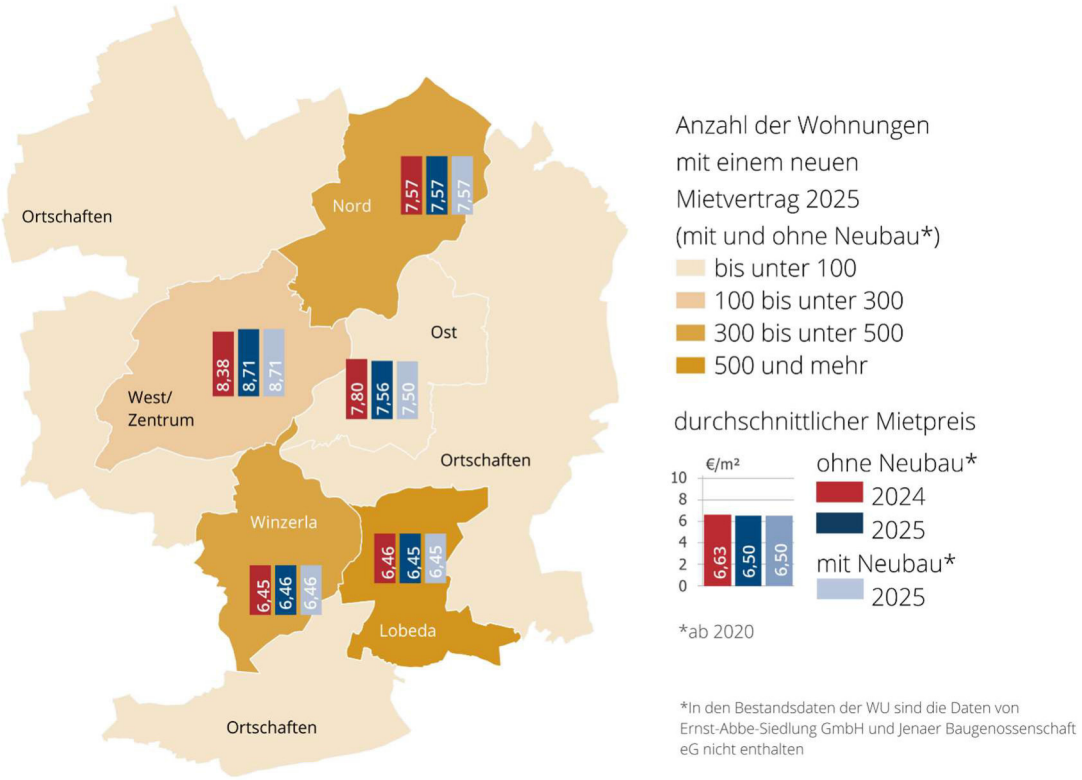
*nur laufende Verträge (ohne Neuvermietungsmieten in dem jeweiligen Jahr)
2025: In den Bestandsdaten der WU sind die Daten von Ernst-Abbe-Siedlung GmbH und Jenaer Baugenossenschaft eG nicht enthalten.

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

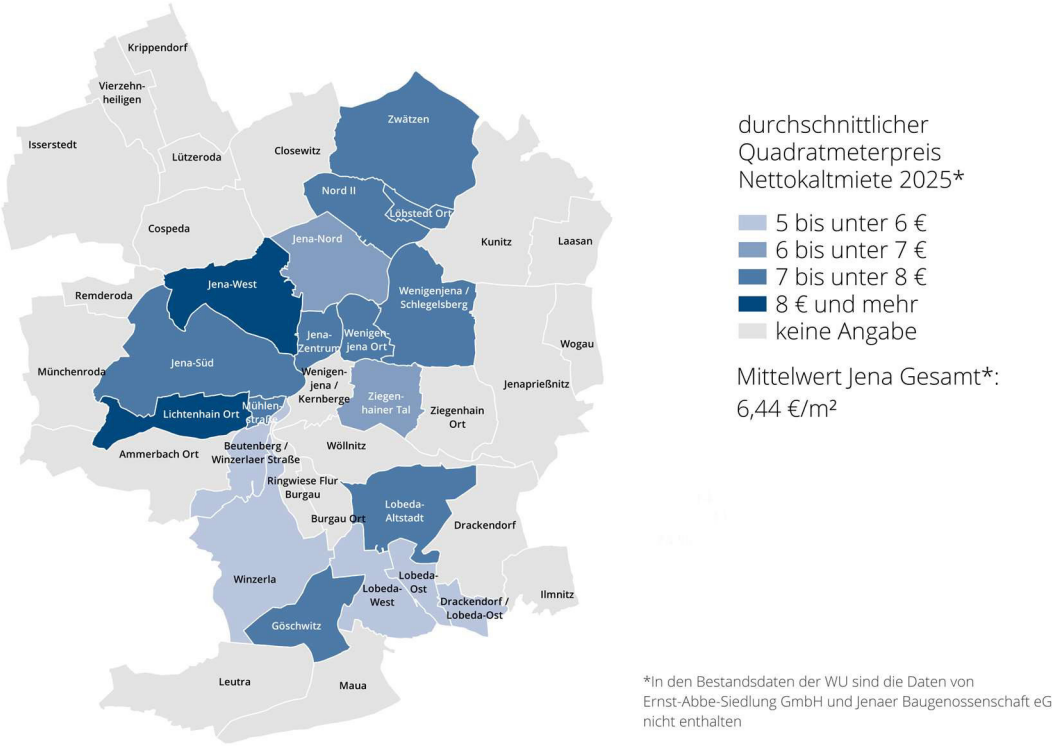
ABB. 6 BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN 2025 NACH WOHNUNGSGRÖSSE (Mittelwerte in €/m² nettokalt)

	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).

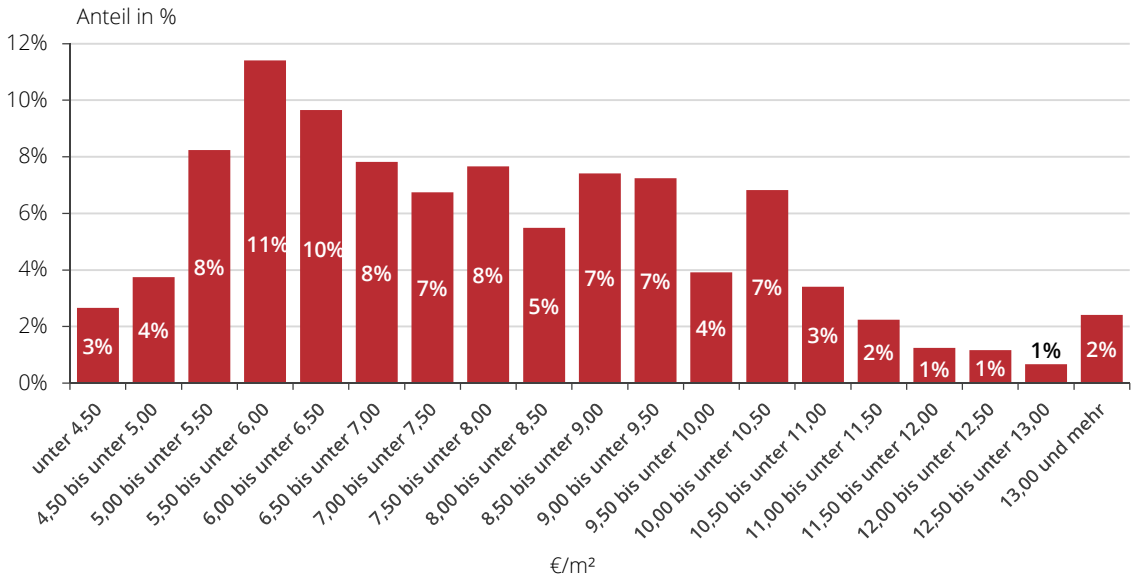
Mit der **Bewohnerbefragung** 2022 wurden die Mieter auch nach ihrer Nettokaltmiete befragt. Der Mittelwert aller Mieten betrug 7,73 €/m² (2017: 6,86 €/m²) und der Median 7,44 €/m² (2017: 6,53 €/m²). Dahinter steckte jedoch eine sehr breite Verteilung der Miethöhen, die von 3,17 €/m² bis 13,29 €/m² reichte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

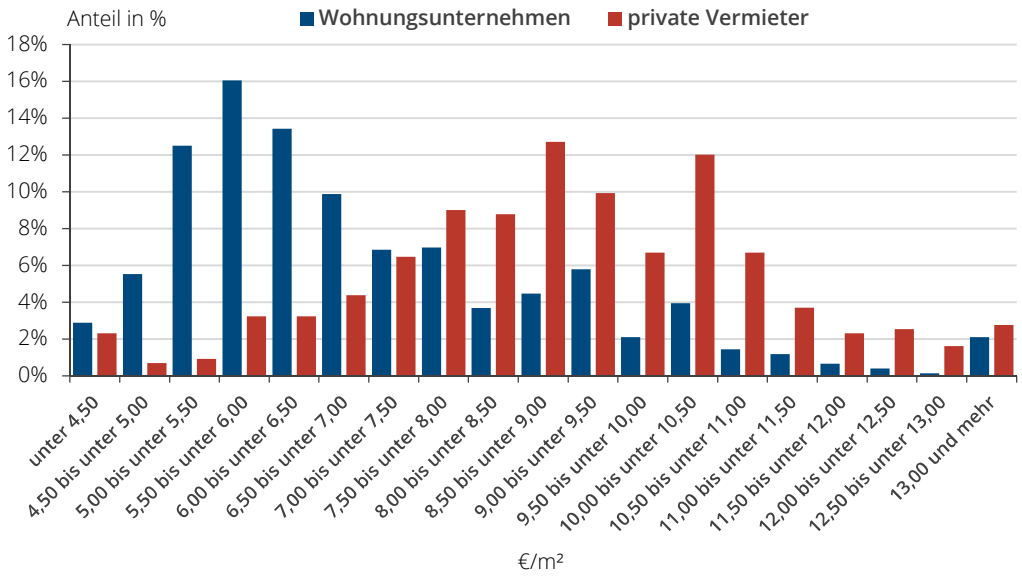
Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurden die befragten Mieter auch aufgefordert, ihre Miethöhen zu bewerten (▸siehe Abbildung 10). Insgesamt 70 % der Mieter haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet, was 6 Prozentpunkte mehr sind als noch 2017. Nur 30 % bewerten ihre Miete als (viel 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



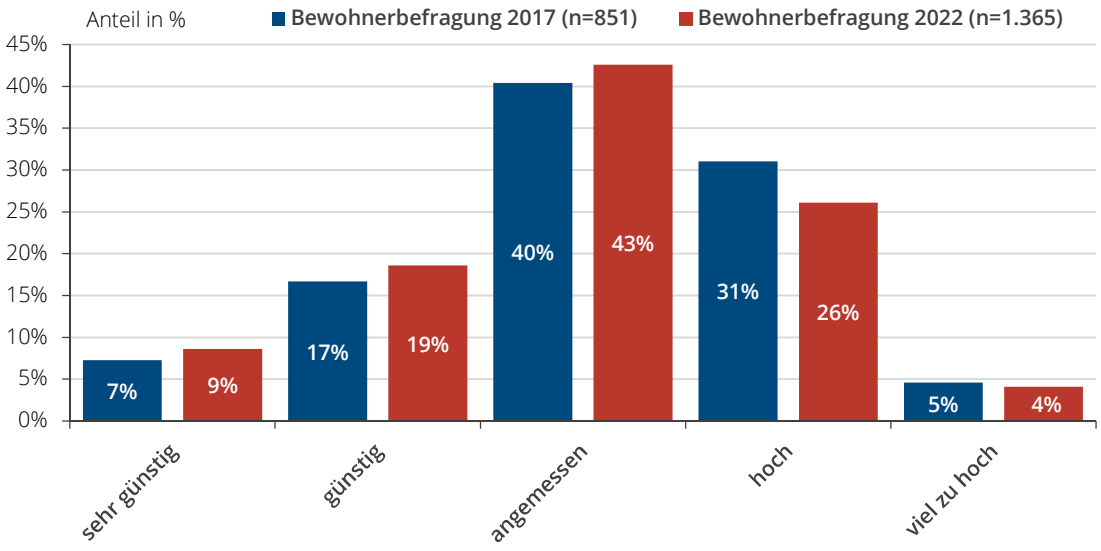
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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.

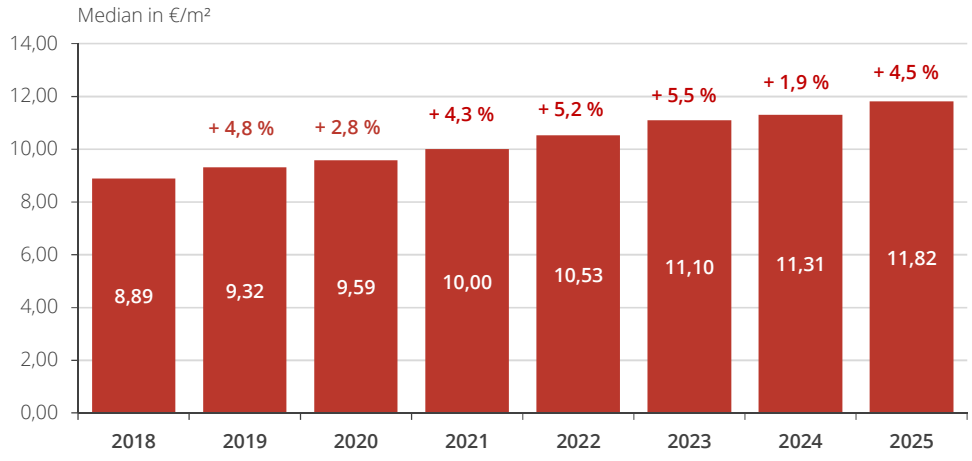
Gleiches gilt für Nachmieter oder Wartelisten bei Wohnungsunternehmen. Außerdem ist zu beachten, dass die Angebotsmieten nicht mit den tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen oder mit den sogenannten Neuvertragsmieten gleichzusetzen sind (▸siehe Infobox auf Seite 4). Im Ergebnis spiegeln die Angebotsmieten **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.

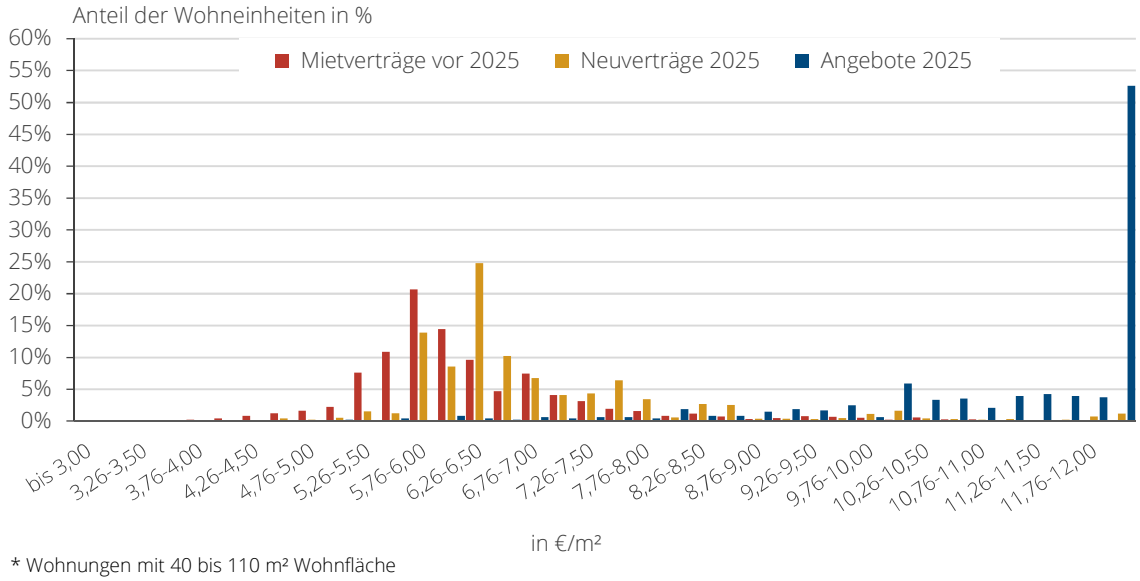
Somit bilden die dargestellten Bestandsmieten einerseits und die Angebotsmieten andererseits überwiegend unterschiedliche Bausubstanzen, Wohnlagequalitäten und Eigentümerstrukturen in Jena ab. Im Ergebnis entsteht ein ausgeprägtes Preisgefälle eines quasi **zweigeteilten Marktes** (▸siehe Abbildung 12). 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]

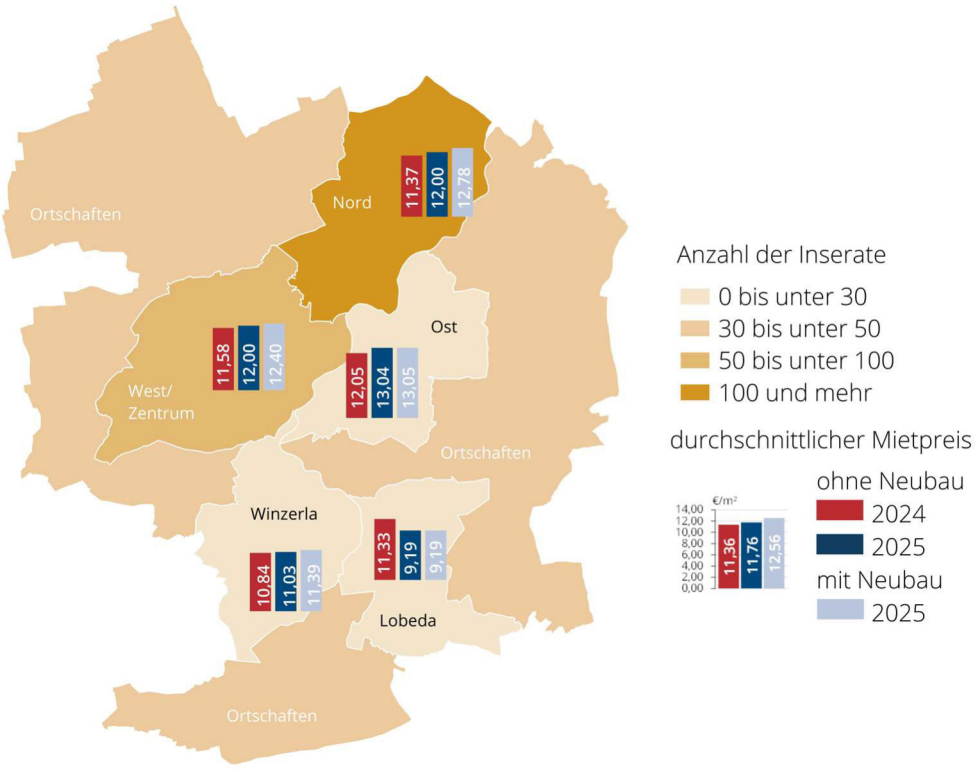
Abb. 12 VERGLEICH DER BESTANDS-, NEUVERTRAGS- UND ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN* 2025



* 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

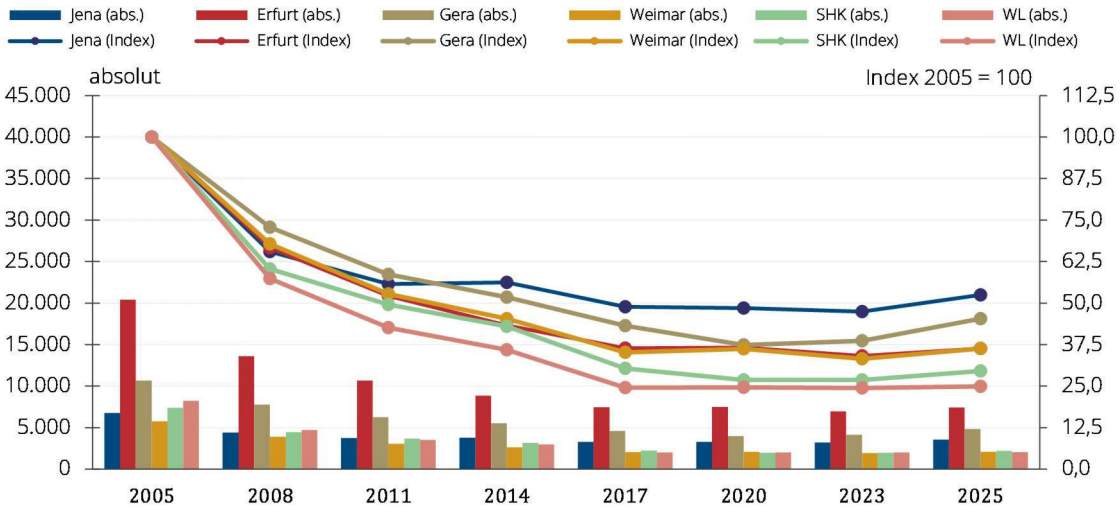
GUTE, ABER STAGNIERENDE ARBEITSMARKTSITUATION,

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.

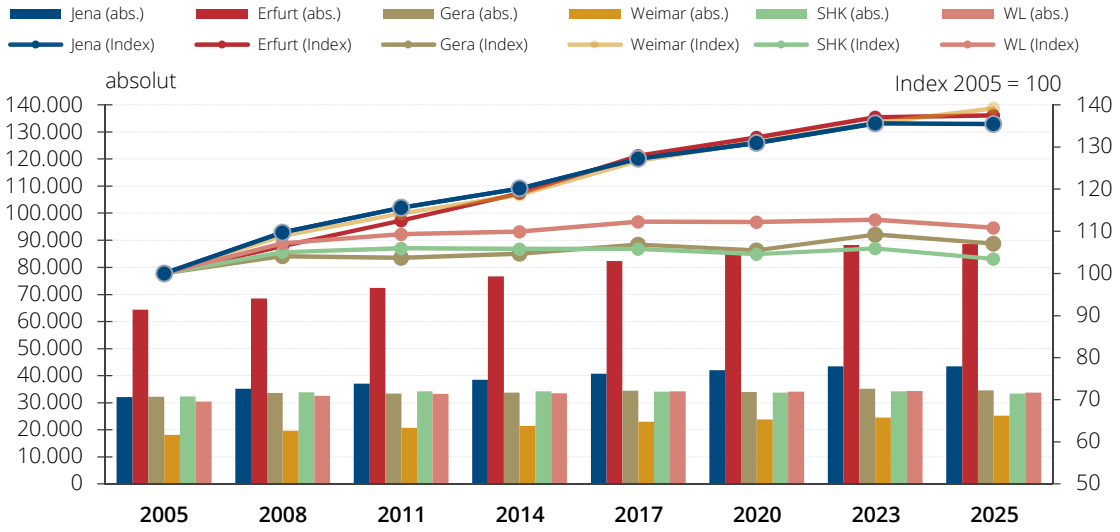
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig **Beschäftigten mit Wohnort** in Jena betrug im Juni 2025 rd. 43.447 Personen, was einen leichten Rückgang gegenüber dem Höchststand im Jahr 2023 (rd. 43.490) bedeutet. Die Zahl der Beschäftigten hatte in Jena – wie auch in den Umlandkreisen und den kreisfreien 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**

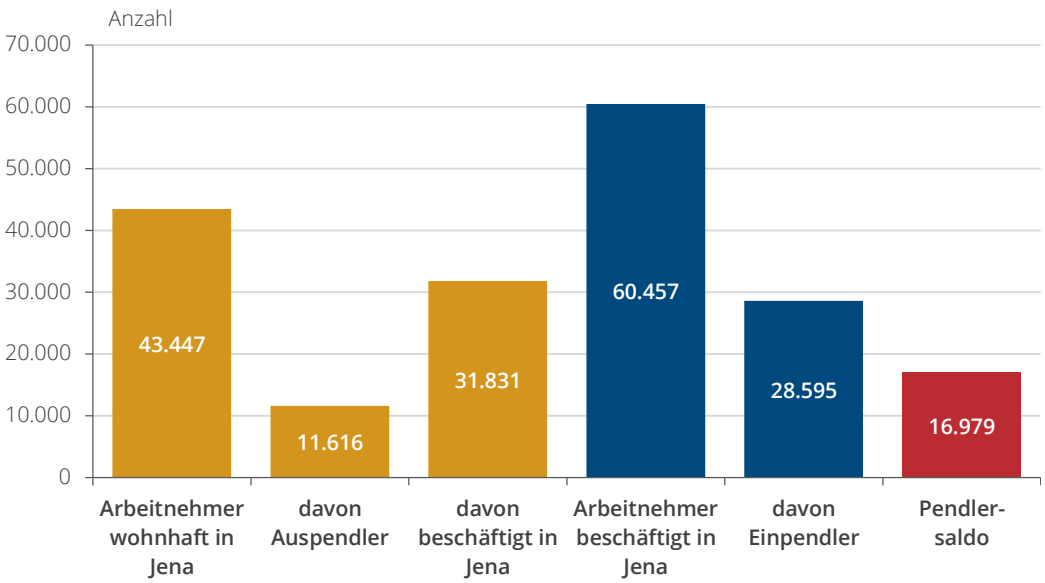
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen: Timourou

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.

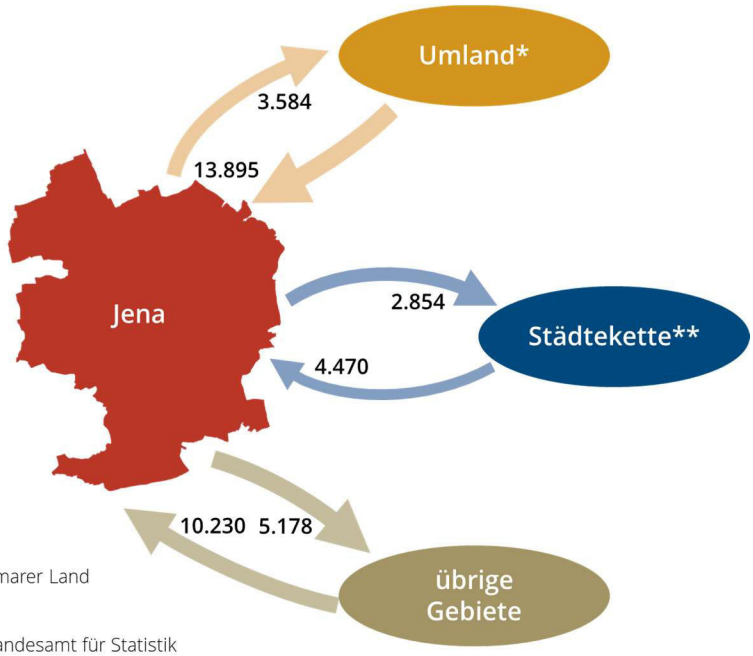
Seit 2005 hat sich die Zahl der Einpendler aus allen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten Thüringens erhöht, insgesamt stieg die Zahl der Thüringer Einpendler um 48 % an. Insbesondere die Einpendlerströme aus den Thüringer Städten haben sich mehr als verdoppelt (+ 2.480). Hingegen stiegen die Einpendlerverflechtungen 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

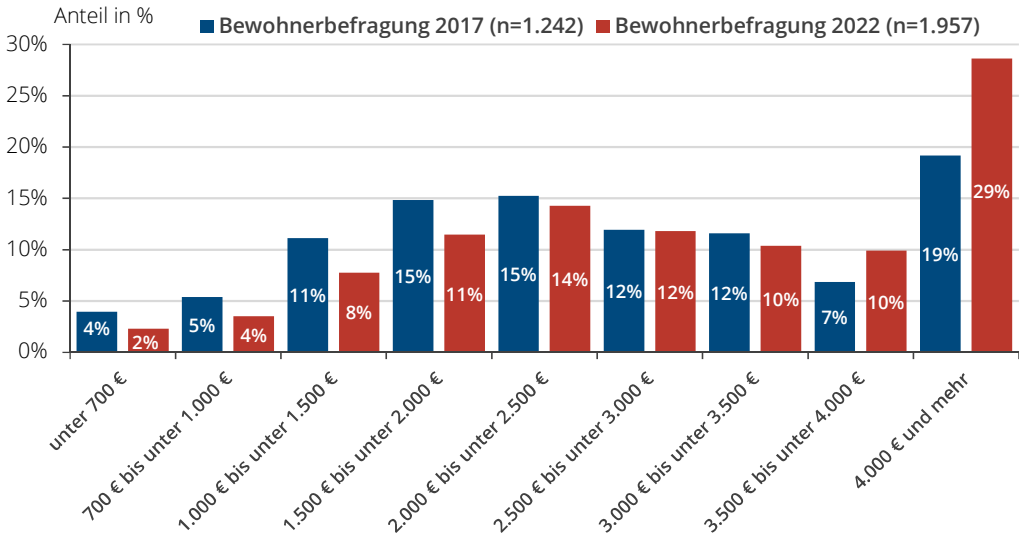
[1] Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2026. Kaufkraft 2026 in Deutschland. Stadt- und Landkreise (Deutschland = 100).

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%

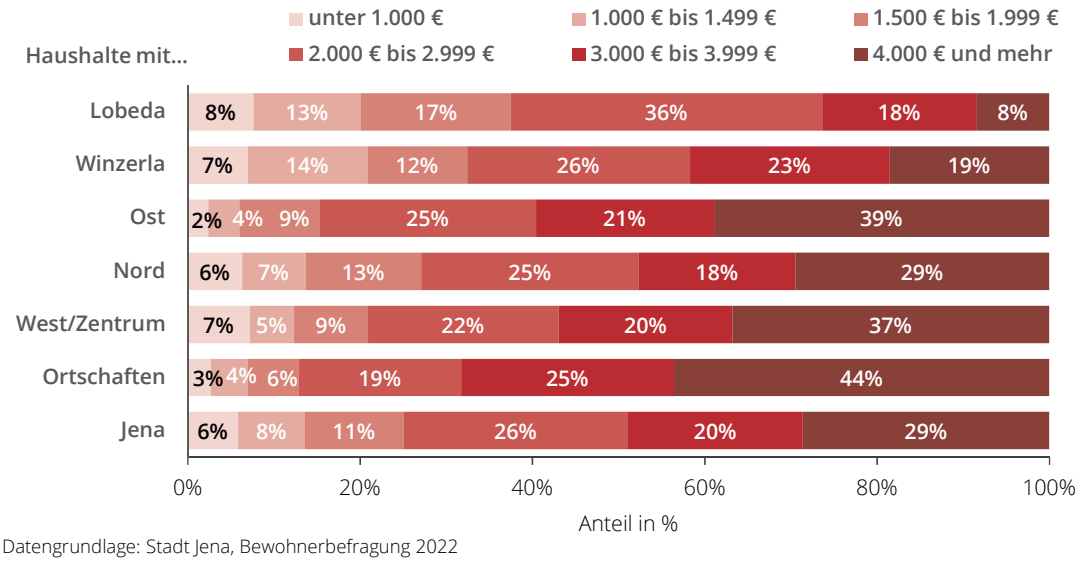
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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		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%

* 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 Seniorenеinrichtungen 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.

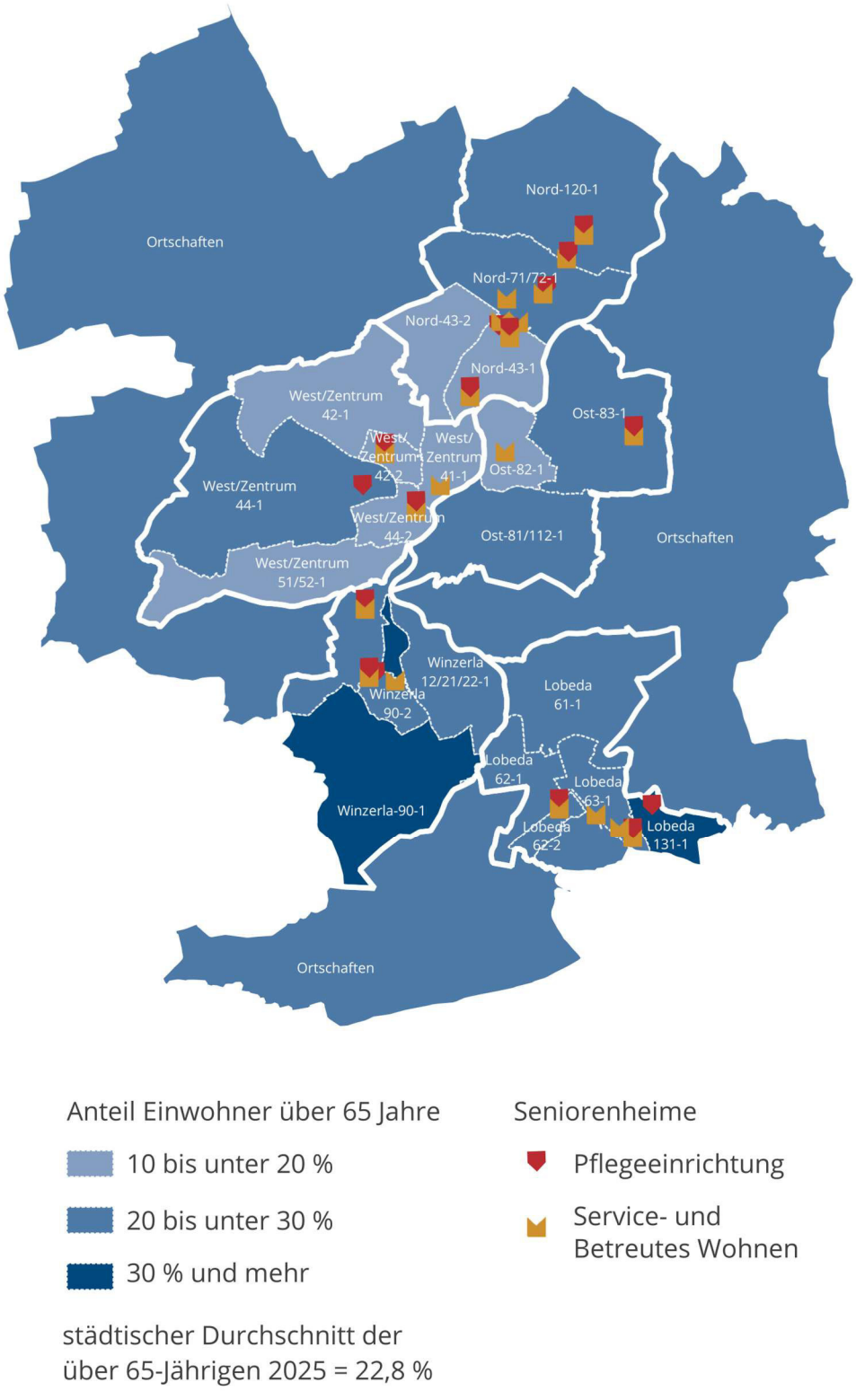
NEUE KLEINRÄUMIGE GLIEDERUNG

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:

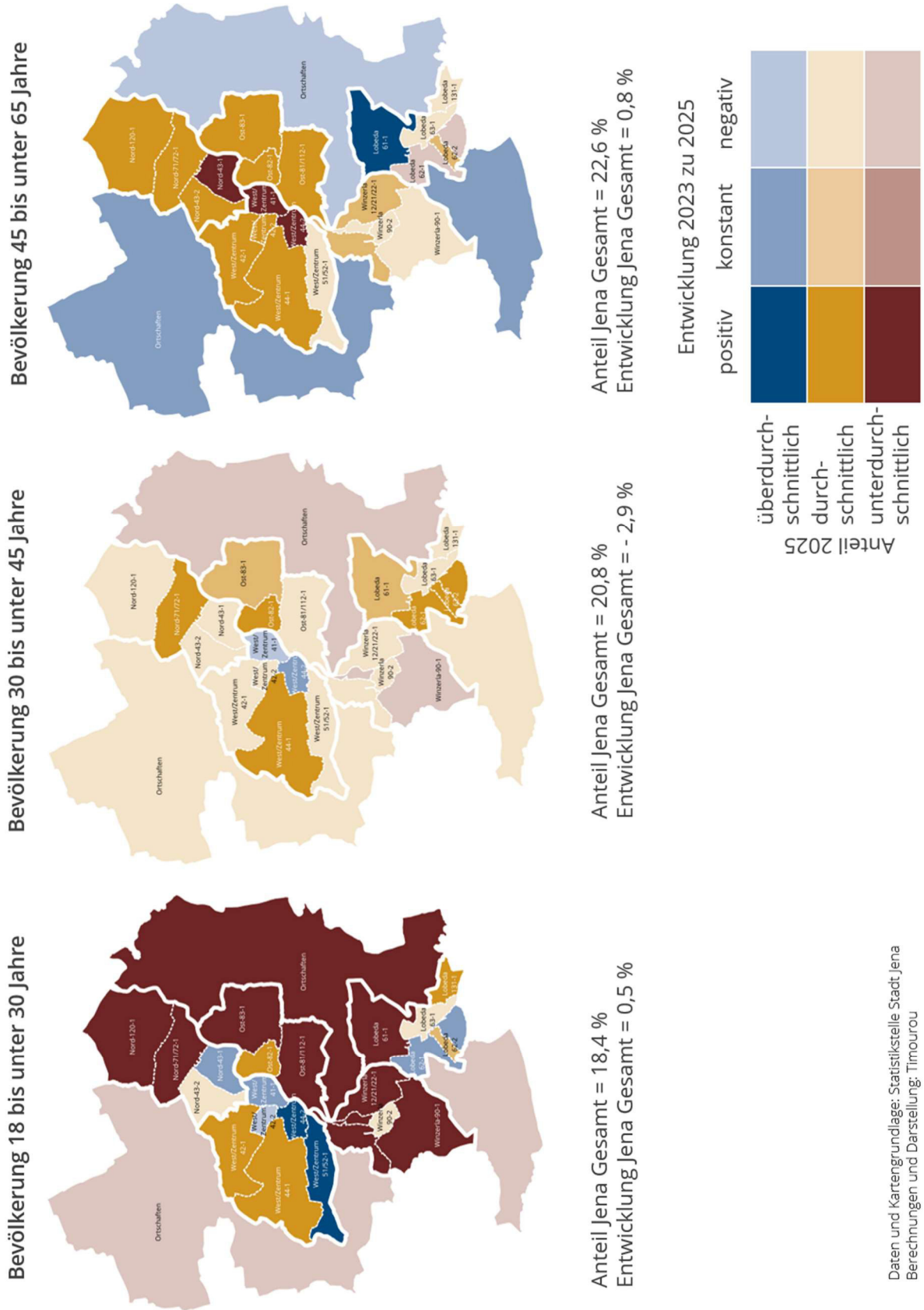
- Weicht der Anteil um 25 % und mehr von dem Gesamtwert Jenas ab, wird er als überdurchschnittlich oder als unterdurchschnittlich bewertet.
- Die Sättigung der Farbe weist auf die überdurchschnittliche (gesättigt), durchschnittliche (halb gesättigt) und unterdurchschnittliche (hell) Entwicklung in den 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

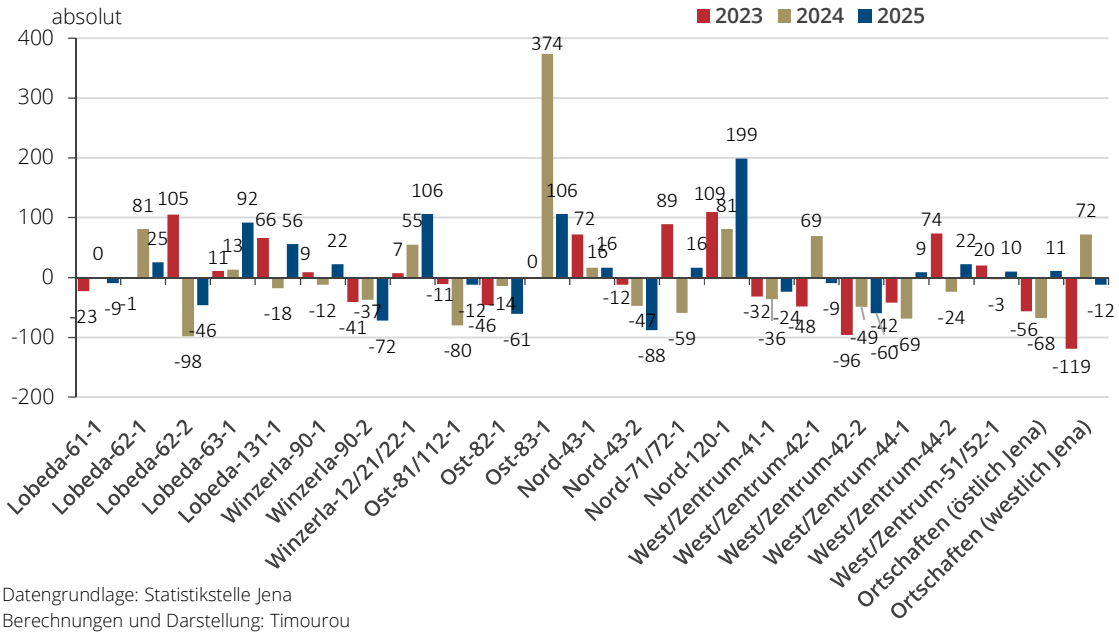
Die Struktur einer Bevölkerung wird maßgeblich durch Wanderungen beeinflusst, und zwar zum einen durch die Binnenwanderung zwischen den Teilräumen einer Stadt und zum anderen durch die Zuzüge und Fortzüge gegenüber außen. Setzt man beide Wanderungsbewegungen zueinander in Beziehung, ergeben sich interessante 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).

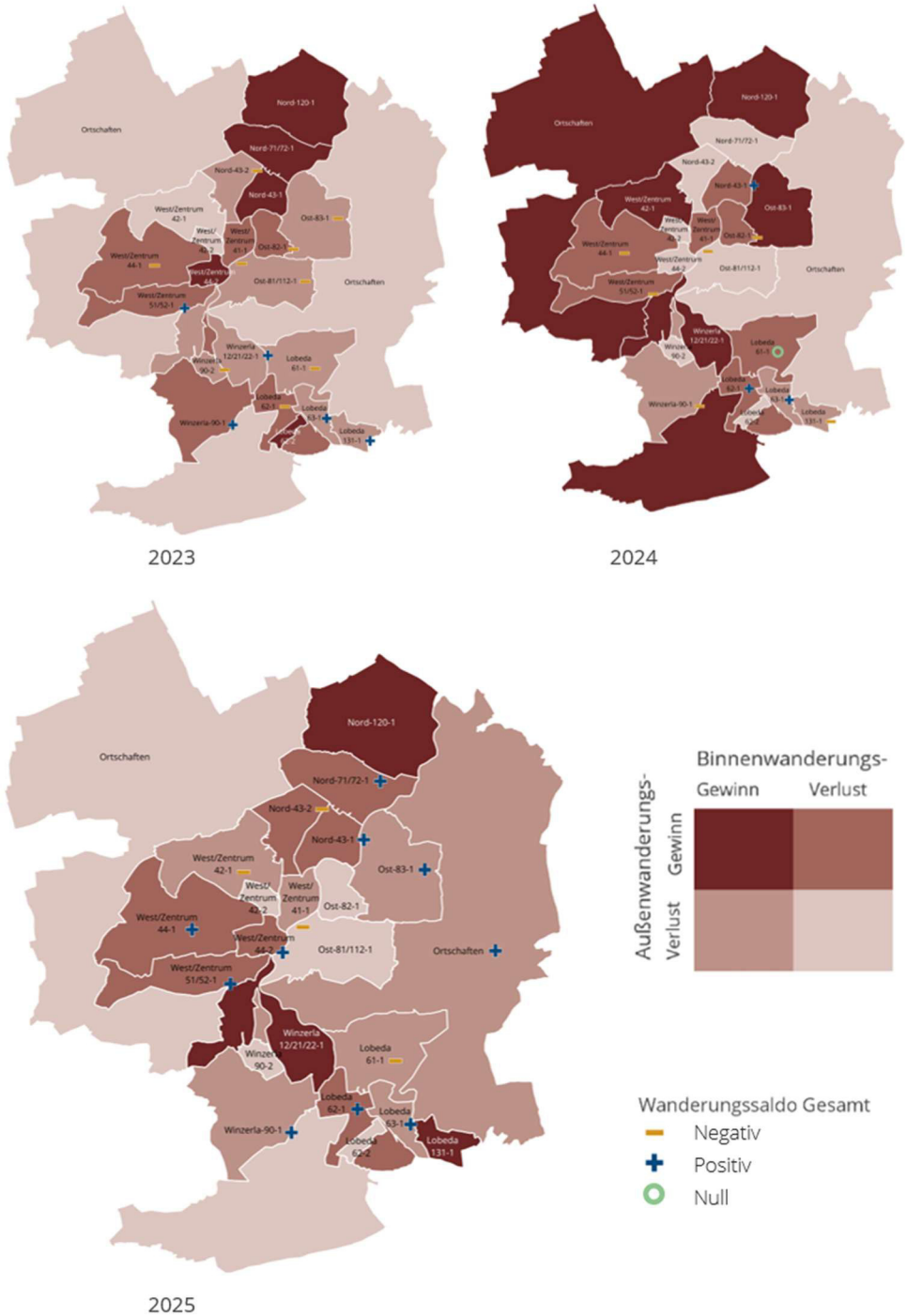
- 2023 waren die Gebiete im Planungsraum Nord, Lobeda 62-2 und West/Zentrum 44-2 zu Gewinnern bei Außen- und Binnenwanderungen geworden.
- 2024 haben die BA-Gebiete Ost 83-1, Nord 120-1, West/Zentrum 42-1, Winzerla 12/21 /22-1 und die Ortschaften 11/30/141/142/151/152/161/162/170/181/182-1 am stärksten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

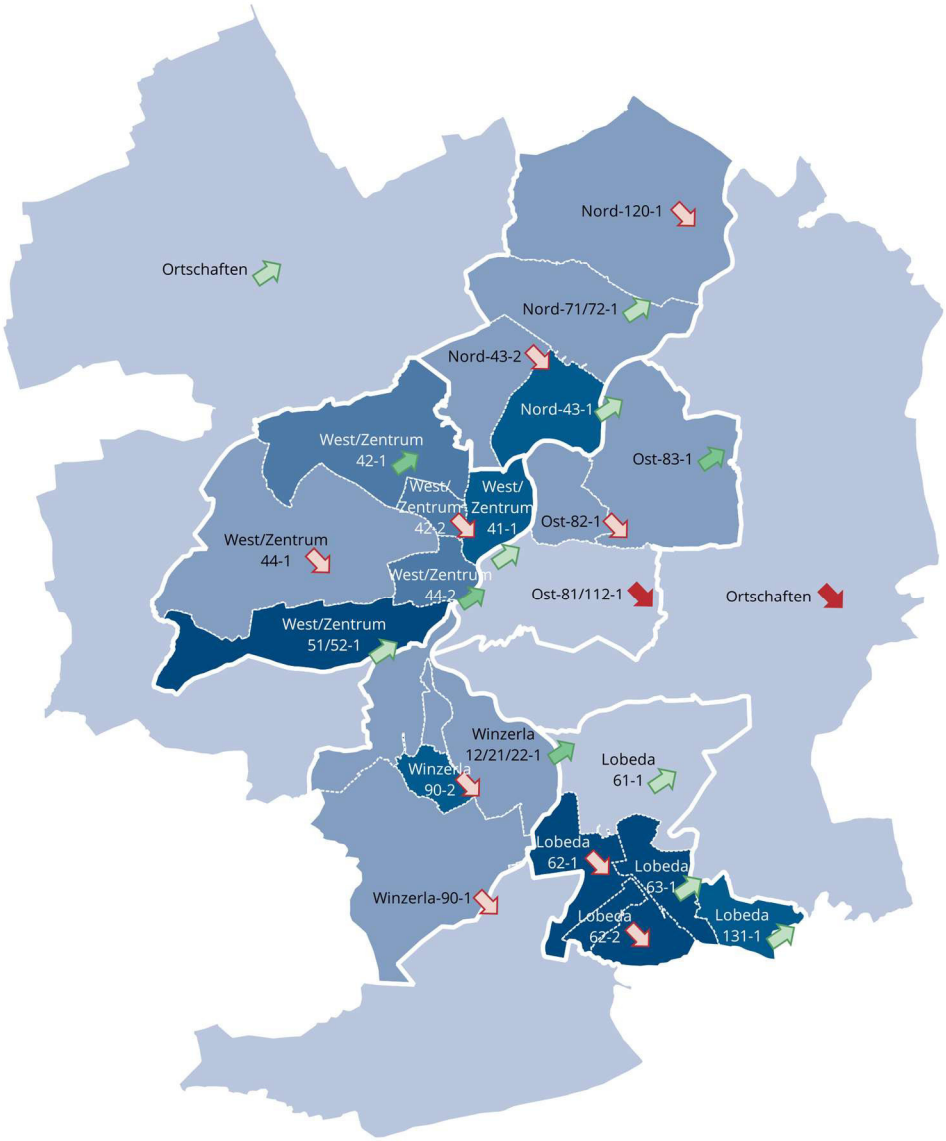
Zur Analyse der Sozialstruktur werden zum einen die Personen in Bedarfsgemeinschaften und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sowie ihre Verteilung in Jena dargestellt (▶siehe Abbildung 7, Flächenfarbe).

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 %

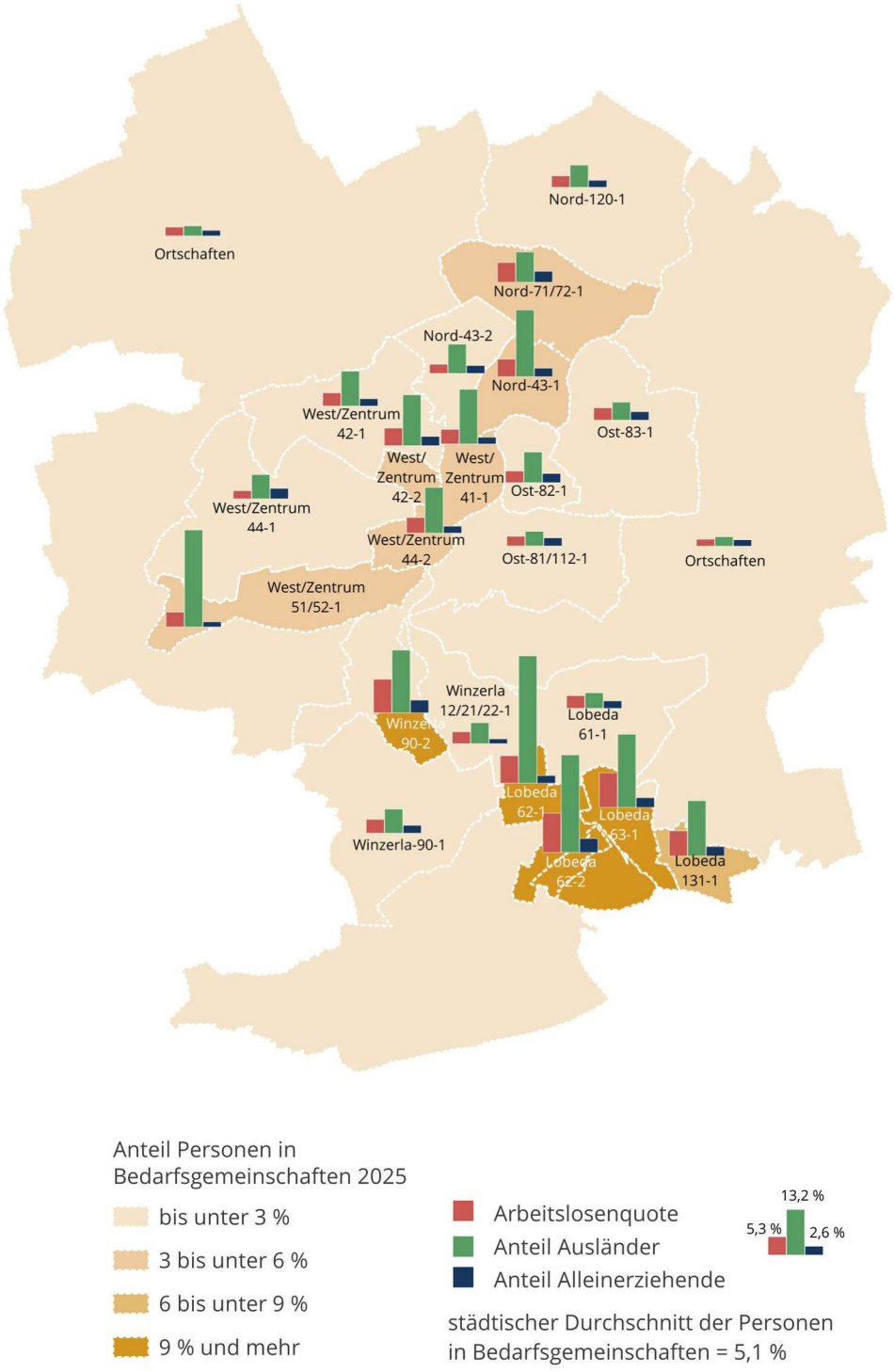
städtischer Durchschnitt des Ausländeranteils = 13,2 %

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

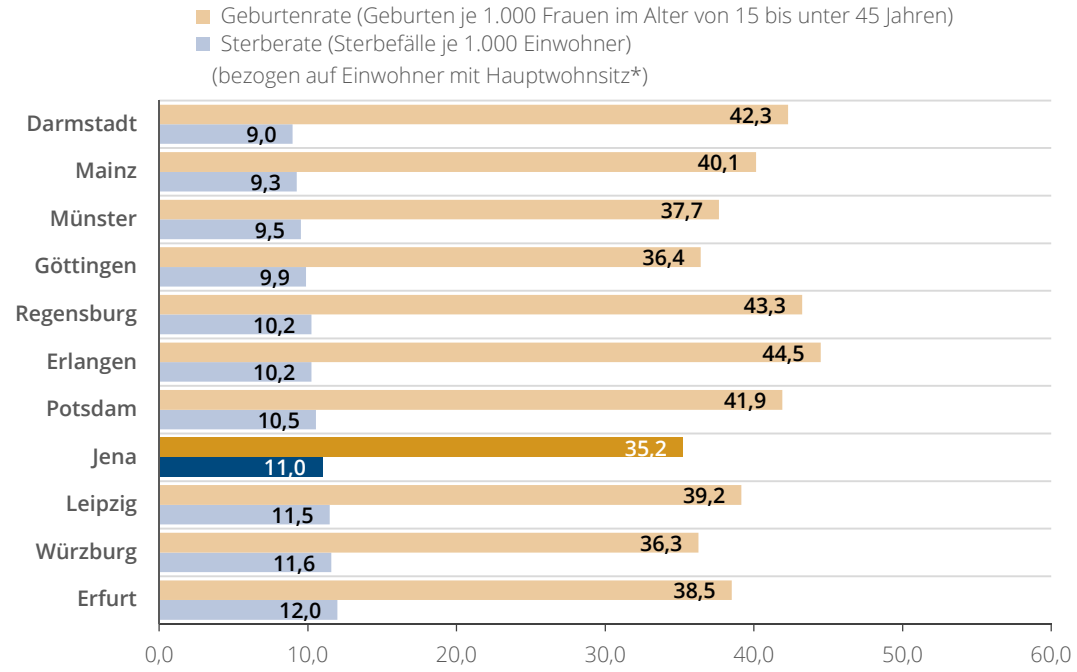
Im Mittelfeld liegen Städte wie Darmstadt oder Mainz, die ihre Einwohnergewinne noch gleichermaßen durch Geburtenüberschüsse und Zuwanderung erzielten. Bei Darmstadt lässt sich – neben der statistischen Korrektur – in den letzten 2 Jahren auch eine verstärkte Zuwanderung beobachten, so dass sie Regensburg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

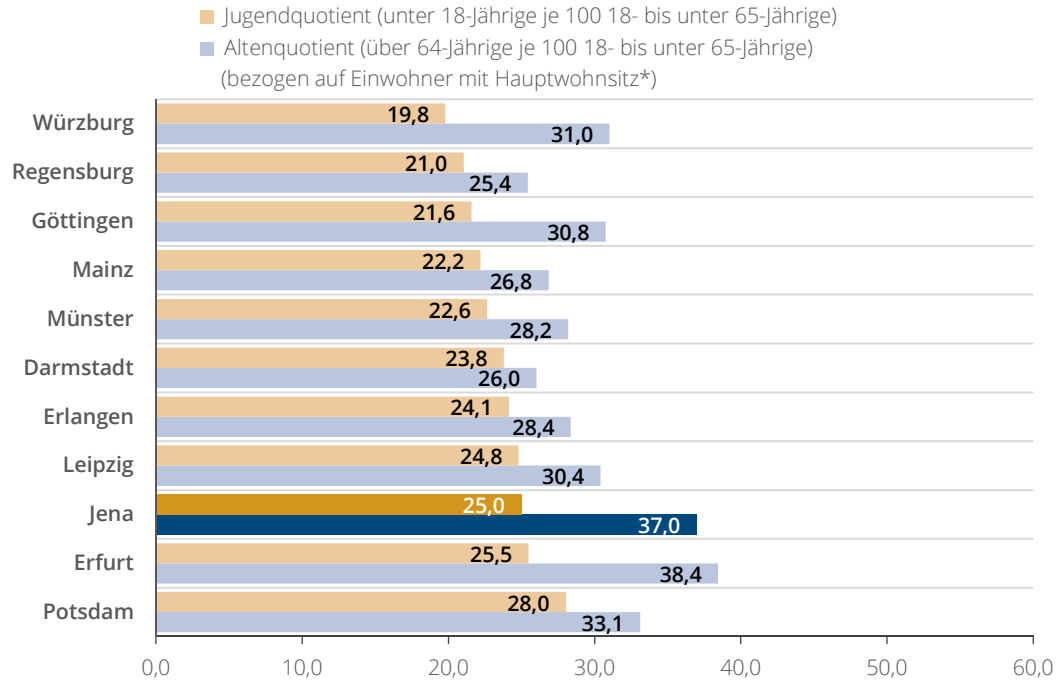
ABB. 3 GEBURTEN- UND STERBERATE 2022 BIS 2024 (3-Jahres-Durchschnitt)



*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

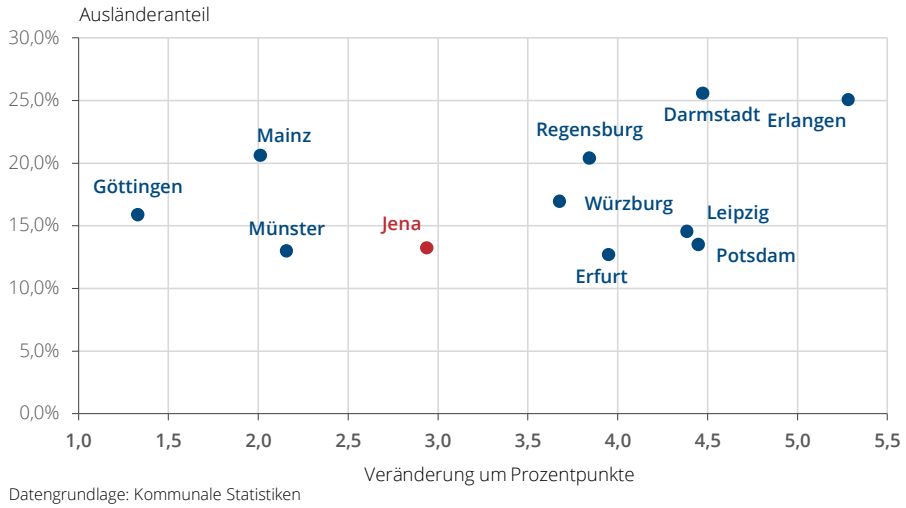
Die höheren Geburtenraten der vergangenen Jahre spiegeln sich in der Altersstruktur der ostdeutschen Städte immer noch direkt wider. Diese zeigen einen deutlich höheren **Jugendquotienten**, der das Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 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.

---

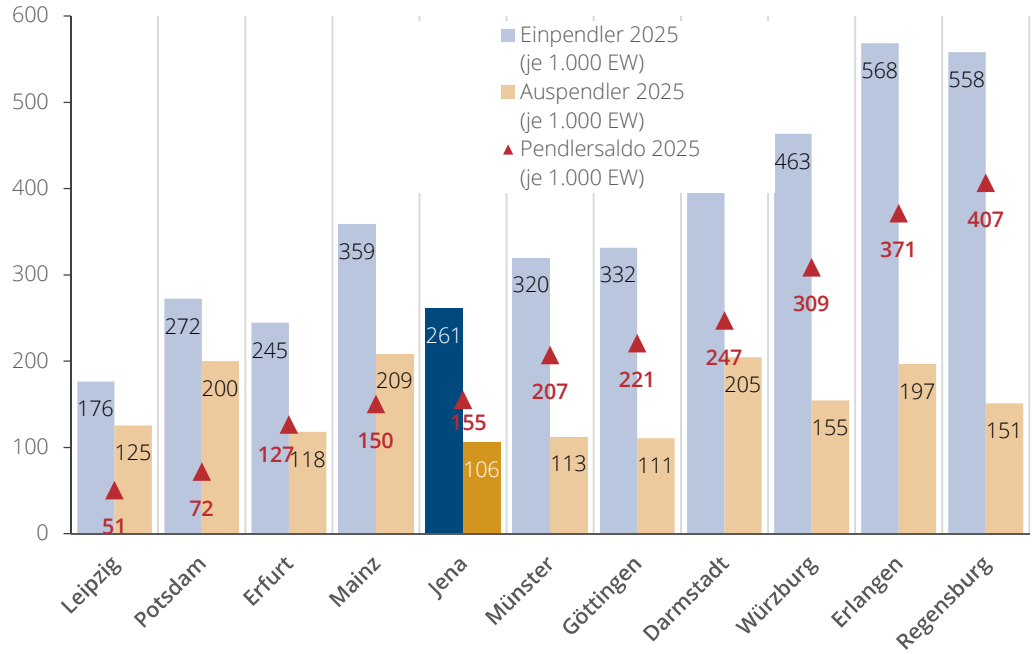
3 Definition Statistisches Bundesamt: "Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde." Dabei muss die Person nicht selbst migriert sein, um in der Statistik als Migrant zu gelten. Die Gruppe der Migranten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



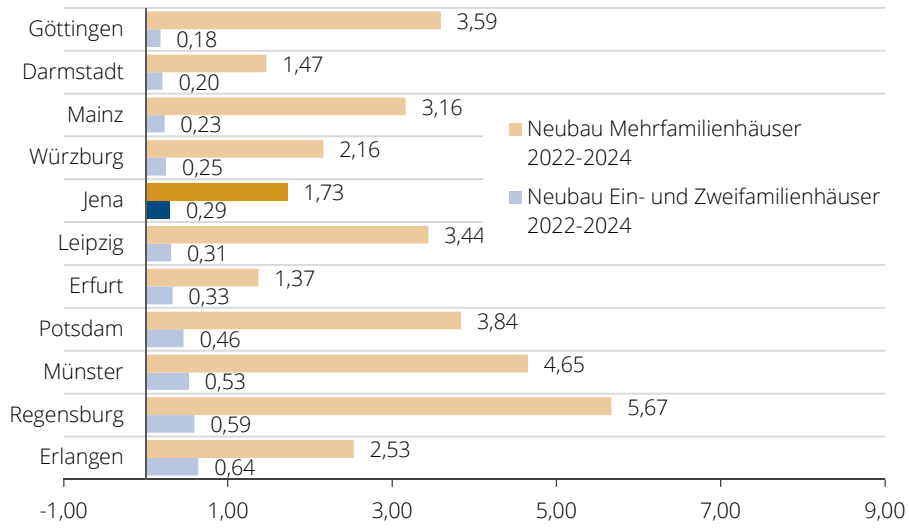
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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.

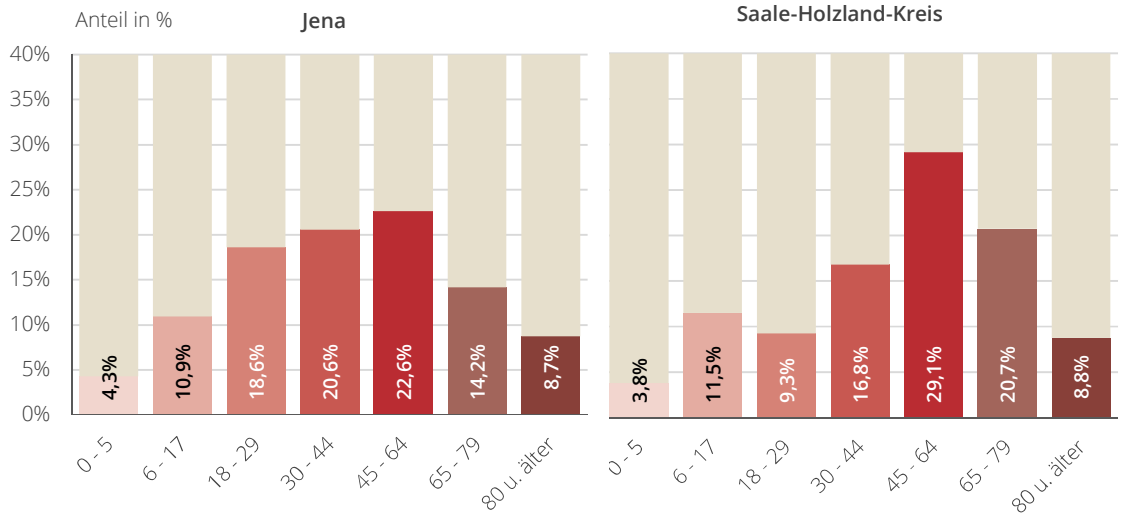
Schon auf den ersten Blick ergibt sich ein spezifisches Stadt-Umland-Verhältnis mit entsprechenden Unterschieden in der Einwohnerstruktur und -entwicklung:

- 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.

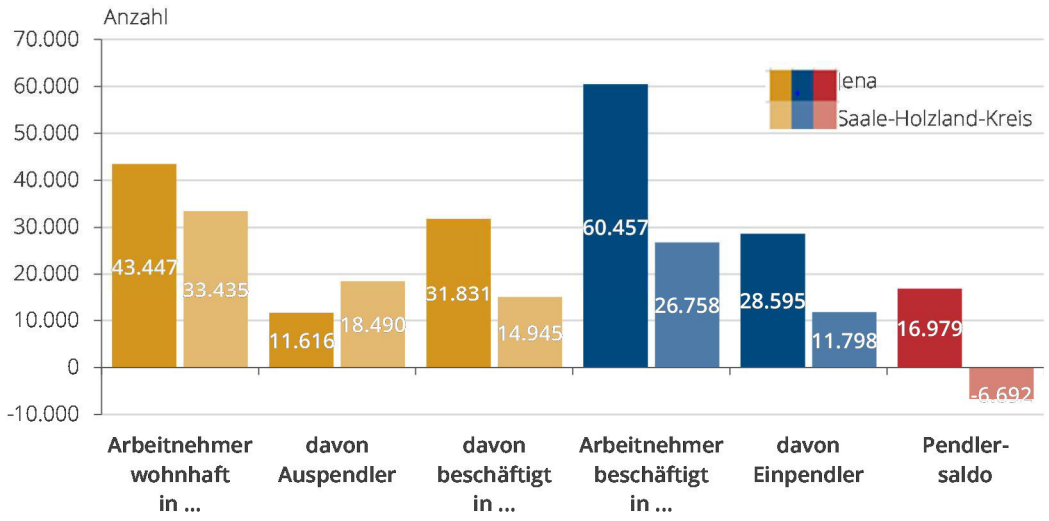
- Jena hat als Arbeitsort eine große Bedeutung, was die Pendlerzahlen verdeutlichen. 2025 gab es 60.457 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in Jena gearbeitet haben. Diese Zahl ist seit 2014 um 14 % gestiegen. Von den in Jena Beschäftigten wohnen 31.831 auch in Jena, 28.595 Personen pendeln 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:

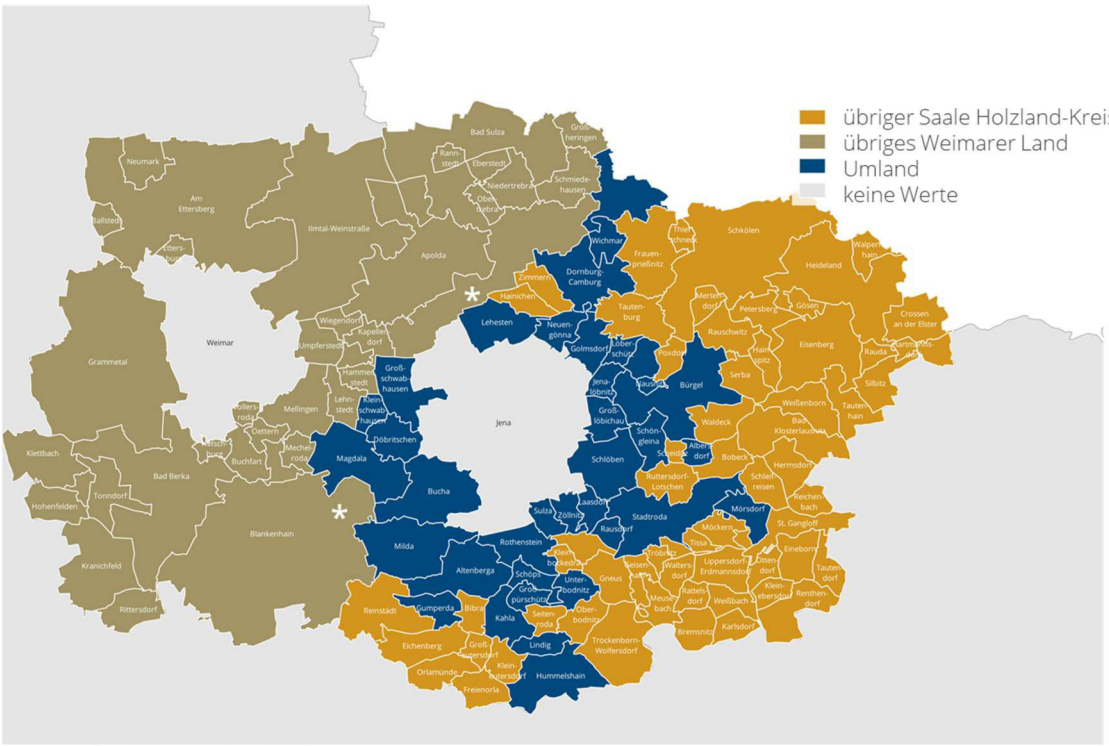
- Ende 2025 lebten im Umland 39.318 Einwohner mit Hauptwohnsitz und im übrigen Saale-Holzland-Kreis 46.277.
- So wird deutlich, dass die Einwohnerzahl im Umland zugenommen hat, während ihre Entwicklung im übrigen Saale-Holzland-Kreis eher abnehmend ist (▸siehe Abbildung 12). Seit 2023 zeichnet sich allerdings 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]

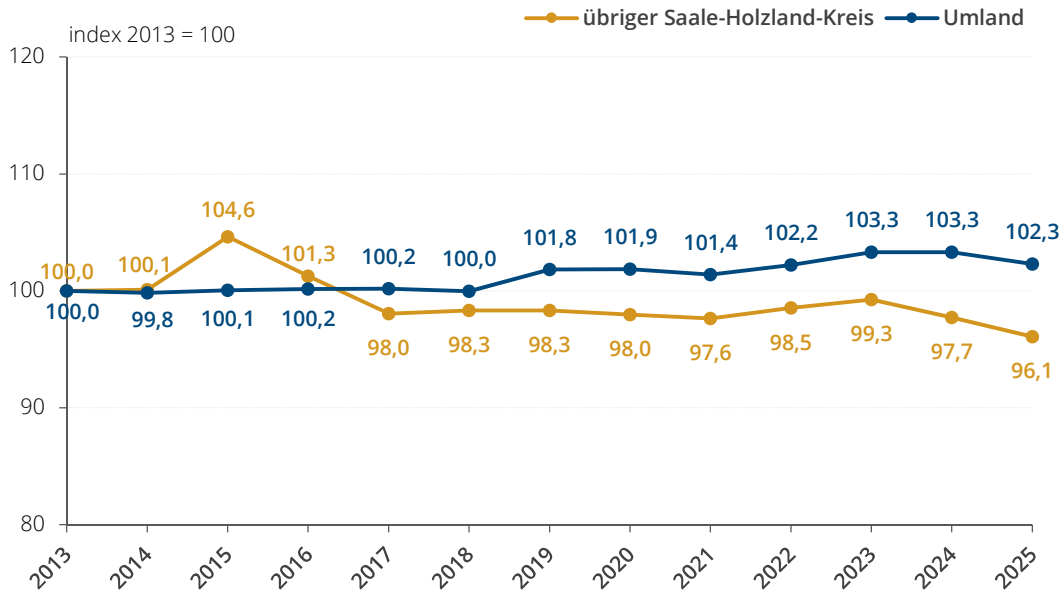


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2020
Berechnungen und Darstellung: Timourou

* einzelne Ortsteile von Blankenhain und Bad Sulza könnten zum Umland gehören

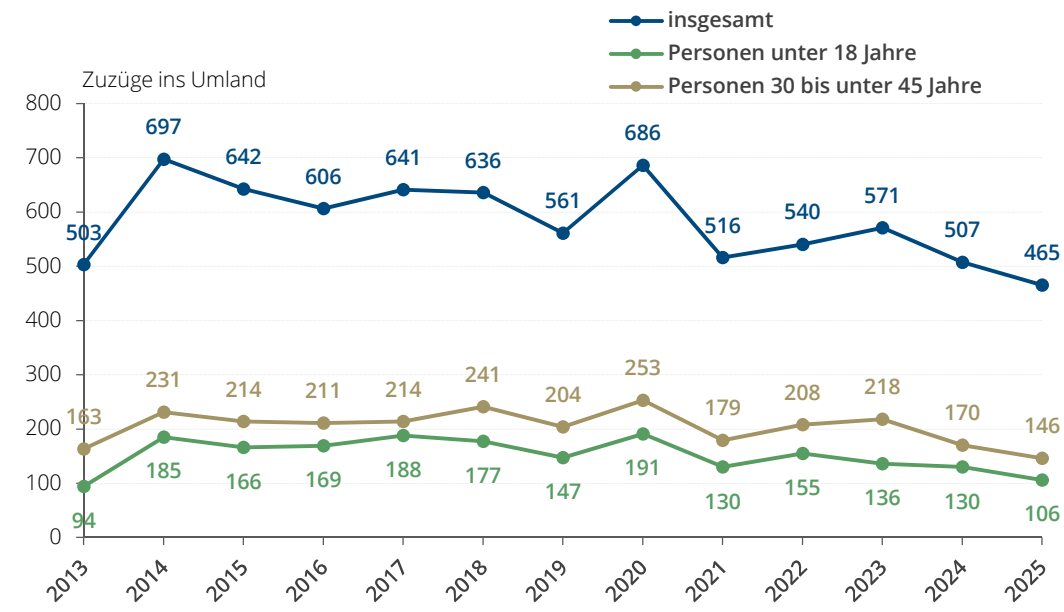
[5] Bei großen Gemeinden wie Bad Sulza und Blankenhain ist davon auszugehen, dass, gleichwohl diese nicht als Markt definiert wurden, manche Ortschaften innerhalb der Gemeinde zum Wohnungsmarkt Jena gehören könnten.

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



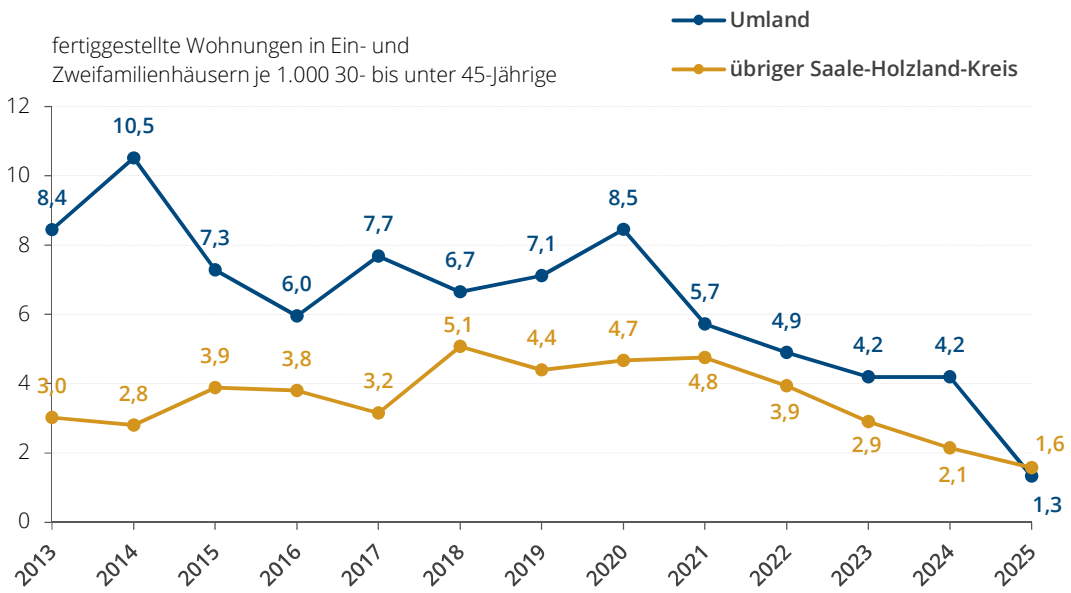
Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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

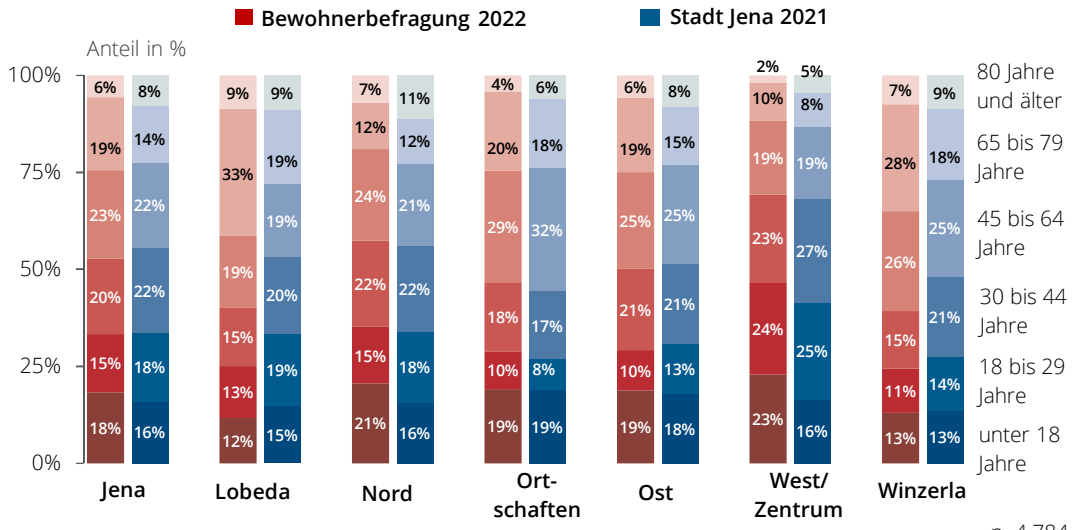
VON GEMEINSAMKEITEN UND UNTERSCHIEDEN

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

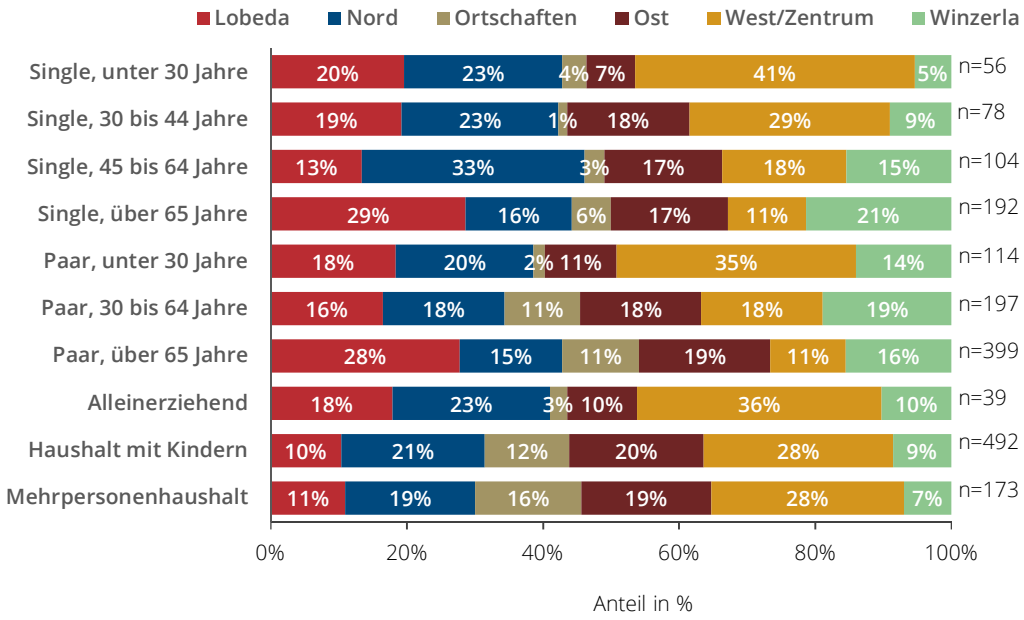
Damit zeigt die Befragung das typische Bild der Verteilung der Altersgruppen in den einzelnen Planungsräumen (▸siehe Kapitel A 1.1), das heißt die höchsten Seniorenanteile sind mittlerweile in den Planungsräumen Lobeda und Winzerla zu verzeichnen, den jüngsten Planungsraum stellt West/Zentrum dar und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

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.

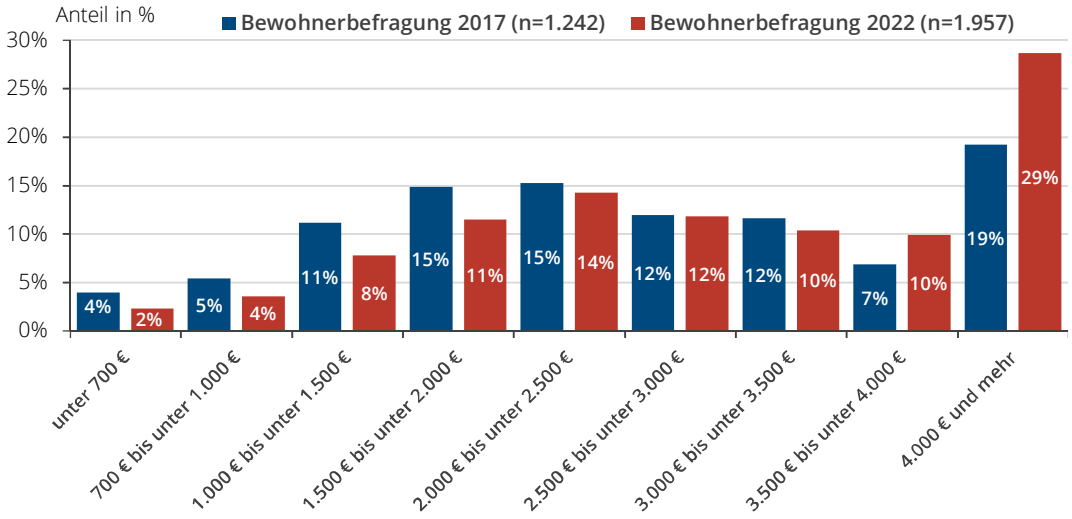
EINKOMMEN UND WOHNKAUFKRAFT

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.

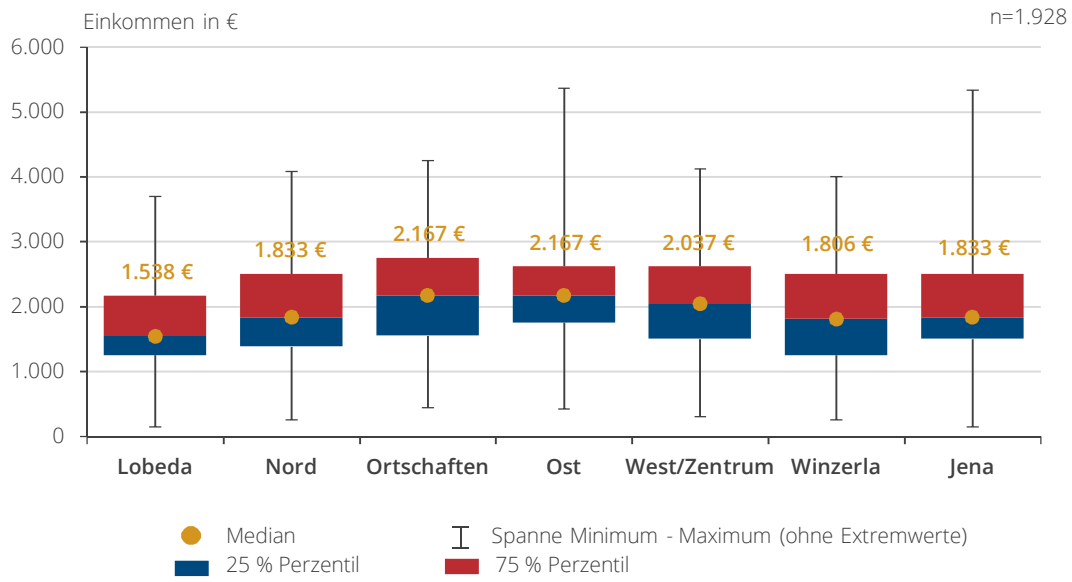
Um die Einflüsse unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen zu vermeiden, wird das sogenannte **Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen** berechnet, indem das Einkommen durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt wird, wobei Erwachsene und Kinder mit einem unterschiedlichen Gewicht einfließen (OECD-Methode). 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

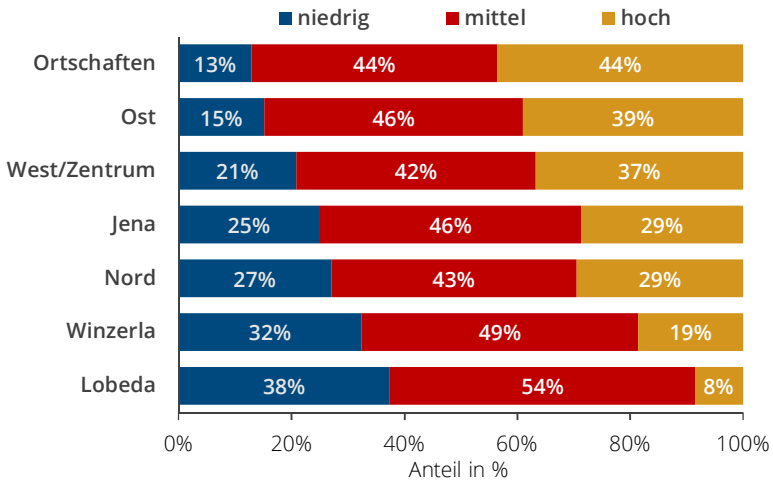
ABB. 6 NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN JE HAUSHALT



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 Durchschnitts, 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.

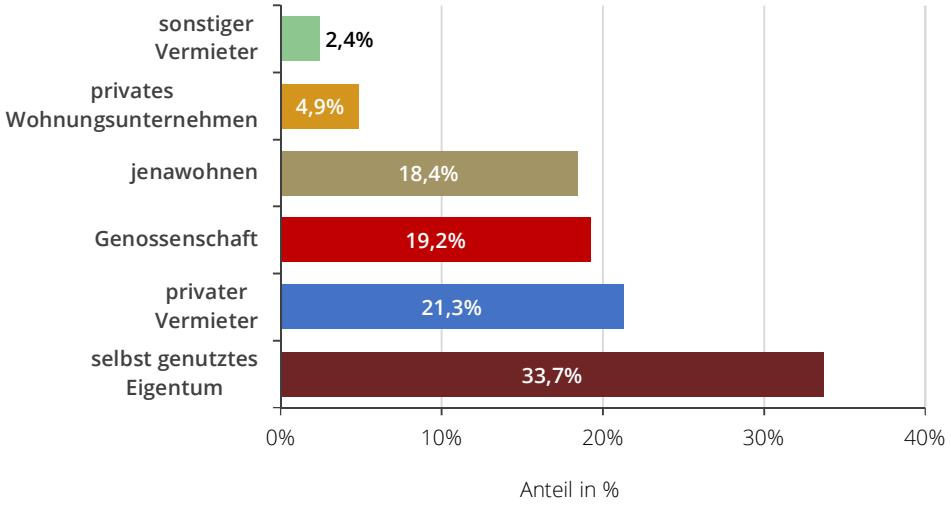
ABB. 8 WOHNSITUATION VON MIETERN UND EIGENTÜMERN IM VERGLEICH

	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

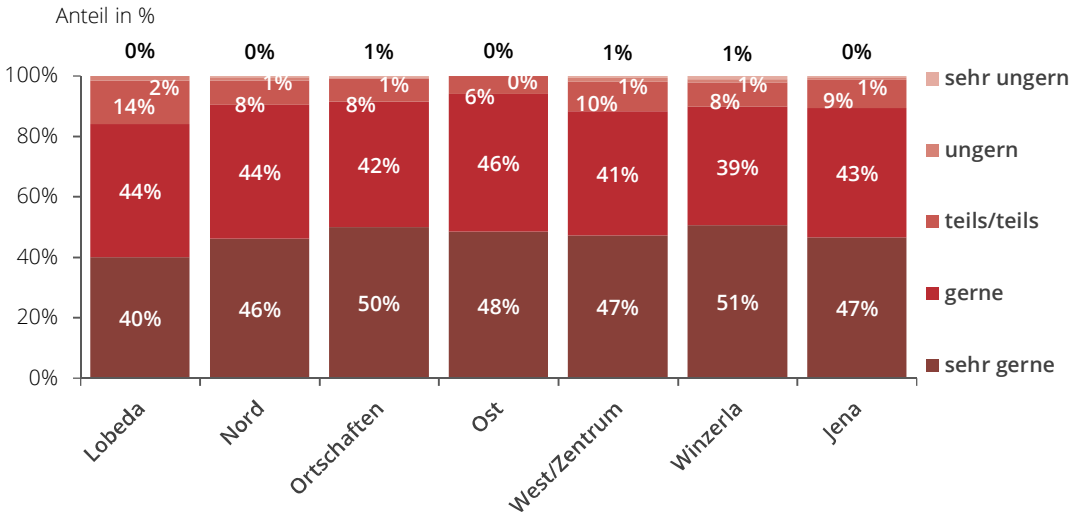
n=2.077

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.

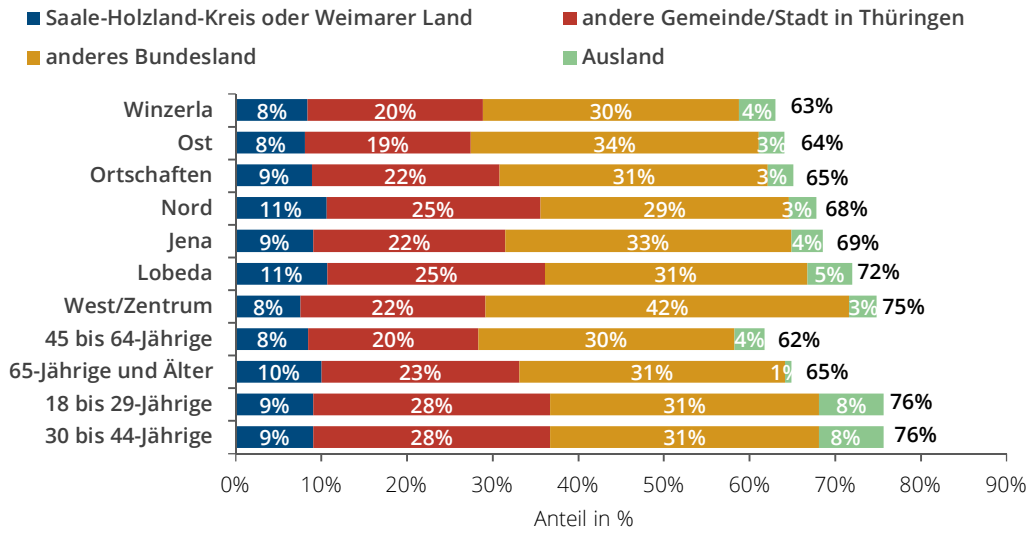
Eine Differenzierung nach Zielgruppen zeigt, dass Eigentümer das Image von Jena als Wohnstandort positiver bewerten als Mieter. Darüber hinaus sind junge Befragte im Alter von 18 bis unter 30 Jahre erwartungsgemäß kritischer als Senioren. Auch von den Familien, insbesondere den Alleinerziehenden, kommen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

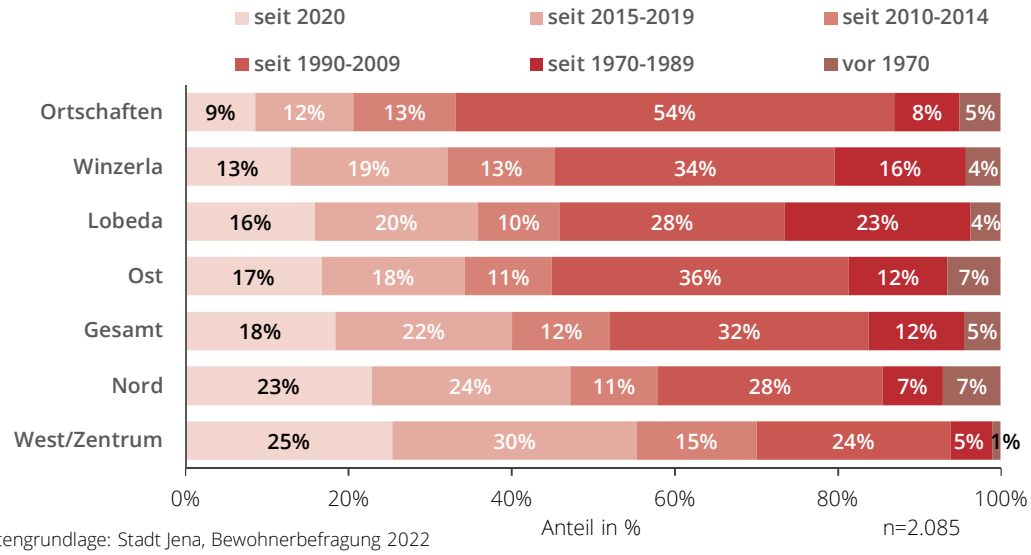
Aufgrund von innerstädtischen Umzügen fällt die **Wohndauer** in der derzeitigen Wohnung kürzer aus als die Wohndauer in der Stadt Jena. Allerdings wohnten 5 % der Jenaer Haushalte bereits vor 1970 in ihrer jetzigen Wohnung (▸siehe Abbildung 12). Die Wohndauer von Eigentümern ist höher als von Mietern, 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

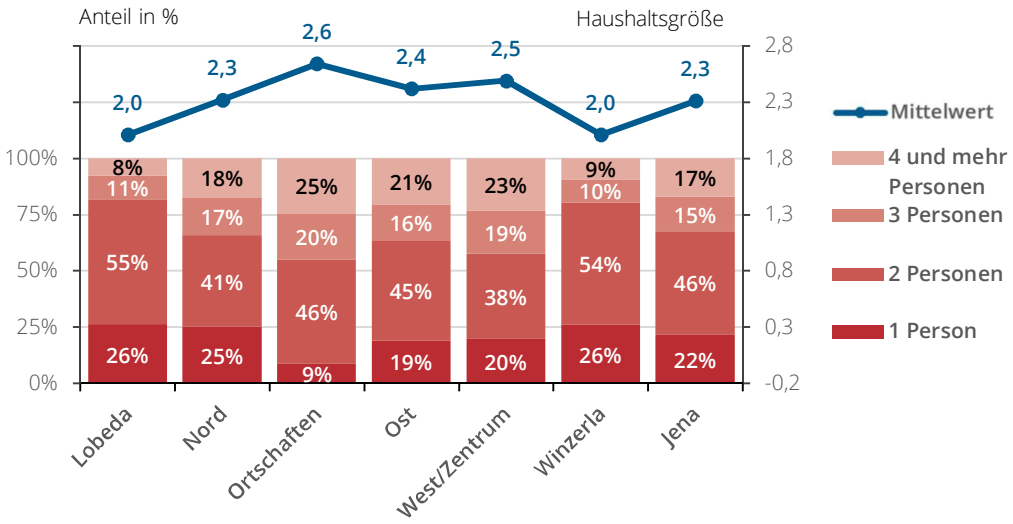


Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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.

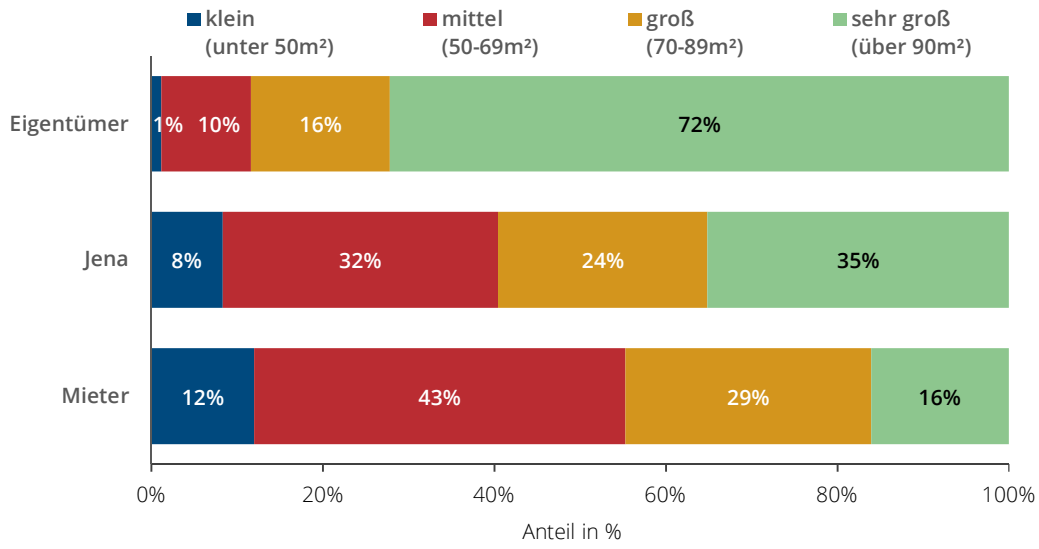
ABB. 13 HAUSHALTSGRÖßE NACH PLANUNGSRÄUMEN



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

n=2.071

ABB. 14 WOHNUNGSGRÖßEN



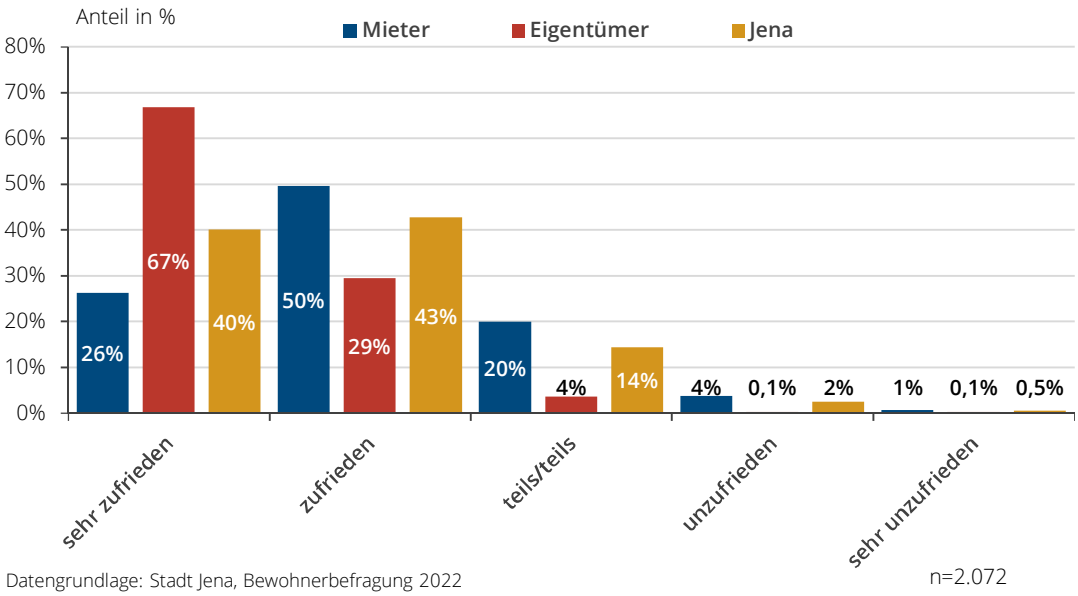
Datengrundlage: Stadt Jena, Bewohnerbefragung 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

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.

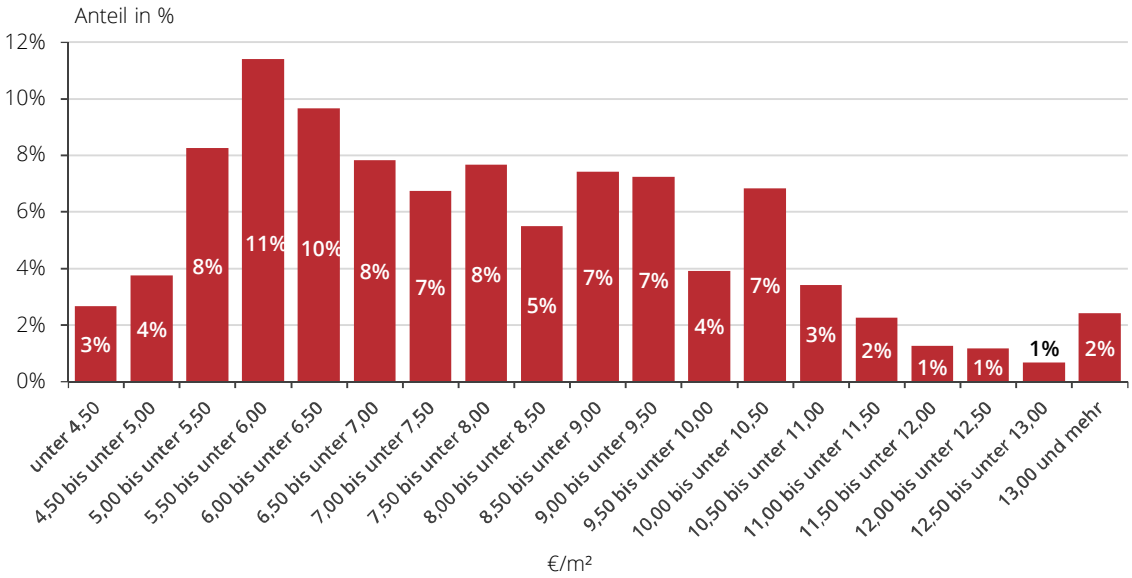
Eine positive Korrelation lässt sich auch bei der Betrachtung nach Wohndauer in der Wohnung erkennen: Die Haushalte, die länger als 10 Jahre ihre Wohnung bewohnen, sind demnach deutlich zufriedener. Hier stechen insbesondere die Seniorenhaushalte, die bereits mehr als 50 Jahren in ihrer Wohnung leben, 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.

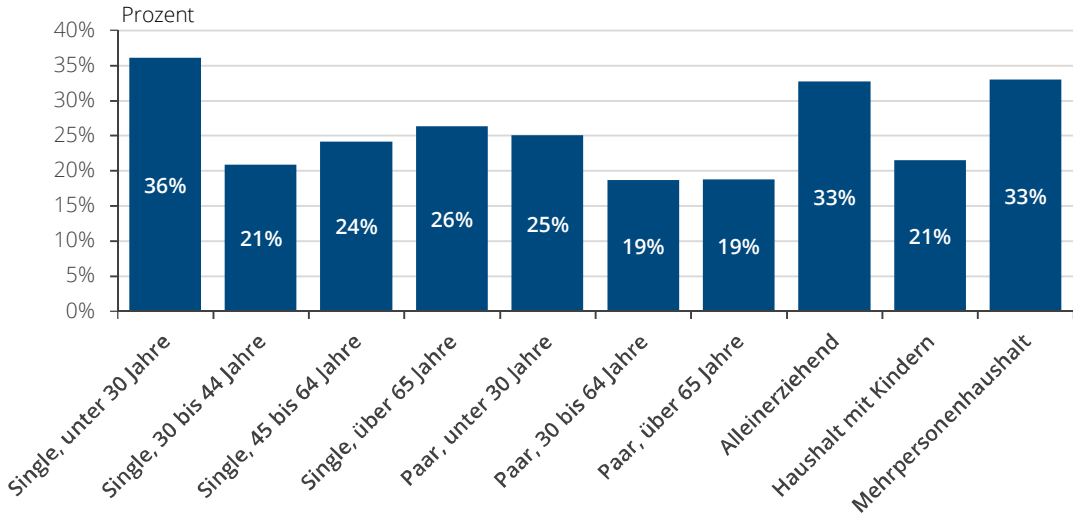
Insgesamt liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote mit 23 % genauso hoch wie bereits 2017, ebenso wie die Gesamtmietbelastung von 30 %. Auch die Unterschiede nach Nachfragergruppen sind sehr ähnlich. Das bedeutet, dass die Mietpreis- und Einkommensanstiege in etwa gleich verlaufen sind.

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.

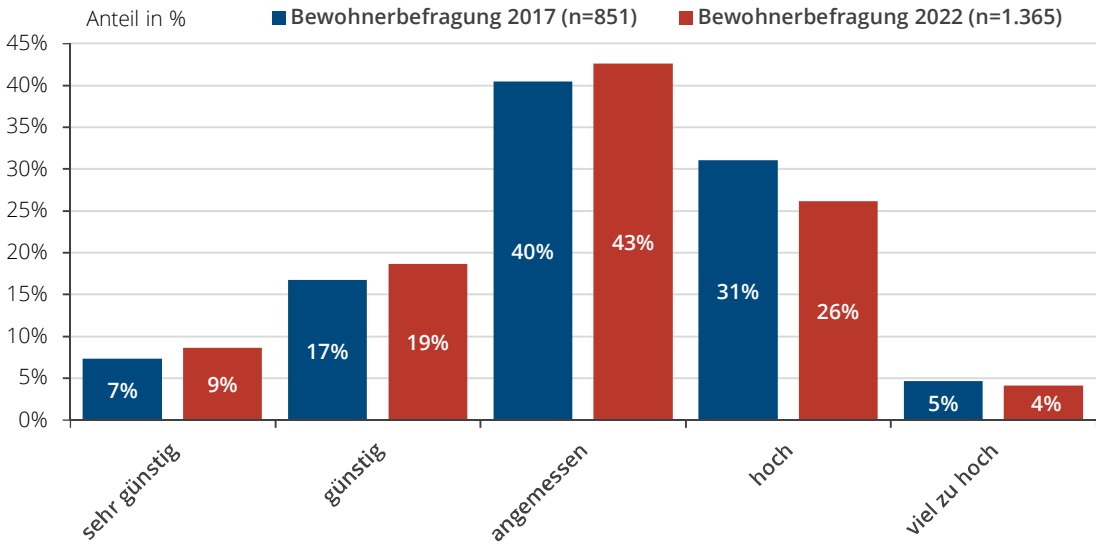
Wie die ökonomische Situation von den Haushalten selbst empfunden wird, bringt am besten deren **Bewertung der Gesamtmiete** zum Ausdruck: Insgesamt 70 % der Mieter haben ihre Miete als (sehr) günstig oder angemessen bewertet, was 6 %-Punkte mehr sind als noch 2017 (▸siehe Abbildung 20). Nur 30 % bewerten 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

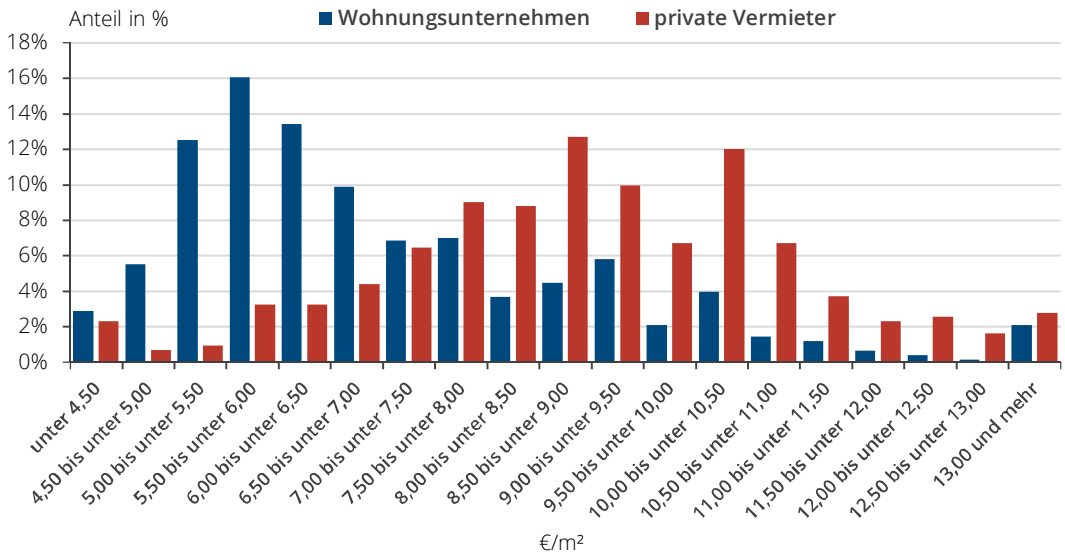
Mieten liegen zwischen 7,00 €/m² und unter 10,00 €/m² (▸siehe Abbildung 21), der räumliche Schwerpunkt liegt auf den Planungsräumen West/Zentrum und Ost. Im Gegensatz dazu liegt das Mietpreisniveau bei den organisierten Wohnungsunternehmen mit durchschnittlich 6,69 €/m² niedriger. Dort mietet die Hälfte 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.

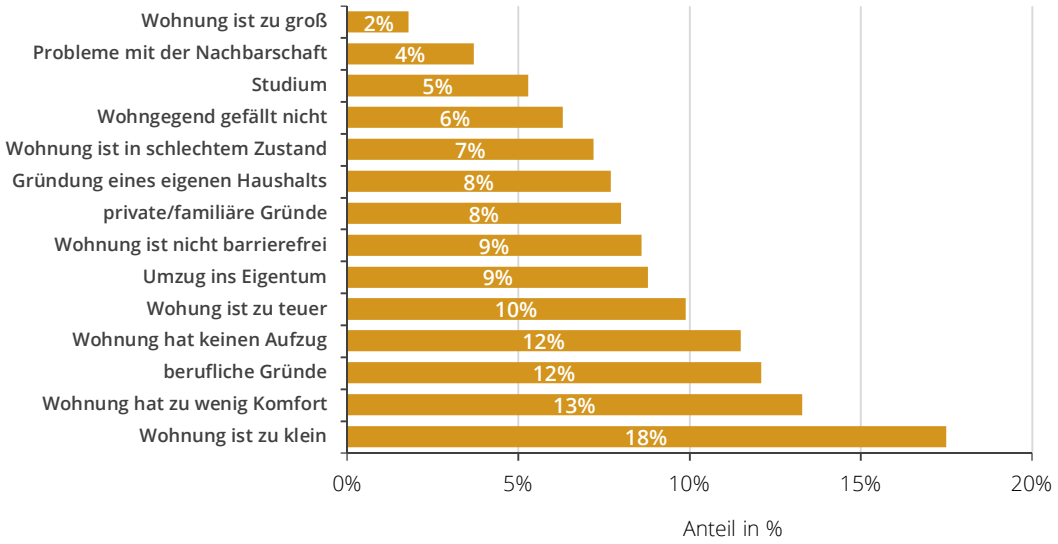
Als **Umzugsgründe** wird ein typischer Mix aus wohnungsspezifischen Gründen, familiären Gründen und Gründen des Berufs oder der Ausbildung genannt (▸siehe Abbildung 21). Der häufigste Umzugsgrund ist eine zu kleine Wohnfläche (18 %) oder dass die Wohnung zu wenig Komfort hat (13 %), wobei diese zwei 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
Berechnungen und Darstellung: Timourou

n=1.672

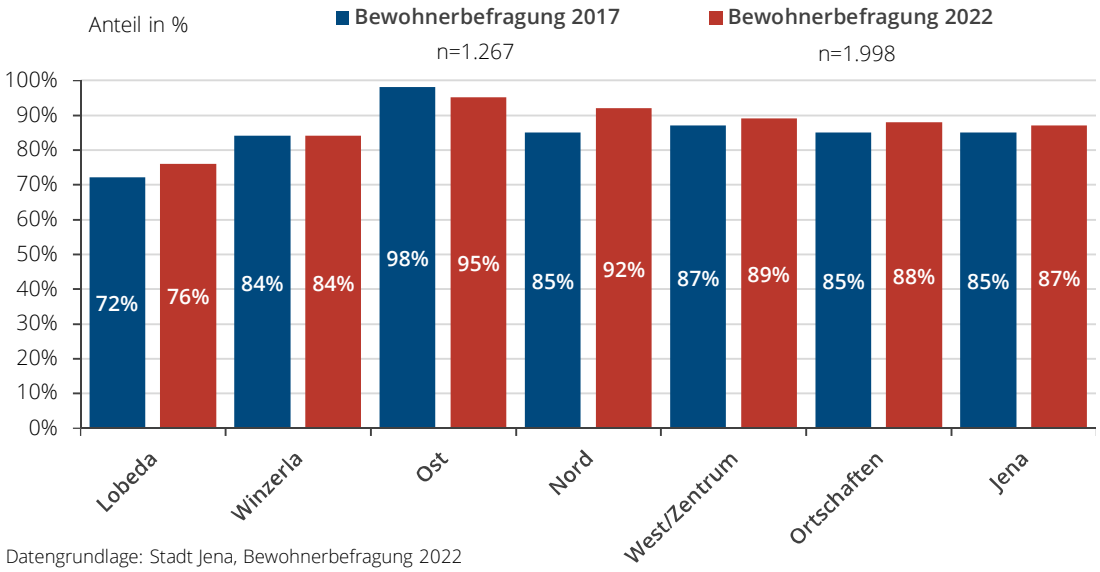
In Abhängigkeit von den Umzugsgründen und -zielen werden unterschiedliche **Wohnungswünsche** geäußert. Für fast drei Viertel der Umzugswilligen kommt weiterhin eine Mietwohnung infrage, in Lobeda und in West/Zentrum ist dieser Wunsch nur leicht überdurchschnittlich und in den Ortschaften, Nord und Ost 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.

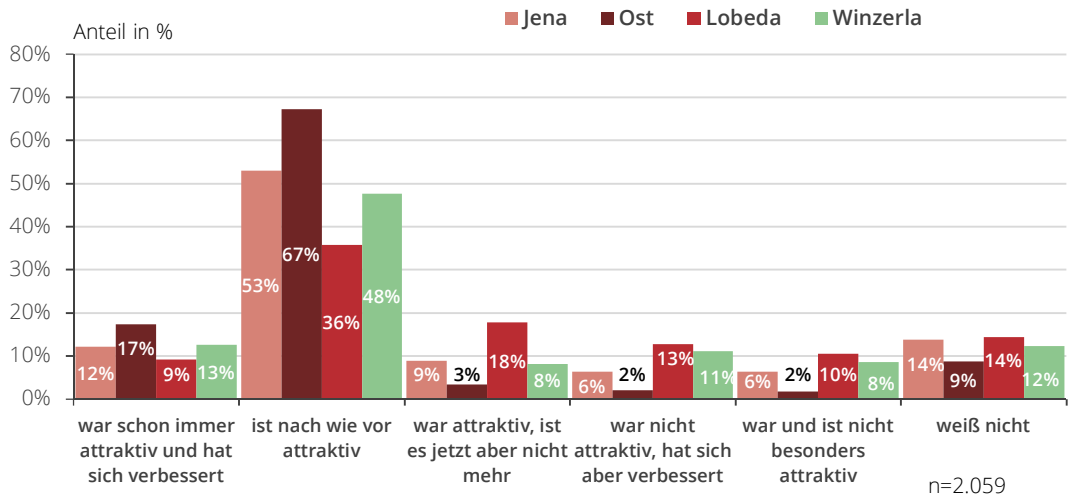
ABB. 23 JA, ICH WÜRDE EMPFEHLEN, IN MEIN WOHNGEBIET ZU ZIEHEN



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.

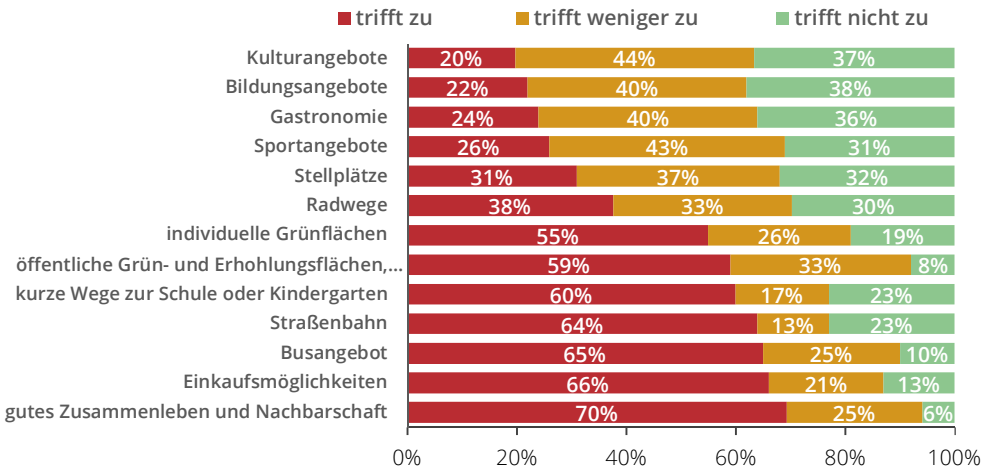
Ähnlich negativ fallen die Bewertungen in Winzerla aus, auch dort gibt es also eine kleinere Gruppe, die mit der Entwicklung in ihrem Wohngebiet unzufrieden ist. Grundsätzlich bewerten die Befragten, die den Zuzug empfehlen würden, gleichzeitig ihr Wohngebiet viel positiver.

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 n=25.179
Berechnungen und Darstellung: Timourou

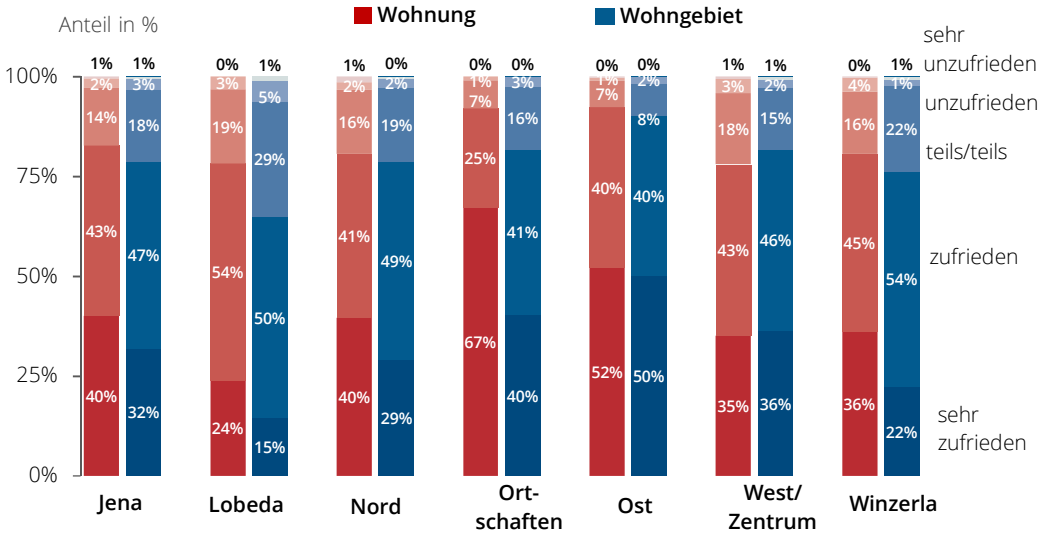
Gute Infrastruktur ist vor allem für die Großwohnsiedlungen charakteristisch: Lobeda, Winzerla und Nord haben mit Abstand die höchsten Bewertungen für Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahnanbindung. Dies gilt jedoch nicht für Busangebot, hier schneidet nur Winzerla, zusammen mit Ost und West/Zentrum 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

B ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

0 EINLEITUNG

Eine Vorausschätzung der zukünftigen Strukturen sowie der langfristigen quantitativen und qualitativen Entwicklungstrends auf dem Jenaer Wohnungsmarkt sind Gegenstand des Teils **B „Zukünftige Entwicklungen“**. Diese sollen als Orientierungsgerüst für weitere Planungen und strategische Entscheidungen in den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung Jena, für die Mitglieder der AG Wohnungswirtschaft sowie die kommunalpolitischen Akteure dienen. Dabei ist stets zu beachten, dass die prognostizierten Zahlen nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnung interpretiert werden sollen, deren Richtigkeit durch das Monitoring jährlich zu überprüfen ist.

Anders als Teil A „Analysen“ wird Teil B in seiner Gesamtheit nicht jährlich aktualisiert, sondern es wird in der Regel alle fünf bis zehn Jahre eine neue Prognoserechnung vorgenommen und darauf basierend je nach Bedarf die zukünftigen Entwicklungstrends abgeleitet. Der jeweils aktuelle Änderungsstand wird im Inhaltsverzeichnis in Kap. 0.1 dokumentiert und ist auch in der Kopfzeile der einzelnen Kapitel zu finden.

Im Kapitel B 1 werden die **quantitativen Trends der Wohnungsnachfrage** vorausberechnet. Zuerst werden die zentralen Ergebnisse der **Bevölkerungsprognose** zusammenfassend dargestellt (Kapitel B 1.1), insbesondere

- Methodik
- getroffene Annahmen
- Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt und die Planungsräume
- Komponenten der Bevölkerungsentwicklung
- Best Case, Worst Case und Real Case Szenarien der Bevölkerungsentwicklung
- Anhang mit zusätzlichen Abbildungen.

Darauf basierend wird die **Haushaltsprognose** (Kapitel B 1.2) berechnet mit einer Darstellung von

- Methodik
- getroffenen Annahmen
- Entwicklung der statistischen Privathaushalte für die Gesamtstadt und die Planungsräume
- Entwicklung der statistischen Privathaushalte nach Größenstruktur
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Schätzung der Wohnhaushalte nach Größenstruktur für die Gesamtstadt

In einem weiteren Abschnitt (Kapitel B 1.3), erfolgt eine **Evaluierung der Prognosen**, durch den jährlichen Abgleich der prognostizierten Werte mit der tatsächlichen Entwicklung. Damit kommt der Prognose eine Steuerungsfunktion zu, mit der zum einem beobachtet werden kann, ob die mit der Prognose getroffenen Annahmen tatsächlich so eintreffen. Zum anderen kann geprüft werden, wie sich geplante bzw. gezielte Maßnahmen, wie zum Beispiel zusätzliche Bautätigkeit, auswirken. In dem Jahr der Prognoserechnung entfällt der Abschnitt zur Evaluierung.

Basierend auf den empirisch berechneten Prognosewerten werden im Kapitel B 2 zuerst allgemeine **qualitative Trends der Wohnungsnachfrage** abgeleitet.

1 QUANTITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

1.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

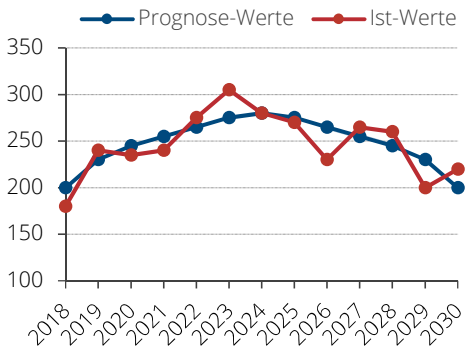
Bevölkerungsprognosen bilden eine wesentliche Grundlage für Planungen zur Stadtentwicklung und (Politik-)Beratung. Insbesondere die zu erwartende Einwohnerzahl sowie die Altersstruktur beeinflussen Entscheidungen zu wichtigen Infrastrukturmaßnahmen und Fachplanungen. Darunter zählen zum Beispiel die Planung neuer Wohnbaugebiete, Pflegeeinrichtungen oder Kindergärten.

1.1.1 WOZU BRAUCHEN WIR PROGNOSEN?

Indem **Prognosen** als empirische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage dienen, wird bei der Erstellung das Ziel verfolgt, die zukünftigen Entwicklungen möglichst präzise vorherzusagen. Eine Prognose sollte allerdings nicht als Prophezeiung beziehungsweise als ein gar vorhergesagtes Schicksal verstanden werden. Um die Ergebnisse einer Prognose richtig interpretieren und um passende Schlussfolgerungen daraus ziehen zu können, ist ein Grundverständnis über die Erstellung von Prognosen sinnvoll.

Methodisch gesehen handelt es sich bei vielen Prognosen um eine **Vorausberechnung:** basierend auf getroffenen Annahmen werden im Sinne von „Wenn-Dann-Aussagen“ rechnerisch die Folgen ermittelt. Bei der Annahmesetzung wird eine gewisse Konstanz vorausgesetzt, wohlwissend, dass kleine Abweichungen oder teilweise Sprünge realistisch sind (▶siehe Abbildung 1). Bei einem Blick zurück muss es sich bei einer Abweichung zwischen dem vorausberechneten und tatsächlichen Wert nicht zwingend um eine nachhaltige oder gar grundlegende Trendumkehr handeln; teilweise kann dies auch nur auf einen einmaligen Sondereffekt zurückzuführen sein. So stellen Ergebnisse einer Prognose – trotz des hochgesteckten Ziels größtmöglicher Genauigkeit – stets nur gemittelte Werte eines Trends dar und nie exakte Werte. Gleichzeitig können abrupte Änderungen nicht vorhergesehen und somit umfänglich in der Prognose berücksichtigt werden. Darunter fällt zum Beispiel der drastische Geburtenrückgang in Deutschland, der Mitte der 1960er Jahre einsetzte oder jüngst der Zuzug Geflüchteter.

ABB. 1 PRINZIP DER GEMITTELTEN VERSUS EXAKTEN WERTE



Darstellung: Timourou

JENA WÄCHST NOCH LEICHT

Die leicht positive Bevölkerungsentwicklung von Jena wird sich bis 2035 noch fortsetzen, und zwar gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 um 1,2 % auf 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Dieses Wachstum wird zu 90 % bis 2026 stattfinden und ausschließlich durch Wanderungsgewinne ermöglicht, die Wanderungsdynamik wird jedoch im Zeitverlauf sinken. Im Vergleich dazu wird Jena im Prognosezeitraum stets Sterbeüberschüsse zu verzeichnen haben, die bei abnehmenden Geburten und zunehmenden Sterbefällen bis 2031 kontinuierlich ansteigen.

Von dem gesamtstädtischen Wachstum wird auch weiterhin vor allem die Kernstadt profitieren, während in weiteren Planungsräumen Einwohnergewinne in der ersten Linie durch vorhandenen Neubaupotenziale erzielt werden können.
.

ERGEBNIS

Eine andere Form der Prognose sind **Szenarien**, mit denen auch qualitative Informationen berücksichtigt werden. Dabei können – basierend auf dem Wissen über Zusammenhänge und Wechselwirkungen – Schlüsselfaktoren herauskristallisiert und ihre möglichen Spannen an Entwicklungen ausgelotet werden. Zum Beispiel ist die Prüfung möglich, wie viele Einwohner angesichts der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale überhaupt in der Stadt leben können und welche Auswirkungen dies auf die Geburtenhäufigkeit etc. haben kann.

Für die Stadt Jena wurde im ersten Schritt eine Bevölkerungsprognose berechnet, um eine möglichst präzise Vorhersage der Nachfrageentwicklung treffen zu können. Anschließend wurden im Rahmen von einem Best und Worst Case realistische Bandbreiten dieser Entwicklung geprüft.

1.1.2 WIE WURDE DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ERSTELLT?

Ausgangsbasis der Berechnungen waren detaillierte Analysen der bisherigen demographischen Entwicklungen in Jena und im Vergleich mit überregionalen Trends. Eine wichtige Informationsgrundlage sind dabei auch die Erfahrungen aus dem langjährigen Monitoring zu Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung. Um die Komplexität der demographischen Prozesse abbilden zu können, erfolgte eine Zerlegung in die vier Komponenten Geburten, Sterbefälle, Außenwanderung und Binnenwanderung.[1] Als Referenzzeitraum dienten die Jahre von 2014 bis 2018. Basierend auf diesen Daten galt es die Fragen zu beantworten, inwiefern sich Trends fortsetzen werden und ob Veränderungen aus welchen Gründen zu erwarten sind. Diese Aspekte wurden in einer Arbeitsgruppe – bestehend aus Vertretern der Dezernate „Finanzen, Sicherheit & Bürgerservice“, „Stadtentwicklung & Umwelt“ sowie „Familie, Bildung & Soziales“ und mit wissenschaftlicher Begleitung von Timourou – Wohn- und Stadtraumkonzepte sowie einer Vertreterin des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) – in drei sogenannten Prämissenrunden diskutiert. Im Ergebnis wurden die Annahmen über die zukünftigen Entwicklungen von allen Teilnehmern gemeinsam festgelegt. Die getroffenen Annahmen wurden dann vom Team Statistik der Stadt Jena rechnerisch umgesetzt und mit dem bewährten SIKURS-EDV-Programm des KOSIS-Verbundes der deutschen Städtestatistiker die Bevölkerungsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose werden als Hauptvariante oder Real Case bezeichnet und liegen für die Gesamtstadt und für die einzelnen Planungsräume vor; sie reichen bis in das Prognosejahr 2035.

Anschließend galt es basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose die Prognose der Wohnberechtigten[2] zu erstellen. Denn die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist vor allem für politische, steuerliche und finanzielle Aspekte wichtig, während die Zahlen der Wohnberechtigten insbesondere für Fragen der Infrastruktur und des Wohnens relevant sind.

Mit Hilfe von Szenarien wurden anschließend realistische Bandbreiten ausgelotet, indem „was-wäre-wenn-Fragen“ dominierten. Damit sollte getestet werden, inwieweit neben den für am wahrscheinlichsten angenommenen Trends abweichende Entwicklungen denkbar sind. Für Jena kristallisierten sich dabei die Schlüsselfaktoren wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungsbau und Wanderungsbewegungen der nach Jena geflüchteten Personen als besonders ausschlaggebende Einflussgrößen zukünftiger Entwicklungen heraus. Analog zum Verfahren der Bevölkerungsprognose wurden die Annahmen im Rahmen der Arbeitsgruppen diskutiert, gemeinsam als Best Case und Worst Case festgelegt und anschließend vom Team Statistik rechnerisch umgesetzt.

---

1 Um Aussagen auf kleinräumiger Ebene treffen zu können, ist dieses Vorgehen auf die Daten des städtischen Einwohnermelderegisters angewiesen. Die gesamtstädtischen Zahlen weichen von den aktuellen Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik ab, die auf den Erhebungen des Zensus 2011 basieren. Diese Differenz kann methodisch nicht ausgeglichen werden, sodass auch zukünftig stets eine kleine Differenz zwischen diesen beiden Angaben bestehen wird.

2 Unter Wohnberechtigte zählen Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Grundsätzlich sind die Ergebnisse so zu verstehen, dass von der Hauptvariante auszugehen ist; Best Case und Worst Case stellen mögliche Abweichungen unter besonderen Bedingungen dar.

1.1.3 VON WELCHEN ENTWICKLUNGEN WURDE AUSGEGANGEN?

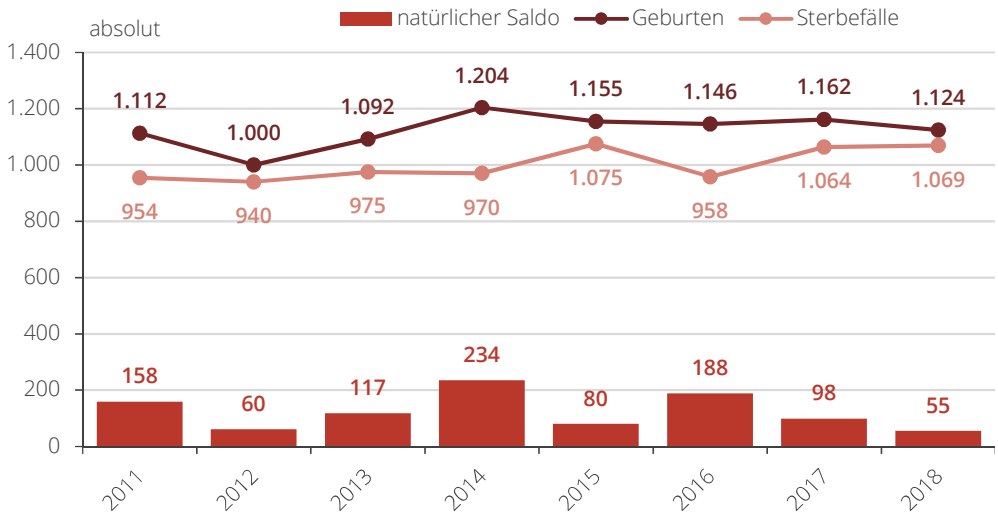
Ende 2018 waren 109.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena gemeldet. Demnach stieg die Einwohnerzahl stärker als im Rahmen der letzten Bevölkerungsprognose von 2014 vorausberechnet (▶siehe Anhang Abbildung 14). Die Abweichungen sind ausschließlich auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen. Mit einer prozentualen Genauigkeit von 98,7 % wurde demnach die Einwohnerentwicklung sehr gut vorausberechnet, sodass sich die aktuelle Annahmesetzung an die Bevölkerungsprognose von 2014 orientieren kann, vor allem im Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsbewegung.

Die Anzahl der **Geburten** unterlag in den letzten Jahren leichten Schwankungen und seit 2014/2015 lässt sich wieder eine leichte Abnahme der Geburtenzahlen erkennen (▶siehe Abbildung 2). Generell bekommen im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter 45 Jahre) in Jena weniger und wenn dann später Kinder. Dies hängt maßgeblich mit dem hohen Anteil an Studentinnen und Absolventinnen zusammen, womit die stärker akademisch und städtisch geprägte Sozialstruktur zum Ausdruck kommt. Einen Sondereffekt bewirkte allerdings der Zuzug von geflüchteten Frauen, die im Durchschnitt eine deutlich höhere Geburtenrate aufweisen als Frauen mit deutscher Staatsangehörigkeit.[3]

Annahmen zu den Geburten

Die zusammengefasste Geburtenziffer je Frau bleibt bei den Personen ohne Fluchthintergrund bis 2035 konstant. Zusätzlich werden von 2018 bis 2023 weitere Kinder von geflüchteten Frauen geboren. Insgesamt steigt das Durchschnittsalter der Frauen bei der Geburt bis 2035 um einen Monat pro Jahr leicht an.

ABB. 2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Die Jenaer Bevölkerung ist in den letzten Jahren etwas älter geworden und im Trend lässt sich eine leichte Zunahme der **Sterbefälle** erkennen (▶siehe Abbildung 2). Im Vergleich zu anderen deutschen

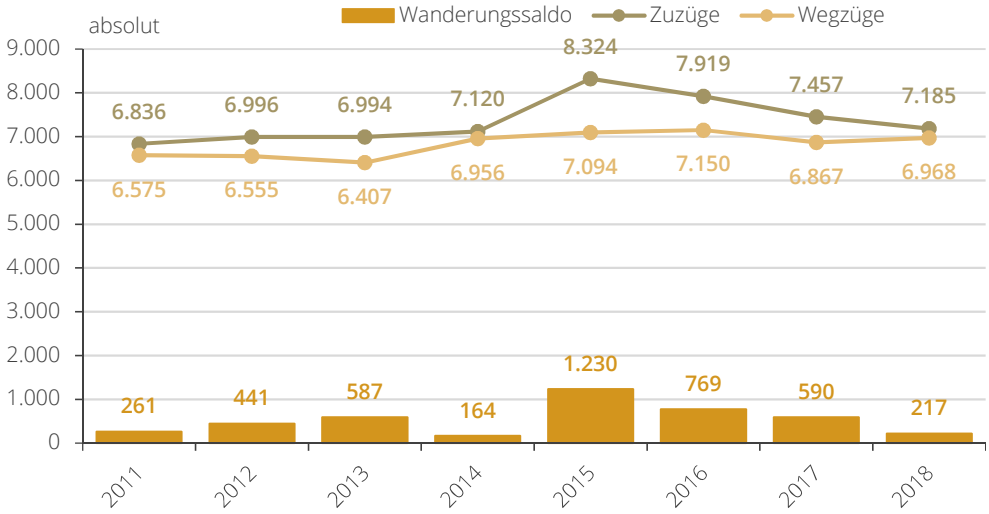
[3] Die Geburtenrate von Migrantinnen mit Fluchthintergrund nimmt internationalen Erfahrungen zufolge unmittelbar nach der Ankunft oft stark zu ("immediatly post-arrival effect"). Der Prognose liegt die Annahme zugrunde, dass aufgrund dieses Effektes sowie aufgrund der höheren Geburtenraten in den Hauptherkunftsländern der Geflüchteten höhere Geburtenraten bei den Frauen mit Fluchthintergrund zu erwarten sind, bevor sich die Geburtenrate an die von Frauen ohne Migrationshintergrund angleichen wird.

Städten werden die Einwohner in Jena jedoch älter; dies dürfte ebenfalls mit der stärker akademisch geprägten Sozialstruktur zusammenhängen. Zudem konnten die Männer in den letzten Jahren deutlich aufholen, während das durchschnittliche Lebensalter bei den Frauen nur noch leicht angestiegen ist.

Annahmen zu den Sterbefällen
Bis 2035 steigt die Lebenserwartung um zwei Jahre – bei den Männern nimmt die Lebenserwartung um 2,7 Jahre und bei den Frauen um 1,7 Jahre zu.

Der weitaus dynamischere Faktor stellt die räumliche Bevölkerungsbewegung dar. Aufgrund des Zuzuges Geflüchteter stiegen die Zuzüge 2015 erheblich an und sinken seitdem jedoch wieder. Zeitlich versetzt führt dies zu einem leichten Anstieg der Wegzüge (▶siehe Abbildung 3). Hinter diesen Zahlen verbergen sich teilweise jedoch ganz unterschiedliche Wanderungsmotive, weshalb bei der räumlichen Bevölkerungsbewegung zwischen vier Herkunfts- und Zielgebieten unterschieden wird. Damit der Sondereffekt durch die Fluchtmigration nicht fortgeschrieben wird, werden für die Annahmesetzung vorerst die Geflüchteten herausgerechnet.

ABB. 3 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2011 BIS 2018



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Die **Umlandwanderung** wird durch den Zuzug von jungen Erwachsenen (18 bis unter 27 Jahre) geprägt. Der Geburtenknick der 1990er Jahre bewirkte in den letzten Jahren einen abnehmenden Zuzug und auch zukünftig wird eine weitere Abnahme erwartet, weil den Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik[4] zu Folge die Zahl junger Menschen im Umland zukünftig abnehmen wird. Diese Abnahme kann von zuziehenden Senioren nicht ausgeglichen werden. Auf der anderen Seite nahm in den letzten Jahren die Abwanderung ins Umland zwecks Eigenheimbau (Suburbanisierung) wieder zu. Perspektivisch nimmt die Anzahl der potenziellen Familien demographisch bedingt jedoch ab, weshalb von einem leichten Rückgang der Suburbanisierung ausgegangen wird.

Annahmen zur Umlandwanderung
Der Zuzug aus dem Umland und der Wegzug werden bis 2035 um jeweils 100 Personen sinken. Im Ergebnis bleibt der negative Saldo gegenüber dem Jenaer Umland konstant.

Aus den **neuen Bundesländern**, darunter Berlin und Thüringen ohne das Jenaer Umland, ziehen in erster Linie 18- bis unter 27-Jährige zum Studieren nach Jena. Obwohl die Anzahl der 18- bis unter 27-

[4] siehe Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2015 bis 2035 nach Kreisen – Bevölkerungsvorausberechnung – des Thüringer Landesamt für Statistik von 2015.

Jährigen den Ergebnissen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes nach abnehmen wird, soll laut Angaben der Kultusministerkonferenz 2018 die Anzahl der Absolventen mit Hochschulreife in Ostdeutschland zukünftig wieder zunehmen, weil der Anteil der Gymnasiasten am Altersjahrgang weiter zunimmt. Ein Teil der zuziehenden Studierenden zieht zeitversetzt einige Jahre später nach Westdeutschland weiter, um dort zu arbeiten.

Annahmen zur Wanderung gegenüber den neuen Bundesländern

Allgemein sind die „demographischen Verwerfungen" aufgrund des Geburtenknicks vorbei und die Altersgruppen entwickeln sich wieder gleichmäßiger. Bis 2035 werden sowohl konstante Zuzugs- als auch Wegzugszahlen angenommen. Daraus ergibt sich ein weiterhin leicht positiver Wanderungssaldo.

Gegenüber den **alten Bundesländern** hängt der Zuzug nach Jena ebenfalls stark von der Anzahl westdeutscher Studierender ab. Nach Angaben der Kultusministerkonferenz 2018 wird bis 2030 die Anzahl der Absolventen mit Hochschulreife in Westdeutschland in etwa konstant bleiben. Andererseits wird davon ausgegangen, dass der Wegzug in die alten Bundesländer – nach dem Hochschulabschluss im Rahmen der Arbeitsmigration – angesichts der Abschwächung der Ost-West-Wanderung weiterhin leicht abnimmt.

Annahmen zur Wanderung gegenüber den alten Bundesländern

Bis 2035 bleibt der Zuzug aus den alten Bundesländern konstant, während sich der Wegzug bis 2035 um 200 Personen reduzieren wird.

Die Zu- und Wegzugsbewegungen von und ins **Ausland** unterliegen den größten Schwankungen und Unsicherheiten. Abgesehen von der Fluchtmigration hängen die Wanderungsbewegungen maßgeblich mit der Bildungs- und Arbeitsmigration zusammen. Im Hinblick auf die Bildungsmigration nahm in den letzten Jahren die Anzahl der ausländischen Studierenden deutlich zu, vor allem aus Asien. Zukünftig wird ein weiterer Anstieg erwartet. Ausländische Studierende verbleiben jedoch relativ kurz in der Stadt und ziehen nach dem Studium in der Regel wieder fort. Wie viele Personen zum Arbeiten nach Jena kommen, hängt von der ökonomischen Situation im Herkunftsgebiet und in Jena ab. In Jena und Deutschland entwickelte sich die ökonomische Situation in den letzten zehn Jahren positiv; in den meisten Herkunftsgebieten jedoch tendenziell ungünstig. Dies führte zu einem Wohlstandsgefälle und hohen Wanderungsgewinnen von durchschnittlich 800 Personen pro Jahr. Ist die Ausgangssituation entgegengesetzt – wie zum Beispiel vor 2008 – so fehlen die Anreize und der Saldo fällt auf 200 Personen. Da die wirtschaftliche Entwicklung stets in Zyklen verläuft, ist in den nächsten Jahren mit einer Abschwächung der Konjunktur zu rechnen. Angesichts dessen wird kurzfristig eine deutliche Abnahme der Arbeitsmigration erwartet. Mittelfristig wird damit auch der Wegzug ausländischer Arbeitskräfte zunehmen.

Annahmen zur Auslandswanderung

Die Wanderungsgewinne aus dem Ausland sinken bis 2035 auf ungefähr 475 Personen, indem der Zuzug bis 2022 wieder auf das Niveau von 2014 abnimmt, während der Wegzug ab 2022 um 5 Personen pro Jahr leicht ansteigt.

Bei der vierten Komponente – der **Binnenwanderung** – handelt es sich in erster Linie um eine wohnungsmarktinduzierte Wanderung. Im Ergebnis hängt die Binnenwanderung sehr stark von der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab. Dabei sind zwei Prozesse von größerer Bedeutung:

- Zum einen der Generationswechsel, das heißt in Quartieren mit einer sehr alten Bevölkerung ist zukünftig mit einem Wechsel der Bewohnerschaft und somit verstärkten Zuzügen zu rechnen.
- Zum anderen vom Wohnbauflächenpotenzial und damit dem Neubau, dem gleichfalls mehr Zuzüge folgen.

Als Grundlage für die Abschätzung des Wohnbauflächenpotenzials dient die aktuell gültige standortkonkrete Liste der „Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2016" mit einem Potenzial für rd. 4.400 Wohnungen. Angesichts dessen werden die Trends der bisherigen Binnenwanderung auf Grundlage der Informationen zu den Wohnbauflächenpotenzialen und zur Altersstruktur der Bevölkerung modifiziert

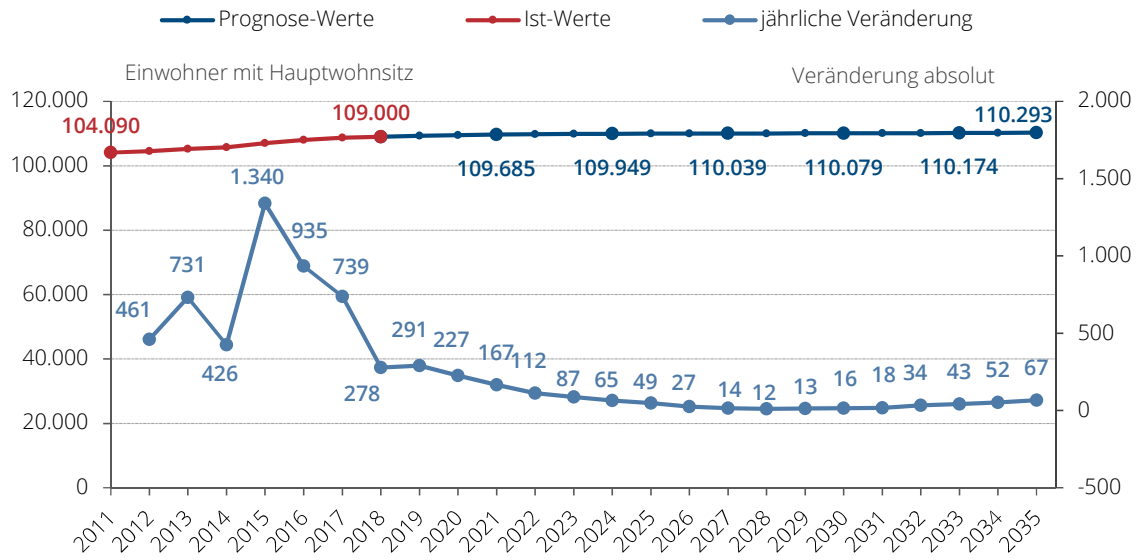
.

1.1.4 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG JENAS BIS 2035

Jena wächst etwas

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose wird Jena weiterhin leicht wachsen, 2035 werden in der Stadt 110.293 Einwohner mit Hauptwohnsitz leben (▶siehe Abbildung 4). Gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 steigt die Einwohnerzahl um 1.293 Personen beziehungsweise 1,2 %. Dieses Wachstum wird zu fast 90 % bis 2026 stattfinden, danach folgen ungefähr fünf Jahre mit einer relativ konstanten Einwohnerzahl und anschließend wird bis 2035 wieder ein leichter Anstieg erwartet. Dieses moderate Wachstum ist Ergebnis sehr gegenläufiger Entwicklungen.

ABB. 4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN JENA 2011 BIS 2035



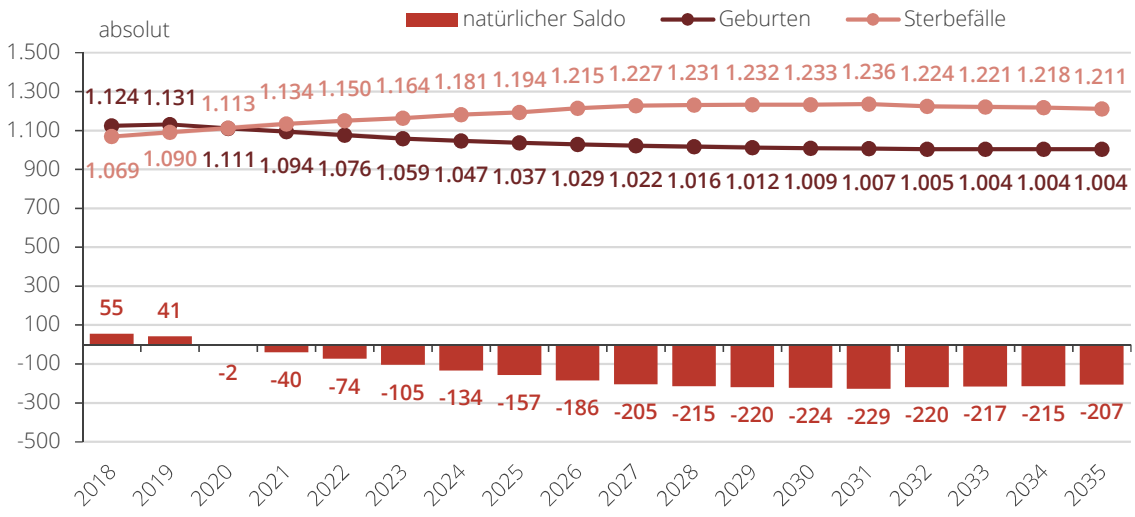
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Bald wieder Sterbeüberschüsse

Im Prognosezeitraum (2019 bis 2035) werden insgesamt 17.665 Kinder geboren. Die Anzahl der Geburten pro Jahr nimmt im Zeitverlauf ab und pendelt sich ab ca. 2030 bei etwa 1.000 Geburten pro Jahr ein (▶siehe Abbildung 5). Der prognostizierte Rückgang ist – da von einer konstanten Geburtenrate ausgegangen wird – auf den Rückgang der Zahl potenzieller Mütter zurückzuführen, hier machen sich die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre bemerkbar. Ohne die zusätzlichen Geburten durch geflüchtete Frauen würde darüber hinaus in den ersten Jahren der Rückgang noch stärker ausfallen.

Gleichzeitig nehmen die Sterbefälle bis 2032 stetig zu und in den letzten drei Prognosejahren wieder ab. Ursache dafür sind die starken Jahrgänge der in den 1930er Jahren Geborenen. In der Summe sterben im Prognosezeitraum 20.275 Personen. Dies führt bereits ab 2020 zu einem negativen natürlichen Saldo. Jena schwenkt damit in die typische Entwicklung von Sterbeüberschüssen ein, wie sie in fast allen ostdeutschen Städten zu verzeichnen sind, allerdings fallen sie relativ geringer aus als in den anderen Städten.

ABB. 5 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035



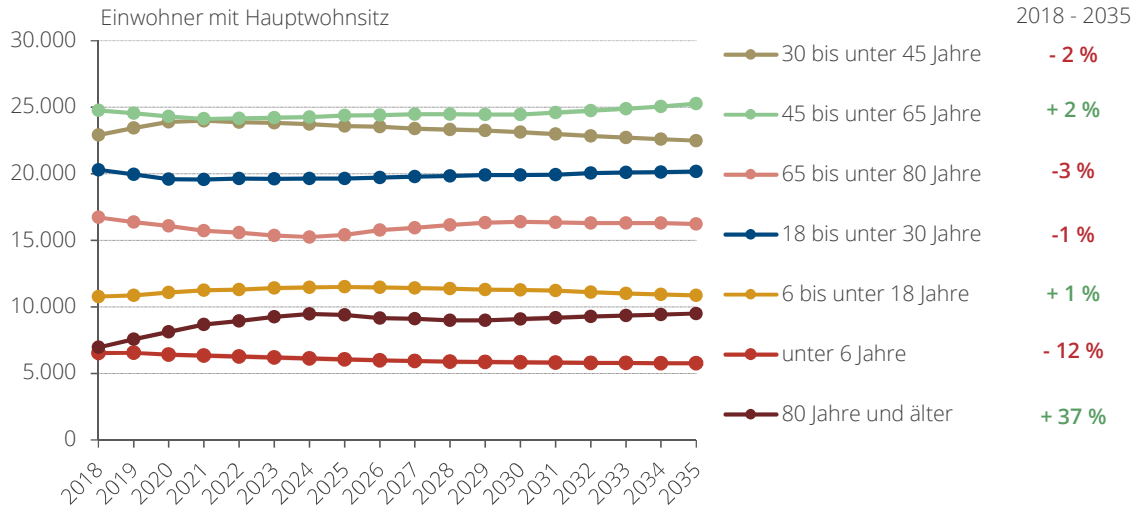
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Jena altert

Die zukünftige Altersstruktur von Jena wird durch die demographischen Wellen der Vergangenheit bestimmt. So ist aufgrund der starken 1930er Jahrgänge zunächst eine deutliche Zunahme der 80-Jährigen und Älteren zu verzeichnen (▶siehe Abbildung 6 und Anhang Abbildung 15). Parallel dazu sinkt die Gruppe der Senioren im Alter von 65- bis unter 80 Jahren – dies sind unter anderem die schwächeren 1940er Kriegsjahrgänge. Im Hinblick auf die jüngeren Altersgruppen zeichnen sich nennenswerte Änderungen nur noch bei den unter 6-Jährigen ab. Dies wiederum hängt eng mit der Entwicklung der Geburtenfälle zusammen, die aufgrund des Geburtenknicks der 1990er Jahre abnimmt. Anders als in den meisten ostdeutschen Städten bleibt das Volumen der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahren) in der Summe bis 2035 relativ konstant (-61 Personen), was vor allem auf die Zuwanderung von Ausländern zurückzuführen ist

.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN JENA 2018 BIS 2035

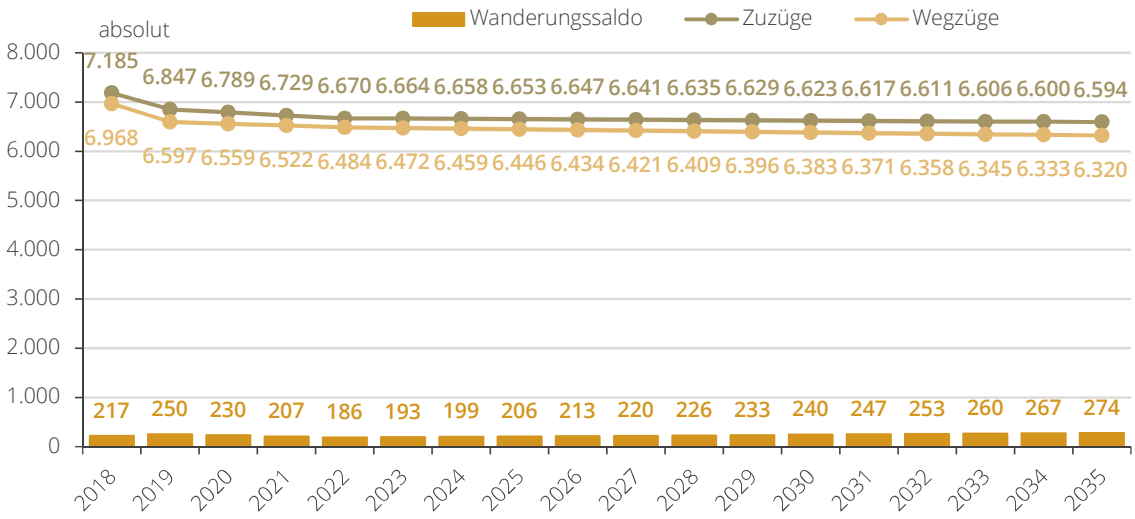


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Zukünftig abnehmende Wanderungsdynamik

Der leichte Anstieg der Einwohnerzahl wird durch die Wanderungsgewinne ermöglicht. Im Zeitverlauf sinkt allerdings die Wanderungsdynamik, denn sowohl die Anzahl der Zu- als auch der Wegzüge nimmt ab (▶siehe Abbildung 7). Der Außenwanderungssaldo sinkt in den ersten Jahren, was in erster Linie mit dem Rückgang der Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland zusammenhängt. Erst später kann die kontinuierliche Abnahme der Ost-West-Wanderung einen leichten Anstieg des Wanderungssaldos bewirken (▶siehe Anhang Abbildung 16). Die Wanderungsgewinne bewegen sich etwa auf dem Niveau der Jahre vor der Flüchtlingszuwanderung und können die Verluste durch den Sterbeüberschuss durchweg ausgleichen. Dass das Wachstum in Jena in den nächsten Jahren etwas geringer ausfallen wird, ist also in erster Linie auf die Sterbeüberschüsse zurückzuführen.

ABB. 7 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN JENA 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

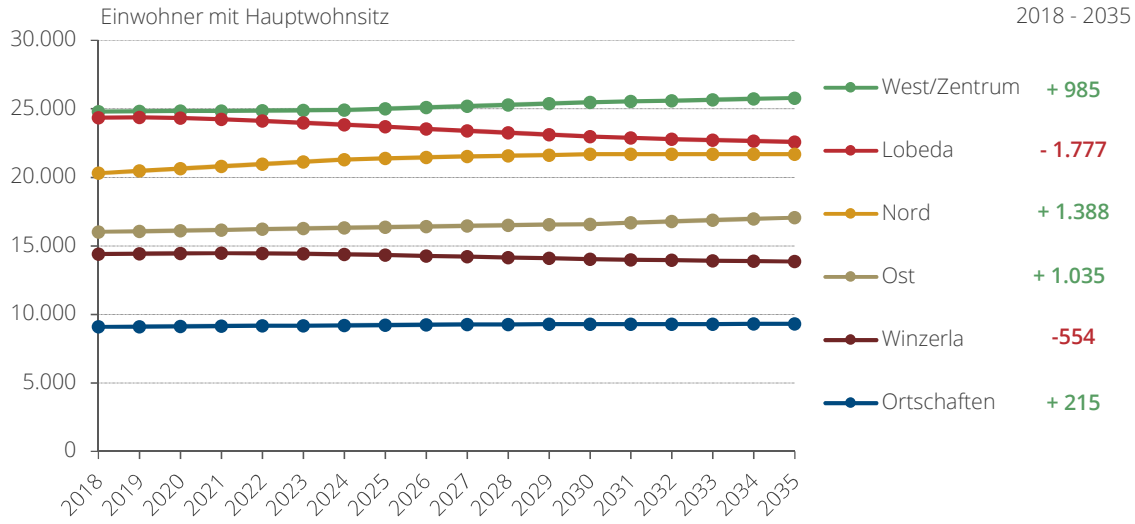
Jena wächst und schrumpft

Vom Einwohnerzuwachs profitieren nicht alle Planungsräume gleichermaßen (▶siehe Abbildung 8). Einen kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl kann West/Zentrum aufweisen, indem Außenwanderungsgewinne erzielt und als einziger Planungsraum durchweg Geburtenüberschüsse verzeichnet werden (▶siehe Abbildung 9). Trotz dieser Prozesse wird die Bevölkerung im West/Zentrum im Zeitverlauf älter (▶siehe Anhang Abbildung 17).

Die Einwohnergewinne in Nord und Ost lassen sich hingegen auf ganz andere Entwicklungen zurückführen. Beide Planungsräume profitieren erheblich von der Binnenwanderung, die durch die zahlreichen Neubaupotenziale ermöglicht wird. Es ziehen vor allem junge Familien in die neuen Wohnungen, sodass unter anderem die Altersgruppen der 6- bis unter 18-Jährigen im Zeitverlauf zunehmen.

Der Planungsraum Winzerla gewinnt ebenfalls Personen dieser Altersgruppen, was in Winzerla jedoch mit dem Generationswechsel zusammenhängt. Indem ältere Senioren versterben und jüngere Personen nachziehen, können durchweg Binnenwanderungsgewinne erzielt werden. Trotzdem bleibt die Altersstruktur vergleichsweise alt und die Sterbeüberschüsse fallen durchweg negativ aus. Der hohe negative natürliche Saldo wird zwar von dem Generationswechsel etwas gedämpft, dennoch wird in Winzerla ab ca. 2022 die Einwohnerzahl leicht zurückgehen.

ABB. 8 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035

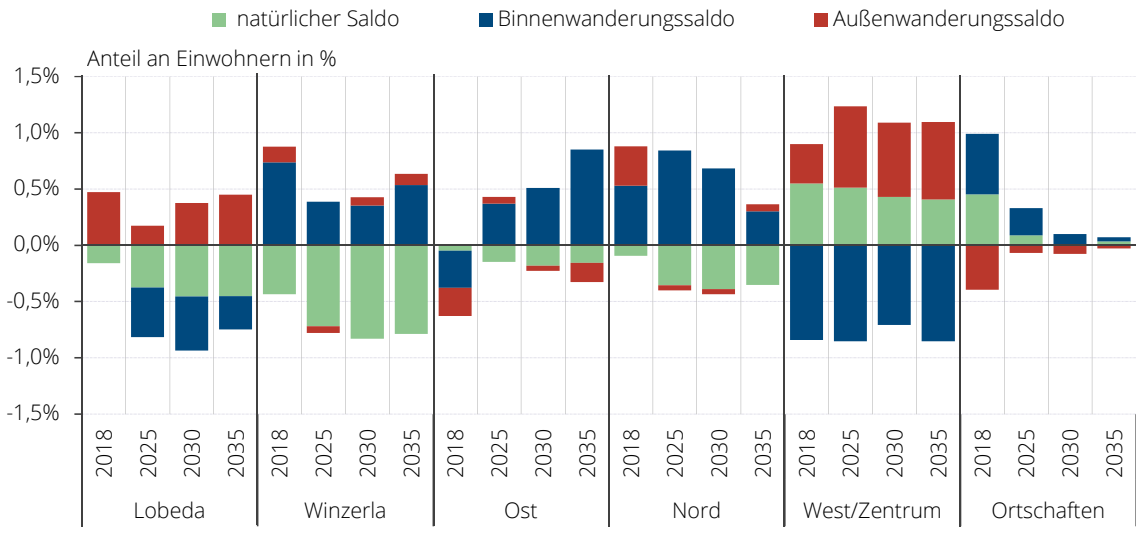


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

In Lobeda hingegen ist mit einem stärkeren Einwohnerrückgang zu rechnen. Hauptursache ist der deutliche Sterbeüberschuss aufgrund der zunehmenden Alterung. Durch den Zuzug von Studierenden und einkommensschwächeren Haushalten profitiert Lobeda ausschließlich von einem positiven Außenwanderungssaldo. Mit der Abnahme der Flüchtlingswanderung wird dieser in den nächsten Jahren jedoch geringer ausfallen. Auch wenn Lobeda für viele Zielgruppen als Ankunftsgebiet gilt, sind die Binnenwanderungsverluste erheblich.

Die geringsten Dynamiken können im Planungsraum Ortschaften verzeichnet werden. In der Summe wird dort die Einwohnerzahl stetig und leicht zunehmen, was auf die weitere Wohnungsbautätigkeit zurückzuführen ist

ABB. 9 KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.1.5 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN JENAS BIS 2035

Die Prognose der Wohnberechtigten erfolgt dadurch, dass für die Einwohner mit Nebenwohnsitz gesonderte Annahmen getroffen werden und die Ergebnisse den Einwohnern mit Hauptwohnsitz hinzugerechnet werden.

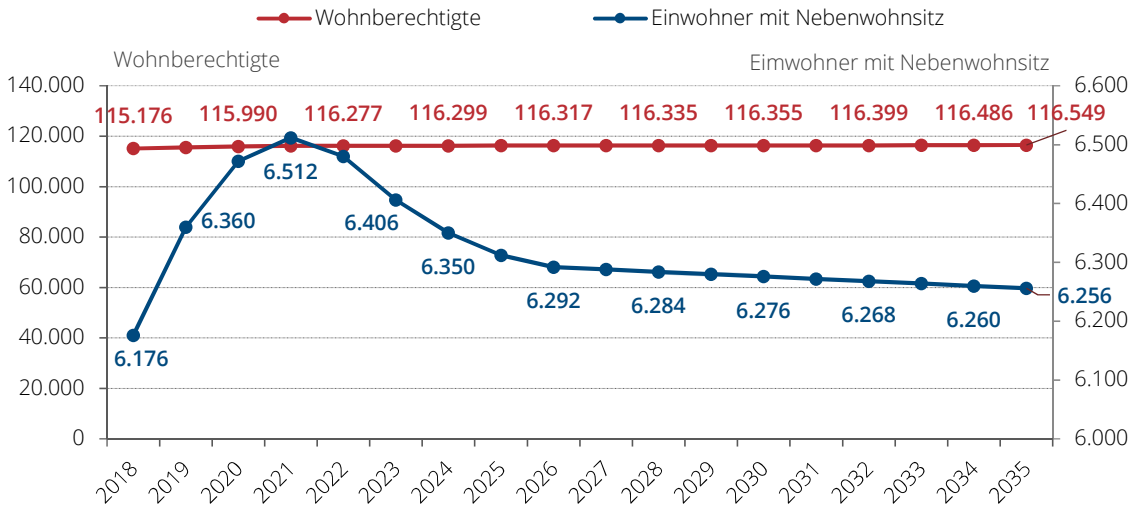
Bei den Nebenwohnsitzlern handelt es sich vor allem um Studierende und Menschen mittleren Alters. Da Geburten und Sterbefälle generell am Hauptwohnsitz erfasst werden, werden keine Sterbe- und Geburtenraten berechnet. Die zukünftige Entwicklung wird somit ausschließlich von der Wanderung beeinflusst.

Ein weiterer methodischer Unterschied zur Hauptwohnsitzprognose besteht in dem Referenzzeitraum aufgrund des „Karteileichen"-Problems. Nebenwohnsitze werden häufig nicht abgemeldet, sodass die gemeldete Zahl höher ist als die der tatsächlich in Jena Wohnenden. Deswegen wird von der Stadt eine Registerbereinigung durchgeführt, aufgrund des hohen Aufwandes jedoch nicht jedes Jahr. Bereinigte Daten stehen für die Jahre 2012 und 2018 zur Verfügung, weshalb eine Zeitreihe nur mit Einschränkung interpretiert werden kann.

2018 waren 6.176 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Jena gemeldet, was einem Anteil an allen Wohnberechtigten von 5,4 % entspricht. Im Vergleich zum Jahr 2012 ist dieser Anteil zurückgegangen, was vor allem auf den Rückgang der Anzahl an Studierenden zurückzuführen sein dürfte. Im Mittel der letzten Jahre hat sich gezeigt, dass sich rd. 22 % aller nach Jena Zuziehenden mit einem Nebenwohnsitz anmelden. Diese Quote wird für die Zukunft konstant gehalten.

Im Ergebnis findet bis 2021 kurzfristig ein stärkerer Anstieg und anschließend ein kontinuierlicher Rückgang statt (▶siehe Abbildung 10 und nach Altersgruppen Anhang Abbildung 18). Insgesamt nimmt die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz bis 2035 leicht um 80 Personen zu. Analog zur Prognose der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz fallen die Entwicklungen in den Planungsräumen auch bei den Einwohnern mit Nebenwohnsitz unterschiedlich aus (▶siehe Anhang Abbildung 19).

ABB. 10 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN IN JENA 2018 BIS 2035



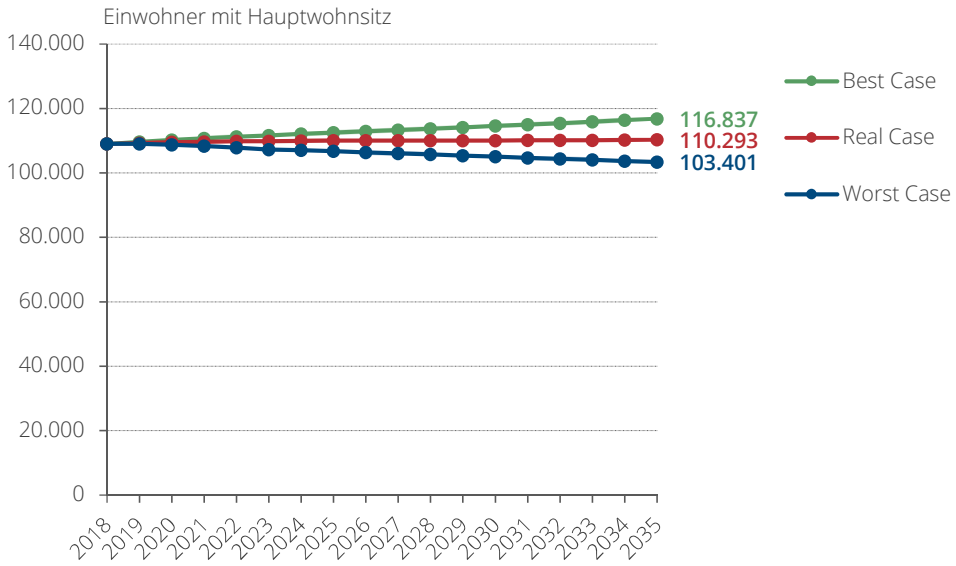
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.1.6 WAS DER BEST UND WORST CASE FÜR JENA BEDEUTEN

Was wäre, wenn alle Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Jena bebaut werden oder wenn sich die Arbeitsmarktsituation im Laufe der Zeit verschlechtert? Diesen und weiteren Fragen werden im Rahmen von zwei Szenarien – dem Best und Worst Case – nachgegangen.

Der **Best Case** setzt sich aus drei Annahmen zusammen. Im ersten Schritt wird ein **wirtschaftlicher Aufschwung** simuliert, indem die hohen Wanderungsgewinne der Jahre 2015 bis 2018 den gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten werden. Anschließend galt es das Ausmaß einer zunehmenden Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehungsweise eine **Verringerung der Suburbanisierung** zu prüfen. Dafür wurde das Niveau der Wegzüge in das Jenaer Umland bis 2035 um 100 Personen verringert. Im letzten Schritt wird der Frage nachgegangen, was die **Bebauung der verbleibenden Wohnbauflächenpotenziale** für 4.400 Wohnungen bewirkt.[5] Folglich bilden die Flächenpotenziale die Obergrenze des möglichen Zuzugs für den Best Case. Im Vergleich zum Real Case liegen im Ergebnis die Wanderungsgewinne im Zeitraum von 2019 bis 2035 um 5.865 Personen höher. Indem vor allem mehr junge Personen zuziehen und weniger wegziehen, verjüngt sich die Jenaer Bevölkerung und der natürliche Saldo fällt günstiger aus. Der erneute Eintritt eines negativen natürlichen Saldos kann jedoch auch beim Best Case nicht verhindert werden (▶siehe Anhang Abbildung 20). Im Unterschied zum Real Case steigt die Einwohnerzahl beim Best Case bis 2035 auf **116.837 Personen**, was einer Differenz gegenüber dem Real Case von 6.544 Personen entspricht (▶siehe Abbildung 11).

ABB. 11 ERGEBNISSE DER CASES IM VERGLEICH

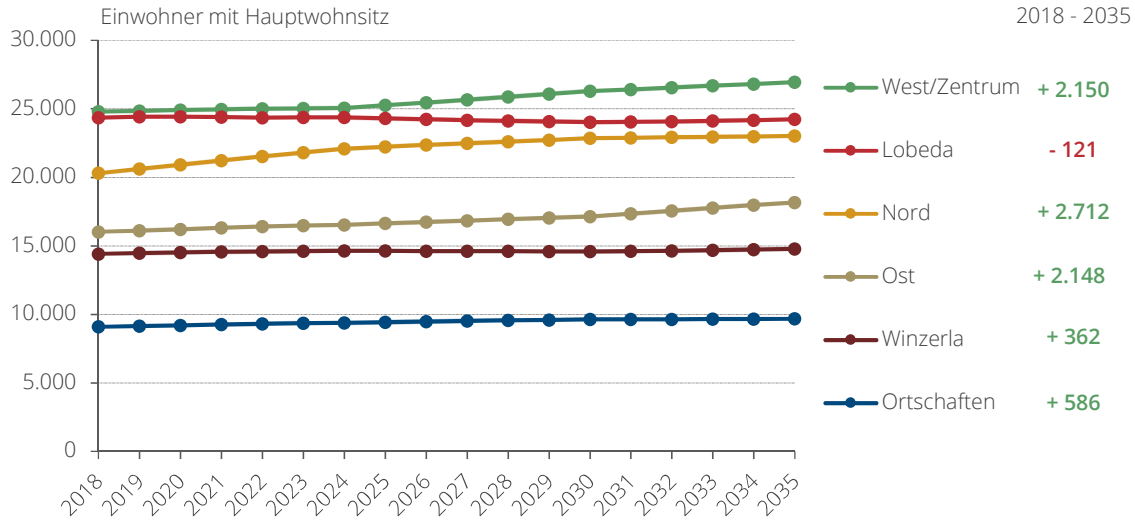


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Für die Planungsräume folgt eine durchweg positivere Einwohnerentwicklung, auch wenn in Lobeda der Bevölkerungsrückgang nicht verhindert werden kann (▶siehe Abbildung 12 und Anhang Abbildung 21). Während West/Zentrum beim Best Case von der Zunahme der Außenwanderungsgewinne profitiert, spielen insbesondere in Nord und Ost die zahlreichen Wohnbauflächenpotenziale die zentrale Rolle.

[5] Die Anzahl der Wohnungen auf den Wohnbauflächenpotenzialen basieren auf den Ergebnissen des beschlossenen Wohnbauflächenberichtes der Stadt Jena von 2016, abzüglich der in der Zwischenzeit fertiggestellten Neubauprojekte.

ABB. 12 BEVÖLKERUNGSENTWICLKUNG BEST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



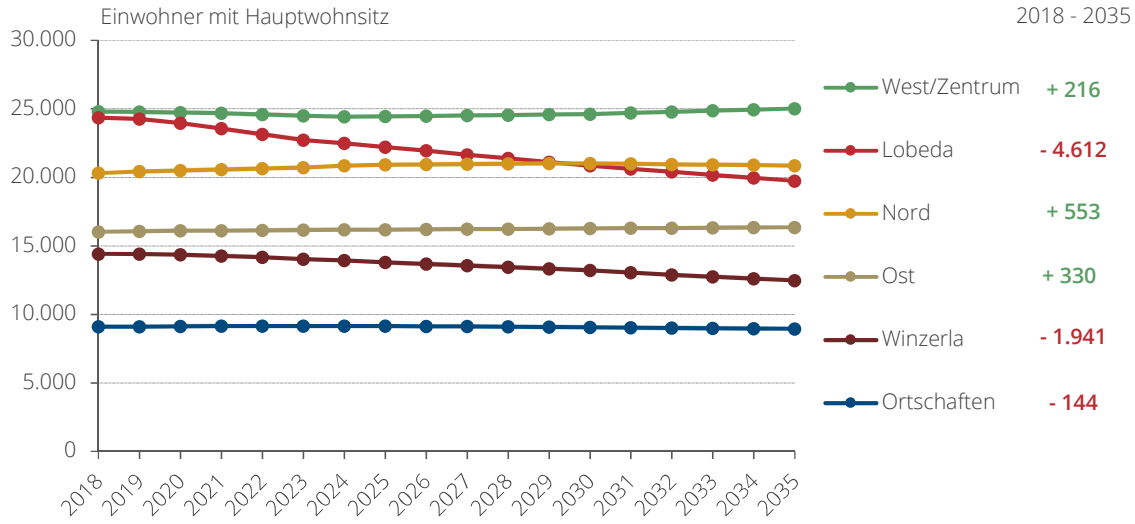
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Mit dem **Worst Case** sollen mögliche ungünstige Entwicklungen abgebildet werden. Zum einen wird simuliert, welche Auswirkungen der **Fortzug von Geflüchteten** haben kann, wenn diese in andere Bundesländer oder mit Beendigung des Bürgerkriegs in das Herkunftsgebiet ziehen. Angenommen bis 2023 ziehen 80 % der derzeit in Jena gemeldeten Personen mit Fluchthintergrund wieder fort, so nimmt der Wegzug insgesamt um 2.400 Personen zu. Zum anderen wird der Frage nach dem Ausmaß einer möglichen wirtschaftlichen **Rezession** beziehungsweise einem wirtschaftlichen Aufschwung im Heimatland nachgegangen. In diesem Fall kommen weniger Personen zum Arbeiten nach Jena. Als Anhaltspunkt für ein realistisches Niveau wurden die niedrigeren Zuzugsquoten in der Zeit der Finanzkrise um 2008 herangezogen, wonach die Anzahl der Zuzüge im Vergleich zum Real Case um ca. 300 Personen pro Jahr niedriger ausfallen.

Im Ergebnis würde Jena bis 2035 auf **103.401 Einwohner** schrumpfen, was einer Abnahme um 5.599 Personen beziehungsweise um 5 % entspricht (▶siehe Abbildung 11). Aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs würde sich die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (18- bis unter 65-Jährigen) im Vergleich zum Real Case um rd. 5.120 Personen beziehungsweise um 7,5 % verringern (▶siehe Anhang Abbildung 22).

Während sich der Best Case auf alle Planungsräume auswirkt, hat der Worst Case in Lobeda und Winzerla die stärksten negativen Effekte (▶siehe Abbildung 13 und Anhang Abbildung 21). Denn im Fall einer rückläufigen Einwohnerzahl nimmt die Konkurrenz der Planungsräume untereinander zu. Dies hat den Effekt, dass bereits jetzt bevorzugt gewählte Wohngebiete – wie West/Zentrum, Nord und Ost – weiterhin stärker nachgefragt werden und das zu Lasten der weniger attraktiven Gebiete. Demnach würde die Einwohnerzahl von 2018 bis 2035 in Lobeda um 19 % abnehmen und in West/Zentrum um 1 % geringfügig zunehmen.

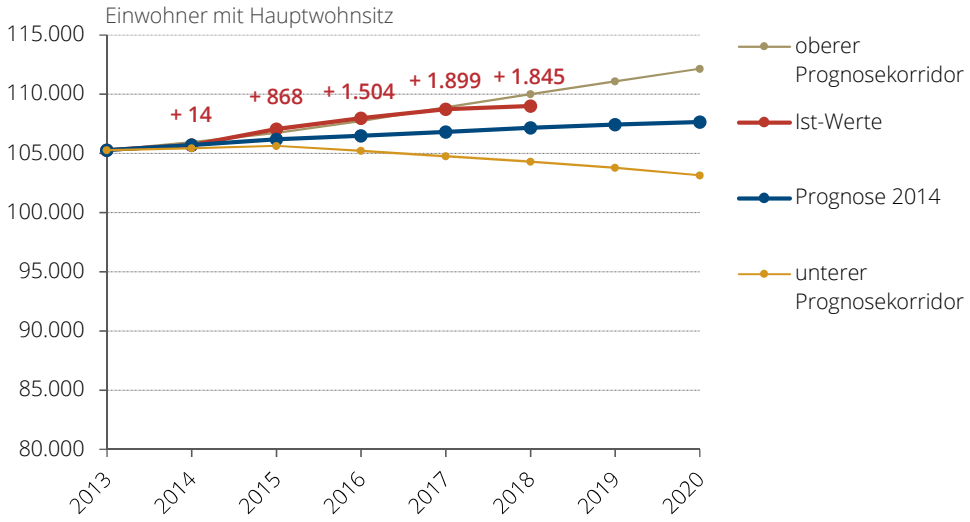
ABB. 13 BEVÖLKERUNGSENTWICLKUNG WORST CASE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ANHANG

ABB. 14 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2014 IM VERGLEICH ZU DEN IST-WERTEN



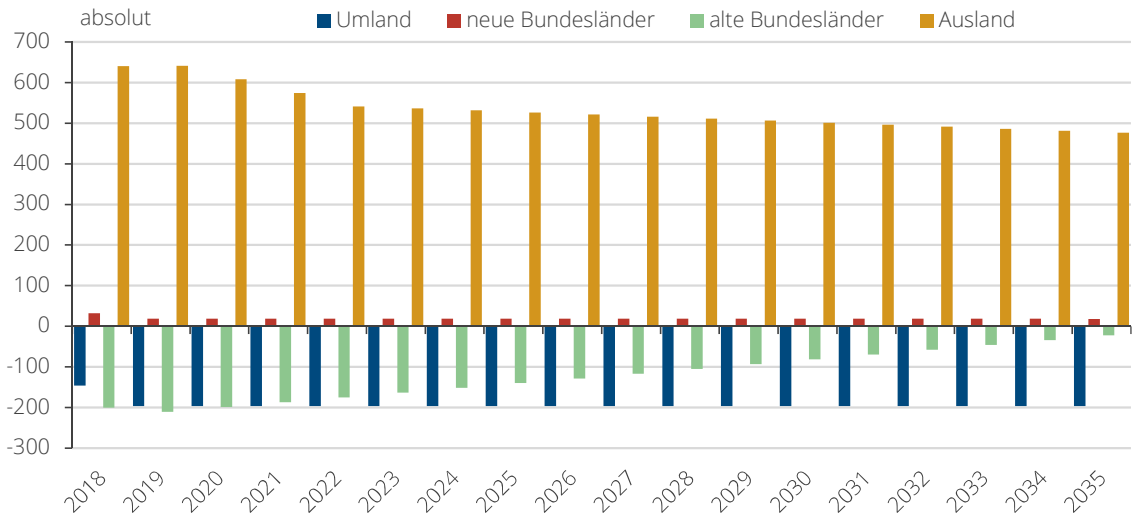
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 15 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN
(Einwohner mit Hauptwohnsitz)

	2018		2020	2025	2030	2035	
Altersgruppen	**absolut**	**Anteil in %**				**absolut**	**Anteil in %**
unter 6 Jahre	6.543	6%	6.421	6.051	5.827	5.769	5%
6 bis unter 18 Jahre	10.778	10%	11.079	11.507	11.278	10.866	10%
18 bis unter 30 Jahre	20.299	19%	19.592	19.648	19.915	20.172	18%
30 bis unter 45 Jahre	22.922	21%	23.901	23.600	23.131	22.491	20%
45 bis unter 65 Jahre	24.771	23%	24.316	24.380	24.447	25.268	23%
65 bis unter 80 Jahre	16.727	15%	16.080	15.421	16.401	16.221	15%
80 Jahre und älter	6.960	6%	8.130	9.392	9.080	9.506	9%
Gesamt Jena	**109.000**	**100%**	**109.518**	**109.998**	**110.079**	**110.293**	**100%**

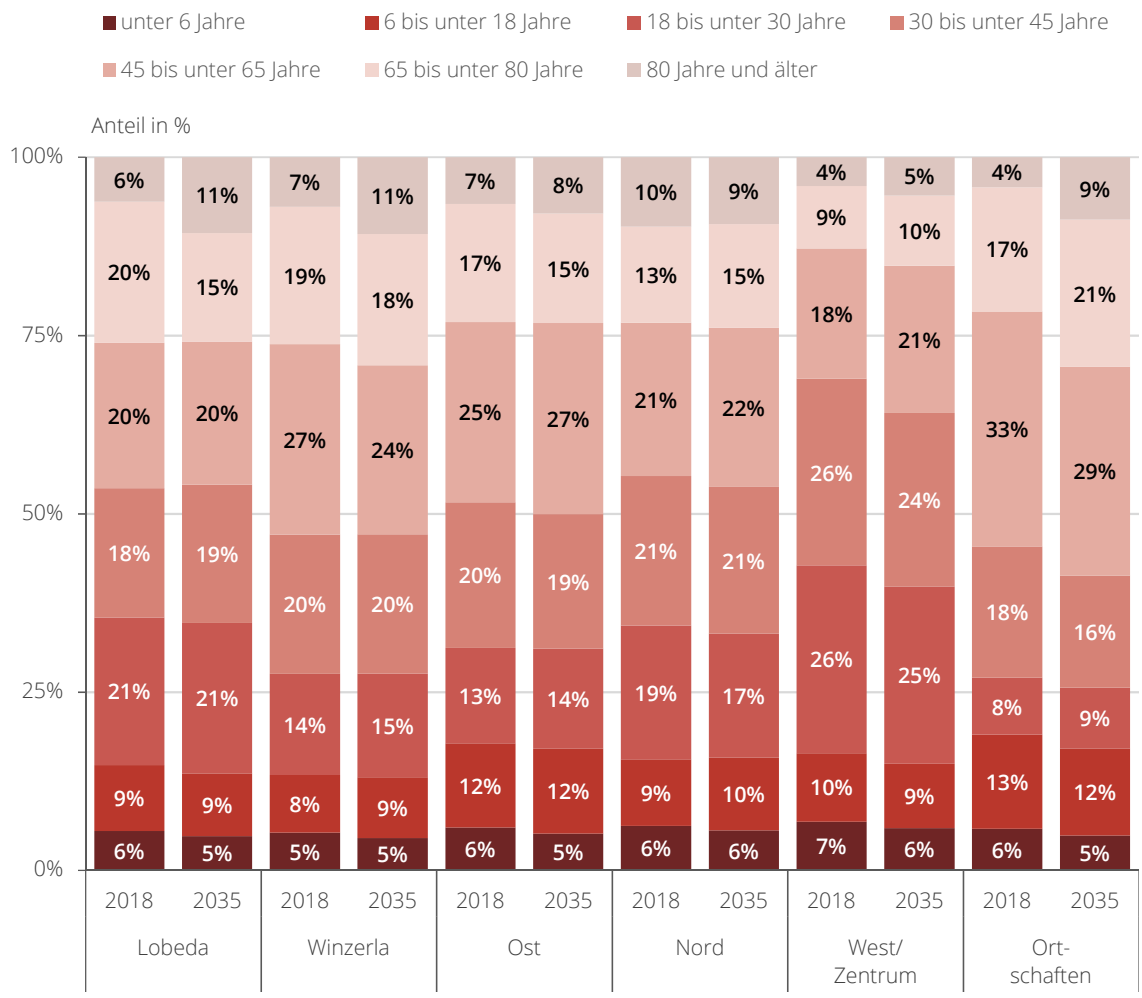
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 16 ENTWICKLUNG DER WANDERUNGSSALDEN NACH REGIONEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 17 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 18 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IN AUSGEWÄHLTEN JAHREN

	Lobeda		Winzerla		Ost	
Altersgruppen	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**
unter 6 Jahre	1.342	1.075	759	626	962	880
6 bis unter 18 Jahre	2.245	1.990	1.169	1.180	1.887	2.023
18 bis unter 30 Jahre	5.046	4.766	2.040	2.019	2.144	2.399
30 bis unter 45 Jahre	4.414	4.373	2.815	2.706	3.276	3.220
45 bis unter 65 Jahre	4.966	4.529	3.853	3.286	4.050	4.569
65 bis unter 80 Jahre	4.812	3.438	2.775	2.550	2.653	2.617
80 Jahre und älter	1.528	2.405	1.005	1.495	1.052	1.352
Gesamt	**24.353**	**22.576**	**14.416**	**13.862**	**16.024**	**17.059**

	Nord		West/ Zentrum		Ort-schaften	
Altersgruppen	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**	**2018**	**2035**
unter 6 Jahre	1.260	1.211	1.690	1.523	530	454
6 bis unter 18 Jahre	1.899	2.213	2.381	2.324	1.197	1.137
18 bis unter 30 Jahre	3.810	3.777	6.530	6.418	729	793
30 bis unter 45 Jahre	4.256	4.457	6.489	6.270	1.672	1.464
45 bis unter 65 Jahre	4.365	4.840	4.540	5.320	2.997	2.723
65 bis unter 80 Jahre	2.740	3.153	2.164	2.544	1.583	1.918
80 Jahre und älter	1.979	2.045	1.011	1.390	385	819
Gesamt	**20.309**	**21.697**	**24.805**	**25.790**	**9.093**	**9.308**

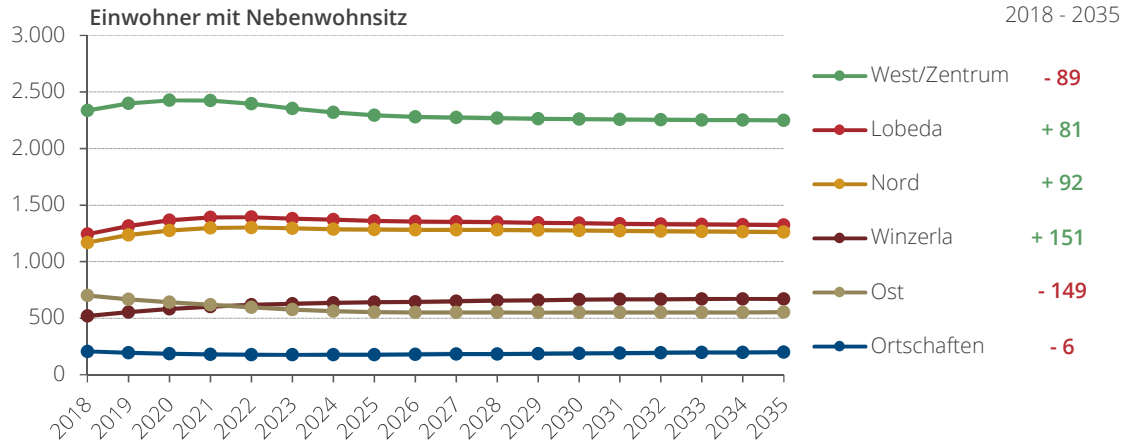
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

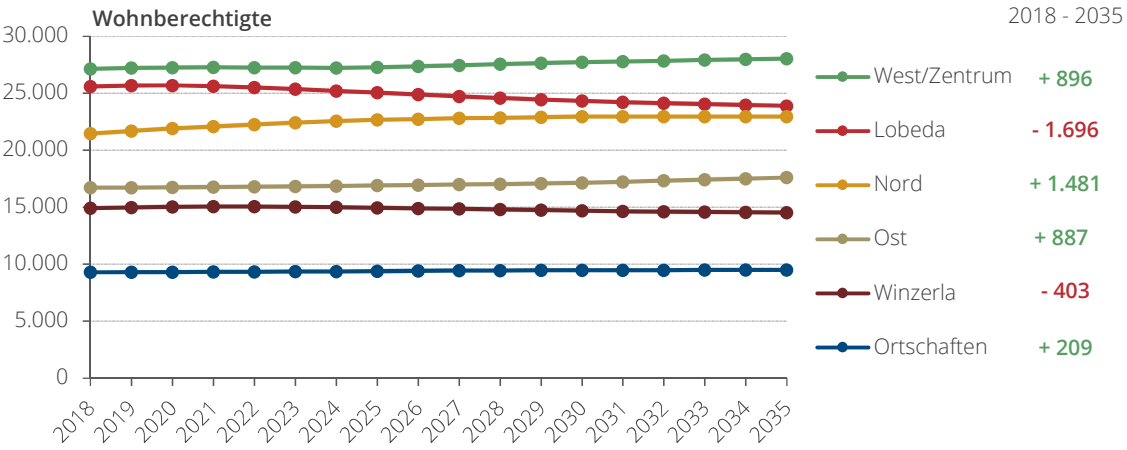
ABB. 19 ENTWICKLUNG DER ALTERSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN
(Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz)

Altersgruppen	2018 absolut	2018 Anteil in %	2020	2025	2030	2035 absolut	2035 Anteil in %
unter 6 Jahre	6.572	6%	6.442	6.064	5.841	5.782	5%
6 bis unter 18 Jahre	10.930	9%	11.488	11.913	11.671	11.253	10%
18 bis unter 30 Jahre	24.949	22%	24.210	23.982	24.079	24.285	21%
30 bis unter 45 Jahre	23.665	21%	24.671	24.390	23.964	23.275	20%
45 bis unter 65 Jahre	25.276	22%	24.849	24.953	25.010	25.810	22%
65 bis unter 80 Jahre	16.809	15%	16.180	15.586	16.644	16.518	14%
80 Jahre und älter	6.975	6%	8.149	9.423	9.146	9.625	8%
Gesamt Jena	**115.176**	**100%**	**115.990**	**116.310**	**116.355**	**116.549**	**100%**

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

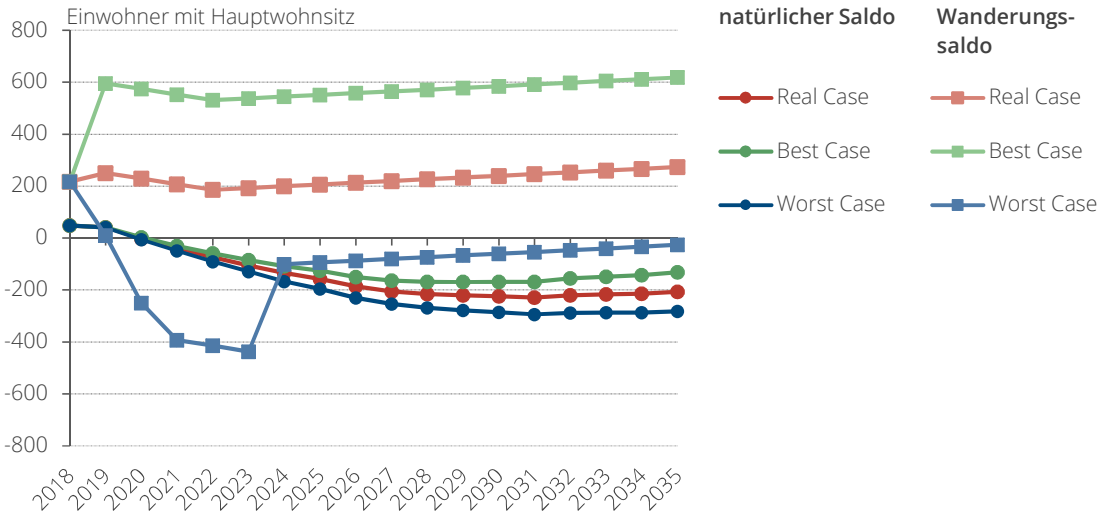
ABB. 20 ENTWICKLUNG DER WOHNBERECHTIGTEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035





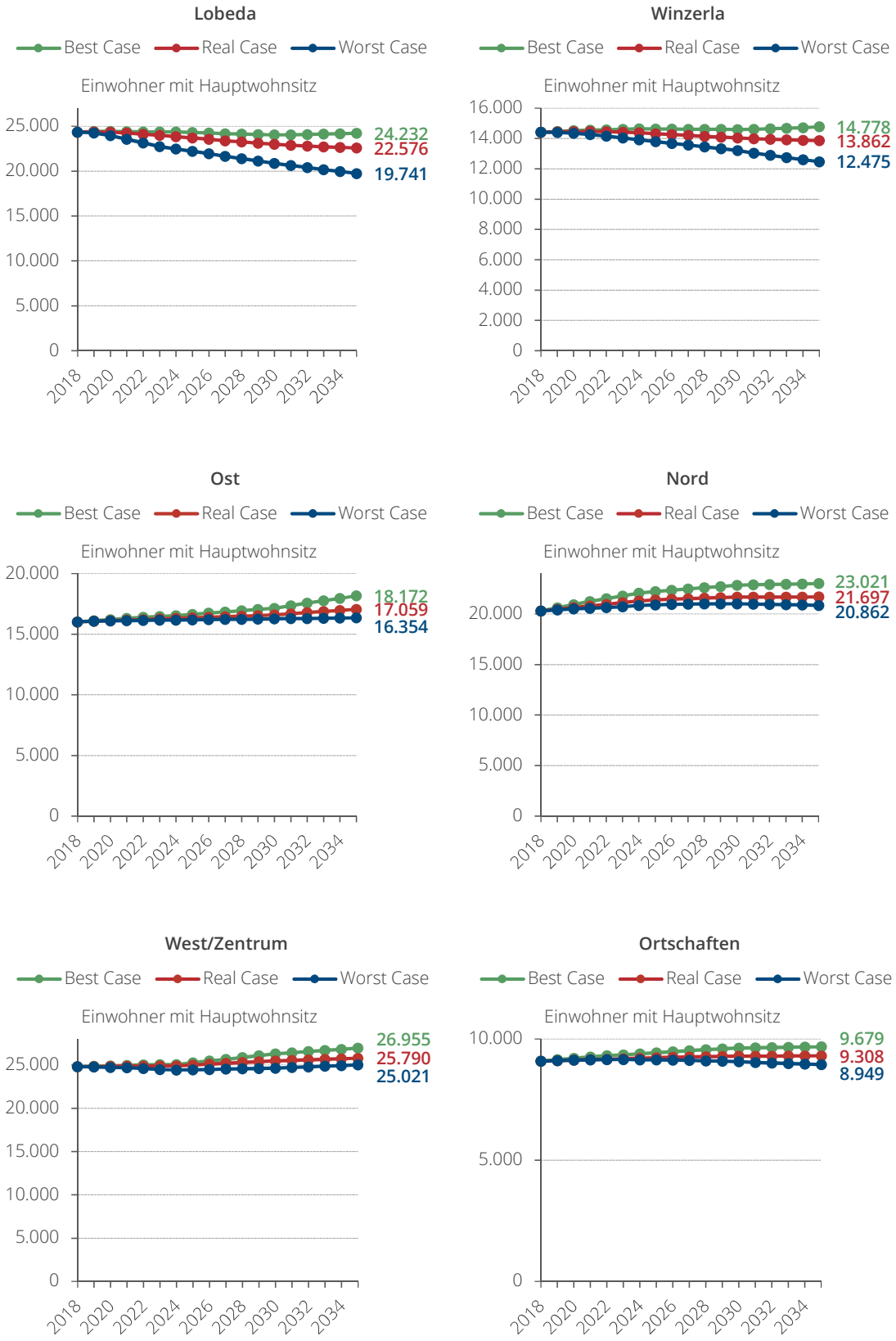
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 21 ENTWICKLUNG DER SALDEN NACH DEN CASES IM VERGLEICH



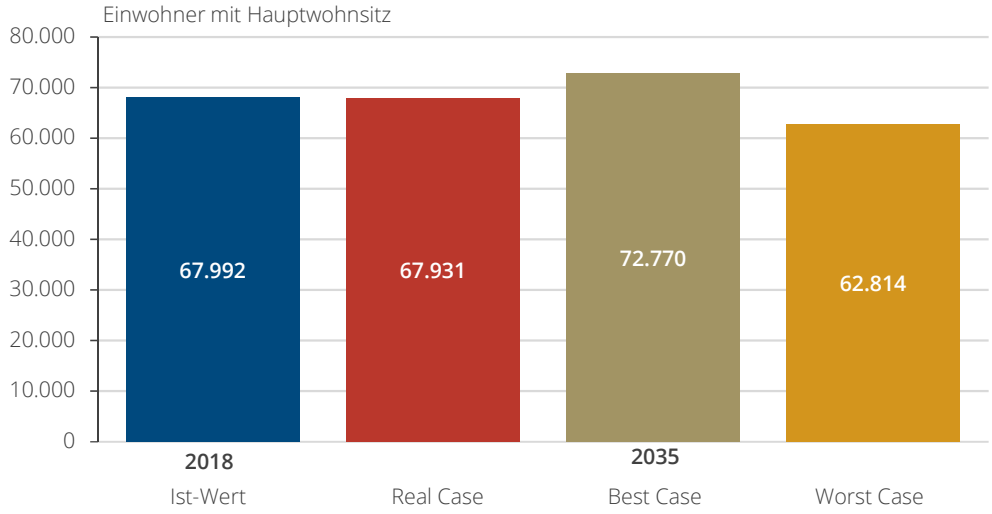
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 22 ERGEBNISSE DER CASES IN DEN PLANUNGSRÄUMEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

ABB. 23 ENTWICKLUNG DER ZAHL DER 18- BIS UNTER 65-JÄHRIGEN BIS 2035 NACH DEN CASES



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der demographische Wandel führt nicht nur zu einer veränderten Bevölkerungsentwicklung, sondern auch zu veränderten Haushaltsstrukturen und -zahlen, die insbesondere für die Wohnungsnachfrage von großer Bedeutung sind. Darum soll die Entwicklung der zukünftigen Haushaltszahlen mit dem empirischen Instrument der Haushaltsprognose sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Planungsräume Jena abgeschätzt werden. Mit diesem Instrument wird versucht, die Komplexität der Haushaltsbildungsprozesse abzubilden. Die Basis hierfür bildet der Real Case der neu erstellten Bevölkerungsprognose 2019 (▸siehe Kapitel B 1.1).

1.2.1 METHODE

Haushalte werden statistisch nicht erfasst, sondern müssen anhand der Einwohnermeldedatei ermittelt („generiert“) werden. Die Statistikstelle der Stadt Jena führt entsprechend mithilfe eines Rechenprogramms (HHGen) jährlich eine Haushaltsgenerierung durch (▸siehe Kapitel A 1.1.5).[1]

Ermittelt wird die Zahl der statistischen Privathaushalte[2] auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz), jedoch ohne in Heimen wohnende Bevölkerung. Mit dieser Methode werden Wohngemeinschaften, die nicht gemeinsam wirtschaften, getrennt erfasst, was zu höheren Haushaltszahlen führt.

Mit den so ermittelten Haushaltsstrukturen nach Anzahl, Größe und Haushaltstyp können entsprechende Quoten berechnet werden, die die Grundlage der Haushaltsprognose bilden. Darauf aufbauend werden Annahmen zu den zukünftig zu erwartenden Veränderungen dieser Strukturen bzw. Quoten getroffen.

In einem weiteren Arbeitsschritt werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit den im Zeitverlauf angepassten Haushaltsquoten mithilfe des SIKURS-Programmes zusammengeführt und die neuen Haushaltszahlen berechnet.

ERGEBNIS

MEHR KLEINE HAUSHALTE UND INSGESAMT STEIGENDE NACHFRAGE

Auf Basis der Bevölkerungsprognose 2019 (Real Case) als auch der Haushaltsgenerierung der vorangegangenen Jahre wurde die zukünftige Zahl der statistischen Privathaushalte beziehungsweise Wohnhaushalte berechnet.

Insbesondere durch die sich fortsetzende Singularisierung und der Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) wird es weiterhin zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kommen. Entsprechend wird sich voraussichtlich die Zahl der statistischen Privathaushalte in Jena um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen.

Dabei wachsen insbesondere die kernstädtischen Planungsräume, während in den Großsiedlungen die Haushaltszahlen geringfügig zurückgehen werden.

Die Zahl der Wohnhaushalte – Personen in Haushalten, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen – wächst im gleichen Zeitraum von 55.798 auf 57.549.

1 Zum Rechenprogramm vgl. detailliert http://www.staedtestatistik.de/284.html.

2 Als statistische Privathaushalte werden zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (z. B. Einzeluntermieter) bezeichnet. Wirtschaften die Personen getrennt wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften oder teilweise auch nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften zumeist der Fall, werden sie als einzelne Haushalte betrachtet, auch wenn sie gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Personengemeinschaften, die unabhängig ihres wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs gemeinsam eine Wohnung bewohnen, werden als Wohnhaushalte bezeichnet (▸siehe Kapitel B 1.2.4).

Abschließend werden die so bis zum Jahr 2035 ermittelten statistischen Privathaushalte mit einem Schätzmodell auf Wohnhaushalte umgerechnet, um so eine verlässliche Zahl von Wohngemeinschaften abbilden zu können. Mit dieser Variante kann ein genaueres Bild der Wohnungsnachfrage aufgezeigt werden.

Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung der Zahlen weisen die Ergebnisse eine gewisse Fehlerbreite auf, die zum einen aus der Fehlerbreite der zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose resultiert. Zum anderen wächst sie an, je länger der Prognosezeitraum reicht und je kleiner der Teilraum ist, auf den sich die Prognose bezieht. In diesem Sinne sind die dargestellten Ergebnisse nicht als exakte Werte, sondern als Größenordnungen zu verstehen.

1.2.2 ANNAHMEN ZUR ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Analyse der aktuellen Strukturen und Haushaltsbildungsprozesse stellt einen wichtigen inhaltlichen Arbeitsschritt dar und die Frage, inwieweit diese sich zukünftig verändern werden, den anderen. Mit der Haushaltsprognose werden entsprechende Annahmen zu den aus heutiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklungen getroffen, was jedoch bedeutet, dass auch divergierende Entwicklungen eintreten können. Entsprechend zeigen die nachfolgend aufgezeigten Ergebnisse eine wahrscheinliche, aber nicht einzig mögliche Entwicklung auf.

Die Annahmen wurden von Timourou in Zusammenarbeit mit der Statistikstelle der Stadt Jena auf Grundlage umfangreicher Recherchen und demographischer Analysen erarbeitet. Die inhaltlichen Annahmen wurden anschließend durch die Statistikstelle der Stadt Jena in die Quoten des Rechenmodells übersetzt.

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung wurden folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten bis zum Jahr 2035 zugrunde gelegt:

- Die Bevölkerungsprognose beinhaltet einen Rückgang der Anzahl an Kindern. Dies führt in erster Linie zu weniger Familien, auch wenn die Anzahl der Kinder je Haushalt weiter zunehmen wird.
- Gleichzeitig wird – ähnlich wie in Deutschland insgesamt – von einem Trend zu etwas mehr kinderlosen Haushalten ausgegangen.
- Zudem wird angenommen, dass der Anteil an Alleinerziehenden unter den Haushalten mit Kindern weiterhin leicht abnehmen wird.
- Aufgrund von zwei divergierenden Prozessen bleibt die Größe der Senioren-Haushalte in etwa konstant: Einerseits weisen Männer-Jahrgänge im Senioren-Alter keine kriegsbedingten Lücken mehr auf, sodass unter den Senioren-Haushalten der Anteil der 2-Personen-Haushalte ansteigt. Anderseits bewirkt die höhere Lebenserwartung der Seniorinnen einen sinkenden Anteil der 2-Personen-Haushalte bei Senioren über 80 Jahren.
- Bei den jüngeren Haushalten wird grundsätzlich noch von einer leichten Haushaltsverkleinerung ausgegangen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass jüngere Menschen immer länger Single bleiben (Singularisierung). Des Weiteren wird auch zukünftig von einem geringen Anteil an Mehrgenerationen-Haushalten ausgegangen.

Für jeden Planungsraum werden die Quoten der Haushaltstypen gesondert berechnet und fortgeschrieben. Einige der dargestellten Prozesse führen dazu, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verkleinern wird, andere führen hingegen zu einer Vergrößerung. In der Summe folgt eine leicht abnehmende Haushaltsgröße.

1.2.3 ERGEBNISSE DER ZUKÜNFTIGEN HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Haushaltsprognose 2019 vermittelt ein detailliertes Bild der zu erwartenden wahrscheinlichen Entwicklung der statistischen Privathaushalte. Zugleich verdeutlicht die Prognose, dass sich die gesamtstädtische Entwicklung in den Planungsräumen aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Perspektiven voneinander unterscheidet.

Die Zahl der statischen Privathaushalte in Jena wird sich voraussichtlich um 3,4 % von 61.052 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen. Diese Entwicklung verläuft dabei zum größten Teil relativ geradlinig. So wird die Zahl der Haushalte vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung beeinflusst (▸siehe Kapitel B 1.1).

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

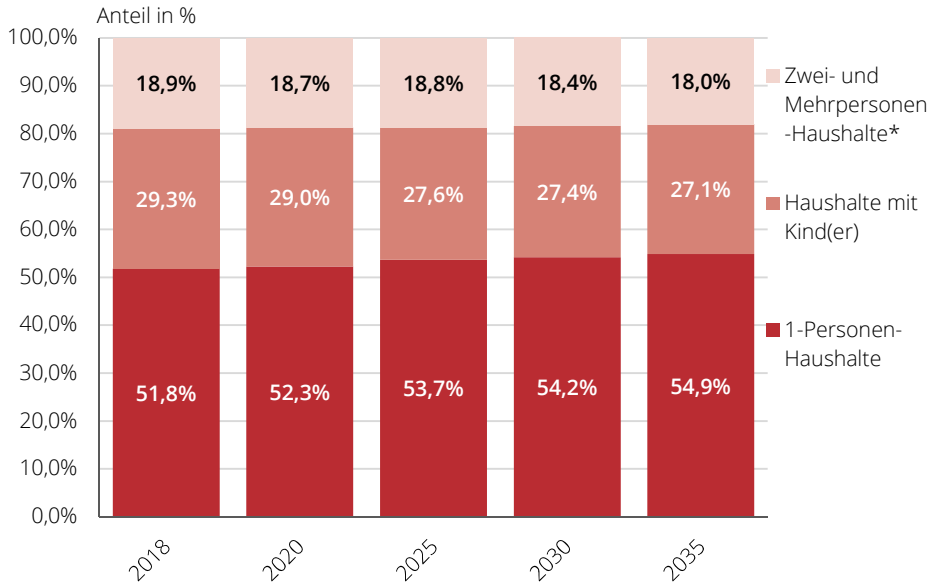
Haushaltsgröße	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
1 Person	31.612	32.145	33.323	33.896	34.668	3.056	+9,7%
2 Personen	17.916	17.801	17.104	17.122	17.107	-809	-4,5%
3 Personen	6.135	6.145	6.191	6.133	6.075	-60	-1,0%
4 und mehr Personen	5.380	5.370	5.458	5.368	5.283	-97	-1,8%
Jena gesamt	61.043	61.461	62.077	62.519	63.133	2.090	+3,4%

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößenentwicklung wird deutlich, dass sich der zentrale Trend der vergangenen Jahre – der Anstieg der 1-Personen-Haushalte – weiter fortsetzt. So erhöht sich die Anzahl dieser Haushaltsgruppe um rd. 3.056 Haushalte von 31.753 (2018) auf 34.668 Haushalte im Jahr 2035 (+ 9,2 %). Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten steigt damit von aktuell 52,0 % auf 54,9 % zum Ende des Prognosezeitraumes.

Die Anzahl der Haushalte mit mehreren Personen wird bis 2035 hingegen abnehmen. Absolut und relativ geht die Zahl der 2-Personen-Haushalte kontinuierlich zurück, und zwar von 17.872 auf 17.107 Haushalte im Jahr 2035. Der Anteil sinkt damit von 29,3 % auf 27,1 %. Größere Haushalte mit 3 und mehr Personen nehmen bis ungefähr 2025 zu und anschließend bis 2035 kontinuierlich ab. Das zwischenzeitliche Hoch geht auf die temporäre Zunahme der Familien mit mehreren Kindern und auf den Anstieg der Mehrpersonenhaushalte zurück.

ABB. 2 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER HAUSHALTSTYPEN IN JENA 2018 BIS 2035



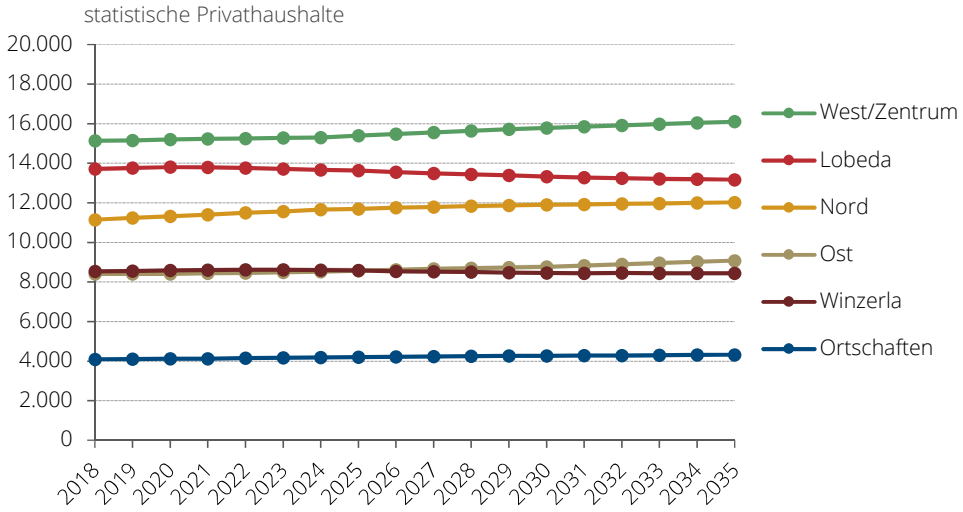
* Mehrpersonenhaushalte umfassen Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern und andere Mehrgenerationenhaushalte

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die **durchschnittliche Haushaltsgröße** von 1,78 auf 1,74 Personen je Haushalt bis zum Ende des Prognosezeitraumes verringern wird. Die Abnahme ist ein sehr langsamer Prozess, der kaum nennenswerten Schwankungen unterliegt und Ergebnis der beschriebenen Annahmen ist.

Hinsichtlich der Haushaltsgrößen und -typen weichen die beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen in den Planungsräumen teilweise voneinander ab.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

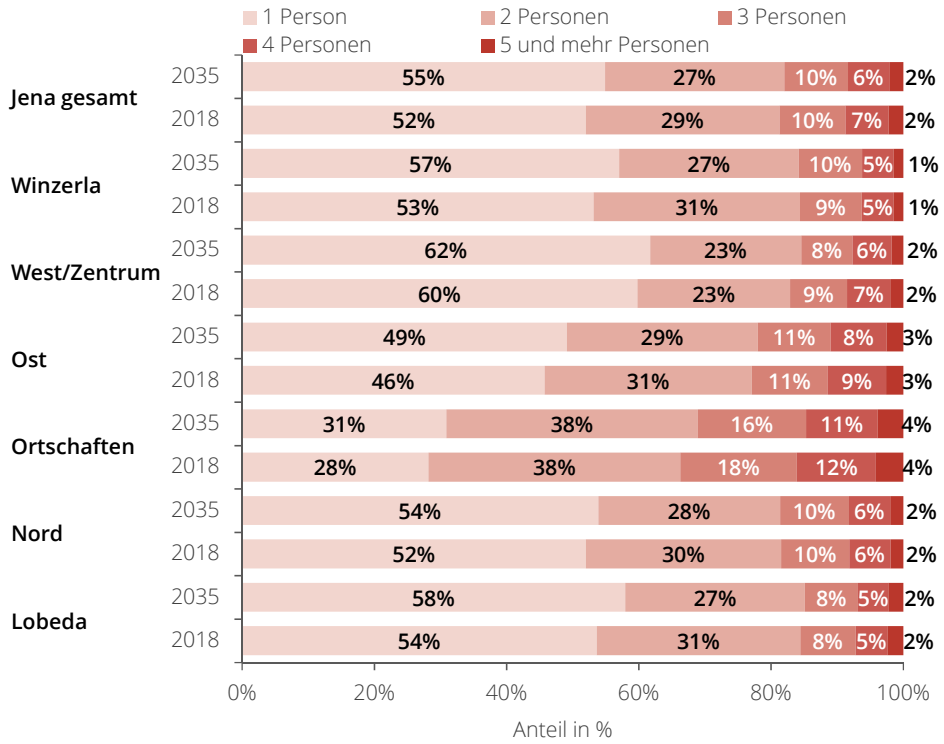
Aufgrund des gefragten Wohnstandortes – vor allem für jüngere Haushalte – wird der Planungsraum **West/Zentrum** voraussichtlich um 6,4 % auf rd. 16.100 Haushalte anwachsen. Der Anteil an 1-Personen-Haushalten ist dort mit 61,7 % am höchsten, entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit aktuell 1,68 und zukünftig 1,64 am geringsten. Zu berücksichtigen ist dort jedoch der hohe Anteil an Wohngemeinschaften

Ähnliche Haushaltsstrukturen lassen sich in **Lobeda** und **Winzerla** wiederfinden. Beide Planungsräume weisen mit 58,0 % und 57,1 % ebenfalls hohe Anteile an 1-Personen-Haushalten auf und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt 2035 mit voraussichtlich 1,67 ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt, was vor allem am hohen Senioren-Anteil liegt. Trotz des Haushaltsverkleinerungsprozesses kann der Bevölkerungsrückgang nicht ausgeglichen werden und die Anzahl der statistischen Privathaushalte sinkt in Lobeda um 3,9 % auf 13.171 Haushalte und in Winzerla um 1,2 % auf 8.438 Haushalte.

Die stärksten Anstiege können die Planungsräume **Nord** und **Ost** verzeichnen, in denen die Anzahl der Haushalte jeweils um 7,9 % auf 12.025 Haushalte in Nord und 9.078 in Ost ansteigen. Gleichzeitig ist Nord der einzige Planungsraum, in dem der Anteil größerer Haushalte (4 Personen und mehr) nicht abnehmen, sondern konstant bleiben wird. Dies ist vor allem auf den neubaubedingten Zuzug von Familien zurückzuführen

Die höchsten Anteile an größeren Haushalten sind jedoch in den **Ortschaften** (2035: 15 %) und **Ost** (2035: 11 %) zu finden. Entsprechend wird 2035 die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Ortschaften voraussichtlich 2,20 und in Ost 1,87 betragen. Bezogen auf die Anzahl der statistischen Privathaushalte ergibt dies in den Ortschaften einen Anstieg um 5,4 % auf 4.320 Haushalte und in Ost einen Anstieg um die bereits benannten 7,9 %.

ABB. 4 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2018 BIS 2035



Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

1.2.4 SCHÄTZUNG DER WOHNHAUSHALTE

Die Ermittlung der statistischen Privathaushalte mithilfe des Haushaltsgenerierungsverfahrens ist eine allgemein anerkannte Möglichkeit regelmäßig Informationen zur Haushaltsentwicklung zu erhalten. Diese werden auch jährlich in den Stadtteilübersichten veröffentlicht (▸siehe Kapitel C).

Für die Frage des Wohnungsmarktes sind diese Ergebnisse jedoch nicht ganz passend. Denn – wie bereits in Fußnote 2 erläutert – werden mit den statistischen Privathaushalten wirtschaftlich selbständige Personengemeinschaften definiert. Es ist jedoch möglich, dass mehrere statistische Privathaushalte gemeinsam eine Wohnung bewohnen, wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften üblich, welche dann als Wohnhaushalte bezeichnet werden. Deswegen gibt es in Jena mehr statistische Privathaushalte als Wohnungen. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage gibt es also weniger Haushalte mit einer Person, die Wohnungen mieten und mehr größere Haushalte und damit insgesamt weniger Haushalte, die eine Wohnung nachfragen.

ABB. 5 WOHNHAUSHALTE UND STATISTISCHE PRIVATHAUSHALTE 2011 IM VERGLEICH

	Wohnhaushalte		statistische Privathaushalte	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
1 Person	24.962	43,4%	31.238	52,2%
2 Personen	19.006	33,0%	17.552	29,3%
3 Personen	8.165	14,2%	6.610	11,0%
4 Personen	3.920	6,8%	3.451	5,8%
5 und mehr Personen	1.527	2,7%	1.002	1,7%
Jena gesamt	**57.580**	**100%**	**59.853**	**100%**

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Das dem tatsächlich so ist, verdeutlichen die Ergebnisse des Zensus 2011, die im Mai 2014 veröffentlicht wurden: Mit dem Zensus hat das Statistische Bundesamt auf Basis des Einwohnermelderegisters, eines Registerabgleichs sowie eigener Erhebungen in einem sehr aufwändigen Rechenverfahren und im Abgleich mit der Wohnungs- und Gebäudezählung die Zahl der Wohnhaushalte für das Jahr 2011 ermittelt.[3]

Im Ergebnis liegt die Zahl der Wohnhaushalte mit 57.580 um 3,8 % niedriger als die der statistischen Privathaushalte (▸siehe Abbildung 5).[4] Auch liegt der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 43,4 % deutlich unter demjenigen der statistischen Privathaushalte mit 52,2 %. Zudem korrespondiert die Gesamtzahl der Wohnhaushalte wesentlich besser zu der Zahl der Wohnungen von 58.666 (laut GWZ 2011).

Die mit dem Zensus ermittelten Wohnhaushalte ergeben damit eine zutreffende Struktur, allerdings nur für das Jahr 2011, da es sich um eine einmalige Erhebung und Berechnung handelt.

Da das Rechenverfahren des Zensus 2011 nicht ohne Weiteres wiederholt werden kann, muss ein überschlägiges Schätzverfahren angewendet werden. Dieses ist in zwei Arbeitsschritte untergliedert:

- Zuerst werden die Differenzen zwischen der Anzahl an Personen in statistischen Privathaushalten für 2012 und den Zensusergebnissen für 2011 für jede Haushaltsgröße ermittelt. Dieses Verhältnis ergibt spezifische Quoten, womit sowohl die Anzahl an Haushalten als auch die Aufteilung nach Haushaltsgrößen korrigiert wird.
- Im zweiten Schritt werden in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße die sich jährlich veränderte Anzahl an statistischen Privathaushalten mit Hilfe eines Korrekturfaktors umgerechnet.

Die so gewonnen Zahlen sind damit zwar mit einer gewissen Fehlerbreite behaftet, aber in Bezug auf den Wohnungsmarkt noch immer aussagekräftiger als die Zahl der statistischen Privathaushalte.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um 3,1 % oder 1.751 Haushalte zu. Die Zahl der 1-Personen-Haushalte steigt in dem Zeitraum deutlich um 2.595 an, während die 2-Personen-Haushalte kontinuierlich abnehmen. Die Zahl der 3- und mehr-Personen-Haushalte nimmt bis 2025 leicht zu und danach wieder geringfügig ab.

3 Zur Methodik siehe ausführlich: ZENSUS 2011: Ablauf der Haushaltegenerierung, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 4/2013, S. 13ff.

4 Dieser Vergleich ist nicht ganz korrekt, da der Stichtag beim Zensus der 09.05. und bei der Haushaltsgenerierung der 31.12. ist.

Da die Ergebnisse des Zensus 2011 zu den Haushaltszahlen nur für die Gesamtstadt und nicht kleinräumig differenziert nach Planungsräumen vorliegen, kann das Schätzverfahren nicht auf die Planungsräume angewendet werden.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE IN JENA 2018 BIS 2035

	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	Anteil in %
1 Person	24.363	24.712	25.761	26.270	26.958	2.595	10,6%
2 Personen	18.106	18.034	17.333	17.350	17.335	-770	-4,3%
3 Personen	7.224	7.289	7.340	7.277	7.214	-10	-0,1%
4 Personen	4.289	4.317	4.372	4.304	4.236	-53	-1,2%
5 und mehr Personen	1.816	1.817	1.857	1.829	1.806	-10	-0,5%
Jena gesamt	**55.798**	**56.169**	**56.662**	**57.031**	**57.549**	**1.751**	**3,1%**

Berechnung/Darstellung: Timourou

1.3 EVALUIERUNG DER PROGNOSEN

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 der Stadt Jena ist eine empirische Handlungsgrundlage, die Einschätzungen darüber enthält, wie sich zukünftig Bevölkerungszahl, Altersstruktur und Haushaltsgrößen entwickeln könnten. Wie in Kapitel B 1.1 bereits dargestellt, sind Prognosen keine Prophezeiungen, die sich erfüllen werden, sondern Annahmen über eine wahrscheinliche Entwicklung und zugleich Anleitung für aktives Agieren.

Der Zweck einer Prognose erfüllt sich insbesondere durch den laufenden Abgleich der prognostizierten Werte mit der tatsächlichen Entwicklung. Damit kommt der Prognose eine Steuerungsfunktion zu, mit der zum einen beobachtet werden kann, ob die mit der Prognose getroffenen Annahmen tatsächlich so eintreffen. Zum anderen kann geprüft werden, wie sich geplante bzw. gezielte Maßnahmen wie zum Beispiel zusätzliche Bautätigkeit auswirken können. Letzteres trifft auch auf nicht vorhersehbare Entwicklungen wie zum Beispiel Fluchtmigration oder eine Pandemie zu.

In der Evaluierung der Prognosen erfolgen insbesondere eine Überprüfung der Annahmen der Hauptvariante (Real Case) der Bevölkerungsprognose 2019 und eine Interpretation der Abweichungen. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gab es 2021 vertiefende Analysen, um den Einfluss der Pandemie auf die einzelnen Komponenten der Einwohnerentwicklung von den typischen Entwicklungstrends zu differenzieren. Die zentralen Erkenntnisse sind in stark verkürzter Form in die Interpretation miteingeflossen. Aktuell weicht die Realität durch den Zuzug ukrainischer Geflüchteter von den ursprünglichen Annahmen ab. Des Weiteren hat 2026 das TLS eine neue Bevölkerungsprognose 2025 bis 2045 veröffentlicht (4. rBv.), die Ergebnisse werden in der Evaluierung berücksichtigt.[1]

JENA ENTWICKELT SICH ETWAS ANDERS ALS ERWARTET

Von 2019 bis 2025 hat die **Einwohnerzahl** von Jena leicht abgenommen, sie liegt aber noch über der Worst-Case-Prognose. Prognostiziert wurde im Real Case ein leichtes Wachstum. Die Analysen zeigen vielfältige Ursachen, wobei die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** und **Migration** eine besondere Rolle spielen. So nahm die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland ab, auch sind zahlreiche **Studierende aus dem Ausland** und aus Thüringen angesichts von Online-Veranstaltungen nicht nach Jena gezogen. Die Zahl der **Fortzüge Schutzsuchender** hat – durch Corona etwas gedämpft – stärker zugenommen als im Real Case angenommen, sodass der Wanderungssaldo negativ ausfiel. Gleichzeitig hat trotz Corona die **Suburbanisierung** anfänglich zugenommen, ist aber mit der Immobilienkrise seit 2023 deutlich zurückgegangen.

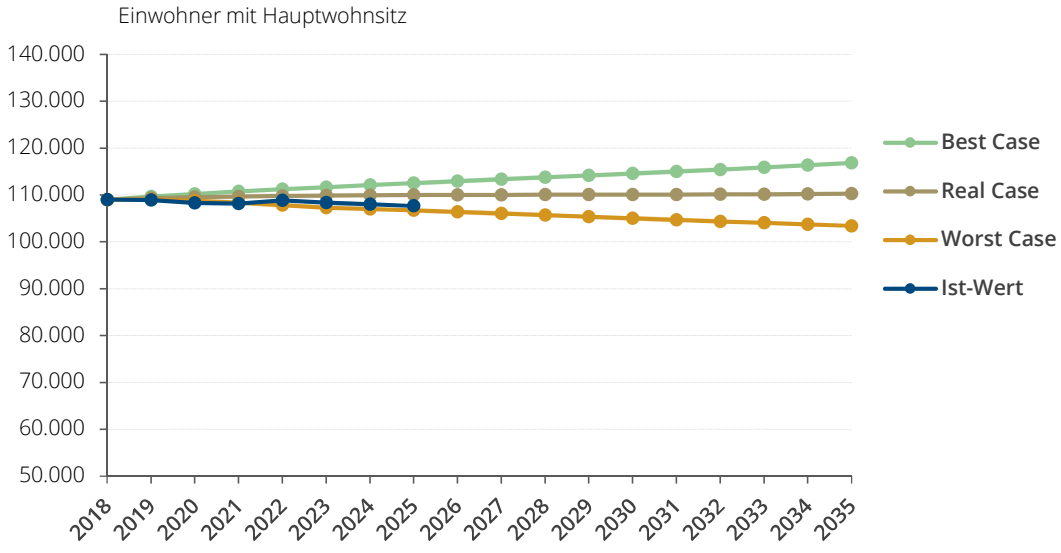
Durch die **Zuwanderung der Geflüchteten** aus der Ukraine 2022 näherte sich die Einwohnerentwicklung wieder mehr dem Trend der Real-Case-Variante. Aktuell ist der Trend jedoch wieder rückläufig, was auch am natürlichen Saldo liegt, während die **Sterbefälle** in Jena zunächst auf dem prognostizierten Niveau lagen. 2021 und 2022 führte Corona jedoch zu einer leichten Übersterblichkeit, also mehr Sterbefällen. Dieser Effekt ist vorbei, entsprechend gingen die Sterbefälle in den Folgejahren wieder etwas zurück und glichen sich somit mehr oder weniger den prognostizierten Werten an.

Gleichzeitig ging die Zahl der **Geburten** seit 2019 deutlich stärker zurück als vorausberechnet. Seit 2022 kam es zu einem drastischen Rückgang der Geburtenrate und entsprechend weniger Geburten. Die Ursachen lassen sich derzeit nur vermuten, ebenso die Antwort auf die Frage, ob es sich um einen längerfristigen Trend handelt. Insgesamt ist damit der **natürliche Saldo** deutlich ungünstiger ausgefallen, weswegen der Real Case bisher nicht erreicht wurde.

ERGEBNIS

[1] Vgl. Knabe, Susanne /Yvonne May: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Kreisen bis 2045; in Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft April 2026

ABB. 1 VERGLEICH DER EINWOHNERENTWICKLUNG



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Bei dem Vergleich der tatsächlichen mit der prognostizierten Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Werte der Prognosen Trendlinien abbilden und keine jahrgangsscharfen Zahlen sind. Leichte Abweichungen in einzelnen Jahren sind also normal und stellen die typische Schwankungsbreite dar. Entscheidender ist, ob sie den grundsätzlichen Trends und Entwicklungen entsprechen. Deswegen ist neben der Überprüfung des Endergebnisses – also die Gesamtbevölkerungszahl – auch die Überprüfung der zugrunde liegenden Annahmen wichtig, um so Abweichungen oder mögliche neue Entwicklungen rechtzeitig zu identifizieren. Mit den Ergebnissen der Jahre 2019 bis 2025 liegen zwar die Ergebnisse von sieben Jahren vor, sodass längerfristige Trends abgebildet werden könnten, der Zeitraum ist jedoch von der unvorhergesehenen Corona-Pandemie sowie des Zuzugs aus der Ukraine stark beeinflusst. Hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage lässt sich daher zum jetzigen Zeitpunkt nur bedingt abschätzen, was einmalige Sonderentwicklung und was langfristiger Trend ist. Dies ist bei der Interpretation der folgenden Zahlen zu berücksichtigen.

Im Zeitverlauf von 2011 bis 2018 gewann Jena stetig an Einwohnern. Die kommunale Bevölkerungsprognose der Stadt Jena ging in der Real-Case-Variante für die Jahre 2019 bis 2025 von einem weiteren, leicht abgeschwächten Bevölkerungswachstum auf 109.998 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Jahr 2025 aus. In der Worst-Case-Variante, der die Annahme einer wirtschaftlich ungünstigeren Entwicklung und eines stärkeren Fortzugs von Geflüchteten zugrunde liegt, wurde von einem Rückgang auf 106.725 Einwohner im Jahr 2025 ausgegangen.

Tatsächlich verlief die Einwohnerentwicklung bis 2021 noch etwas ungünstiger (▶siehe Abbildung 1) und setzte bereits 2019, also noch vor der Corona-Pandemie, ein. In dem ersten Prognosejahr 2019 lag die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz bereits rd. - 350 Personen deutlich unter der prognostizierten Zahl der Real-Case-Variante und war sogar um rd. 110 Personen niedriger als die Worst-Case-Variante. Mit Beginn der Corona-Pandemie 2020 stieg die Abweichung auf rd. - 1.210 Personen gegenüber der Real-Case- bzw. rd. - 490 Personen gegenüber der Worst-Case-Variante. 2021 hat sich die Abweichung gegenüber der Real-Case-Variante noch weiter auf - 1.540 Personen verstärkt, gegenüber der Worst-Case Variante jedoch auf - 210 Personen verringert.

Erst 2022 hat – bedingt durch den Zuzug Geflüchteter – der Ist-Wert die Worst-Case-Variante um rd. 1.010 Personen überschritten und sich der Real-Case-Variante wieder etwas mehr angenähert (- 940 Personen).

2023 bis 2025 entsprach der relative Rückgang zum Vorjahr mit - 0,3% bis - 0,4 % in etwa der

Worst-Case-Variante, die tatsächliche Einwohnerzahl lag jedoch 930 bis 1.110 Personen darüber. Gleichzeitig fiel die Einwohnerzahl um ca. 2.340 Personen (2025) niedriger aus als im Real-Case-Szenario. Insgesamt liegt die tatsächliche Entwicklung 2025 gegenüber dem Basisjahr (2018) mit - 1,2 % zwischen dem Real Case (+ 0,9 %) und dem Worst Case (- 2,1 %).

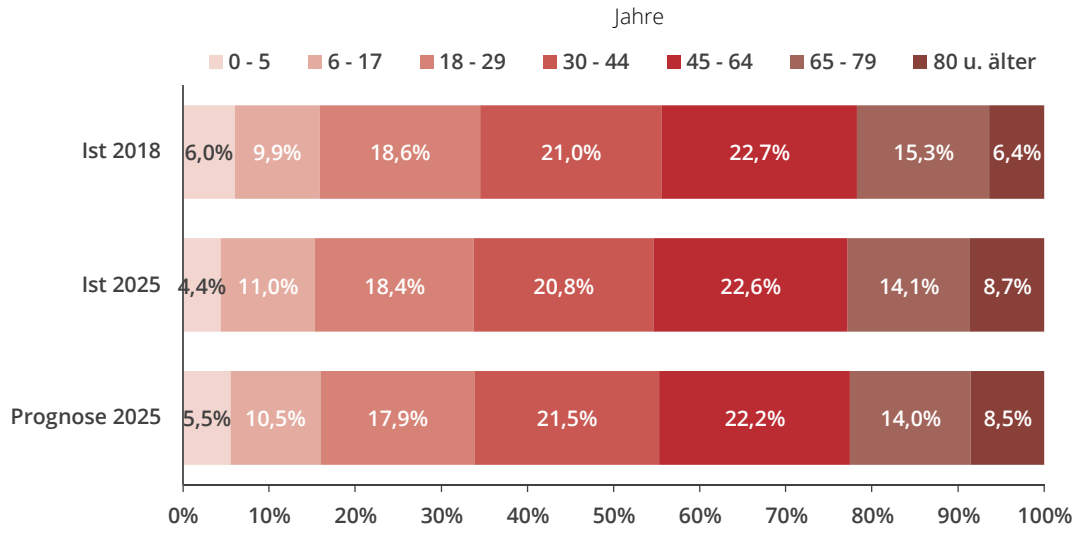
In der Regel verändert sich die Verteilung nach **Altersgruppen** in einer Stadt erst über einen längeren Zeitraum. Entsprechend gab es nur geringe Unterschiede zwischen den Ist-Werten von 2018 und 2025. Zugleich entsprechen die Ist-Werte 2025 in etwa den Prognose-Werten (▸ siehe Abbildung 2).

Eine Ursache für die ungünstigere Einwohnerentwicklung bis 2021 waren die **Wanderungssalden**, die deutlich niedriger ausfielen als erwartet (▸siehe Abbildung 3). Besonders ungünstig fiel der Wanderungssaldo im Pandemiejahr 2020 aus, statt eines vorausgeschätzten Gewinns von 230 Personen erfolgte tatsächlich ein Defizit von 557 Personen. 2021 fiel dank der Wanderungsgewinne die Abweichung gegenüber dem Prognose-Wert mit - 82 Personen etwas kleiner aus. 2022 sind wiederum die Wanderungsgewinne durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine um 974 Personen höher als erwartet ausgefallen.

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Jena werden die Wanderungsbewegungen nach verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten unterschieden, da für sie unterschiedliche Wanderungsdynamiken und -gründe angenommen werden können. Bei der vertiefenden Analyse wird deutlich, dass gegenüber dem Ausland 2019 der Saldo in etwa wie prognostiziert, 2020 aber deutlich stärker zurückgegangen ist. In dem Pandemiejahr 2020 gab es aufgrund der eingeschränkten Mobilität einen drastischen Rückgang der Zuzüge um 40 %, die Fortzüge sanken um 32 %. Das Nachlassen des Zuzugs ist dabei nicht auf einen Rückgang Schutzsuchender zurückzuführen. Ihre Zahl nahm 2019 und 2020 weiter leicht zu. Der Rückgang bei den ausländischen Studierenden fiel absolut betrachtet deutlich geringer aus als der Rückgang der entsprechenden Altersgruppe bei den Zuzügen aus dem Ausland. Hier ist zu vermuten, dass ein Teil der Studierenden weiterhin studierte – aber online und somit nicht nach Jena zugezogen war.

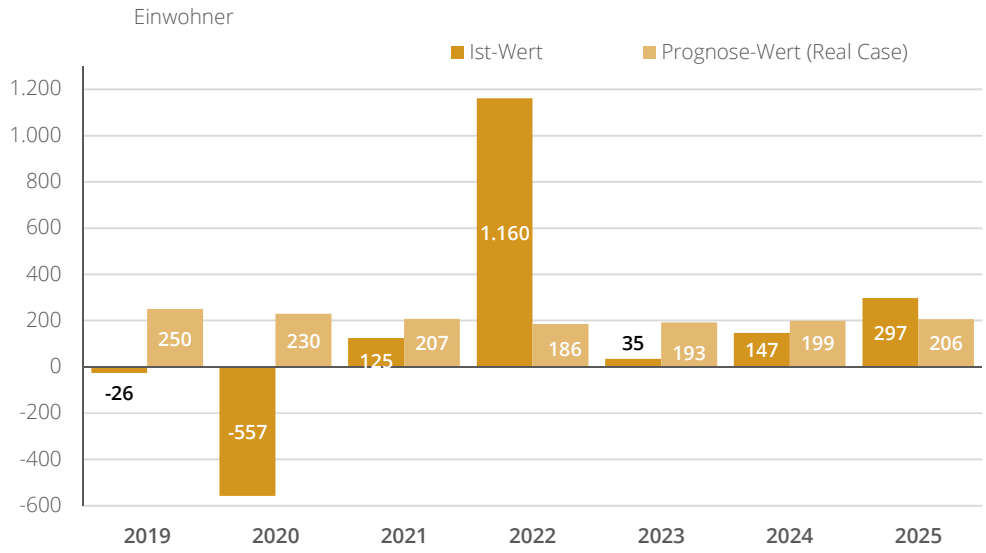
Im Real Case wurde dabei von einer weiteren Zunahme ausländischer Studierender analog der Vorjahre ausgegangen. 2021 konnte der Trend vor allem durch verstärkte Zuzüge und dadurch Wanderungsgewinne von + 973 Personen aus dem Ausland wieder aufgefangen werden. 2022 erreichten die Wanderungsgewinne aus dem Ausland mit + 2.337 den neuen Höchststand. Auch 2023, 2024 und 2025 lagen sie mit + 743, + 752 bzw. + 861 trotz des Rückgangs noch deutlich über den prognostizierten Werten.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 3 WANDERUNGSSALDO



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Eine vergleichbare Entwicklung der Wanderungen, auch wenn etwas abgeschwächt, trifft auf die Wanderungsverflechtungen mit den ostdeutschen Bundesländern insgesamt zu. Im Vergleich zu den westdeutschen Bundesländern sind Abweichungen gegenüber den Annahmen relativ gering. Deutlich ungünstiger fiel hingegen der Saldo mit dem Umland aus. Die Zuzüge haben sich verringert, die Wanderungsverluste haben 2020 mit – 500 Personen sogar den zweithöchsten Wert der letzten neun Jahre erreicht.

Seit 2023 haben die Verluste aufgrund der Immobilienkrise und dem damit verbundenen geringeren Einfamilienausbau im Umland abgenommen. Trotzdem hat insgesamt Jena in den sechs Jahren zwischen 2018 und 2025 per saldo fast 2.000 Einwohner an das Umland verloren, die Prognose ging von ca. - 1.400 aus.

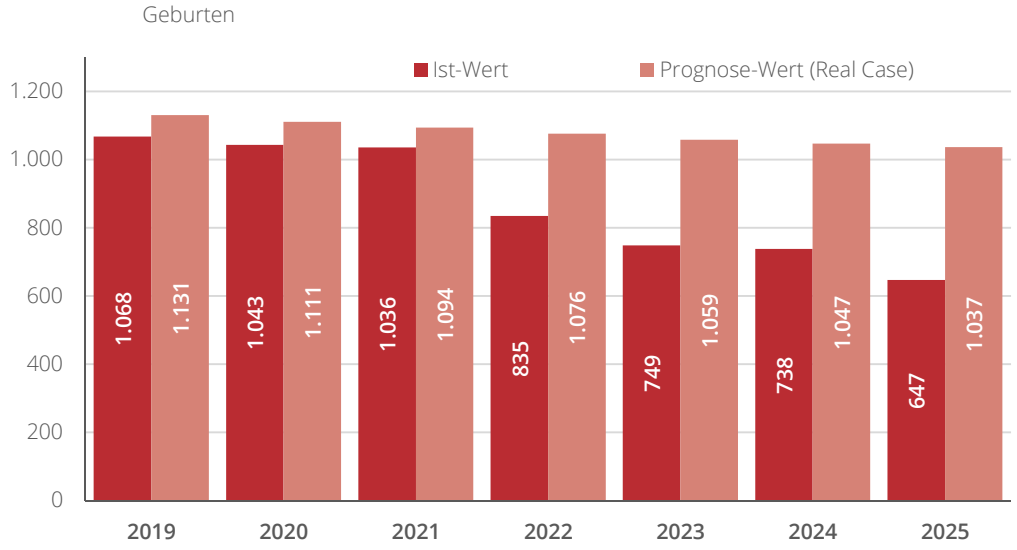
Auch der natürliche Saldo hat sich ungünstiger entwickelt als angenommen. Dieser war bereits 2019 negativ, prognostiziert war dies erst für 2020 und auch nicht in der Größenordnung. So lag die Zahl der **Geburten** in allen sieben Prognosejahren deutlich niedriger als erwartet, insbesondere ab 2022 (▶siehe Abbildung 3). Ursache ist die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunkene Geburtenrate, also die Zahl der Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren. Im Basisjahr 2018 war die Geburtenrate mit 50,7 Geburten noch relativ hoch. 2020 ging sie mit 48,0 bereits stärker zurück als prognostiziert (50,2), um dann extrem stark auf 37,6 (2022) bzw. 33,4 (2024) Geburten zurückzugehen. 2025 haben die Geburten sowohl absolut als auch relativ den historischen Tiefstand der letzten 30 Jahre erreicht, die Geburtenrate hat den Schwellenwert von 30 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren unterschritten.

Die Zahl der Geburten hängt natürlich auch von der **Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter** ab. In der Prognose wurde zwar der Rückgang in der Gruppe der 25- bis 30-Jährigen – die geburtenschwachen Jahrgänge aus Mitte der 1990er-Jahre – berücksichtigt. Allerdings hat die Zahl der 25- bis 30-jährigen Frauen um ca. 200 stärker abgenommen als prognostiziert. Der Rückgang betrifft ausschließlich deutsche Frauen. Bei den ausländischen Frauen war corona-bedingt hingegen der Zuzug geringer ausgeprägt als prognostiziert. Die Zahl der Geburten von Schutzsuchenden und auch die anderer Ausländerinnen ist aber in etwa konstant geblieben. Aktuell führt die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zwar zu einem Anstieg der gebärfähigen Frauen, die jedoch häufig ohne Männer kommen.

In der Real-Case-Variante wurde angenommen, dass die zusammengefasste Geburtenziffer je Frau bei den Personen ohne Fluchthintergrund bis 2035 konstant bleibt und das Durchschnittsalter der Frauen bei der Geburt bis 2035 um einen Monat pro Jahr leicht ansteigt. Letzteres dürfte sich in dem kurzen Betrachtungszeitraum noch nicht nennenswert ausgewirkt haben.

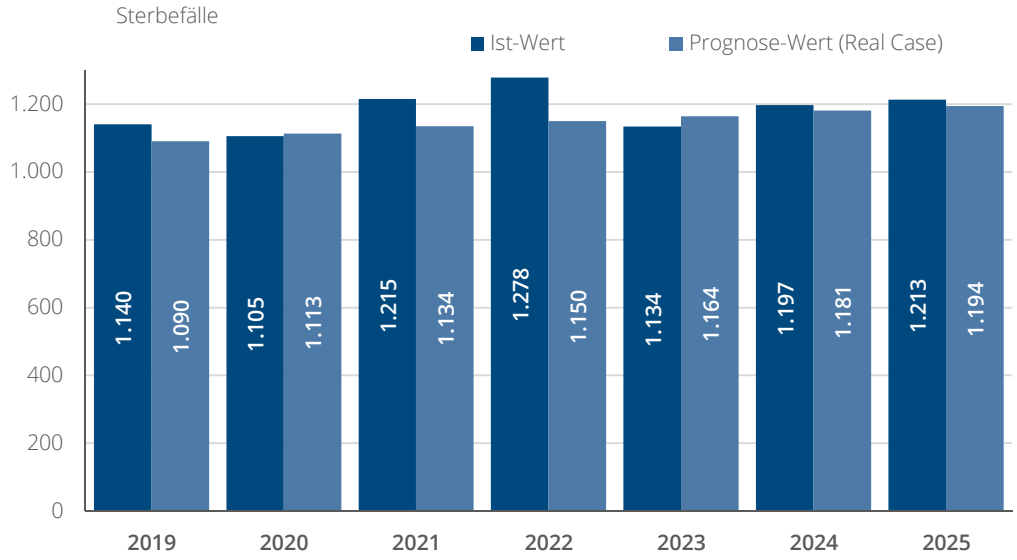
Grundsätzlich sind Geburtenraten stets größeren zufälligen Schwankungen unterworfen, sowohl innerhalb eines Jahres als auch zwischen den Jahren. Seit 2019 kann jedoch von einer Trendumkehr gesprochen werden, insbesondere bei dem massiven Rückgang seit 2022. Auch sind die Ursachen und die Dauer des Rückgangs ebenso unklar wie auch die Höhe des zukünftigen Niveaus der Geburtenrate. Wie in Kapitel A 1.1 ausgeführt, kann man aus der tieferen Datenanalyse erste vorsichtige Thesen ableiten. Das Phänomen lässt sich auch in allen anderen deutschen Städten bzw. sogar europaweit beobachten, wobei die Dimensionen unterschiedlich ausgeprägt sind. Die Ausprägung scheint in Großstädten etwas stärker zu sein als im ländlichen Raum, insbesondere auch in den Universitätsstädten. Als mögliche Ursachen lassen sich eine verschobene Familienplanung aufgrund von Pandemie (Post-Corona-Syndrom), darauffolgender Wirtschaftskrise, Krieg und unsicheren Zukunftsperspektiven vermuten. Insgesamt scheint eine große Zukunftsverunsicherung zu bestehen, die durch die sozialen Medien noch verstärkt wird. Augenblicklich ist zu erwarten, dass 2026 noch ähnlich ausfallen könnte wie 2025. Ob danach ein weiterer Rückgang oder eher ein Nachholeffekt zu erwarten ist, bleibt abzuwarten. Die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage waren bislang eher gering, da weniger Geburten zuerst einmal nicht weniger Haushalte, sondern kleinere bedeuten. Es zeigen sich aber bereits die Auswirkungen auf die Infrastruktur zum Beispiel in der Reduzierung der Kitakapazitäten.

ABB. 4 GEBURTENFÄLLE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 5 STERBEFÄLLE



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Grundsätzlich zeichnet sich für Jena ein langfristiger Trend leicht steigender **Sterbefälle** ab (▶siehe Abbildung 5). Die Sterbefälle lagen im Jahr 2019 mit + 50 leicht über dem prognostizierten Wert, was aber im Bereich üblicher Schwankungen liegt. Im Pandemiejahr 2020 hingegen lagen die Sterbefälle fast exakt auf dem Niveau des Real Case. Somit ließ sich für Jena anfänglich keine corona-bedingte Übersterblichkeit feststellen. Das bedeutet, dass die Corona-Pandemie 2020 zunächst nicht zu einer überdurchschnittlichen Sterberate geführt hat oder sie durch die geringere Inzidenz anderer Todesursachen ausgeglichen wurde. Dies änderte sich mit dem Aufkommen der Delta-Variante, sodass die Zahl der Sterbefälle 2021 deutlich angestiegen ist und 81 Sterbefälle über dem prognostizierten Wert lag. 2022 nahmen die Sterbefälle noch weiter zu und lagen mit + 128 deutlich über den Prognosewerten. 2023 ist kein Corona-Effekt mehr zu verzeichnen, die Sterbefälle liegen sogar um 30 unter den prognostizierten Werten (Echoeffekt). 2024 und 2025 war die Differenz zwischen Ist und Prognose nur sehr gering.

In der Real-Case-Variante wurde angenommen, dass die **Lebenserwartung** bis 2035 bei den Männern um 2,7 Jahre und bei den Frauen um 1,7 Jahre zunimmt, und die Sterberate je Altersjahrgang wurde entsprechend angepasst. Die Zahl der Sterbefälle ist dann abhängig von der Entwicklung der Altersgruppen. Die Zunahme der Senioren, insbesondere der Hochaltrigen, in Jena führt zu einer Zunahme der Sterbefälle. Die Zahl der Senioren, sowohl die der jüngeren Senioren als auch die der Hochaltrigen ist fast so hoch wie prognostiziert. (▶siehe Kapitel C 1.1, Abbildung 2) Allerdings ist der Anstieg der Sterbefälle derzeit etwas höher als der Anstieg der Hochaltrigen. Auch ist der Zeitraum 2019 bis 2025 zu kurz, um eine abschließende Wertung hinsichtlich der Richtigkeit der Annahmen vornehmen zu können. Da die tatsächlichen Werte in etwa im Trend liegen, dürfte die Prognose die zukünftige Entwicklung gut abbilden.

ABB. 6 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist-Wert			Prognose-Wert	
	2018 absolut	2025 absolut	Veränderung in %	2025 absolut	Veränderung in %
West/Zentrum	24.805	24.416	-1,6%	25.004	0,8%
Nord	20.309	20.680	1,8%	21.387	5,3%
Ost	16.024	16.185	1,0%	16.360	2,1%
Lobeda	24.353	23.472	-3,6%	23.695	-2,7%
Winzerla	14.416	13.961	-3,2%	14.325	-0,6%
Ortschaften	9.093	8.944	-1,6%	9.227	1,5%
Gesamt Jena	**109.000**	**107.658**	**-1,2%**	**109.998**	**0,9%**

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

In der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 wird davon ausgegangen, dass sich die einzelnen **Planungsräume** unterschiedlich entwickeln. Gründe dafür sind der Zuzug von außerhalb, der vor allem die Kernstadt bevorzugt, die innerstädtischen Umzüge sowie der unterschiedliche natürliche Saldo in den einzelnen Planungsräumen. Eine differenzierte Analyse der einzelnen Komponenten auf Ebene der Planungsräume verdeutlicht, dass sich die dargestellten gesamtstädtischen Entwicklungen auf die einzelnen Planungsräume unterschiedlich stark auswirken, wobei auch hier die corona-bedingten Entwicklungen und der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine das übrige demographische Geschehen überlagern.

Waren noch bis 2022 Nord, Ost und die Ortschaften weniger davon betroffen, zeigte 2023 nur Nord eine positive Entwicklung, auch wenn der Einwohnerzuwachs gegenüber der Prognose um 270 Personen geringer ausfiel. Aktuell ist wieder ein Rückgang zu beobachten, wobei die Differenz gegenüber dem Real Case bei 700 Personen liegt (▸siehe Abbildung 6). Planungsraum Ost und die Ortschaften sind noch bis 2022 in etwa den prognostizierten Trends gefolgt. In den Ortschaften lag der Zuwachs sogar noch leicht über dem Prognosewert, was in diesem Fall auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen war. 2023 bis 2025 gingen auch hier die Einwohnerzahlen zurück, insgesamt liegen sie ca. 280 Personen unter dem Real Case. Ost hat durch die Einwohnerzunahme 2024 die Differenz zum Prognosewert wieder auf – 70 verkleinert, 2025 stieg die Differenz auf – 175 an.

Am stärksten schlug sich der tatsächliche Einwohnerrückgang und somit auch die Abweichung gegenüber der Prognose zunächst in Lobeda nieder. 2021 lag die Einwohnerzahl um - 800 Personen niedriger als prognostiziert. Dies war im Wesentlichen auf die ausgebliebenen Zuzüge insbesondere bei den Studierenden zurückzuführen, für die Lobeda einen wichtigen Ankunfts- bzw. Wohnort darstellt. Allerdings hat Lobeda 2022 am stärksten von dem Zuzug der Geflüchteten aus der Ukraine profitiert, wodurch die Abweichung zu dem Prognosewert reduziert werden konnte. So ging bis 2025 die Zahl der Einwohner in Lobeda auf das Niveau von 2021 zurück, was einer Abweichung gegenüber der Prognose von nur - 220 Einwohnern entspricht.

Auch Winzerla hat anstatt des vorausgeschätzten ausgeglichenen Saldos bis 2025 einen Rückgang zu verzeichnen. Obwohl der tatsächliche Einwohnerrückgang prozentual geringer ausgefallen ist als in Lobeda, ist die Abweichung gegenüber der Prognose mit - 360 Einwohner stärker.

Bemerkenswert ist, dass sich in West/Zentrum die Gruppe der 18- bis 27-Jährigen in etwa wie prognostiziert entwickelt hat, da auch dieser Planungsraum ein typischer Ankunftsort Studierender ist. Dies ist ein Indiz für die Richtigkeit einer Annahme in der Worst-Case-Variante, dass bei einem sich entspannenden Wohnungsmarkt die Zuzüge nach West/Zentrum wegen des attraktiveren Wohnungsangebotes weniger zurückgehen als in Lobeda.

ABB. 7 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Ist-Wert 2018 absolut	2025 absolut	Veränderung in %	Prognose-Wert 2025 absolut	Veränderung in %
West/Zentrum	15.138	15.270	0,9%	15.393	1,7%
Nord	11.149	11.739	5,3%	11.700	4,9%
Ost	8.415	8.615	2,4%	8.570	1,8%
Lobeda	13.710	13.250	-3,4%	13.627	-0,6%
Winzerla	8.542	8.491	-0,6%	8.581	0,5%
Ortschaften	4.098	4.218	2,9%	4.206	2,6%
Gesamt Jena	**61.052**	**61.583**	**0,9%**	**62.077**	**1,7%**

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Trotzdem lag – durch die Entwicklung in den anderen Altersgruppen – die Einwohnerzahl in West/Zentrum 2021 - 240 Personen und 2022 - 120 Personen unter dem prognostizierten Wert. In den Folgejahren stieg der Unterschied gegenüber der Prognose auf – 590 Personen (2025) an.

Der Einwohnerrückgang zwischen 2018 und 2025 überträgt sich insgesamt noch nicht 1:1 auf die Entwicklung der Zahl der **Haushalte** (▸ siehe Abbildung 8). Die statistischen Privathaushalte haben noch bis 2022 sogar leicht zugenommen, allerdings mit insgesamt 500 Haushalten etwas geringer als vorausgeschätzt. durch einen bedeutenden Anstieg der 1-Personen-Haushalte um 2.340 anstatt der prognostizierten + 1.030 (▸siehe Abbildung 8). Hierin ist allerdings zum Teil auch der statistische Effekt durch die Zunahme nicht abgemeldeter Einwohner mit Nebenwohnsitz enthalten. Bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen ist die Prognose von einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Tatsächlich stieg die Zahl 2020 noch deutlich an, blieb aber 2021 mehr oder weniger stabil und ging bis 2025 wieder auf das Niveau vom Basisjahr zurück, sodass der Saldo ausgeglichen ist. Dadurch ergibt sich absolut eine Abweichung gegenüber der Prognose.

Die Zahl der 4-Personen-Haushalte traf 2023 und 2024 sogar genau den prognostizierten Wert, auch 2025 weicht sie nur leicht ab. Im Vergleich dazu hat sich die Zahl der Haushalte mit zwei und vor allem die mit drei Personen deutlich negativer entwickelt als angenommen.

ABB. 8 ENTWICKLUNG DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE NACH GRÖßE

	Ist-Wert 2018 absolut	2025 absolut	Veränderung in %	Prognose-Wert 2025 absolut	Veränderung in %
1 Person	31.753	34.094	7,4%	33.323	4,9%
2 Personen	17.872	16.494	-7,7%	17.104	-4,3%
3 Personen	6.085	5.617	-7,7%	6.191	1,7%
4 Personen	3.994	4.040	1,2%	4.074	2,0%
5 u.m. Personen	1.348	1.338	-0,7%	1.384	2,7%
Gesamt Jena	61.052	61.583	0,9%	62.077	1,7%

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Unter den Planungsräumen spiegelt sich der Einwohnerrückgang nur in Lobeda bei den Haushalten direkt wider. In Winzerla fällt der Rückgang bei den Haushalten deutlich geringer aus, prognostiziert wurde ein leichter Anstieg. Bei Ost verläuft die Entwicklung der Haushalte sogar positiver als die Einwohnerentwicklung, sodass die Zahl leicht über den prognostizierten Werten liegt. Auch in den Ortschaften war der Anstieg bis 2025 etwas stärker als erwartet. In West/Zentrum entsprach die Zahl der Haushalte noch 2024 mehr oder weniger dem Real Case, aktuell läuft die tatsächliche Entwicklung etwas ungünstiger als prognostiziert.

2025 hatte das **TLS** eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis 2045 gerechnet – in Anlehnung an die Variante 2 der 16. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes sowie auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2022.[2] Die Annahmen und Berechnungen erfolgten auf Ebenen der Landkreise und kreisfreien Städte und wurden zu Ergebnissen für Thüringen aggregiert (Bottom-Up-Ansatz). Dabei wurden gegenüber den vorherigen Vorausberechnungen aufgrund abweichender Entwicklung in den letzten Jahren einige Annahmen angepasst.

Hinsichtlich der altersspezifischen Geburtenraten der 15- bis 49-jährigen Frauen wird angenommen, dass diese bis 2035 auf den Durchschnitt der Jahre 2022 bis 2024 konstant bleibt und danach bis zum Jahr 2045 auf den Durchschnitt der Jahre 2021 bis 2024 ansteigt. Dabei wird ein höherer Anteil ausländischer Frauen mit einer höheren Geburtenrate berücksichtigt. Dies bedeutet für Jena, dass die Geburten kontinuierlich von 660 auf 910 steigen.

Des Weiteren wird eine Zunahme der kreisspezifischen Lebenserwartung um 2,6 Jahre bei Männern und um 1,2 Jahre bei Frauen bis 2045 angenommen. Dies bedeutet, dass in Jena in etwa gleichbleibende 1.270 Sterbefälle pro Jahr (+/- 50) erwartet werden. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass sich der Sterbeüberschuss im Zeitverlauf auf - 310 in etwa halbiert.

Die Annahmen Wanderungen werden nach Regionen differenziert, und zwar

- wird innerhalb Thüringens von einem fortgesetzten Trend,
- bei den Wanderungen gegenüber den anderen Bundesländern von sinkenden Wanderungsverlusten und
- gegenüber dem Ausland von konstanten Wanderungsgewinnen ausgegangen.

In der Summe wird für Jena ab 2025 bis 2045 von einem jährlichen Bevölkerungsrückgang zwischen - 140 (2045) und - 770 (2027) ausgegangen. Insgesamt entspricht dies einem Rückgang von 7.780 Einwohnern mit Hauptwohnsitz. Im Durchschnitt wäre dies ein Rückgang von 0,35 % pro Jahr, was dem Durchschnitt der vergangenen Jahre des Worst Case entspricht.

[2] Siehe Fußnote 1.

2 QUALITATIVE TRENDS DER WOHNUNGSNACHFRAGE

In Kapitel B 1 wurde der Frage nachgegangen, wie viele Wohnungen zukünftig benötigt werden. Dies ist aber nur eine – die quantitative – Seite der Wohnungsnachfrage, die andere ist die qualitative, also die Frage, welche Art Wohnungen gebraucht werden. Art bezieht sich dabei auf unterschiedliche Qualitäten der Wohnungen, Größen, (Miet-)Preishöhen und gewünschten Wohnlagen. Die Beantwortung dieser Frage ist eine recht komplexe Aufgabe, der in den folgenden Kapiteln nachgegangen werden soll. In Kapitel B 2 werden zum einen die grundsätzlichen Einflussfaktoren der qualitativen Wohnungsnachfrage erörtert und zum andern die Dimension unterschiedlicher Wohnvorstellungen dargestellt. Im Teil C wird dann die spezifische Nachfrage verschiedener Zielgruppen vertieft. Mit der Identifizierung unterschiedlicher Nachfragegruppen und ihren diversen Anforderungen an das Wohnungsangebot können dann für Jena typische Wohnungsmarktsegmente abgeleitet werden.

2.1 EINFLUSSFAKTOREN DER QUALITATIVEN WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Menschen haben recht unterschiedliche Vorstellungen davon, wie sie am liebsten wohnen möchten oder welche Wohnsituation akzeptabel ist. Dabei lassen sich aller Individualität zum Trotz verschieden typische Gruppen beschreiben. Dies ist hilfreich, weil mit diesem Wissen eine Wohnungspolitik sowie eine Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung betrieben werden kann, mit der die Wünsche der Jenaer Bevölkerung besser befriedigt werden können.

Bei der Beschreibung Wohnraum nachfragender Haushalte kann nach sozio-strukturellen, ökonomischen und ideellen Dimensionen unterschieden werden. Entsprechend ist die Nachfrage Abhängig …

… von der Haushaltsgröße

So suchen zum Beispiel 1-Personen-Haushalte zumeist eher kleinere Wohnungen als Familien. Das Verhältnis von Haushalts- zu Wohnungsgröße kann man aber nicht normativ festsetzen, denn 1-Personen-Haushalte wollen teilweise auch drei oder vier Zimmer bewohnen. Zu berücksichtigen ist auch der Remanenzeffekt, das heißt beispielsweise, das Ehepaar bleibt nach Auszug der Kinder weiter in der großen Wohnung wohnen.

… von Lebensphase und Alter

Je nachdem wie alt man ist und in welcher Lebensphase man sich befindet, kommt der Wohnung eine unterschiedliche Bedeutung zu und muss unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden. Typische Beispiele sind die kleine und preiswerte Starter-Wohnung oder das studentische Wohnen oder aber auch eine altersgerechte Wohnung, die über eine altersgerechte Ausstattung und ein entsprechendes Wohnumfeld verfügen muss.

… vom Einkommen

Die Frage, wie viel kann ich oder will ich für eine Wohnung bezahlen, führt zur Herausbildung verschiedener Preissegmente wie dem preiswerten Wohnen oder auch gehobene Wohnungsangebote. Dabei ist nicht nur die Quadratmeter-Miete, sondern auch die Gesamtmiete als Maßstab zu verwenden, da die Anpassung der Wohnwünsche und Wohnkosten immer über die Relation von Quadratmeter-Miete zu Wohnungsgröße erfolgt.

Die Bedeutung dieser Dimensionen wird im Teil C am Beispiel verschiedener Zielgruppen verdeutlicht. Im Folgenden wird zuerst der Tatsache nachgegangen, dass soziostrukturelle und sozioökonomische Merkmale wie Haushaltsgröße, Alter oder Einkommen die Wohnungsnachfrage nur teilweise erklären können. Beispielsweise fragen nicht alle jungen Familien mit zwei Kindern und ähnlichem Einkommen ein Eigenheim auf der grünen Wiese nach, sondern auch Mietwohnungen in integrierten städtischen Lagen, preiswerte und kompakte Wohnungen in Großwohnsiedlungen oder großzügige Eigentumswohnungen in Stadtrandlage. Diese Unterschiede haben ihre Ursache in der ideellen Dimension der Wohnungsnachfrage.

Mit der **ideellen Dimension** sind Grundeinstellung zum Wohnen und der Lebensstil gemeint. Dabei handelt es sich nicht um spontane Wohnwünsche, sondern um langfristig angelegte subjektive Orientierungen des Wohnens. In der Sozial- und Marktforschung wurden im Laufe der Zeit verschiedene Modelle der Erfassung und Beschreibung entwickelt, ein häufig anzutreffendes sind zum Beispiel die sogenannten Sinus-Milieus. Im Bereich des Wohnens hat sich seit 2008 ein speziell für die Wohnungswirtschaft entwickeltes Nachfragemodell bewährt. Dieses Modell typisiert Wohnvorstellungen zu sechs sogenannten Wohnkonzepten, die zusammen mit den sozioökonomischen Faktoren, die Wohnungsnachfrage sehr gut beschreiben.[1]

1.1 WOHNKONZEPTE IN JENA

Die Wohnkonzepte beschreiben unterschiedliche Gruppen, die sich hinsichtlich ihrer subjektiven Werte- und Wohnvorstellungen ähneln. Ihnen können dann typische Merkmale der Wohnungsnachfrage zugeordnet werden. In Abbildung 1 sind die Wohnkonzepte mit ihren Bezeichnungen und Merkmalen als Überblick zusammenfassend dargestellt (▶siehe auch die ausführliche Beschreibung im Anhang dieses Kapitels).

Empirische Basis für dieses Modell sind bundesweite Befragungen, die in regelmäßigen Abständen wiederholt werden. Dadurch lassen sich auch Veränderungen im Zeitverlauf ermitteln, denn die Wohnkonzepte sind ein dynamisches Modell, und zwar in dreierlei Hinsicht:

ABB. 1 WOHNKONZEPTE

Wohnkonzept	wichtige Merkmale	
konventionell	• hohe Lebenszufriedenheit • man hat sich eingerichtet • ruhige Wohnlage • konventionelle Wohnung • gute Qualität, hohe Funktionalität und Effizienz • altersgerechtes Wohnen	
kommunikativ	• Gemeinschaft und Netzwerke wichtig • Wohnen als Lebensgefühl • urbanes Umfeld • moderne Ausstattung, offene Grundrisse • flexibel, mobil und dynamisch • stark nach Außen orientiert	

[1] Das Modell wurde im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) erarbeitet. Vgl. GdW Branchenberichte Wohntrends 2020 (von 2008), Wohntrends 2030 (von2013) und Wohntrends 2035 (von 2018).

Wohnkonzept	wichtige Merkmale	
häuslich	• Nachbarschaft/Umfeld wichtig • Wohnung als Mittelpunkt • große Wohnung/Haus • Raum für Begegnung • Umweltbewusstsein • familiärer Lebensstil (nicht nur Familien, auch Postfamilienphase)	
anspruchsvoll	• Leistung und Optimierung, Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen • hohe Anforderungen • vielseitig interessiert • Raum für Individualität, Arbeiten • hohes Umweltbewusstsein	
bescheiden	• geringe Ansprüche • klassische Geschosswohnung • einfache, ordentliche Ausstattung • sehr geringe Mobilität • Sauberkeit und Sicherheit wichtig • hohe Verbundenheit mit Standort • altersgerechtes Wohnen	
funktional	• wenig materielle Optionen • Lebensunzufriedenheit • einfache Ausstattung • preiswerter Wohnraum	

Grundlage und Grafiken: GdW Branchenbericht 7: Wohntrends 2035
Darstellung: Timourou

- So führt der gesellschaftliche Wandel wie der Wertewandel von materiellen zu postmateriellen Werten oder die Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und -formen zu einer Verschiebung der Anteile zwischen den Wohnkonzepten.
- Neue Trends zum Beispiel hinsichtlich digitaler Ausstattungsmerkmale einer Wohnung können neu aufgenommen werden. Dabei kann zugleich identifiziert werden, wer die Träger neuer Trends sind, denn bei Weitem nicht alle Haushalte wollen stets das Neueste.
- Auch können sich die Wertvorstellungen eines Haushalts im Laufe der Jahre verändern, sodass sie ihr Wohnkonzept ändern. Ein typisches Beispiel sind junge kommunikative Haushalte, denen später häusliche Werte wichtiger werden.

Zwischen den Wohnkonzepten gibt es auch Überschneidungen in unterschiedlichem Ausmaß, sodass die Wohnkonzepte teilweise ähnliche Wohnungen nachfragen. Damit kommt es in der Realität zu einem Mix, wobei bei allgemeineren Merkmalen wie der Wohnlage die Differenzen geringer

sind und bei der konkreten Wohnungsausstattung am größten.

Die Wohnungsnachfrage ändert sich aufgrund demographischer Prozesse, gesellschaftlichen Wertewandels oder Innovationen grundsätzlich wesentlich schneller als das Wohnungsangebot. Darum muss das Wohnungsangebot ständig in quantitativer und qualitativer Hinsicht angepasst werden, was wiederum Auswirkungen auf die Stadtentwicklung hat.

Da Wohnkonzepte in jeder Gemeinde unterschiedlich stark vertreten sind, wurden diese 2011 anhand einer Haushaltebefragung konkret für Jena ermittelt, um damit Art und Umfang von Wohntrends zu erfassen. Im Ergebnis waren **2011** die konventionellen, kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Wohnkonzepte mit jeweils ca. 20 % vertreten, während die bescheidenen und funktionalen Wohnkonzepte mit rd. 15 % und 5 % eine geringere Rolle spielten (▶siehe Abbildung 2).

Die Befragung konnte in Jena in den folgenden Jahren leider nicht wiederholt werden, anhand der erhobenen Grundstruktur können jedoch die Ergebnisse der bundesweiten Untersuchungen in gewissen Umfang auf Jena übertragen werden. Damit ergeben sich zwar keine exakten Anteile mehr für Jena, aber in Kombination mit der amtlichen Statistik können die grundsätzlichen Trends (Stand beschrieben werden. Im Ergebnis sind für den Zeitraum von **2011 bis 2018** in Jena folgende Faktoren besonders ausschlaggebend für die Entwicklung der Wohnkonzepte:

Mehr Senioren

Von 2011 bis 2018 stieg die Anzahl der Senioren oder der 65-Jährigen und älter in Jena um 10 %. Unter den Senioren sind konventionelle und bescheidene Haushalte überrepräsentiert und kommunikative und anspruchsvolle Haushalte unterrepräsentiert. Vorerst ohne Berücksichtigung von Verhaltensänderungen bewirkt die Zunahme der Senioren im benannten Zeitraum einen Anstieg der konventionellen und bescheidenen Haushalte um jeweils rd. 0,3 Prozentpunkte.

Mehr Familien

Haushalte mit Kindern nahmen von 2011 bis 2018 deutlich zu (+18 %). Im Gegensatz zu den Senioren sind unter den Familien die anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte deutlich überrepräsentiert und vor allem die konventionellen Haushalte unterrepräsentiert. Wenn auch hier vorerst von keiner Verhaltensänderung ausgegangen wird, bewirkte die Zunahme an Familien einen Anstieg der anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte um jeweils rd. 0,2 Prozentpunkte.

Mehr Migranten

Durch die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren nahm die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund in Jena um rd. 75 % zu. Im Vergleich zu Personen ohne Migrationshintergrund sind bei ihnen kommunikative, häusliche und funktionale Haushalte überrepräsentiert und vor allem konventionelle unterrepräsentiert. Allein die Zunahme der Personen mit Migrationshintergrund bewirkte einen Anstieg der kommunikativen, häuslichen und funktionalen Haushalte um jeweils rd. 0,3 Prozentpunkte.

Gesellschaftlicher Wertewandel

Diese Dimension ist sehr vielseitig und komplex. Einige grundlegende Trends der letzten Jahre bilden die bundesweiten Untersuchungen ab. So nahmen insbesondere in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen postmaterielle Wertüberzeugungen zu. Dies ist ein schleichender Prozess, welcher in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Dies führte vor allem zu einem Wechsel vom anspruchsvollen zum kommunikativen Wohnkonzept. Der Umfang wird auf ungefähr 0,5 Prozentpunkte geschätzt.

Soziale Netzwerke haben in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen, was sich im Wesentlichen auf eine Zunahme der häuslichen und kommunikativen Wohnkonzepte zulasten der anspruchsvollen und bescheidenen Wohnkonzepte um schätzungsweise zusammen 0,5 Prozentpunkte auswirkte.

An dritter Stelle seien die Bildungsexpansion und der zunehmende Wohlstand zu benennen. Im bundesweiten Vergleich wirkt sich dieser Prozess in Jena angesichts eins ohnehin überdurchschnittlichen Niveaus geringfügig aus. Die damit zusammenhängende Abnahme bescheidener und funkti-

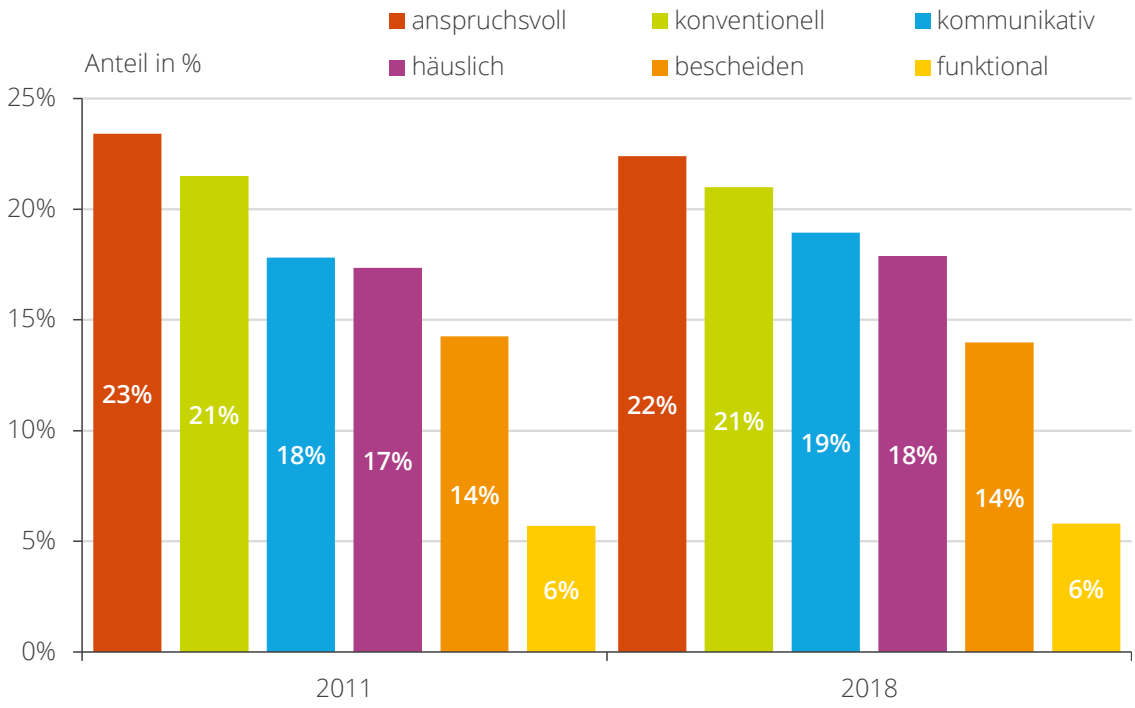
onaler Haushalte um zusammen rd. 0,3 Prozentpunkte bewirkt eine Zunahme der kommunikativen, anspruchsvollen und häuslichen Haushalte.

In der Summe führen diese benannten Prozesse zu einer geringfügigen Verschiebung zugunsten kommunikativer und häuslicher Haushalte sowie zulasten anspruchsvoller, konventioneller und bescheidener Haushalte (▶siehe Abbildung 2).

Die zukünftige Entwicklung der Wohnkonzepte lässt sich nicht prophezeien, einige Trends sind jedoch sehr wahrscheinlich:

- Der prognostizierte Alterungsprozess und die Zunahme der Senioren um fast 10 % bewirkt eine Zunahme konventioneller und bescheidener Haushalte (▶siehe Kapitel B 1).
- Die erwartete Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) um rd. 5 % führt zu einer geringfügigen Abnahme häuslicher Wohnkonzepte.
- Die Wanderungsgewinne und folglich die Zunahme der Personen mit Migrationshintergrund um schätzungsweise 60 % bewirkt eine Zunahme kommunikativer, häuslicher und funktionaler Haushalte.
- Die Digitalisierung und das digitale Wohnen gewinnen an Bedeutung und diesbezüglich sind vor allem kommunikative, häusliche und anspruchsvolle Haushalte offen eingestellt.
- Soziale Netzwerke, Gemeinschaftswohnen, Co-Housing etc. bleiben auch in Zukunft Nischenprodukte, allerdings gewinnen sie bei kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Haushalten weiterhin an Bedeutung.
- Postmaterielle Werte werden ebenfalls weiterhin zunehmen und vor allem den Anteil kommunikativer, häuslicher und bescheidener Haushalte erhöhen.
- Die Präferenz urbaner Wohnformen in Gebieten mit einer hohen Nutzungsmischung sowie kurzer Wege und Angebote einer nachhaltigen Mobilität werden sich stärker etablieren und einen steigenden Anteil insbesondere der häuslichen, anspruchsvollen und kommunikativen Haushalte bewirken.

ABB. 2 ÜBERSCHLÄGIGE VERTEILUNG DER WOHNKONZEPTE 2011 UND 2018 IN JENA



Datengrundlage: Haushaltsbefragung der Stadt Jena 2011; Wohntrends 2020, 2025 und 2035 vom GdW
Berechnungen/Darstellung: Timourou

In der Summe der Prozesse – die teilweise gegenläufig sind – ist mit einer weiteren Abnahme des konventionellen Wohnkonzeptes und damit einem Rückgang klassischer Wohnungsnachfrage zu rechnen. Im Gegenzug ist eine leichte Verschiebung der Wohnkonzepte zugunsten der häuslichen und kommunikativen Wohnkonzepte zu erwarten und damit einhergehend eine Zunahme der Nachfrage nach urbaneren Wohnformen und -standorten.

Offen ist, inwieweit sich die Zahl bescheidender Haushalte verändern wird, da auf der einen Seite typische Träger dieses Konzeptes im Seniorenalter abnehmen, auf der anderen Seite bei jüngeren Haushalten teilweise eine Zunahme an „Bescheidenheit“ festzustellen ist.[2]

[2] Wohntrends 2035 GdW- Branchenbericht 7

ANHANG: WOHNKONZEPTE IN JENA

KONVENTIONELLE HAUSHALTE

- Das konventionelle Wohnkonzept ist das zweitwichtigste in Jena.
- Die konventionellen Haushalte stellen eine relativ stabile und treue Zielgruppe dar, die ihre Wohnwünsche größtenteils bereits realisiert hat.
- Die größten Gruppen sind vor allem Paare mittleren Alters und Seniorenpaare sowie Familien.
- Sie verfügen überwiegend über eine mittlere bis hohe Wohnkaufkraft.
- Entsprechend weisen sie die höchste Eigentümerquote auf und bewohnen überdurchschnittlich häufig Einfamilien-, Reihen-, Doppelhäuser in kleinteiligen Wohngebieten sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften.
- Als Mieter bevorzugen sie die Siedlungsbauweise oder Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise, entscheidend sind hierbei eine gute Wohnqualität und eine ruhige Wohnlage, während Zentrumsnähe eine geringere Bedeutung hat.
- Sie sind mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden, da sie weitgehend den Wohnwünschen entspricht, folglich weisen sie eine geringe Wohnmobilität auf.
- Die damit verbundene lange Wohndauer führt zu einer relativ geringen Durchschnittsmiete.
- Aufgrund des hohen Seniorenanteils wird zukünftig die altersgerechte Anpassung der Wohnungen das wichtigste Thema sein.

KOMMUNIKATIVE HAUSHALTE

- Das kommunikative Wohnkonzept ist in Jena aufgrund des hohen Studentenanteils überproportional vertreten.
- Entsprechend gehören insbesondere junge Singles und Paare, aber auch ein Teil der Familien hinzu.
- Die kommunikativen Haushalte zeigen eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Sie zahlen jedoch oft sehr hohe Mieten und gehören zu den Nachfragegruppen mit der höchsten Mietbelastung in Jena.
- Diese jungen Haushalte zeichnen sich durch eine hohe Mobilität und Flexibilität aus und zeigen insgesamt eine hohe Fluktuation. Daher wohnen sie schwerpunktmäßig zur Miete.
- Dabei sind urbanes Umfeld sowie Gemeinschaft und Netzwerke entscheidend. Zentralität hat eine sehr hohe Bedeutung.
- Bevorzugt werden vor allem innerstädtische Altbaugebiete in der Kernstadt. Aufgrund der geringen Wohnkaufkraft und hoher Mietbelastungen bewohnen sie jedoch oft auch Plattenbauwohnungen, insbesondere in Nord und Lobeda.

HÄUSLICHE HAUSHALTE

- Häusliche Haushalte gehören zu den wichtigsten Nachfragegruppen in Jena.
- Für diese Haushalte stellen Wohnung und Nachbarschaft den Mittelpunkt dar.
- Der Eigentümeranteil ist sehr hoch. Die Zentralität spielt hingegen eine geringe Rolle.
- Diese Haushalte verfügen vorwiegend über eine mittlere (bis hohe) Wohnkaufkraft.
- Das häusliche Wohnkonzept ist nicht nur unter Familien, sondern auch unter Paaren und Singles stark vertreten. Bei den letzteren handelt es sich überwiegend um Haushalte in postfamiliärer Phase.
- Entsprechend unterscheidet sich auch die Wohnungsnachfrage oder die Wohnsituation dieser Untergruppen:

Die Haushalte in postfamiliärer Phase zogen noch als Familien in den 1970er und 1980er-Jahren in die damals als Familienwohngebiete neu gebauten Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla und wohnen auch weiterhin dort. Für diese sind eine entsprechend lange Wohndauer und eher mittlere Mieten charakteristisch.
Haushalte mit Kindern mit häuslichen Wohnkonzept bevorzugen hingegen Altbaustandorte und kleinteilige Wohngebiete.

- Insgesamt zeigen die häuslichen Haushalte eine hohe Wohnzufriedenheit.

ANSPRUCHSVOLLE HAUSHALTE

- Haushalte mit anspruchsvollen Wohnkonzepten stellen die wichtigste Nachfragegruppe in Jena dar.
- Das Konzept ist insbesondere unter Familien sowie jungen Singles und Paaren, hierunter auch unter Studenten (insbesondere als Wohngemeinschaften), stark verbreitet.
- Je nach Alter und Stellung im Lebenszyklus können sie eine geringe, mittlere oder hohe Wohnkaufkraft aufweisen.
- Diese leistungsorientierten Haushalte haben hohe Anforderungen an das Wohnen und versuchen die Wohnsituation – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – stets zu optimieren. Maßgebend ist das Preis-Leistungs-Verhältnis.
- Daher sind für sie hohe Unzufriedenheit und geringe Wohndauer charakteristisch.
- Zentralität hat eine hohe Bedeutung.
- Je nach Kaufkraft bewohnen sie unterschiedliche Wohngebiete in Jena. Als Studenten bevorzugen sie innerstädtische Altbaugebiete, als Familien teilweise Altbaugebiete und teilweise kleinteilige Bebauung.
- Entsprechend wohnen sie vorwiegend in den Planungsräumen West, Ost und in den Ortschaften.
- Diese Haushalte zahlen eine vergleichsweise hohe Miete.

BESCHEIDENE HAUSHALTE

- Die Gruppe der Bescheidenen ist die zweitkleinste in Jena.
- Sie wird von Seniorenhaushalten stark dominiert.
- Diese Haushalte verfügen über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Die bescheidenen Haushalte haben vergleichsweise geringe Ansprüche an das Wohnen.
- Sie bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung. In Jena wohnen sie überwiegend in den Wohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus, aber auch in Altbauwohnungen.
- Als Eigentümer bewohnen sie zumeist ältere Eigenheime.
- Entsprechend sind sie zum einen in den Ortschaften und im Planungsraum Ost und zum andere in den Großsiedlungen stark vertreten.
- Insgesamt zeichnen sie sich durch hohe Wohndauer und geringe Umzugsbereitschaft aus. Aufgrund der langen Mietverhältnisse zahlen sie oft vergleichsweise geringe Mieten.

FUNKTIONALE HAUSHALTE

- Funktionale Haushalte stellen die kleinste Zielgruppe in Jena dar.
- Der Schwerpunkt liegt bei den Haushalten mittleren Alters. Unter Familien sind vor allem Alleinerziehende stark vertreten.
- Insgesamt handelt es sich um einkommens-

schwache Haushalte, für die eine geringe materielle Option und eine hohe Unzufriedenheit charakteristisch sind.
- Der Eigentümeranteil ist sehr gering.
- In Jena wohnen sie schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla.
- Sie zahlen vergleichsweise geringe Mieten, trotzdem gehören sie zu den Nachfragegruppen mit der höchsten Mietbelastung.
- Trotz der vergleichsweisen hohen Unzufriedenheit sind eine mittlere bis hohe Wohndauer charakteristisch.

C MARKTSEGMENTE UND ZIELGRUPPEN

0 EINLEITUNG

Basierend auf den im Teil A gesammelten Eckwerten und qualitativen Aussagen zum Gesamtwohnungsmarkt Jena und den im Teil B prognostizierten zukünftigen quantitativen und qualitativen Trends der Wohnungsnachfrage werden im Teil C die einzelnen **Zielgruppen und Marktsegmente** auf dem Jenaer Wohnungsmarkt abgegrenzt und näher beschrieben sowie die zentralen Handlungsbedarfe benannt.

Als eines der wachsenden Marktsegmente mit besonderem Handlungsbedarf wird das **Senioren-Wohnen** (Kapitel C 1.1) analysiert:

- aktuelle Entwicklung der Seniorenzahlen
- Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung
- räumliche Verteilung und innerstädtische Wanderungsbewegungen der Senioren
- Pflegebedarf
- Anforderungen an das Wohnen und altersgerechte Wohnformen.

Als Universitäts- und Hochschulstadt hat in Jena das **Studentische Wohnen** eine zentrale Bedeutung. Im Kapitel C 1.2 werden folgende Aspekte dargestellt:

- Entwicklung der Studierendenzahlen
- Struktur nach Herkunft
- Annahmen zur zukünftigen Entwicklung
- Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt
- Wohnsituation, wirtschaftliche Lage und Wohnansprüche der Jenaer Studierenden

Angesichts der Wohnungsmarktanspannung der vergangenen Jahre kommt der **Versorgung** einkommensschwacher Haushalte **mit preiswertem Wohnraum** eine wachsende Bedeutung zu. Deswegen werden in Kapitel C 1.3 folgende Fragen erörtert:

- Was ist eine Sozialwohnung?
- Wer braucht eine Sozialwohnung?
- Wie viele Sozialwohnungen gibt es in Jena?
- Gibt es besondere Betroffenheiten?
- Welche Handlungsansätze gibt es?

Ein ebenfalls wichtiges Marktsegment in Jena ist das **Familien-Wohnen**, das im Kapitel C 1.4 mit folgenden Schwerpunkten behandelt wird:

- Abgrenzung und Typen von Familienhaushalten
- Wohnsituation der Jenaer Familien
- Familiengerechtes Wohnen und Umfeld.

Weitere kleinere Nachfragegruppen mit erschwertem Marktzugang werden im Kapitel C 1.5 **Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen** näher betrachtet. Dazu gehören:

- Menschen mit Behinderungen
- Wohnungslose
- Menschen mit Migrationshintergrund.

Kapitel C 1.6 hat zum Ziel, das Wohnungsangebot für in Jena typische Marktsegmente zusammenzufassen. Zugleich lassen sich modellhaft die **Wohnungsmarktsegmente** den unterschiedlichen Zielgruppen der Wohnungsnachfrage zuordnen.

Im Kapitel C 1.7 wird das **Wohnbauflächenangebot** quantitativ und qualitativ nach folgenden Kriterien bewertet:

- planungsrechtlicher Status und Verfügbarkeit
- Baulückenerfassung und Mobilisierung
- Flächennutzungspotenzial bis 2035

Hinzu kommt ein Anhang mit einer Tabellenübersicht der Wohnbauflächen.

Wie im Teil A, werden auch hier als zentrale **Quellen** die Daten des Teams Controlling und Statistik, des Dezernates für Familie, Bildung und Soziales, des Dezernats Stadtentwicklung und Umwelt, des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS), Bestandsdaten der Jenaer Wohnungsunternehmen, Mietpreise des ImmobilienScout24 (bis 2018) oder der IDN ImmoDaten GmbH (ab 2019) sowie die Ergebnisse der Bewohnerbefragungen 2017 und 2022 der Stadt Jena herangezogen. Weitere Quellen werden an entsprechenden Stellen (Grafiken, Fußnoten) gekennzeichnet.

1.1 SENIOREN-WOHNEN

Der bundesweite Trend einer zunehmenden Zahl älterer Menschen gilt auch für Jena. Aus Sicht des Wohnungsmarktes stellen die Senioren eine wichtige Nachfragergruppe mit spezifischen Anforderungen an das Wohnen dar. Die Nachfragestruktur unterliegt dabei derzeit einer großen Dynamik sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Zudem stellen Senioren keine homogene Gruppe dar, sondern weisen sehr unterschiedliche Wohnvorstellungen und -ansprüche auf, nicht zuletzt auch in Abhängigkeit von ihrer Einkommenssituation und Pflegebedürftigkeit.

1.1.1 SENIOREN IN JENA

Seit 2000 stieg die Zahl der über 65-Jährigen in Jena um rd. 9.760 Menschen (d. h. um ca. 66 %) an. 2025 waren 24.539 Menschen im Alter von 65 Jahren und älter in Jena mit Hauptwohnsitz gemeldet, was einem Anteil von 22,8 % an der Gesamtbevölkerung Jenas entspricht. 2000 waren es noch 15,2 % der Bevölkerung. Allerdings liegt der **Seniorenanteil** in Jena damit immer noch unter dem Thüringer Durchschnitt von rd. 28,7 % (2025).

Der Anstieg hat sich in Jena allerdings zunehmend abgeflacht und 2025 ist erstmalig die Zahl der Senioren über 65 Jahre fast konstant geblieben. Innerhalb der Gruppe der Senioren zeigt sich eine typische demographische Welle (▶siehe Abbildung 1):

- Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen – die **zukünftigen Senioren** – zeigte zwischen 2014 und 2021 eine rückläufige Entwicklung. Seitdem nimmt die Zahl sowohl absolut als auch relativ wieder etwas zu und erreicht 2025 24.347 (22,6 %).
- Absolut gesehen ist zwischen den Jahren 2000 und 2017 vor allem die Zahl der **jüngeren Senioren** zwischen 65 und 80 Jahren um rd. 5.800 (+ 52,0 %) massiv angestiegen und hat 2017 mit 16.882 65- bis 79-Jährigen ihren Höchststand erreicht. 2025 stieg die Zahl mit 15.192 wieder leicht an, ihr Anteil an der Bevölkerung Jenas liegt bei 14,1 %.

NACHFRAGE NACH SENIORENGERECHTEM WOHNRAUM WIRD WEITER STEIGEN

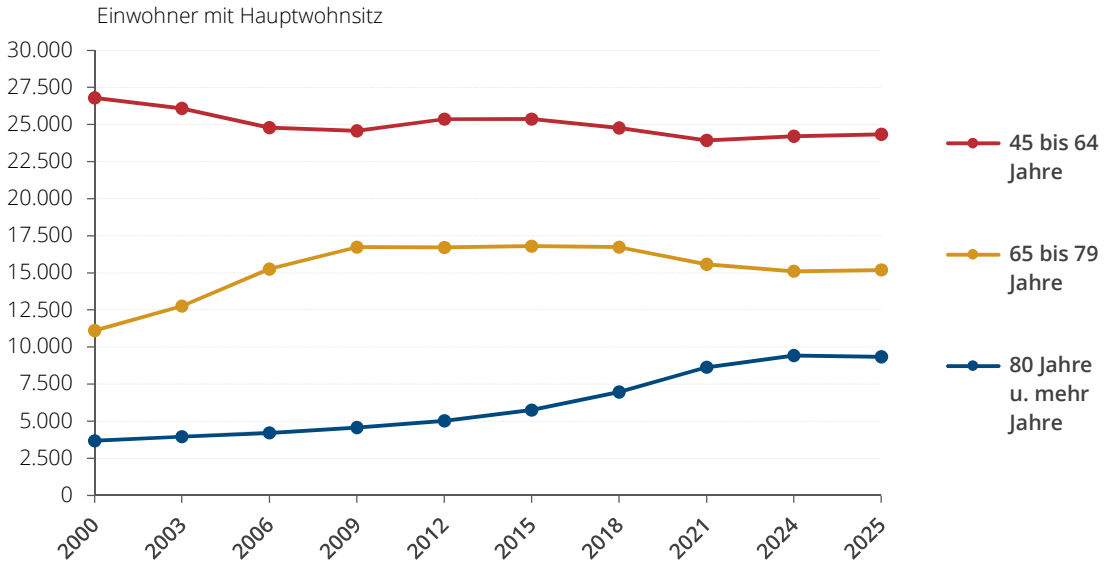
Mit 22,6 % stellen Senioren eine große **Nachfragergruppe** in Jena dar, bei der auch zukünftig Zuwächse zu erwarten sind. Da bei den Senioren zu 95 % 1- und 2-Personen-Haushalte überwiegen, ist der Anteil der Seniorenhaushalte mit 27 % noch deutlich höher als deren Anteil an den Einwohnern.

Gebietsspezifisch sind die höchsten Seniorenanteile mit 29 % bzw. 27 % in den Planungsräumen Winzerla und Lobeda zu finden, was auf den **Durchalterungsprozess** vor allem der Erstbezugsgenerationen in den Großwohnsiedlungen und bei Winzerla auch weniger Zuzügen junger Menschen von außerhalb zurückzuführen ist.

Mit voranschreitender Alterung bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung nimmt vor allem die Altersgruppe der Hochaltrigen über 80 Jahre noch weiter zu. Daraus resultieren sowohl ein wachsender **Pflegebedarf** als auch veränderte **Ansprüche an Wohnen und Betreuung**. Entsprechend sind sowohl eine stärkere Ausdifferenzierung des Angebotes an altersgerechtem Wohnraum als auch eine angemessene Pflegeversorgung erforderlich.

Außerdem ist die **Einkommenssituation** der Seniorenhaushalte zu beachten: Laut der Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2022 sind ca. 36 % der Rentnerhaushalte in Jena einkommensschwach. Bis 2035 ist eine weitere Zunahme um bis zu 40 % möglich. Insbesondere alleinstehende Senioren mit geringeren Renten gehören zu den einkommensschwächeren Haushalten in Jena. Einige von ihnen erhalten Grundsicherung im Alter und zählen somit zu den Bedarfsgemeinschaften.

ABB. 1 ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALTERSGRUPPEN IN JENA 2000 bis 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

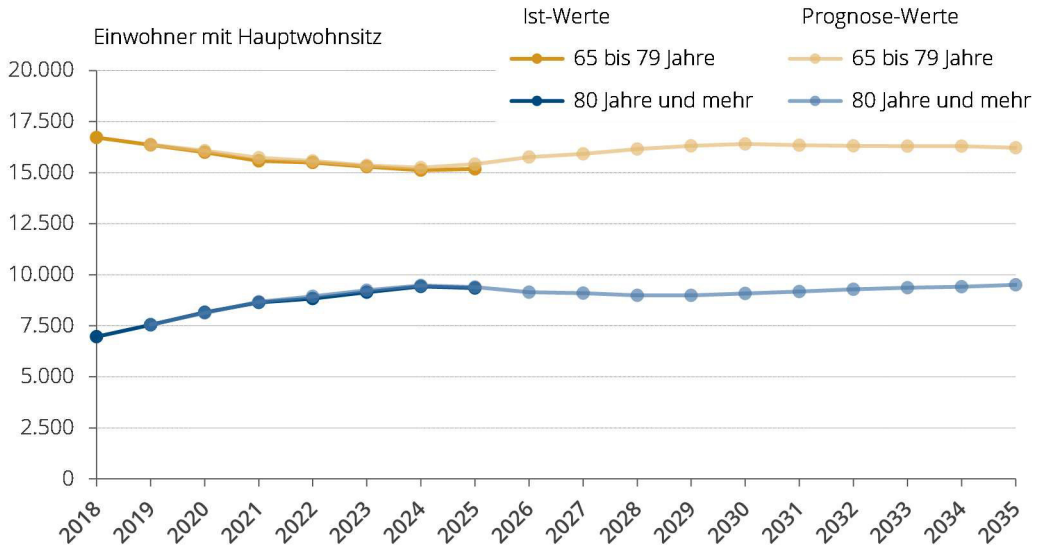
- Der Rückgang der jüngeren Senioren geht einher mit der zunehmenden Zahl der **älteren Senioren** ab 80 Jahren. Hierbei handelt es sich um die der geburtenstarken Jahrgänge der 1930er-Jahre. Ihre Zahl hat sich zwischen 2000 und 2024 sogar um 157 % (rd. + 5.750 Personen) auf 9.420 erhöht. 2025 geht die Zahl der älteren Senioren erstmalig wieder auf 9.350 leicht zurück, was an den geburtenschwächeren 1940er-Jahrgängen liegt. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung erreicht immer noch 8,7 %. Die Gruppe der älteren Senioren ist von besonderer Bedeutung, da in dieser Gruppe der Pflegebedarf deutlich zunimmt.

Der **Alterungsprozess** ist in Jena als Universitätsstadt im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Städten nicht so stark ausgeprägt und wird auch in Zukunft zwar prinzipiell ähnlich, jedoch gedämpfter verlaufen. Diese Annahme wurde auch in der aktuellen Bevölkerungsprognose 2019 getroffen (▶siehe Kapitel B 1). Tatsächlich verlief die bisherige Entwicklung ziemlich genau wie bei dem Real Case Szenario prognostiziert (▶siehe Abbildung 2). Insgesamt wird bis 2035 die Zahl der Senioren noch etwas ansteigen, was vor allem auf die Gruppe der jüngeren Senioren zurückzuführen ist. Die Gruppe der älteren Senioren wird erst ab 2030 langsam wieder wachsen, was an den geburtenstärkeren Jahrgängen der 1950er-Jahre liegt. Insofern dürfte es kurzfristig nicht mehr zu einem nennenswerten und mittelfristig zu einem leichten Anstieg der Pflegebedürftigen kommen (▶siehe Kapitel C.1.1.6).

In ungefähr 27 % aller privaten **Haushalte** ist der sogenannte Haushaltsvorstand älter als 65 Jahre (2025). 50 % der Haushalte mit Senioren sind 1-Personen-Haushalte, dieser Anteil liegt bei den über 80-Jährigen sogar bei 55 %. Dies ist vorrangig auf die höhere Lebenserwartung der Frauen zurückzuführen. Hinzu kommen noch die Bewohner von Seniorenheimen, die dort überwiegend als Single wohnen.[1] In 4,5 % der Haushalte mit Senioren wohnen drei und mehr Personen. Hierbei handelt es sich vor allem um Mehrgenerationen-Haushalte, in denen Senioren mit ihren Kindern zusammenwohnen. Nur in wenigen Fällen handelt es sich um Wohngemeinschaften.

[1] Die ermittelten Haushaltszahlen beziehen sich auf private Wohnungen, Heimbewohner zählen nicht dazu und müssen gesondert betrachtet werden.

ABB. 2 PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN SENIOREN IN JENA (REAL CASE)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

In der Haushaltsprognose von 2019 wird angenommen, dass aufgrund von zwei divergierenden Prozessen die durchschnittliche Größe der Senioren-Haushalte in etwa konstant bleibt: Da es keine kriegsbedingten Lücken in den Männer-Jahrgängen mehr gibt, steigt der Anteil der 2-Personen-Haushalte bei den Senioren zwar an, gleichzeitig bewirkt die höhere Lebenserwartung der Seniorinnen einen steigenden Anteil der 1-Personen-Haushalte bei den älteren Senioren (▶siehe Kapitel B 1.2.2).

1.1.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN IN JENA NACH PLANUNGSRÄUMEN[2]

Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt von 22,8 % ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich hoch. Mittlerweile weist Winzerla mit 28,8 % den höchsten Anteil in Jena auf vor Lobeda mit 27,1 % (▶siehe Abbildung 3). Es folgen die Ortschaften, die mit 26,8 % bereits längst den gesamtstädtischen Durchschnitt überschritten und nun auch die Planungsräume Ost und Nord mit 22,9 % bzw. 22,7 % überholt haben. Den mit Abstand geringsten Seniorenanteil hat mit 13,7 % West/Zentrum zu verzeichnen.

Betrachtet man nur die älteren Senioren ab 80 Jahren, liegen die Anteile in den Planungsräumen Nord, Lobeda, Winzerla und Ost über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 8,7 %. Aus der Abbildung 3 wird zudem deutlich, dass die Dynamik der Bevölkerungsalterung räumlich sehr unterschiedlich verläuft.

- So stieg zum Beispiel in **Lobeda** und **Winzerla** der Anteil der jüngeren Senioren noch bis 2017/2018 stark an, was den Durchalterungsprozess der Großsiedlungen verdeutlicht, das heißt vor allem die Erstbezugsgeneration wird älter.
- Im Planungsraum **Ost** steigt der Anteil der jüngeren Senioren nicht mehr, nur der Anteil der älteren Senioren.
- **Nord** – der "Spitzenreiter" der 2010er-Jahre – zeichnete sich bereits seit 2005 durch eine starke Alterung aus, dort geht der Seniorenanteil insgesamt bereits leicht zurück, der Altersschwerpunkt verschiebt sich jedoch mehr zugunsten der älteren Senioren. Insgesamt befindet sich der Planungsraum in einem fortgeschrittenen Generationswechsel. Gleichzeitig wird der Anteil der Über-80-Jährigen aufgrund der dort zahlreich vertretenen Altersheime hoch bleiben.

2 In Kapitel A 1.6 sind noch weitere kleinräumigere Analysen zur Verteilung der Senioren enthalten.

- Der Seniorenanteil in **West/Zentrum** verharrt auf dem im gesamtstädtischen Vergleich sehr geringen Niveau.
- Der Entwicklungstrend in den **Ortschaften** entsprach in den vergangenen Jahren meist dem gesamtstädtischen Durchschnitt, ist aktuell aber insgesamt überdurchschnittlich, wobei der Anteil der älteren Senioren immer noch deutlich geringer ist. Hier machen sich die Zuzüge in die Einfamilienhausgebiete der 1990er-Jahre bemerkbar, die nun zunehmend ins Rentenalter kommen.

Diese demographischen Wellen werden sich auch zukünftig fortsetzen. So betrifft der prognostizierte Anstieg der Seniorenzahl bis 2035 insbesondere die Planungsräume Ortschaften, West/Zentrum und Nord. Während in West/Zentrum und Nord vor allem die Anzahl der jüngeren Senioren zunehmen wird, sind es in den Ortschaften die älteren Senioren, insbesondere Winzerla wird dabei zukünftig von einer (weiteren) Alterung vergleichsweise gering betroffen sein. Dort kommt es zunehmend zu einem Generationswechsel, in dem sich derzeit auch Lobeda befindet.

Darüber hinaus sind sowohl bei der Altersstruktur der Einwohner als auch bei den Wanderungsprozessen spezielle Einrichtungen wie **Pflegeheime** oder **Betreutes Wohnen** in den Planungsräumen zu berücksichtigen (▶siehe auch Abbildung 6). So ist beispielsweise im Planungsraum Lobeda – vor allem nach dem Umzug des Pflegeheims aus Nord 2018 – die Anzahl der Pflegeplätze mit 350 in zwei Pflegeheimen absolut gesehen am höchsten, auch wenn die Zahl der Plätze in den letzten 2 Jahren um ca. 100 zurückgegangen ist. Es folgt Nord, wo 2022 durch die Neueröffnung der Pflegeeinrichtung Katharinenhof 82 Plätze hinzugekommen sind und insgesamt 334 Pflegeplätze in vier Pflegeheimen zur Verfügung stehen. Auch der vergleichsweise hohe Anteil der älteren Senioren in dem sonst durch eine junge Einwohnerstruktur geprägten Planungsraum West/Zentrum ist zum großen Teil auf drei Pflegeheime mit einer Gesamtkapazität von 282 Plätzen zurückzuführen. In diesem Planungsraum ist die Versorgungsquote der Senioren mit ca. 84 Plätzen je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen am höchsten. Es folgen Nord mit 71 % und Lobeda mit 55 %.

ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE IN DEN PLANUNGSRÄUMEN

	Senioren insgesamt		65 bis 79 Jahre		80 Jahre und älter	
Planungsraum	**2005**	**2025**	**2005**	**2025**	**2005**	**2025**
West/Zentrum	12,3%	13,7%	8,6%	8,6%	3,7%	5,1%
Nord	25,5%	22,7%	20,5%	11,8%	4,9%	10,8%
Ost	19,9%	22,9%	15,3%	13,9%	4,6%	9,0%
Lobeda	19,3%	27,1%	15,1%	17,0%	4,2%	10,1%
Winzerla	18,2%	28,8%	14,3%	18,8%	3,9%	10,0%
Ortschaften	13,8%	26,8%	12,0%	19,8%	1,9%	7,1%
Jena gesamt	**18,4%**	**22,8%**	**14,3%**	**14,1%**	**4,0%**	**8,7%**

*bezogen auf Einwohner mit Hauptwohnsitz

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.1.3 INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN DER SENIOREN

Auch wenn die Umzugshäufigkeit der Senioren deutlich geringer ist als die der anderen Altersgruppen (▶siehe Kapitel A 1.1), so sind doch signifikante Wanderungsströme zu verzeichnen, die auch zu einem Teil zu der oben beschriebenen räumlichen Verteilung beigetragen haben: So sind insgesamt im Jahr 2025 nur 3,0 % aller Senioren (über 65 Jahre) in Jena umgezogen (Außenwanderung und Binnenwanderung zwischen den Planungsräumen).[3]

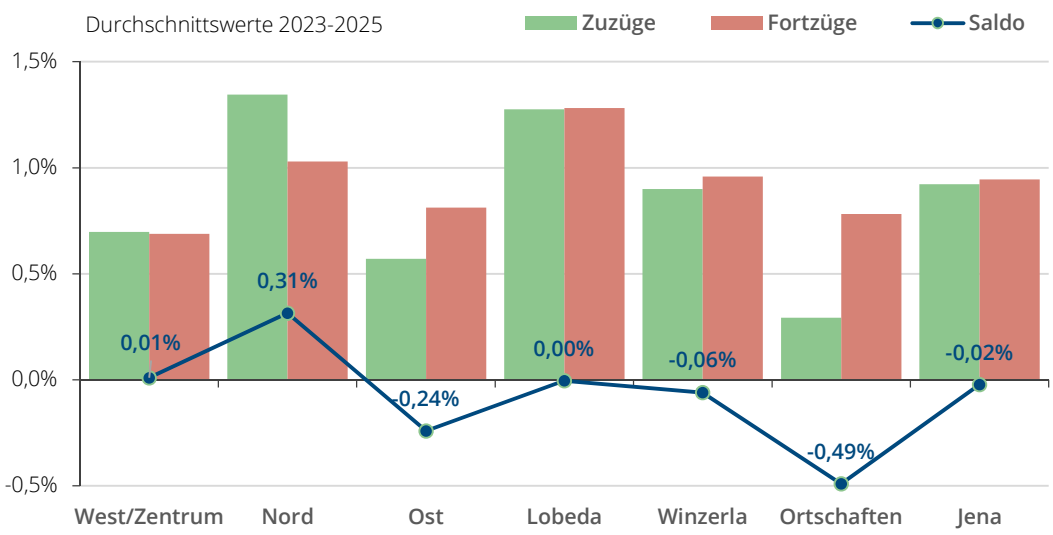
Die höchste **Fluktuation** der Senioren war mit 4,6 % in Nord zu beobachten, was auf die relativ große Bedeutung der Pflegeheime zurückzuführen ist. Es folgten West/Zentrum mit 3,3 % und Lobeda mit 3,2 %.

Berücksichtigt man auch die Umzüge innerhalb eines Planungsraumes, so wird eine leicht höhere Mobilität sichtbar. So lag der Anteil der Senioren an den Umziehenden insgesamt 2023 in Jena bei 6,0 %. Unter den Planungsräumen erreichte der Anteil in Nord 8,6 %, in Winzerla 7,7 % und in Lobeda 7,2 %, gefolgt von den Ortschaften 6,2 % und Ost 5,9 % aller Umziehenden.

Setzt man die Wanderungen der Senioren in den Stadtteilen ins Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl insgesamt (▶siehe Abbildung 4), so wird deutlich, dass die Wanderungsströme der Senioren zwischen 2023 und 2025 im Planungsraum Nord, Lobeda und Winzerla am stärksten waren. Dabei profitiert Nord am meisten von den Seniorenwanderungen aufgrund der Pflegeheime. Hingegen zeigen Lobeda, Winzerla und West/Zentrum einen mehr oder weniger ausgeglichenen Saldo. Umgekehrt sind für die Planungsräume Ost und Ortschaften Wanderungsverluste an Senioren charakteristisch, was mit der zunehmenden Alterung bei vergleichsweise geringem Angebot an altersgerechtem Wohnen zusammenhängt.

Zu beachten ist, dass in den letzten Jahren etwas mehr Senioren Jena verlassen als zuziehen. Dies scheint dem gängigen Bild zu widersprechen, dass Senioren im Umland ihr Haus aufgeben und in die Stadt ziehen. Dies findet zwar statt, aber doch nur in kleinem Ausmaß, während es gleichzeitig auch Gründe für den Fortzug gibt, wie zum Beispiel hin zu den Kindern oder in attraktive Regionen für den Ruhestand oder in günstigere Pflegeeinrichtungen.

ABB. 4 ZU- UND FORTZÜGE DER SENIOREN GEMESSSEN AN EINWOHNERN INSGESAMT



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[3] Durchschnitt der Zuzüge und Fortzüge der über 65-Jährigen bei Außen- und Binnenwanderungen insgesamt bezogen auf die Anzahl der Einwohner mit 65 Jahren und mehr.

1.1.4 PFLEGEBEDARF[4]

Weil die Zahl der älteren Senioren steigt, wird auch die Zahl der Menschen, die Pflege benötigen, zunehmen. Denn gerade bei Menschen über 80 Jahren nimmt die Pflegebedürftigkeit überproportional zu. Im bundesweiten Durchschnitt waren 2023 45 % der über 80-Jährigen pflegebedürftig.[5] Außerdem wird sich der Anteil der Senioren, die von ihren Familien gepflegt werden können, verringern, da es zukünftig mehr Senioren ohne Kinder geben wird oder Familienmitglieder ihre Arbeit nicht für die Pflege der Angehörigen aufgeben können.

Im Rahmen der Pflegereform 2017 wurde der Begriff der Pflegebedürftigkeit neu definiert und etwas weiter gefasst. Davor spielten im Wesentlichen körperliche Einschränkungen für die Anerkennung der Pflegebedürftigkeit eines Menschen eine entscheidende Rolle. Nun sollen auch geistige Erkrankungen mehr berücksichtigt und somit psychische und physische Faktoren – darunter insbesondere Demenzkrankheiten – der Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden. Dabei wurden gleichzeitig die ursprünglichen Pflegestufen 0, 1, 2, 3 durch die Pflegegrade 1, 2, 3, 4, 5 ersetzt. Dadurch ist auch die Zahl der Pflegebedürftigen stärker angestiegen, sodass die Werte vor und nach 2017 nur begrenzt vergleichbar sind. Der Anstieg hat vor allem bei den Pflegegraden 1 und 2 stattgefunden und damit zur verstärkten Inanspruchnahme von Pflegegeld geführt (▶siehe Abbildung 5).

Auch in Jena hat sich die Zahl der Pflegebedürftigen in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Zwischen 1999 und 2015 wurde ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um rund 1.240 Personen (+ 66 %) verzeichnet. Nach der Pflegereform 2017 – und aufgrund der Zunahme der Zahl älterer Senioren – hat sich die Zahl der Pflegebedürftigen von 3.124 auf 7.056 (2023) mehr als verdoppelt.

ABB. 5 PFLEGEBEDÜRFTIGE IN JENA[6]

	Pflegebedürftige insgesamt	ausschließlich Pflegegeld	ambulante Pflege	stationäre Pflege
1999	1.883	720	493	670
2001	2.134	678	516	940
2003	2.122	666	499	957
2005	2.132	688	465	979
2007	2.391	758	629	1004
2009	2.396	756	622	1.018
2011	2.759	845	863	1.119
2013	2.931	994	852	1.153
2015	3.124	1.127	934	1.150
2017	4.159	1.756	1.227	1.175
2019	4.957	2.199	1.236	1.188
2021	5.873	2.830	1.292	1.107
2023	7.056	3.602	1.525	1.119

*Seit der Einführung der Pflegegrade in 2017 gibt es einen kleinen Anteil an Empfängern von teilstationärer Pflege des Pflegegrades 1, die kein Pflegegeld erhalten, aber in der Summierung der Pflegebedürftigen insgesamt berücksichtigt werden. (In den Pflegegraden 2-5 erhalten die Pflegebedürftigen in der Regel auch Pflegegeld oder ambulante Pflege).

Datengrundlage: TLS
Darstellung: Timourou

4 Pflegestatistik wird im Zwei-Jahres-Rhythmus ausgewertet. Zahlen für 2025 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

5 S. Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik – Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse – 2023.

6 Seit der Einführung der Pflegegrade in 2017 gibt es einen kleinen Anteil an Empfängern von teilstationärer Pflege des Pflegegrades 1, die kein Pflegegeld erhalten, aber in der Summierung der Pflegebedürftigen insgesamt berücksichtigt werden. (In den Pflegegraden 2-5 erhalten die Pflegebedürftigen in der Regel auch Pflegegeld oder ambulante Pflege).

Die Zahl der Pflegebedürftigen, die auf stationäre Hilfe angewiesen sind, hat sich in den letzten zehn Jahren kaum verändert, während sich im gleichen Zeitraum die Zahl der durch Angehörige gepflegten Personen (Pflegegeldempfänger) mehr als verdreifacht hat und die Zahl ambulant Gepflegter immerhin noch um die Hälfte zugenommen hat (▶siehe Abbildung 5).

Insgesamt wurden 2023 7.056 Menschen in Jena als pflegebedürftig eingestuft, was 65 Personen je 1.000 Einwohner entspricht. Von diesen waren 1.525 (22 %) auf **ambulante** und 1.119 (16 %) auf **stationäre Pflege** angewiesen; weitere 3.602 Personen (51 %) wurden zu Hause durch Angehörige gepflegt.

Der Anteil der Pflegebedürftigen, die stationär gepflegt werden, ist in Jena mit 16 % neben Weimar (17 %) der höchste unter den Thüringer Städten, der Landesdurchschnitt liegt nur bei 13 %. Neben dem allgemeinen Effekt einer höheren stationären Quote in Großstädten[7] aufgrund der gegenüber dem ländlichen Raum abweichenden Haushalts- und Familienstrukturen dürfte auch hier ein gewisser Versorgungseffekt für das Umland enthalten sein.

1.1.5 ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNEN UND WOHNFORMEN FÜR SENIOREN

Im Prinzip wohnen Senioren so wie alle anderen Bürger auch. Dies verdeutlichen die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2022 (▶siehe hierzu ausführlicher Kapitel A 1.8). Da der Anteil der Senioren in Lobeda und Winzerla besonders hoch ist, wohnen ungefähr drei Viertel aller befragten Senioren bei jenawohnen oder einer Wohnungsgenossenschaft. Damit zusammen hängt auch ihre typische **Wohnsituation**, denn 46 % von ihnen wohnen in 3-Raum-Wohnungen. Die durchschnittliche Miete (nettokalt) lag 2022 bei Seniorenhaushalten mit einer Person bei durchschnittlich 6,69 €/m² (2017: 6,01 €/m^2) und bei zwei Personen bei 6,50 €/m² (2017: 5,89 €/m^2) und damit deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt von 7,73 €/m² bzw. bis zu 0,90 €/m² unter dem Durchschnitt in der jeweiligen Haushaltsgröße. Somit spiegelt die Mietpreissteigerung bei den Seniorenhaushalten nur die allgemeine Mietpreissteigerung in Jena wider. Entsprechend bezeichnen nur 18 % der Senioren ihre Miete als (viel zu) hoch (Jena insgesamt: 30 %). Dies korrespondiert auch mit einer gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt positiveren Einschätzung ihrer Wohnsituation sowie zum Jenaer Image.

Allerdings weisen alleinstehende Senioren – abhängig von ihrer **Einkommenssituation** – teilweise höhere Mietbelastungsquoten auf. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind ca. 36 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach. Dies gilt insbesondere für 1-Personen-Haushalte mit überdurchschnittlicher Mietbelastungsquote von 36 % (Gesamtmiete). Nicht alle von diesen haben Anspruch auf Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt 1.180 Personen (2022). In den nächsten Jahren ist damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um bis zu 20 % zunimmt (▶siehe hierzu ausführlicher Kapitel C 1.3).

Vor allem im Hinblick auf eventuelle Hilfe- und **Pflegebedürftigkeit** bekommen insbesondere in der Gruppe der älteren Senioren ab 80 Jahre alternative Wohnformen einen höheren Stellenwert. Dabei stehen die Sicherstellung von Hilfe- und Betreuungsmöglichkeiten, Eigenständigkeit, Selbstbestimmung, Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten sowie Bezahlbarkeit im Vordergrund.

Im Rahmen der Datenabfrage zum **Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen** wurden seit 2019 auch Informationen zum Vorhandensein eines Aufzugs im Gebäude sowie zu rollstuhlgerechten Wohnungen erhoben. Nur drei Jenaer Wohnungsunternehmen geben an, rollstuhlgerechte Wohnungen in ihrem Bestand zu haben, die Anzahl dieser Wohnungen ist mit 98 sehr gering. 43 % der Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen befinden sich in Gebäuden mit Aufzug. Hierbei handelt es sich vor allem um Neubau ab 1991 (67 % der Wohnungen dieser Baualtersklasse) sowie Bestände des industriellen Wohnungsbaus

7 2023: Erfurt: 13 %; Gera: 14 %; Weimar: 17 %.

(62 % der Wohnungen). Bei den vor 1950 errichteten Beständen, die vorwiegend niedriggeschossig gebaut wurden, sind keine Aufzüge vorhanden.

Als besondere Wohnform für Senioren sind die ambulant **betreuten Wohngemeinschaften** zu nennen, beispielsweise für demenziell erkrankte ältere Menschen. Die Bedeutung von Wohngemeinschaften steigt aufgrund der wachsenden Zahl der demenzkranken alten Menschen sowie der zunehmenden Kosten im stationären Pflegebereich.

INFORMATION

ALTERSGERECHTE WOHNFORMEN

Mittlerweile existiert bundesweit betrachtet eine große Bandbreite an seniorenspezifischen Wohnangeboten. Sie lassen sich zu drei Gruppen typischer Wohnformen zusammenfassen und hinsichtlich der unterschiedlichen baulichen Ausstattung und des Grades an Dienstleistungen definieren als

- altengerechte Wohnungen,
- Service-Wohnen/Betreutes Wohnen,
- Pflegeheime

Ziel des **altengerechten Wohnens** ist es, die Ausstattung der Wohnung so zu gestalten, dass sie möglichst lange ein selbstständiges Führen des Haushaltes sowie eine ambulante Pflege ermöglicht. Dafür haben sich mittlerweile zwei verschiedene bauliche Standards etabliert:

- barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040 und
- barrierearme Wohnungen entsprechend der technischen Mindestanforderungen der KfW.

Der erste Standard lässt sich in der Praxis fast nur im Neubau realisieren, der zweite wurde ausdrücklich für die Anpassung im Bestand entwickelt.[8] Beide werden statistisch jedoch nicht erfasst, sodass keine Angaben zu der Zahl dieser Wohnungen in Jena gemacht werden können.

Das **Service-Wohnen** oder **Betreute Wohnen** im Alter ist ein zusätzliches Wohnangebot, das im baulichen Sinne der DIN 18040 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entspricht und nicht unter das Heimgesetz fällt.

Ursprünglich bezog sich der Begriff "Betreutes Wohnen" auf die Eingliederungshilfe nach dem Betreuungsgesetz, vor allem für geistig oder körperlich Behinderte. In den vergangenen 15 Jahren hat er sich jedoch insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft als Begriff für Senioren-Wohnen mit ambulanten Dienstleistungen eingebürgert.

Im allgemeinen Sprachgebrauch und insbesondere im Marketing wird der Begriff "Betreutes Wohnen" dabei viel weiter gefasst, was aus fachlicher Sicht jedoch nicht sinnvoll ist und häufig nur der Durchsetzung höherer Mieten dient. Deswegen ist in einigen Bundesländern – aber nicht in Thüringen – auch ein Qualitätssiegel "Betreutes Wohnen" zur Sicherung von Mindeststandards entwickelt worden.

Im Folgenden wird in Angleichung an die Altenhilfeplanung der Stadt Jena der Begriff Service-Wohnen für die dargestellte Wohn-Definition verwendet. Eine anspruchsvollere Variante des Betreuten Wohnens sind Senioren-Residenzen und Wohnstifte. Deren Service orientiert sich meist an Hotelstandards und bietet darüber hinaus ein Kultur- und Freizeitprogramm an.

[8] Vgl. hierzu: "Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", Broschüre des BMVBS 2013

ABB. 6 PFLEGEEINRICHTUNGEN NACH PLANUNGSRÄUMEN 2025

Planungsraum	Pflegeheime	Kapazität (Plätze)	Versorgungsquote (Plätze je 1.000 über 65-jährigen)	Versorgungsquote (Plätze je 1.000 über 80-jährige
West/Zentrum	3	282	84,1	227,1
Nord	4	334	71,2	149,0
Ost	1	60	16,2	41,2
Lobeda	2	350	55,0	147,2
Winzerla	2	170	42,3	121,7
Ortschaften	0	0	-	-
Jena gesamt	**12**	**1.196**	**48,7**	**128,0**

Datengrundlage: Stadt Jena, Integrierte Sozialplanung
Berechnung und Darstellung: Timourou

Die Seniorenheime sind mittlerweile ausschließlich **Pflegeheime** mit stationärer Pflege und werden ganz überwiegend von Menschen mit den Pflegegraden 3 bis 5 genutzt. Nach Angaben des Sozialamtes der Stadt gab es in Jena Ende 2025 zwölf stationäre Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 1.196 Plätzen.

Seit 2007 stagnierte die Zahl der Einrichtungen. 2014 haben einige Pflegeheime ihre Kapazitäten leicht erhöht und 2016 wurde in Nord ein Pflegeheim mit 132 Plätzen neu eröffnet. Ein Jahr später kam ein weiteres kleines Seniorenzentrum mit 32 Plätzen in Nord hinzu. Ende 2018 ist das Phönix-Haus aus Nord in das neue Zentrum für Betreuung und Pflege in Lobeda umgezogen und hat gleichzeitig die Pflegekapazitäten von 111 auf 166 Pflegeplätze erweitert. Als Ergebnis hat sich die Versorgungsquote in Jena zunächst bis 2018 auf 54,7 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen verbessert (2014: 49,7 %).

2019 hat das Pflegeheim in der Karl-Günther-Straße die vollstationäre Pflege (35 Plätze) abgebaut und Ende 2021 musste das Pflegeheim Rosenthal mit 30 Pflegeplätzen im Planungsraum Nord schließen. Entsprechend ging die Versorgungsquote auf 50,8 % herunter. 2022 ist sie durch die Neueröffnung der Pflegeeinrichtung Katharinenhof im Planungsraum Nord wieder auf 53,9 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen angestiegen. 2023 hat jedoch die Diakonie "Käthe Kollwitz" die Zahl der Plätze um ca. 50 und 2025 um weitere 40 auf 184 Plätze reduziert. Zudem hat die Einrichtung DRK „Am Kleinertal“ ca. 30 Plätze abgebaut. Somit ist die Versorgungsquote in Jena 2025 auf 48,7 Plätze je 1.000 Einwohner der über 65-Jährigen deutlich gesunken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Jena eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt.

1.1.6 ZENTRALE TRENDS

Auch wenn ein gegenteiliger Eindruck vorherrschen mag, so sind Senioren keine einheitliche Nachfrage- oder Zielgruppe, sondern eine ganze Generation mit recht unterschiedlichen Wohnwünschen und -bedürfnissen. In Abhängigkeit von den Wohnvorstellungen, dem Einkommen, aber auch von der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit bilden Senioren viele unterschiedliche Nachfragegruppen – zukünftig noch mehr als heute. Allgemein kristallisieren sich allerdings **fünf zentrale Trends der Wohnraumnachfrageentwicklung von Senioren** heraus.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE QUALITÄTSANSPRÜCHE UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

Entsprechend hoch sollte der Anteil an seniorengerechten Wohnungen liegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Wohnungen barrierefrei sein

müssen. Mit der Zunahme älterer Senioren wird der Bedarf an barrierearmen und vereinzelt barrierefreien Wohnungen sowie an einer altersgerechten Gestaltung des Wohnumfeldes spürbar ansteigen. Um einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, werden mehr Bestandsanpassungen notwendig sein. Diese neuen Qualitäten, wie zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges oder die Reduzierung von Schwellen, können darüber hinaus auch im Interesse anderer Zielgruppen sein.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNUNGSGRÖßEN

Aufgrund der Lebenserwartung leben ältere Senioren im Vergleich zu den jungen Senioren häufiger in kleineren Haushalten. Der absolute und relative Anstieg der Gruppe der älteren Senioren bewirkt rein rechnerisch eine demographisch bedingte Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße unter Senioren. Dieser Effekt wird jedoch etwas verringert, da mehr Männer-Jahrgänge in das Senioren-Alter übertreten, die keine kriegsbedingten Lücken mehr aufweisen, und folglich steigt unter den Senioren der Anteil an 2-Personen-Haushalten. Tendenziell wird jedoch in Jena die Nachfrage nach altersgerechten und kleineren Wohnungen zunehmen. Angesichts des sogenannten Remanenzeffektes oder des Verbleibs in einer einmal gewählten Wohnung sollte die Auswirkung des Haushaltsverkleinerungsprozesses auf die Wohnraumnachfrage jedoch nicht überschätzt werden.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE PREISSEGMENTE

Bereits jetzt sind ca. 36 % der Rentnerhaushalte einkommensschwächer, die Mietbelastungsquote liegt mit 36 % überdurchschnittlich hoch und rd. 1.200 Personen benötigten Grundsicherung im Alter. Bis 2035 ist ein Anstieg einkommensschwacher Rentnerhaushalte um ca. 40 % möglich. Der Anstieg der Altersarmut hängt wesentlich mit einem derzeit größeren Anteil an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung in der Alterskohorte der 45- bis unter 65-Jährigen, also die zukünftigen Senioren, zusammen. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeltpunkte sammeln. Sollte zugleich zukünftig das Rentenniveau sinken, würde insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigen. Demzufolge sind der Erhalt preiswerter Wohnungen sowie kostengünstige Wohnraumanpassungen wichtig.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNKONZEPTE

Senioren können im Wesentlichen dem konventionellen, bescheidenen oder zum Teil häuslichen Wohnkonzept zugeordnet werden. Sie leben vor allem im Marktsegment des Stadtteil-Wohnens sowie des Großsiedlungs- und Städtischen Wohnens. Kommunikative und anspruchsvolle Seniorenhaushalte kommen hingegen seltener vor. Zukünftig werden unter den Senioren aufgrund anderer Wertevorstellungen leichte Verschiebungen von den bescheidenen und konventionellen Haushalten hin zu den anspruchsvollen, häuslichen und kommunikativen Haushalten erwartet.

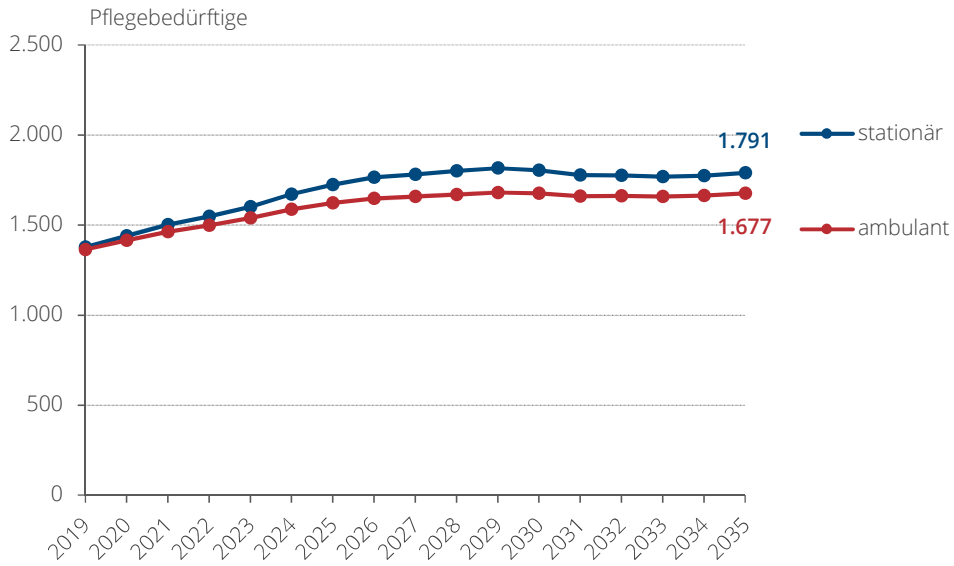
AUSWIRKUNGEN AUF DEN PFLEGEBEDARF

Aus der absoluten und relativen Zunahme der Altersgruppe der älteren Senioren resultieren ein steigender Pflegebedarf und somit veränderte Ansprüche an das Wohnen und die Betreuung. In den letzten Jahren nahm bereits die Zahl der Pflegebedürftigen in Jena deutlich zu. Unter den Annahmen, dass

- die altersspezifischen Pflegequoten und
- die Verteilung zwischen ambulanter und stationärer Pflege

bis 2035 konstant bleiben, steigt die Anzahl der Pflegebedürftigen in ambulanten Pflegeeinrichtungen auf 1.677 Personen und die in stationären auf 1.791 Personen (▶siehe Abbildung 7). Dies entspricht im Zeitraum von 2019 bis 2035 einer Zunahme um 313 und 413 Personen. Ziel der Pflegereform im Jahr 2017 war es, unter anderem der Demenz mehr Aufmerksamkeit zu schenken sowie zukünftig mehr Senioren ambulant und weniger stationär versorgen zu können. Diesem Ziel würde eine Zunahme der altersgerechten Anpassungen im Wohnungsbestand zugutekommen.

ABB. 7 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN IN STATIONÄREN UND AMBULANTEN PFLEGEEINRICHTUNGEN IN JENA



Datengrundlage: TLS Pflegestatistik 2017
Darstellung: Timourou

1.2 STUDENTISCHES WOHNEN

Studierende sind in Jena nicht nur für die Entwicklung der Bevölkerungszahl ein wichtiger Faktor, sie bilden auch eine große Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt.

Die Frage, wie viele Studierende in Jena wohnen, hängt stark vom Zuzug ab, der zum einen von der Attraktivität Jenas als Universitäts- und Fachhochschulstadt sowie zum anderen von den demographischen Entwicklungen in den Herkunftsgebieten beeinflusst wird. Aus diesem Grund wird eine Analyse der Struktur und Dynamik der Studierendenzahlen nach Herkunft durchgeführt. Basierend auf den im Rahmen der städtischen Bevölkerungsprognose (2019) getroffenen Annahmen und deren Evaluierung werden die zu erwartenden Entwicklungen skizziert.

Wie hoch der Anteil der Jenaer Studierenden ist, die auch in Jena wohnen, wird mit statistischen Daten nicht erfasst. Darum soll auf Basis der Entwicklung der Gesamtstudierendenzahl sowie deren Zusammensetzung nach Herkunft die studentische Wohnungsnachfrage in Jena abgeschätzt werden. Weitere Erkenntnisse zur Wohnsituation und zur finanziellen Lage der Studierenden in Jena liefern die Bewohnerbefragungen 2017 und 2022 der Stadt Jena sowie der CHECK – Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland 2026.[1]

ERGEBNIS

STUDENTISCHE WOHNUNGSNACHFRAGE: NACH STABILISIERUNG WIEDER RÜCKLÄUFIG

Als eine der größten Nachfragegruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt haben Studierende wesentlich zu der positiven Einwohnerentwicklung der letzten Jahre beigetragen. Die hohen **Studienanfänger**zahlen sorgten noch bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich für einen Anstieg der Studierendenzahl insgesamt. Seitdem zeichnete sich ein Rückgang – zunächst insbesondere durch die ostdeutschen Studierenden – ab, der sich auf die gesamte Studierendenzahl auswirkte. Diese Verluste konnten nur noch bedingt durch einen verstärkten Zuzug aus den westdeutschen Bundesländern aufgefangen werden, zumal auch dort der Höhepunkt bereits überschritten wurde. Kompensiert werden konnte diese Entwicklung der letzten Jahre durch einen Anstieg der Studierendenzahlen aus dem Ausland. Seit dem Corona-Jahr 2020 nimmt allerdings auch ihre Zahl nicht mehr zu. Waren dies anfänglich in den pandemiebedingten Mobilitätseinschränkungen im In- und Ausland begründet, können die aktuellen Gründe nur vermutet werden. Inwieweit sich dieser Trend zukünftig fortsetzen oder weiter verändern wird, bleibt noch abzuwarten.

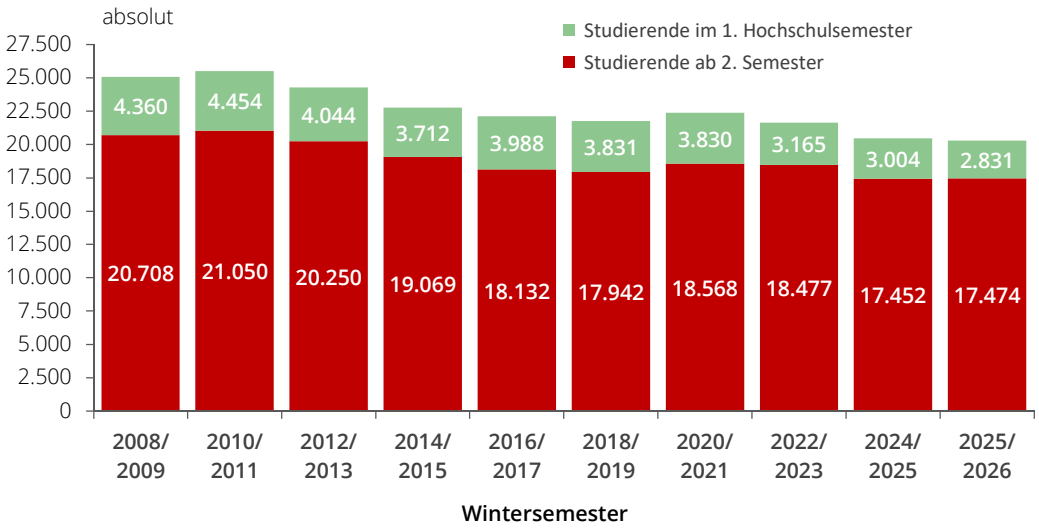
Insgesamt ist nach einer kurzfristigen Stabilisierung der Gesamtzahl der Jenaer Studierenden seit dem Wintersemester 2022/2023 wieder eine leicht rückläufige Entwicklung zu verzeichnen.

Derzeit fragen ca. 84 % der Jenaer Studierenden eigenen Wohnraum in Jena nach. Nur ein kleinerer Anteil wohnt in Studierendenwohnheimen, die Mehrzahl lebt in einer Wohngemeinschaft oder mit ihrem Partner. Es werden vorrangig mittlere bis größere Wohnungen nachgefragt. Die **Wohnkaufkraft** der Studierenden ist auch in Jena relativ gering, sie zahlen jedoch meist überdurchschnittlich hohe Mieten. Die bevorzugten **studentischen Wohnstandorte** sind nach wie vor West/Zentrum und Lobeda.

[1] CHECK – Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland 2026, Hrsg. CHE gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung

1.2.1 ENTWICKLUNG UND STRUKTUR DER ZAHL STUDIERENDER

ABB. 1 STUDIERENDE IN JENA AN UNIVERSITÄT UND HOCHSCHULE



Datengrundlage: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen Jenas bis Anfang der 2010er-Jahre basierte zum erheblichen Teil auf steigenden Studierendenzahlen. Ihre Zahl nahm in Jena insgesamt (Friedrich-Schiller-Universität und Ernst-Abbe-Hochschule) bis zum Wintersemester 2010/2011 kontinuierlich zu, als der höchste Stand mit rd. 25.500 Studierenden erreicht wurde. Seitdem konnte eine kontinuierliche rückläufige **Entwicklung bei den Studierenden** insgesamt beobachtet werden, die im Wintersemester 2025/2026 mit 20.305 den niedrigsten Wert seit 25 Jahren erreichte (▸siehe Abbildung 1). Unterbrochen wurde dieser Rückgang nur in der Zeit 2020/2021, in der aufgrund der Corona-Pandemie zahlreiche Studierende keinen Abschluss machen konnten und eingeschrieben blieben.

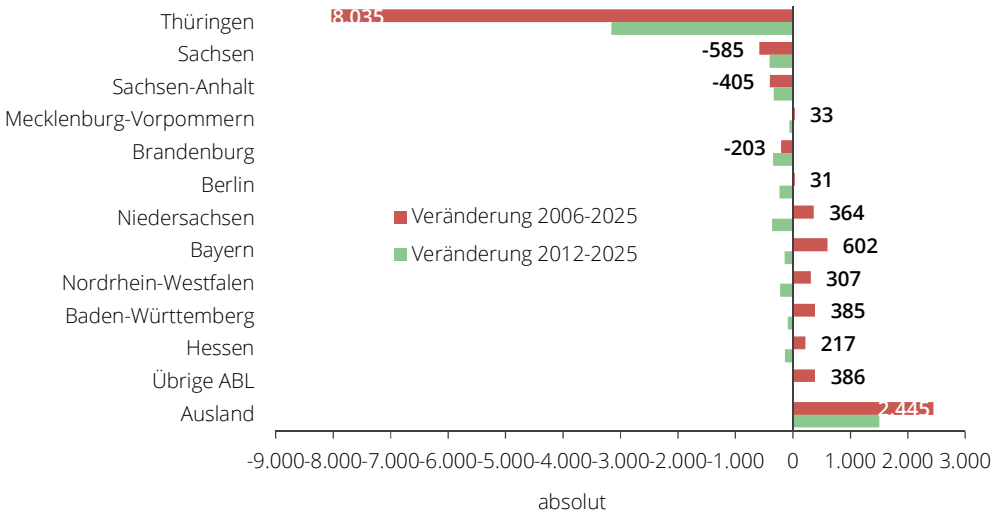
Auch die Zahl der **Erstsemester** ist seit 2010 rückläufig, zwischen Wintersemester 2009/2010 und 2014/2015 ging sie von 4.657 auf 3.712 deutlich zurück. Sie nahm 2015/2016 und 2016/2017 vorübergehend nur leicht zu. Seit dem Wintersemester 2018/2019 verharrte die Zahl der Erstsemester auf dem Niveau von 3.820 bis 3.830. Ab 2022/2023ging sie dann kontinuierlich zurück auf 2.831 Erstsemester im Wintersemester 2025/2026.

Bereits in den vergangenen Jahren hat sich die Zusammensetzung der Studierenden **nach Herkunft**sregion deutlich verändert, wie ein Vergleich der Entwicklung der Studierendenzahlen in den letzten 20 Jahren nach den einzelnen Bundesländern zeigt (▸siehe Abbildung 2).

So machte sich lange Zeit der Rückgang der Studierenden aus **Thüringen** als Ergebnis des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit bemerkbar, ein Prozess, der mittlerweile vorbei ist. Entsprechend kamen im Wintersemester 2006/2007 noch 60 % aller Studierenden in Jena aus Thüringen. Deren Anteil ist bis 2018/2019 auf 32 % zurückgegangen und hat auch absolut mit 6.907 Studierenden aus Thüringen den niedrigsten Wert erreicht. Aktuell bleibt die Zahl der Thüringer Studierenden mehr oder weniger konstant mit leicht positiver Tendenz. Der Anteil lag in den letzten zehn Jahren stabil bei rd. einem Drittel.

Aus demselben Grund gingen noch bis 2018 auch die Studierendenzahlen aus Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie aus anderen **ostdeutschen Bundesländern** deutlich zurück.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER STUDIERENDENZAHLEN NACH HERKUNFT ZWISCHEN 2006 UND 2025



Datengrundlage: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

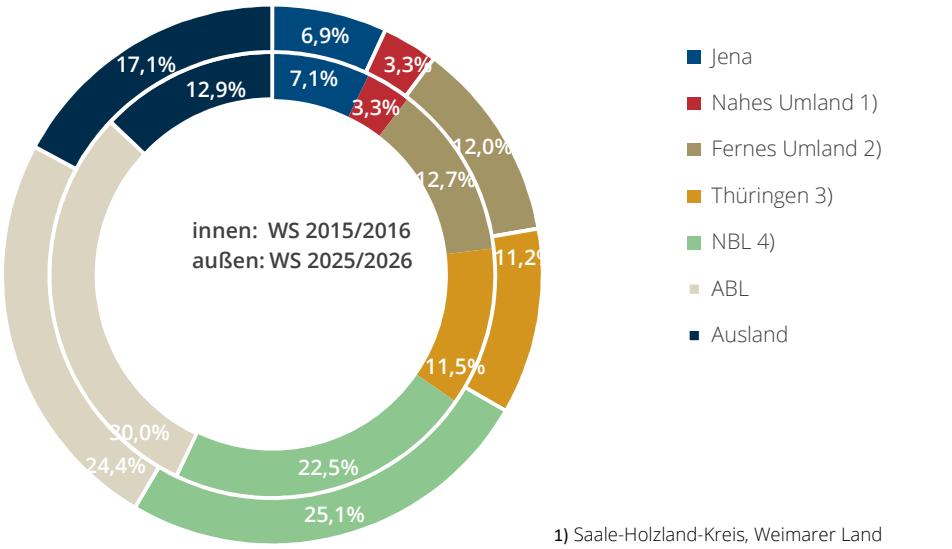
Auch hier zeichnet sich in den letzten Jahren eine Stabilisierung ab, seit 2019/2020 nahm insbesondere die Zahl der aus Sachsen kommenden Studierenden noch etwas zu und bleibt nun mehr oder weniger konstant.

Auf der anderen Seite war zwischen 2006/2007 und 2016/2017 ein starker Anstieg der Studierendenzahl aus den **westdeutschen Bundesländern** zu verzeichnen, darunter insbesondere Bayern (+ 201 %), Niedersachsen (+ 175 %), Hessen (+ 171 %), Baden-Württemberg (+ 155 %). Insgesamt hatte sich der Anteil westdeutscher Studierende von 10 % (2006) auf 31 % (2017) erhöht. Die Ursache für diesen Zuwachs lag an den knappen Hochschulkapazitäten in diesen Ländern, wodurch die gestiegene Zahl der Abiturienten nicht mit einem Studienplatz versorgt werden konnte., Deswegen sind die Studienanfänger an ostdeutsche Standorte ausgewichen. Hinzu kamen einige Sonderfaktoren, die in den einzelnen Bundesländern zwischen 2006 und 2016 eine Rolle spielten: die Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren, die Doppel-Abitur-Jahrgänge zufolge hatte; die vorübergehende Einführung der Studiengebühren oder die Abschaffung der Wehrpflicht. Mittlerweile ist der Einfluss dieser Faktoren verebbt. Seit 2018 waren die Zahlen und Anteile westdeutscher Studierender wieder leicht rückläufig. Bei den Erstsemestern aus Westdeutschland besteht der sinkende Trend bereits seit 2012 und ist seitdem mit Ausnahmen 2020/2021 konstant rückläufig. Ursache hierfür ist der Ausbau der Studienkapazitäten in Westdeutschland sowie leicht abnehmende Altersjahrgänge –zwischen 2017 und 2023 sank die Zahl der westdeutschen Schulabsolventen um 15 %.

Der stärkste Anstieg in den 2010er-Jahren ist bei Studierenden aus dem **Ausland** zu verzeichnen. Ihre Anzahl verdoppelte sich zwischen 2010 und 2020 und erreichte im Wintersemester 2019/2020 mit 3.662 den bisherigen Höchststand (▸siehe Abbildung. 4). Ihr Anteil stieg von 6,8 % über 16.9% (2020) auf aktuell 17,9 %. Dabei liegt der Anteil an der Ernst-Abbe-Hochschule mit 21,2 % über dem der Friedrich-Schiller-Universität mit 14,6 %.

Im Zeitverlauf stieg insbesondere die Zahl der aus Asien kommenden Studierenden massiv an, hierunter vor allem aus China, Indien, Iran und Syrien. Zwischen 2009 und 2019 hatte sich die Zahl der asiatischen Studierenden verdreifacht. Mit 2.109 machen sie aktuell 61 % aller ausländischen Studierenden in Jena aus. Dabei ist eine Veränderung der Zusammensetzung der asiatischen Studierenden zu verzeichnen: Seit 2020 kommen mehr aus dem Iran, aus Indien und Pakistan, dafür weniger aus China und Indonesien. Weitere 24 % der ausländischen Studierenden kommen aus Europa, vor allem aus Russland, aus der Türkei, aus der Ukraine und aus Italien. Die Zahl der europäischen Studierenden hat zwischen 2009 und 2015 um 50 % zugenommen, hat sich aber insbesondere seit der Pandemie wieder etwas reduziert und bei 800 bis 850 eingependelt.

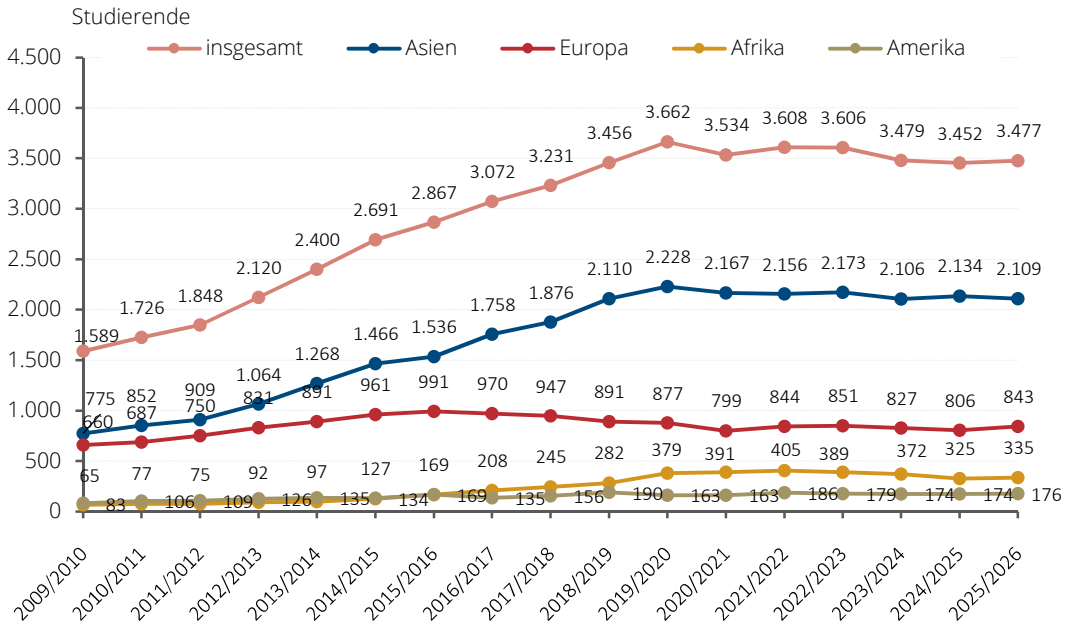
ABB. 3 HERKUNFT DER JENAER STUDIERENDEN IM WINTERSEMESTER 2015/2016 UND 2025/2026



Datengrundlage: FSU und FH nach Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1) Saale-Holzland-Kreis, Weimarer Land
2) Erfurt, Gera, Weimar, Greiz, Saale-Orla-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt
3) ohne Jena und Umland
4) ohne Thüringen, mit Berlin

ABB. 4 AUSLÄNDISCHE STUDIERENDE NACH REGIONEN



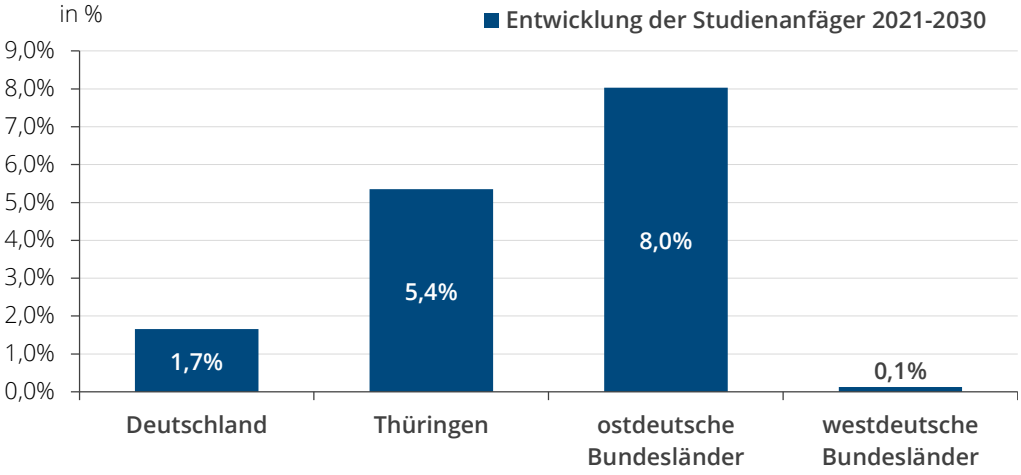
Datengrundlage: FSU und EAH nach Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

In der **Bevölkerungsprognose** 2019 wurde für Jena bis 2035 eine relativ konstante Wanderungsbewegung von Studierenden gegenüber den neuen Bundesländern angenommen aufgrund der dort zu erwartenden relativ konstanten jungen Altersgruppen. Aus den alten Bundesländern wurden zunächst bis 2022 weniger Studierende erwartet und anschließend bis 2035 wieder mehr, wobei diese Einschätzung auf den Ergebnissen des Kultusministeriums von 2018 zur zukünftigen Entwicklung der Absolventen mit Hochschulreife basierte. In der Summe wurde über den gesamten Prognosezeitraum eine relativ konstante Entwicklung der aus Deutschland zugezogenen Studierenden vorausgeschätzt. Gleichzeitig wurde ein weiterer Rückgang der Abwanderung erwartet, da die günstige wirtschaftliche Situation in Jena nach dem Studium zum häufigeren Verbleib führt. Weitaus unsicherer waren die Aussagen hinsichtlich ausländischer Studierender. Basierend auf den Entwicklungen aus den letzten Jahren wurde auch zukünftig – dem Trend der Internationalisierung folgend – ein weiterer Anstieg angenommen. Insgesamt wurde somit im Prognosezeitraum wieder ein leichter Anstieg der Anzahl an Studierenden in Jena vorausgeschätzt.

Laut der Vorausberechnung des Kultusministeriums von 2021 soll die Zahl der Studienanfänger in Deutschland bis 2030 um 1,7 % gegenüber 2021 ansteigen (▸siehe Abbildung 5). Dabei wird angenommen, dass die Zahl der Studienanfänger in den neuen Bundesländern um 8,0 % und hierunter in Thüringen um 5,4 % weiter zunehmen wird, während die Zahl der Studienanfänger in den alten Bundesländern in etwa konstant bleibt.

Insgesamt bleibt Jena nach wie vor ein wichtiger Hochschulstandort Thüringens: So studierten im Wintersemester 2018/2019 insgesamt 49.510 Personen an Thüringer Hochschulen, davon 44 % in Jena. Allerdings kam 2019 in Erfurt eine neue internationale Hochschule dazu, sodass relativ gesehen der Anteil Jenaer Studierenden auf aktuell 13 % gesunken ist und Jena – nach Erfurt (76 %) – den zweiten Platz in Thüringen einnimmt. Dies ist jedoch ein verzerrtes Bild, da die neue Erfurter Hochschule ganz überwiegend Fernstudiengänge anbietet und die Studierenden sich nicht in Thüringen aufhalten.

ABB. 5 VORAUSBERECHNUNG STUDIENANFÄNGER (UNI UND FH)



Datengrundlage: Kultusministerkonferenz 2021
Berechnungen/Darstellung: Timourou

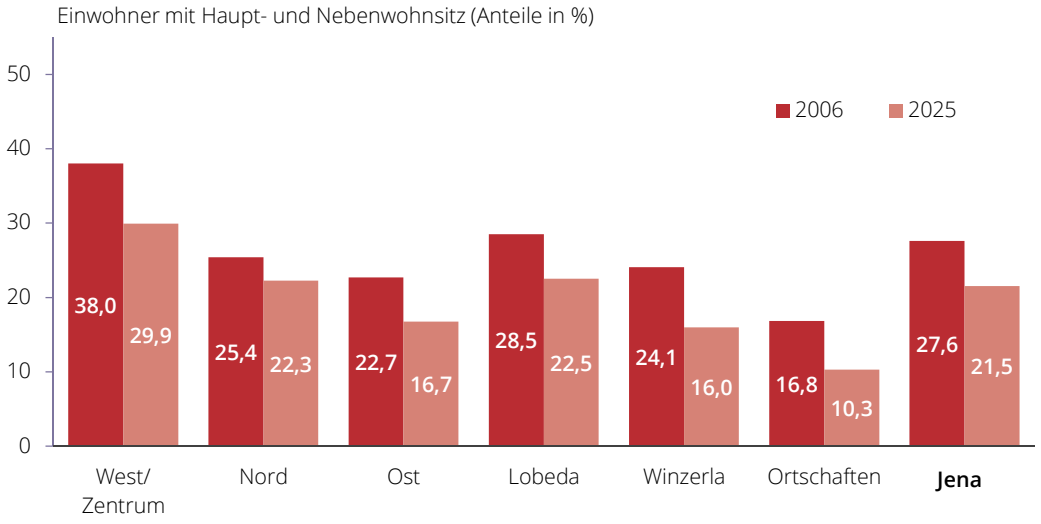
1.2.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMARKT

Für die Stadtentwicklung ist es von zentraler Bedeutung, in welchem Umfang Studierende in Jena eigenen Wohnraum nachfragen und wie sich diese Nachfrage in Zukunft verändern wird. Jedoch kann für diese Fragestellung nicht auf amtliche Daten zurückgegriffen werden, da im Einwohnermelderegister das Merkmal "Studierende" nicht erfasst wird und die Hochschulen nur die postalische Adresse, nicht aber den gemeldeten Wohnort erfassen. Die einzige genauere Statistik ist die Zahl der Studierenden, die in Unterkünften wohnen, die vom Studierendenwerk Thüringen unterhalten werden.

Nach Angaben des Deutschen Studierendenwerks gab es in Jena zum Wintersemester 2024/2025 29 **Studierendenwohnheime** mit insgesamt 3.163 Wohnplätzen.[2] Daraus folgt eine Unterbringungsquote von 15,7 %, was leicht über dem ostdeutschen Durchschnitt (14,6 %) und etwas unter dem Thüringer Durchschnitt (18,1%) liegt.

Die näherungsweise Abschätzung über die Anzahl der in Jena wohnenden Studierenden erfolgt durch die Ableitung über deren Herkunft (▸siehe Abbildung 3) und vermutete Pendlerquoten.[3] Dabei sind für Studierende aus den westdeutschen Bundesländern und aus dem Ausland höhere Quoten von Vor-Ort-Wohnenden anzunehmen als bei den Studierenden aus dem näheren Umland und Jena selbst. Diese Abschätzung ergibt für das Wintersemester 2025/2026 eine Zahl von ca. 17.000 Studierenden, die in Jena eigenen Wohnraum nachfragen. Dies entspricht einem Anteil von bis zu 84 % aller Studierenden. Zieht man bei der Berechnung die Zahl der 3.163 Wohnheimplätze ab, ergibt sich eine Summe von ca. 13.850 Studierenden, die Wohnraum **auf dem freien Wohnungsmarkt** Jenas nachfragen.

ABB. 6 ANTEIL DER 18- BIS 30-JÄHRIGEN 2006 UND 20235 NACH PLANUNGSRÄUMEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

2 S. Deutsches Studierendenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2025.

3 Folgende Quoten an Studierenden mit eigenem Wohnraum in Jena werden angenommen: Jena (0,3), nahes Umland (0,5), fernes Umland (0,7), Thüringen (0,9), übriges Ostdeutschland (0,8), Westdeutschland (1), Ausland (1).

Um abschätzen zu können, in wie vielen Wohnungen diese Studierenden leben, bedarf es Annahmen zur durchschnittlichen studentischen Haushaltsgröße. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist bei den Studierenden insgesamt höher (Wohnheime), wobei diejenigen, die ihre Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, häufig als Mehrpersonenhaushalte in Wohngemeinschaften (WGs) zusammenleben. Der häufigste Typ ist eine 2-Personen-WG. Aufgrund dessen kann für **studentische Haushalte** in Jena eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 bis 2,2 Personen je Haushalt vermutet werden, was auch durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung 2022 gestützt wird. Somit wohnen in 6.300 bis 6.900 Wohnungen Studierende, was in etwa jeder elften Wohnung in Jena entspricht.

Die **bevorzugten Wohnstandorte** der Studierenden können indirekt aus der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen abgeleitet werden (▸siehe Abbildung 6). So weist den mit Abstand höchsten Anteil an den 18- bis 30-Jährigen mit 29,9 % der Planungsraum West/Zentrum auf. Es folgt Lobeda mit 22,5 %. Im Vergleich des Jenaer Anteils von 21,5 % in dieser Altersgruppe zum Thüringer Durchschnitt von 10,7 % (2024) wird die Bedeutung der Studierenden deutlich.

Anfängliche Befürchtungen, dass es durch den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine zu einer starken Konkurrenz auf dem Jenaer Wohnungsmarkt kommen könnte, insbesondere zum Anfang des Wintersemesters im Herbst, wenn neue Studierende kommen, haben sich nur bedingt bewahrheitet. Tatsächlich konnte der Rückgang der Wohnungsnachfrage der Studierenden insbesondere in Lobeda von Ukrainern derzeit kompensiert werden. Der Wohnungsmarkt blieb dadurch allerdings angespannt.

1.2.3 WOHNSITUATION, WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND WOHNANSPRÜCHE DER JENAER STUDIERENDEN

Informationen zur **Wohnsituation** der Jenaer Studierenden können aktuell zum einen aus der Bewohnerbefragung 2022 der Stadt Jena und zum anderen aus dem „CHECK – Wohnsituation und Mobilität von Studierenden“ – einer repräsentativen Befragung zur studentischen Wohnsituation – gewonnen werden. Laut Ergebnissen von CHECK wohnten 2025

- 7,1 % bei ihren Eltern
- 35,9 % in einer privaten Mietwohnung
- 38,3 % in einer WG und
- 15,9 % im Wohnheim

Mit der Bewohnerbefragung 2022 der Stadt Jena wurden auch Studierende[4] befragt, die nicht in Studierendenwohnheimen wohnen. Hiernach wohnen 22 % alleine, 23 % zu zweit, 33 % in einer größeren Wohngemeinschaft und 12 % der Studierenden wohnen in einem Haushalt mit einem Kind. Studentisches Wohnen bedeutet also nicht nur Leben in einer Wohngemeinschaft, sondern genauso auch in kleinen Haushalten.

53 % der studentischen Haushalte verfügen über eine geringe und 36 % über eine mittlere **Wohnkaufkraft**. Bei letzteren ist die Zahl der Haushalte, in denen neben den Studierenden auch Erwerbstätige oder erwerbstätige Studierende wohnen, überdurchschnittlich hoch.

Nach Angaben des Deutschen Studierendenwerkes verfügten Thüringer Studierenden 2021 über durchschnittliche Gesamteinnahmen von 919 €/Monat (2016: 831 €).[5] Damit gehört einerseits ein Großteil der Studierenden zu den einkom-

[4] Im Rahmen der Befragung 2022 wurden Studierende und Auszubildende, die älter sind als 18 Jahre als eine Kategorie abgefragt, daher beziehen sich die Ergebnisse der Befragung, die in diesem Kapitel aufgeführt werden auf Studierende einschließlich Auszubildender.

[5] Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2021. 22. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung

mensschwachen Haushalten und ist auf das preiswerte Wohnen angewiesen. Andererseits verkraften de facto viele studentische Haushalte auch **Mietbelastungen** von deutlich über 40 %, da sie in anderen Lebensbereichen wesentlich sparsamer sind oder diese Belastung oft nur kurzfristig auftritt.

Nach Angaben aus der 22. Sozialerhebung beziehen nur 28,4 % der befragten Studierenden BAföG. 54,1 % arbeiten während des Studiums, fast ein Drittel von ihnen übt sogar mehrere verschiedene Tätigkeiten aus, um Geld zu verdienen:

- Von den erwerbstätigen Studierenden arbeitet jeder dritte als studentische/wissenschaftliche Hilfskraft.
- 38,5 % jobben (leichte Arbeiten z. B. in einer Fabrik, Kneipe, Babysitten).
- Weitere 6,6 % üben eine Tätigkeit aus, die einen beruflichen Ausbildungsabschluss voraussetzt, während 2,8% einer Tätigkeit nachgehen, für die ein Hochschulabschluss erforderlich ist
- 5 % machen ein Praktikum, ein vergleichbarer Anteil gibt Nachhilfeunterricht.

Mit 54 % arbeitet die Mehrheit der Studierenden 1 bis 2 Tage pro Woche, ein weiteres Fünftel sogar bis zu 3 Tage pro Woche. Nur 17 % arbeiten an 3 bis 4 Tagen pro Woche, 9 % sogar 5 Tage pro Woche und mehr. 39 % der erwerbstätigen Studierenden stimmen völlig zu, dass das Arbeiten zur Finanzierung ihres Lebensunterhalts unbedingt notwendig ist. Weitere wichtige Gründe sind: damit ich mir etwas mehr leisten kann (41,5 % trifft voll und ganz zu); finanziell unabhängig von den Eltern zu sein (37 % stimmen voll und ganz zu); um praktische Erfahrungen zu sammeln (30,6 % volle Zustimmung).

Trotz der geringen Wohnkaufkraft zahlen Studierende im Durchschnitt eine Miete von 8,73 €/m^2 (nettokalt), die deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,73 €/m^2 liegt. Darüber hinaus zahlen ein Drittel der Studierendenhaushalte mehr als 10 €/m^2, darunter vor allem Mitglieder von Wohngemeinschaften. Entsprechend bezeichnen 34 % ihre Miete als (viel zu) hoch. Insgesamt resultiert daraus eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote von 36 % bezogen auf die Kaltmiete bzw. 46 % bei der Gesamtmiete.

Durch die hohen Mietaufwendungen können viele Studierende ihre wichtigsten **Wohnlagepräferenzen**, nämlich Zentralität, kurze Wege, Nähe zu den universitären Einrichtungen und Urbanität, realisieren. Denn drei Viertel der Studierenden gehören dem kommunikativen oder dem anspruchsvollen **Wohnkonzept** an. Die meisten Studierenden sind daher Nachfrager im Marktsegment des städtischen Wohnens. Nimmt die Anzahl der Studierenden in Zukunft leicht zu, so führt diese Präferenz zu einer höheren Nachfrage im Marktsegment des städtischen Wohnens. Davon profitiert der Planungsraum West/Zentrum, wo laut Befragung 2022 37 % der Studierenden wohnen.

Im Bereich des preiswerten Wohnens erfüllt diese Lagekriterien – mit Ausnahme der Nähe zu den Hochschulen – teilweise auch Lobeda-West. Nicht nur wegen der dortigen Studierendenwohnheime hat sich dieser Stadtteil im Gegensatz zum Beispiel zu Winzerla als studentischer Standort etabliert. Laut Befragung 2022 leben 19 % der befragten studentischen Haushalte in Lobeda. Gute Verkehrsanbindungen in die Stadt, ein urbaner Charakter sowie eine gewisse studentische Dichte werden als vorteilhaft angesehen. Wanderungsanalysen zeigen auch, dass Lobeda den Charakter eines studentischen Ankunftsquartiers – gerade wegen der günstigen Preise – hat, ein Teil der Studierenden dann aber im Laufe des Studiums nach West/Zentrum zieht.

1.3 DAS PREISWERTE SEGMENT – SOZIALWOHNUNGEN IN JENA

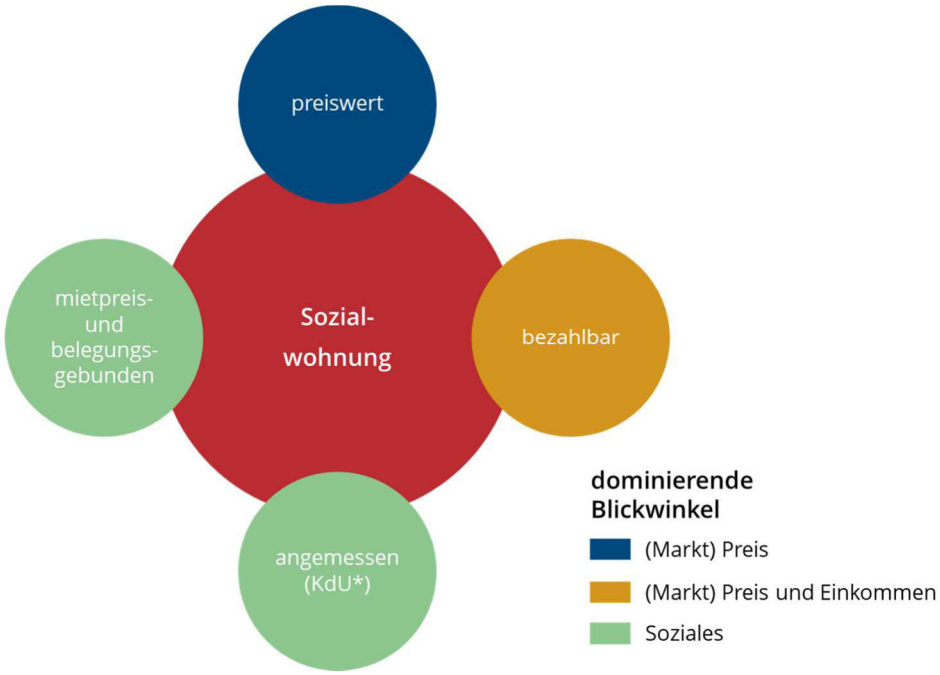
Die Wohnungsmärkte in Deutschland differenzieren sich zunehmend aus. Während in den schrumpfenden Regionen vor allem über hohe Leerstandsquoten und Rückbaumaßnahmen diskutiert wird, dominieren in den wachsenden Regionen Debatten um hohe Mietpreise und um ein geringes Angebot für einkommensschwache Haushalte. Auch Jena zählt seit einigen Jahren zu den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. So sind in den letzten Jahren die preiswerten Wohnungen knapper geworden – sie sind hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden.

Entsprechend ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe. Zentral dafür ist das preiswerte Marktsegment. In der kommunalpolitischen Diskussion in Jena ist häufig die Rede vom „bezahlbaren Wohnen" oder von „Sozialwohnungen". Doch was genau verbirgt sich hinter diesen Begriffen und wie hoch ist in Jena einerseits der Bedarf danach und andererseits das Angebot? Welche Rolle kann der geförderte Wohnungsneubau spielen und welche wohnungspolitischen Instrumente sind sinnvoll? Diesen Aspekten soll in den folgenden Abschnitten nachgegangen werden.

1.3.1 PREISWERT – BEZAHLBAR – ANGEMESSEN

Auf die Frage, was eine Sozialwohnung ist, gibt es keine allgemeine und einheitliche Antwort. Je nachdem, ob mit Politikern, Wohnungsunternehmen, Mietern oder Wissenschaftlern gesprochen wird, dominieren unterschiedliche Vorstellungen von Sozialwohnungen. Darüber hinaus werden verschiedene Begriffe wie preiswerter, bezahlbarer, angemessener, sozialer oder auch bedarfsgerechter Wohnraum verwendet. Aber auch wenn es nicht die eine Definition gibt, so können im Folgenden doch die wichtigsten Strukturen und Fakten aufgezeigt werden.

ABB. 1 UNTERSCHIEDLICHE DEFINITIONEN JE NACH BLICKWINKEL



* Kosten der Unterkunft

Darstellung: Timourou

Von **preiswertem Wohnraum** wird in der Regel dann gesprochen, wenn der Mietpreis auf einem geringen Niveau liegt. Häufig orientiert sich die Grenze, ab wann eine Wohnung als günstig gilt, am gesamtstädtischen und zum Teil auch am bundesweiten Durchschnitt. In Jena lag 2023 der Durchschnitt der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen bei 6,18 €/m², der Median bei 6,00 €/m². Bei Angebotsmieten entsprach der Durchschnitt 11,21 €/m², der Median 11,10 €/m² (▶siehe hierzu auch Kapitel A 1.3). Ähnlich viel bezahlen Mieter in Weimar oder Erfurt für ihre Wohnung, während beispielsweise das Wohnen in Gera, Eisenach oder einigen kleineren Gemeinden Thüringens um 2,00 bis 3,00 €/m² günstiger ist. Demnach ist das Wohnen in Jena in diesem Sinne zwar nicht günstig, im Vergleich zu anderen Städten der Region aber auch nicht unverhältnismäßig teuer.

Während sich die Bezeichnung „preiswert" ausschließlich auf den (Markt-)Preis bezieht, wird mit dem Ausdruck „**bezahlbarer Wohnraum**" (unbewusst) eine weitere ökonomische Komponente hinzugefügt. Denn ob man eine Wohnung bezahlen kann, hängt nicht nur von der Miete, sondern ganz maßgeblich vom Einkommen ab. Es handelt sich beim Begriff des bezahlbaren Wohnraums also um eine relative Miethöhe, die häufig in der sogenannten Mietbelastungsquote Ausdruck findet. Dabei hat sich in Deutschland eine historisch gewachsene Faustregel etabliert, nach welcher die Mietbelastungsquote – der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Mietzahlung aufgebracht werden muss – nicht mehr als 30 % (nettokalt) betragen sollte.

Nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung Jena 2022 liegt die Mietbelastungsquote in Jena bei durchschnittlich 23 % (Kaltmiete) – und damit genauso hoch wie 2017. Das heißt, Mieten und Einkommen sind in gleicher Weise gestiegen. 1-Personen-Haushalte sind mit einer Quote von 26 % am stärksten belastet, während 2-Personen-Haushalte nur 21 % ihres Einkommens aufwenden müssen (▶siehe Abbildung 2). Eine Mietbelastungsquote von 23 % – aber bruttokalt – in Jena ergab auch ein Forschungsprojekt „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile" der Hans-Böckler-Stiftung (herausgegeben 2021, Datenbasis 2018).[1] Ähnlich hoch lagen die Quoten in Erfurt (22 %), Dresden (22 %) oder Leipzig (21 %).

Nicht jeder Haushalt ist in der Lage, sich auf dem Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum zu versorgen, was an einem zu geringen Einkommen liegen kann oder auch an besonderen Bedürfnissen beispielsweise bei Mobilitätseinschränkungen. In diesem Fall ist es Aufgabe des Sozialstaates, Bedürftige bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Dies erfolgt unter anderem durch die „**soziale Wohnraumförderung**". Diese obliegt seit der Föderalismusreform 2006 den Bundesländern, entsprechend unterschiedlich sind die Förderinstrumente.

ABB. 2 MIETBELASTUNGSQUOTEN NACH HAUSHALTSGRÖßE 2022

	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

[1] Weitere Informationen siehe „Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten" sowie „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile" der Hans-Böckler-Stiftung von 2021 und Kapitel A 1.3 Mieten und Preise in „Wohnstadt Jena".

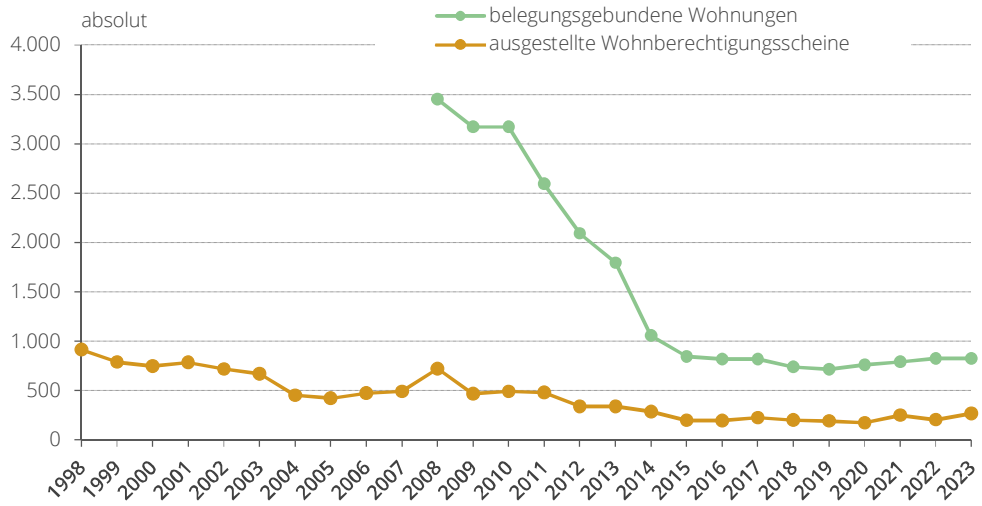
Im Mittelpunkt steht die **Objektförderung**, das heißt, durch finanzielle Förderung (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen etc.) werden Modernisierungen von vorhandenen Mietwohnungen, Ankäufe von Belegungsrechten im Bestand sowie der Neubau staatlich gefördert. Mit dieser finanziellen Unterstützung wird die sogenannte Kostenmiete[2] auf eine günstigere Miete abgesenkt, sodass der Wohnraum von einkommensschwachen Haushalten angemietet werden kann. Damit sind die Wohnungen **mietpreisgebunden**, wobei die Bindung nur für einen bestimmten Zeitraum – in Thüringen maximal 30 Jahre – gilt.

In Thüringen fußt die Neubauförderung auf dem Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) und der Thüringer Richtlinie zur Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025[3]. Darin enthalten sind unter anderem Festlegungen bezüglich der Zielgruppen (Einkommensgrenzen[4]) und der Anforderungen an die Wohnungen (maximale Wohnungsgrößen je Haushaltsgröße) sowie die angemessenen Miethöhen. Diese betragen für Jena, Erfurt und Weimar maximal 6,10 €/m² nettokalt).

Mit dem sukzessiven Auslaufen der Bindungen ist auch in Jena die Zahl der geförderten Wohnungen zurückgegangen: Während 2008 noch rd. 3.500 **belegungsgebundene Wohnungen** im Stadtgebiet erfasst wurden, sind es 13 Jahre später nur noch 800 Wohnungen (▶siehe Abbildung 3). Auch wenn zum Jahresende 2021 insgesamt 123 Wohnungen aus der Bindung gefallen sind, kamen gleichzeitig 125 Wohnungen neu hinzu (Ziegesarstraße 9 bis 13) und 2023 weitere 35 Wohnungen, sodass die Gesamtzahl mit 824 Wohnungen in etwa stabil blieb.

Für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung ist in der Regel ein **Wohnberechtigungsschein** erforderlich. Diesen erhält ein Haushalt, wenn sein Einkommen unterhalb der im Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenzen liegt. Der in Abbildung 3 dargestellte Zeitverlauf verdeutlicht auch den Zusammenhang zwischen der Anzahl der ausgestellten WBS und der wirtschaftlichen Entwicklung. So hat sich seit 1998 die wirtschaftliche Situation in Jena verbessert, was sich in sinkenden Arbeitslosenzahlen und steigendem Einkommen widerspiegelt.

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WBS-INHABER UND GEFÖRDERTER WOHNUNGEN IN JENA



Datengrundlage: Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[2] Mit Kostenmiete wird diejenige rechnerische Miete bezeichnet, die für die Refinanzierung der Bau- und Finanzierungskosten erforderlich ist.

[3] Thüringer Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus wurde bis 31.12.2022 verlängert. Ab 2023 gilt die Richtlinie für die Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025.

[4] Es gelten die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumfördergesetzes: Laut der aktuellen Richtlinie werden Wohnungssuchende berücksichtigt, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 10 ThürWoFG um nicht mehr als 40 % übersteigt.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 führte jedoch zu einer zwischenzeitlichen Verschlechterung und die Anzahl der Antragstellungen verdoppelte sich kurzfristig. Die wirtschaftliche Schwächephase während der COVID-19-Pandemie führte ebenfalls zu einem Anstieg: Während 2020 nur 172 WBS ausgestellt wurden, stieg die Zahl 2021 auf 247 und 2023 auf 266 deutlich an.

Neben der Objektförderung existiert die **Subjektförderung**, das heißt nicht, die Wohnung wird gefördert, sondern der bedürftige Haushalt selbst wird unterstützt. Die beiden zentralen Instrumente sind dabei das Wohngeld sowie die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Ob ein Haushalt Wohngeld beziehen kann, ist vom Einkommensniveau und der Mietpreishöhe abhängig. Die Bedarfe der Unterkunft werden hingegen im Zuge der sozialen Existenzsicherung für Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch SGB II und SGB XII (Grundsicherung im Alter) vollständig übernommen, solange die Wohnkosten **angemessen** sind. Die Angemessenheit wird in lokalen Angemessenheitsregelungen für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen festgelegt. Die Grenze, bis zu welchem Mietpreis eine Wohnung als angemessen gilt, wird im Rahmen eines „Schlüssigen Konzeptes“ regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst. In Jena wurde die entsprechende KdU-Richtlinie Ende 2023 aktualisiert (▶siehe Abschnitt C 1.3.2 und Kapitel A 1.3.4).

Das Wohngeld spielt quantitativ eine geringere Rolle als die KdU (▶siehe Abbildung 5), ist aber für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungsbezug eine wichtige Unterstützung. Beim Wohngeld handelt es sich um einen Zuschuss zur Bruttokalt-Miete, der vom Einkommen und der Größe des Haushaltes sowie von der Höhe der Miete abhängt. Die Werte sind in entsprechenden Wohngeldtabellen veröffentlicht. Je niedriger die Einkommen sind, desto stärker wird die Mietbelastungsquote durch das Wohngeld gesenkt. Mit der jüngsten Wohngeldreform wurde durch erhöhte Einkommensgrenzen der Berechtigten-Kreis größer. Entsprechend ist mit einem Anstieg der Empfängerzahlen zu rechnen.

INFORMATION

ANMERKUNGEN ZUR TREFFSICHERHEIT DER OBJEKTFÖRDERUNG

In mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen dürfen nur Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein einziehen. Daraus ergibt sich nach der Baufertigstellung nur eine geringe soziale Mischung in den Gebäuden. Die einkommensschwachen Haushalte können aber auch in diesen Wohnungen wohnen bleiben, wenn sich ihre finanzielle Situation verbessert hat. An sich ist dieser Prozess positiv zu bewerten, da dadurch die soziale Mischung zunimmt. Allerdings stehen die Wohnungen dann nicht mehr anderen einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung. Um dieser sogenannten Fehlbelegung entgegenzuwirken, gab es lange Zeit eine Fehlbelegungsabgabe: Mieter mit einem höheren Einkommen (mindestens 20 % oberhalb der Einkommensgrenze) waren aufgefordert, die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag floss dann zweckgebunden in den Bau neuer Sozialwohnungen. Im aus Sicht der einkommensschwachen Haushalte besten Fall zogen die Fehlbeleger jedoch aus. Inzwischen gilt diese Regelung nur noch in wenigen Bundesländern, vor allem, weil sie mit einem sehr hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist: Im Rahmen von Einzelfallprüfungen muss zunächst die Situation überprüft werden, liegt eine Fehlbelegung vor, muss dann die Höhe der Abgaben individuell ermittelt werden. Erfahrungsgemäß nimmt der Anteil an Fehlbelegern zu, je länger der Zeitpunkt des Erstbezugs zurückliegt. So sind Fehlbelegungsquoten bis zu 50 % durchaus möglich.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt je nach Förderprogramm in aller Regel für bis zu 30 Jahre, danach „läuft die Bindung aus“ und die Wohnungen können frei vermietet werden. Dies bedeutet jedoch nicht per se einen anschließenden Anstieg der Mietpreise und eine Reduzierung preiswerter Wohnungen. Zwar besteht grundsätzlich dieses Risiko, nicht selten gibt es aber auch Vermieter, die ihre derzeitigen Mieter halten wollen und aus diesem Grund keine (nennenswerten) Mieterhöhungen veranlassen.

1.3.2 WIE VIELE SOZIALWOHNUNGEN GIBT ES IN JENA?

Eine Antwort auf die Frage, wie viele Sozialwohnungen es in Jena gibt, kann angesichts der unterschiedlichen Definitionen und aufgrund der begrenzten Datenlage nur näherungsweise gegeben werden. Für die wohnungspolitische Diskussion in der Stadt wird daher vorgeschlagen, die „**Jenaer Sozialwohnung**“ als preiswert, für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar und angemessen zu definieren. In den folgenden Schritten soll abgeschätzt werden, wie groß in Jena derzeit solch ein sozialer Wohnungsbestand ist.

Ausgangspunkt der Betrachtungen sind die **preiswerten Wohnungen** mit einem Mietpreis von maximal 6,10 €/m² nettokalt[5], die in Jena hauptsächlich im Bestand der Wohnungsunternehmen zu finden sind: Die Analyse der Bestandsmieten ergab, dass 2023 rd. 13.150 Wohnungen für weniger als 6,10 €/m² vermietet waren, was mehr als der Hälfte aller Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen entspricht. Unter den neueren Mietverträgen nimmt der Anteil an preiswerten Wohnungen jedoch kontinuierlich ab. Zudem geht ihr Anteil im Zuge von Sanierungen sowie Modernisierungen und entsprechenden Mietpreisanpassungen stets zurück.

Neben den Wohnungsunternehmen stellen des Weiteren private Vermieter preiswerten Wohnraum auf dem Markt zur Verfügung, wenn auch in deutlich geringerem Umfang. So wohnten unter den 2022 befragten Haushalten nur 8 % in einer privat vermieteten Wohnung zu 6,10 €/m² und weniger. Absolut betrachtet kann der Umfang an preiswerten Wohnungen in Jena auf rd. 14.500 Wohnungen geschätzt werden.

Schlussendlich sind auch die rd. 800 mietpreisgebundenen Wohnungen zu betrachten, die zum preiswerten Wohnungsbestand gehören.

Als **bezahlbar** können in Jena Wohnungen mit einer Kaltmiete bis zu 6,50 €/m² bezeichnet werden. Dieser Wert leitet sich ab von den Daten zur Wohnsituation von 1-Personen-Haushalten aus der Haushaltsbefragung 2022. Betrachtet werden Haushalte, deren Haushaltsnettoeinkommen im unteren Drittel liegt. Im Durchschnitt verfügen sie über ein Einkommen von 1.360 €/Monat netto, was noch unterhalb der Einkommensgrenze des Thüringer Wohnraumfördergesetzes liegt (1.680 €/Monat) liegt. Diese einkommensschwachen Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 7,43 €/m² nettokalt und sind mit einer Mietbelastungsquote von 30 % überdurchschnittlich stark belastet (Jena: 23 %). 60 % von diesen Haushalten gibt weniger als 30 % ihres Einkommens für die Miete aus – diese Singlehaushalte zahlen im Durchschnitt 6,50 €/m². Schätzungsweise 18.500 Mietwohnungen liegen unterhalb dieses Wertes, davon befinden sich bis zu 16.600 Wohnungen im Besitz der Wohnungsunternehmen.

Zu den Sozialwohnungen gehören auch die **angemessenen** Wohnungen, deren Miete von jenarbeit oder dem Sozialamt übernommen wird, wenn sie von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden. Angemessen ist ein einfacher Standard, der durch den unteren Teil des Wohnungsmarktes abgebildet wird. Die Zahl der angemessenen Wohnungen kann auf Basis des „Schlüssigen Konzeptes“ der Stadt Jena, das der KdU-Richtlinie zugrunde liegt, ermittelt werden.[6] Als angemessen gilt beispielsweise für eine Person eine Wohnung mit 25 bis 48 m², wenn die Netto-Kaltmiete bei maximal 6,76 €/m² zuzüglich Betriebskosten von 1,57 m² liegt. Größere Wohnungen von 90 m^2 bis 105 m² für 5 und mehr Personen dürfen bis zu 9,00 €/m² kosten. Demnach liegen die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen über den ermittelten Werten der preiswerten und bezahlbaren Wohnungen. Der entscheidende Unterschied besteht jedoch darin, dass für Bedarfsgemeinschaften nicht die genannten m²-Mieten relevant sind, sondern die sogenannte Produktmiete – Brutto-Kaltmiete im Produkt. Diese errechnet sich aus der Obergrenze der m^2-Miete bruttokalt mal einer maximalen Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte, also zum Beispiel 8,33 €/m² mal 48 m², was maximal 399,84 € ergibt.

---

[5] Diese Grenze entspricht der Thüringer Richtlinie für die Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025.

[6] Analyse & Konzepte: Fortschreibung des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, 2023

ABB. 4 GESCHÄTZTE ANZAHL AN SOZIALWOHNUNGEN IN JENA 2023



Berechnungen und Darstellung: Timourou

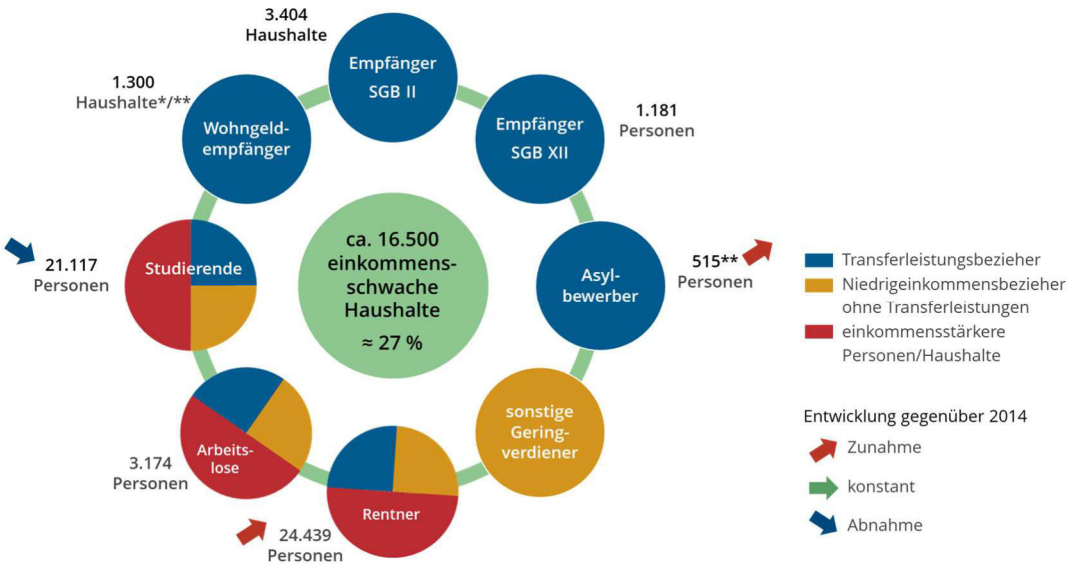
Diese Summe wird auch übernommen, wenn die tatsächliche Wohnung kleiner ist und die m^2-Miete höher ist, also zum Beispiel 40 m^2 und 8,00 €/m^2. Das führt dazu, dass es in Jena mehr angemessene Wohnungen gibt als preiswerte Wohnungen, aber deutlich weniger als bezahlbare Wohnungen. Analysiert man nämlich die Bestandsmieten der Jenaer Wohnungsunternehmen (Stand 31.12.2023) auf Basis der Angemessenheitsrichtwerte, so zeigt sich, dass knapp 60 % aller Bestandsmieten als angemessen gelten. Absolut entspricht dies ca. 13.700 Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen. Fast ein Drittel davon ist für 1-Personen-Haushalte und weitere 30 % für 3-Personen-Haushalte vorgesehen. 29 % entfallen auf 2-Personen-Haushalte und das restliche Zehntel auf Haushalte mit vier und mehr Personen. Für den Gesamtwohnungsmarkt kann die Zahl auf ca. 15.500 Wohnungen geschätzt werden.

1.3.3 EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE

Einkommensschwache Haushalte stellen eine Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-)Preiserhöhungen liegt. Darüber hinaus aber haben sie durchaus unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum (▶siehe Abbildung 5).

Sie unterscheiden sich vor allem durch die Einkommenshöhe und die Einkommensquelle(n), insbesondere hinsichtlich der Frage, ob sie Transferleistungen erhalten oder nicht. So beziehen Leistungsempfänger nach SGB II sowie Wohngeldempfänger und Asylbewerber aufgrund ihres geringen Einkommens Transferleistungen. Über ein nur niedriges Einkommen verfügen aber auch die sonstigen Geringverdiener, deren Einkommen jedoch gerade so hoch sind, dass sie keinen Anspruch auf Transferleistungen haben.

ABB. 5 ANZAHL UND ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSSCHWACHEN HAUSHALTE IN JENA 2023



* nur Haushalte mit Mietenzuschuss
** Stand 2022, aktuelle Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor

Datengrundlage: Stadt Jena, Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit[7] bezogen im Dezember 2023 in Jena insgesamt 3.404 **Bedarfsgemeinschaften** Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II). Ihre Anzahl ist aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, 2012 lag sie noch bei 5.810. Der Rückgang wäre noch stärker gewesen, wenn nicht seit 2015 der Großteil der anerkannten Asylbewerber als Leistungsbezieher hinzugekommen wären. Im Gegenzug sank die Zahl der Asylbewerber, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, nach dem Höhepunkt 2015 (1.221) im Folgejahr bereits deutlich auf 590 und bis 2020 weiter auf 315 zurück. 2022[8] zeichnete sich wieder ein Anstieg auf 515 ab. Die 2022 Geflüchteten aus der Ukraine sind sofort anerkannt und damit berechtigt, SGB-II-Leistungen zu beziehen, was zu einem entsprechenden Anstieg der Zahlen führt.

Unter den Bedarfsgemeinschaften überwiegen mit 63 % die 1-Personen-Haushalte. Diese stellen ungefähr 6 % aller 1-Personen-Haushalte in Jena dar. Eine Gruppe darunter sind die Haushalte mit Grundsicherung im Alter, das heißt alleinstehende Senioren mit geringen Renten. Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von rd. 18 % der Bedarfsgemeinschaften.

Fast 60 % davon sind Alleinerziehende mit einem Kind. Bedarfsgemeinschaften mit Kindern unter 18 Jahren (Familien) machen 28 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena aus. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Wohnhaushalten liegt bei ca. 6,1 % und blieb in den letzten Jahren stabil.

Für die Bedarfsgemeinschaften werden die **Kosten der Unterkunft** in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Durch diese Festlegung reagieren Bedarfsgemeinschaften wesentlich weniger sensibel auf die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt als

7 Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport SGB II (Monatszahlen). Jena, Stadt. Dezember 2023.

8 Zahlen für 2023 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

andere einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf Transferleistungen. Für die Bedarfsgemeinschaften ist die Wohnraumversorgung stets gewährleistet, soweit das "schlüssige Konzept", mit dem die Höhe der angemessenen Miethöhe zu ermitteln ist, die Preisentwicklungen des Marktes richtig widerspiegelt.

Die Zahl der **Wohngeldempfänger** (mit Mietzuschuss) stieg 2016 auf 1.538 Haushalte. Ursache dafür ist die zum Januar 2016 in Kraft getretene Wohngeldreform, im Zuge derer die Einkommensgrenzen erhöht und damit der Kreis der Anspruchsberechtigten erweitert wurde. In den Folgejahren setzte wieder ein Rückgang ein auf 1.150 Empfänger (2019), der in erster Linie auf eine Verbesserung der Einkommenssituation zurückzuführen sein dürfte. 2020 zeichnete sich zwar ein Anstieg auf 1.265 Wohngeldempfänger wegen der erneuten Wohngeldreform ab. 2022[9] stieg die Zahl weiter auf 1.300 Haushalte an.

Bei **weiteren Geringverdienern** liegt das Einkommen zwar auf einem niedrigen Niveau, es ist aber doch zu hoch, um einen Anspruch auf Transferleistungen zu begründen. Statistisch werden diese Haushalte nicht erfasst, sodass zu ihnen kaum Daten vorliegen. In Jena besteht jedoch die Möglichkeit, die Ergebnisse der Haushaltsbefragung von 2022 zu nutzen, mit der die Einkommenssituation etwas differenzierter analysiert und ausgewertet werden kann. So ergeben die Daten im Hinblick auf die Einkommensgrenzen des Thüringer Wohnraumfördergesetzes, dass 22 % der Haushalte darunter liegen, bei 1-Personen-Haushalten sind es 37 %, bei Alleinerziehenden sogar 58 % während der Anteil bei 3- und 4-Personen-Haushalten mit jeweils 13 % am niedrigsten ist.

Eine größere Gruppe unter den Geringverdienern sind **Alleinerziehende**, soweit sie nicht Transferleistungsbezieher sind. Die Haushaltegenerierung auf Basis des Einwohnermelderegisters wies Ende 2023 2.807 Haushalte alleinerziehender/alleinstehender Elternteile mit Kind(ern) aus, was 4,6 % aller Haushalte entspricht.[10] Laut Ergebnissen der Bewohnerbefragung hat mehr als die Hälfte der Alleinerziehenden eine geringe Wohnkaufkraft und dadurch mit über 42 % eine deutlich höhere Mietbelastung als Familien insgesamt (30 %).

Auch **junge Familien** mit einem oder mehreren Kindern sind unter den Einkommensschwachen überrepräsentiert. Absolut betrachtet, handelt es sich bei den Familienhaushalten im Gegensatz zu den Rentnerhaushalten und den Singlehaushalten insgesamt allgemein um eine deutlich kleinere Gruppe.

Zu ähnlichen Erkenntnissen sind auch zwei Wissenschaftler eines privaten Wirtschaftsinstituts gekommen: Ihrer aktuellen Auswertung nach sind im Bundesgebiet in Sozialwohnungen 1-Personen-Haushalte, Familienhaushalte – darunter vor allem Haushalte mit fünf und sechs Mitgliedern – sowie Haushalte mit Migrationshintergrund überrepräsentiert. Sie sind somit häufiger auf die Objekt- und Subjektförderung angewiesen als beispielsweise 2-Personen-Haushalte.[11]

Als Universitätsstadt ist in Jena die Zahl von rd. 21.117 **Studierenden** (WS 2023/2024) zu beachten, von denen ein größerer Teil als einkommensschwach einzustufen ist. Allerdings können Studierende durch das Bilden von Wohngemeinschaften eine – vor allem im Vergleich zu Familien – überdurchschnittlich hohe Wohnkaufkraft erzielen. Im Durchschnitt zahlen sie zusammen um bis zu 1,50 €/m² höhere Mieten als nicht-studentische Haushalte. Zu beachten ist, dass die Zahl der Studierenden in Jena seit dem Höhepunkt 2011 (25.500 Studenten) rückläufig ist (▸siehe Kapitel C 1.2).

Eine weitere große Gruppe bilden die **Senioren**. Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung zufolge sind ca. 36 % der Rentnerhaushalte einkommensschwach (▸siehe Kapitel C 1.1). Im Durchschnitt sind

9 Zahlen für 2023 lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

10 Siehe ausführlich auch den Lebenslagenbericht „Zur sozialen Lage der Jenaer Bevölkerung" der Stadt Jena 2018. Unter diesen Haushalten können sich aber auch einige nicht-eheliche Lebensgemeinschaften oder bi-lokale Wohnverhältnisse befinden, die mit der Haushaltegenerierung methodisch bedingt nicht erfasst werden können.

11 Siehe „Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand" 2016 von Michael Schier und Michael Voigtländer des IW Köln.

ihre Mietwohnungen knapp 60 m² groß, dafür bezahlen sie 6,57 €/m² kalt und die Mietbelastungsquote entspricht zwar mit insgesamt 22 % dem gesamtstädtischen Durchschnitt, aber für 1-Personen-Haushalte ist sie mit 27 % nettokalt bzw. 36 % Gesamtmiete überdurchschnittlich hoch. Allerdings benötigen von diesen längst nicht alle Grundsicherung im Alter, die Zahl der Bezieher beträgt nur 1.181 Personen (2023). In den nächsten Jahren ist aber damit zu rechnen, dass die Anzahl der armutsgefährdeten Senioren in Jena um bis zu 20 % zunimmt, und zwar aus zwei Gründen:[12] Zum einen erreichen zahlreiche Langzeitarbeitslose das Rentenalter, sie werden also vom SGB-II-Empfänger zum SGB-XII-Empfänger. Auf die Wohnungsnachfrage hat dies jedoch keine Auswirkungen, beide Gruppen unterliegen den Angemessenheitsregelungen für die Bedarfe der Unterkunft (KdU). Anders wird dies bei Erwerbstätigen sein, die mit dem Eintritt in die Rente deutlich niedrigere Einkommen beziehen. Ursachen dafür sind vor allem Phasen der Arbeitslosigkeit und des Bezugs eines niedrigen Einkommens in der Zeit des Strukturwandels der vergangenen Jahrzehnte.

Insgesamt können Aussagen über das Ausmaß der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aufgrund der lückenhaften Datenlage nicht auf exakten Berechnungen basieren. Vielmehr erfolgt eine Schätzung unter Verwendung der dargestellten Kenntnisse zu den einzelnen Zielgruppen. Dabei ist zu beachten, dass für die einzelnen Nachfragegruppen unterschiedliche Bezugsgrößen (Haushalte oder Personen) vorliegen. Zudem gibt es – wie oben bereits erwähnt – Überschneidungen der Gruppen untereinander. Im Ergebnis kann für Jena geschätzt werden, dass ungefähr 27 % aller Haushalte einkommensschwach sind, was rd. 16.500 Haushalten entspricht.

1.3.4 GIBT ES HAUSHALTE, BEI DENEN DIE VERSORGUNG MIT SOZIALWOHNUNGEN IN JENA SCHWIERIG IST?

Gemeinsames Merkmal aller einkommensschwachen Haushalte ist ihr niedriges Einkommensniveau, Unterschiede gibt es hinsichtlich der Einkommensquelle (dies wurde auf Seite 7, Kapitel C 1.3 graphisch dargestellt), der Zahl der zu versorgenden Haushaltsmitglieder und der dafür erforderlichen Wohnungsgrößen. Entsprechend weisen 2- und 3-Personen-Haushalte die geringsten Versorgungsprobleme auf. Denn sie benötigen schwerpunktmäßig 3-Raum-Wohnungen, von denen es mit einem Anteil von 33,4 % in Jena am meisten gibt. Zugleich kann die Pro-Kopf-Fläche kleiner sein als bei 1-Personen-Haushalten, was in der Regel zu einer geringeren Mietbelastungsquote führt. Sie liegt entsprechend in Jena bei 2-Personen-Haushalten bei durchschnittlich 21 % (nettokalt) deutlich unter der von 1-Personen-Haushalten (26 %) (▶siehe Abbildung 2).

Schwierig kann also die **Versorgung** kleiner einkommensschwacher Haushalte werden beziehungsweise die Versorgung mit Wohnungsgrößen, von denen es im Verhältnis zur Nachfrage nur wenige gibt oder die besonderen Ansprüchen genügen müssen. Diese potenziellen Problemkonstellationen sollen im Folgenden für Jena analysiert werden, soweit dazu Daten und Informationen vorliegen.

Weil unter den Sozialwohnungen überdurchschnittlich viele Bestände in industrieller Bauweise und in (Groß-)Siedlungen errichtet wurden, handelt es sich größtenteils um vergleichsweise kleine und kompakte Wohnungen mit sehr ähnlichen Grundrissen in großer Stückzahl, beispielsweise 3 Räume mit 60- bis unter 75 m² Wohnfläche, 25- bis unter 45 m² große 1-Raum-Wohnungen sowie 45- bis unter 60 m² große 2-Raum-Wohnungen. Diese Wohnungsgrößen stellen nicht nur das Massensegment

[12] Hierbei handelt es sich nicht um eine exakte Berechnung, weil die erforderlichen Ausgangsdaten für Jena nicht vorliegen, sondern um eine Abschätzung auf der Grundlage eines Vergleichs mit ähnlich strukturierten Wohnungsmärkten auf Basis der Ergebnisse der Studie „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für die Wohnungsversorgung" Hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2014.

dar, sondern entsprechen in etwa auch den Kriterien des geförderten Neubaus[13].

Für Haushalte, denen nach SGB II und SGB XII die Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) übernommen werden, ergibt sich folgende Versorgungssituation: Rd. 61 % aller KdU-Empfänger sind 1-Personen-Haushalte, deren Zahl Ende 2023 ca. 2.000 betrug.[14] Für diese stehen dem allein bei den Wohnungsunternehmen rund 4.200 Wohnungen gegenüber, deren Miethöhe für eine Person angemessenen ist. Natürlich können in diesen Wohnungen auch Nicht-Transferleistungsbezieher mit niedrigeren Einkommen sowie einkommensstärkere Haushalte wohnen. Das Angebot ist damit für diese Gruppe zwar nicht besonders groß, aber ausreichend. Deutlich besser sieht es bei den übrigen rd. 1.400 Bedarfsgemeinschaften aus, ihnen stehen 9.500 angemessene Wohnungen allein bei den Wohnungsunternehmen zur Verfügung, was mehr als ausreichend ist.

Neben den Transferleistungsempfängern sind es insbesondere weitere **1-Personen-Haushalte** wie Starter-Haushalte, Studierenden und auch Senioren, unter denen der Anteil Einkommensschwacher – wie oben aufgezeigt – höher ist als bei den anderen Haushalten. Aus diesem Befund ist jedoch nicht zu schließen, dass mehr 1-Raum-Wohnungen benötigt würden. Denn die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass nur 8 % der 1-Personen-Haushalte eine 1-Raum-Wohnung beziehen möchten – sie ist also in der Regel kein Wunsch, sondern eine Notlösung, bevorzugt werden zwei Räume, entscheidend ist eine günstige Gesamtmiete.

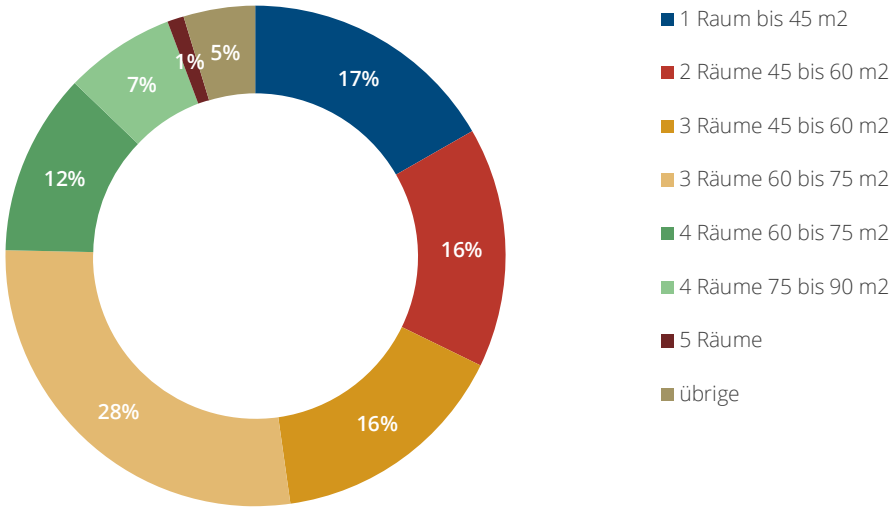
Wie oben ausgeführt sind die meisten **Senioren** mit bezahlbarem Wohnraum gut versorgt. Subjektiv empfinden 82 % der Senioren ihre Miete als günstig oder angemessen. Problematisch wird es jedoch, wenn aufgrund körperlicher Einschränkungen eine altersgerechte Wohnung erforderlich wird. Sowohl die notwendigen Umbaumaßnahmen als auch ein möglicher Umzug führt zumeist zu höheren Mieten, die von einkommensschwachen 1-Personen-Senioren-Haushalten nur selten aufgebracht werden können. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der größere Teil der Senioren mit seiner Wohnsituation zurechtkommt und keine besondere, altersgerechte Wohnung benötigt. Wie viele altersgerechte Wohnungen es in Jena bereits gibt, ist nicht bekannt.

Neben den kleinen Wohnungen gibt es auch Versorgungsschwierigkeiten mit **großen Wohnungen**, allerdings ist hier die quantitative Dimension wesentlich kleiner. In den letzten Jahren sind nur recht wenige Mietwohnungen mit fünf und mehr Räumen auf den Jenaer Wohnungsmarkt neu hinzugekommen. Hingegen ist die Zahl der großen Haushalte mit 5 Personen und mehr seit 2013 um ein Drittel gestiegen – was absolut betrachtet allerdings nur eine Zunahme um 330 auf 1.380 Haushalte bedeutet. Wesentliche Ursache dafür ist der Zuzug von Schutzsuchenden insbesondere bei Familiennachzug. Grundsätzlich ließe sich das Problem relativ einfach durch die Zusammenlegung von zwei 3-Raum-Wohnungen lösen. Da diese Gruppen überwiegend Bedarfsgemeinschaften sind, wurde die KdU-Richtline bereits in den letzten Jahren mehrmals dahingehend angepasst, dass mit einer deutlich höheren zulässigen Miethöhe der größte Teil der großen Wohnungen angemessen ist.

[13] Laut der Richtlinie für die Förderung des bezahlbaren Wohnens im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2023 bis 2025.gelten die Kriterien: eine Person bis zu 45 m², zwei Personen bis zu 60 m², drei Personen bis zu 75 m² und vier Personen bis zu 90 m².

[14] Bundesagentur für Arbeit: Kreisreport Grundsicherung SGB II. Jena, Stadt. Dezember 2023.
Für SGB II nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit, von den 1.181 SGB XII-Empfängern wohnt ein Teil in Pflegeheimen.

ABB. 6 PREISWERTE WOHNUNGEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN NACH WOHNUNGSGRÖßE



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

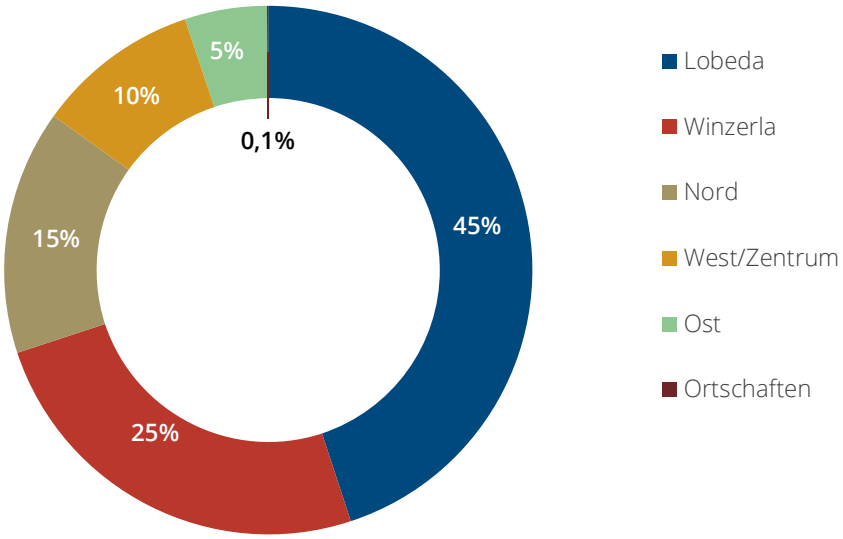
Ende 2023 gab es in Jena 2.807 **Alleinerziehende** Haushalte, was 4,6 % aller Haushalte entspricht. Der Anteil schwankt innerhalb Jenas zwischen 3,6 % in den Ortschaften und 5,4 % in Lobeda. Umgekehrt betrachtet wohnt mehr als ein Viertel aller Alleinerziehenden in Lobeda. 594 oder mehr als ein Fünftel aller Alleinerziehenden waren Bedarfsgemeinschaften, die Betroffenheit ist also wesentlich höher als im Durchschnitt. Weitere Angaben zur Einkommenssituation Alleinerziehender liegen jedoch nicht vor, so sind unter anderem in der Haushaltsbefragung die Fallzahlen zu dieser Gruppe zu gering für repräsentative Aussagen. Eine detaillierte Studie aus Brandenburg kommt zu dem Ergebnis, dass „Alleinerziehende nicht per se als hilfe- und unterstützungsbedürftig oder etwa als Opfer zu betrachten" sind, es aber markante Problemkonstellationen gibt. Sie sind insbesondere durch Mehrfachbelastung, eingeschränkte Erwerbsfähigkeit und eingeschränkte soziale Teilhabe als größtem Problem gekennzeichnet. Hinsichtlich der Wohnsituation sind sie überwiegend auf kleine 3-Raum-Wohnungen angewiesen. Diese sind vom Grundsatz her in Jena ausreichend vorhanden – was die höheren Anteile in Lobeda und Winzerla verdeutlichen, entscheidend ist aber auch die Lage in der Nähe von Arbeitsstätten oder Einkaufsmöglichkeiten oder mit guter Erreichbarkeit von Kitas und Schulen.

1.3.5 WIE IST DIE VERSORGUNGSSITUATION IN DEN PLANUNGSRÄUMEN?

Entsprechend den Berechnungen im vorhergehenden Kapitel umfasst das Angebot an Sozialwohnungen in Jena gut 19.000 preiswerte, angemessene und für einkommensschwache Haushalte bezahlbare Wohnungen. Als Folge des innerstädtischen Mietpreisgefälles verteilen sich diese Wohnungen auf die einzelnen Planungsräume ganz unterschiedlich. Eine Analyse der Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen und der Angebotsmieten (jeweils Stand Ende 2023) zeigt eine räumliche Konzentration der Sozialwohnungen in Lobeda, gefolgt von Winzerla (▶siehe Abbildung 7).

Diese Verteilung hängt maßgeblich mit der Eigentümerstruktur und der jeweiligen Bestandsstruktur zusammen: In den Planungsräumen Lobeda und Winzerla sind die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich vertreten und folglich sind im Vergleich zu privaten Vermietern ihre Unternehmensbestände stärker von der industriellen Bauweise in den (Groß-)Siedlungen geprägt. Diese Bestände kosten im Durchschnitt bis zu 2 €/m² weniger als Wohnungen privater Vermieter und sind zu etwas mehr als 80 % preiswert. Umgekehrt befinden sich in Nord nur 15 % der Sozialwohnungen, 10 % in West/Zentrum und 5 % in Ost.

ABB. 7 GESCHÄTZTE VERTEILUNG DER SOZIALWOHNUNGEN IN JENA AUF DIE PLANUNGSRÄUME



Datengrundlage: Daten der Wohnungsunternehmen
Berechnungen und Darstellung: Timourou

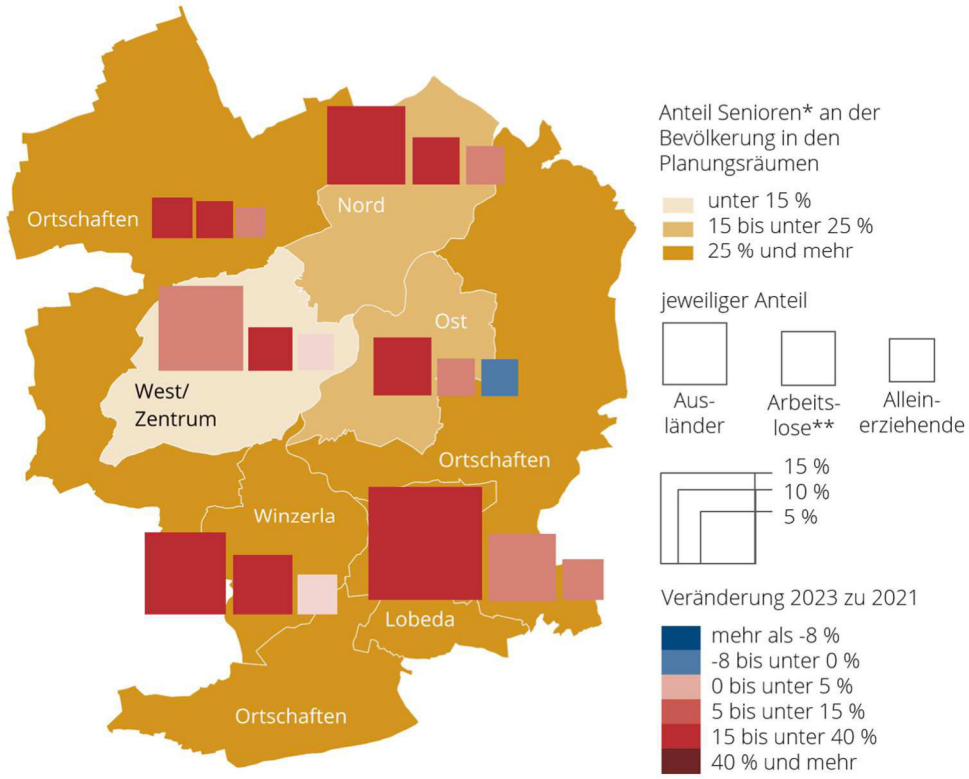
Die teilräumlich unterschiedlichen Entwicklungen sind in zweierlei Hinsicht von großem Interesse. Einerseits stehen die meisten Sozialwohnungen in Lobeda, sodass ein dortiger Rückgang an Sozialwohnungen Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt hat. Dies kann – je nach Entwicklung der Nachfrage – dann zu einem Problem werden, wenn das Angebot in den anderen Planungsräumen gleichermaßen abnimmt. Gleichzeitig birgt die Verringerung der Angebote in Lobeda die Chance, das räumliche Ungleichgewicht zu verbessern, vor allem wenn das Angebot in anderen Räumen konstant bleibt oder gar ausgeweitet wird. Andererseits betrifft ein Rückgang der Anzahl an Sozialwohnungen in Lobeda mehr Personen als zum Beispiel in Winzerla, denn im Durchschnitt leben dort mehr Personen in einer Wohnung. So werden in Lobeda große Wohnungen (90 m² und mehr) zu 75 % unterhalb 6,10 €/m² vermietet, während es in Winzerla generell kaum große Wohnungen gibt.

Die räumliche Verteilung der Sozialwohnungen korrespondiert auch mit der Sozialstruktur, wie die Abbildung 8 verdeutlicht. Die höchsten Anteile an Ausländern, Arbeitslosen, SGB II-Empfängern, Senioren und Alleinerziehenden sind dort zu finden, wo sich auch die höchsten Anteile an Sozialwohnungen befinden. Auch die Veränderung der Zahl dieser Gruppen ist dort am größten, während sich diese in den kernstädtischen Stadtteilen weniger stark konzentrieren, mit Ausnahme der Studierenden.

Auch die Haushaltsnettoeinkommen unterscheiden sich laut Haushaltsbefragung deutlich zwischen den Planungsräumen. Liegt das Nettoäquivalenzeinkommen je Haushalt in Lobeda mit 1.538 € am niedrigsten – gefolgt von Winzerla mit 1.806 € und Nord mit 1.833 € – ist es in den Ortschaften und Ost mit jeweils 2.167 € am höchsten, wobei in West/Zentrum und in den Ortschaften die Verteilung der Einkommensklassen am größten ist (▶siehe Abbildung 9).

Zusammenfassend bedeutet die hohe Kongruenz in der räumlichen Verteilung von einkommensschwachen Haushalten einerseits und Sozialwohnungen andererseits zwar eine adäquate Versorgungssituation, aber zugleich eine beachtliche soziale Segregation.

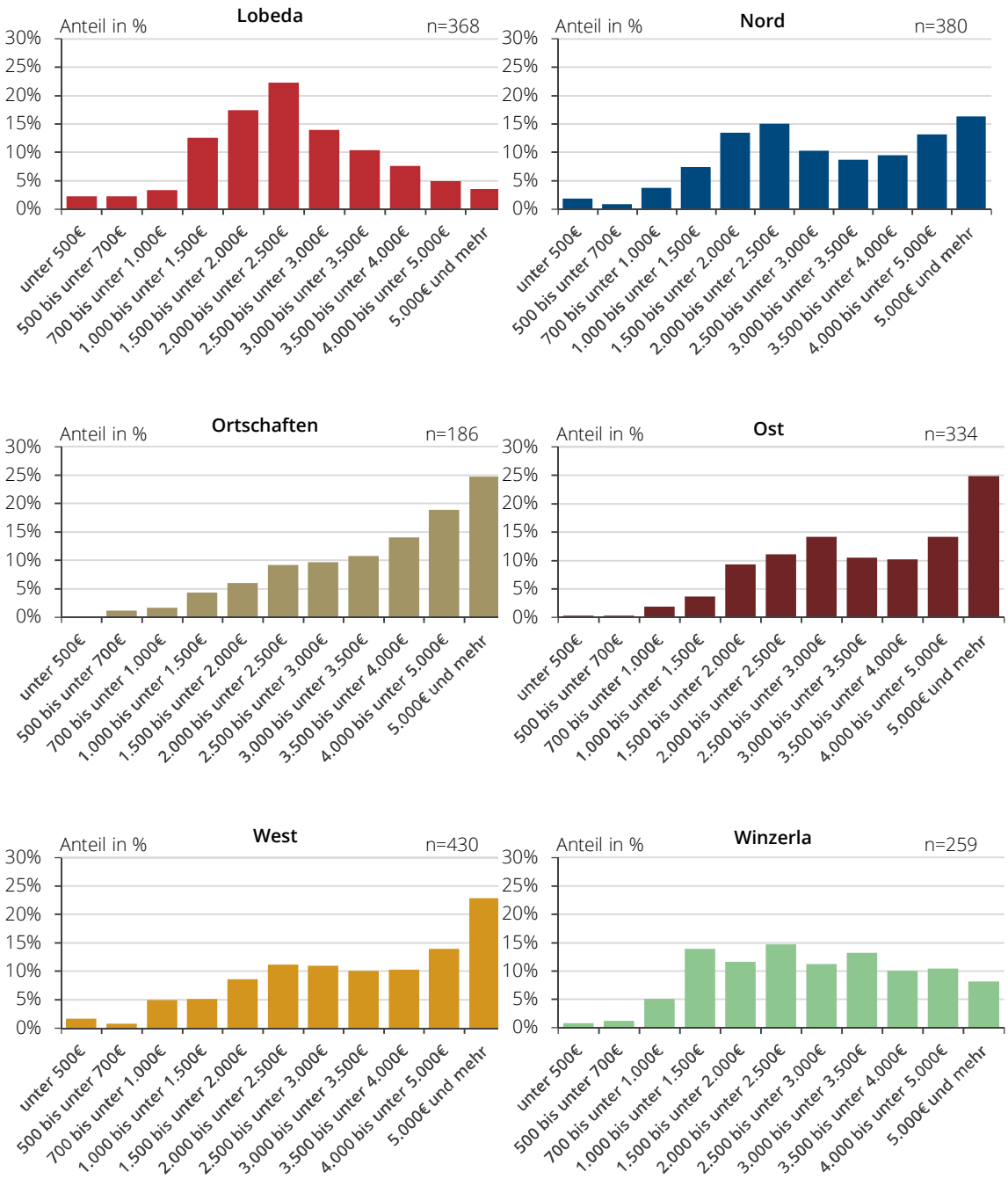
ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2023



* 65 Jahre und älter
** Anteil an 18- bis unter 65-Jährigen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung und Berechnungen: Timourou

ABB. 9 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH PLANUNGSRÄUMEN 2022



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

1.3.6 WELCHE SCHLÜSSE KÖNNEN GEZOGEN WERDEN?

Aus der Analyse zur Thematik der Sozialwohnungen in Jena können zahlreiche Schlüsse für die kommunale Wohnungspolitik gezogen werden. So empfiehlt es sich grundsätzlich, in der Diskussion nicht nur auf den geförderten Wohnungsbau oder den angemessenen Wohnraum etc. abzustellen, sondern den hier verwendeten **erweiterten Begriff der Sozialwohnung** zu verwenden. Denn diesen Sozialwohnungen steht eine Vielfalt an unterschiedlichen einkommensschwachen Haushalten gegenüber und spiegelt die differenzierte Versorgungssituation am besten wider.

Die Analysen haben gezeigt, dass aktuell rein **quantitativ** betrachtet die Versorgungssituation schwieriger wird, da sich der Bestand an Sozialwohnungen verringert und gleichzeitig durch den Zuzug aus der Ukraine die Nachfrage höher wird. Das größte Augenmerk muss also auf die **Bestandspolitik** gerichtet werden.

Gleichzeitig zeigen sich jedoch einige **qualitative** Probleme in der Versorgung **einzelner einkommensschwacher Gruppen.** Dabei handelt es sich zwar stets um kleinere Gruppen, deren Probleme jedoch einer Lösung bedürfen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Schaffung

- großer Wohnungen mit fünf und mehr Räumen,
- auf ein größeres Angebot an günstigen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und
- insbesondere auf altersgerechte Wohnungen, die auch von einkommensschwachen Haushalten bezahlt werden können.

Handlungsansätze sind hier entsprechende **zielgruppenorientierte Bestandsentwicklungsstrategien**. Hinsichtlich der altersgerechten Anpassung sollte diese jedoch nicht auf die Wohnung beschränkt sein, sondern sich auch auf das Quartier beziehen, was eine entsprechende eigentümerübergreifende Strategie erforderlich macht.

Der **geförderte Neubau** kann selbst bei stark aufgestocktem Fördervolumen quantitativ nur eine untergeordnete Rolle in Ergänzung zur Bestandsentwicklung spielen. Trotzdem ist er notwendig, um die **Versorgungslücken** in Bezug auf fehlende Grundrisstypen und Wohnungsgrößen zu verkleinern.

Markant für Jena ist die **räumliche Konzentration** einkommensschwacher Haushalte. Inwieweit diese Segregation jedoch ein Problem ist, kann mit der vorliegenden Untersuchung nicht abschließend geklärt werden. Denn aus der reinen Anzahl dieser Haushalte resultiert nicht automatisch eine Problemlage. Fragen des Umgangs dieser Gruppen untereinander und der sozialen Teilhabe haben dabei eine wesentlich größere Bedeutung. Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, in der beispielsweise in Lobeda in einigen Quartieren seitens der Befragten die Nachbarschaften als zu stark belastend betrachtet werden.

Vor diesem Hintergrund kommt Projekten, die das **soziale Miteinander** stärken, wie sie zum Beispiel mit dem Programm soziale Stadt umsetzbar wären, eine besondere Bedeutung zu. Zentral ist dabei eine sensible, auf Nachbarschaften Rücksicht nehmende **Belegungspolitik**, die nur von den Wohnungsunternehmen selbst auf Basis ihres Wissens vor Ort umgesetzt werden kann. Eine Strategie der Aufwertung der vorhandenen Bestände, um einkommensstarke Nachfragegruppen anzuziehen, ist derzeit hingegen weniger zielführend, da die **Sozialwohnungen quantitativ** gebraucht werden. Anders wäre dies bei ergänzendem Neubau. Bei diesem sollte es sich jedoch nicht um sozial geförderten Neubau handeln, um nicht weiter einkommensschwache Gruppen zu konzentrieren. **Geförderter Neubau** sollte daher vorrangig **in den kernstädtischen Planungsräumen** neu errichtet werden.[15]

[15] Zu weiteren wohnungspolitischen Instrumenten siehe auch die Expertise „Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente in Jena“ Hrsg. Stadt Jena, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.4 FAMILIEN-WOHNEN

Die Zahl der Familien ist in erster Linie durch die Altersstruktur der Bevölkerung und die Geburtenhäufigkeit bedingt, aber es können weitere Effekte die Entwicklung beeinflussen. Familien sind in sich keine homogene Nachfragergruppe, sondern stellen unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen, die mit verschiedenen Wohnvorstellungen und Kaufkraft zusammenhängen. Ein wichtiges Einflusskriterium für die räumliche Verteilung und das Wanderungsverhalten der Haushalte mit Kindern ist die Wohnform. Für viele Haushalte in der familiären Phase ist Eigentumsbildung charakteristisch. Bedingt durch die Angebotsstruktur und das Preisniveau der Eigenheime in der Stadt, können Suburbanisierungstendenzen ausgelöst werden.

1.4.1 AKTUELLE ENTWICKLUNGSTRENDS

Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena ist nach der rückläufigen Entwicklung in den vergangenen zwei Jahrzehnten seit 1990 zwischen 2010 und 2018 sowohl absolut als auch relativ betrachtet deutlich angestiegen. Eine wichtige Ursache dafür war zunächst der Anstieg der **Geburtenrate** bei gleichzeitigem „Herausaltern" des **Geburtenknicks** der 1990er-Jahre. Danach blieben die Geburtenzahlen mehr oder weniger stabil (▶ siehe Kapitel A 1.1).

Wie Analysen, die mit der Erstellung der neuen Bevölkerungsprognose 2019 durchgeführt wurden, gezeigt haben, war die absolute Zahl der Geburten bei den deutschen Müttern in Jena seit 2015 leicht rückläufig. Der Migrantenzuzug und die entsprechende Zunahme an Geburten in dieser Gruppe hatten diesen Rückgang mehr oder weniger ausgeglichen und führten in den einzelnen Jahren sogar zu einem leichten Anstieg der Geburten in Jena. Ungefähr drei Viertel der derzeit in Jena lebenden geflüchteten Frauen im gebärfähigen Alter sind Mütter, von diesen haben wiederum ca. ein Drittel drei und mehr Kinder. Insgesamt liegt die Anzahl der Kinder pro Frau im Durchschnitt mit 2,2 höher als bei den Deutschen.

ZAHL DER FAMILIEN IN JENA WIRD WEITERHIN ZURÜCKGEHEN

Zwischen 2010 und 2018 war für Jena eine äußerst positive Entwicklung der Zahl der Haushalte mit Kindern charakteristisch. Dies war zum einen auf den Anstieg der **Geburtenrate** und zum anderen auf den abnehmenden Einfluss des Geburtenknicks der 1990er-Jahre zurückzuführen. Insbesondere seit 2015 wurden diese Ursachen durch Geburtenanstieg als **Sekundäreffekt** des verstärkten Migrantenzuzugs überlagert, was die zu erwartende Trendumkehr etwas verzögerte. 2022 und 2023 macht sich ein starker Rückgang von Geburtenzahl und Geburtenrate bemerkbar, der auch in anderen ostdeutschen Städten zu beobachten ist. Eine rückläufige Entwicklung der **Familien** setzte bereits 2019 ein, in den letzten zwei Jahren hat sie sich vorübergehend stabilisiert.

2023 lebten in Jena in rd. 10.408 Haushalten Kinder, bei 27 % dieser Haushalte war ein Elternteil formal alleinerziehend. Zugleich geht auch in Jena der Anteil **traditioneller Familien** zurück.

Bis 2035 wird ein weiterer Rückgang der Familien in Jena auf rd. 10.200 **prognostiziert**. Hierunter wird die Anzahl größerer Familien bis 2025 noch etwas zunehmen, danach aber wieder auf das aktuelle Niveau sinken. Es wird ein konstanter Anteil der Alleinziehenden angenommen, absolut wird die Zahl durch Rückgang der Familien insgesamt etwas abnehmen. Durch Rückgang der Familien in der Stadt könnte auch die Suburbanisierung in das Umland wieder leicht abnehmen.

Die Familien in Jena zahlen – nicht zuletzt auch aufgrund der Haushaltsgröße – höhere Gesamtmieten (bruttowarm). Die **Mietbelastung**squote der Familien entspricht mit 30 % jedoch dem Jenaer Durchschnitt.

ERGEBNIS

Gleichzeitig ist jedoch auch bei den Müttern mit deutscher Staatsbürgerschaft in den vergangenen Jahren eine leichte Zunahme an größeren Familien mit drei oder sogar vier und mehr Kindern zu beobachten, während der Anteil an Ein-Kind-Familien zurückging.

2022 und 2023 ist in Jena jedoch ein massiver Rückgang der Geburtenrate von 47,2 (2021) auf 37,6 (2022) bzw. 33,7 (2023) Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre zu verzeichnen. Dieser wird begleitet von einem Rückgang um 287 auf 749 Geburten (2023), was einen historischen Tiefstand der letzten 20 Jahre darstellt. Eine ähnliche Entwicklung kann in vielen ostdeutschen Städten beobachtet werden, zumeist jedoch nicht so stark wie in Jena. Die Zahlen von 2023 bestätigen, dass es sich hierbei um eine Trendumkehr handelt, wobei die Ursachen noch nicht abschließend genannt werden können. Einerseits waren rückläufige Geburtenzahlen – aufgrund der Abnahme der relevanten Altersjahrgänge sowie des Rückgangs der relativen Geburtenhäufigkeit bei deutschen Frauen – zu erwarten. Anderseits führt die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine zwar zu steigender Zahl der gebärfähigen Frauen, die jedoch ohne Männer kommen. Gleichzeitig können weitere Effekte eine Rolle spielen, wie beispielsweise eine verschobene Familienplanung aufgrund von Pandemie (Post-Corona-Syndrom), darauffolgender Wirtschaftskrise und unsicheren Zukunftsperspektiven. Die Auswirkungen der Migration dürften mittel- bis langfristig erhalten bleiben. Ob danach ein weiterer Rückgang oder eher ein Nachholeffekt zu erwarten ist, bleibt erst mal abzuwarten.

Die Zahl der Haushalte mit Kindern in Jena hat 2018 sowohl absolut als auch relativ mit 10.706 bzw. 17,5 % aller Haushalte ihren Höhepunkt erreicht. Gegenüber 2010 (8.969 bzw. 14,8 %) bedeutete dies einen Anstieg um rd. 1.740 Haushalte bzw. um 19 %. 2019 und 2020 zeichnete sich ein leichter Rückgang um 62 bzw. 115 Haushalte ab. 2021 und 2022 hat sich die Zahl der Haushalte mit Kindern vorübergehend stabilisiert. Aktuell geht die Zahl erneut um 123 Haushalte zurück. Ende 2023 lebten in Jena in 10.408 Haushalten Kinder, was 16,9 % aller Jenaer Haushalte entspricht.

INFORMATION

DEFINITION FAMILIE

Der Begriff „Familie" ist im statistischen Sinne in Deutschland nicht eindeutig definiert. Üblicherweise gelten Haushalte, in denen Kinder leben, als Familien. Bis zu welchem Alter ein Haushaltsmitglied als Kind gilt, ist dabei unterschiedlich festgelegt. Lebensgemeinschaften, wie zum Beispiel Ehepaare, deren Kinder einen eigenen Haushalt bilden, gelten in der Regel nicht als Familien.

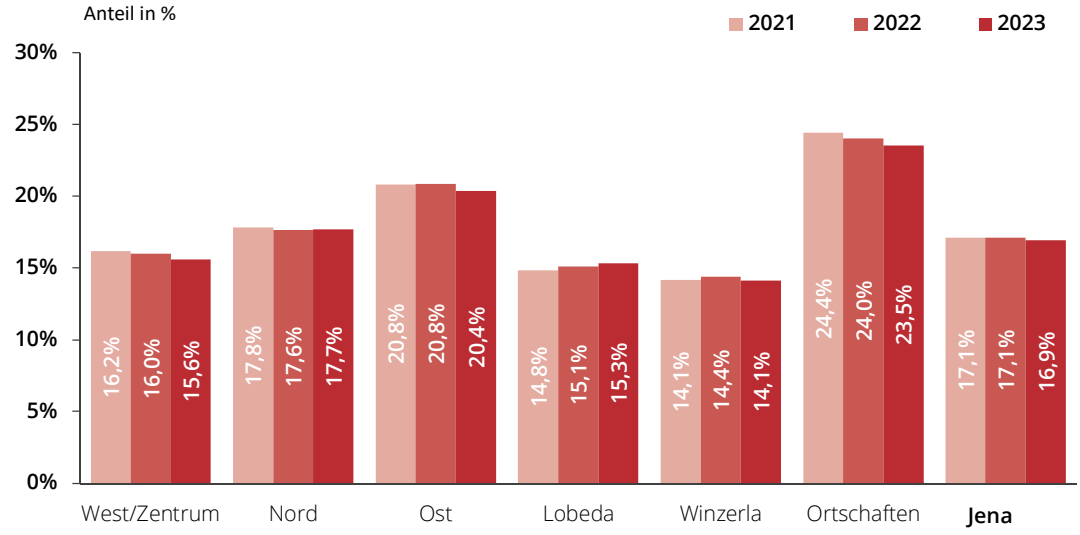
Im Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes wird der Familienbegriff auf alle Eltern-Kind-Gemeinschaften unabhängig vom Alter der Kinder bezogen.[1] Häufig wird die Familie mit einem Haushalt mit Kind(ern) gleichgesetzt, wobei als Kinder in der Regel Personen im Alter von 0 bis 18 Jahren verstanden werden. Auch im Mikrozensus werden Familien mit Kindern unter 18 Jahren meist gesondert ausgewiesen. Dadurch ist eine Vergleichbarkeit zu Daten der Statistikstelle der Stadt Jena sichergestellt.

Die Mikrozensusergebnisse des TLS[2] sind als Vergleichsgröße ungeeignet, da ihnen ein deutlich weiter gefasster Familienbegriff zugrunde liegt und Mikrozensusdaten für eine Stadt wie Jena aufgrund der Stichprobengröße nicht ausreichend gesicherte Aussagen ermöglichen. In den folgenden Ausführungen wird **Familie als Haushalt mit mindestens einem Kind im Alter bis zu 18 Jahren** definiert. Eine Familie besteht also aus mindestens zwei Personen, das heißt ein Erwachsener mit einem Kind. Dies entspricht auch dem Haushaltstyp „Alleinerziehend" beziehungsweise dem Begriff „Ein-Eltern-Familie .

1 S. Statistisches Bundesamt, 2024: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2023.

2 S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen nach Kreisen 2023. Erstergebnis des Mikrozensus.

ABB. 1 HAUSHALTE MIT KINDERN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN 2021 BIS 2023



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Diese Entwicklungen verlaufen in den Planungsräumen unterschiedlich:

- So sind nach wie vor Familien mit aktuell 23,5 % am stärksten in den **Ortschaften** vertreten. Allerdings ist ihre Zahl stagnierend bis leicht rückläufig. Dies dürfte auf den Fortzug der erwachsen gewordenen Kinder aus denjenigen Haushalten, die vor einigen Jahren im Zuge des Eigenheimerwerbs in die Ortschaften gezogen sind, zurückzuführen sein.
- Es folgt der Planungsraum **Ost**, wo der Familienanteil gegenüber 2010 von 17,6 % auf 21,0 % (2018) angestiegen war. Seitdem geht er leicht zurück. Zu den Planungsräumen mit dem stärksten Anstieg gegenüber 2010 gehört neben Ost (+ 17,7 %) auch der Planungsraum **Nord** (+ 22,4 %). Nord hatte auch absolut gesehen mit + 374 Haushalten die stärkste Zunahme der Familienhaushalte zwischen 2010 und 2022 zu verzeichnen.
- Es folgt der Planungsraum **West/Zentrum** mit einem Anstieg um 358 Haushalte mit Kindern bzw. 17,6 %. Ungefähr ein Viertel aller Haushalte mit Kind(ern) in Jena leben im Planungsraum West/Zentrum. Ihr Anteil ist mit 15,6 % aller Haushalte jedoch eher unterdurchschnittlich hoch.
- In den Planungsräumen **Lobeda** und **Winzerla** mit ihren Großwohnsiedlungen vollzog sich in den letzten Jahren ein für diesen Siedlungstyp typischer Prozess der Durchalterung, mit dem der Auszug der Kinder aus den elterlichen Wohnungen einhergeht. Dies führte zu einem entsprechenden Rückgang der Familien in beiden Großwohnsiedlungen. Zwischen 2012 und 2018 stieg der Familienanteil in Lobeda zwar wieder leicht an, was in erster Linie mit dem verstärkten Migrantenzuzug zu tun hatte. In Winzerla blieb er bis 2017 mehr oder weniger konstant. 2022 waren Lobeda und Winzerla die einzigen Planungsräume mit einem Zuwachs an Familien, was auf den Zuzug der Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen war. In Lobeda hat die Zahl der Haushalte mit Kindern auch 2023 zugenommen, während sie in Winzerla rückläufig ist. Mit aktuell 15,3 % (Lobeda) bzw. 14,1 % (Winzerla) sind die Familienanteile in diesen Planungsräumen jedoch im gesamtstädtischen Vergleich (16,9 %) auch weiterhin am geringsten.

Die „klassische" oder „traditionelle" Familie, ein Ehepaar mit Kind(ern), verliert in Deutschland als Familienform an Bedeutung. Besonders in Ostdeutschland ist die Zahl „alternativer" Familienformen (Alleinerziehende und Lebensge-

meinschaften mit Kind(ern)) in den letzten Jahren deutlich angestiegen.[3]

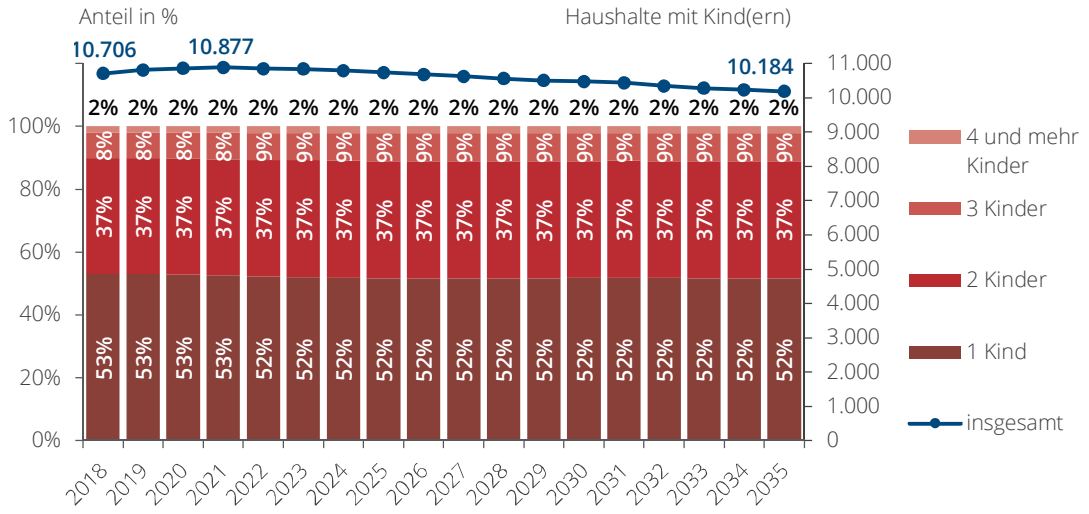
So ging in Thüringen zwischen 2005 und 2023 die Zahl der Ehepaare mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 24 % zurück, gleichzeitig stieg die Zahl der Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) unter 18 Jahre um 24 % an.[4] Entsprechend hat sich der Anteil der Lebensgemeinschaften an den Familien von 16 % auf 22 % verschoben. Trotzdem überwiegen mit 54 % auch weiterhin die traditionellen Familien (2005: 63 %).

In Jena sind von allen Familien rd. 27 % alleinerziehend (2011: 28 %). Dies ist etwas mehr als im Bundesdurchschnitt (25 %)[5], entspricht aber in etwa dem Landesdurchschnitt (24 %).[6] Rd. 85 % der Alleinerziehenden in Jena sind Frauen. Die große Mehrheit der Alleinerziehenden (69 %) betreut ein Kind, lediglich in rd. 6 % der Haushalte von Alleinerziehenden leben drei und mehr Kinder. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass das Haushaltsgenerierungsverfahren, das der Ermittlung der Familien zugrunde liegt, nicht alle nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften richtig ermittelt und damit der **Anteil der Alleinerziehenden überschätzt** wird.

1.4.2 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND AUSWIRKUNG AUF DEN WOHNUNGSMARKT

In der **Bevölkerungsprognose** der Stadt Jena (2019) wird für den Prognosezeitraum bis 2035 eine konstante zusammengefasste Geburtenziffer je Frau erwartet. Weiterhin wurde für die Jahre 2018 bis 2023 angenommen, dass zusätzlich Kinder von geflüchteten Frauen geboren werden. Im Ergebnis nimmt die Anzahl der potenziellen Familien demographisch bedingt ab: Trotz des Anstiegs bis ungefähr 2021 auf das Maximum von fast 10.900 Haushalten geht die Anzahl der Haushalte kontinuierlich leicht auf rd. 10.200 zurück (▶siehe Abbildung 2).

ABB. 2 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE MIT KIND(ERN) INSGESAMT UND NACH ZAHL DER KIND(ER) IN JENA (REAL CASE)



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

3 S. Statistisches Bundesamt, 2024: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2023.

4 S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen nach Kreisen 2023. Erstergebnis des Mikrozensus.

5 S. Statistisches Bundesamt, 2024: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2023.

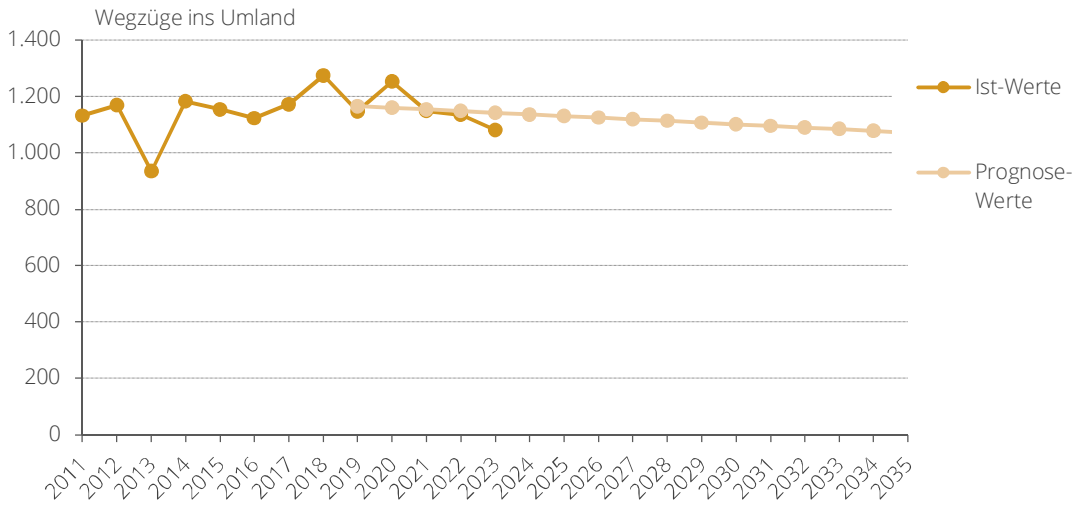
6 S. TLS: Bevölkerung, Erwerbstätigkeit, Haushalt und Familie in Thüringen nach Kreisen 2023. Erstergebnis des Mikrozensus.

Räumlich gesehen wird bis 2035 nur in Nord eine Zunahme an Haushalten mit Kind(ern) erwartet und darunter auch ein Anstieg größerer Familien. Dies hängt mit dem Generationswechsel und der Neubautätigkeit zusammen. In Ost bleibt die Anzahl der Familien voraussichtlich konstant, in allen anderen Planungsräumen nimmt sie ab.

Da perspektivisch weniger Familien in Jena leben, nimmt auch die Anzahl der **Alleinerziehenden** bis 2035 auf 2.600 Haushalte ab, da ein relativ konstanter Anteil erwartet wird. Die Anzahl **größerer Familien** mit 3 und mehr Kindern wird von derzeit fast 1.100 Haushalten bis ungefähr 2025 um voraussichtlich 100 Haushalte etwas zunehmen und anschließend bis 2035 wieder relativ kontinuierlich um 100 Haushalte abnehmen.

Mit dem Rückgang der Familien in der Stadt Jena könnte auch die **Suburbanisierung** in das Jenaer Umland abnehmen, entscheidender ist aber ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot. Dies wurde mit dem Real Case abgebildet. Denkbar ist eine zusätzliche Verringerung der Suburbanisierung, wenn das Potenzial an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet vergrößert wird, was im Best Case abgeschätzt wurde (▶siehe Abbildung 3). Im Ergebnis ist durch solch eine Angebotsausweitung eine Verringerung der Wegzüge in das Umland bis 2035 um 100 Personen pro Jahr möglich.

ABB. 3 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER SUBURBANISIERUNG IN JENA (REAL CASE)



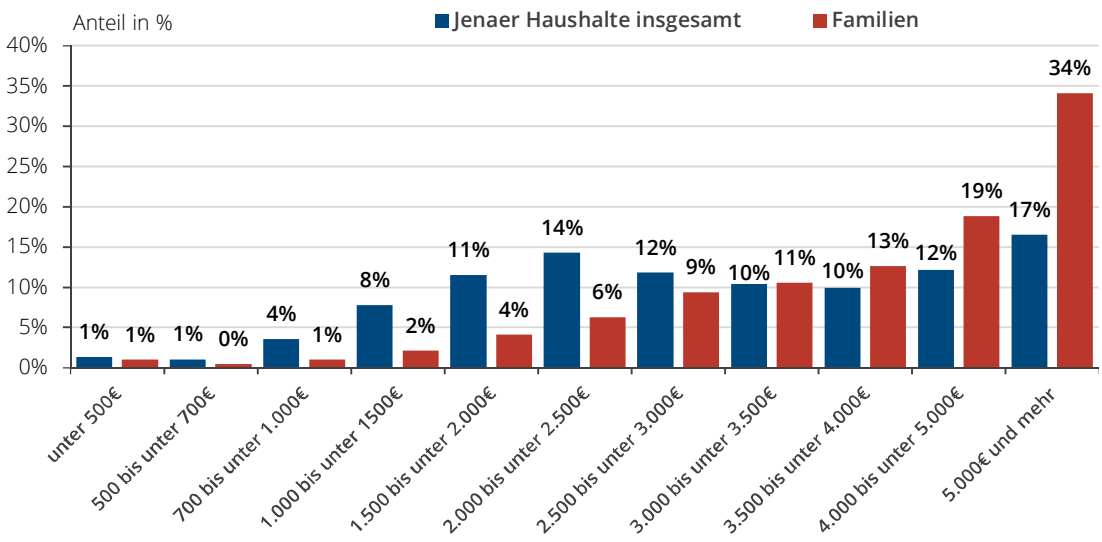
Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

1.4.3 WOHNSITUATION UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER JENAER FAMILIEN

Ungefähr 69 % der Alleinerziehenden, die wiederum in 85 % der Fälle Frauen sind, haben ein Kind und bilden demnach 2-Personen-Haushalte. Gleichzeitig ist unter den Alleinerziehenden der Anteil der Geringverdiener überdurchschnittlich hoch und von den Bedarfsgemeinschaften sind 61 % mit einem Kind alleinerziehend. Der Anteil Alleinerziehender mit drei und mehr Kindern liegt bei rd. 9 %.

Weitere Ergebnisse zur Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Familien in Jena liefert die 2022 durchgeführte Bewohnerbefragung. So lag das monatliche **Haushaltsnettoeinkommen** der befragten Familien über dem Jenaer Durchschnitt, allerdings hängt dies mit der Haushaltsgröße eng zusammen (▶siehe Abbildung 4).

ABB. 4 HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN 2022



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

Ungefähr 9 % der befragten Familien verfügt über weniger als 2.000 € im Monat und mehr als die Hälfte der Familien hat mehr als 4.000 € monatlich zur Verfügung. Unter den Alleinerziehenden ist der Anteil der Geringverdiener deutlich höher und fast 54 % haben ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 € im Monat.

Zum Vergleich zeigt der Mikrozensus 2022 ein ähnliches Bild: So haben drei Viertel der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern in Deutschland ein monatliches Nettoäquivalenzeinkommen von unter 2.100 €, in den neuen Bundesländern sind es 83 %. Bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften mit minderjährigen Kindern haben im Bundesdurchschnitt jeweils 60 % der Haushalte ein Nettoäquivalenzeinkommen von unter 2.100 €.[7]

Im Ergebnis sind Alleinerziehende besonders stark **armutsgefährdet**, während Paare mit ein bis zwei Kindern die Haushaltsgruppe mit der geringsten Armutsgefährdungsquote darstellen.

Wird 70 % des Medians als Grenze herangezogen, so haben laut den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2022 fast 9 % der Familien eine niedrige und 39 % eine hohe **Wohnkaufkraft**.[8] Bei den Alleinerziehenden weist ungefähr die Hälfte der Haushalte eine niedrige und 44 % eine hohe Wohnkaufkraft auf.

Inwieweit sich die Einkommenssituation, vor allem von Eltern mit Migrationshintergrund, in Zukunft entwickeln wird, hängt maßgeblich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Integration ab. Absolut betrachtet handelt es sich bei den größeren Familien insgesamt jedoch um eine vergleichsweise kleine Nachfragegruppe.

Familien in Jena wohnen mit durchschnittlich 732 € Nettokaltmiete bzw. 946 € Gesamtmiete teurer als der Durchschnitt aller Jenaer Haushalte (554 € bzw. 723 €). Dies hängt auch mit dem höheren Wohnflächenkonsum zusammen, wobei in Relation zur Wohnungsgröße Familien mit 8,31 €/m² überdurchschnittlich viel **Miete**

7 S. Statistisches Bundesamt, 2023: Mikrozensus - Haushalte und Familien. Erstergebnisse 2022. Aktuelle Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor.

8 Die Wohnkaufkraft basiert auf dem gewichteten haushaltsgrößenspezifischen Äquivalenzeinkommen, das in Anlehnung an die OECD gebildet wird. Dabei wird hier weniger als 70 % des Durchschnitts als niedrig und mehr als 150 % des Durchschnitts als hoch definiert.

bezahlen (Durchschnitt 7,73 €/m²). Die Verteilung zeigt ein ebenfalls breites, wenn auch im Vergleich zu allen Jenaer Haushalten nach oben verschobenes Mietspektrum: Ein Drittel der Familien zahlen weniger als 7,50 €/m² und ungefähr ein Viertel mehr als 10,00 €/m².

Die **Mietbelastung**squote der Familien entspricht dem Jenaer Durchschnitt sowohl bezogen auf die Gesamtmiete (bruttowarm) mit 30 % als auch bei der Kaltmiete mit 23 %. Allerdings geben Alleinerziehende in Jena im Durchschnitt 42 % des Einkommens für die Gesamtmiete aus, während Paare mit Kindern eine geringere Mietbelastung von 28 % haben.

Laut den Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2022 wohnen rd. 38 % der Familien in Jena im **Eigentum**, der Eigentümeranteil ist somit überdurchschnittlich hoch (Jena gesamt: 34 %). Der Wunsch nach Eigentum ist bei den Familien sehr hoch. So möchten von den umzugswilligen und derzeit zur Miete wohnenden Familien 46 % lieber im Eigentum wohnen. Insgesamt wird bei einem geplanten Umzug der Neubau dem Altbau vorgezogen. Neben dem Wunsch, Eigentum zu bilden, zählt eine derzeit zu kleine Wohnung als Hauptumzugsgrund.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt bei den befragten Familien 103 m², als Mieter verfügen sie jedoch mit 85 m² über eine geringere Wohnfläche. Alleinerziehende wohnen im Durchschnitt in kleineren Wohnungen als Paare mit Kindern, was wiederum mit der unterschiedlichen Einkommensverteilung korrespondiert. Das Wohnungsangebot in Jena ist aufgrund seiner Größenstruktur (Anzahl der Räume) grundsätzlich für verschiedene Familientypen geeignet. Allerdings sind große und vor allem preiswerte Wohnungen seit dem Zuzug Geflüchteter knapp. Ungefähr 33 % der Wohnungen in Jena verfügen über 3 und 29 % über 4 und mehr Wohnräume (▸siehe auch Kapitel A 1.2). Zudem werden kleinere Wohnungen, die vor allem für viele Alleinerziehende von Interesse sind, auch von anderen Haushaltstypen (z. B. Paare, Studenten) stark nachgefragt.

Laut Ergebnissen der Bewohnerbefragung 2022 zeigen sich Familien in Jena relativ **zufrieden** mit ihrer Wohnsituation: 77 % der befragten Familien sind (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung und 78 % mit ihrem Wohngebiet.

INFORMATION

FAMILIENFREUNDLICHES WOHNUMFELD

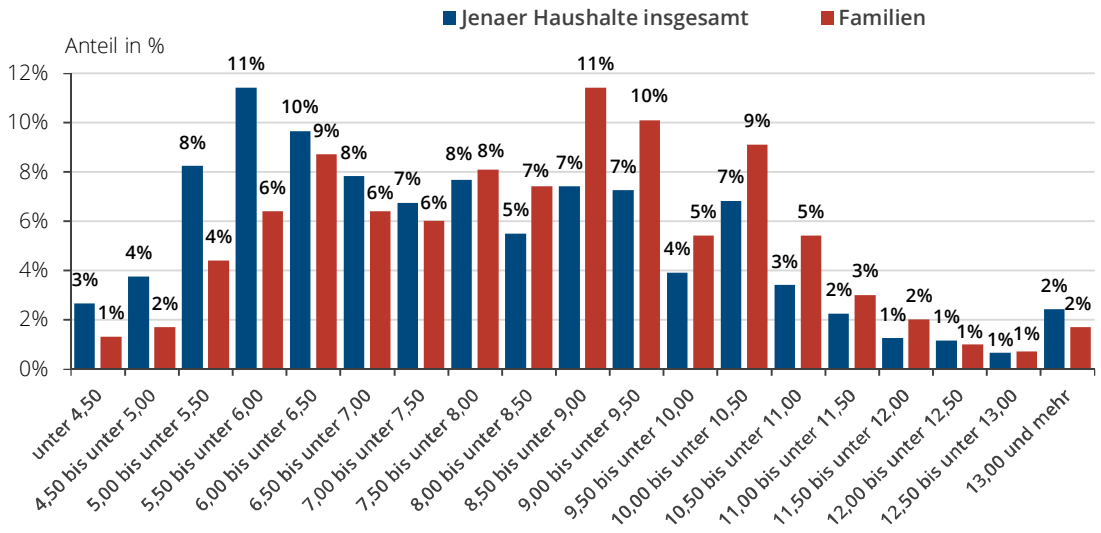
Ob eine Stadt oder ein Stadtteil ein familienfreundlicher Wohnort ist oder als solcher wahrgenommen wird, hängt wesentlich von Faktoren ab, die sich nicht direkt auf die Wohnung an sich beziehen, sondern vor allem durch das Wohnumfeld bestimmt werden.[9]

Hierzu zählen folgende Aspekte:

- Spiel- und Freiflächen in der näheren Umgebung
- Angebot und Erreichbarkeit von Kindergärten und Schulen
- Freizeitangebote für Familien
- Verkehrssicherheit
- Toleranz gegenüber Kindern in der Nachbarschaft
- andere Familien in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Finanzielle Unterstützung/Förderung von Familie.

9 Siehe unter anderem: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., 2006: Familienfreundliches Wohnen, Merkmale – Anforderungen – Beispiele.

ABB. 5 NETTOKALTMIETE 2022



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

1.5 MENSCHEN MIT SPEZIELLEN WOHNBEDÜRFNISSEN

In diesem Kapitel werden, anders als bei den in den Kapiteln C 1.1 bis 1.4 ausgeführten Marktsegmenten, deutlich kleinere Nachfragegruppen beschrieben, die spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Zugang auf den Wohnungsmarkt haben. Ihre Anforderungen können nur bedingt auf dem freien Wohnungsmarkt erfüllt werden, sodass entsprechende Einrichtungen mit ausreichender Zahl an Wohnungen oder Wohnplätzen bereitgestellt werden sollten. Folgende Gruppen werden näher betrachtet:

- Menschen mit Behinderungen
- Wohnungslose
- Menschen mit Migrationshintergrund
- Geflüchtete

Gleichzeitig liegen zu diesen Gruppen nur sehr lückenhafte oder bedingt aktuelle Daten vor, sodass im Rahmen des Monitorings kein vollständiges Bild beschrieben werden kann.

1.5.1 MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN

Zu Menschen mit einer Behinderung gibt es keine laufende Statistik, für Jena wurden letztmalig umfangreiche Analysen mit dem Datenstand 2007 durchgeführt.[1] 2024 führte das Team Integrierte Sozialplanung eine Analyse der Fallakten für 2021 und 2022 durch.[2] Demnach lebten 2022 16.077 Menschen mit einem Grad der Behinderung (GdB) in Jena. Ihr Anteil an der Bevölkerung entsprach damit 14,8 %. Von 2021 zu 2022 hat die Anzahl der Menschen mit einem Grad der Behinderung um 881 Personen bzw. 5,8 % zugenommen. Schwerbehindert mit einem GdB von 50 % und mehr waren 9.417 Menschen (8,7 % der Bevölkerung). Große Unterschiede zeigen sich zwischen den Altersgruppen: Unter allen Menschen mit einem GdB waren mehr als die Hälfte 65 Jahre und älter. Allerdings sind nicht alle Schwerbehinderten so eingeschränkt, dass sie einen besonderen Wohnraum benötigen.

ERGEBNIS

ERSCHWERTER MARKTZUGANG UND STEIGENDE NACHFRAGE

Einige Nachfragegruppen haben spezielle Bedürfnisse oder besondere Probleme beim Marktzugang. Dazu gehören:

- **Menschen mit Behinderungen**, insbesondere Schwerbehinderte, deren Zahl insgesamt 2023 wieder leicht angestiegen ist. Unter diesen nimmt vor allem die Anzahl der Senioren (65 Jahre und älter) sowohl absolut als auch relativ stark zu.
- **Wohnungslose** sind Personen ohne festen Wohnsitz. Als Ergebnis der präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist in dieser Gruppe insbesondere die Zahl der Obdachlosen und der Zwangsräumungen zurückgegangen.
- **Migranten**: Insbesondere die Zahl der Ausländer hat sich gegenüber 2011 verdreifacht, sowohl durch den verstärkten Zuzug von Ausländern als auch Flüchtlingen, zuletzt 2022-2023 aus der Ukraine.

Die Lücken in der Statistik erschweren eine genauere Abschätzung der aktuellen Wohnraumversorgung sowie der zukünftigen Bedarfsentwicklung dieser Nachfragegruppen.

[1] Fachhochschule Jena, 2009: Sozialbericht der Stadt Jena 2002-2007. Zu den Menschen mit Behinderung insgesamt gibt es in Jena keine Statistik. Im Rahmen der oben genannten Studie erfolgte eine Berechnung auf Grundlage der statistischen Daten. Vom Thüringer Landesamt für Statistik liegt lediglich eine Schwerbehindertenstatistik auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor, die in den Quartalsberichten der Stadt Jena übernommen wird. Die Erhebung erfolgt alle 2 Jahre.

[2] Team Integrierte Sozialplanung, Dezernat für Familie, Bildung und Soziales: Analyse Fallakten FD Soziales zum Grad der Behinderung für 2021 und 2022.

Das Thüringer Landesamt für Statistik führt im Zwei-Jahres-Rhythmus die Statistik der **Schwerbehinderten** mit gültigem Ausweis durch.[3] Demnach lebten Ende 2023 in Jena 8.065 Schwerbehinderte Menschen (mit Ausweis). Dies entspricht 7,4 % der Bevölkerung. Die Zahl der Schwerbehinderten stieg bis 2003 kontinuierlich auf rd. 8.000 an, war danach bis 2009 (7.300) rückläufig: Seit 2011 blieb sie mehr oder weniger konstant bei ca. 7.500. Seit 2017 nimmt sie wieder zu, wobei mit 2023 ein neuer Höhepunkt erreicht wurde.

Behinderungen treten besonders in einem höheren Lebensalter auf. So machen 61 % der Schwerbehinderten Senioren ab 65 Jahre aus. Mit der Zunahme dieser Altersgruppe nahm auch die Zahl der Schwerbehinderten zu. Entsprechend hat sich zwischen 2007 und 2023 die Zahl der Schwerbehinderten über 65 Jahre von 4.005 auf 4.905 Personen um 22 % erhöht. Da zukünftig der Anteil der älteren Senioren (80 Jahre und älter) deutlich zunehmen wird (▸siehe Kapitel B 1), ist auch von einer wachsenden Zahl von Menschen mit Behinderungen auszugehen.

Räumlich gesehen, lässt sich laut FD Soziales[4] eine stärkere Konzentration der Menschen mit Behinderung in den Planungsräumen Nord, Winzerla und Lobeda feststellen. Dies sind gleichzeitig die Gebiete mit der dichtesten Siedlungsstruktur. Absolut gesehen leben mit rd. 4.400 die meisten Menschen mit Behinderung in Lobeda. Den höchsten Anteil der Behinderten an der Gesamtbevölkerung hat mit 19,6 % Winzerla und den niedrigsten mit 9,3 % West/Zentrum vorzuweisen. Diese räumliche Verteilung korreliert auch mir der Verteilung der Senioren (▸siehe Kapitel C 1.1).

Die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen ist, ähnlich wie bei Senioren, stark von den Wohnbedingungen sowie der Wohnumfeldgestaltung und der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum der möglichen Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den ambulant betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet.

Mit der 2014 erfolgten Neufassung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) müssen in neuen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Eine Quantifizierung des behindertengerechten Wohnungsangebots ist über die stationären Einrichtungen hinaus nicht möglich. Zudem sind keine Statistiken über die Inanspruchnahme der einzelnen Wohnformen durch die Behinderten insgesamt vorhanden. Es gibt lediglich Daten zu Leistungsberechtigten für Eingliederungshilfen nach SGB XII.[5] Ihre Zahl betrug 2009 917 Personen und hat sich bis 2019 auf 1.810 nahezu verdoppelt.[6]

Im Rahmen der Datenabfrage zum Bestand der Jenaer Wohnungsunternehmen werden seit 2019 auch Informationen zum Vorhandensein eines Aufzugs im Gebäude sowie zu rollstuhlgerechten Wohnungen erhoben. Nur drei Jenaer Wohnungsunternehmen geben an, rollstuhlgerechte Wohnungen in ihrem Bestand zu haben, die Anzahl dieser Wohnungen ist mit insgesamt 55 sehr gering. 41 % der Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen befinden sich in Gebäuden mit Aufzug. Hierbei handelt es sich vor allem um Neubau ab 1991 (57 % der

---

3 S. Quartalsbericht IV/2023 der Statistikstelle Jena nach TLS-Statistik. Die Zahlen werden alle 2 Jahre erhoben. Hierbei werden nur die Schwerbehindertenausweise berücksichtigt.

4 Team Integrierte Sozialplanung, Dezernat für Familie, Bildung und Soziales: Analyse Fallakten FD Soziales zum Grad der Behinderung für 2021 und 2022.

5 Leistungsberechtigt sind Menschen, die wesentlich in ihrer Fähigkeit an der Gesellschaft teilzuhaben beeinträchtigt bzw. von einer solchen Beeinträchtigung bedroht sind. Der Anspruch besteht nur dann, wenn und solange die Aussicht besteht, mit den Eingliederungshilfeleistungen die Rehabilitations- bzw. Eingliederungsziele zu erreichen.

6 TLS: Empfänger von Leistungen nach 6. Kapitel – Eingliederungshilfe für behinderte Menschen. Aktuellere Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor.

Wohnungen dieser Baualtersklasse) sowie Bestände des industriellen Wohnungsbaus (65 % der Wohnungen). Bei den vor 1950 errichteten Beständen, die vorwiegend niedriggeschossig gebaut wurden, sind keine Aufzüge vorhanden.

Aus Sicht des Behindertenbeauftragten der Stadt Jena haben Bürger mit Mobilitätseinschränkungen auch weiterhin bei der Suche nach geeignetem Wohnraum nicht die gleichen Chancen und Wahlmöglichkeiten wie andere Bürger. Sie müssen neben der Finanzierbarkeit auch – entsprechend ihrer Mobilitätseinschränkungen – die Zugangs- und Nutzungsbedingungen der Wohnung und des Wohnumfeldes beachten.

Als Ergebnis der Analysen lässt sich zunächst feststellen, dass in diesem sehr kleinen Marktsegment zukünftig leichte Verschiebungen der Nachfrage nach behindertengerechtem Wohnen von den jüngeren zu den älteren Altersgruppen zu erwarten sind. Die vorliegenden Daten sind jedoch nicht ausreichend, um die aktuelle Wohnraumversorgung der Menschen mit Behinderungen bzw. den zukünftigen Bedarf in diesem Segment abschließend beurteilen zu können.

1.5.2 WOHNUNGSLOSE

Wohnungslose sind Einzelpersonen oder Familien ohne eigene mietrechtlich abgesicherte Wohnung, die

- nicht-institutionell (z. B. bei Freunden und Bekannten) oder
- institutionell (z. B. in einem Heim oder einer Notunterkunft) untergebracht sind oder
- ganz ohne Unterkunft „auf der Straße" leben.

Von Wohnungslosigkeit bedroht sind Einzelpersonen oder Familien, die unmittelbar vor dem Verlust ihrer Wohnung stehen, zum Beispiel durch Kündigung, Räumungsklage, Zwangsräumung oder sonstige Umstände. Nach wie vor sind auch häusliche Konflikte, Ausübung von familiärer Gewalt, Scheidung und Auszug aus der elterlichen Wohnung entscheidende Auslöser für Wohnungsverluste, die zudem meist mit einer zunehmenden Verarmung der Betroffenen einhergehen.

Eine genaue Erfassung der Obdachlosen ist nur bedingt möglich, da es sich teilweise um Durchreisende und teilweise um Menschen, die sich dauerhaft in Jena aufhalten, handelt.

Noch Ende 2014 wurden in Jena 193 Personen ohne festen Wohnsitz registriert, davon waren rd. 8 % 18 bis 27 Jahre alt. Hierbei kann es sich, ähnlich wie bei den Nebenwohnsitzlern, teilweise auch um Nichtabmeldungen („Karteileichen") handeln. 2015 wurde eine Meldebereinigung durchgeführt, seitdem werden keine Personen ohne festen Wohnsitz registriert.[7]

Insgesamt ist in den letzten Jahren in diesem Bereich eine deutliche Verbesserung der Situation festzustellen. Durch die präventiven Maßnahmen der Stadtverwaltung ist es gelungen, das Problem der Entstehung und Behebung von Wohnungslosigkeit in Jena in den Griff zu bekommen.

1.5.3 MENSCHEN MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

Betrug 2011 der Anteil der **Migranten** an der Gesamtbevölkerung 8,3 %, so verdoppelte sich dieser bis Ende 2023 in Jena auf 17,6 %, was rd. 19.030 Migranten entspricht (▶siehe Abbildung 1).[8] Alleine in den letzten drei Jahren hat die Zahl der Migranten um rd. 3.000 weiter zugenommen. Davon ist mit rd. 14.070 Personen

[7] S. Quartalsbericht IV/2015 sowie aktuelle Quartalsberichte der Statistikstelle Jena.

[8] Zu Struktur, Entwicklung und räumlicher Verteilung Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023.

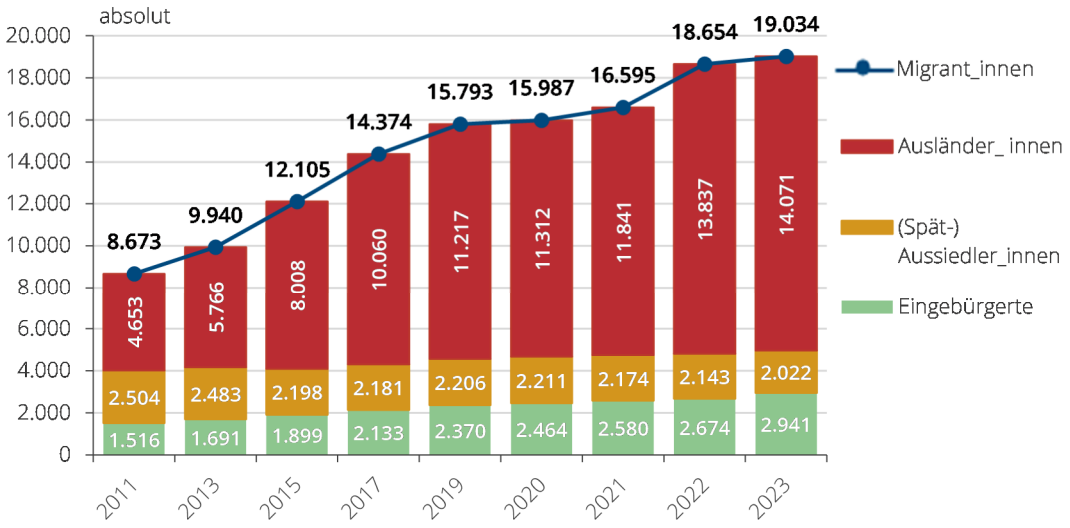
bzw. 74 % der größte Teil der Migranten dem Status **Ausländer** zuzuordnen, also Bürgern mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Die Zahl der Ausländer steigt kontinuierlich an und ist somit für die Zunahme der Migranten insgesamt verantwortlich. Zwischen 2011 und 2023 hat sich die Zahl der Ausländer verdreifacht, insbesondere seit 2015 durch die Zunahme von Schutzsuchenden. Derzeit liegt in Jena der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung bei 13,0 %.

Weitere rd. 2.020 Personen werden als **Aussiedler** bezeichnet. Die Zahl der Aussiedler war seit mehreren Jahren leicht rückläufig, bleibt jedoch seit 2015 mehr oder weniger konstant.

Die Zahl der **Eingebürgerten** nimmt hingegen weiter zu, allein zwischen 2011 und 2023 hat sich die Zahl fast verdoppelt. Ende 2023 lebten in Jena rd. 2.940 Eingebürgerte.

Aufgrund historischer Ereignisse kommen die Aussiedler meist aus der Russischen Föderation, Polen, Rumänien und Kasachstan. Bei den Eingebürgerten liegen für Jena keine Daten zur Herkunft vor. Deutschlandweit kommen laut Mikrozensus 2022 fast zwei Drittel ursprünglich aus Europa, schwerpunktmäßig aus der Türkei, Polen oder der Russischen Föderation. Fast ein Viertel stammt ursprünglich aus Asien, vor allem aus Kasachstan, Afghanistan, Syrien oder dem Iran.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 2 VERTEILUNG DER VERSCHIEDENEN GRUPPEN VON MIGRANTEN

	2011		2013		2015		2017		2019		2021		2023	
Ausländer	4.653	4,5%	5.766	5,5%	8.008	7,5%	10.060	9,3%	11.217	10,3%	11.841	10,9%	14.071	13,0%
Aussiedler	2.504	2,4%	2.483	2,4%	2.198	2,1%	2.181	2,0%	2.206	2,0%	2.174	2,0%	2.022	1,9%
Einbürgerungen	1.516	1,5%	1.691	1,6%	1.899	1,8%	2.133	2,0%	2.370	2,2%	2.580	2,4%	2.941	2,7%
Gesamtzahl	**8.673**	**8,3%**	**9.940**	**9,4%**	**12.105**	**11,3%**	**14.374**	**13,2%**	**15.793**	**14,5%**	**16.595**	**15,3%**	**19.034**	**17,6%**

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnung und Darstellung: Timourou

INFORMATION

MIGRANTEN: BEGRIFF UND STATISTIK

„Migranten" oder „Menschen mit Migrationshintergrund" werden als solche statistisch nicht erfasst, zumal es kein einheitliches Merkmal und eine einheitliche Definition gibt. Von der Statistikstelle Jena wird – wie in vielen anderen Städten – daher ein statistisches Verfahren angewendet, das auf vorhandene Angaben aus dem Einwohnermelderegister basiert. Dabei bilden Migranten eine Gruppe, bestehend aus Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (Ausländer), Aussiedlern und eingebürgerten Deutschen oder Deutschen mit ausländischen Eltern.

Für die Ermittlung wird seit dem Jahr 2012 das Statistik-Programm („MigraPro") mit einer spezifischen Erhebungsmethodik verwendet, bei der anhand von Angaben zum Herkunftsort oder zu Familienkonstellationen, eine Zahl der Migranten hergeleitet wird.

Eine weitere Quelle stellt der Mikrozensus dar. Dort wird der Migrationshintergrund ebenfalls aus Angaben zur Zuwanderung, Staatsangehörigkeit und Einbürgerung abgeleitet. Die Definition und die Ergebnisse unterscheiden sich zwischen MigraPro und Mikrozensus nur geringfügig.

Ausführlichere Informationen enthält der „Migrationsbericht Jena 2023" (▶siehe jena.de).

Hinsichtlich der Herkunftsländer ergibt sich für die Gruppe der **Ausländer** folgendes Bild:

- 46 % der Ausländer in Jena kommen aus Asien, weitere 42 % aus Europa, 7 % aus Afrika, rd. 4 % aus Amerika und nur 0,1 % aus Australien und Neuseeland.
- Im Laufe der Zeit zeigt sich ein stetiger Anstieg der Personen aus europäischen und asiatischen Ländern. 2014/2015 und 2022 kam der sprunghafte Anstieg mit der Fluchtmigration hinzu.

Obwohl die einzelnen Beweggründe für ein Leben in Jena statistisch nicht erfasst werden, lassen sich über die Herkunftsländer Vermutungen und Annahmen ableiten:[9]

- Die **Fluchtmigration** spiegelte sich insbesondere in der Anzahl der Ausländer aus Syrien wider: Kamen Ende 2013 noch rd. 100 Personen ursprünglich aus Syrien, so waren es 2023 rd. 1.840 Personen (13 % aller Ausländer). 2022 hat wiederum der Krieg in der Ukraine einen weiteren Zuzug Schutzsuchender ausgelöst. Lebten Ende 2013 noch rd. 400 Personen aus der Ukraine in Jena, so waren es Ende 2022 fast 2.000 Personen, Ende 2023 1840 Personen. Demnach kommen derzeit rd. 13 % der Ausländer in Jena aus der Ukraine.
- Im Kontext der **Bildungsmigration** stehen vorrangig Personen aus China (2023: 5 %) und Indien (7 %) sowie aus den europäischen Ländern. Der kontinuierliche Anstieg deutet auf die wachsende internationale Bedeutung von Jena als Wissenschafts- und Forschungsstandort hin. Ihre Zahl stagniert derzeit.
- Die **Arbeitsmigration** wird insbesondere durch die Arbeitnehmerfreizügigkeit innerhalb der EU befördert, die meisten Ausländer kommen aus Italien (2023: 3 %), Polen und Rumänien (jeweils 2 %).
- Weiterhin spielen **individuelle Gründe** wie Neugier, Interesse oder soziale Bindungen bei der Migrationsentscheidung eine wichtige Rolle. Diesbezüglich bieten die Herkunftsländer jedoch keinerlei Anhaltspunkte.

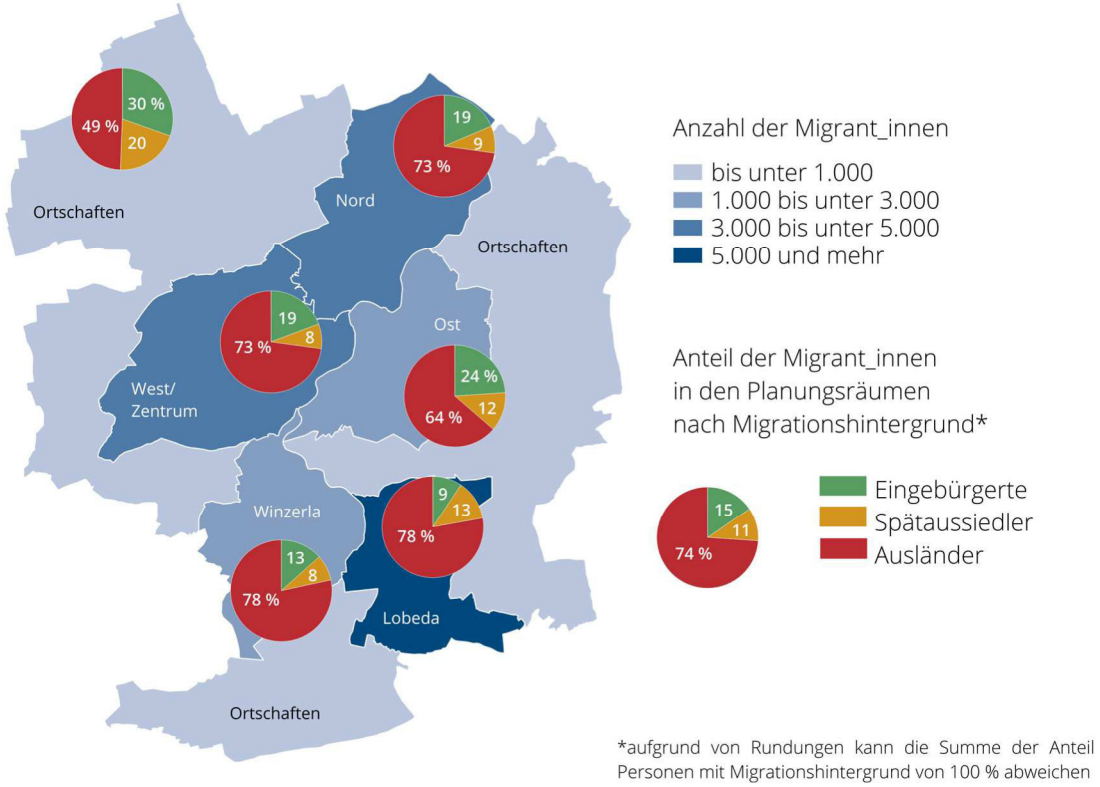
[9] Ausführlicher zu der Herkunft der Jenaer Ausländer siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023, Kap. 2.3 und 2.4.

Die Wohnraumversorgung der Menschen mit Migrationshintergrund reicht je nach Lebenssituation von Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete, über Sozialwohnungen und preiswerte Wohnungen bis hin zur Versorgung auf dem freien Wohnungsmarkt, wobei ein überwiegender Teil der Migranten zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnraum gezählt werden kann.

In jedem Planungsraum von Jena leben Migranten und ihre Anzahl ist in den letzten Jahren überall angestiegen (▶siehe Abbildung 3). Migration ist damit zunehmend ein gesamtstädtisches Thema. Wegen der starken Konzentration des preiswerten Wohnungsangebotes und der Studentenwohnheime sowie eines Zusammengehörigkeitsgefühls wohnt allerdings die Mehrheit der Ausländer, der Aussiedler, der Asylbewerber, anerkannten Flüchtlinge und der Geduldeten im Planungsraum Lobeda. Seit 2010 liegt der Anteil von Migranten in Lobeda stets deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. 2023 lebten in Lobeda 37 % aller Migranten in Jena, ihr Anteil an der Lobedaer Bevölkerung betrug 30,2 %. 2011 lag der Anteil noch bei 14,7 %. Lobeda übernimmt also eine wichtige Integrationsaufgabe in Jena.

In Winzerla liegt das Mietpreisniveau ebenfalls auf einem vergleichsweise günstigen Niveau, doch höchstwahrscheinlich aufgrund der gering ausgeprägten Infrastruktur und sozialer Bindungen war dieser Planungsraum bisher für Migranten weniger attraktiv. Erst in den letzten Jahren hat ihre Zahl deutlich zugenommen – und zwar stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt – im Ergebnis liegt der Migrantenanteil 2023 mit 15,4 % aber noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17,6 %.

ABB. 3 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER MIGRANTEN IN JENA 2023



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

Deutlich höhere Anteile weist der Planungsraum West/Zentrum auf. Ungefähr ein Viertel aller Migranten wohnt in West/Zentrum, der Anteil an Einwohnern entspricht 17,8 %. Im Vergleich zu Lobeda leben dort häufiger länger Ansässige – darunter Eingebürgerte – sowie Besserverdienende und höher Qualifizierte insbesondere aus dem akademischen Bereich sowie Studierende.

Im Planungsraum Nord mit einem 15,3 %-igen Anteil an Migranten haben in den vergangenen Jahren Not- und Gemeinschaftsunterkünfte für ansteigende Werte gesorgt. Eine wichtige Rolle spielt auch der höhere Anteil an ausländischen Studierenden aufgrund der Wohnungsangebote in Studierendenwohnheimen.[10]

Die Ergebnisse der im Rahmen der GdW-Studie „Wohntrends 2030" durchgeführten bundesweiten Befragung haben bestätigt, dass auch bei den Migranten hinsichtlich der Wohnungsnachfrage die sozio-strukturelle und die ökonomische Dimension die zentrale Rolle spielen. Dabei verfügt bundesweit betrachtet fast die Hälfte der Migrantenhaushalte nur über eine niedrige Kaufkraft, ihr durchschnittliches Einkommen liegt mehr als 300 € unter dem der Nicht-Migranten. Hinsichtlich der Wohnkonzepte stellen jedoch Migranten laut dieser Studie relativ ähnliche Ansprüche an die Wohnungen wie die deutschen Haushalte. Ganz wesentlich ist auch die hohe Anpassung der Wohnwünsche an das vorhandene Angebot. Aus diesem Grund ist die Versorgung der Migranten auf dem freien Wohnungsmarkt möglich, auch wenn sich für sie der Marktzugang teilweise schwierig gestaltet.

[10] Ausführlicher zu der räumlichen Verteilung der Jenaer Migranten siehe auch: Stadt Jena: Migrationsbericht Jena 2023, Kap. 5.

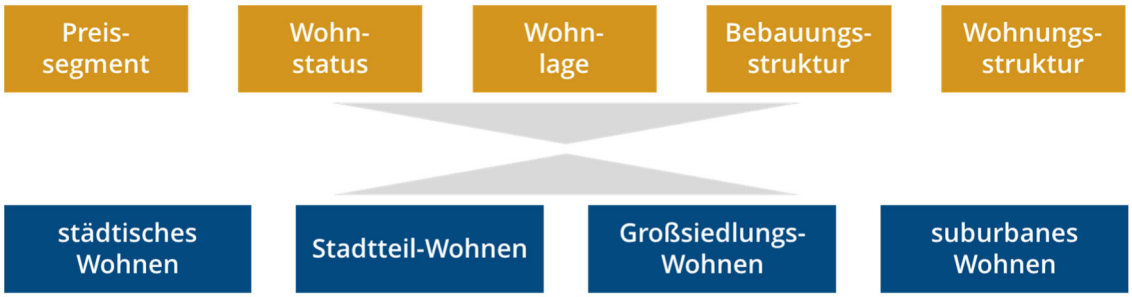
1.6 WOHNUNGSMARKTSEGMENTE

Ziel dieses Abschnittes ist es, das Wohnungsangebot für in Jena typische Marktsegmente zusammenzufassen als Grundlage für die Frage der Stadtentwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung. Zugleich lassen sich modellhaft die Wohnungsmarktsegmente den unterschiedlichen Zielgruppen der Wohnungsnachfrage zuordnen.

Wie in Abbildung 1 dargestellt – und unten weiter ausgeführt – stellen die Marktsegmente eine jeweils spezifische Kombination der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungsstruktur und Wohnungsstruktur dar. Das heißt, alle Merkmale tragen stets – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition bei. Die Benennung des Marktsegmentes stellt ein zentrales Merkmal in den Vordergrund, wie zum Beispiel beim Marktsegment des städtischen Wohnens.

Daraus folgt auch, dass ein Marktsegment nicht nur einen Wohnungs- oder Gebäudetyp umfasst, sondern eine größere Bandbreite. Entscheidend für die Definition sind jedoch die gemeinsamen Merkmale, sodass die Unterschiede innerhalb eines Marktsegmentes geringer sind als zwischen zwei Marktsegmenten.

ABB. 1 MERKMALE UND WOHNUNGSMARKTSEGMENTE



Darstellung: Timourou

VIER MARKTSEGMENTE AM JENAER WOHNUNGSMARKT

Aus Sicht der Stadtentwicklung können vier Wohnungsmarktsegmente unterschieden werden, und zwar

- das städtische Wohnen,
- das Stadtteil-Wohnen,
- das Großsiedlungs-Wohnen und
- das suburbane Wohnen.

Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Bebauungs- und Wohnungsstruktur, der Wohnlage, des Preises und des Wohnstatus.

.

Ihre Marktanteile reichen jeweils von rd. 21 % bis 30 % (Stand 2018). Angesichts der in Kapitel B 2 beschriebenen Wohntrends und demographischen Entwicklungen wird eine Verschiebung der Marktsegmente erwartet. Ausschlaggebend dabei ist der Anstieg der kommunikativen und häuslichen Wohnkonzepte, die im Marktsegment des städtischen Wohnens nachfragen und somit einen Anstieg bewirken.

ERGEBNIS

1.6.1 KOMPONENTEN DER JENAER MARKTSEGMENTE

Die folgenden Merkmale und ihre einzelnen Ausprägungen werden für die Bildung und Beschreibung der Marktsegmente herangezogen:

PREISSEGMENT

Wie im Kapitel A 1.3.4 dargestellt, können für Jena derzeit im Mietwohnungsbereich vier Segmente beschrieben werden (Stand 2019):

- preiswertes Segment: 4,20-5,80 €/m²
- mittelpreisiges Segment: 5,60-7,80 €/m²
- höherpreisiges Segment: 7,50-9,00 €/m²
- Neubau: 9,00-11,00 €/m²

Im Bereich der Kaufpreise für Grundstücke zur kleinteiligen Wohnbebauung kann eine Zweiteilung in das untere (= niedrig- bis mittelpreisige) und in das obere (=höherpreisige) Segment vorgenommen werde.

WOHNSTATUS

Mit dem Begriff Wohnstatus wird zwischen Miete und Wohneigentum unterschieden.

WOHNLAGE UND WOHNUMFELD

Dies beinhaltet nicht nur die Wohnlagenqualität, wie sie im Wohnlagenverzeichnis der Stadt Jena abgebildet ist (▶siehe Kapitel A 1.3.1), sondern auch Merkmale wie Zentralität, kurze Wege, gute öffentliche Verkehrsanbindung, Grünanteil sowie Aspekte des Charakters des Standortes (wie zum Beispiel innerstädtisch, ländlich geprägt, positives Image und ruhige Lage).

BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Bebauungsstruktur umfasst Faktoren der Bebauungsdichte und -weise, die mit den Kategorien

- offene oder geschlossene Bauweise,
- kompakt, durchgrünt oder dörflich und
- Einzel- oder Reihenhaus, Stadthaus, Wohnblock

bezeichnet werden kann.

GRUNDSTRUKTUR DER WOHNUNG

Die Grundstruktur bezieht sich

- auf die Art der Grundrisse (konventionell, modern, funktional, individuell)
- die Ausstattungsqualität (normal, gehoben, repräsentativ) und
- die Wohnungsgröße.

1.6.2 ENTWICKLUNG DER JENAER MARKTSEGMENTE

Die Kombination der im vorherigen Kapitel dargestellten Ausprägungen ergibt für den Jenaer Wohnungsmarkt vier Marktsegmente:

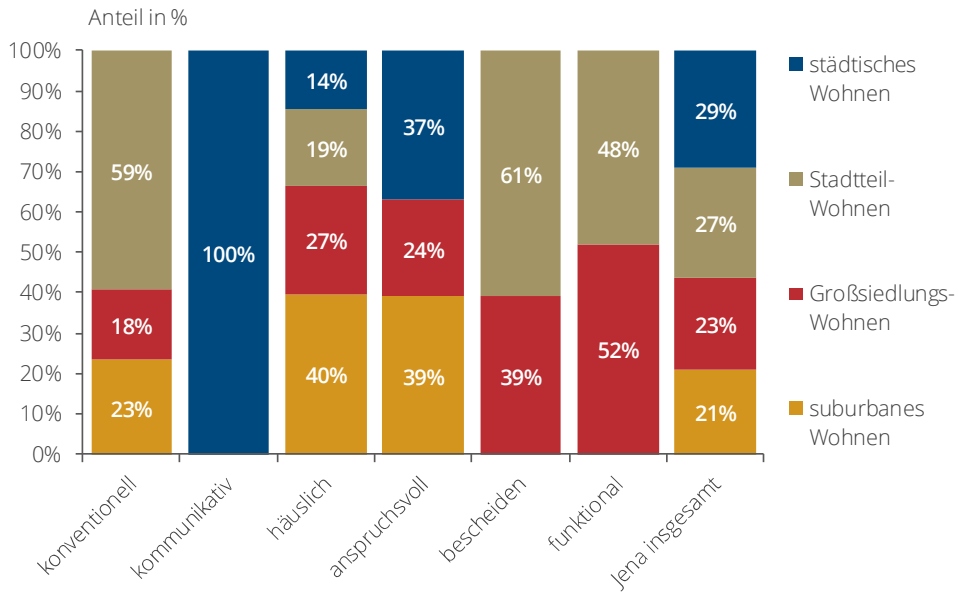
- das städtische Wohnen,
- das Stadtteil-Wohnen,
- das Großsiedlungs-Wohnen und
- das suburbane Wohnen.

Wie stark die Marktsegmente am Jenaer Wohnungsmarkt vertreten sind und wie viel Wohnraum in den unterschiedlichen Marktsegmenten zukünftig nachgefragt wird, hängt von der vorhandenen Bebauung und der qualitativen Nachfrageentwicklung ab.

Im Rahmen der Haushaltsbefragung 2011 konnten die Marktanteile insgesamt und differenziert nach den im Kapitel B 2 beschriebenen Wohnkonzepten erhoben werden. Im Ergebnis reichten die Marktanteile 2011 von 21 % im suburbanen Wohnen bis 29 % im städtischen Wohnen (▶siehe Abbildung 2). Diese Marktsegmente werden von den Wohnkonzepten im unterschiedlichen Maße nachgefragt. Beispielsweise sind kommunikative Haushalte nur im städtischen Wohnen vertreten, während funktionale Haushalte entweder Wohnungen im Stadtteil-Wohnen oder im Großsiedlungs-Wohnen nachfragen.

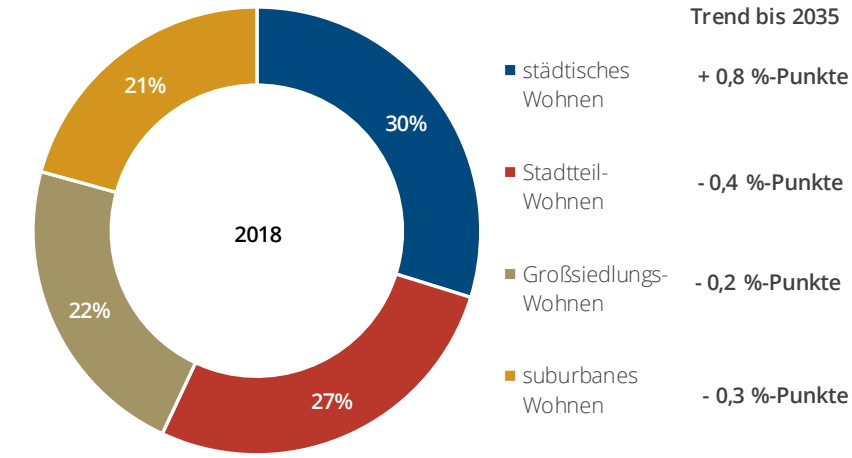
Um die Nachfrage nach den Marktsegmenten bis 2018 fortschreiben und bis 2035 vorausberechnen zu können, wird die Verteilung der Wohnkonzepte nach Marktsegmenten konstant gelassen. Indem von 2011 bis 2018 der Anteil der kommunikativen und häuslichen Haushalte zu und der der anspruchsvollen und konventionellen Haushalte abgenommen hat, haben sich auch die Marktanteile der Marktsegmente zugunsten des städtischen Wohnens verschoben. Bis 2035 wird sich diese Tendenz vermutlich fortsetzen (▶siehe Abbildung 3).

ABB. 2 MARKTANTEILE DER MARKTSEGMENTE 2011 INGESAMT UND NACH WOHNKONZEPTEN IN JENA



Datengrundlage: Haushaltsbefragung der Stadt Jena 2011
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 3 ENTWICKLUNG DER MARKTSEGMENTE BIS 2018 UND TREND BIS 2035 IN JENA



Datengrundlage: Haushaltsbefragung der Stadt Jena 2011; Haushaltszahlen Stadt Jena; Wohntrends 2020, 2025 und 2035 vom GdW
Berechnungen/Darstellung: Timourou

1.6.3 CHARAKTERISTIKA DER JENAER MARKTSEGMENTE

Die vier Marktsegmente in Jena können anhand der zur Bildung zugrunde gelegten Merkmale beschrieben werden. Die folgenden Fotos stellen damit nur einzelne Beispiele dar.

STÄDTISCHES WOHNEN

Das städtische Wohnen zeichnet sich durch ein zentrales urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Die damit verbundenen kurzen Wege und guten Anbindungen insbesondere an das öffentliche Personennahverkehrssystem sind in diesem Zusammenhang die ausschlaggebenden Kriterien. Diese Charakteristika werden insbesondere von **kommunikativen**, **anspruchsvollen** und teilweise **häuslichen** Haushalten in Jena nachgefragt.

Bevorzugt werden kompakte, überwiegend geschlossene Bauweisen, wobei die kommunikativen ein entsprechend kommunikatives Umfeld, die häuslichen eher ein überschaubares familiäres Umfeld und die anspruchsvollen ein eher repräsentatives Umfeld bevorzugen.

Da vor allem individuellere Wohnungen mit mittleren bis großen Grundrissen gewünscht werden, besteht eine starke Affinität zu Altbauten und architektonisch anspruchsvolleren Neubauten.



Wenigenjena (Foto: M. Czerjoszyn)



Am Landgrafen (Foto: S.R. Görlich)

Je nach Kaufkraft der Wohnkonzepte differenziert sich das städtische Wohnen in ein mittelpreisiges und in ein höherpreisiges Segment. Das höherpreisige Segment unterscheidet sich durch eine bessere Wohnlage mit einem höheren Grünanteil im Verbund mit einer offeneren Bauweise bis hin zum Stadthaus. Die Bedeutung der Lebendigkeit der Quartiere tritt zugunsten einer statushöheren Nachbarschaft zurück. So weist das städtische Wohnen verschiedene Facetten auf:

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung können vor allem Zentrum, Jena-West, Jena-Süd, der südliche Teil von Jena-Nord oder Weningenjena-Ort dem städtischen Wohnen zugeordnet werden; sind doch hier auch Haushalte mit einem kommunikativen, anspruchsvollen oder häuslichen Wohnkonzept stärker vertreten.

Die kommunikativen Haushalte wohnen schwerpunktmäßig zur Miete. Dies trifft insbesondere auf Singles und Paare unter 30 Jahren (auch Studenten mit niedrigerem Einkommen), aber auch auf junge Familien mit einer mittleren Wohnkaufkraft zu. Durch die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Haushalte ergeben sich differenzierte Anforderungen an die Wohnumfeldausstattung.

Neben den genannten sind es auch die Nachfrager ab 45 Jahren, die eine mittlere Kaufkraft besitzen und beliebte Szenelagen einem ruhigen Wohnumfeld vorziehen. Aufgrund des überwiegenden Wunsches nach Zentralität bewohnen diese Nachfrager vorwiegend die innerstädtischen Altbauquartiere Jenas.

Wohnlagen mit einer gewissen Repräsentativität und eher offenen kleinteiligeren Bauweise wie zum Beispiel Stadthäuser werden dagegen von den häuslichen als auch anspruchsvollen Haushalten mit hoher Wohnkaufkraft nachgefragt. Neben der statushohen Nachbarschaft spielen auch die Modernität und eine gehobene Qualität der Wohneinheit eine große Rolle. In dieser Situation wird auch das Wohneigentum bevorzugt.

Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung nach konnten 2011 rd. 29 % der Haushalte dem städtischen Wohnen zugeordnet werden. Indem das städtische Wohnen von kommunikativen, anspruchsvollen und häuslichen Haushalten nachfragt wird und diese wiederum von 2011 bis 2018 zusammen um rd. 1 Prozentpunkt zugenommen haben, stieg auch die Bedeutung des städtischen Wohnens auf rd. 30 % an. Bezogen auf die Zahl der Wohnhaushalte ergibt dies einer Nachfrage von rd. 16.600 Haushalten. Bis 2035 wird ein Anstieg des städtischen Wohnens um 0,8 Prozentpunkte erwartet. Den Ergebnissen der Haushaltsprognose von 2018 nach nimmt **bis 2035** die Anzahl der Wohnhaushalte insgesamt auf rd. 55.800 Haushalte zu, was bezogen auf das städtische Wohnen ein **Anstieg** auf rd. 17.600 Haushalte oder **um rd. 1.000 Haushalte** ergibt.

STADTTEIL-WOHNEN

Das Stadtteil-Wohnen ist durch semizentrale Lagen gekennzeichnet, die zwar gut erschlossen, aber weniger zentral gelegen sind als das städtische Wohnen. Die zentralen Funktionen beschränken sich in der Regel auf Nahversorgung, wobei die Funktionen insgesamt räumlich stärker getrennt sind. Damit ergeben sich überwiegend reine Wohnquartiere mit ruhigen, durchgrünten Wohnstandorten mit durchschnittlicher verkehrlicher Anbindung sowie wohnortnahen Stellplätzen.

Als Bauweise dominiert die offen strukturierte Siedlung mit mehrgeschossigen, zumeist in Zeilen gereihten Wohnblöcken wie zum Beispiel im statistischen Bezirk[1] Nord II oder die etwas verdichtetere Großsiedlung wie in Lobeda-Ost/Drackendorfer Flur. Relativ stark vertreten ist in Jena die kleinteilige Siedlungsbauweise der 1930er-Jahre mit kleinen, gereihten 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden wie zum Beispiel im Ziegenhainer Tal, die auch zu diesem Marktsegment gehören.

[1] Zu den räumlichen Grenzen der statistischen Bezirke siehe Karte in Kapitel 0.2.



Dornburger Str. (Foto: J. Grösel)



Ziegenhainer Tal (Foto: U. Frank)

Typisches Merkmal des Stadtteil-Wohnens ist ein relativ einheitliches Wohnungsangebot kleiner bis mittelgroßer Wohnungen mit konventionellen Grundrissen und durchschnittlicher Ausstattungsqualität in gepflegtem Wohnumfeld. Es handelt sich hierbei ganz überwiegend um Mietwohnungen im mittleren Preissegment.

Diese Merkmale der Wohnlage und der Wohnform werden schwerpunktmäßig von **konventionellen**, **bescheidenen, aber** auch **häuslichen** Haushalten nachgefragt:

Konventionelle Haushalte aller Altersgruppen schätzen am Stadtteil-Wohnen die gepflegte, ruhige und ordentliche Wohnumgebung und wünschen ein eher klassisches, aber gut ausgestattetes Wohnungsangebot. Neben den Senioren favorisieren schwerpunktmäßig Single- und Paarhaushalte zwischen 45 und 65 Jahren das Wohnen im Stadtteil. Diese Nachfrager befinden sich häufig in der postfamiliären Phase (ehemals Familien) und besitzen eine mittlere Wohnkaufkraft.

Dies trifft auch auf die bescheidenen Haushalte zu, nur dass diesen die ruhigen Rückzugsmöglichkeiten besonders wichtig sind. Auch aufgrund ihres Werteverständnisses sind sie jedoch oft mit einfacheren Standards zufrieden, wenn dabei Ordnung und Sicherheit gewährleistet sind. Über die Hälfte der bescheidenen sind Senioren über 65 Jahre in 1- und 2-Personen-Haushalten.[2] Diese verfügen in einem größeren Maße als die anderen Wohnkonzepte über eine geringere Wohnkaufkraft. Des Weiteren spielt in diesen Siedlungen das altersgerechte Wohnen eine zunehmende Rolle.

Insbesondere in den Großsiedlungen ist an dritter Stelle auch das häusliche Wohnkonzept mit mittlerer Wohnkaufkraft stärker vertreten. Hierbei handelt es sich zum einen um Haushalte der postfamiliären Phase, also Haushalte, die zumeist zu DDR-Zeiten – als diese Wohnungen ein familienfreundliches Wohnungsangebot darstellten – dort eingezogen sind. Zum anderen bevorzugen auch junge Haushalte mit Kindern das überschaubarere Umfeld gegenüber dem städtischen Wohnen.

Insbesondere in den Quartieren, die einen Generationenwechsel vollziehen oder vollzogen haben, ist das Stadtteil-Wohnen – bei passenden Wohnungsgrößen – auch für jüngere Familien mit den genannten Wohnkonzepten attraktiv.

Der aktuelle Marktanteil des Stadtteil-Wohnens kann auf circa 27 % geschätzt werden (Stand 2018). Eine wichtige Nachfragegruppe sind die Senioren, deren Anzahl laut Bevölkerungsprognosen bis 2035 um gut 9 % ansteigen wird. Allerdings rücken in diesem Zeitraum jüngere Jahrgänge in das Seniorenalter vor, die teilweise andere Wertvorstellungen vom Wohnen haben. Entsprechend geht der Anteil der konventionellen und bescheidenen Haushalte unter den Senioren deutlich zurück. Dieser Rückgang wird durch den Bevölkerungsanstieg insgesamt etwas abgefangen, sodass die Zahl der Haushalte, die das Stadtteil-Wohnens nachfragen, **bis 2035 um rd. 270 Haushalte zunehmen** wird. Der Marktanteil des Stadtteil-Wohnens wird demnach jedoch um rd. 0,4 Prozentpunkte sinken.

[2] Einen fast gleichen hohen Anteil erreichen auch die konventionellen.

GROßSIEDLUNGS-WOHNEN

Das Marktsegment des Großsiedlungs-Wohnens wird vor allem durch die Merkmale Lage und Peis definiert. Wohnungen des Großsiedlungs-Wohnens wurden überwiegend in industrieller Bauweise in Form von mehr- bis vielgeschossiger, geschlossener Bebauung oder Wohnblöcken errichtet. Diese Bestände sind in Jena schwerpunktmäßig in Lobeda, Winzerla und Jena-Nord zu finden.

Die Preisspanne orientiert sich an das untere Preissegment von 4,20 bis 5,80 €/m² (Stand 2019). Bei dem Großteil dieser preiswerten Wohnungen handelt es sich um kleine bis mittelgroße Wohnungen mit klassischen Grundrissen, welche sich wiederum überwiegend im Besitz der Wohnungsunternehmen befinden.

Das Marktsegment des Großsiedlungs-Wohnens wird überwiegend von Haushalten nachgefragt, die aufgrund ihrer geringen finanziellen Möglichkeiten günstigere Mietwohnungen benötigen. Ausschlaggebend sind also in erster Linie die niedrige Wohnkaufkraft und dann erst der Haushaltstyp und das Wohnkonzept. Die Haushaltsbefragung 2011 hat ergeben, dass rd. 27 % der Haushalte über eine geringe Kaufkraft verfügen, was ungefähr 15.500 Wohnhaushalten entsprach. Hierzu gehören vor allem folgende Gruppen:

- Bezieher von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II und Bezieher von Wohngeld.
- Generell sind 1-Personen-Haushalte stärker von Einkommensarmut betroffen als Mehrpersonen-Haushalte. Bei Letzteren stellen die Alleinerziehenden eine Ausnahme dar, die zum größten Teil als Haushalte mit Niedrigeinkommen betrachtet werden müssen.
- Eine wachsende Gruppe mit niedriger Wohnkaufkraft sind Senioren, auch hier vor allem alleinstehende Senioren, die häufig Leistungsbezieher nach SGB XII sind (▶siehe hierzu Kapitel C 1.1).
- Als eine der größten Nachfragegruppen auf dem Jenaer Wohnungsmarkt mit niedrigen Einkommen gelten die Studenten (▶siehe hierzu Kapitel C 1.2).
- Eine in den letzten Jahren wachsende Gruppe stellen Ausländer da, die statistisch häufiger zu den Niedrigeinkommensbeziehern zählen oder in einem höheren Maße von Arbeitslosigkeit betroffen sind.
- Hinsichtlich der Wohnkonzepte sich es vorrangig die funktionalen Haushalte, die preiswerten Wohnraum im Großsiedlungs-Wohnen nachfragen, aber auch bescheidene und teilweise auch kommunikative Haushalte (Studenten) weisen überdurchschnittliche Anteile auf.
- Insgesamt werden Wohnungen des Großsiedlungs-Wohnens von **bescheidenen**, aber auch **anspruchsvollen** und **häuslichen** Haushalten mit einer niedrigen Wohnkaufkraft nachgefragt. Gleichzeitig soll an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zwar nicht alle Mieter im Marktsegment des Großsiedlungs-Wohnens einkommensschwach sind, gerade im Vergleich zu den anderen Marktsegmenten jedoch überproportional viele.



Lobeda-West (Foto: I. Hackan)



Winzerla (Foto: Klausi 61)

Mit dem Monitoring kann keine Prognose der zukünftigen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung vorgenommen werden, trotzdem lassen sich einige Tendenzen im Bereich der Niedrigeinkommensbezieher skizzieren:

So ist davon auszugehen, dass sich die ökonomische Situation der Studenten nicht wesentlich verbessern wird. Da ihre Zahl aber voraussichtlich leicht zurückgeht, ist hier kein Anstieg der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu erwarten. Gleichzeitig ist die Nachfrage von Studenten im Großsiedlungs-Wohnen von der gesamtstädtischen Marktentwicklung abhängig: Entspannt sich die Wohnungsmarktsituation spürbar, so fragen Studenten bevorzugt im Städtischen Wohnen nach und wenn die Marktsituation angespannter ist, weichen Studenten zudem ins Großsiedlungs-Wohnen aus (▶siehe hierzu Kapitel C 1.2).

Für die Zukunft spricht derzeit vieles für eine weitere positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Jena. Dies impliziert einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen, insbesondere der Jugendarbeitslosigkeit bei gleichzeitigem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Entsprechend werden auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und der Geringverdiener weiter zurückgehen. Damit zusammenhängend nimmt zukünftig die Anzahl funktionaler und bescheidener Haushalte weiter ab. Diese Tendenz wird voraussichtlich nicht von einem erwartenden Anstieg der Altersarmut und einem zunehmenden Ausländeranteil ausgeglichen.

In der Summe führen die voraussichtlichen Entwicklungen zu einem leichten relativen Bedeutungsverlust des Großsiedlungs-Wohnens, sodass der Anteil des Marktsegmentes bis 2035 um 0,2 %-Punkte geringfügig abnehmen wird. Der gesamtstädtische Nachfrageanstieg kann diesen Bedeutungsverlust jedoch kompensieren und absolut wird **bis 2035** im Großsiedlungs-Wohnen eine **Zunahme um rd. 300 Haushalte** erwartet.

SUBURBANES-WOHNEN

Die Nachfrager des suburbanen Wohnens stellen besondere Anforderungen an das Wohnumfeld und die Bebauungsstruktur. So legen sie Wert auf ein ruhiges, grünes und überschaubares oder anheimelndes Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann. Der persönlichen Nachbarschaft kommt dabei eine hohe Bedeutung zu, besonders wichtig ist die unbedingte Möglichkeit der individuellen Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld.

Der Wohnstandort Jena steht mit diesem Marktsegment in deutlicher Konkurrenz zum Umland. Wie die Haushaltsbefragung gezeigt hat, wird ein Teil der Nachfrage mit dem Wunsch nach Eigentum diesen auch außerhalb der Stadt im ländlichen Bereich realisieren.

Das Marktsegment des suburbanen Wohnens wird hauptsächlich von Haushalten des **anspruchsvollen**, **häuslichen** oder auch **konventionellen** Wohnkonzeptes nachgefragt. Von allen Marktsegmenten ist hier der Anteil an Familien am größten, aber auch andere Haushalte, die ein überschaubares Umfeld bevorzugen, fragen diese Wohnungen nach.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur ist das suburbane Wohnen schwerpunktmäßig durch eine offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend dominieren Kleinhäuser oder auch Reihen- und Stadthäuser sowie dörfliche Strukturen.

Entscheidend für die Nachfrager des suburbanen Wohnens sind Wohnqualitäten, die eine direkte Verbindung von Wohnraum und Freiflächen mit der Möglichkeit der selbstbestimmten Gestaltung von Garten und Wohnung, möglichst ungestört von weiteren Parteien im Haus gestatten.

Eine entscheidende Determinante hierbei ist die Wohnkaufkraft, denn mit steigender Kaufkraft steigt auch der Eigentümeranteil proportional an, weswegen das suburbane Wohnen in die beiden Bereiche Miete und Eigentum unterteilt werden kann, wobei der Anteil im Eigentum überwiegt.

In diese Unterteilung unterscheiden sich auch die Wohnungsgrößen, denn diese sind im Eigentumsbereich in aller Regel größer. In Bezug auf die Ausstattungsqualität überwiegen im Mietbereich normale Qualitäten, im Eigentumsbereich nimmt der Anteil gehobener Qualitäten zu.



Himmelreich (Foto: OTZ)



Ziegenhain (Foto: Johnzen)

Baustil und Grundrisse reichen von traditionell bis modern und unterscheiden sich stärker nach den Wohnkonzepten: Konventionelle Haushalte bevorzugen eher typische, funktionale und praktische Kleinhäuser, während anspruchsvolle Haushalte eher moderne, repräsentative und großzügige Bauweisen favorisieren.

Bei der zukünftigen Entwicklung des suburbanen Wohnens müssen neben allgemeinen Entwicklungstrends der Wohnkonzepte auch demographische Entwicklungen in die Betrachtungen einbezogen werden. So konnte in den letzten Jahren in Jena eine Zunahme der Haushalte mit Kindern beobachtet werden. Dieser Trend wird sich in Zukunft höchstwahrscheinlich nicht fortsetzen; vielmehr wird bis 2035 eine Abnahme der Haushalte mit Kindern erwartet (▶siehe hierzu Kapitel C 1.4).

Insgesamt kann aktuell der Marktanteil des suburbanen Wohnens auf 21 % geschätzt werden. Aufgrund der beschriebenen Trends ist zukünftig von einem leicht rückläufigen Marktanteil um 0,3 Prozentpunkte auszugehen. Dies kann jedoch durch eine steigende Bevölkerungszahl kompensiert werden und die Nachfrage im Stadtteil-Wohnen **nimmt bis 2035 um rd. 170 Haushalte zu**.

1.7 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Seit mehreren Jahren ist Jena eine wachsende Stadt mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Mit dem Ziel, über ausreichend Wohnraum zu verfügen und letztendlich die Anspannungen am Jenaer Wohnungsmarkt weiter zu reduzieren, werden für Neubauprojekte weitere Wohnbauflächen benötigt. Obwohl in Jena aufgrund der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten die Wohnbauflächenpotenziale determiniert sind, lagen die Neubauquoten in den letzten Jahren auf einem im regionalen Vergleich ausgesprochen hohen Niveau. Von 2014 bis 2018 wurden in Jena durchschnittlich 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut; in Erfurt beispielsweise waren es nur 1,6 Wohnungen und in Thüringen 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Auch zukünftig werden neue Wohnbaustandorte benötigt, denn den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsprognose nach wird ein Nachfrageanstieg von 2018 bis 2035 um 1.293 Personen erwartet (Real Case). Die Bereitstellung von Wohnbauflächen beinhaltet jedoch nicht nur einen quantitativen Aspekt, sondern auch einen qualitativen, denn verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen auch verschiedenen Wohnraum in unterschiedlichem Umfang.

Ziel der Stadt Jena ist es, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen. Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnachfrage als auch einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt.

In diesem Sinne wird die 2016 vom Stadtrat beschlossene Wohnbauflächenstrategie der Stadt Jena aktualisiert, indem zuerst das aktuelle Wohnbauflächenpotenzial ermittelt und bewertet wird. Dabei wird das Wohnungsangebot sowohl in Form von Wohnbauflächen als auch in Form von Baulücken beschrieben sowie hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Bauweise, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment bewertet und anschließend zusammenfassend bilanziert. In einem zweiten Schritt wird, basierend auf der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019, die zukünftige Nachfrageentwicklung nach quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten abgeleitet. Dabei werden auch die Stadt-Umland-Beziehungen berücksichtigt. Danach werden in Form einer Wohnbauflächenbilanz das Angebot der Nachfrage gegenübergestellt und schlussendlich Strategien für die Wohnbauflächenentwicklung abgeleitet. Bei allen Schritten wird zwischen kurzfristigen (2019 bis 2025), mittelfristigen (2026 bis 2030) und langfristigen (2031 bis 2035) Zeiträumen unterschieden. Die Wohnbauflächenkonzeption wurde 2021/22 durch eine Alternativenprüfung ergänzt (▶siehe Abschnitt 1.7.6) und die Standortliste aktualisiert.

Hinweis: Bei einem Vergleich zwischen den einzelnen Tabellen kann es hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten zu leichten Abweichungen von ein oder zwei Einheiten kommen, die auf rechnungsbedingte Rundungen zurückzuführen sind.

KURZFRISTIG UMSETZUNG ERFORDERLICH

Auf bewerteten Wohnbauflächen und mobilisierbaren Baulücken steht in Jena für den Zeitraum von 2019 bis 2035 ein Potenzial von ca. 4.830 Wohnungen auf Wohnbauflächen und in Baulücken zur Verfügung. Davon können 46 % kurzfristig, 33 % mittelfristig und 21 % langfristig gebaut werden. Während kurz- und mittelfristig vor allem Geschosswohnungen mobilisierbar sind, stehen die Potenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend erst mittel- und langfristig zur Verfügung. Mit Blick auf die zu erwartende Nachfrageentwicklung gibt es kurzfristig zu wenig Potenziale für die kleinteilige Bebauung. Da auf dieses Defizit kurzfristig nur bedingt reagiert werden kann, besteht Gefahr, dass die Abwanderung in das Umland weiter zunimmt. Im Gegensatz dazu gibt es für den Geschosswohnungsbau kurz- und mittelfristig ausreichend Potenziale. Werden diese kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen bebaut und die Nachfrage entwickelt sich entsprechend den Ergebnissen der Basis-Variante, so können neue Qualitäten geschaffen und mit der Angebotsausweitung eine Entspannung des Wohnungsmarktes bewirkt werden. Sollte hingegen die Ziel-Variante eintreffen, so werden alle vorhandenen Potenziale sowie langfristig zusätzlichen Flächen für den Geschosswohnungsbau benötigt.

ERGEBNIS

1.7.1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN

Seit vielen Jahren werden in Jena im Rahmen des "Monitorings zum Stadtumbau" Wohnbauflächen erfasst und bewertet, die Ergebnisse werden regelmäßig im "Wohnstadtordner" veröffentlicht.[1] Aufbauend auf dem 2013 beschlossenen Gartenentwicklungskonzept erfolgte im Jahr 2015/16 die Zusammenstellung von Flächenvorschlägen für Wohnen durch den Regionalverband "Jena- Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V. Anschließend erfolgte eine umfassende Flächenprüfung durch das Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt in Abstimmung mit den Eigenbetrieben KIJ und KSJ. Das Ergebnis der Prüfung lag dem Stadtrat und dem Regionalverband im Mai 2016 vor. [2] Die Ergebnisse aller Arbeitsschritte wurden in der "Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030" zusammenfassend dargestellt und im September 2016 als Handlungsgrundlage beschlossen.[3] Das damals ermittelte Wohnbauflächenpotenzial wurde, basierend auf einer erneuten Flächenprüfung und -bewertung, mit der hiermit vorliegenden Wohnbauflächenkonzeption aktualisiert. Im Ergebnis wurde zum Stand 31.12.2018 ein Wohnbauflächenpotenzial von **108,7 ha** noch freier, bebaubarer Flächen ermittelt, auf denen rechnerisch **rd. 4.200 Wohneinheiten** errichtet werden können. Hinzu kommen noch Baulücken (▶siehe Abschnitt 1.7.2). Auf ungefähr zwei Drittel der Flächen können Mehrfamilienhäuser entstehen und auf einem Drittel in Ein- und Zweifamilienhäuser.

MEHRFAMILIENHÄUSER

Insgesamt sind Potenziale für 2.744 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden, davon stehen

- kurzfristig 1.699 Wohnungen (62 %) und
- mittelfristig 765 Wohnungen (28 %)

zur Verfügung (▶siehe Abbildung 1). Die Verfügbarkeit der Flächen hängt maßgeblich vom planungsrechtlichen Status, aber auch von der Erschließung, den Eigentumsverhältnissen oder von individuellen Gründen, wie zum Beispiel der Insolvenz eines Bauträgers, ab. Deswegen bewerteten der Fachdienst Stadtentwicklung sowie Timourou die Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit der Vermarktung und wies sie den drei Zeitabschnitten zu. Dabei wurde ein größerer Standort, dessen Realisierung in zwei Bauabschnitten erfolgen soll, auf zwei Zeitabschnitte aufgeteilt (▶siehe Tabellenübersicht 1.7.7). Demnach hängt die Verteilung der Potenziale auf die drei Zeiträume maßgeblich von dem unterschiedlichen planungsrechtlichen Status ab, der im Folgenden mit den Buchstaben A bis E gekennzeichnet wird.

Was sich hinter dem jeweiligen Status verbirgt und inwieweit sich dies auf die Verfügbarkeiten auswirkt, kann dem Informationskasten zum planungsrechtlichen Status entnommen werden (▶siehe Seite 3). Da es sich bei den Flächen für den Geschosswohnungsbau zu zwei Drittel um planungsrechtlich gesicherte (A) oder geplante Wohnbaustandorte (B) handelt, kann der Großteil bereits kurz- und mittelfristig bebaut werden (▶siehe Anhang Abbildung 21). Absolut betrachtet handelt es sich dabei um 1.887 Geschosswohnungen. Weitere 19 % beziehungsweise 515 Wohnungen können auf FNP-Vorbehaltsflächen (C) realisiert werden, davon 415 kurz- und mittelfristig sowie 305 Wohnungen auf den zusätzlichen Vorbehaltsflächen (D).

---

1 Unter dem Titel „Wohnstadt Jena – Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung“ führt die Stadt Jena seit 2003 ein umfangreiches Monitoring zu allen Bereichen des Wohnungsmarktes sowohl in analytischer als auch prognostischer Hinsicht durch. Die Thematik der Wohnbauflächen wird im Kapitel C 1.7 behandelt (siehe https://planen-bauen.jena.de/wohnen).

2 Vgl. Stadtrats-Beschluss Nr. 13/2051-BV „Gartenentwicklungskonzept, Teil Entwicklungsperspektiven und zeitliche Umsetzung“ vom 11.09.2013 sowie den Stadtrats-Bericht Nr. 16/0831-BE „Ergebnis der Prüfung der Flächen des Regionalverbandes Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e. V.“ vom 18.05.2016. Dabei wurden für alle Flächen nach einem vereinheitlichten methodischen Prinzip 21 für eine Bewertung relevante Parameter erhoben, aufgeteilt in die vier Kategorien Erschließung, Umwelt, Planung und Lage. Über GIS-Operationen wurden aus anderen GIS-Daten weitere 15 Parameter ermittelt (z. B. Eigentumsverhältnisse). Die abschließende Bewertung erfolgte in qualitativer Form in den Bereichen Marktsegment, Wirtschaftlichkeit, Nutzungskonflikte, sonstige Entwicklungs- bzw. Mobilisierungshemmnisse, Nachhaltigkeit sowie Natur- und Umweltschutz. Aus der Gesamtschau wurde die Eignung als Wohnbaufläche abgeleitet.

3 Siehe Stadtrats-Beschluss Nr. 16/0976-BV „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ vom 21.09.2016.

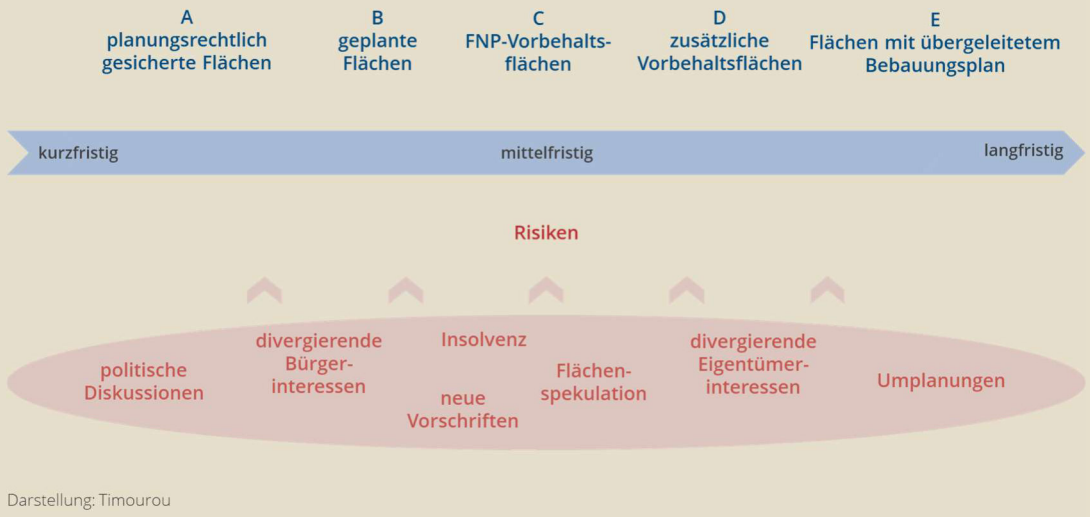
PLANUNGSRECHTLICHER STATUS UND MOBILISIERUNGSRISIKEN

Im Hinblick auf den planungsrechtlichen Status existieren fünf Gruppen. Bei Flächen mit dem Buchstaben A handelt es sich um planungsrechtlich gesicherte und somit aktuell bebaubare Standorte (Satzung nach § 30 BauGB/materielle Planreife nach § 33 BauGB), die sowohl Wohnbauflächen als auch zu einem geringen Teil gemischte Bauflächen umfassen. Für geplante Standorte mit dem Buchstaben B besteht derzeit noch kein verbindliches Baurecht, mit dem bauleitplanerischen Verfahren wurde aber bereits begonnen. Insofern stellen diese in der Regel ein kurz- bis mittelfristig verfügbares Potenzial dar. Die FNP-Vorbehaltsflächen mit dem Buchstaben C sind bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gekennzeichnet, aber es wurde noch kein bauleitplanerisches Verfahren begonnen. Sie stehen größtenteils erst mittel- und langfristig zur Verfügung. Für eine Nutzung der weiteren Vorbehaltsflächen mit dem Buchstaben D ist noch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sodass auch diese Flächen erst mittel- und langfristig bebaut werden können. Ein weiteres Flächenpotenzial stellen Gebiete mit übergeleiteten Bebauungsplänen dar (Buchstabe E). Es handelt sich dabei um Standorte, die in den 1930er-Jahren beplant, aber seitdem nur teilweise bebaut wurden. 1991 wurde die rechtliche Überleitung der Bebauungspläne beschlossen. Sie müssen nach heutiger Rechtslage als qualifizierte Bebauungspläne i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Die Entwicklung der noch unbebauten Teilflächen wird durch die fehlende Erschließung und in Teilen durch geänderte umwelt- und naturschutzfachliche Belange erschwert. Zugleich hemmen die meist kleinteiligen Eigentümerstrukturen eine rasche Aktivierung und Vermarktung dieser Flächen.

Insgesamt ist der planungsrechtliche Status ein zentraler Indikator für die zeitliche Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit der Flächen. Aus diesem Grund können die bewerteten Wohnbauflächen anhand vom planungsrechtlichen Status den drei Zeiträumen zugeordnet werden (▶siehe Abbildung 2). Allerdings können unvorhersehbare Risiken wie politische Diskussionen, divergierende Eigentümerinteressen, Bürgerinitiativen, wirtschaftliche Schwierigkeiten des Projektentwicklers oder auch spekulatives Liegenlassen die Verfügbarkeit erheblich beeinflussen. Die Risikofaktoren können eine zeitliche Verzögerung oder im ungünstigsten Fall eine Verhinderung der Flächenentwicklung bewirken. Waren Hemmnisse zum Bearbeitungszeitpunkt bekannt, so flossen diese bereits in die Bewertung ein. Im günstigen Fall kann der Wegfall eines Risikos somit auch zu einer früheren Vermarktung beitragen.

INFORMATION

ABB. 1 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN VON RISIKEN AUF DIE VERFÜGBARKEIT



Darstellung: Timourou

ABB. 2 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
gesamt	**1.910**	**1.369**	**919**	**4.198**
Ein- und Zweifamilienhäuser	211	604	639	1.454
Mehrfamilienhäuser	1.699	765	280	2.744

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Mit Blick auf die qualitativen Aspekte ist eine Unterscheidung der Wohnbauflächenpotenziale nach **Marktsegmenten** sinnvoll. Weitere Informationen zu den Marktsegmenten in der Stadt Jena können dem folgenden Informationskasten entnommen werden. Von den 2.744 möglichen Geschosswohnungen können rd. 1.550 Wohnungen (56 %) dem Marktsegment des Stadtteil-Wohnens zugeordnet werden; davon stehen drei Viertel kurzfristig zur Verfügung. Mit einem Anteil von 29 % bildet das städtische Wohnen einen weiteren Schwerpunkt. Diese fast 790 Wohnungen sind hingegen vor allem mittelfristig bebaubar. Das suburbane Wohnen und das Großsiedlungs-Wohnen spielen beim Geschosswohnungsbau mit Anteilen von 7 % und 8 % eine untergeordnete Rolle.

Das Segment des Stadtteil-Wohnens ist vor allem im Planungsraum Nord vertreten, während das Segment des städtischen Wohnens vielmehr im Planungsraum West/Zentrum zu verorten ist. Entsprechend konzentriert sich der Geschosswohnungsbau vor allem auf diese beiden Planungsräume (▶siehe Abbildung 3). Bei den Standorten für den Geschosswohnungsbau handelt es sich nicht nur um zentral gelegene, sondern häufig auch um kleine Flächen.

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Insgesamt wurden Wohnbaustandorte für 1.454 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfasst. Im Gegensatz zu den Geschosswohnungen stehen jedoch nur wenige Wohnungen kurzfristig zur Verfügung. Stattdessen können 42 % der Wohnungspotenziale erst mittelfristig und 44 % langfristig gebaut werden. Die geringe Anzahl an kurzfristig zur Verfügung stehenden Potenzialen ist auf einen im Vergleich zum Geschosswohnungsbau geringen Anteil an planungsrechtlich gesicherten oder geplanten Wohnbaustandorten zurückzuführen. Stattdessen werden drei Viertel der Potenziale den FNP-Vorbehaltsflächen (39 %), zusätzlichen Vorbehaltsflächen (21 %) und Flächen mit übergeleiteten Bebauungsplänen (18 %) zugeordnet.

Auf den FNP-Vorbehaltsflächen und zusätzlichen Vorbehaltsflächen wurde vom Fachdienst Stadtentwicklung das Potenzial über die Fläche und Wohnungsdichte geschätzt, indem für Standorte mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise 20 Wohnungen je ha zugrunde gelegt wurden.

In der Praxis kollidiert die Bauform frei stehender Ein- und Zweifamilienhäuser mit dem Ziel einer ressourcenschonenden Flächennutzung. Um trotzdem für die Nachfrager gewünschte Angebote bereitstellen zu können, jedoch ohne das Ziel aus dem Blickwinkel zu verlieren, wird auf einigen Standorten eine **verdichtete Bauweise** angenommen. Neben der reduzierten Flächeninanspruchnahme soll damit an die in Jena markante Bautradition der 1920er und 1930er-Jahre angeknüpft und eine städtebaulich qualitätsvolle Quartiersentwicklung gefördert werden. Für eine verdichtete Bauweise

kommen Flächen wie zum Beispiel Mädertal, An der Trebe infrage. Indem je Hektar 35 und nicht 20 Wohnungen gebaut werden können, erhöht sich mit einer dichteren Bebauung das Potenzial mittelfristig um 114 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Mit Blick auf die Qualitäten dominiert erwartungsgemäß das Segment des suburbanen Wohnens (82 % der Wohnungspotenziale), gefolgt vom Stadtteil-Wohnen (15 % der Wohnungspotenziale). Die anderen Marktsegmente spielen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern keine nennenswerte Rolle.

Die Hälfte der Wohnungspotenziale liegen im Planungsraum Ost; dort und auch in den Ortschaften dominiert das Segment des suburbanen Wohnens. Weitere 17 % der Wohneinheiten können dem Planungsraum West/Zentrum zugeordnet werden. Potenziale im Segment des Stadtteil-Wohnens gibt es im Wesentlichen nur in den Planungsräumen Ost, West/Zentrum und Nord.

Wohnbauflächenpotenziale gibt es auch auf **gemischten Bauflächen** gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan. Auch diese wurden bei der Potenzialermittlung miterfasst. So befinden sich 11 Bauflächen ganz oder teilweise in einem Mischgebiet, ebenso einige der im Baulückenkataster erfassten Baulücken. Diese potenziellen Wohneinheiten sind in den aufgeführten Bilanzen enthalten.

ABB. 3 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE, PLANUNGSRAUM UND MARKTSEGMENT

	Städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Großsiedlungs-Wohnen	Suburbanes Wohnen	gesamt (2019-2035)
Ein- und Zweifamilienhäuser	**53**	**211**	**0**	**1.190**	**1.454**
West/Zentrum	53	49	0	136	238
Nord	0	40	0	96	136
Ost	0	122	0	632	754
Winzerla	0	0	0	14	14
Lobeda	0	0	0	50	50
Ortschaften	0	0	0	262	262
Mehrfamilienhäuser	**786**	**1.547**	**180**	**231**	**2.744**
West/Zentrum	442	73	0	26	541
Nord	105	1.292	0	0	1.397
Ost	239	164	0	54	457
Winzerla	0	0	30	100	130
Lobeda	0	18	150	35	203
Ortschaften	0	0	0	16	16
gesamt	**839**	**1.758**	**180**	**1.421**	**4.198**
West/Zentrum	495	122	0	162	779
Nord	105	1.332	0	96	1.533
Ost	239	286	0	686	1.211
Winzerla	0	0	30	114	144
Lobeda	0	18	150	85	253
Ortschaften	0	0	0	278	278

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

MARKTSEGMENTE

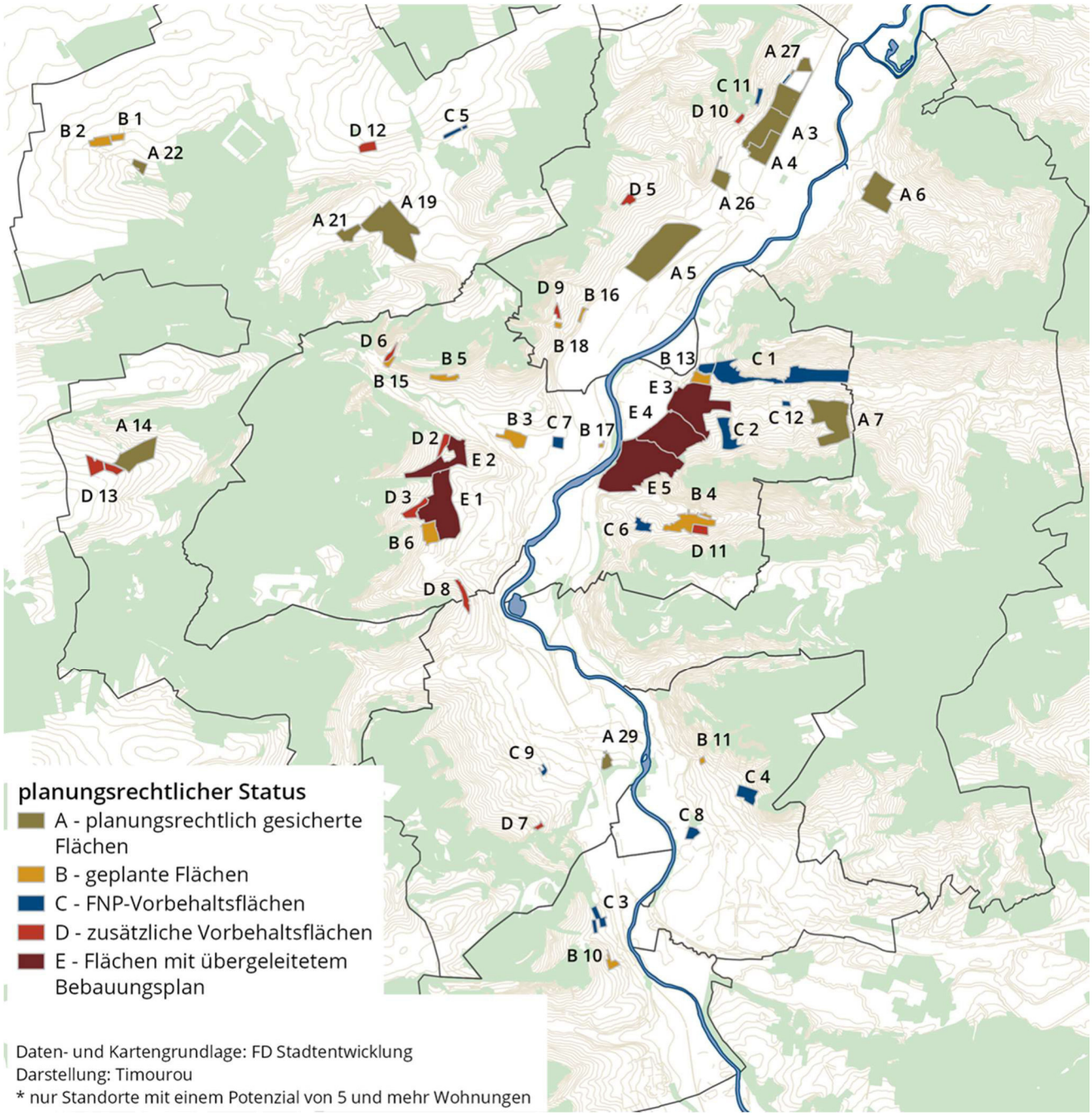
Bei der Wohnungsnachfrage kommt es nicht nur auf die quantitative Anzahl an Wohnungen, sondern auch auf die Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität an. Um beide Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier Marktsegmente gebildet. Sie stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis, Wohnstatus, Wohnlage, Bebauungs- und Wohnungsstruktur dar. Dabei tragen stets alle Merkmale – wenn auch in unterschiedlicher Gewichtung – zur Definition des jeweiligen Marktsegmentes bei. Teilweise rückt – wie beim Großsiedlungs-Wohnen – ein Merkmal in den Vordergrund. Aus Sicht der Stadtentwicklung können folgende vier Wohnungsmerkmale unterschieden werden: städtisches Wohnen, Stadtteil-Wohnen, Großsiedlungs-Wohnen und suburbanes Wohnen.

Das **städtische Wohnen** zeichnet sich durch ein zentrales und urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Es dominiert eine kompakte und überwiegend geschlossene Bauweise. Semizentrale Lagen kennzeichnet hingegen das **Stadtteil-Wohnen** aus. Für diese gut erschlossen, aber weniger zentral gelegenen Wohnlagen sind eine offen strukturierte Siedlungsbebauung mit mehrgeschossigen, zumeist in Zeilen gereihten Wohnblöcken charakteristisch. Das **Großsiedlungs-Wohnen** wird von Bestandswohnungen dominiert, die sich aufgrund der typischen Merkmale des komplexen Wohnungsbaus mit der Vielzahl an ähnlichen Wohnungsgrößen, -grundrissen und -qualitäten überwiegend im unteren Preissegment bewegen. Aufgrund der Grundstückspreise und Baukosten ist auch dort der Neubau im unteren Marktsegment beim frei finanzierten Wohnungsbau wirtschaftlich nicht möglich. Das **suburbane Wohnen** kennzeichnet ein ruhiges, grünes und überschaubares Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann.

Tiefergehende Informationen zu den Marktsegmenten befinden sich im Wohnstadtordner, der mit dem Monitoring zum Stadtumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist (▶siehe https://planen-bauen.jena.de/wohnen).

INFORMATION

ABB. 4 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BEWERTETEN WOHNBAUFLÄCHEN*



*Die Karte erfasst den Stand vor der Alternativenprüfung 2021/22

1.7.2 BAULÜCKEN

Neben den bewerteten Wohnbauflächen kommen noch weitere Flächenpotenziale aus Baulückengrundstücken im bebauten Zusammenhang hinzu, in denen eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist. Diese werden weitgehend mit der städtebaulichen Baulückenerfassung aufgenommen (▶siehe Kasten Baulückenerfassung). Zum Stichtag 19.09.2019 wurden in Jena 480 Baulücken-Grundstücke verzeichnet, auf denen theoretisch 1.014 bis 1.355 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Nicht selten ist dabei die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern möglich, sodass eine Spanne von fast 350 Wohnungen entsteht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird im Folgenden allerdings mit dem Mittelwert der Spannen (1.185 Wohnungen) weitergerechnet.

In den Baulücken teilen sich die Potenziale fast gleichermaßen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus und dem der kleinteiligen Bebauung auf. Sie verteilen sich auf alle Planungsräume, wobei die meisten Baulücken in den Ortschaften und in West/Zentrum, die geringste Anzahl in Winzerla und Lobeda erfasst wurden. Die größten Potenziale für den kleinteiligen Wohnungsbau befinden sich in den Ortschaften (▶siehe Abbildung 5). Eine Differenzierung nach Marktsegmenten verdeutlicht, dass rd. 40 % der möglichen Wohneinheiten dem städtischen Wohnen, fast ein Drittel dem suburbanen Wohnen und etwa mehr als ein Viertel dem Stadtteil-Wohnen zugeordnet werden können. Mit der Baulückenerfassung werden auch **Mobilisierungshemmnisse** erfasst. Die Hemmnisse beziehen sich auf die beschränkte Bebaubarkeit der Baulücke: entweder aus objektiven Gründen wie etwa einer fehlenden Erschließung oder aus subjektiven Gründen des Eigentümers, der das Grundstück beispielsweise vererben oder nicht bebauen möchte. Diese Gründe führen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass nur ein Teil des Baulückenpotenzials im Betrachtungszeitraum bis 2035 tatsächlich auf den Markt kommt. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre in Jena können unterschiedlichen Mobilisierungsquoten abgeleitet werden:

- 33 Bauflächen mit einem Potenzial von ca. 285 Wohneinheiten befinden sich in den **Sanierungsgebieten**. Sie sind hauptsächlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese Baulücken unterliegen einer relativ hohen Mobilisierbarkeit, denn aufgrund der möglichen finanziellen Fördermöglichkeiten in diesen Gebieten können hier günstigere Finanzierungsvoraussetzungen angenommen werden. Daher wird die Mobilisierbarkeit auf bis zu 40 % für den kurzfristigen, weitere 30 % für den mittelfristigen und 10 % für den langfristigen Zeithorizont geschätzt.

ABB. 5 BAULÜCKEN IN DEN PLANUNGSRÄUMEN NACH MARKTSEGMENTEN
(Anzahl möglicher Wohneinheiten; Mittelwert)

Planungsraum	städtisches Wohnen	Stadtteil-Wohnen	Großsiedlungs-Wohnen	suburbanes Wohnen	Gesamt (erfasst)
West/Zentrum	225	117	0	18	**360**
Nord	130	73	2	83	**287**
Ost	88	73	0	8	**168**
Winzerla	0	34	16	50	**100**
Lobeda	0	44	13	0	**56**
Ortschaften	0	0	0	214	**214**
Gesamt	**442**	**340**	**31**	**372**	**1.185**

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 6 MOBILISIERBARE BAULÜCKEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT
(Anzahl mobilisierbare Wohneinheiten)

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
gesamt	**309**	**242**	**81**	**632**
Ein- und Zweifamilienhäuser	132	104	35	271
Mehrfamilienhäuser	176	139	46	361

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

- **Außerhalb der Sanierungsgebiete** wurden bei 397 Bauflächen mit 753 potenziellen Wohneinheiten **objektive Mobilisierungsschwierigkeiten** unterschiedlicher Art erfasst, was rd. 80 % aller Baulückenpotenziale entspricht. Hier können lediglich Mobilisierungsgrade von 20 % für den kurzfristigen, 15 % für den mittelfristigen und 5 % für den langfristigen Betrachtungszeitraum angenommen werden.
- Nur bei insgesamt 50 Potenzialflächen außerhalb der Sanierungsgebiete mit 147 möglichen Wohneinheiten wurden derzeit **keine erkennbaren objektiven Mobilisierungsschwierigkeiten** erfasst. Wie jedoch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung 2011 gezeigt haben, verhindern auch weitere subjektive Gründe die Mobilisierbarkeit der Grundstücke für den Wohnungsbau. So werden zum Beispiel rd. 41 % der Flächen als Garten genutzt, den die meisten Eigentümer nicht bebauen möchten. Allerdings steht bei einigen Potenzialflächen ein Eigentümerwechsel durch Vererben oder Verkauf an. Das kann einerseits dazu beitragen, dass die Mobilisierbarkeit steigt. Andererseits ist auch eine geringere Mobilisierbarkeit dieser Flächen möglich, wenn die neuen Grundstückseigentümer keine konkreten Verwertungsabsichten haben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass jeweils 30 % dieser Grundstücke im kurzfristigen beziehungsweise im mittelfristigen Zeitraum mobilisiert werden können, weitere 10 % sind langfristig möglich.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit der Baulückengrundstücke ist somit anzunehmen, dass von dem Baulückenpotenzial von 1.185 Wohnungen bis 2035 ca. Baulücken für 632 Wohnungen mobilisierbar sind. Dies wären im Durchschnitt 37 Wohnungen pro Jahr. Da mit der zunehmenden Bebauung die Mobilisierbarkeit immer schwieriger wird, wird ein abnehmender Anteil angenommen (▶siehe Abbildung 6).

INFORMATION

BAULÜCKENERFASSUNG

2008 nahmen Mitarbeiter des Dezernats Stadtentwicklung und Umwelt erstmalig eine Erfassung von Baulücken vor, schätzten diese planungsrechtlich vorläufig ein und dokumentierten sie in einer GIS-basierten Baulückenerfassung. Sie enthält Informationen zum Eigentum, zur aktuellen Nutzung der Fläche, zu den planungsrechtlichen Möglichkeiten oder auch den Umsetzungshemmnissen. Um weitere Grundlageninformationen zu gewinnen, erfolgte 2011 eine Befragung der Eigentümer von potenziellen Baulückengrundstücken. Weil die Baulückenerfassung auch eine stärkere Aktivierung und Mobilisierung des Grundstücksmarktes anstoßen soll, sind ab 2014 gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ausgewählte Informationen auch online auf der Internetseite der Stadt Jena abrufbar (▶siehe https://service.jena.de/baulandkataster-fuer-wohnen). Anschließend wurden die Baulücken den verschiedenen Marktsegmenten zugewiesen. Die Baulückenerfassung wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert. So sind auch einige der alternativen Vorschläge des Regionalverbandes der Kleingärtner als Baulücken aufgenommen worden. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund von Nachmeldungen von Baufertigstellungen, die oft mit deutlicher Zeitverschiebung stattfindet, einige Baulücken zum Zeitpunkt der Datenabfrage bereits bebaut sind oder gerade bebaut werden. Außerdem sind bei einigen Grundstücken vertiefende Prüfungen dahingehend notwendig, ob sich die Flächen für eine Bebauung überhaupt eignen – zum Beispiel hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung. Daher können zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen in den Mengengerüsten möglich werden, die bei der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt werden können.

1.7.3 GESAMT-FLÄCHENANGEBOT 2019 BIS 2035

Auf den in Unterkapitel 1.7.1 dargestellten bewerteten Wohnbauflächen können rechnerisch insgesamt 4.198 Wohneinheiten errichtet werden, hinzukommen 632 Wohnungen auf mobilisierbaren Baulücken. Dies ergibt in der Summe ein Potenzial von **4.830 Wohnungen** (▶siehe Abbildung 7). Von diesen Potenzialen entfallen ein Drittel auf den Bereich der kleinteiligen Bebauung und zwei Drittel auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Von den 4.830 Wohnungspotenzialen können rd. 2.220 Wohnungen kurzfristig mobilisiert werden (▶siehe Abbildung 8). Bei diesen Potenzialen handelt es sich im Wesentlichen um planungsrechtlich gesicherte (A) sowie geplante Flächen (B). Die C-, D- und E-Flächen stehen überwiegend erst später zur Verfügung und tragen vor allem zu dem mittelfristig verfügbaren Potenzial von rd. 1.600 Wohnungen und dem langfristig verfügbaren Potenzial von rd. 1.000 Wohnungen bei.

ABB. 7 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN UND MOBILISIERBARE BAULÜCKEN NACH BAUWEISE

Potenziale	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	**4.830**	**1.725**	**3.105**
bewertete Wohnbauflächen	**4.198**	**1.454**	**2.744**
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.533	162	1.371
B - geplante Flächen	683	167	516
C - FNP-Vorbehaltsflächen	1.079	564	515
D - Potenzialflächen	487	305	182
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	416	256	160
mobilisierbare Baulücken	**632**	**271**	**361**

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 8 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE UND VERFÜGBARKEIT

Potenziale gesamt	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	**4.830**	**1.725**	**3.105**
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

1.7.4 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGEENTWICKLUNG

Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen Wohnraumnachfrage ist zum einen die bisherige Bautätigkeit und zum anderen die **aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019** (▶siehe https://statistik.jena.de/de/bevoelkerungsprognose).

Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung hängt von der Anzahl der Geburten und Sterbefälle sowie von den Zu- und Wegzügen ab. Nach umfassenden Analysen wurden für die aktuelle Bevölkerungsprognose **(Real Case)** folgende Annahmen getroffen:

- Die Anzahl der Geburten nimmt bis ungefähr 2035 ab und bleibt anschließend in etwa konstant.
- Bis 2030 steigt die Anzahl der Sterbefälle und nimmt dann wieder geringfügig ab.
- Die Wanderungsdynamik insgesamt nimmt bis 2035 ab, indem sowohl weniger zu- als auch wegziehen.
- Es werden dabei abnehmende Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland erwartet.
- Im Laufe der Zeit nimmt die Ost-West-Wanderung kontinuierlich ab, was einen leichten Anstieg an Wanderungsgewinnen bewirkt.

In diesem Fall nimmt die Einwohnerzahl von 2018 bis 2035 um 1.293 Personen zu. Die Annahmensetzung des Real Case entspricht in etwa denen der 2. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Thüringer Landesamtes für Statistik und liegt im Ergebnis leicht darunter.

Darüber hinaus wurde im **Best Case** die Auswirkung einer geringeren Suburbanisierung und einer weiterhin wachsenden Wirtschaft geprüft. Dies entspricht den kommunalpolitischen Zielen der Stadt Jena, weiter zu wachsen.[4] In diesem Fall würde die Einwohnerzahl um 7.837 Personen ansteigen.

Angenommen, der Großteil der Geflüchteten zieht jedoch fort und es kommt zu einem wirtschaftlichen Abschwung, so kommt der **Worst Case** als Krisen-Szenario zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerzahl um 5.599 Personen abnimmt.

Für den Wohnungsmarkt weitaus relevanter ist jedoch die zukünftige Entwicklung der Haushalte. Wie sich die Zahl der Haushalte in Zukunft entwickeln wird, wurde basierend auf dem Real Case der aktuellen Bevölkerungsprognose 2019 und den generierten Haushaltszahlen der vergangenen Jahre berechnet. In der aktuellen Haushaltsprognose 2019 wurde insbesondere durch die sich fortsetzende Singularisierung und durch die Abnahme an Haushalten mit Kind(ern) eine weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße angenommen. Im Ergebnis nimmt basierend auf dem **Real Case** die Anzahl der Wohnhaushalte von 2018 bis 2035 um **+ 1.751 Wohnhaushalte** zu. Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses steigt somit die Zahl der Haushalte stärker als die der Bevölkerung. Der **Best Case** würde einen Anstieg um **+ 5.238 Wohnhaushalte** bewirken und der **Worst Case** einen Rückgang um **- 1.721 Wohnhaushalte**.[5]

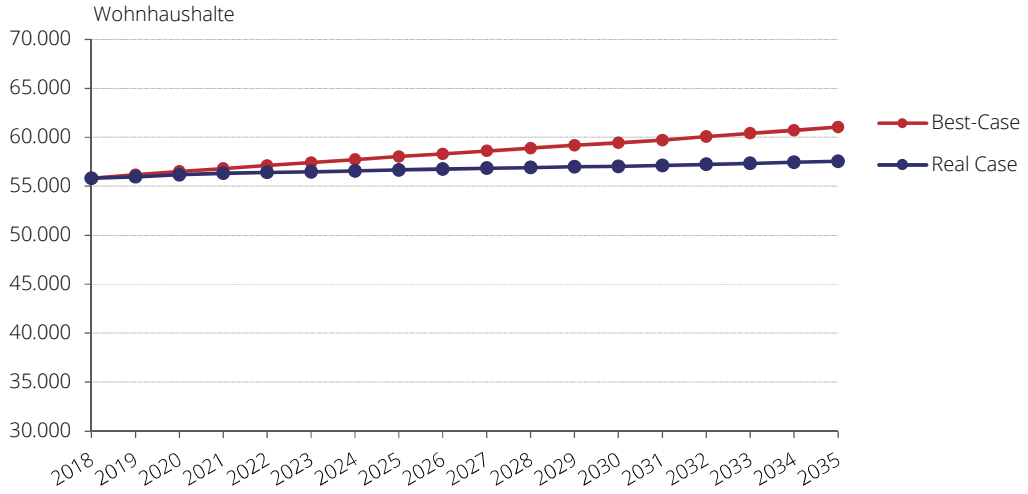
Für die Stadtentwicklung sind die Prognosen in der Form handlungsleitend, dass **der Real Case das notwendige Minimum** zur Entwicklung der Stadt darstellt, auf das es sich einzustellen gilt. Der **Best Case** bildet dagegen ein **angemessenes Wachstumsziel** der Kommune als wichtiges Oberzentrum Thüringens ab, das es gilt, so weit wie möglich zu erreichen.

---

4 Siehe den Stadtratsbeschluss 18/1970-BV "Strategie für Wachstum und Investitionen"

5 Die Haushaltsprognose der Stadt Jena wurde nicht für den Best Case und den Worst Case berechnet. Deswegen wurde hier die Zahl für den Best Case geschätzt, indem aus der Zahl der zusätzlichen Einwohner mit der jeweiligen durchschnittlichen Haushaltsgröße Haushalte gebildet und zum Real Case hinzuaddiert wurden.

ABB. 9 ENTWICKLUNG DER WOHNHAUSHALTE BIS 2035 IN VARIANTEN



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

BISHERIGE BAUTÄTIGKEIT

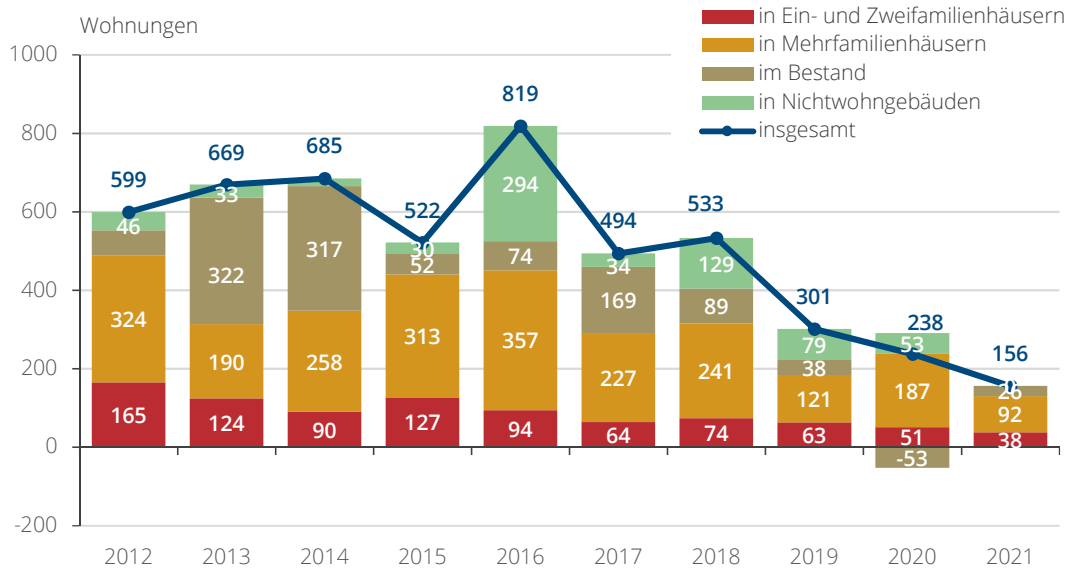
Wie die Abbildung 10 zeigt, unterlag die Bautätigkeit in Jena zwischen 2012 und 2021 insgesamt sowie in den einzelnen Teilsegmenten gewissen Schwankungen. Zwischen 2012 und 2014 konnte eine steigende Entwicklung der Neubauzahlen beobachtet werden. Der Höchststand wurde 2016 mit 819 fertiggestellten Wohnungen erreicht. 2020 ist der Neubau in den Wohngebäuden gegenüber 2019 sogar angestiegen, während vor allem Maßnahmen im Bestand (vor allem Wohnungszusammenlegungen) sowie Wohnungsbau in Nichtwohngebäuden zurückgegangen sind. 2021 liegt mit nur 156 Baufertigstellungen ein neuer Tiefpunkt in den letzten 20 Jahren vor, wobei sich ein Rückgang in allen Teilsegmenten abzeichnet.

2021 wurden 130 Wohnungen in Wohngebäuden neu errichtet (2020: 238; 2019: 184; 2018: 315), davon 92 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 38 als kleinteilige Bebauung. Weitere 26 Wohnungen wurden als Baumaßnahmen im Bestand fertiggestellt.

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 2021 mit 38 Wohneinheiten den bisher niedrigsten Wert in diesem Jahrtausend.

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. Aktuell liegt die Zahl der Baufertigstellungen in diesem Segment mit 92 Wohnungen erstmalig unterhalb der Hundertgrenze.

ABB. 10 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN JENA 2012 BIS 2021



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

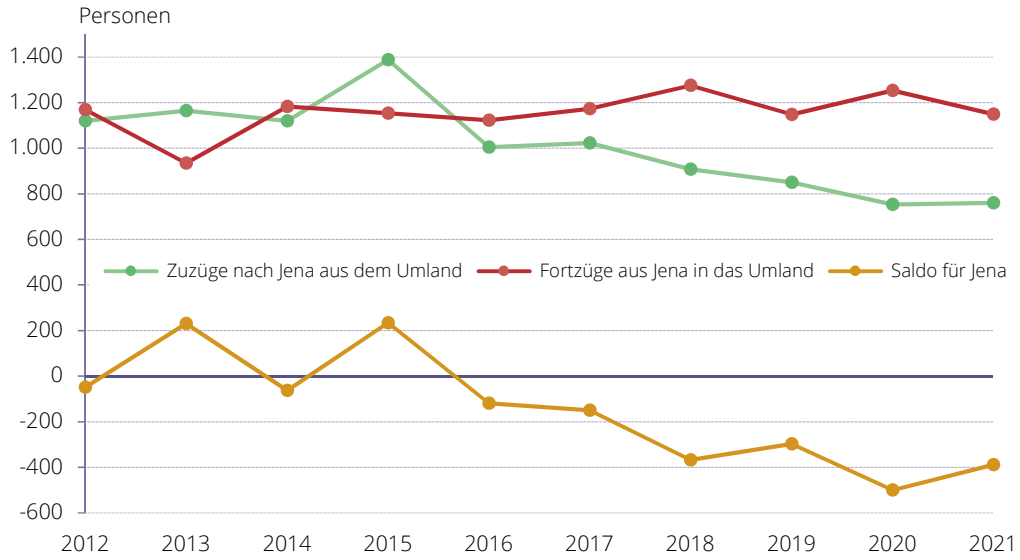
AUSMAß DER SUBURBANISIERUNG – EINE UMLANDANALYSE IN JENA

Die Suburbanisierung im Umland von Jena nahm in den letzten Jahren zu. Dies lässt sich einerseits aus den zunehmenden Wanderungsverlusten an die angrenzenden Landkreise und Weimar und andererseits an der gleichzeitig abnehmenden Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich in der Stadt Jena schließen. So stieg das Niveau der Fortzüge in die angrenzenden Landkreise Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land sowie Weimar von 2015 bis 2018 um rd. 120 Personen auf 1.280 Fortzüge an (▶siehe Abbildung 11). Dies entspricht gegenüber 2015 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 3 Personen einer zusätzlichen Abwanderung von rd. 40 Haushalten im Jahr 2018. In den Folgejahren schwankten die Fortzüge zwischen 1.150 und 1.250 Personen.

Gleichzeitig sank die Anzahl an jährlich fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Jena zwischen 2015 und 2021 um 90 Wohnungen. Als Ursache für die zunehmende Suburbanisierung kommt vor allem ein zu geringes oder/ und zu teures Angebot in der Stadt infrage. So entwickelten sich von 2014 bis 2019 die Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Jena von 123 auf 300 €/m², während im Saale-Holzland-Kreis mit einem Anstieg von 45 auf 73 €/m² und im Weimarer Land von 52 auf 67 €/m² nicht nur das Niveau, sondern auch die Dynamik deutlich geringer ausfielen. Dieses Preisgefälle wird auch zukünftig dazu führen, dass Standorte im Umland – insbesondere von Schwellenhaushalten – nachgefragt werden, unabhängig vom Flächenangebot in Jena.

Offen war bisher die Frage, wie stark und welche Gemeinden des Jenaer Umlandes von der Suburbanisierung profitieren. Eine einheitliche Definition des Jenaer Umlandes existiert nicht, daher wurde die Bautätigkeit in allen Gemeinden der angrenzenden Landkreise und Weimar analysiert. Im Ergebnis dieser Analyse zeichnet sich kein eindeutiges Bild ab. Zwar lagen von 2014 bis 2018 die Neubauquoten in den in erster und zweiter Reihe an die Stadt Jena angrenzenden Gemeinden mit durchschnittlich 1,31 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner höher als in Jena (0,79 Wohnungen), doch unerwarteterweise nahm im Zeitverlauf diese Quote dort nicht zu, sondern blieb vielmehr relativ konstant. Darüber hinaus zeichnet sich – im Gegensatz zum Weimarer Umland – auch räumlich kein eindeutig erkennbarer „Speckgürtel“ ab (▶siehe Abbildung 12).

ABB. 11 UMLANDWANDERUNGEN 2012 bis 2021



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen: Timourou

Zwar kann es kurzfristig zu gewissen Konzentrationen kommen, wenn ein neues Baugebiet – wie zum Beispiel jüngst in Zöllnitz – ausgewiesen wird, darüber hinaus bilden sich aber kaum bevorzugte Standorte ab. Diese Entwicklungen im Umland können auf unterschiedliche, allerdings zum aktuellen Stand nicht weiter analysierbare Faktoren zurückzuführen sein:

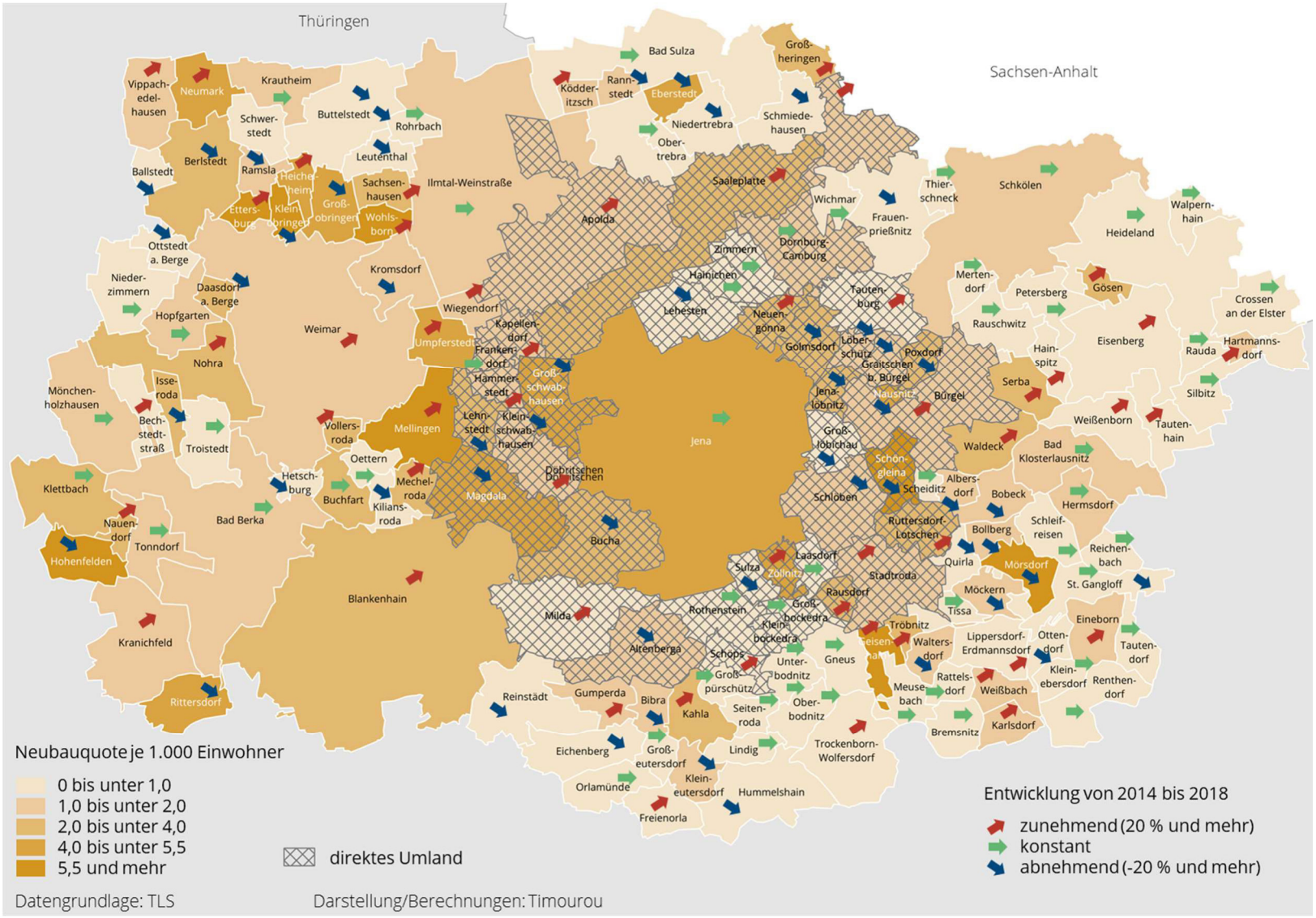
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Bestandswohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nach,
- vormals in Jena wohnende Haushalte fragen in den Umlandgemeinden zunehmend Geschosswohnungen nach oder/und
- bereits in den Umlandgemeinden wohnende Haushalte bauen weniger Ein- und Zweifamilienhäuser.

Den Ergebnissen der 2. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung nach wird von 2018 bis 2035 das direkte Umland um fast 12.000 Einwohner (- 21 %) schrumpfen. Angenommen in den nächsten 17 Jahren werden dort weiterhin 1,31 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut, so geht die Nachfrage von rd. 75 Wohnungen im Jahr 2018 auf knapp 60 Wohnungen im Jahr 2035 zurück.

Damit wird auch der Bedarf an Wohnbauflächen im Jenaer Umland langfristig abnehmen. Mit dem Real Case der Bevölkerungsprognose wird von einer anhaltenden Suburbanisierung ähnlich dem Niveau der Vorjahre ausgegangen. Überschlägig kann abgeschätzt werden, dass die Abwanderung zu einem Bau von 30 bis 40 neuen Einfamilienhäusern pro Jahr im Umland führen wird, Tendenz im Zeitverlauf abnehmend. Das sind bezogen auf die 17 Jahre von 2019 bis 2035 rd. 600 Einfamilienhäuser, davon ca. 80 % im Saale-Holzland-Kreis und ca. 20 % im Weimarer Land.

Derzeit befindet sich eine strategische Zusammenarbeit zwischen der Stadt Jena und den Umlandgemeinden in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Mobilität in Vorbereitung. Ziel ist die gemeinsame Erarbeitung eines Stadt-Umland-Konzeptes, das künftig als planerische Grundlage unter anderem für die Entwicklung von neuen Wohnbaustandorten dienen soll. Die bis 2035 ins Umland Abwandernden, bereits in der Wohnbauflächenkonzeption berücksichtigten rd. 600 Haushalte sollen hierfür die Grundlage bilden, aber keine darüber hinausgehenden Haushalte. Im Rahmen des Stadt-Umland-Konzepts ist zu berücksichtigen, dass eine derartige Suburbanisierung die Gemeinden im Umland.

ABB. 12 NEUBAUQUOTEN VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2014 BIS 2018



zwar stärkt, zugleich aber die Zersiedelung und die Verkehrsbelastung erhöht. Daher sollten neue Standorte im Umland über eine gute infrastrukturelle Versorgung und eine gute Anbindung an den ÖPNV verfügen. Der Umbau und die Weiterentwicklung von Bestandsgebieten sollte angestrebt werden.

NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose berechnet, indem die demographische Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – in der der Bau von Einfamilienhäusern besonders stark ausgeprägt ist – herangezogen wird. Für diese Altersgruppe werden Annahmen zur zukünftigen Bautätigkeit getroffen. Von 2011 bis 2018 wurden in Jena im Durchschnitt 110 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr gebaut. Dies ergibt eine durchschnittliche Neubauquote von 5,18 Wohnungen pro Jahr je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Im Zeitverlauf zeichnet sich eine kontinuierliche Abnahme ab, so lag die Neubauquote 2011/2012 noch bei 7,5 Wohnungen und 2017/2018 bereits bei 3,04 Wohnungen.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung flossen bei der Annahmesetzung zwei Erkenntnisse ein:

- Zum einen konnte in jüngster Zeit ein Anstieg der Suburbanisierung festgestellt werden (▶siehe Umlandanalyse). Das heißt, der beobachtete Rückgang an Neubautätigkeiten in der Stadt Jena in den letzten Jahren ist nicht nur auf eine rückläufige Nachfrage, sondern auch auf ein zu geringes oder zu teures Angebot zurückzuführen. Deswegen soll nicht von der Bautätigkeit der Jahre 2017 und 2018, sondern von 2015/2016 als dem potenziellen Nachfrageniveau ausgegangen werden. Dies beinhaltet allerdings auch ein gewisses Maß an Suburbanisierung.
- Zum anderen beruht das prognostizierte Bevölkerungswachstum von Jena vor allem auf den Zuzug von Ausländern. Dabei handelt es sich vorrangig um Arbeitsmigranten in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Migranten bilden aber in den ersten Jahren ihres Zuzugs deutlich weniger Eigentum als Personen ohne Migrationshintergrund. Deswegen wird angenommen, dass die Neubauquote bezogen auf die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen kontinuierlich um insgesamt 25 % abnimmt.

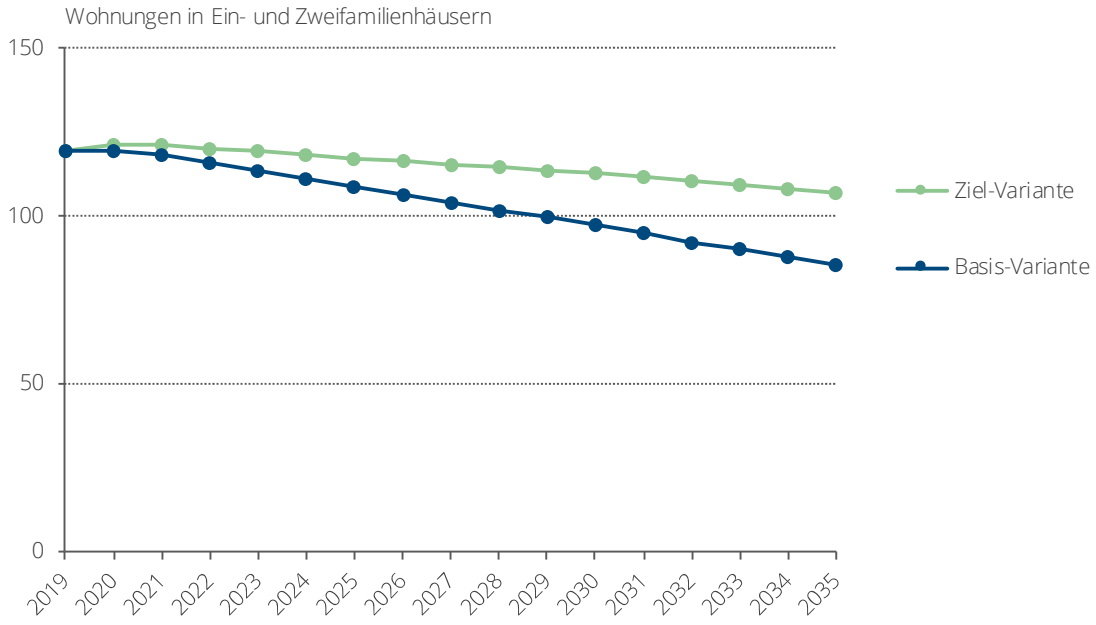
Diese beiden Überlegungen fließen in die **Basis-Variante** der Nachfrageentwicklung ein und werden auf die Ergebnisse des Real Case der Bevölkerungsprognose bezogen. Ausgangspunkt ist eine Neubauquote von 5,09 Wohnungen je 1.000 Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren, die bis 2035 zurückgeht.

Damit nimmt die Nachfrage von 119 Wohnungen im Jahr 2019 auf 85 Wohnungen im Jahr 2035 ab (▶siehe Abbildung 13). Im Ergebnis werden für den gesamten Zeitraum **ca. 1.766 Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt (▶siehe Abbildung 14).

Demgegenüber steht die **Ziel-Variante** der Nachfrage auf Grundlage des Best Case. Denn der Best Case enthält auch die Annahme einer leichten Reduzierung der Suburbanisierung. Deswegen wird nur von einem leichten Rückgang der Neubauquote um 15 % bis 2035 ausgegangen. Im Ergebnis sinkt die Nachfrage bis 2035 nur leicht auf 107 Wohnungen und im gesamten Prognosezeitraum umfasst die Nachfrage **ca. 1.957 Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Abbildung 14 sind die Volumina im Vergleich nach Zeiträumen dargestellt.

Die Ziel-Variante führt gegenüber der Basis-Variante also nur zu einer leicht höheren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und die Nachfrage nimmt auch erst im Laufe der Zeit zu. Dies hat seine Ursache darin, dass der Hauptanteil der Nachfrage nach Eigentum von Haushalten ausgeht, die schon jetzt in Jena wohnen, während der arbeitsmarktbedingte Zuzug vorrangig in den Geschosswohnungsbau zieht.

ABB. 13 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN JENA BIS 2035



Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 14 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRÄUMEN UND VARIANTEN

	Basis-Variante (Basis Real Case)		Ziel-Variante (Basis Best Case)	
	Wohnungen		Wohnungen	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
gesamt (2019-2035)	**1.766**	**104**	**1.957**	**115**
kurzfristig (2019-2025)	807	115	837	120
mittelfristig (2026-2030)	509	102	573	115
langfristig (2031-2035)	450	90	547	109

Berechnungen/Darstellung: Timourou

NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die sowohl Mietwohnungen als auch selbst genutzte Eigentumswohnungen umfassen kann, muss methodisch anders berechnet werden als bei den Einfamilienhäusern, da sie nicht von der Entwicklung der Altersgruppen abhängt.

Die Nachfrage besteht aus drei Komponenten, und zwar aus

- dem rechnerischen, quantitativen Bedarf
- der qualitativen Zusatznachfrage und
- den Zielgrößen einer Angebotsstrategie

Der **rechnerische Bedarf** nach neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich methodisch aus der Differenz der zusätzlichen Wohnhaushalte gemäß Real Case insgesamt und der Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung (▶siehe vorheriger Abschnitt).

Im Ergebnis entspricht in der **Basis-Variante** die zusätzliche Gesamtnachfrage in etwa der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, sodass bis 2035 in der Summe rein rechnerisch kein Geschosswohnungsneubau benötigt würde (▶siehe Abbildung 15).[6]

Beim Geschosswohnungsbau reicht eine rein quantitative Betrachtung jedoch nicht aus, da darüber hinaus eine **qualitative Zusatznachfrage** existiert. Sowohl für die Jenaer Bevölkerung als auch für potenziell zuziehende Haushalte werden neue Wohnungen mit modernen Grundrissen und Wohnungsgrößen sowie energetischen Standard, altersgerechter Ausstattung etc. nachgefragt, die es so nicht oder nicht in ausreichendem Maße im Jenaer Wohnungsbestand gibt. Einen besonderen Bedarf gibt es beim Wohnen für Senioren, deren Nachfrageentwicklung seit vielen Jahren mit dem Monitoring verfolgt und ihre zukünftige Entwicklung abgeschätzt werden. So nimmt die Zahl der Senioren bis 2035 voraussichtlich um fast 2.000 zu. Anders sieht die Entwicklung bei den Studierenden aus, ihre Zahl ist in den letzten Jahren zurückgegangen und stagniert derzeit. Da zugleich das Angebot an Wohnheimplätzen und wohnheimähnliche Angebote ausgeweitet wurden, wird für dieses Segment derzeit kein akuter Handlungsbedarf mehr gesehen.[7]

Eine exakte Abschätzung des quantitativen Ausmaßes ist allerdings schwierig, weshalb eine Überschlagsrechnung herangezogen wird: In den letzten Jahren lag das Neubauvolumen um ungefähr 100 Wohnungen pro Jahr höher als der Anstieg der Wohnraumnachfrage. Angenommen dieser Niveaueffekt entspricht dem Umfang an qualitativen Ergänzungsbauten und dieser bleibt bis 2035 in etwa konstant, so ergibt sich daraus bis 2035 ein **zusätzliches Neubauvolumen von ungefähr 1.500 Geschosswohnungen**. Dies wären knapp 3 % des gesamten Geschosswohnungsbestandes. Mit Blick auf aktuelle Trends der Wohnraumnachfrage sollten weiterhin mehr Angebote des städtischen Wohnens geschaffen werden.

Als dynamisches Oberzentrum verfolgt die Stadt Jena das Ziel eines weiteren wirtschaftlichen Wachstums. Bedingung dafür ist der Zuzug von Arbeitskräften und ihren Angehörigen, für die wiederum ausreichend Wohnraum vorhanden sein muss. Dieses Ziel liegt dem Best Case der Bevölkerungsprognose zugrunde und ist die Basis für die **Ziel-Variante**, die sich besonders im Mehrfamilienhaussegment auswirkt, da die zusätzliche Nachfrage zunächst in den Mietwohnungsbereich geht. Dabei wird unabhängig vom Zeitraum zusätzlicher Wohnraum benötigt. Diese Wohnungen müssen im Sinne einer Angebotsstrategie vorlaufend an den Markt gebracht werden. Im Ergebnis wären ca. 3.281 Wohnungen bis 2035 erforderlich.

---

6 In der Abbildung 15 wird das rechnerische Ergebnis der quantitativen Neubaunachfrage abgebildet. Ergebnisse mit einem negativen Vorzeichen bedeuten, dass in quantitativer Hinsicht kein Geschosswohnungsneubau notwendig ist, da die Wohnraumnachfrage insgesamt abnimmt.

7 Vgl. hierzu im Wohnstadtordner die entsprechenden Kapitel C 1.1 Senioren-Wohnen und C 1.2 Studentisches Wohnen.

ABB. 15 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN NACH ZEITRÄUMEN IN VARIANTEN

	Basis-variante		Basis-Variante mit Zusatznachfrage		Ziel-Variante	
	Wohnungen		Wohnungen		Wohnungen	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
gesamt (2019-2035)	**-15**	**-1**	**1.485**	**87**	**3.281**	**193**
kurzfristig (2019-2025)	58	8	858	123	1.394	199
mittelfristig (2026-2030)	**-141**	**-28**	**309**	**62**	**830**	**166**
langfristig (2031-2035)	68	14	318	64	1.057	211

Berechnungen/Darstellung: Timourou

In der Ziel-Variante muss die Zusatznachfrage nicht berechnet werden, da in diesem Fall bereits ausreichend neue Wohnqualitäten entstehen.

Die Befriedigung der qualitativen Zusatznachfrage bewirkt einen im Vergleich zur Nachfrage stärkeren Anstieg des Wohnraumangebotes. In der Basis-Variante würde dies zu einer **Zunahme an Leerständen** in weniger nachgefragten Wohnungen führen. Dieser Überhang führt letztendlich zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes, was wiederum wohnungspolitisches Ziel der Stadt Jena ist. Ein Anstieg der Leerstandsquote im Mietwohnungsbestand bis 2035 von 2 % auf 4 % entspricht in etwa 1.000 Geschosswohnungen.

1.7.5 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

In den vorhergehenden Kapiteln wurden eine Reihe von Berechnungen und Schätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage und dem Wohnbauflächenpotenzial vorgenommen. Es liegt in der Natur der Sache, dass dabei nicht alle Unwägbarkeiten und Bandbreiten abgebildet werden können.

- Darum stellen die in den Tabellen abgebildeten Zahlen keine exakten Werte, sondern Größenordnungen und Trends dar.
- Sie sollen dabei helfen, nicht aus dem Moment heraus zu handeln, sondern strategisch.
- Ziel ist also nicht eine exakte Vorausplanung, sondern die Schaffung von Grundlagen, die in einem laufenden Prozess ein Steuern und Nachsteuern ermöglichen.

Dabei gilt es, zuerst die Handlungsnotwendigkeiten zu identifizieren, also beispielsweise, welche Wohnbauflächen auf jeden Fall entwickelt werden müssen. Darüber hinaus geht es um Handlungsmöglichkeiten, zum Beispiel durch zusätzliche Angebote die Nachfrage zu beeinflussen.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Ergebnisse zu bewerten und entsprechende Schlüsse zu ziehen. Ausgangspunkt ist die Wohnbauflächenbilanz, also der Abgleich von Wohnraumnachfrage und Wohnungsangebot. Dazu wird in einem ersten Schritt die Basis-Variante bilanziert, als dem notwendigen Minimum der Wohnbauflächenausweisung. In einem zweiten Schritt wird die Ziel-Variante bilanziert, um Wachstumschancen zu nutzen. Anschließend werden die Strategien der Wohnbauflächenentwicklung, die sich aus der Bilanzierung ergeben, abgeleitet und der konkrete weitere Umsetzungsprozess beschrieben.

BILANZ DER BASIS-VARIANTE

Grundlage der Wohnbauflächenbilanz ist die Basis-Variante einschließlich des qualitativen Zusatzbedarfes, da dieser für die nachfragegerechte Wohnungsmarktentwicklung erforderlich ist. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass wegen des geringen Wohnungsleerstands von derzeit ca. 2 % für alle zusätzlichen Haushalte auch zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Im Ergebnis ergibt sich aus der

- erwarteten Zunahme von 1.751 Wohnhaushalten bis 2035 (▶siehe Abschnitt 1.7.4) und
- der qualitativen Zusatznachfrage von ca. 1.500 Wohnungen,

ein Wohnungsbedarf von insgesamt 3.251 Wohnungen bis 2035 (▶siehe Abbildung 16). Dem steht ein Wohnbauflächenpotenzial für ca. 4.830 Wohnungen gegenüber – vorausgesetzt die Flächen werden wie geplant mobilisiert und bebaut. Die Wohnbauflächenpotenziale sind damit rein quantitativ ausreichend, auch wenn nach kurz-, mittel- und langfristigen Zeiträumen unterschieden wird. Wird jedoch **qualitativ** zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden, so ergeben sich deutliche Defizite und Handlungserfordernisse.

Im Bereich der **Ein- und Zweifamilienhäuser** gibt es bereits im kurzfristigen Zeitraum bis 2025 für die erwartete Nachfrage deutlich zu wenig Potenziale. Dieses kurzfristige **Defizit** von ca. 464 Wohnungen kann entsprechend der Bilanz auch mittel- und langfristig nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden alle für die kleinteilige Bebauung vorgesehenen Flächen unabhängig von den Qualitäten benötigt. Daraus ergibt sich die oberste Priorität, alle kurzfristig geplanten Wohnbaustandorte zu bebauen. Entsprechend sollte für die B-Standorte schnellstmöglich Planungsrecht geschaffen werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ergibt sich hingegen ein deutliches Überangebot an Flächen, welche jedoch für die Ziel-Variante benötigt werden (▶siehe Bilanz der Ziel-Variante).

ABB. 16 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ AUF BASIS DER BASIS-VARIANTE MIT QUALITATIVER ZUSATZNACHFRAGE

	Potenziale gesamt			Nachfrage Basis-Variante Inkl. Zusatznachfrage			Bilanz		
	gesamt	**in EZFH**	**in MFH**	**gesamt**	**in EZFH**	**in MFH**	**gesamt**	**in EZFH**	**in MFH**
gesamt (2019-2035)	**4.830**	**1.725**	**3.105**	**3.251**	**1.766**	**1.485**	1.578	-42	1.620
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875	1.665	807	858	554	-464	1.017
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904	818	509	309	793	199	594
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326	768	450	318	231	223	8

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

positive Bilanz
negative Bilanz

BILANZ DER ZIEL-VARIANTE

ABB. 17 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ AUF BASIS DES BEST CASES

	Potenziale gesamt			Nachfrage Ziel-Variante			Bilanz		
	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH	gesamt	in EZFH	in MFH
gesamt (2019-2035)	**4.830**	**1.725**	**3.105**	**5.238**	**1.957**	**3.281**	**-408**	**-232**	**-176**
kurzfristig (2019-2025)	2.219	343	1.875	2.231	837	1.394	**-13**	**-494**	**481**
mittelfristig (2026-2030)	1.611	708	904	1.403	573	830	**209**	**135**	**74**
langfristig (2031-2035)	1.000	674	326	1.604	547	1.057	**-604**	**126**	**-731**

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung
Berechnungen/Darstellung: Timourou

positive Bilanz
negative Bilanz

Um die Chancen der Stadt Jena für weiteres Wachstum zu nutzen, wird die Ziel-Variante herangezogen. Ihr zufolge ist bis 2035 mit einer Zunahme von + 5.238 Wohnhaushalten zu rechnen. Da das Wohnbauflächenpotenzial für 4.830 Wohnungen das gleiche ist wie in der Basis-Variante, bleibt das Defizit im Einfamilienhausbereich bestehen und vergrößert sich sogar leicht (▶siehe Abbildung 17). Im Mehrfamilienhausbereich sind kurz- und mittelfristig ausreichend Potenziale vorhanden, erst langfristig würde sich auch hier ein Defizit ergeben. Auf diese Diskrepanzen muss strategisch reagiert werden.

STRATEGIEN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

Zentrales Problem ist das kurzfristige Flächen-Defizit im Einfamilienhausbereich. Aus Sicht der Nachfrageentwicklung sind als Reaktion auf das Defizit folgende Ausweichreaktionen denkbar:

- Ein Teil der Nachfrager wird in das Umland von Jena ziehen und dort Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen. Dieser Prozess verringert die Nachfrage in Jena und damit das Defizit. Wenn die Mobilisierung der kurzfristig zugeordneten Wohnbaustandorte länger als geplant dauert, würde demnach die Abwanderung in das Umland zunehmen.
- Ein kleiner Teil wird seinen Wunsch, in ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu ziehen, auf einen späteren Zeitpunkt verschieben oder gar komplett aufgeben. Kurzfristig bewirkt dies eine erhöhte Nachfrage nach Geschosswohnungen und durch die zeitliche Verzögerung mittelfristig eine leicht erhöhte Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die Planung und Entwicklung der Wohnbauflächen ergeben sich drei Möglichkeiten mit jeweils unterschiedlichem Mengeneffekt. So bestehen die Optionen,

- mittel- und langfristig verfügbare Wohnbaustandorte **schneller** zu entwickeln und dem Markt zur Verfügung zu stellen,
- vorhandene Wohnbaustandorte **dichter** zu bebauen und
- mittel- und langfristig für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Wohnbaustandorte zugunsten der kleinteiligen Bebauung **umzuplanen**.

Eine **schnellere** als bisher angenommene Mobilisierung von B- und C-Standorten, die derzeit als mittelfristig entwickelbar eingestuft wurden, erfordert deutlich raschere Planverfahren, politische Beschlüsse sowie zügige Erschließung und Vermarktung der Flächen.

Diese Vorgehensweise dürfte schneller zum Erfolg führen als die Suche von gänzlich neuen Standorten. Allerdings würde damit das Potenzial „verbraucht", das mittelfristig benötigt wird. Entsprechend müssten die derzeit langfristig zugeordneten Flächen gleichfalls beschleunigt beplant werden, um das mittelfristige Angebot zu erhöhen.

Sowohl im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als auch wohnungswirtschaftlich ist es sinnvoll, die knappen kernstädtischen Grundstücke **dichter** zu bebauen. Mit dem Siedlungsbau der 1920er und 1930er-Jahre gibt es in Jena bereits viele gute Beispiele, die am Wohnungsmarkt sehr gut akzeptiert sind. An diese Tradition – ggf. in individuellerer baulicher Ausprägung – lohnt es sich anzuknüpfen.

Für den Ansatz einer dichteren Bebauung kommen nur C-, D- und E-Flächen in Frage. Im Rahmen der Wohnbauflächenprüfung wurde eine verdichtete Bauweise bereits untersucht und für einige Flächen angewendet (▶siehe Abschnitt 1.7.1). Innerhalb der Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung sollte eine dichtere Bebauung für die Flächen nochmals vertiefend geprüft werden.

Eine **Umplanung** von einer kompakten in eine kleinteilige Bauweise ist theoretisch für C-, D- oder E-Flächen möglich. Aus Gründen der Nachhaltigkeit - einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden - und aus städtebaulicher Sicht ist innerhalb der kompakten Stadtstruktur von einer kleinteiligen Bebauung abzusehen. Eine derartige Umplanung widerspräche dem oben genannten Ziel einer dichteren Bebauung.

Darüber hinaus besteht ein weiterer **Zielkonflikt**: Werden ursprünglich für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Standorte zugunsten der kleinteiligen Bebauung entwickelt, so wird zum einen das Potenzial für Mehrfamilienhäuser reduziert, welches dann für das Erreichen der Ziel-Variante fehlt. Zum anderen stellt sich die Frage, wie städtisch in der Stadt Jena gebaut werden soll. Dieser Konflikt käme zum Beispiel bei der Schweizerhöhe zum Tragen. Dieser Standort zählt zum Marktsegment des Städtischen Wohnens, weshalb aus städtebaulicher Sicht der Geschosswohnungsbau – teilweise auch als sozialer Wohnungsbau – empfohlen wird.

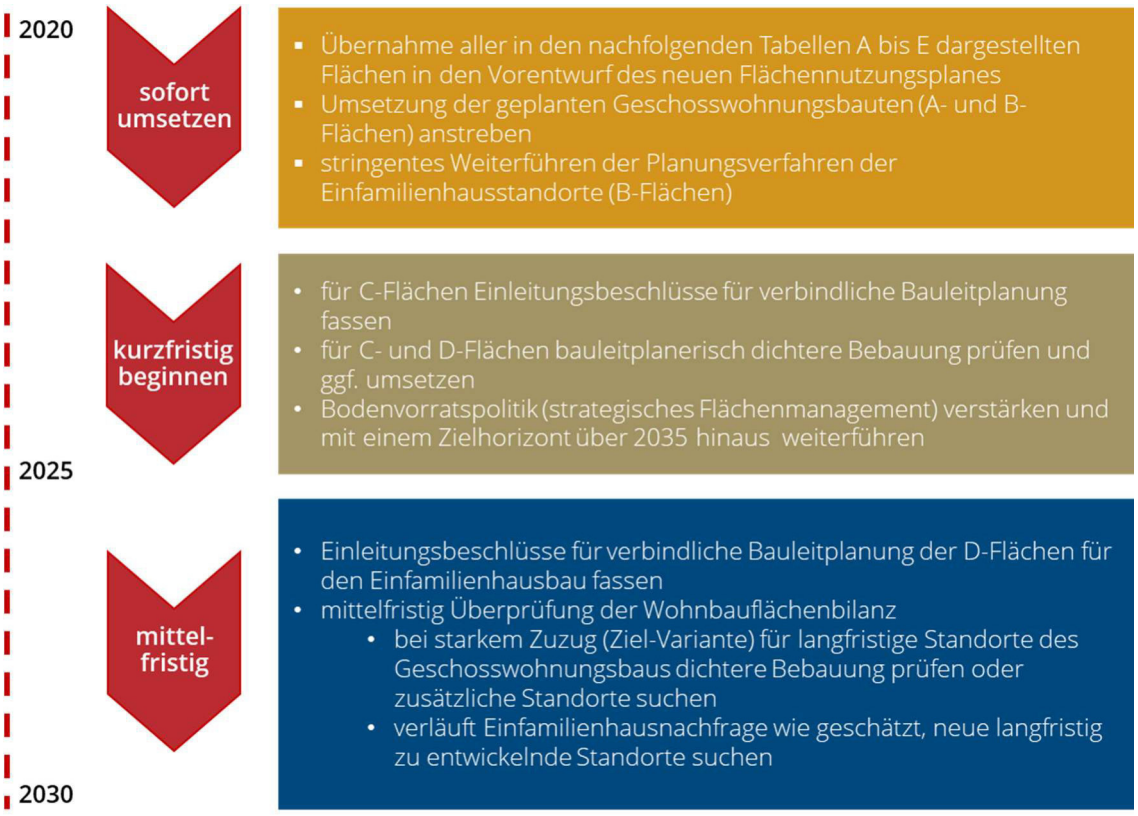
Im Ergebnis kann das kurzfristige Defizit an Ein- und Zweifamilienhäusern durch eine schnellere Planung und Bebauung reduziert, jedoch voraussichtlich nicht vollständig ausgeglichen werden. Dieses kurzfristige Defizit kann eine Zunahme der Abwanderung bewirken, womit sich die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Jena kurzfristig reduzieren würde. In diesem Fall ergibt sich für den gesamten Prognosezeitraum ein rein rechnerisch ausreichendes, wenn auch knappes Angebot. Für die Ziel-Variante werden mittel- und langfristig etwas mehr Angebote benötigt. Um sowohl eine Reserve aufzubauen als auch auf die Ziel-Variante vorbereitet zu sein, wird eine Bodenvorratspolitik empfohlen, welche über die im Tabellenanhang aufgeführten Standorte hinaus neue Standorte sichert, ohne sie bereits planungsrechtlich darzustellen.

Im Bereich der **Mehrfamilienhäuser** besteht in der Basis-Variante (inkl. Zusatznachfrage) ein Überhang an Potenzialflächen. Aus quantitativer Sicht werden in diesem Fall nicht alle Wohnbaustandorte benötigt. Unter Berücksichtigung der qualitativen Zusatznachfrage von ungefähr 1.500 Wohnungen sollten jedoch kurzfristig alle Standorte wie geplant bebaut werden. Mit diesem Verfahren wird gleichzeitig das Eintreten der Ziel-Variante ermöglicht. Sollte sich kurz- und mittelfristig herausstellen, dass die tatsächliche Entwicklung in etwa der Basis-Variante entspricht, so könnte mit diesem Vorhaben bereits kurzfristig der Wohnungsleerstand im notwendigen Umfang erhöht werden, was der Entspannung des Wohnungsmarktes zugutekommt. Tritt jedoch eine Entwicklung ähnlich der Ziel-Variante ein, so gilt es, mittelfristig weitere bisher nicht im Tabellenanhang enthaltene Wohnbauflächen für die langfristige Ausweisung zu überprüfen und zu sichern oder auch hier eine etwas höhere Dichte der Bebauung anzustreben.

Unabhängig von der Nachfrageentwicklung sollten angesichts der Wohntrends die Wohnbaustandorte des städtischen Wohnens bevorzugt entwickelt und bebaut werden. Dies umfasst ebenfalls das Bestreben, Flächen des Stadtteil-Wohnens mit städtischen Qualitäten zu entwickeln.

UMSETZUNG UND STEUERUNG

Die zu erwartende Nachfrage- und Angebotssituation in Jena erfordert ein aktives Steuern der planerischen Prozesse. Schon heute wird deutlich, dass mittelfristig neue Entscheidungen zu treffen sind. Es ist daher erforderlich, im Rahmen des Monitorings laufend zu überprüfen, wie sich Angebot und Nachfrage tatsächlich entwickeln und ob die dargestellte Strategie umgesetzt werden kann oder modifiziert werden muss. Zum derzeitigen Stand ergeben sich die unten genannten Schritte. Deren Umsetzung erfordern entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen und die Beseitigung von Mobilisierungshemmnissen bei einzelnen Standorten.



1.7.6 ALTERNATIVENPRÜFUNG GEMÄß STADRATSBESCHLUSS

AUSGANGSLAGE

Die Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 wurde am 15.10.2020 durch den Stadtrat der Stadt Jena beschlossen (20/0468-BV). Mit diesem Beschluss sind die Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West" sowie eine Teilfläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte" aus der Wohnbauflächenkonzeption entfallen. Die Verwaltung wurde mit Beschlusspunkt 006 beauftragt, für die entfallenen Flächen Alternativen vorzuschlagen. Weiterhin sollten für die Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ Alternativflächen geprüft werden (▶siehe Abbildung 18). Die alternativen Flächen sollten hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte möglichst ein adäquates Wohnbauflächenpotenzial bieten und die wegfallenden Standorte gleichwertig ersetzen.

Gemäß Beschlusspunkt 007 wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtverwaltung gebildet, in der die Veränderungen der Wohnbauflächenkonzeption beraten werden sollten. Als Grundlage für die Beratungen der Arbeitsgruppe wurde durch die Stadtverwaltung ein Prüfbericht erstellt. In diesem Prüfbericht wurden alle betroffenen Flächen noch einmal analysiert, die Vor- und Nachteile einer Flächenentwicklung gegenüber gestellt und mögliche Alternativflächen eruiert. Die interfraktionelle Arbeitsgruppe tagte in vier Sitzungen. Darüber hinaus wurden zwei Vor-Ort-Termine am Jenzighang sowie im Bereich Schweizerhöhe und Mädertal durchgeführt. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe wurden in der **Berichtsvorlage 22/1526-BE** zusammengefasst und am 07.07.2022 im nicht öffentlichen Teil des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses vorgestellt. Die zentralen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

ABB. 18: PRÜFFLÄCHEN GEMÄß STADTRATSBESCHLUSS

Wohnbaufläche	Größe / Eigentum	verfügbare WE-Potenziale	Wohnungsmarktsegment	Zeitraum
entfallen gemäß StR-Beschluss:				
C1a Rahmenplan Jenzighang-West	ca. 1,5 ha / kommunal	100 MFH	städtisches Wohnen	langfristig
C1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte	Teilfläche von ca. 6,3 ha /privat	Anteil von 120 EZFH	suburbanes Wohnen	langfristig
Alternativenprüfung gemäß StR-Beschluss:				
D2 Schweizerhöhe	ca. 1,7 ha / kommunal	20 EFZH + 70 MFH	städtisches Wohnen	mittelfristig
D3 Mädertal	ca. 2,6 ha / ein Einzeleigentümer	90 EZFH	suburbanes Wohnen	mittelfristig

Datengrundlage: FD Stadtentwicklug

Darstellung Timourou

ABB. 19: ERSATZSTANDORTE JENZIGHANG-WEST

Nr.	Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
B 17	VBB-J 41 „Quartier 22“	30 WE MFH (von insg. 70 WE)
B 19	VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“	45 WE MFH (von insg. 60 WE*)
D 15	D15 Östliche Erweiterung zu B13 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“	25 WE MFH
	Summe:	**100 WE MFH**

*15 WE bereits als Baulücke erfasst

Datengrundlage: FD Stadtentwicklug

Darstellung Timourou

ERGEBNISSE DER ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden für die entfallenen Fläche bzw. Flächenanteile am Jenzighang Alternativflächen gefunden.

C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“

Als Ersatz für C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ wurden die in Abbildung 19 dargestellten und durch die Verwaltung geprüften alternativen Wohnbauflächen in der Arbeitsgruppe bestätigt und in die Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen.

Mit den drei benannten Alternativflächen kann die entfallene Wohnbaufläche C1a „Rahmenplan Jenzighang West“ qualitativ und quantitativ im gleichen Marktsegment „Städtisches Wohnen“ ersetzt werden. Auf der Wohnbaufläche C1a erfolgt die Weiterführung der gärtnerischen Nutzung.

C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“

Für die Fläche C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ erfolgte eine neue Flächenabgrenzung. Die Fläche wird – dem politischen Vorschlag folgend – auf eine straßenbegleitende Bebauung reduziert. Die Fläche wird nunmehr mit einem Potenzial von 20 WE im kleinteiligen Segment in der Wohnbauflächenkonzeption fortgeführt. Damit entfallen 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, die an anderer Stelle zu ersetzen sind. Auf dem entfallenen Flächenanteil von C1b erfolgt die Fortführung der gärtnerischen Nutzung.

Als Ersatz für die entfallene Teilfläche von C1b werden die in Abbildung 20 dargestellten Flächen im kleinteiligen Marktsegment neu in die Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen. Mit diesen vier Alternativflächen kann die entfallene Teilfläche von C1b im gleichen Marktsegment „Suburbanes Wohnen“ ersetzt werden.

D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“

Für die Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ konnten im Ergebnis der fachlichen Prüfung keine kernstadtnahen, qualitativ gleichwertigen Flächen eruiert werden. Die geprüften Alternativflächen weisen Defizite im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und/oder Mobilisierungshemmnisse auf. Eine Flächenstreichung der Potenzialflächen D2 und D3 aus der Wohnbauflächenkonzeption würde einen bewussten Verzicht auf die Möglichkeiten zur sozialen Wohnraumschaffung, der Konzeptvergabe und Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in kernstädtischen Wohnlagen bedeuten. Daher verbleiben diese beiden Flächen unverändert in der Wohnbauflächenkonzeption 2035.

ABB. 20: ERSATZSTANDORTE JENZIGHANG-MITTE

Nr.	Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
D 14	D14 „An der Siedlung“, Isserstedt	28 WE EFZH
D 16	D16 „Südlich der Ortslage“, Leutra	10 WE EFZH
D 17	D17 „An der Ammerbacher Straße“, Ammerbach	32 WE EFZH
D 18	D18 „Am neuen Weingut“, Kunitz	30 WE EFZH
	Summe:	**100 WE EFZH**

Datengrundlage: FD Stadtentwicklug

Darstellung Timourou

ZUSAMMENFASSUNG

Mit den vorliegenden Ergebnissen aus der Alternativenprüfung wird dem Auftrag des Stadtrates vom 14.10.2020 (Stadtratsbeschluss 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“) gefolgt, Flächen für mindestens **4.830 Wohnungen** als preisstabilisierende Zielgröße bereitzustellen, um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarkts im Oberzentrum Jena zu sichern.

Die Grundsätze der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035, welche im Oktober 2020 durch den Stadtrat beschlossen wurde (▶siehe Abschnitt 1.7.1 bis 1.7.5) behalten ihre Gültigkeit und werden durch die alternativen Flächen nicht berührt. Die Alternativflächen bedienen weitestgehend das gleiche Marktsegment wie die entfallenen Flächen. Auch im Hinblick auf die Zeiträume sind die entfallenen und die alternativen Flächen vergleichbar. Gegebenenfalls kann bei einzelnen Alternativflächen wie zum Beispiel B17 „Quartier 22“ oder B19 „Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße“ eine schnellere Umsetzung erfolgen.

Die **Tabellenübersicht aller Wohnbauflächen** nach Planungsstand (▶siehe Abschnitt 1.7.7) wurde um die hier aufgeführten Standorte aktualisiert. Die Ersatzflächen für C1a und C1b wurden ergänzt und grafisch kenntlich gemacht. Darüber hinaus wurden für die ursprünglichen Wohnbauflächen aufgrund des zeitlichen Fortschritts redaktionelle Aktualisierungen wie zum Beispiel Verfahrensstand oder Flächenbezeichnung vorgenommen.

1.7.7 TABELLENÜBERSICHT ALLER WOHNBAUFLÄCHEN NACH PLANUNGSSTAND

Aktualisierungsstand 19.Juli 2022
Flächen, die aufgrund der Alternativenprüfung in Unterkapitel 1.7.6 angepasst oder ergänzt wurden, sind farblich hervorgehoben

Abkürzungen

WE	Wohneinheit
EZFH	Häuser mit ein oder zwei Wohnungen
MFH	Häuser mit drei und mehr Wohnungen
BBP	Bebauungsplan
VBB	vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zeitraum

k	Kurzfristig (2019-2025)
m	mittelfristig (2026-2030)
l	langfristig (2031-2035)

Marktsegmente

A	Städtisches Wohnen
B	Stadtteil-Wohnen
C	Großsiedlungs-Wohnen
D	Suburbanes Wohnen

A – PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
A 1	Nord	B-Zw 04 "Himmelreich, 1.+2. BA", Zwätzen (WA)	10,2	10,2	0,0	414	414	0	0	0	k	D	Rechtskraft der 1. Änderung: 2000; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 2	Nord	B-Zw "Himmelreich, 3. BA", Zwätzen (WA)	3,1	3,0	0,1	71	70	1	1	0	k	D	Rechtskraft 2002; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 3	Nord	B-Zw 01 "Zwätzen-Nord, 1. BA", Zwätzen (WA/MI)	6,9	6,4	0,5	268	257	11	11	0	k	D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 4	Nord	B-Zw 01.1 „Wohngebiet Leibnizstraße Südteil", ehemals "Zwätzen-Nord, 5. Entwurf" Zwätzen (WA/MI)	4,3	0,0	4,3	421	0	421	9	412	k	B + D	öffentl. Auslegung/ TÖB-Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB; Reduzierung des Gewerbeanteils ist gem. Stadtratsbeschluss v. 08.06.2005 erfolgt; auf MI-Fläche ist Handelseinrichtung für täglichen Bedarf errichtet worden; Satzungsbeschluss 20.05.2020
		davon Teilfläche 1	0,9	0,0	0,9	9	0	9	9	0	k	D	
		davon Teilfläche 2	3,5	0,0	3,5	412	0	412	0	412	k	B	
A 5	Nord	B-Lb 03.1 "Camburger Straße, Teil 1", Löbstedt (WA/MI)	18,0	17,6	0,4	1.190	1.160	30	20	10	k	B	Rechtskraft der 1. Änderung 2013; Das Gebiet ist voll erschlossen und vollständig überplant.
A 6	Ortschaften	B-Kn 01.1 "Kochsgraben/ Spielberg", Kunitz (WA)	7,0	6,5	0,6	115	107	8	8	0	k	D	Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss der zweiten einfachen Änderung am 19.03.2008; alle Erschließungsanlagen sind hergestellt.
A 7	Ost	B-Wj 05 "Fuchslöcher 2. BA", Weningenjena (WA)	11,8	10,0	1,86	267	217	50	30	20	k	B	Satzungsbeschluss v. 18.01.2006, Rechtskraft 2006; Freie Potenziale bestehen nur noch im nordwestlichen Teil.
A 8	Ortschaften	VE-Wo 02 "Auf dem Mittelfeld", Wogau (WA)	5,1	5,1	0,0	174	174	0	0	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung seit 19.02.2003
A 9	Winzerla	B-Am 10 "In den Fichtlerswiesen", Ammerbach (WA, WR/SO)	3,1	2,9	0,1	50	48	2	2	0	k	D	Inkrafttreten am 02.05.2005; nördlicher Teil: für Ansiedlung wissenschaftlicher Forschungsinstitute bereitgestellt
A 10	Winzerla	B-Wz 03.2/2001 "Im Hahnengrund", Ammerbach (WA, WR/SO)	4,3	4,3	0,0	139	139	0	0	0	k	B + D	Rechtskraft 1997, Rechtskraft 1. wesentliche Änderung 2002, ausgewiesene Sondergebietsflächen sind noch unbebaut
A 11	Ortschaften	VE-Im 04 "In den halben Äckern", Ilmnitz (WA)	7,2	7,1	0,1	147	145	2	2	0	k	D	Rechtskraft 1999, Gebiet ist voll erschlossen
A 12	Ortschaften	B-Dd 04.3 "Oberer Freiberg", Drackendorf (WA)	3,2	3,2	0,0	67	67	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2000
A 13	Ortschaften	B-Dd 10 "Der König", Drackendorf (WR)	3,0	3,0	0,0	49	49	0	0	0	k	D	Rechtskraft 2001
A 14	Ortschaften	B-Mr 02.1/ B-Mr 02.2 "Im Oberfelde", Münchenroda (WA, WR) (mit Münchenrodaer Str.)	5,6	5,4	0,3	125	117	8	2	6	k	D	Rechtskraft 1. Änderung 1997, 2. Änderung Teilbauabschnitt Münchenrodaer Straße: Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen

A – PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE WOHNBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
A 15	Ortschaften	B-Is 03 "Lindenpark WR2", Isserstedt (WR)	2,0	2,0	0,0	77	77	0	0	0	k	D	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 1995
A 16	Ortschaften	B-Is 09 "Vor der Linde", Isserstedt (WR)	0,5	0,4	0,0	9	8	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1994; Gebiet ist voll erschlossen
A 17	Ortschaften	B-Is 06 "Überm Anger an der Straße", Isserstedt (WA)	0,2	0,1	0,1	4	3	1	1	0	k	D	Rechtskraft 1997; Gebiet ist voll erschlossen
A 18	Ost	VBB-Wj 12 "Sophienhöhe", Wenigenjena (WA)	3,2	3,2	0,0	97	97	0	0	0	k	B	Abwägungsbeschluss u. formelle Planreife nach § 33 BauGB
A 19	Ortschaften	B-Co 01 "Im Wasserlaufe", Cospeda (WA, WR)	18,3	17,7	0,6	646	633	13	7	6	k	D	Rechtskraft (4. Änderung) 2005 mit der Umwidmung der verbliebenen MI-Fläche zu WA; Bebauung ist zu einem großen Teil abgeschlossen
A 20	Ortschaften	B-Im 02 "Am Anger", Ilmnitz (WA)	1,2	1,0	0,2	31	26	5	5	0	k	D	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012; Gebiet ist voll erschlossen
A 21	Ortschaften	B-Co 05 "Hinter dem Unterdorf", Cospeda (WA)	1,3	0,7	0,7	11	5	6	6	0	k	D	Rechtskraft 1994
A 22	Ortschaften	VE-Is 02 "In den Dorfwiesen Solida", Isserstedt	1,1	0,8	0,2	31	25	6	2	4	k	D	Rechtskraft 1993; Gebiet ist vom Vorhabenträger nur tw. erschlossen und bebaut worden, Lückenschließung möglich
A 24	West/ Zentrum	VBB-Lh 02 "Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade"	0,1	0,1	0,0	38	38	0	0	0	k	A	Satzungsbeschluss vom 14.11.2012
A 25	West/ Zentrum	VBB-J 33 "Friedensbergterrassen"	1,4	1,4	0,0	96	96	0	0	0	k	B	räumliche Teilfläche innerhalb des übergeleiteten Bebauungsplanes Galgenberg (siehe Tab. E); Satzungsbeschluss vom 12.02.2015
A 26	Nord	B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge", Zwätzen (ehem. Studentenbaracken)	2,8	0,0	2,8	328	0	328	0	328	k	B	Satzungsbeschluss vom 14.12.2016; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
A 27	Nord	B-Zw 06 "Am Oelste", Zwätzen (Neues Wohnen in Jena-Zwätzen)	4,2	0,0	4,2	540	0	540	55	485	k+m	B + D	
		davon Teilfläche 1	1,0		1,0	25	0	25	25	0	k	D	Satzungsbeschluss vom 27.02.2017; FNP-Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche im Parallelverfahren erfolgt
		davon Teilfläche 2	2,0		2,0	325	0	325	0	325	k	B	
		davon Teilfläche 3	0,4		0,4	30	0	30	30	0	m	D	
		davon Teilfläche 4	0,9		0,9	160	0	160	0	160	m	B	
A 28	Lobeda	B-Lo 08 "Kastanienstraße"	0,5	0,5	0,0	6	6	0	0	0	k	C	Satzungsbeschluss vom 26.10.2016
A 29	Winzerla	B-Bu 06 "Altes Gut", Burgau	1,8	0,0	1,8	100	0	100	0	100	k	D	Satzungsbeschluss vom 27.11.2018; FNP-Berichtigung im Zuge B-Planverfahren
		Summe	**131,2**	**112,4**	**18,8**	**5.511**	**3.978**	**1.533**	**162**	**1.371**	**-**	**-**	

B – GEPLANTE WOHNBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
B 1	Ortschaften	B-Is 10 "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", Isserstedt (WR)	1,2	0,0	1,2	30	0	30	30	0	m	D	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994
B 2	Ortschaften	B-Is 11 "Am Kapellendorfer Weg", Isserstedt (MI)	2,2	0,0	2,2	26	0	26	26	0	m	D	Einleitungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 12/1993
B 3	West/Zentrum	B-J 39 "Bachstraße"	3,2	0,0	3,2	60	0	60	0	60	m	A	Einleitungsbeschluss B-J39 "Bachstraße" vom 22.04.2015; Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Westliche Innenstadt" am 05.04.2017; im FNP 2006 Sonderbaufläche für Forschung und Lehre
B 4	Ost	B-Zh 03 "An der Talschule", Ziegenhain (WR)	6,7	0,0	6,7	150	0	150	50	100	m	B+D	Einleitungsbeschluss 2002; nach Offenlage von Varianten 2003: Weiterentwicklung nach Auswertung der Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung; Konkretisierung des Bebauungsplanes erfolgt
		davon Teilfläche 1	3,0	0,0	3,0	70	0	70	24	46	m	B	
		davon Teilfläche 2	3,7	0,0	3,7	80	0	80	26	54	m	D	
B 5	West/Zentrum	B-J 31 "Dobeneckerstraße" (WA)	2,1	0,0	2,1	40	0	40	20	20	m	A	Einleitungsbeschluss 2003; Fläche liegt teilweise im Innenbereich; fehlende Erschließung
B 6	West/Zentrum	B-J 30 "Lichtenhainer Oberweg", Lichtenhain (WA)	3,1	1,4	1,7	151	101	50	22	28	m	B	Einleitungsbeschluss 2000, Offenlage Mai 2007/ 2010
B 10	Ortschaften	B-Gö 08 "Im Oberen Kreuze", Göschwitz	1,3	0,0	1,3	18	0	18	18	0	k	D	Einleitungsbeschluss 2012; disperse Eigentümerstruktur und Grundstücksparzellierung; StR-Beschluss 21/1140-BV „Wiederaufnahme der Bebauungsplanung B-Gö 08“ vom 08.12.2021
B 11	Lobeda	VBB-Lo 11 "Wohnen am Johannisberg", Lobeda-Altstadt	0,4	0,0	0,4	18	0	18	0	18	k	B	Einleitungsbeschluss vom 13.11.2013

B – GEPLANTE WOHNBAUSTANDORTE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
B 13	Ost	VBB-Wj 18 "Nördlich Karl-Liebknecht-Straße", Wenigenjena	2,4	0,0	2,4	139	0	139	0	139	k	A	Einleitungsbeschluss vom 23.03.2016; Satzungsbeschluss 20/0707-BV vom 05.02.2021
B 15	West/Zentrum	VBB-J 40 „Wohnen am alten Weinberg“	0,8	0,0	0,8	27	0	27	1	26	k	D	Einleitungsbeschluss + Offenlagebeschluss Entwurf 22.08.2018; Satzungsbeschluss 20/0645-BV vom 09.12.2020
B 16	Nord	VBB-J 35 "Singer Höhen“	0,7	0,0	0,7	40	0	40	0	40	k	A	Einleitungsbeschluss 18/1662-BV vom 14.02.2018
B 17	West/Zentrum	VBB-J 41 "Quartier 22“ (ehemals „Steinweg-Tower")	0,1	0,0	0,1	70	0	70	0	70	k	A	Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West“: bisher mit 40 WE MFH im WBF-Konzept 2035 enthalten, Einleitungsbeschluss 18/1701-BV vom 18.04.2018, Änderung der Planungsziele und frühzeitige Beteiligung zum VBB-J 41 „Quartier 22“ (2021), 30 zusätzliche WE (entsprechend aktuellem Entwurf zum VBB) ersetzen anteilig C1a
B 18	Nord	VBB-J 44 „Wohnen am Hufelandweg“ (Bezeichnung 2018: Am Nordfriedhof)	0,5	0,0	0,5	45	0	45	0	45	k	A	Einleitungsbeschluss vom 06.11.2019
B 19	Winzerla	VBB-Wz 06 “Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße“	0,6	0,0	0,6	45	0	45	0	45	l*	A	Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West“: Einleitungsbeschluss VBB-Wz 06 vom 10.11.2021 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, frühzeitige Beteiligung im Mai 2022, Insgesamt 60 WE MFH, davon sind 15 WE bereits als Baulücke im WBF-Konzept 2035 erfasst, 45 WE MFH ersetzen anteilig C1a *ggf. zügigere Umsetzung (kurz-/mittelfristig) möglich
		Summe	**25,2**	**1,4**	**23,8**	**859**	**101**	**758**	**167**	**591**	**-**	**-**	

C – FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
C 1	Ost	"Rahmenplan Jenzighang", Wenigenjena	10,8	6,2	4,6	106	16	90	90	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche; Vorbehaltsfläche für Wohnen entspricht Untersuchungsergebnissen des Rahmenplanes Jenzighang; Aufgabe Gartennutzung (3,8 ha Regionalverband) gemäß Gartenentwicklungskonzept
	Ost	davon Teilfläche 1 (C1a – gestrichen)	~~1,5~~	~~0,0~~	~~1,5~~	~~100~~	~~0~~	~~100~~	~~0~~	~~100~~	~~I~~	~~A~~	C1a entfällt und C1b wird reduziert gem. StR-Beschluss 20/0468-BV vom 15.10.2020,
	Ost	davon Teilfläche 2 (C1b – nach Reduktion)	1,2	0,2	1,0	24	4	20	20	0	I	D	Ergebnis Alternativenprüfung C1b „Jenzighang-Mitte“: C1b reduziert sich von 120 WE auf 20 WE (straßenbegleitende Bebauung)
	Ost	davon Teilfläche 3 (C1c – bleibt)	9,6	6,0	3,6	82	12	70	70	0	I	D	
C 2	Ost	"An der Trebe", Wenigenjena (östlich des Ostfriedhofes)	5,1	0,0	5,1	170	0	170	170	0	m	D	FNP 2006: Wohnbaufläche Vorbehaltsfläche dient einer hangaufwärtigen Abrundung der, durch Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche; Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Übereinstimmung Darstellung für Wohnen mit Landschaftsplan
C 3	Ortschaften	"Am Klosterweg", Göschwitz	2,5	0,0	2,5	50	0	50	50	0	I	D	FNP 2006: Wohnbaufläche Vorbehaltfläche dient Erweiterung der Wohnbaufläche an der Klosterstraße; behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung dörflichen Siedlungsgepräges
C 4	Lobeda	"Unter der Lobdeburg"	2,6	0,0	2,6	85	0	85	50	35	m	D	FNP 2006: Wohnbaufläche gegenwärtig private, kommunale Gärten und Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha); Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Fläche schließt sich östlich an im Zusammenhang bebaute Ortslage Alt-Lobeda an, infrastrukturelle Grundausstattung gewährleistet; Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor
C 5	Ortschaften	"Ortsrand Closewitz", Closewitz (MI)	1,3	0,0	1,3	24	0	24	24	0	m	D	am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland; im Rahmen der aktuellen Wohnbauflächenkonzeption ist Erweiterung in östliche Richtung erfolgt

C – FNP-VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
C 6	Ost	"Treunert-/ Hildebrandstraße", Wenigenjena-Kernberge	2,2	0,0	2,2	40	0	40	40	0	l	D	FNP 2006: Wohnbaufläche (kleinteilige Wohnbauarrondierung); Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Ablehnung des Einleitungsbeschlusses zum B-Plan durch den OTR Kernberge (Beschluss vom 08.07.2013); zur Dokumentation des Bürgerwillens bezüglich der Bebauung s. das beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost; Ablehnung im Zuge des StR-Beschluss 16/0877-BV vom 15.06.2016 zum StEK-Ost, aber im beschlossenen Wohnbauflächenkonzept 2016 als Vorbehaltsfläche enthalten
C 7	West/ Zentrum	"Eichplatz", Baufeld A (VBB-J 45) und Baufeld B	0,6	0,0	0,6	200	0	200	0	200	m	A	FNP 2006: Kerngebiet Einleitungsbeschluss 21.07.1993, Abwägung 11.05.2011, Bürgerentscheid gegen Entwurf 2014; Aufhebung des Einleitungsbeschlusses 26.08.2015; StR-Beschluss vom 17.03.2016 „Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte/des Eichplatzareals“; Einleitungsbeschluss für Baufeld A vom 17.02.2021
C 8	Lobeda	VBB-Lo 14 "Theobald-Renner-Straße", Lobeda-West	1,7	0,0	1,7	150	0	150	0	150	k	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); städtebauliche Studie 03/2015; Einleitungsbeschluss vom 09.12.2020
C 9	Winzerla	"Hugo-Schrade-Straße"	0,7	0,0	0,7	30	0	30	0	30	k	C	entspricht zum Großteil der FNP-Darstellung (Wohnbaufläche); gut geeignet als Wohnbaufläche (Fläche wurde bereits in „Wohnbauflächenentwicklung 2014“ vom 17.04.2015 betrachtet)
	Winzerla	davon Teilfläche 1	0,5	0,0	0,5	24	0	24	0	24	k		
	Winzerla	davon Teilfläche 2	0,1	0,0	0,1	6	0	6	0	6	k		
C 11	Nord	"Am Kaiserberg", Zwätzen	1,0	0,0	1,0	20	0	20	20	0	l	D	FNP 2006: Wohnbaufläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
C 12	Ost	B-Wj 19 "Wohnbebauung Am Loh"	0,6	0,0	0,6	20	0	20	20	0	k	D	FNP 2006: Wohnbaufläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept; Einleitungsbeschluss vom 19.05.2021
		Summe	**28,9**	**6,2**	**22,7**	**895**	**16**	**879**	**464**	**415**	**-**	**-**	

D – ZUSÄTZLICHE VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
D 2	West/ Zentrum	"Schweizerhöhe"	1,7	0,0	1,7	90	0	90	20	70	m	A	FNP 2006: Grünfläche, städtisches Eigentum, Aufgabe Gartennutzung (Regionalverband) gem. Gartenentwicklungskonzept, Ersatzgärten erforderlich
D 3	West/ Zentrum	"Mädertal"	2,6	0,0	2,6	90	0	90	90	0	m	D	FNP 2006: Grünfläche, ein Eigentümer (Wohnungsunternehmen), Aufgabe Gartennutzung (Regionalverband) gem. Gartenentwicklungskonzept, Ersatzgärten erforderlich
D 5	Nord	"Closewitzer Straße"	1,4	0,0	1,4	45	0	45	20	25	m	B	FNP 2006: nördlich Grünfläche und südlich Wohnen, städtisches Eigentum, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 6	West/ Zentrum	"Cospedaer Grund"	1,0	0,0	1,0	35	0	35	0	35	m	B	FNP 2006: Grünfläche, ein Eigentümer (Wohnungsunternehmen), Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 7	Winzerla	"Trießnitzweg"	0,6	0,0	0,6	12	0	12	12	0	m	D	FNP 2006: teilweise Grünfläche, teilweise Wohnen, private Einzeleigentümer, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 8	West/ Zentrum	"Westlich Emma-Heintz-Straße"	2,2	0,0	2,2	45	0	45	45	0	l	D	FNP 2006: Grünfläche, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 9	Nord	"Ricarda-Huch-Weg / Am Nordfriedhof"	0,8	0,0	0,8	20	0	20	0	20	l	A	FNP 2006: Grünfläche, private Einzeleigentümer, Aufgabe Gartennutzung gem. Gartenentwicklungskonzept
D 10	Nord	"Kreuzgasse Zwätzen"	0,7	0,0	0,7	32	0	32	0	32	m	B	FNP 2006: Grünfläche, ein großer Eigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung
D 11	Ost	Erweiterung von B4 "An der Talschule"	1,8	0,0	1,8	38	0	38	38	0	l	D	FNP 2006: Grünfläche für die Landwirtschaft, private Einzeleigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung
D 12	Ortschaften	B-Lr 02 "An der Isserstedter Straße", Lützeroda	2,0	0,0	2,0	40	0	40	40	0	m	D	FNP 2006: Sonderbaufläche für die Landwirtschaft, Beseitigung städtebaulicher Missstand (ehem. Stallanlage), ein Eigentümer, Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich; Einleitungsbeschluss vom 13.10.2021
D 13	Ortschaften	B-Mr 10 „Wohngebiet am Golfplatz Münchenroda", Münchenroda (ehemals „Südlich der Ortslage")	4,7	0,0	4,7	40	0	40	40	0	k	D	FNP 2006: Grünfläche für die Landwirtschaft, private Einzeleigentümer, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, Beseitigung städtebaulicher Missstand (Beseitigung Brache); Einleitungsbeschluss vom 19.05.2021

D – ZUSÄTZLICHE VORBEHALTSFLÄCHEN

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
D 14	Ortschaften	"An der Siedlung", Isserstedt	1,6	0,0	1,6	28	0	28	28	0	I	D	Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte": Im FNP 2006 Grünfläche, private Einzeleigentümer, Beseitigung städtebaulicher Missstand (ehem. Stallanlage), Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich, 28 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
D 15	Ost	Östliche Erweiterungsfläche zu B13 „Nördlich Karl-Liebknecht-Straße"	0,4	0,0	0,4	25	0	25	0	25	I	A	Alternativfläche für C1a „Jenzighang-West": Im FNP 2006 Gemeinbedarfsfläche, aktuell Regionalverbandsgärten (nicht ersatzlandpflichtig), ein Einzeleigentümer (Wohnungsunternehmen), 25 WE MFH ersetzen anteilig C1a
D 16	Ortschaften	"Südlich der Ortslage", Leutra	0,5	0,0	0,5	10	0	10	10	0	I*	D	Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte": Im FNP 2006 Fläche für die Landwirtschaft, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, kommunales Eigentum, 10 WE EZFH ersetzen anteilig C1b *ggf. zügigere Umsetzung (kurz-/mittelfristig) möglich
D 17	Ortschaften	"An der Ammerbacher Straße", Ammerbach (westlich der Ortslage)	2,5	0,0	2,5	32	0	32	32	0	I	D	Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte": Im FNP 2006 Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, private Einzeleigentümer, 32 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
D 18	Ortschaften	"Am neuen Weingut", Kunitz	1,6	0,0	1,6	30	0	30	30	0	I	D	Alternativfläche für C1b „Jenzighang-Mitte": Im FNP 2006 Sonderbaufläche Stallanlagen Tierhaltung, Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung, private Einzeleigentümer, Lage im LSG – Grenzänderung in Abstimmung mit ONB möglich, 30 WE EZFH ersetzen anteilig C1b
		Summe	**26,1**	**0,0**	**26,1**	**612**	**0**	**612**	**405**	**207**	**-**	**-**	

E – RECHTSKRÄFTIGE, ÜBERGELEITETE BEBAUUNGSPLÄNE

Nr.	Planungsraum	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Zeit-raum	Markt-segment	Verfahrensstand/ Bemerkungen
			Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EZFH	MFH			
E 1	West/ Zentrum	B-J 01 "Südwestliche Vorstadt 2. Teil"	16,0	14,3	1,8	298	233	65	13	52	I	A	Rechtskraft seit 28.10.1991; Lückenschließungen im westlichen Teilbereich; Flächen teilweise ohne Erschließung
E 2	West/ Zentrum	B-J 02 "Galgenberg westlicher Teil" (Erfassung ohne Teilfläche A25_Friedensbergterrassen)	7,6	4,9	2,3	140	77	37	27	10	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, [Erfassung ohne Teilfläche "Friedensbergterrassen" (siehe Tab. A)]; Der übergeleitete Bebauungsplan "Galgenberg westlicher Teil" wird im nördlichen Teil durch VBB "Friedensbergterrassen" ersetzt; Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind die Bebauung einer Teilfläche an der Friedrich-Schelling-Straße (KH und MFH) und im östlichen Teil einzelne Lückenschließungen (zum Teil unerschlossen) möglich
E 3	Ost	B-Wj 02 "Steinborn" (östl. des Steingrabens bis Liebknecht-Str, bis Lerchenstieg)	14,9	12,3	2,6	171	90	81	30	51	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Neben einzelnen Lückenschließungen stellen insbesondere unerschlossene Flächen westlich des Ostfriedhofes ein Wohnbaupotenzial dar
E 4	Ost	B-Wj 01 "Gänseberg" (westl. Steingraben bis Fuchsturmweg/ Wilhelm-Pitt-Weg)	15,9	6,8	9,1	221	73	148	148	0	I	D	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991, Rechtskraft seit 28.10.1991, Teilweise ohne Erschließung; für die südlichen Bereiche wird im Gartenentwicklungskonzept vom 11.09.2013 eine Intensivierung der Gartennutzung vorgesehen
E 5	Ost	B-Wj 03/ B-Wj 03.1 "Hausbergviertel" (Fuchsturmweg bis Fr.-Engels-Str.)	24,4	22,1	2,3	487	402	85	38	47	I	B	Überleitungsbeschluss v. 12.06.1991,Rechtskraft seit 28.10.1991, Der übergeleitete Bebauungsplan wurde in nördlichen Teilbereichen mittels gesondertem Planverfahren geändert. Im restlichen Bereich des übergeleiteten Bebauungsplanes sind einzelne Lückenschließungen mit kleinteiliger Bebauung möglich.
		Summe	**78,8**	**60,4**	**18,0**	**1.317**	**875**	**416**	**256**	**160**	**-**	**-**	

ANHANG

ABB. 1 BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN NACH BAUWEISE, VERFÜGBARKEIT UND PLANUNGSRECHTLICHEM STATUS

	kurzfristig (2019-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	gesamt (2019-2035)
Ein- und Zweifamilienhäuser	**211**	**604**	**639**	**1.454**
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	132	30	0	162
B - geplante Flächen	19	148	0	167
C - FNP-Vorbehaltsflächen	20	244	300	564
D - Potenzialflächen	40	182	83	305
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	256	256
Mehrfamilienhäuser	**1.699**	**765**	**280**	**2.744**
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.211	160	0	1.371
B - geplante Flächen	308	208	0	516
C - FNP-Vorbehaltsflächen	180	235	100	515
D - Potenzialflächen	0	162	20	182
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	160	160
gesamt	**1.910**	**1.369**	**919**	**4.198**
A - planungsrechtlich gesicherte Flächen	1.343	190	0	1.533
B - geplante Flächen	327	356	0	683
C - FNP-Vorbehaltsflächen	200	479	400	1.079
D - Potenzialflächen	40	344	103	487
E - Flächen mit übergeleitetem Bebauungsplan	0	0	416	416

Datengrundlage: FD Stadtentwicklung

Berechnungen/Darstellung: Timourou

D STADTTEILÜBERSICHTEN

Die Stadtteilübersichten geben einen Überblick über die wichtigsten statistischen Daten auf der Ebene der folgenden **Planungsräume** (▶siehe Übersichtskarte in Kapitel 0.2):

- Lobeda (inkl. Alt-Lobeda)
- Winzerla (inkl. Alt-Winzerla)
- Ost
- Nord
- West/Zentrum
- Ortschaften

Die Aufbereitung und qualitative Bewertung der Daten in Form von Stadtteilübersichten ermöglicht einen Vergleich der Planungsräume untereinander und mit dem Jenaer Durchschnitt. Die zentralen Aspekte werden zur Verdeutlichung zusätzlich als vergleichende Grafiken dargestellt.

Bei den zusammengestellten Indikatoren handelt es sich vor allem um Daten, die Hinweise auf die demographische und sozio-ökonomische Entwicklung der Planungsräume geben. Somit lassen sich Schlussfolgerungen auch für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Planungsräumen ziehen.

In einem ersten Abschnitt werden die Planungsräume untereinander verglichen, wobei der Schwerpunkt auf der Darstellung zentraler Trends liegt. Im zweiten Abschnitt setzen sich die Stadtteilübersichten jeweils aus zwei Datenblättern und einem anschließenden Textteil zusammen. Der Textteil enthält eine Bewertung zentraler Daten und Trends aus den Tabellen. Zahlenvergleiche und Durchschnittswerte beziehen sich stets auf die Planungsräume oder die Gesamtstadt Jena. Um auch Aussagen zu Veränderungen oder Trends treffen zu können, enthalten die Datenblätter Zeitreihen der letzten drei Jahre (stets zum 31.12.). Des Weiteren wurden qualitative Informationen und Bewertungen zu folgenden **Themenbereichen** aufgenommen:

- städtebauliche Struktur
- Standortattraktivität
- demographische Trends
- Wohnungsmarkt-Aspekte

Die Einschätzungen, die in diesen Themenbereichen vorgenommen werden, basieren durchweg auf den Ergebnissen des Monitorings zum Stadtumbau der Jahre 2003 bis 2025 sowie verschiedener Konzepte für die einzelnen Planungsräume. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 übernommen. Da die rechnerische Fehlerbreite mit der Länge des Prognosezeitraumes wächst, wird hier nur die Entwicklung bis 2030 dargestellt. Eine weitere Quelle ist die Bewohnerbefragung 2022 der Stadt Jena.

Einige Bewertungen erfolgen qualitativ wie zum Beispiel für die **Infrastruktur.** Die Einschätzungen zum **Image** beruhen auf den Ergebnissen der Haushaltebefragung, diejenigen zur **Wohnlage** auf der Wohnlagenkarte des Mietspiegels. Die **Miet- und Kaufpreisstrukturen** sind in Kapitel A 1.3 differenziert dargestellt, hier werden sie nur grob mit den Kategorien preiswert, mittel- und höherpreisig für Mietwohnungen sowie nach unterem und oberem Preissegment für Einfamilienhausstandorte unterschieden.

Den Abschluss des Textteils bildet jeweils das **Handlungsspektrum**, in dem Schlussfolgerungen aus den zuvor genannten Fakten gezogen werden. Diese beziehen sich vor allem auf

- die Handlungsziele gemäß dem Stadt- bzw. dem Stadtteilentwicklungskonzept,
- eine Einschätzung der Wohnungsmarktsituation sowie
- die Folgen der zu erwartenden demographischen Entwicklung und mögliche Reaktionen darauf.

PLANUNGSRÄUME AUF EINEN BLICK

Mit der Abbildung 1 werden die Besonderheiten und zentralen Entwicklungen der einzelnen Planungsräume im Vergleich untereinander übersichtlich dargestellt. Dafür werden für jeden Planungsraum die Durchschnittswerte der letzten drei Jahre von ausgewählten Merkmalen berechnet, um anschließend eine Rangfolge über alle sechs Planungsräume je Merkmal zu erstellen. Je nach Rang werden dem Planungsraum ein Punkt oder mehrere Punkte zugeordnet:

- ● unter den sechs Planungsräumen zählt der Wert zu den zwei niedrigsten (1. Terzil)
- ●● unter den sechs Planungsräumen liegt der Wert zwischen den zwei niedrigsten und den zwei höchsten
- ●●● unter den sechs Planungsräumen zählt der Wert zu den zwei höchsten (3. Terzil)

Dazu folgende Lesebeispiele: Bei dem ersten Merkmal "Einwohnergewinne" wird die Rangfolge des prozentualen Anstiegs des Einwohnerstandes von 2023 bis 2025 ins Verhältnis gesetzt. So zeigt ein Blick in die Abbildung 1 zum Beispiel für der Planungsraum Ost sowie die Ortschaften die stärksten Einwohnergewinne. Bei West/Zentrum und Nord gehört der Saldo der Außenwanderung zu den höchsten unter den Planungsräumen. Hinsichtlich der Haushaltsgrößenstruktur unterscheidet sich Winzerla von den Ortschaften grundlegend: Ist in Winzerla der Anteil an Einpersonenhaushalten mit am höchsten und derjenige der Paare mit Kindern am niedrigsten, so verhält sich die Situation in den Ortschaften entgegengesetzt.

ABB. 1 ENTWICKLUNGEN AUSGEWÄHLTER MERKMALE VON 2023 bis 2025

AUSGEWÄHLTE MERKMALE	West/Zentrum	Nord	Ost	Lobeda	Winzerla	Ortschaften
Einwohnergewinne	●●	●●	●●●	●	●	●●●
Saldo Binnenwanderung	●	●●	●●●	●●●	●●	●
Saldo Außenwanderung	●●●	●●●	●●	●●	●	●
Sterbefälle je 1.000 Einwohner	●	●●●	●●	●●●	●●	●
Geburtenfälle je 1.000 Einwohner	●●●	●●	●	●●●	●●	●
Jugendquotient*	●	●●	●●●	●●	●	●●●
Altenquotient**	●	●	●●	●●●	●●●	●●
Anteil an Einpersonenhaushalten	●●●	●●	●	●●	●●●	●
Anteil an Paaren mit Kindern	●●	●●	●●●	●	●	●●●
Anteil Alleinerziehender	●	●●	●●●	●●●	●●	●
Ausländeranteil	●●●	●●	●	●●●	●●	●
Anteil an Arbeitslose ALG I (SGB III)	●●	●●	●	●●●	●●●	●
Anteil an Arbeitslose ALG II (SGB II)	●●	●●	●	●●●	●●●	●
Anteil Bedarfsgemeinschaften	●●	●●	●	●●●	●●●	●

* Zahl der unter 18-Jährigen je 100 18- bis unter 65-Jährige

** Zahl der 65-Jährigen und älter je 100 18- bis unter 65-Jährige

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

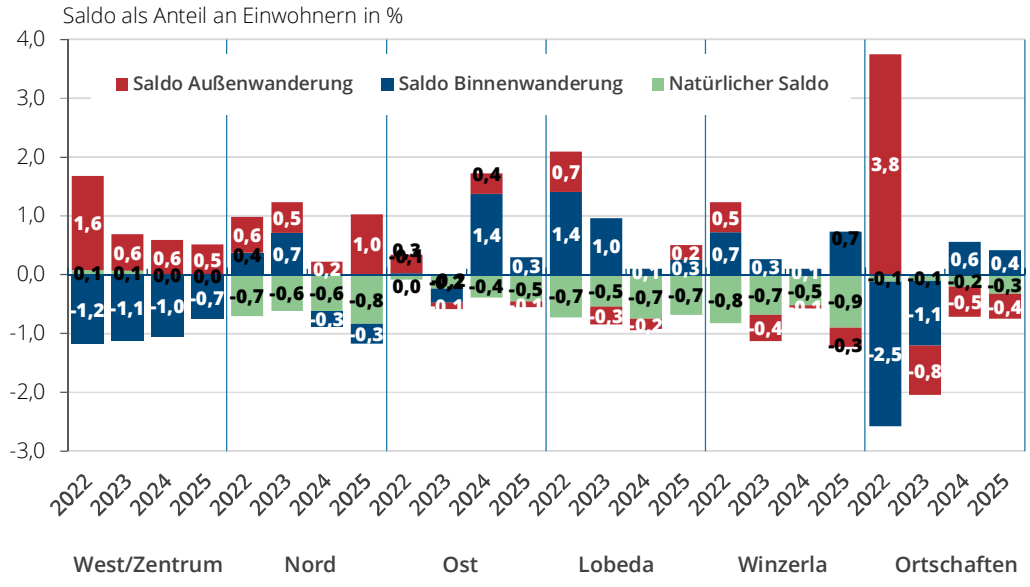
PLANUNGSRÄUME IM VERGLEICH

Die **Bevölkerungsentwicklung** in den Planungsräumen verläuft recht unterschiedlich. Bei einer vergleichenden Betrachtung der Einwohnerentwicklung[1] der Jahre 2022 bis 2025 und ihrer einzelnen Komponenten – natürlicher Saldo aus Geburten und Sterbefällen, Saldo der Binnenwanderungen innerhalb Jenas und dem Außenwanderungssaldo – werden die Ursachen dafür deutlich (▶siehe Abbildung 2 und 3). Allerdings wurden die typischen Entwicklungstrends insbesondere zwischen 2022 und 2023 durch die Zuwanderung der ukrainischen Geflüchteten stark überlagert.

Die höchsten Einwohnergewinne in den letzten vier Jahren hat der **Planungsraum Ost** mit + 0,4 % gegenüber 2021 zu verzeichnen. Diese gehen jedoch im Wesentlichen auf die nennenswerten Gewinne bei den innerstädtischen Wanderungen 2024 zurück. Für Ost waren in den letzten Jahren sehr schwankende Wanderungsbewegungen charakteristisch, die auch die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Jahren bestimmten, während der natürlicher Saldo seit 2022 stets negativ ausfällt. Seit 2019 konnte Ost (mit Ausnahme von 2023 und 2025) meist positive Gesamtsalden erzielen, die Einwohnergewinne waren jedoch – abgesehen von 2024 – sehr gering. 2023 lagen alle Salden im negativen Bereich. 2025 war nur der Saldo der Binnenwanderungen positiv.

An zweiter Stelle kommt **Nord** mit einem Einwohnerzuwachs von + 0,2 % gegenüber 2021. Nord zeigte zwischen 2014 und 2023 durchweg positive Salden, wobei dieser Planungsraum meist sowohl bei den Binnen- als auch bei den Außenwanderungen profitierte. Die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre hat wesentlich zu dieser positiven Entwicklung beigetragen. 2024 hatte Nord nach 10 Jahren erstmalig wieder einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Auch 2025 reichen die Gewinne bei Außenwanderungen nicht aus, um die Verluste bei Binnenwanderungen und den negativen natürlichen Saldo auszugleichen.

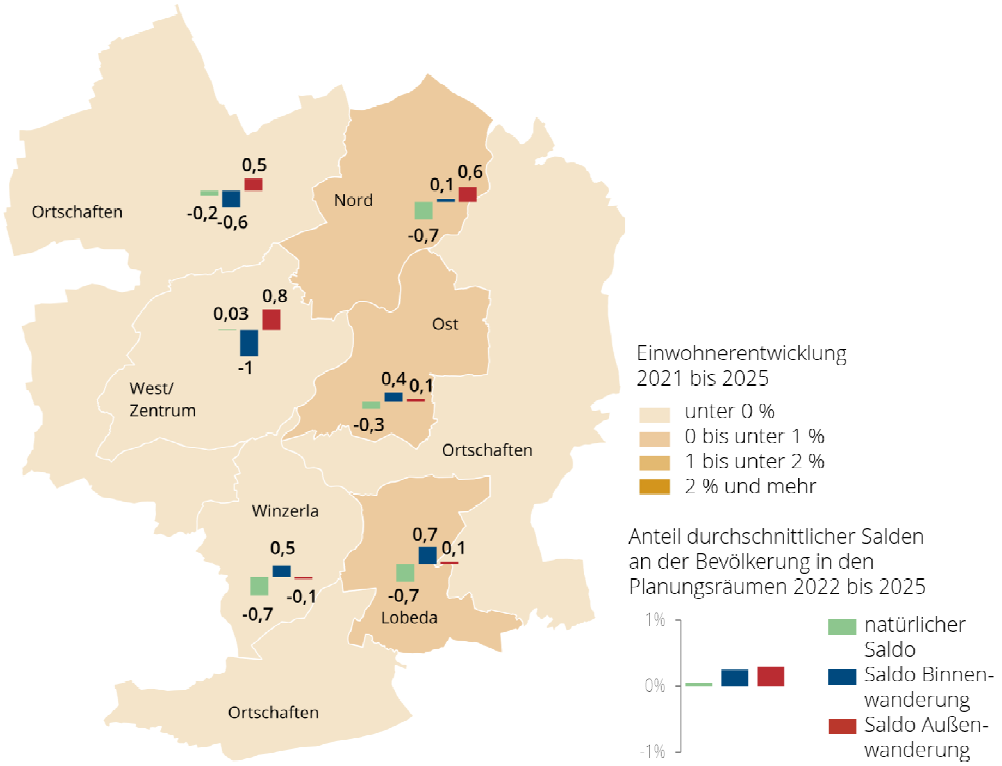
ABB. 2 KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG 2022 bis 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[1] Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

ABB. 3 NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE EINWOHNERENTWICKLUNG 2022 BIS 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung: Timourou

Auch **Lobeda** schneidet beim Vergleich 2025 zu 2021 mit + 0,1 % knapp positiv ab. Dabei hatte Lobeda vor allem zwischen 2019 und 2021 noch starke Einwohnerverluste zu verzeichnen. 2022 hat sich die Entwicklung stabilisiert, vor allem aufgrund der innerstädtischen Zuwanderung. 2022 hatten Lobeda und Winzerla nennenswerte Wanderungsgewinne sowohl bei Innen- als auch bei den Außenwanderungen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Zuzug Geflüchteter zurückzuführen waren. 2024 erreichten die Einwohnerverluste wieder das Niveau von 2021, was im Wesentlichen auf den Rückgang der innerstädtischen Zuzüge zurückzuführen ist. 2025 sind beide Wanderungssalten leicht positiv, für den leichten Einwohnerrückgang sind die Sterbeüberschüsse verantwortlich.

Alle anderen Planungsräume zeigen in demselben Zeitraum Einwohnerverluste. Diese fallen im Planungsraum Winzerla sowie in den Ortschaften mit jeweils - 1,8 % am stärksten aus, gefolgt von West/Zentrum mit - 0,8 %.

In **Winzerla** erreichte die Einwohnerzahl 2025 mit 13.961 das niedrigste Niveau in den letzten 20 Jahren. In den letzten vier Jahren konnte Winzerla zwar leichte Gewinne bei den Binnenwanderungen erzielen, mit Ausnahme von 2022 reichen diese jedoch nicht aus, um die Verluste bei den Außenwanderungen sowie die Sterbeüberschüsse auszugleichen.

Der **Planungsraum Ortschaften** profitierte noch bis 2021 von der innerstädtischen Zuwanderung wie auch von den leichten Geburtenüberschüssen. 2022 lag der natürliche Saldo in den Ortschaften erstmalig im negativen Bereich. Der Einwohnerzuwachs 2022 (+ 1,2 %) stützte sich nur auf die verstärkten Zuzüge über die Stadtgrenze, die zu einem großen Teil wieder innerstädtisch umverteilt wurden. Dies war auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen. 2023 lagen erstmalig alle Salden im negativen Bereich. 2024 war der Gesamtsaldo wieder ausgeglichen, dank der innerstädtischen Zuzüge. Auch 2025 gibt es nur einen leichten Einwohnerrückgang.

West/Zentrum profitiert in der Regel von den Außenwanderungen, hat jedoch bei den innerstädtischen Wanderungen stets Verluste zu verzeichnen, die sich seit 2020 noch verstärkt hatten. Zugleich hatte West/Zentrum noch bis 2021 nennenswerte Geburtenüberschüsse zu verzeichnen, die wesentlich zu einer positiven Einwohnerentwicklung beigetragen hatten. 2025 liegt jedoch der natürliche Saldo in West/Zentrum erstmalig im negativen Bereich. Seit 2023 ist die Einwohnerzahl leicht rückläufig, sodass sich der Gesamtsaldo 2022 bis 2025 um - 0,8 % verringert hat.

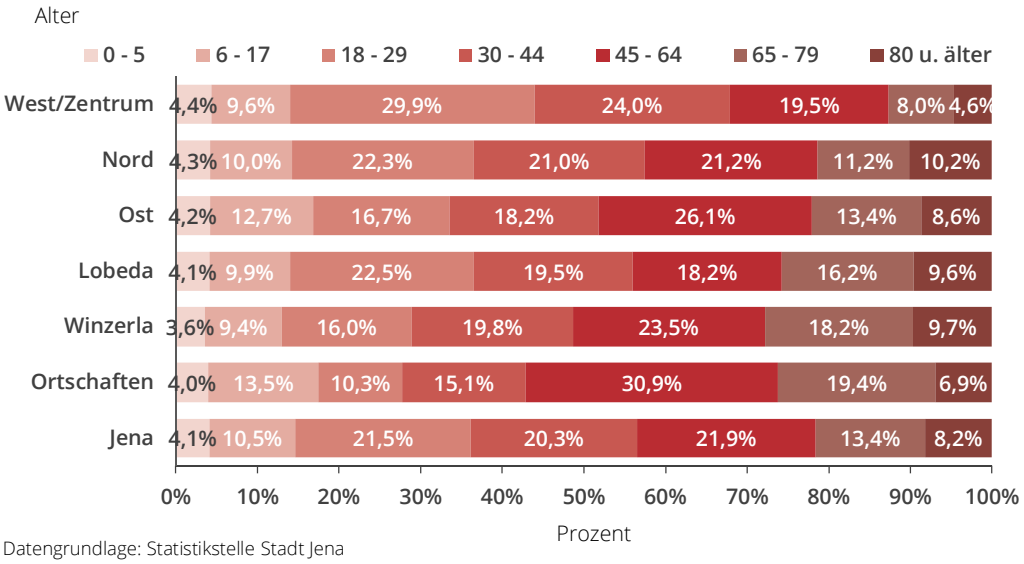
Aus der vergleichenden Betrachtung der **Altersstruktur** und der **Wohndauer**[2] in den Planungsräumen lassen sich komplexe innerstädtische Prozesse ableiten (▶siehe Abbildung 4 und 5).

Einerseits spiegeln diese zwei Merkmale die städtebauliche Genese und das Baualter der Quartiere direkt wider. Andererseits machen sich hier auch die Eigentümerverhältnisse (Wohnen zur Miete oder im selbst genutzten Eigentum) sowie das Vorhandensein spezieller Wohnformen im Quartier, wie Studierendenwohnheime oder Seniorenheime, stark bemerkbar.

So sind für West/Zentrum eine kürzere Wohndauer und eine sehr junge Einwohnerstruktur charakteristisch. West/Zentrum stellt einen bevorzugten Wohnstandort für Studierende dar, was sich an dem stark überdurchschnittlichen Anteil an 18- bis 29-Jährigen bemerkbar macht. Aufgrund des hohen Studierendenanteils ist auch die Fluktuation am höchsten, rd. 15 % der Haushalte wohnen erst seit weniger als einem Jahr in diesem Planungsraum. Hingegen zeichnen sich die ländlichen Ortschaften insgesamt durch eine ältere Bewohnerstruktur und eine vergleichsweise lange Wohndauer aus, was mit dem hohen Anteil von selbstgenutztem Eigentum zusammenhängt. 67 % der Haushalte wohnt dort bereits länger als 10 Jahre und nur 20 % sind in den letzten 5 Jahren zugezogen.

Es machen sich aber auch die Bautätigkeit der letzten 10 Jahre und der sich aktuell vollziehende Generationswechsel bemerkbar: So war der Anteil der Langzeitbewohner (über 20 Jahre Wohndauer) in den Ortschaften in etwa vergleichbar mit der Großwohnsiedlung Winzerla mit Bebauung aus den 1970er und 80er-Jahren. Aktuell gleichen sich die Großwohnsiedlungen Winzerla und Lobeda an. Der Anteil der Langzeitbewohner liegt hier mit über 30 %, ähnlich wie im Planungsraum Ost. Im Vergleich dazu ist für Nord als Folge des Neubaus eine etwas kürzere Wohndauer charakteristisch.

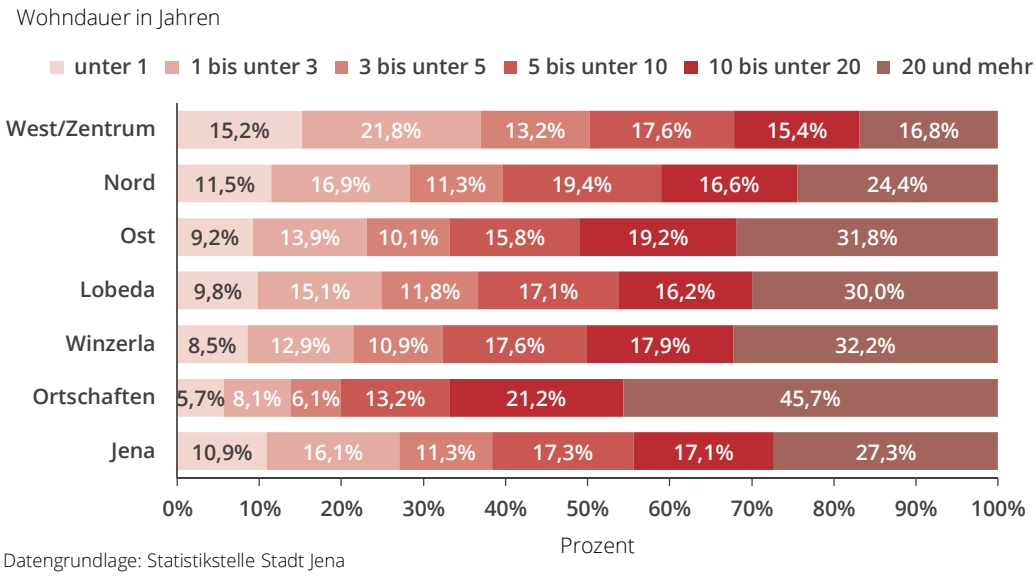
ABB. 4 ALTERSSTRUKTUR 2025 IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[2] Hierzu lässt sich anhand der Einwohnermeldedaten lediglich die Wohndauer der Einwohner an der aktuellen Wohnadresse ermitteln, indem die Datumsdifferenz des Stichtages zum Einzugsdatum berechnet wird. Sollte zuvor eine andere Wohnung in Jena bewohnt worden sein (z. B. bei innerstädtischen Umzügen), kann diese Zeit nicht mit erhoben werden. Die Auswertungen seit 2014 beziehen sich auf die Haushaltsvorstände (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz).

ABB. 5 WOHNDAUER NACH PLANUNGSRÄUMEN 2025



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Altersstruktur der Bevölkerung sowie die Wohndauer prägen auch die Zusammensetzung der **Haushalte** in den Planungsräumen. Des Weiteren hängen die Haushaltsgrößen mit der Größenstruktur des **Wohnungsbestandes** eng zusammen (▶siehe Abbildung 6 und 7).

DEFINITION DER HAUSHALTE

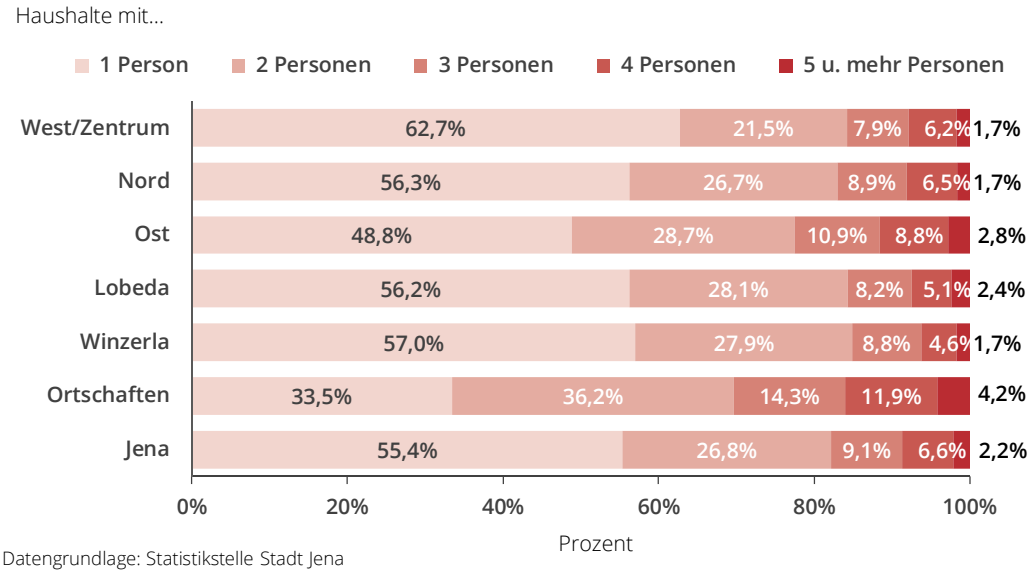
Die Haushalte werden aus dem Einwohnermelderegister statistisch generiert und bezeichnen zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften. Das bedeutet, dass in einer Wohnung mehrere Haushalte leben können und demnach die Anzahl der Haushalte nicht zwingend mit der Anzahl der Wohnungen übereinstimmen muss. Diese Situation trifft man zum Beispiel in Wohngemeinschaften an. Personen, die gemeinsam eine Wohnung nachfragen, werden als Wohnhaushalte bezeichnet.

Aus diesem Grund werden im Folgenden zwei Begriffe unterschieden:

Als **statistische Privathaushalte** werden zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (z. B. Einzeluntermieter) bezeichnet. Wirtschaften die Personen getrennt, wie dies beispielsweise bei Wohngemeinschaften zumeist der Fall ist, werden sie als einzelne Haushalte betrachtet, auch wenn sie gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Personengemeinschaften, die unabhängig von ihrem wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhang gemeinsam eine Wohnung bewohnen, werden als **Wohnhaushalte** bezeichnet.

INFORMATION

ABB. 6 STRUKTUR DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE 2025 IM VERGLEICH

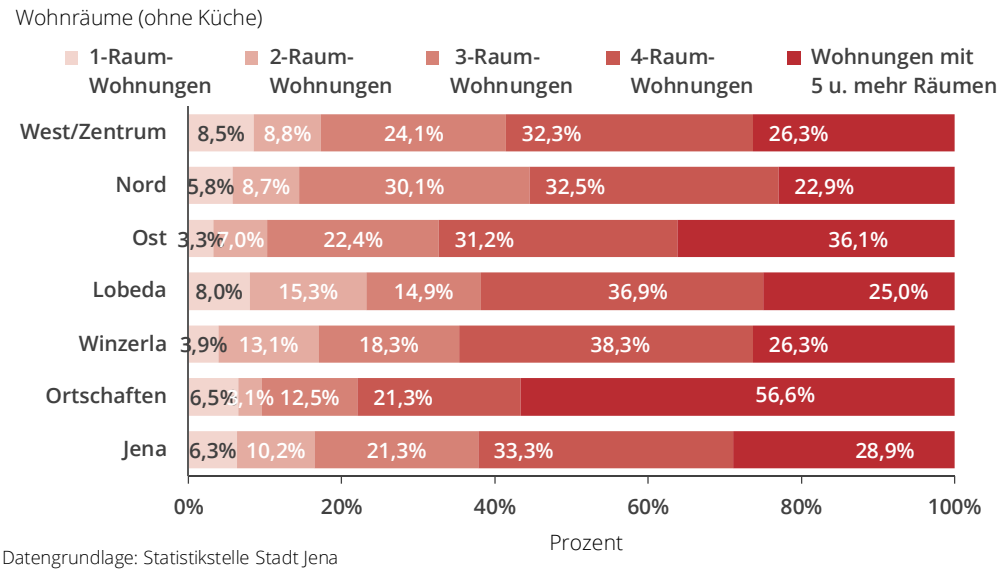


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

So besteht der Wohnungsbestand in den Ortschaften aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern zu rd. 57 % aus Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. Entsprechend wohnen hier vorwiegend größere Haushalte; der Anteil an Familien ist mit rd. 22,8 % besonders hoch. Gleiches gilt auch für Teilbereiche des Planungsraumes Ost, der Familienanteil liegt in Ost insgesamt bei 20,1 %.

Umgekehrt spiegelt sich die studentische Nachfrage in West/Zentrum in der Haushaltsstruktur direkt wider, die Einpersonenhaushalte überwiegen bei Weitem. Zwar entspricht die Größenstruktur des Wohnungsbestandes in West/Zentrum in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt, in den Angaben zum Wohnungsbestand sind jedoch die Studierendenwohnheime nicht enthalten. Ungefähr die Hälfte aller Studierendenwohnheime in Jena ist in West/Zentrum konzentriert, an zweiter Stelle steht Lobeda.

ABB. 7 WOHNUNGSBESTAND 2025 NACH ANZAHL DER RÄUME



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Auf der Seite der Wohnungsnachfrage gilt die **Sozialstruktur** als ein wesentliches Kriterium zur Einschätzung der Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft oder auch des Mobilitätsverhaltens sowie der Wohnwünsche. Im Hinblick auf die Gruppen der Senioren, Ausländer, Arbeitslosen und Alleinerziehenden zeigen sich nicht nur Unterschiede bei der räumlichen Verteilung, sondern auch bei der Entwicklung der Anteile (▶siehe Abbildung 8 und Kapitel A 1.6).

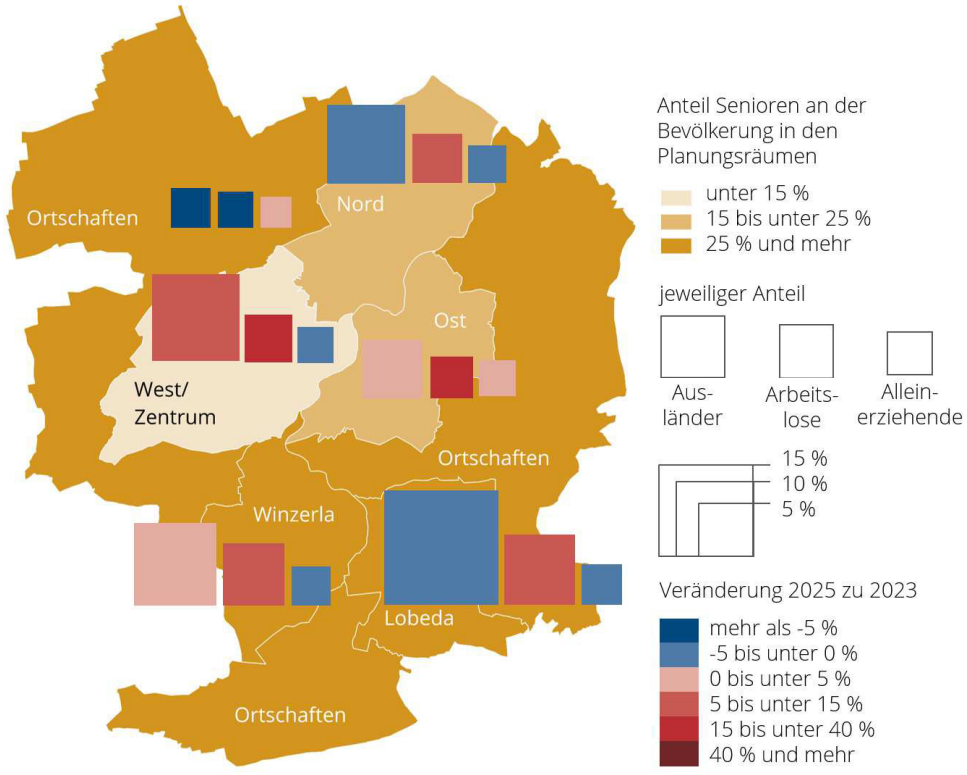
Von allen vier genannten Gruppen stellen die Senioren die größte dar, wobei in Lobeda, Winzerla sowie in den Ortschaften bezogen auf die Bevölkerung im Planungsraum relativ gesehen die meisten und in West/Zentrum die wenigsten wohnen.

Bei den Ausländerzahlen zeichnete sich aufgrund des Zuzugs der Geflüchteten aus der Ukraine 2022 in allen Planungsräumen eine Zunahme ab. Die Entwicklung in den Ortschaften war auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen, wo die Anzahl der Ausländer zunächst 2022 stark angestiegen war. Nach der Umverteilung in den Folgejahren zeichnet sich 2025 gegenüber 2023 zwar ein Rückgang ab, die Zahl der Ausländer ist aber insgesamt seit 2021 angestiegen. Relativ gesehen war der Anstieg 2023-2025 in West/Zentrum und Ost am stärksten ausgefallen. Absolut sind die Ausländerzahlen in Lobeda und West/Zentrum am stärksten gestiegen. In Lobeda ist der Ausländeranteil mit 23,7 % mit Abstand der höchste unter den Planungsräumen, es folgt West/Zentrum mit 13,8 %.

Der gesamtstädtische Anstieg der Arbeitslosenzahlen macht sich am stärksten in Ost und West/Zentrum bemerkbar. Die höchsten Anteile der Arbeitslosen sind in Lobeda und Winzerla zu finden.

Die Alleinerziehenden verteilen sich räumlich hingegen relativ gleichmäßig, wobei alle Planungsräume, eine rückläufige Entwicklung zeigen, mit Ausnahme von Ost und den Ortschaften, die zuvor schon sehr geringe Anteile hatten.

ABB. 8 SOZIALSTRUKTUR 2025

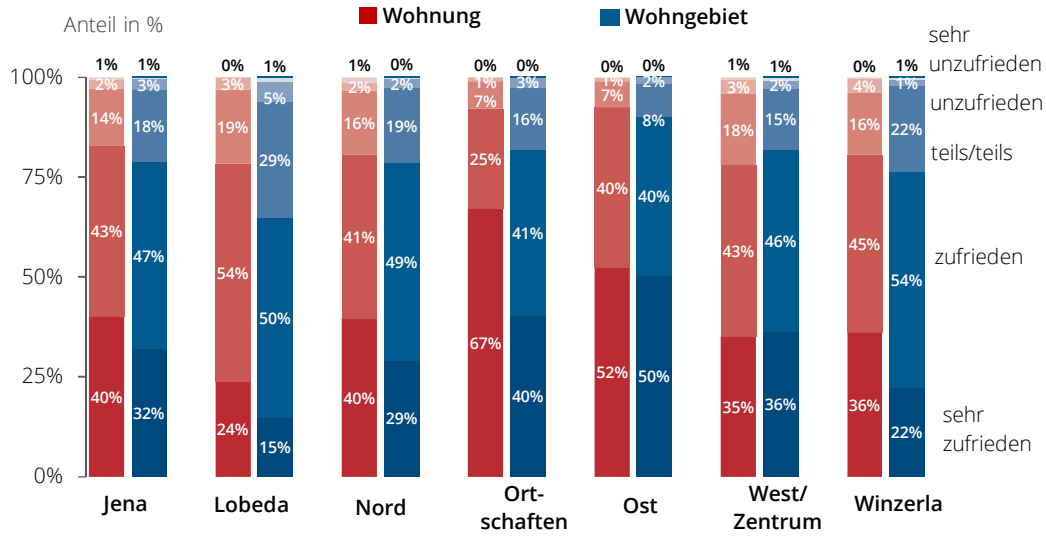


* 65 Jahre und älter
** Anteil an 18- bis unter 65-Jährigen

Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die von der Stadt Jena durchgeführte Bewohnerbefragung 2022 ergibt wichtige Hinweise, wie die Bewohner die einzelnen Planungsräume und Wohngebiete bewerten (▶zu den Befragungsergebnissen siehe ausführlich Kapitel A 1.8). 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 9). 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 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 deutlich schlechter ausfällt. Dies könnte auf die dort bestehende angespanntere Wohnungsmarktsituation sowie auf den höheren Anteil jüngerer – und damit wahrscheinlich kritischerer – Befragter zurückzuführen sein. Lobeda ist der eindeutige Verlierer, die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet liegt mit 65 % sogar 14 %-Punkte unter dem städtischen Durchschnitt, und auch die Bewertung der Wohnung fällt negativer als in anderen Stadtteilen aus. Die allgemeinen Tendenzen in der Bewertung der Stadtteile entsprechen mehr oder weniger den Ergebnissen aus 2017.

ABB. 9 STIMMUNGSBILD: WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT IHRER WOHNUNG/IHREM WOHNGEBIET?



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

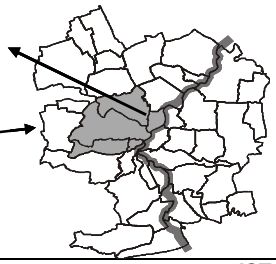
Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

Zeichenerklärung

Name Planungsraum

Kartenskizze



41 Jena-Zentrum
42 Jena-West
44 Jena-Süd
51 Lichtenhain Ort
52 Mühlenstraße

Statistische Bezirke, aus denen der Planungsraum besteht

Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze)

		IST 2012		IST 2017		IST 2018		IST 2019		Prognose 2019 2025		Prognose 2019 2030	
Basisdaten	**HW+NW**	**25.912**		**27.512**		**27.143**		**27.351**		**27.300**		**27.743**	
	0 - 5			1.744	6,3	1.698	6,3	1.652	6,0	1.599	5,9	1.545	5,6
	6 - 17			2.377	8,6	2.414	8,9	2.424	8,9	2.518	9,2	2.476	8,9
	18 - 26			8.697	31,6	8.335	30,7	8.419	30,8	7.848	28,7	7.910	28,5
	27 - 44			6.792	24,7	6.767	24,9	6.856	25,1	6.803	24,9	6.756	24,4
	45 - 64			4.727	17,2	4.733	17,4	4.786	17,5	5.077	18,6	5.271	19,0
	65 - 79			2.156	7,8	2.181	8,0	2.164	7,9	2.168	7,9	2.487	9,0
	80 u. älter			1.019	3,7	1.015	3,7	1.050	3,8	1.288	4,7	1.298	4,7
	HW	**23.634**		**24.815**		**24.805**		**24.793**		**25.003**		**25.483**	
	0 - 5			1.735	7,0	1.690	6,8	1.647	6,6	1.596	6,4	1.543	6,1
	6 - 17			2.351	9,5	2.381	9,6	2.403	9,7	2.443	9,8	2.404	9,4
	18 - 26			6.663	26,9	6.530	26,3	6.431	25,9	6.227	24,9	6.368	25,0
	27 - 44			6.395	25,8	6.489	26,2	6.555	26,4	6.448	25,8	6.381	25,0
	45 - 64			4.518	18,2	4.540	18,3	4.566	18,4	4.888	19,5	5.088	20,0
	65 - 79			2.140	8,6	2.164	8,7	2.147	8,7	2.123	8,5	2.418	9,5
	80 u. älter			1.013	4,1	1.011	4,1	1.044	4,2	1.278	5,1	1.281	5,0
	NW [2]	**2.278**		**2.697**		**2.338**		**2.558**					
	statistische Privathaushalte			**15.353**									
	Einpersonenhaushalte			9.240	60,2								
	Paare mit Kindern			1.965	12,8								
	Alleinerziehende			543	3,5 ☺								
	Sonstige			3.605	23,5								
	Wohnungen			13.393									
	Wohnfläche (m^2)			967.815									
	Geburten			317									
	Sterbefälle			169									
	Zuzug von außerhalb			2.343	9,4								
	aus Jena			2.295	9,2								
	Wegzug nach außerhalb			2.326	9,4								
	nach Jena			2.424	9,8								
	Migranten Ausländer			2.465	9,9								
	Aussiedler			349	1,4								
	Eingebürgerte			706	2,8								
	Arbeitslose insgesamt [1]			**597**	3,4 ☺								
	ALG I (SGB III)			253									
	ALG II (SGB II)			344									
	Jugendliche unter 25 Jahre			32	1,0 ☺								
	BG insgesamt			**709**									
	mit Kindern unter 18 Jahren			[3]									
	Single-BG			540	76,2								
	mit Leistungen für Unterkunft			679	95,8								
	Personen in BG			**1.015**									
	Kinder unter 18 Jahren in BG			[3]									
	Grundsicherung (SGB XII)			**88**									
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)			**127**	2,5 ☺								
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)			**103**	3,3 😐								
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)			**33**									
	dar.: verfügbar (ha)			12									
	Gewerbliche Bauflächen (ha)			**49**									
	dar.: verfügbar (ha)			--									
	Schulen			**6**									
	Grundschule			2									
	Gemeinschaftsschule			1									
	Gymnasium			--									
	andere Schultypen			3									
	Kindertagesstätten			**19**									
	Kita-Plätze			**1.459**									
	Jugendeinrichtungen			**1**									
	Seniorenheime			**3**									
	Einr. d. offenen Altenhilfe			**5**									
	Sportanlagen			**16**									
	Kultureinrichtungen			**37**									

Einwohner (Hauptwohnung)

Privathaushalte insgesamt

Prozentualer Anteil an Privathaushalten insgesamt

Prozentualer Anteil an Einwohnern insgesamt

Einwohner (Nebenwohnung)

Tendenz:

↘ sinkend (>= 1% Abnahme p.a.)
→ konstant (1% Abn. bis 1% Zun. p.a.)
↗ steigend (>= 1% Zunahme p.a.)

Problemeinschätzung:

☹ problematischer als Durchschnitt der Stadt
😐 etwa durchschnittlich
☺ unproblematischer als Durchschnitt der Stadt

- Arbeitslose nach SGB III
- Arbeitslose nach SGB II

(grundlegende Sozialleistung für erwerbsfähige Menschen, die den notwendigen Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft sicherstellen können, meist ehemalige Langzeitarbeitslose)

bezogen auf Einwohner 18 bis unter 25 Jahre

Revisionsdaten für SGB II (Bedarfsgemeinschaften, Personen, Leistungen)

Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person

Bedarfsgemeinschaften mit Hilfe für Kosten zur Unterkunf

Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschafter

Anzahl minderjähriger Kinder in Bedarfsgemeinschaften [3] Datenschutz

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XI

§ 27(2) = besondere Leistungen, werden erst ab 2008 nach Planungsräumen erfasst

Grundsicherung Definition

Anzahl der Leistungsberechtigten (Personen) von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach §§ 41 ff. SGB XII außerhalb und innerhalb von Einrichtungen, die mindestens 1 Monat Leistungen bezogen haben zum Stichtag 31.12. Hierzu zählen im Gegensatz zur Bundesstatistik auch Personen, denen Leistungen für KdU gewährt werden, ohne jedoch Anspruch auf einen Regelbedarf haben.
Die Differenz zwischen den einzelnen Planungsräumen und Jena gesamt ergibt sich u. a. aus der Betreuung ehemaliger Jenaer Bürgerinnen und Bürger in stationären Einrichtungen außerhalb von Jena (vgl. § 98 SGB XII - Örtliche Zuständigkeit).

Download des aktuellen Standes unter
https://statistik.jena.de/de/jena-zahlen

Einrichtungen die hauptamtlich betreut werden

Einrichtungen der offenen Altenhilfe ohne Schulturnhallen

JENA gesamt



Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST								Prognose 2019			
		2015		2023		2024		2025		2030		2035	
Basisdaten	**HW+NW**	**113.690**		→ **115.322**		→ **114.819**		→ **114.456**		→ **116.355**		→ **116.549**	
	0 - 5			5.376	4,7	5.045	4,4	4.729	4,1	5.841	5,0	5.782	5,0
	6 - 17			11.808	10,2	11.913	10,4	11.989	10,5	11.671	10,0	11.253	9,7
	18 - 29			24.791	21,5	24.743	21,5	24.661	21,5	24.079	20,7	24.285	20,8
	30 - 44			23.925	20,7	23.461	20,4	23.262	20,3	23.964	20,6	23.275	20,0
	45 - 64			24.829	21,5	24.946	21,7	25.101	21,9	25.010	21,5	25.810	22,1
	65 - 79			15.421	13,4	15.263	13,3	15.346	13,4	16.644	14,3	16.518	14,2
	80 u. älter			9.172	8,0	9.448	8,2	9.368	8,2	9.146	7,9	9.625	8,3
	HW	**107.048**		→ **108.393**		→ **108.056**		→ **107.658**		→ **110.079**		→ **110.293**	
	0 - 5			5.336	4,9	5.003	4,6	4.696	4,4	5.827	5,3	5.769	5,2
	6 - 17			11.652	10,7	11.754	10,9	11.829	11,0	11.278	10,2	10.866	9,9
	18 - 29			19.739	18,2	19.898	18,4	19.842	18,4	19.915	18,1	20.172	18,3
	30 - 44			23.071	21,3	22.635	20,9	22.405	20,8	23.131	21,0	22.491	20,4
	45 - 64			24.156	22,3	24.223	22,4	24.347	22,6	24.447	22,2	25.268	22,9
	65 - 79			15.289	14,1	15.119	14,0	15.192	14,1	16.401	14,9	16.221	14,7
	80 u. älter			9.150	8,4	9.424	8,7	9.347	8,7	9.080	8,2	9.506	8,6
	NW	**6.642**		**6.929**		**6.763**		**6.798**					
	statistische Privathaushalte			**61.502**		**61.332**		**61.583**		→ **62.519**		→ **63.133**	
	Einpersonenhaushalte			33.426	54,3	33.526	54,7	34.094	55,4				
	Paare mit Kindern			7.601	12,4	7.541	12,3	7.463	12,1				
	Alleinerziehende			2.807	4,6 😐	2.791	4,6 😐	2.761	4,5 😐				
	Sonstige			17.668	28,7	17.474	28,5	17.265	28,0				
	Wohnungen			60.135		60.522		60.635					
	Wohnfläche (m^2)			4.317.775		4.360.277		4.376.407					
	Geburten			749		738		647					
	Sterbefälle			1.134		1.197		1.213					
	Zuzug von außerhalb			6.215	5,7	5.999	5,6	6.065	5,6				
	aus Jena			7.030	6,5	6.580	6,1	6.479	6,0				
	Wegzug nach außerhalb			6.180	5,7	5.852	5,4	5.768	5,4				
	nach Jena			7.030	6,5	6.580	6,1	6.479	6,0				
	Migranten Ausländer			14.071	13,0	14.300	13,2	14.263	13,2				
	Aussiedler			2.022	1,9	2.028	1,9	1.998	1,9				
	Eingebürgerte			2.941	2,7	3.331	3,1	3.998	3,7				
	Arbeitslose insgesamt			**3.174**	4,7 😐	**3.229**	4,8 😐	**3.543**	5,3 😐				
	ALG I (SGB III)			958		1.110		1.389					
	ALG II (SGB II)			2.216		2.119		2.154					
	Jugendliche unter 25 Jahre			268	2,5 😐	310	2,9 😐	305	2,9 😐				
	BG insgesamt			**3.404**		**3.383**		**3.325**					
	mit Kindern unter 18 Jahren			958	28,1	945	27,9	831	25,0				
	Single-BG			2.130	62,6	2.134	63,1	2.207	66,4				
	mit Leistungen für Unterkunft			3.255	95,6	3.163	93,5	3.140	94,4				
	Personen in BG			**5.872**		**5.765**		**5.472**					
	Kinder unter 18 Jahren in BG			**1.645**		**1.585**		**1.415**					
	Grundsicherung (SGB XII)			**1.181**		**1.213**		**1.272**					
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21			**952**	4,6 😐	**1.001**	4,9 😐	**1.037**	5,2 😐				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)			**468**	3,3 😐	**470**	3,3 😐	**374**	2,6 😐				

JENA gesamt



Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST			Prognose 2019	
	2015	2023	2024	2025	2030	2035
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**290**	**290**	**291**		
	dar.: verfügbar (ha)	109	107	105		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**346**	**358**	**358**		
	dar.: unbebaut (ha)	55	67	65		
	Schulen	**38**	**38**	**38**		
	Grundschule	11	11	11		
	Gemeinschaftsschule	10	10	10		
	Gymnasium	7	7	7		
	andere Schultypen	10	10	10		
	Kindertagesstätten	**73**	**73**	**70**		
	Kita-Plätze	**5.993**	**5.780**	**5.569**		
	Jugendeinr./-zimmer	**11**	**11**	**11**		
	Seniorenheime	**12**	**12**	**12**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	**11**	**11**	**10**		
	Sportanlagen [1)]	**83**	**83**	**84**		
	Kultureinrichtungen [2)]	**26**	**28**	**29**		

[1)] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter.
Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz.
Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2)] Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

[3)] Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

Unter https://statistik.jena.de/de/jena-zahlen befindet sich die pdf-Datei zum Download.

Mithilfe der Stadtteilübersichten wird ein Überblick über die wichtigsten statistischen Daten auf der Ebene der folgenden Planungsräume gegeben: Alt- und Neulobeda, Winzerla und Umgebung, Ost, Nord, West/Zentrum und Ortsteile (bis Dezember 2008 Ortschaften).
Die Aufbereitung und Bewertung der Daten ermöglicht einen Vergleich der Planungsräume untereinander und mit dem Jenaer Durchschnitt.
Die Stadtteilübersichten bestehen jeweils aus zwei Datenblättern und einem anschließenden Textteil.

Lobeda



61 Lobeda-Altstadt
62 Lobeda-West
63 Lobeda-Ost
131 Drackendorf / Lobeda Ost

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

			IST								Prognose 2019			
		2015	2023			2024			2025		2030		2035	
Basisdaten	**HW+NW**	**25.272**	→ **25.126**			↘ **24.873**			→ **24.769**		→ **24.328**		→ **23.900**	
	0 - 5		1.080	4,3		1.029	4,1		1.023	4,1	1.096	4,5	1.080	4,5
	6 - 17		2.455	9,8		2.398	9,6		2.441	9,9	2.220	9,1	2.094	8,8
	18 - 29		5.678	22,6		5.602	22,5		5.580	22,5	5.708	23,5	5.762	24,1
	30 - 44		4.812	19,2		4.794	19,3		4.822	19,5	4.634	19,0	4.485	18,8
	45 - 64		4.556	18,1		4.508	18,1		4.510	18,2	4.450	18,3	4.612	19,3
	65 - 79		4.282	17,0		4.152	16,7		4.013	16,2	3.920	16,1	3.455	14,5
	80 u. älter		2.263	9,0		2.390	9,6		2.380	9,6	2.299	9,4	2.412	10,1
	HW	**23.777**	→ **23.763**			→ **23.543**			→ **23.472**		→ **22.989**		→ **22.576**	
	0 - 5		1.070	4,5		1.019	4,3		1.015	4,3	1.091	4,7	1.075	4,8
	6 - 17		2.420	10,2		2.360	10,0		2.398	10,2	2.115	9,2	1.990	8,8
	18 - 29		4.666	19,6		4.646	19,7		4.671	19,9	4.700	20,4	4.766	21,1
	30 - 44		4.643	19,5		4.623	19,6		4.643	19,8	4.515	19,6	4.373	19,4
	45 - 64		4.449	18,7		4.385	18,6		4.380	18,7	4.367	19,0	4.529	20,1
	65 - 79		4.257	17,9		4.126	17,5		3.987	17,0	3.907	17,0	3.438	15,2
	80 u. älter		2.258	9,5		2.384	10,1		2.378	10,1	2.294	10,0	2.405	10,7
	NW	**1.495**	**1.363**			**1.330**			**1.297**					
	statistische Privathaushalte		**13.396**			**13.253**			**13.250**		→ **13.327**		→ **13.171**	
	Einpersonenhaushalte		7.417	55,4		7.387	55,7		7.450	56,2				
	Paare mit Kindern		1.328	9,9		1.337	10,1		1.338	10,1				
	Alleinerziehende		724	5,4 ☹		692	5,2 ☹		702	5,3 ☹				
	Sonstige		3.927	29,3		3.837	29,0		3.760	28,4				
	Wohnungen		13.745			13.724			13.711					
	Wohnfläche (m^2)		830.441			831.276			831.715					
	Geburten		168			156			172					
	Sterbefälle		297			332			333					
	Zuzug	von außerhalb	1.320	5,6		1.349	5,7		1.371	5,8				
		aus Jena	1.688	7,1		1.448	6,2		1.516	6,5				
	Wegzug	nach außerhalb	1.392	5,9		1.395	5,9		1.313	5,6				
		nach Jena	1.458	6,1		1.424	6,0		1.456	6,2				
	Migranten	Ausländer	5.588	23,5		5.603	23,8		5.573	23,7				
		Aussiedler	922	3,9		899	3,8		869	3,7				
		Eingebürgerte	671	2,8		829	3,5		1.112	4,7				
	Arbeitslose insgesamt		**1.120**	8,1 ☹		**1.140**	8,3 ☹		**1.228**	9,0 ☹				
	ALG I (SGB III)		217			260			340					
	ALG II (SGB II)		903			880			888					
	Jugendliche unter 25 Jahre		89	3,5 ☹		119	6,0 ☹		138	5,5 ☹				
	BG insgesamt		**1.376**			**1.325**			**1.354**					
	mit Kindern unter 18 Jahren		473	34,4		446	33,7		419	30,9				
	Single-BG		728	52,9		715	54,0		788	58,2				
	mit Leistungen für Unterkunft		1.338	97,2		1.248	94,2		1.304	96,3				
	Personen in BG		**2.704**			**2.555**			**2.502**					
	Kinder unter 18 Jahren in BG		**860**			**787**			**744**					
	Grundsicherung (SGB XII)		**529**			**553**			**535**					
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21		**380**	8,8 ☹		**393**	9,3 ☹		**414**	9,9 ☹				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**154**	5,1 ☹		**146**	4,9 ☹		**124**	4,2 ☹				

Lobeda



61 Lobeda-Altstadt
62 Lobeda-West
63 Lobeda-Ost
131 Drackendorf / Lobeda Ost

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST			Prognose 2019	
	2015	**2023**	**2024**	**2025**	**2030**	**2035**
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**5**	**5**	**5**		
	dar.: verfügbar (ha)	5	5	5		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**40**	**40**	**40**		
	dar.: unbebaut (ha)	9	9	9		
	Schulen	**10r**	**10r**	**10**		
	Grundschule	2r	2r	2		
	Gemeinschaftsschule	4	4	4		
	Gymnasium	1	1	1		
	andere Schultypen	3	3	3		
	Kindertagesstätten	**11**	**11**	**11**		
	Kita-Plätze	**1.225**	**1.225**	**1.225**		
	Jugendeinrichtungen	**4**	**4**	**4**		
	Seniorenheime	**2**	**2**	**2**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	**2**	**2**	**1**		
	Sportanlagen [1)]	**14**	**14**	**14**		
	Kultureinrichtungen [2)]	**3**	**3**	**3**		

[1)] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2)] Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

[3)] Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

LOBEDA



Lobeda-Altstadt
Lobeda-West
Lobeda-Ost
Drackendorfer Flur / Lobeda-Ost

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Das neben dem historischen Siedlungskern Lobeda-Altstadt im komplexen Wohnungsbau errichtete Neulobeda stellt innerhalb der Stadtgrenzen von Jena eine eigene städtebauliche Struktur dar, die in drei Bereiche gegliedert werden kann:

- das hochverdichtete urbane Lobeda-West,
- das zwischen Stadtrodaer Straße und Erlanger Allee gelegene Lobeda-Mitte als Schwerpunktgebiet der Umstrukturierung sowie als klinikumsorientierter Standort und
- die niedriggeschossige, zur Landschaft orientierte Großwohnsiedlung Lobeda-Ost.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Insgesamt können die individuelle und öffentliche Verkehrserschließung sowie die **Infrastruktur**ausstattung in allen Bereichen als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden. Die Infrastruktur zeichnet sich vor allem in Lobeda-West durch kurze Wege aus. Hervorzuheben ist der Neubau der Schwimmhalle (2023).

Im Bereich Lobeda-Mitte fungiert das lokale Einkaufszentrum als attraktivitätssteigerndes Element. Der weitere Ausbau des Universitätsklinikums stärkt die Bedeutung und Funktion Lobedas.

In Bezug auf die Grünflächensituation sind trotz der Aufwertungsmaßnahmen der vergangenen Jahre noch Defizite, vor allem in der Verknüpfung zum vorhandenen Naturraum, gegeben.

Eine bemerkenswerte Lärmreduzierung konnte mit der Fertigstellung des Tunnels und der Lärmschutzwände an der A 4 erzielt werden, die zu einer Aufwertung des Standortes und des Landschaftsraumes führte.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort muss mit Ausnahme von Lobeda-Altstadt und Teilen von Lobeda-Ost als eher ungünstig bezeichnet werden. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der 2022 durchgeführten Bewohnerbefragung. So war der Anteil derjenigen, die mit ihrem Wohngebiet nicht zufrieden waren, mit 35 % der höchste aller Planungsräume. Auch auf die Frage, ob sie ihren Bekannten empfehlen würden, in ihr Wohngebiet zu ziehen, antworteten in Lobeda nur 76 % mit Ja – gleichfalls der niedrigste Wert aller Planungsräume (Jenaer Durchschnitt: 83 %). Die kritische gesamtstädtische Einschätzung wird also auch von einigen der in Lobeda selbst Wohnenden geteilt.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Der langjährige Rückgang der **Bevölkerung**szahl Lobedas wurde zeitweilig gestoppt, zwischen 2013 und 2018 waren sogar nennenswerte Einwohnergewinne zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl hatte 2018 mit 24.353 Personen (mit Hauptwohnsitz) ihren Höhepunkt erreicht. Diese Zunahme war einerseits auf ein vergrößertes Wohnungsangebot (Umbau des alten Arbeitsamtes in der Fritz-Ritter-Str.) und andererseits auf den Zuzug größerer Haushalte und von Geflüchteten zurückzuführen.

In den Folgejahren 2019-2021 ging die Einwohnerzahl um 900 Personen zurück. 2022 konnte als Folge der **Zuwanderung** der Geflüchteten sowohl bei Binnen- (+ 333 Personen) als auch bei Außenwanderungen (+ 165 Personen) ein bedeutender Einwohneranstieg um 317 Personen verzeichnet werden. 2023 war trotz innerstädtischer Zuwanderung (+ 230 Personen) der Gesamtsaldo ausgeglichen. Seit 2024 gibt es wieder Einwohnerverluste von 220 (2024) bzw. 71 Personen (2025), die im Wesentlichen auf Sterbeüberschüsse und 2024 teilweise auch auf Außenwanderung zurückzuführen waren.

Im Ergebnis wohnen aktuell in Lobeda 23.472 Einwohner mit Haupt- und weitere 1.297 mit Nebenwohnsitz. Entsprechend liegt der Anteil an Nebenwohnsitzen, die sich überwiegend auf die zahlreichen Studierendenwohnheime und Wohnungen für **Studierende** konzentrieren, bei 5,2 %. Dieser Anteil ist weiterhin nach West/Zentrum (9,3 %) und Nord (6,4 %) der drittgrößte innerhalb Jenas.

Mit der Bevölkerungsprognose 2019 wird geschätzt, dass bis 2030 die Wohnbevölkerung auf 22.989 Einwohner (- 5,7 %) zurückgehen wird. Lobeda wird neben Winzerla (- 2,7 %) voraussichtlich den stärksten Rückgang innerhalb der Planungsräume Jenas aufweisen. Auch die Haushaltsprognose 2019 geht von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung aus, bei der sich die Zahl der statistischen Privathaushalte bis 2030 insgesamt um rd. 380 (- 2,8 %) gegenüber 2018 reduzieren soll.

Nach der rückläufigen Entwicklung der Zahl der **Haushalte mit Kindern** in der Vergangenheit nahm diese zwischen 2016 und 2018 leicht zu, der Familienanteil überstieg 2018 mit 15,2 % aller Haushalte wieder das Niveau von 2007. In den Folgejahren gingen die Haushalte mit Kindern wieder etwas zurück, was unter anderem auf den Rückgang der Geburten zurückzuführen sein dürfte. Aktuell stagniert die Zahl auf dem niedrigen Niveau, mit 15,4 % liegt der Anteil weiterhin unter dem Durchschnitt von Jena (16,6 %).

Allerdings gab es 2025 mit 172 wieder einen leichten Anstieg der **Geburten**. Als Ergebnis hat die Zahl der Kinder und Jugendlichen ebenfalls leicht zugenommen. Der Anteil der unter 18-Jährigen an allen Einwohnern ist mit 14,0 % – nach Winzerla – jedoch weiterhin der zweitniedrigste.

Die Zahl der Kitaplätze (1.225) übersteigt die Anzahl der **Kinder** unter 6 Jahren (1.023), was einem Versorgungsgrad von 120 % entspricht. 2020 wurden die Kapazitäten leicht ausgebaut, 2022 wieder etwas reduziert, da die Zahl der Geburten und Kleinkinder eine rückläufige Entwicklung zeigte.

Bei der Zahl der **Senioren** scheint 2024 bereits der Höhepunkt erreicht zu sein, aktuell ist sowohl die Zahl der älteren Senioren (über 80 Jahre) als auch die Zahl der 65- bis 79-Jährigen leicht rückläufig. Trotzdem weist Lobeda mit 25,8 % nach Winzerla (27,8 %) den zweithöchsten Anteil an Senioren (über 65 Jahre) unter den Planungsräumen auf. Dies sowie die zwei in Lobeda befindlichen Pflegeheime mit insgesamt 350 Plätzen erklären auch die Sterbeüberschüsse in den einzelnen Jahren (2025: - 161; 2024: - 176; 2023: - 129).

Laut Bevölkerungsprognose 2019 wird das Durchschnittsalter in Lobeda nur noch mäßig – von 44,0 (2018) auf 44,9 (2030) – ansteigen, was mehr oder weniger dem gesamtstädtischen Anstieg (+ 1,0 Jahre) im gleichen Zeitraum entspricht. Zugleich bleibt Lobeda ein vergleichsweise älterer Stadtteil Jenas. Die Zahl der Familien wird bis 2030 um ca. 220 zurückgehen, Lobeda wird mit 14,0 % den geringsten Familienanteil unter den Planungsräumen haben.

Der Anteil an **Migranten** ist deutlich auf 32,2 % gestiegen (2014: 17,6 %) und mit Abstand der höchste Anteil in Jena (gesamtstädtisch: 18,8 %); 37 % aller Migranten in Jena wohnen in Lobeda, hierunter auch 55 % aller Ukrainer. Lobeda übernimmt damit eine erhebliche Integrationsleistung für die Gesamtstadt. Auch bei den Aussiedlern lebt fast die Hälfte (44 %) in Lobeda.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, nimmt jedoch aktuell in Lobeda sowie gesamtstädtisch wieder etwas zu, wobei der Anteil in Lobeda deutlich über dem Jenaer Durchschnitt liegt. So sind 9,0 % der Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren in Lobeda arbeitslos (Jena: 5,3 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ging bis 2021 auch zurück, um 2023 mit 1.376 Haushalten wieder das Niveau von 2020 zu übersteigen, was vor allem auf die Ukraine-Geflüchteten zurückzuführen sein dürfte, zumal danach wieder ein Rückgang zu verzeichnen war. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten ist mit 10,2 % mit Abstand der höchste aller Planungsräume (Jena: 5,4 %). 41 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena wohnen in Lobeda. Dies begründet sich durch den hohen Anteil an preiswerten Wohnungen und der dadurch folgenden Logik, dass Menschen, deren

Miete die Höhe der festgelegten KdU nicht übersteigen darf, eher in Lobeda angemessenen Wohnraum finden. Dies betrifft vor allem Ältere, Studierende, Schutzsuchende und Alleinerziehende.

WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die meisten Standorte in Lobeda werden als einfache **Wohnlage** eingestuft, die landschaftsnahen Quartiere in Lobeda-West und vor allem Lobeda-Ost als mittel, während Lobeda-Altstadt teilweise als gute Wohnlage definiert wird (▶siehe Kapitel A 1.3). Entsprechend sind die Wohnstandorte bis auf Lobeda-Altstadt im Wesentlichen den preiswerten und mittleren **Preissegmenten** zuzuordnen.

Vermietungstechnisch am schwierigsten sind Elfgeschosser, die sowohl aufgrund ihrer Gebäudestruktur als auch ihrer Wohnungsgrundrisse nachfrageseitig ungünstig sind. Insgesamt ist die durchschnittliche Wohnfläche in Lobeda mit 60,6 m² am geringsten unter den Planungsräumen und hängt mit dem hohen Anteil der industriell errichteten Wohnungen zusammen.

Der **Leerstand** ist durch eine stabile studentische Nachfrage sowie den Zuzug von Migranten gesunken. So lag er 2016 nur bei ca. 1,3 %. Aktuell liegt er bei 4,0 %, dabei handelt es sich jedoch größtenteils um nicht marktaktive Leerstände aufgrund von umfassenden Sanierungen der Bestände in der Ziegesarstraße, Schlegelstraße und am Salvador-Allende-Platz.

Durch Neubauten in Lobeda-Altstadt und vor allem durch den Umbau des ehemaligen Arbeitsamtes vergrößerte sich der **Wohnungsbestand** in Lobeda zwischen 2012 und 2018 um ca. 720 Wohnungen und bleibt momentan mehr oder weniger stabil.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Zentrales städtebauliches Entwicklungsziel im Planungsraum Lobeda ist die Profilierung Lobedas in drei eigenständige Quartiere: Lobeda-Ost, -Mitte, -West. Zentrale Merkmale hierbei sind:

- West als urbaner, kompakter Siedlungsteil mit Zentrumsfunktionen
- Ost als Wohnen an der Landschaft mit stärkerem Siedlungscharakter
- Mitte als Standort des Klinikums mit gewerblicher Orientierung bzw. einer Umorientierung einiger Bestände zu den benachbarten Quartieren sowie der Weiterentwicklung der Neubebauung im Bereich Erlanger Allee.

Für die alte Ortslage Lobeda-Altstadt wird die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandortes mit regionaler Erholungsfunktion und kleinteiliger Geschäftsstruktur angestrebt.

Die Großsiedlung Lobeda übernimmt eine wesentliche Funktion für das preiswerte Wohnungsangebot in der Stadt Jena, sowohl für kleine Haushalte als auch für Familien. Besondere Bedeutung kommt hierbei ergänzenden sozialen Betreuungsleistungen zu. Wesentlich ist auch der Erhalt eines guten Bildungsinfrastrukturangebotes. Zugleich sollen in einzelnen Quartieren, insbesondere in Lobeda-Ost, mittelpreisige Angebote mit entsprechenden Wohnumfeldqualitäten angeboten werden.

Notwendig ist weiterhin die Gestaltung eines altengerechten Wohnumfeldes. Darüber hinaus ist die Schaffung neuer Angebote des Pflege-Wohnens sinnvoll, um so ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung bzw. im Wohnquartier zu ermöglichen.

Zur Stabilisierung der Sozialstruktur ist eine verstärkte Förderung der sozialen Integration und Partizipation innerhalb und außerhalb von Einrichtungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für den langfristigen Erhalt der vorhandenen Einrichtungen, die mit ihren Angeboten für besondere Zielgruppen bzw. für alle Altersgruppen einen wichtigen Beitrag leisten. Wichtig sind Orte der Begegnung für ein besseres Miteinander. Bestehende Strukturen müssen ergänzt, Defizite und Lücken rechtzeitig geschlossen werden.

Winzerla



12 Beutenberg / Winzerlaer Straße
21 Burgau Ort
22 Ringwiese Flur Burgau
90 Winzerla

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST						Prognose 2019			
		2015	2023		2024		2025	2030		2035	
Basisdaten	**HW+NW**	**15.096**	↘ **14.668**		→ **14.571**		→ **14.488**	→ **14.704**		→ **14.532**	
	0 - 5		586	4,0	551	3,8	516	3,6	634	4,3	628	4,3
	6 - 17		1.337	9,1	1.363	9,4	1.362	9,4	1.301	8,8	1.227	8,4
	18 - 29		2.312	15,8	2.333	16,0	2.311	16,0	2.358	16,0	2.404	16,5
	30 - 44		2.979	20,3	2.883	19,8	2.863	19,8	2.873	19,5	2.752	18,9
	45 - 64		3.504	23,9	3.447	23,7	3.402	23,5	3.301	22,4	3.394	23,4
	65 - 79		2.603	17,7	2.610	17,9	2.635	18,2	2.781	18,9	2.622	18,0
	80 u. älter		1.347	9,2	1.384	9,5	1.399	9,7	1.456	9,9	1.504	10,3
	HW	**14.558**	→ **14.144**		→ **14.062**		→ **13.961**	→ **14.043**		→ **13.862**	
	0 - 5		580	4,1	545	3,9	508	3,6	633	4,5	626	4,5
	6 - 17		1.321	9,3	1.346	9,6	1.343	9,6	1.252	8,9	1.180	8,5
	18 - 29		1.986	14,0	2.032	14,5	2.004	14,4	1.970	14,0	2.019	14,6
	30 - 44		2.885	20,4	2.787	19,8	2.760	19,8	2.824	20,1	2.706	19,5
	45 - 64		3.433	24,3	3.369	24,0	3.326	23,8	3.188	22,7	3.286	23,7
	65 - 79		2.593	18,3	2.600	18,5	2.623	18,8	2.725	19,4	2.550	18,4
	80 u. älter		1.346	9,5	1.383	9,8	1.397	10,0	1.451	10,3	1.495	10,8
	NW	**538**	**524**		**509**		**527**					
	statistische Privathaushalte		**8.519**		**8.490**		**8.491**	→ **8.461**		→ **8.438**	
	Einpersonenhaushalte		4.784	56,2	4.773	56,2	4.841	57,0				
	Paare mit Kindern		797	9,4	796	9,4	811	9,6				
	Alleinerziehende		405	4,8 😐	409	4,8 😐	387	4,6 😐				
	Sonstige		2.533	29,7	2.512	29,6	2.452	28,9				
	Wohnungen		8.494		8.517		8.517					
	Wohnfläche (m^2)		572.410		574.548		575.694					
	Geburten		90		94		67					
	Sterbefälle		187		167		192					
	Zuzug	von außerhalb	534	3,8	547	3,9	510	3,7				
		aus Jena	748	5,3	671	4,8	718	5,1				
	Wegzug	nach außerhalb	597	4,2	555	3,9	556	4,0				
		nach Jena	710	5,0	657	4,7	616	4,4				
	Migranten	Ausländer	1.711	12,1	1.762	12,5	1.736	12,4				
		Aussiedler	179	1,3	178	1,3	185	1,3				
		Eingebürgerte	293	2,1	357	2,5	464	3,3				
	Arbeitslose insgesamt		**532**	6,4 ☹	**531**	6,5 ☹	**564**	7,0 ☹				
	ALG I (SGB III)		142		171		192					
	ALG II (SGB II)		390		360		372					
	Jugendliche unter 25 Jahre		58	5,4 ☹	68	6,5 ☹	62	6,3 ☹				
	BG insgesamt		**578**		**570**		**533**					
	mit Kindern unter 18 Jahren		165	28,5	169	29,6	149	28,0				
	Single-BG		371	64,2	356	62,5	344	64,5				
	mit Leistungen für Unterkunft		555	96,0	534	93,7	500	93,8				
	Personen in BG		**978**		**983**		**886**					
	Kinder unter 18 Jahren in BG		**275**		**281**		**240**					
	Grundsicherung (SGB XII)		**162**		**165**		**182**					
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**157**	6,8 ☹	**157**	6,9 ☹	**166**	7,6 ☹				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**63**	3,9 ☹	**60**	3,7 ☹	**49**	3,1 ☹				

Winzerla



12 Beutenberg / Winzerlaer Straße
21 Burgau Ort
22 Ringwiese Flur Burgau
90 Winzerla

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST			Prognose 2019	
	2015	2023	2024	2025	2030	2035
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**11**	**11**	**11**		
	dar.: verfügbar (ha)	3	3	4		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**24**	**24**	**24**		
	dar.: unbebaut (ha)	1	1	1		
	Schulen	**6**	**6**	**6**		
	Grundschule	1	1	1		
	Gemeinschaftsschule	2	2	2		
	Gymnasium	1	1	1		
	andere Schultypen	2	2	2		
	Kindertagesstätten	**8**	**8**	**7**		
	Kita-Plätze	**739**	**651**	**591**		
	Jugendeinrichtungen	**2**	**2**	**2**		
	Seniorenheime	**2**	**2**	**2**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	**2**	**2**	**2**		
	Sportanlagen [1]	**18**	**18**	**18**		
	Kultureinrichtungen [2]	**--**	**--**	**--**		

[1] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2] Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

[3] Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Beutenberg / Winzerlaer Straße
Burgau Ort
Ringwiese Flur Burgau
Winzerla

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Winzerla umfasst die südwestliche jüngere Stadterweiterung mit mehreren Einfamilienhaussiedlungen, dem neuen Campus Beutenberg, den ursprünglichen Dorflagen Alt-Winzerla und Burgau und insbesondere der Großwohnsiedlung Winzerla als dominanter Struktur. Hinzu kommen die jüngsten Neubausiedlungen am Hahnengrund und in den Fichtlerswiesen. Der Planungsraum bildet auch die Verkehrs- und Siedlungsachse südwestlich der Saale mit zahlreichen Standorten für Handel und Gewerbe.

Die in den 1970er und 1980er-Jahren im komplexen Wohnungsbau errichtete Großwohnsiedlung umfasst ca. 70 % des Planungsraumes. Sie ist überwiegend durch 5- und 6-geschossige, teilweise recht dichte Bebauung gekennzeichnet. In der Großwohnsiedlung übernimmt die "Wasserachse" die Funktion eines Stadtteilzentrums, wobei der Handel hier nicht voll ausgebildet ist. Eine Ursache dafür ist der konkurrierende Handelsstandort Burgau-Park.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die **Erschließung** für den individuellen als auch den öffentlichen Nahverkehr ist als gut einzustufen. Das Vorhandensein von Grünflächen ist in der Großwohnsiedlung geringfügig ausgeprägt, wobei eine Anbindung an den westlich anschließenden Naturraum gegeben ist. Der Zugang zur Saaleaue ist allerdings durch Barrieren erschwert. Eine positive gestalterische und funktionale Aufwertung des Stadtraumes erfolgte durch die "Wasserachse".

Die Zahl der Kinderbetreuungsplätze wurde zwischen 2021 und 2025 um 220 Plätze reduziert und erreicht nun 591 Plätze. Dadurch ist der Versorgungsgrad auf 115 % gesunken und ist nun mit Lobeda vergleichbar. Die Zahl der Kinder in Winzerla ist bereits länger rückläufig.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als einfach bis mittel eingestuft werden. Die Bevölkerung Winzerlas bewertet ihr Wohngebiet ähnlich ungünstig wie diejenigen aus Lobeda. So waren laut der Bewohnerbefragung 2022 nur 22 % sehr zufrieden (Jena: 32 %), 54 % zufrieden und 24 % nicht zufrieden. Allerdings würden 84 % der Befragten ihr Wohngebiet weiterempfehlen, was knapp unter dem Jenaer Durchschnitt (87 %) lag.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die demographischen Prozesse im Planungsraum werden durch die vorhandene Großsiedlung dominiert, die über zwei Drittel des Planungsraumes einnimmt. Die **Bevölkerung**szahl zeichnete sich in den letzten 10 Jahren durch starke Schwankungen aus, die in erster Linie auf den unterschiedlichen **Wanderungsbewegungen** beruhten, die wiederum vom Zuzug Geflüchteter stark geprägt waren. So wurde der rückläufige Trend insbesondere 2015, 2017/2018 und 2022 unterbrochen, als ein verstärkter Zuzug zum Einwohneranstieg führte. In diesen Jahren konnte Winzerla sowohl bei den Außen- als auch bei den Binnenwanderungen Wanderungsgewinne verbuchen. In den Jahren dazwischen kehrte Winzerla meist zu den typischen Wanderungsmustern zurück, mit hohen Sterbeüberschüssen und Verlusten bei den Außenwanderungen, die durch die leichten innerstädtischen Zuzüge nicht mehr kompensiert werden konnten.

Insbesondere seit 2019 sind die hohen **Sterbeüberschüsse** (2021: - 117; 2022:- 118, 2025: - 125) im verstärkten Maße für die Einwohner-

verluste verantwortlich. Aktuell zeigt Winzerla mit 13.961 Einwohnern das niedrigste Niveau seit 20 Jahren.

Zwischen 2017 und 2020 war die Zahl der **Geburten** mit 120 bis 125 pro Jahr relativ stabil, 2021 setzte ein Rückgang auf 97 Geburten ein, der sich bis 2025 auf 67 fortsetzte. Entsprechend ist die Zahl der Kleinkinder (0 bis 5 Jahre) seit 2018 rückläufig.

Der Anteil der Jugendlichen nimmt leicht zu, liegt aber mit 9,4 % (2025) immer noch unter dem Jenaer Durchschnitt (10,5 %). Die Zahl der **Haushalte mit Kindern** stieg bis 2018 noch an, ist seitdem wieder rückläufig und erreicht 2025 mit 1.198 einen neuen Tiefstand. Der Anteil liegt mit 14,1 % unter dem Jenaer Durchschnitt von 16,6 %. Von diesen Haushalten mit Kindern sind in Winzerla ein Drittel Alleinerziehende, während es in Jena insgesamt nur ein Viertel ist.

In der Bevölkerungsprognose 2019 wird davon ausgegangen, dass sich bis 2030 die Einwohnerzahl um weitere 230 auf rd. 14.040 (- 2,7 %) gegenüber 2018 reduzieren wird. Entsprechend geht auch die Zahl der **Haushalte** bis 2030 leicht um 0,9 % auf knapp 8.460 statistische Privathaushalte zurück. Der Rückgang der Haushalte ist jedoch nicht so stark wie in Lobeda (- 2,8 %) zu erwarten. Winzerla und Lobeda werden voraussichtlich nach dem Planungsraum West/Zentrum im Jahr 2030 die zweitgeringste Haushaltsgröße von 1,68 Personen je Haushalt aufweisen. Eine Ursache dafür liegt in dem "Durchaltern" des Stadtteils, das heißt, die ursprünglich nach Winzerla zugezogenen Generationen werden dort älter. Dadurch wird Winzerla auch 2030 der älteste Planungsraum sein, wobei das Durchschnittsalter noch um 1,0 Jahr auf 47,6 zunimmt. Ansonsten bleibt die Zahl der Familien jedoch sowohl absolut als auch relativ mehr oder weniger konstant.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den Vorjahren zunächst deutlich zurückgegangen und erreichte 2021 mit 450 ihren Tiefpunkt (2016: 603). In den Folgejahren konnte ein Anstieg beobachtet werden auf 564 Arbeitslose in 2025. Ihr Anteil an den 18- bis 65-Jährigen ist mit 7,0 % jedoch auch weiterhin nach Lobeda (9,0 %) der zweithöchste. Auch der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten ist mit 6,3 % nach Lobeda der zweithöchste. Die Zahl der **Migranten** hat in den letzten fünf Jahren deutlich zugenommen. Deren Anteil liegt im Gegensatz zu Lobeda jedoch mit 17,1 % weiterhin unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 18,8 %.

Insgesamt ist Winzerla aktuell durch Veränderungen geprägt, die in den nächsten Jahren zu beobachten sind. Hierzu gehören insbesondere die überdurchschnittlich hohen Sozialindikatoren, die stärkste Zunahme und zunehmende Konzentration an Migranten bei Wanderungsgewinnen gegenüber West/Zentrum und der Generationswechsel in „Alt-Neu-Winzerla“.

WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können, bis auf die Bereiche entlang der Hauptverkehrsachsen, als mittel eingestuft werden. Allerdings sind mit der neuen Wohnlagenkarte 2023 die Wohnlagen im verdichteten Bereich als einfach abgestuft worden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem preiswerten bis mittleren **Marktsegment** zuzuordnen.

Auch wenn die Bautätigkeit im Bereich Ringwiese und Hahnengrund mit Einfamilienhäusern zur Diversifizierung des **Wohnungsangebot**es geführt hat, bleibt die industrielle Bauweise dominant, was sich auch in der vergleichsweise geringen durchschnittlichen **Wohnfläche** von 67,6 m² je Wohnung zeigt. Die Bautätigkeit ist rückläufig. Wurden im Jahr 2013 noch 123 neue Wohnungen in Winzerla fertiggestellt, war die Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 2016 und 2017 aufgrund von Bestandsmaßnahmen leicht negativ. Aktuell ist eine stabile Entwicklung charakteristisch. Der **Leerstand** lag in Winzerla noch bis 2017 bei 3,0 %, unter anderem verursacht durch umfangreiche Sanierung der „Winzerberge“. Nach Abschluss der Arbeiten ging der Leerstand 2018 wieder auf 1,8 % runter. Aktuell liegt er bei 2,4 %. Allerdings stellen die Hälfte davon nicht marktaktive Leerstände aufgrund von umfassender Sanierung der Bestände in der Max-Steenbeck-Straße dar.

HANDLUNGSSPEKTRUM

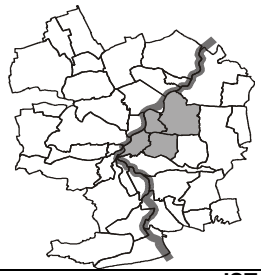
Zentrale Handlungsstrategie für die Großwohnsiedlung ist eine differenzierte Entwicklung zugunsten unterschiedlich profilierter Quartiere. Dies umfasst auch eine qualitative Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes sowie die Verbesserung der Qualität der öffentlichen Räume, was im Bereich der Wasserachse gut umgesetzt wurde. Ebenso wichtig ist die Verbesserung der Übergänge in die Landschaft.

Als Stadtteil mit hohem Seniorenanteil spielt die altersgerechte Anpassung des Wohnraums und des Wohnumfeldes eine zentrale Rolle, ebenso wie die Schaffung von Begegnungsräumen und sozialen Angeboten, um insbesondere die Gefahr der Einsamkeit zu reduzieren.

Wesentliches Ziel für Winzerla ist der Erhalt des mittleren und des preiswerten Wohnungsangebotes, die jeweils ca. die Hälfte des Bestandes umfassen sollten. Das hochpreisige Angebot spielt in Winzerla eher eine untergeordnete Rolle Die alten Ortslagen sollen zu qualitätsvollen Wohnstandorten entwickelt werden unter Bewahrung des Ortskerns und mit Bezug zur umgebenden Landschaft.

Zur Förderung der Sozialstruktur in Winzerla muss sowohl seitens der Stadt als auch der Wohnungsunternehmen ein ausreichendes Angebot an sozialen Dienstleistungen und Unterstützungsmaßnahmen erhalten oder erweitert sowie die Nachbarschaftshilfe gefördert werden. Einen besonderen Schwerpunkt muss die Integration von Migranten bilden.

Ost



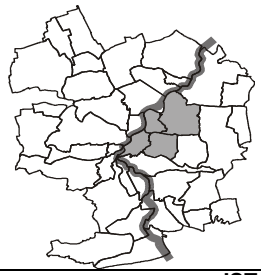
81 Wenigenjena / Kernberge
82 Wenigenjena Ort
83 Wenigenjena / Schlegelsberg
112 Ziegenhainer Tal

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

			IST						Prognose 2019			
		2015	2023		2024		2025		2030		2035	
Basisdaten	**HW+NW**	**16.668**	→ **16.847**		→ **17.013**		→ **16.976**		→ **17.140**		→ **17.612**	
	0 - 5		775	4,6	773	4,5	709	4,2	853	5,0	881	5,0
	6 - 17		2.066	12,3	2.142	12,6	2.148	12,7	2.066	12,1	2.040	11,6
	18 - 29		2.734	16,2	2.808	16,5	2.841	16,7	2.604	15,2	2.714	15,4
	30 - 44		3.254	19,3	3.215	18,9	3.098	18,2	3.273	19,1	3.297	18,7
	45 - 64		4.276	25,4	4.349	25,6	4.432	26,1	4.501	26,3	4.639	26,3
	65 - 79		2.303	13,7	2.250	13,2	2.283	13,4	2.469	14,4	2.660	15,1
	80 u. älter		1.439	8,5	1.476	8,7	1.465	8,6	1.376	8,0	1.381	7,8
	HW	**15.933**	→ **16.035**		↗ **16.245**		→ **16.185**		→ **16.591**		→ **17.059**	
	0 - 5		769	4,8	768	4,7	704	4,3	852	5,1	880	5,2
	6 - 17		2.044	12,7	2.121	13,1	2.125	13,1	2.047	12,3	2.023	11,9
	18 - 29		2.181	13,6	2.293	14,1	2.321	14,3	2.284	13,8	2.399	14,1
	30 - 44		3.157	19,7	3.127	19,2	3.008	18,6	3.191	19,2	3.220	18,9
	45 - 64		4.176	26,0	4.244	26,1	4.315	26,7	4.426	26,7	4.569	26,8
	65 - 79		2.275	14,2	2.223	13,7	2.256	13,9	2.432	14,7	2.617	15,3
	80 u. älter		1.433	8,9	1.469	9,0	1.456	9,0	1.359	8,2	1.352	7,9
	NW	**735**	**812**		**768**		**791**					
	statistische Privathaushalte		**8.534**		**8.561**		**8.615**		→ **8.765**		↗ **9.078**	
	Einpersonenhaushalte		4.055	47,5	4.078	47,6	4.208	48,8				
	Paare mit Kindern		1.344	15,7	1.345	15,7	1.322	15,3				
	Alleinerziehende		393	4,6 😐	415	4,8 😐	407	4,7 😐				
	Sonstige		2.742	32,1	2.723	31,8	2.678	31,1				
	Wohnungen		8.577		8.729		8.736					
	Wohnfläche (m^2)		688.247		703.875		705.120					
	Geburten		101		88		68					
	Sterbefälle		138		151		142					
	Zuzug	von außerhalb	732	4,6	695	4,3	699	4,3				
		aus Jena	849	5,3	1.028	6,3	785	4,9				
	Wegzug	nach außerhalb	750	4,7	638	3,9	715	4,4				
		nach Jena	888	5,5	805	5,0	736	4,5				
	Migranten	Ausländer	983	6,1	1.059	6,5	1.028	6,4				
		Aussiedler	191	1,2	189	1,2	200	1,2				
		Eingebürgerte	370	2,3	424	2,6	492	3,0				
	Arbeitslose insgesamt		**245**	2,6 ☺	**273**	2,8 ☺	**320**	3,3 ☺				
	ALG I (SGB III)		107		138		189					
	ALG II (SGB II)		138		135		131					
	Jugendliche unter 25 Jahre		[3]	☺	[3]	☺	[3]	☺				
	BG insgesamt		**207**		**239**		**229**					
	mit Kindern unter 18 Jahren		39	18,8	62	25,9	52	22,7				
	Single-BG		141	68,1	154	64,4	155	67,7				
	mit Leistungen für Unterkunft		199	96,1	229	95,8	213	93,0				
	Personen in BG		**316**		**381**		**354**					
	Kinder unter 18 Jahren in BG		**70**		**98**		**82**					
	Grundsicherung (SGB XII)		**60**		**71**		**78**					
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**52**	1,6 ☺	**56**	1,6 ☺	**64**	1,9 ☺				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**43**	1,8 ☺	**52**	2,0 ☺	**41**	1,6 ☺				

Ost



81 Wenigenjena / Kernberge
82 Wenigenjena Ort
83 Wenigenjena / Schlegelsberg
112 Ziegenhainer Tal

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST			Prognose 2019	
	2015	2023	2024	2025	2030	2035
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**100**	**100**	**100**		
	dar.: verfügbar (ha)	40	40	37		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**--**	**--**	**--**		
	dar.: unbebaut (ha)	**--**	**--**	**--**		
	Schulen	**8**	**8**	**8**		
	Grundschule	3	3	3		
	Gemeinschaftsschule	2	2	2		
	Gymnasium	3	3	3		
	andere Schultypen	--	--	--		
	Kindertagesstätten	**12**	**12**	**12**		
	Kita-Plätze	**1.077**	**1.032**	**1.029**		
	Jugendeinrichtungen	**3**	**3**	**3**		
	Seniorenheime	**1**	**1**	**1**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	**1**	**1**	**1**		
	Sportanlagen [1)]	**20**	**20**	**20**		
	Kultureinrichtungen [2)]	**4**	**4**	**3**		

[1)] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2)] Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

[3)] Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Wenigenjena / Kernberge
Wenigenjena Ort
Wenigenjena / Schlegelsberg
Ziegenhainer Tal

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Ost besteht aus den gründerzeitlich geprägten historischen Siedlungskernen Wenigenjena und Camsdorf, die überwiegend als Sanierungsgebiet ausgewiesen sind.

Des Weiteren dominiert die Einfamilienhaus- und Siedlungsbebauung aus der Zwischenkriegszeit. In das Seitental der Saale hinein wachsen zunehmend jüngere Einfamilienhausgebiete.

Der Planungsraum weist mit Ausnahme der Bereiche Karl-Liebknecht-Straße keine wesentlichen gewerblichen Standorte auf. Er ist mit seiner landschaftlich reizvollen Lage vorrangig durch Wohnen geprägt.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung kann als durchschnittlich eingestuft werden, Engpässe sind die Saaleübergänge sowie die durch hohe Pendlerzahlen belastete B 7. Hinsichtlich des Grün- und Freiflächenanteils ist der Ost vor allem durch private Flächen sowie durch die Nähe zum Naturraum – den Steilhängen der Kernberge und der Saaleaue – gekennzeichnet. Der Planungsraum weist eine gute Nahversorgung auf.

Insgesamt ist eine gute Ausstattung mit sozialer **Infrastruktur** vorhanden. So wurden in den letzten Jahren die Kapazitäten der Kindertagesstätten erweitert, welche noch 2021 1.122 Plätze umfassten. Allerdings ist die Zahl der Kleinkinder in diesem Planungsraum bereits seit mehreren Jahren rückläufig, sodass die Kitaplätze aktuell auf 1.029 reduziert wurden. Trotzdem weist Ost mit 145 % die höchste Betreuungsquote unter den Planungsräumen auf (Jena: 118 %). In Ost ist nur eine Pflegeeinrichtung für Senioren mit 60 Plätzen vorhanden.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als gut bewertet werden. Dies verdeutlichen auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2022, in denen Ost einen Spitzenplatz belegte. So war die Hälfte der Befragten sehr zufrieden (Jena gesamt 32 %), weitere 40 % waren zufrieden. Des Weiteren würden 95 % der Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten weiterempfehlen, was gleichfalls die hervorgehobene Position von Ost verdeutlicht.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerung**szahl (Hauptwohnsitz) hatte noch bis 2022 auf 16.152 kontinuierlich zugenommen. 2023 war ein Rückgang um 117 Personen zu verzeichnen, um in den folgenden Jahren wieder auf 16.185 Personen anzusteigen, was insbesondere auf Neubau (u. a. Erlenhöfe) zurückzuführen ist. Dementsprechend stieg auch die Zahl der privaten **Haushalte** auf 8.577 (2021) weiter an, in den Folgejahren war sie rückläufig. Aktuell zeichnet sich wieder ein Anstieg ab (2025: + 130), wodurch mit 8.605 Haushalten der neue Hochstand erreicht wird. Die Zahl der Haushalte mit Kindern bleibt trotz Schwankungen in etwa stabil, der Anteil liegt 2025 mit 20,1 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (16,6 %).

Laut der Bevölkerungsprognose 2019 wird Ost bis 2030 nennenswerte Zuwächse aufgrund von Neubau generieren (rd. + 520 Einwohner), was einem Anstieg um 3,2 % gegenüber 2018 entspricht. Die Zahl der statistischen Privathaushalte wird sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 um 350 Haushalte (+ 4,2 %) erhöhen, wobei der Anstieg im Wesentlichen bei den 1-Personen-Haushalten (+ 10 %) zu erwarten ist, während sich die übrigen Haushaltsgrößen relativ konstant entwickeln werden. Neben den Ortschaften (+ 12 %) nehmen die 1-Personen-Haushalte in Ost am stärksten zu. Trotzdem wird der Anteil der kleinsten Haushalte in Ost weiterhin

unterdurchschnittlich bleiben. Die Zahl der Familien wird sich bis 2030 in etwa konstant entwickeln, ihr Anteil an Haushalten insgesamt geht zwar auf 20,1 % leicht zurück, bleibt aber immer noch der zweithöchste unter den Planungsräumen.

Der natürliche Saldo war noch bis 2014 meist durch Geburtenüberschüsse von bis zu 50 Personen pro Jahr geprägt. Aufgrund des Rückgangs der **Geburten** und einer leicht schwankenden Zahl an Sterbefällen fällt der Saldo seit 2022 negativ aus, die Sterbeüberschüsse erreichen in den letzten zwei Jahren - 63 (2024) bzw. – 74 (2025).

Auch das **Wanderung**sgeschehen unterliegt relativ starken Schwankungen. Insbesondere 2019 bis 2021 konnten wieder Gewinne bei den innerstädtischen Wanderungen beobachtet werden, die zwischen 30 und 90 Personen lagen. 2022 profitierte Ost vor allem bei den Außenwanderungen (+ 52). 2023 hatte Ost bei Innen- und Außenwanderungen Verluste zu verzeichnen, die wesentlich zum Einwohnerrückgang in dem Jahr beigetragen haben. Der Einwohnergewinn 2024 stützt sich im Wesentlichen auf die Wanderungsgewinnen, vor allem bei den Binnenwanderungen (+223 Personen). Dazu dürfte auch das Neubauprojekt Erlenhöfe beigetragen haben.

Der Anteil der **Senioren** (über 65 Jahre) nimmt weiter zu und liegt mit 22,1 % leicht über dem Durchschnitt von Jena (21,6 %), wobei insbesondere der Anteil der älteren Senioren (ab 80 Jahre) bis 2024 noch deutlich angestiegen ist. Laut Bevölkerungsprognose wird der Anteil der über 80-Jährigen erst nach 2025 bis 2030 wieder leicht zurückgehen. Umgekehrt wird der Anteil der 65- bis 80-Jährigen ab 2025 wieder langsam steigen.

Der Anteil an **Migranten** liegt bei 10,6 % und hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht (2011: 5,3 %). Die Zahl der **Arbeitslosen** ist mit 3,3 % im gesamtstädtischen Vergleich (5,3 %) weiterhin unterdurchschnittlich, dieser ging 2019 zunächst auf 1,9 % zurück, um 2020 mit 2,6 % wieder auf das Niveau von 2017 zu steigen. Auch die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist 2021 leicht zurückgegangen, um im Folgejahr wieder auf 209 Bedarfsgemeinschaften anzusteigen. 2024 stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften noch mal um 32 auf 239 an und stagniert seitdem. Ihr Anteil an allen Haushalten liegt mit 2,7 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,4 %).

WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel und im Bereich Wenigenjena/Kernberge als gut eingestuft werden. Nur im Bereich Rosa-Luxemburg-Str. werden sie als einfach bewertet. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren und teilweise dem höheren **Preissegment** zuzuordnen.

In Ost steht den Bewohnern mit durchschnittlich 80,7 m² je Wohnung eine vergleichsweise große **Wohnfläche** zur Verfügung, die sich im Vergleich zu 2011 noch vergrößert hat. Die weitere Zunahme des **Wohnungsbestand**es um 600 Wohnungen in den letzten zwölf Jahren erfolgte teilweise im Bestand – vor allem im Sanierungsgebiet, dem am stärksten von studentischer Nachfrage geprägten Teil des Planungsraumes Ost – sowie der Erweiterung im Gebiet "Fuchslöcher". Es ist kein nennenswerter nachfragebedingter **Leerstand** zu verzeichnen, sodass insgesamt die Marktsituation als angespannt bezeichnet werden kann.

Ost verfügt über ein großes **Wohnbauflächenpotenzial** von 37 ha, das wegen fehlender Erschließung teilweise aber erst langfristig zur Verfügung steht.

HANDLUNGSSPEKTRUM

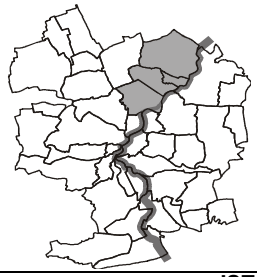
In den nächsten Jahren ist im Planungsraum Ost mit einer mehr oder weniger konstanten Gesamtnachfrage zu rechnen. Insgesamt handelt es sich um einen attraktiven Wohnstandort im mittleren und teilweise höheren Preissegment sowie einem auch mittelfristig stabilen Wohnungsmarkt.

Eine Handlungsgrundlage bildet das 2016 beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept Ost.[1] Der Handlungsschwerpunkt liegt dabei in folgenden Zielen:

- Aufwertung und Entwicklung des urbanen Kerns
- Bewahrung der qualitätsvollen Wohnlagen in den Siedlungen
- Errichtung von ergänzenden Geschosswohnungsneubauten vor allem in Baulücken im Sanierungsgebiet Karl-Liebknecht-Straße
- Bebauung von Lücken für kleinteilige Bebauung sowie die Erschließung der Gebiete mit übergeleiteten B-Plänen

[1] Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept Ost" vom 22.06.2016, StR-Beschluss 16/0877-BV vom 15.06.2016.

Nord



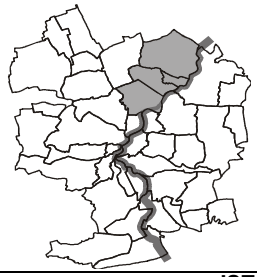
43 Jena-Nord
71 Löbstedt Ort
72 Nord II
120 Zwätzen

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

			IST								Prognose 2019			
			2015		2023		2024		2025		2030		2035	
Basisdaten	**HW+NW**		**20.499**		↗ **22.223**		→ **22.088**		→ **22.092**		↗ **22.963**		→ **22.959**	
	0 - 5				1.154	5,2	1.032	4,7	939	4,3	1.256	5,5	1.213	5,3
	6 - 17				2.153	9,7	2.176	9,9	2.204	10,0	2.413	10,5	2.349	10,2
	18 - 29				4.899	22,0	4.899	22,2	4.920	22,3	4.651	20,3	4.612	20,1
	30 - 44				4.717	21,2	4.622	20,9	4.633	21,0	4.862	21,2	4.619	20,1
	45 - 64				4.568	20,6	4.622	20,9	4.675	21,2	4.717	20,5	4.900	21,3
	65 - 79				2.404	10,8	2.401	10,9	2.477	11,2	3.019	13,1	3.190	13,9
	80 u. älter				2.328	10,5	2.336	10,6	2.244	10,2	2.045	8,9	2.075	9,0
	HW		**19.273**		↗ **20.829**		→ **20.701**		→ **20.680**		↗ **21.684**		→ **21.697**	
	0 - 5				1.152	5,5	1.030	5,0	937	4,5	1.253	5,8	1.211	5,6
	6 - 17				2.111	10,1	2.142	10,3	2.176	10,5	2.275	10,5	2.213	10,2
	18 - 29				3.810	18,3	3.808	18,4	3.810	18,4	3.804	17,5	3.777	17,4
	30 - 44				4.587	22,0	4.492	21,7	4.499	21,8	4.689	21,6	4.457	20,5
	45 - 64				4.467	21,4	4.521	21,8	4.570	22,1	4.654	21,5	4.840	22,3
	65 - 79				2.379	11,4	2.376	11,5	2.447	11,8	2.981	13,7	3.153	14,5
	80 u. älter				2.323	11,2	2.332	11,3	2.241	10,8	2.028	9,4	2.045	9,4
	NW		**1.226**		**1.394**		**1.387**		**1.412**					
	statistische Privathaushalte				**11.544**		**11.534**		**11.739**		→ **11.904**		→ **12.025**	
	Einpersonenhaushalte				6.321	54,8	6.375	55,3	6.604	56,3				
	Paare mit Kindern				1.482	12,8	1.470	12,7	1.447	12,3				
	Alleinerziehende				558	4,8 😐	531	4,6 😐	539	4,6 😐				
	Sonstige				3.183	27,6	3.158	27,4	3.149	26,8				
	Wohnungen				11.508		11.702		11.778					
	Wohnfläche (m^2)				798.899		816.902		824.394					
	Geburten				141		156		130					
	Sterbefälle				270		285		302					
	Zuzug	von außerhalb			1.265	6,1	1.209	5,8	1.281	6,2				
		aus Jena			1.460	7,0	1.235	6,0	1.309	6,3				
	Wegzug	nach außerhalb			1.156	5,5	1.164	5,6	1.068	5,2				
		nach Jena			1.311	6,3	1.289	6,2	1.379	6,7				
	Migranten	Ausländer			2.327	11,2	2.312	11,2	2.309	11,2				
		Aussiedler			274	1,3	281	1,4	266	1,3				
		Eingebürgerte			595	2,9	619	3,0	708	3,4				
	Arbeitslose insgesamt				**524**	4,1 ☺	**504**	3,9 ☺	**573**	4,4 ☺				
	ALG I (SGB III)				195		198		252					
	ALG II (SGB II)				329		306		321					
	Jugendliche unter 25 Jahre				46	2,2 😐	45	2,3 ☺	32	1,6 ☺				
	BG insgesamt				**533**		**521**		**501**					
	mit Kindern unter 18 Jahren				148	27,8	134	25,7	117	23,4				
	Single-BG				339	63,6	350	67,2	343	68,5				
	mit Leistungen für Unterkunft				513	96,2	494	94,8	483	96,4				
	Personen in BG				**874**		**821**		**773**					
	Kinder unter 18 Jahren in BG				**232**		**209**		**179**					
	Grundsicherung (SGB XII)				**158**		**151**		**162**					
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21				**121**	3,1 ☺	**124**	3,2 ☺	**134**	3,6 ☺				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)				**75**	2,9 ☺	**70**	2,7 ☺	**56**	2,2 ☺				

Nord



43 Jena-Nord
71 Löbstedt Ort
72 Nord II
120 Zwätzen

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST			Prognose 2019	
	2015	2023	2024	2025	2030	2035
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**55**	**55**	**55**		
	dar.: verfügbar (ha)	17	15	15		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**78**	**78**	**78**		
	dar.: unbebaut (ha)	11	12	10		
	Schulen	**5**	**5**	**5**		
	Grundschule	2	2	2		
	Gemeinschaftsschule	1	1	1		
	Gymnasium	2	2	2		
	andere Schultypen	--	--	--		
	Kindertagesstätten	**12**	**12**	**12**		
	Kita-Plätze	**944**	**944**	**944**		
	Jugendeinrichtungen	**1**	**1**	**1**		
	Seniorenheime	**4**	**4**	**4**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	**2**	**2**	**2**		
	Sportanlagen [1)]	**11**	**11**	**11**		
	Kultureinrichtungen [2)]	**2**	**2**	**4**		

[1)] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2)] Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

[3)] Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



Jena-Nord
Löbstedt Ort
Nord II
Zwätzen

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die Struktur des Planungsraumes Nord ist durch die Tallage sowie die Entwicklungsachse B 88/Eisenbahnhauptstrecke gekennzeichnet. Dominant ist der parallel zu dieser Achse entstandene Siedlungs- und Geschosswohnungsbau insbesondere mit der Großsiedlung Jena-Nord. Hinzu kommen die alten Dorflagen Löbstedt und Zwätzen.

Entlang der Achse wurden – durch die sukzessive Umnutzung mehrerer ehemaliger militärischer Standorte – neben gewerblichen Betrieben und Nahversorgungszentren (u. a. "Kaufland" als Nebenzentrum Nord) auch neue Wohnquartiere entwickelt.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung und die **Infrastruktur**ausstattung im Planungsraum können als mittel bis gut bewertet werden. Weite Teile der Siedlungen sind gut durchgrünt und weisen eine gute Freiflächenversorgung sowie Nähe zum Naturraum auf, allerdings ist die Zugänglichkeit und Erholungseignung der Saaleaue durch die Barrierewirkung der Verkehrsachsen B 88/Bahn beeinträchtigt.

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als durchschnittlich bewertet werden. Dies spiegeln auch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2022 wider, denn 78 % waren mit ihrem Wohngebiet (sehr) zufrieden, was fast exakt dem städtischen Durchschnitt (79 %) entspricht. In der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, lag der Anteil der mit „Ja“ Antwortenden mit 92 % sogar über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 87 %.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Im Planungsraum laufen verschiedene demographische Entwicklungen gleichzeitig ab: Das sogenannte "Durchaltern", das Älterwerden einmal zugezogener Altersgruppen im Stadtteil, hat den Höhepunkt bereits überschritten. Dies ist am rückläufigen Anteil der über 65-Jährigen mit 21,4 % zu erkennen (2012: 23,3 %), der bereits unter dem Jenaer Durchschnitt (21,6 %) liegt. Hier ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren Generationswechsel zu rechnen. Der relativ hohe Anteil der Hochaltrigen ist bedingt auch durch die vier Pflegeheime mit insgesamt 334 Plätzen. 2022 sind durch Neueröffnung der Pflegeeinrichtung Katharinenhof (Im Lerchenfeld) 82 Plätze hinzugekommen.

Aktuell leben im Planungsraum Nord 20.680 **Einwohner** mit Haupt- und weitere 1.412 mit Nebenwohnsitz. Die Bevölkerungsprognose 2019 geht davon aus, dass die Bevölkerung zwischen 2018 und 2030 im Planungsraum aufgrund der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale um rd. 1.500 zunimmt, was einer Steigerung von 6,9 % entspricht. Somit sind in Nord anteilig – sowohl absolut als auch relativ gesehen – die höchsten Einwohnergewinne in Jena zu erwarten.

Gleichzeitig wird die Zahl der statistischen **Privathaushalte** bis 2030 um rd. 760 (+ 6,8 %) ansteigen, wobei die großen Haushalte mit vier und mehr Personen überdurchschnittlich um rd. + 11,4 % zunehmen werden. Hierunter nimmt die Anzahl an Familien bis 2030 um ca. 210 zu, ihr Anteil steigt auf 18,8 % an. Nord ist somit der einzige Planungsraum, in dem die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,77 Personen pro Haushalt im Prognosezeitraum mehr oder weniger konstant bleibt, während alle anderen Planungsräume vom Haushaltsverkleinerungsprozess betroffen sein werden. Auch bleibt das Durchschnittsalter bis 2030 konstant und entspricht dem Jenaer Durchschnitt.

Der Planungsraum Nord ist – mit Ausnahme der südlichen Quartiere – als studentischer Wohnstandort von untergeordneter Bedeutung, aber nichtsdestotrotz für den innerstädtischen Zuzug attraktiv, was sich insbesondere im Rahmen des Neubaus erkennen lässt. In der Vergangenheit unterlagen die **Binnen- und Außenwanderungen** größeren Schwankungen, zwischen 2015 und 2019 fielen noch beide positiv aus. 2020 profitierte Nord nur vom innerstädtischen Zuzug, 2021 wiederum nur von den Außenwanderungen. 2022 und 2023 waren wieder beide Wanderungssalden positiv und hatten wesentlich zu den Einwohnergewinnen (2022: + 57; 2023: + 134) beigetragen. In den letzten zwei Jahren war die Einwohnerentwicklung negativ (2024: - 128; 2025: -21), was im Wesentlichen auf die Sterbeüberschüsse zurückzuführen war, während die leichten innerstädtischen Verluste durch die Gewinne bei den Außenwanderungen in etwa kompensiert werden konnten.

Der Zuzug in den letzten Jahren bewirkte, dass der bisherige Prozess der Haushaltsverkleinerung sich teilweise umkehrte und der Anteil der 1-Personen-Haushalte zunächst 2016 noch leicht abgenommen hatte und danach bei 52,0 % stagnierte. Aktuell nehmen die 1-Personen-Haushalte sowohl absolut (+ 229) als auch relativ (56,3 %) zu. Gleichzeitig stieg die Zahl der Haushalte mit Kindern bis 2020 noch leicht an und bleibt relativ stabil. Im Ergebnis machen die **Familien** 16,9 % aller Haushalte aus (2008: 15,2 %), der Anteil übersteigt damit den Jenaer Durchschnitt (16,6 %).

Bei den bis 2021 hohen Geburtenzahlen (2021: 228; 2020: 234) nahm die Zahl der Kleinkinder bis 2022 noch weiter zu. 2022 gab es in Nord mit 153 um ein Drittel weniger Geburten als in den Jahren davor, seitdem stagniert die Zahl der Geburten auf dem niedrigen Niveau (2023: 141; 2024: 156; 2025: 130). Entsprechend ist die Zahl der Kleinkinder seit 2023 rückläufig. Dadurch ist bei gleichbleibender Zahl der Kitaplätze (944) der Versorgungsgrad mit 101 % deutlich höher als noch 2023 (82 %). Dies ist nach den Ortschaften aber immer noch der zweitgeringste Versorgungsgrad mit Kitaplätzen in Jena.

Die Sozialstruktur kann im gesamtstädtischen Vergleich als eher günstig bezeichnet werden. So liegt der Anteil der **Arbeitslosen** – trotz des Anstiegs - mit 4,4 % ebenso deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (Jena: 5,3 %) wie der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten mit 4,3 % (Jena: 5,4 %). Der Anteil der **Migranten** beträgt 15,9 % und ist damit gegenüber 2015 (8,3 %) deutlich gestiegen, ist aber immer noch niedriger als in der Gesamtstadt (Jena: 18,8 %).

WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel, in den Hanglagen teilweise als gut und entlang der Entwicklungsachse überwiegend als einfach eingestuft werden. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren **Preissegment** zuzuordnen. Im Bereich der Großwohnsiedlung liegen die Bestandsmieten aufgrund der langjährigen Mietverträge zum Teil noch im preiswerten Segment. Sukzessive entwickelt sich auch dieser Bereich aufgrund der Lagequalitäten und der starken Nachfrage zum mittelpreisigen Segment.

Der Planungsraum ist durch eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Wohnfläche (70,0 m²) gekennzeichnet, vor allem aufgrund des hohen Anteils kleiner Geschosswohnungen in Beständen aus den 1930er bis 1970er-Jahren. Im Zuge des Neubaus hat sich die durchschnittliche Wohnfläche in den letzten Jahren jedoch erhöht.

Insgesamt wächst das **Wohnungsangebot** weiter durch Neubau und Sanierung, seit 2015 kamen insgesamt rd. 1.300 Wohnungen dazu. Die Mietwohnungen der Zwischenkriegszeit als auch der industriellen Bauweise sind fast alle modernisiert, sodass keine nachfragebedingten **Leerstände** zu verzeichnen sind. Allerdings ist im industriellen Wohnungsbau das Angebot hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Grundrisse sehr ähnlich, was zusammen mit einem älteren Sanierungsstand die Wiedervermietung erschwert. Insgesamt handelt es sich bei Nord um ein Stadtgebiet mit stabilem

Wohnungsmarkt durch eine insgesamt ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Der Planungsraum Nord ist durch eine stabile Entwicklung bei gleichzeitigem Generationenwechsel gekennzeichnet und bietet überwiegend ein Angebot im mittleren Marktsegment. Zukünftig ist vor allem aufgrund der Wohnungsbautätigkeit von einer steigenden Nachfrage auszugehen, wobei die Zahl der Hochaltrigen noch bis 2030 weiter steigen wird, während sich die Anzahl der jungen Senioren im gleichen Zeitraum reduziert.

Eine Handlungsgrundlage bildet das 2012 beschlossene integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Nord,[1] in dem die Handlungsbedarfe in den Bereichen Soziales, Stadtentwicklung, Wohnen, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung etc. eng aufeinander abgestimmt sind.

Entwicklungsschwerpunkt sind derzeit die Neubaustandorte Neues Bauen Zwätzen/Am Oelste und beim Mönchenberge, auf denen unterschiedliche Wohnprojekte vor allem im mittleren Marktsegment realisiert werden sollen. Dieser Neubau kann zu einer Verjüngung der Bevölkerungsstruktur beitragen.

In der Großsiedlung, aber auch in den älteren Einfamilienhausbereichen, ist der fortschreitende Generationenwechsel quantitativ bedeutend. Dort wird es zu einer deutlichen Änderung der Bevölkerungsstruktur kommen.

Notwendig ist zum einen die Schaffung von altengerechten Wohnungen im Bestand mit einer altersspezifischen Anpassung der Wohnungen, des Wohngebäudes, des Wohnumfeldes sowie den notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Angeboten für Pflege-Wohnen, vor allem im Bereich der Großsiedlung Nord. Zum anderen ist eine Weiterentwicklung des industriellen Wohnungsbestandes inklusive Grundrissänderungen sinnvoll, um so im Zuge des Generationswechsels neue Zielgruppen erreichen zu können.

Zentrales Handlungsfeld ist die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums sowie die Revitalisierung des Umfeldes des Saalbahnhofs.

[1] Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord. Teil A – Analysen, Bewertungen, Prognosen" vom 25.01.2011 sowie Teil B – Leitbild, Ziele, Strategien" vom 03.05.2011.

West / Zentrum



41 Jena-Zentrum
42 Jena-West
44 Jena-Süd
51 Lichtenhain Ort
52 Mühlenstraße

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

			IST						Prognose 2019			
		2015	2023		2024		2025		2030		2035	
Basisdaten	**HW+NW**	**26.922**	→ **27.203**		→ **27.041**		→ **26.933**		↗ **27.743**		→ **28.039**	
	0 - 5		1.364	5,0	1.264	4,7	1.174	4,4	1.545	5,6	1.525	5,4
	6 - 17		2.564	9,4	2.599	9,6	2.594	9,6	2.476	8,9	2.396	8,5
	18 - 29		8.239	30,3	8.181	30,3	8.063	29,9	7.910	28,5	7.941	28,3
	30 - 44		6.682	24,6	6.516	24,1	6.455	24,0	6.756	24,4	6.627	23,6
	45 - 64		5.021	18,5	5.119	18,9	5.243	19,5	5.271	19,0	5.497	19,6
	65 - 79		2.144	7,9	2.123	7,9	2.157	8,0	2.487	9,0	2.629	9,4
	80 u. älter		1.189	4,4	1.239	4,6	1.247	4,6	1.298	4,7	1.425	5,1
	HW	**24.488**	→ **24.625**		→ **24.512**		→ **24.416**		↗ **25.483**		→ **25.790**	
	0 - 5		1.351	5,5	1.250	5,1	1.166	4,8	1.543	6,1	1.523	5,9
	6 - 17		2.530	10,3	2.557	10,4	2.556	10,5	2.404	9,4	2.324	9,0
	18 - 29		6.318	25,7	6.329	25,8	6.238	25,5	6.368	25,0	6.418	24,9
	30 - 44		6.361	25,8	6.217	25,4	6.144	25,2	6.381	25,0	6.270	24,3
	45 - 64		4.771	19,4	4.847	19,8	4.959	20,3	5.088	20,0	5.320	20,6
	65 - 79		2.109	8,6	2.078	8,5	2.111	8,6	2.418	9,5	2.544	9,9
	80 u. älter		1.185	4,8	1.234	5,0	1.242	5,1	1.281	5,0	1.390	5,4
	NW	**2.434**	**2.578**		**2.529**		**2.517**					
	statistische Privathaushalte		**15.320**		**15.278**		**15.270**		↗ **15.791**		→ **16.102**	
	Einpersonenhaushalte		9.499	62,0	9.525	62,3	9.580	62,7				
	Paare mit Kindern		1.815	11,8	1.792	11,7	1.738	11,4				
	Alleinerziehende		577	3,8 ☺	583	3,8 ☺	570	3,7 ☺				
	Sonstige		3.429	22,4	3.378	22,1	3.382	22,1				
	Wohnungen		13.519		13.525		13.552					
	Wohnfläche (m^2)		989.840		991.804		995.597					
	Geburten		201		208		174					
	Sterbefälle		185		208		179					
	Zuzug	von außerhalb	2.145	8,7	1.968	8,0	1.979	8,1				
		aus Jena	2.030	8,2	1.922	7,8	1.893	7,8				
	Wegzug	nach außerhalb	1.991	8,1	1.823	7,4	1.853	7,6				
		nach Jena	2.308	9,4	2.179	8,9	2.071	8,5				
	Migranten	Ausländer	3.191	13,0	3.288	13,4	3.362	13,8				
		Aussiedler	345	1,4	362	1,5	354	1,4				
		Eingebürgerte	845	3,4	926	3,8	1.020	4,2				
	Arbeitslose insgesamt		**604**	3,5 ☺	**643**	3,7 ☺	**714**	4,1 ☺				
	ALG I (SGB III)		227		283		344					
	ALG II (SGB II)		377		360		370					
	Jugendliche unter 25 Jahre		46	1,4 ☺	49	1,5 ☺	43	1,4 ☺				
	BG insgesamt		**603**		**610**		**592**					
	mit Kindern unter 18 Jahren		113	18,7	117	19,2	85	14,4				
	Single-BG		467	77,4	464	76,1	476	80,4				
	mit Leistungen für Unterkunft		577	95,7	581	95,2	570	96,3				
	Personen in BG		**853**		**872**		**816**					
	Kinder unter 18 Jahren in BG		**186**		**188**		**154**					
	Grundsicherung (SGB XII)		**114**		**119**		**157**					
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)		**116**	2,4 ☺	**121**	2,6 ☺	**132**	2,8 ☺				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)		**95**	2,9 ☺	**112**	3,4 😐	**66**	2,0 ☺				

West / Zentrum



41 Jena-Zentrum
42 Jena-West
44 Jena-Süd
51 Lichtenhain Ort
52 Mühlenstraße

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST			Prognose 2019	
	2015	**2023**	**2024**	**2025**	**2030**	**2035**
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**42**	**42**	**43**		
	dar.: verfügbar (ha)	20	20	21		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**54**	**54**	**54**		
	dar.: unbebaut (ha)	2	2	2		
	Schulen	**7r**	**7r**	**7**		
	Grundschule	3r	3r	3		
	Gemeinschaftsschule	1	1	1		
	Gymnasium	--	--	--		
	andere Schultypen	3	3	3		
	Kindertagesstätten	**24**	**24**	**22**		
	Kita-Plätze	**1.680**	**1.630**	**1.482**		
	Jugendeinrichtungen	**1**	**1**	**1**		
	Seniorenheime	**3**	**3**	**3**		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	**4**	**4**	**4**		
	Sportanlagen [1)]	**13**	**13**	**13**		
	Kultureinrichtungen [2)]	**16**	**18**	**18**		

[1)] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2)] Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

[3)] Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

WEST / ZENTRUM



Jena-Zentrum
Jena-West
Jena-Süd
Lichtenhain Ort
Mühlenstraße

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum West/Zentrum umfasst das historische Zentrum Jenas sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Stadtteile. Das Zentrum wird durch die zentralen Funktionen Handel, Dienstleistungen, Verwaltung und die Universität dominiert, während das Wohnen untergeordnet ist.

In den Stadtteilen West und Süd schließt sich eine weitgehend geschlossene Altbaubebauung und dichter gründerzeitlicher Geschosswohnungsbau einerseits sowie aufgelockerte Villenviertel und der Siedlungsbau der 1920er und 1930er-Jahre andererseits an.

Diese Struktur wird ergänzt durch zahlreiche Standorte von Forschung und Lehre sowie insbesondere in Jena-Süd von gewerblichen Standorten im Bereich Tatzendpromenade. Mehrere Kliniken wurden in den letzten Jahren außer Betrieb genommen. Bedeutend ist der aktuelle Neubau der Zeiss-Werke.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die Verkehrserschließung durch den ÖPNV ist sehr gut. Allerdings werden durch den Individualverkehr in Stoßzeiten vor allem die Durchfahrtsstrecken stark belastet. Zudem sind in zahlreichen Quartieren die Stellplätze knapp und führen zu einer hohen Belastung.

Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur sind nur kleinteilige, aber hochwertige Grünflächen vorhanden. Durch die Nähe zum Naturraum weist das Gebiet insgesamt eine gute Freiflächenversorgung auf.

Die **Infrastruktur**ausstattung im Planungsraum kann als gut bis sehr gut bewertet werden und ist durch kurze Wege gekennzeichnet. Zwischen 2019 und 2022 wurden die Kita-Kapazitäten um vier neue Kindertagesstätten mit insgesamt 210 Plätzen erweitert. Dadurch wurde die Kinderbetreuung in diesem Planungsraum mit einem hohen Kinderanteil deutlich verbessert. Die Betreuungsquote war somit von 84 % (2017) auf 115 % (2022) gestiegen. Allerdings macht sich der gesamtstädtische Rückgang der Geburten auch in West/Zentrum bemerkbar und wird Einfluss auf die Zahl der Kleinkinder und somit auch auf die Infrastruktur in den nächsten Jahren haben. Bereits 2023 wurde die Zahl der Kitaplätze um 20 und 2024 um weitere 50 reduziert. 2025 ging die Zahl der Kitaplätze noch mal um 148 deutlich zurück. Die Betreuungsquote ist trotzdem mit 126 % weiterhin überdurchschnittlich (Jena: 118 %).

Das **Image** des Planungsraumes als Wohnstandort kann als gut bis sehr gut bewertet werden. West gehört zu den beliebten Wohngebieten in Jena und wird insbesondere von jungen Haushalten und Studenten bevorzugt. Laut Bewohnerbefragung 2022 würden 89 % ihr Wohngebiet weiterempfehlen, ein Wert, der knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem eigenen Wohngebiet waren 36 % sehr zufrieden, weitere 46 % zufrieden, zugleich waren 15 % nur teils/teils zufrieden.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Der seit Jahren anhaltende Anstieg der **Bevölkerung**szahl ist 2018 erstmalig zum Stillstand gekommen. Auch in den Folgejahren lag der Einwohnersaldo (mit Hauptwohnsitz) im negativen Bereich und 2020 hatte West/Zentrum coronabedingt einen Rückgang um - 237 Personen zu verzeichnen. Zwischen 2021 (+ 63) und 2022 (+ 134) stieg die Einwohnerzahl wieder an. Seit 2023 zeichnet sich ein Rückgang um 128 (2023), 113 (2024) bzw.

96 Personen (2025) auf insgesamt 24.416 Einwohner mit Hauptwohnsitz ab. Hinzu kommen 2.517 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Der Planungsraum konzentriert somit mehr als ein Drittel aller Einwohner Jenas mit Nebenwohnsitz, die meisten von ihnen dürften **Studierende** sein.

In der Bevölkerungsprognose 2019 wird von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2030 um rd. 660 Einwohner (+ 2,7 %) gegenüber 2018 ausgegangen. West/Zentrum bleibt weiterhin der jüngste Planungsraum, auch wenn das sehr junge Durchschnittsalter von 37,1 (2018) auf 38,7 Jahre (2030) ansteigen wird.

Ursachen für den stetigen Bevölkerungsanstieg in den vergangenen Jahren waren hauptsächlich der deutliche Geburtenüberschuss sowie der hohe außerstädtische Zuzug, 2015/2016 sowie 2022 bedingt vor allem durch den Zuzug Geflüchteter. Entsprechend ist der **Wanderung**ssaldo von außerhalb nach West/Zentrum in den Folgejahren deutlich zurückgegangen und war 2020 – durch das coronabedingte Ausbleiben ausländischer Studierender –sogar leicht negativ. Seit 2023 ist wieder eine Normalisierung der Wanderungsgewinne von außerhalb zu beobachten (2023: + 154; 2024: + 145; 2025: + 126). Innerstädtisch hatte West/Zentrum stets Verluste zu verzeichnen, die nun wieder ab 2023 zu einem negativen Gesamtsaldo beitragen.

Bis 2021 waren die **Geburten**zahlen noch relativ stabil, sodass es trotz steigender Sterbezahlen einen hohen Geburtenüberschuss (2021: + 126; 2020: 79) gab. Seit 2022 gingen die Geburtenzahlen aber deutlich zurück, was insgesamt 2025 erstmalig zu einem negativen Saldo (- 5) führte.

Im Vergleich zu den anderen Planungsräumen weist West/Zentrum auch weiterhin die jüngste **Altersstruktur** auf. Mehr als die Hälfte der Einwohner (53,9 %) ist 18 bis 44 Jahre alt, ihr Anteil liegt damit 12 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies verdeutlicht die starke Bedeutung des Planungsraumes als Standort des studentischen Wohnens.

Der Planungsraum weist mit 62,7 % 1-Personen-**Haushalten** den mit Abstand höchsten Anteil in Jena auf. Viele von ihnen leben jedoch zusammen in Wohngemeinschaften, sodass der tatsächliche Anteil der Wohnhaushalte mit einer Person bis zu 10 %-Punkte niedriger sein dürfte (▸zur Differenz der statistischen Privathaushalte zu den Wohnhaushalten siehe Kapitel B 1.2).

Aufgrund des gefragten Wohnstandortes wird der Planungsraum West/Zentrum nach den Prognoseergebnissen bis 2030 um 4,3 % auf insgesamt rd. 15.790 statistische Privathaushalte anwachsen. Dabei wird sich die Zahl der 1-Personen-Haushalte nochmals um rd. 620 Haushalte vergrößern, während die Zahl der Familien um ca. 120 leicht zurückgeht.

In West/Zentrum wohnen absolut betrachtet die meisten Haushalte mit Kindern, der relative Anteil liegt aber mit aktuell 15,1 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (16,6 %). Jedoch ist der Anteil der **Kleinkinder** (0 bis 5 Jahre) mit 4,8 % trotz Rückgangs in West/Zentrum sowie in Nord weiterhin der höchste in Jena.

Insgesamt ist West/Zentrum ein bevorzugter Wohnstandort von Studierenden und Akademikern, gleichzeitig ist der Anteil der **Arbeitslosen** mit 4,1 % der drittniedrigste nach den Ortschaften und dem Planungsraum Ost. Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** ist bis 2021 auf 525 gesunken, stieg 2022 wieder auf 609 Bedarfsgemeinschaften an und blieb seitdem in etwa stabil. Ihr Anteil an allen Haushalten beträgt aktuell 3,9 % (2015: 5,3 %). Der Anteil der **Migranten** hat hingegen weiter zugenommen, erreicht nun 19,4 % und liegt damit leicht über dem städtischen Durchschnitt von 18,8 %, was sonst nur noch im Planungsraum Lobeda der Fall ist.

WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** können überwiegend als mittel bis gut eingestuft werden. Die verkehrs- oder gewerbebelasteten Standorte in Jena West und Süd gelten mit der neuen Wohnlagenkarte als einfache Wohnlage. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen dem mittleren und teilweise dem höheren **Preissegment** zuzuordnen, wobei auch spezifisch höhere Preise für studentisches Wohnen festzustellen sind.

Mittlerweile weisen sowohl die Altbauten als auch die Siedlungen einen hohen **Sanierungsgrad** auf. Der Wohnungsbestand nahm seit 2016 durch Nachverdichtung (Lückenbebauung) und Sanierung weiter um rd. 310 Wohneinheiten auf 13.615 Wohnungen in 2021 zu. Die höchsten Zugänge wurden in den Jahren 2018 (+ 124) und 2017 (+ 87) verzeichnet. 2022 erfolgte eine statistische Korrektur, die zu einem Rückgang um 115 Wohnungen führte. Aktuell bleibt der Wohnungsbestand in etwa stabil. Hinter der durchschnittlichen **Wohnfläche** von rd. 73,5 m² je Wohnung verbirgt sich eine breite Wohnungsgrößenstruktur. Aktuell handelt es sich um einen stabilen Wohnungsmarkt mit einer angespannten Nachfragesituation.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Der Planungsraum West/Zentrum gehört aufgrund der zentralen Lage zu den attraktivsten Standorten in Jena. Auch zukünftig ist ein stabiler Wohnungsmarkt wahrscheinlich, nur Standorte mit hoher Verkehrsbelastung sind problematisch. Der Planungsraum West bleibt Schwerpunkt der studentischen Nachfrage. Eine Handlungsgrundlage bildet das 2016 beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept West/Zentrum.[1] Entwicklungsschwerpunkt ist die städtebaulich-räumliche und funktionale Aufwertung der urbanen Quartiere und der Stadtmitte einerseits und der Erhalt der grünen Quartiere andererseits. Der innerstädtische Gewerbestandort Tatzendpromenade soll langfristig gesichert werden. Von Bedeutung ist die Weiterentwicklung der Universitätsstandorte zum einen durch die Neubebauung des Inselplatzes, der kurz vor der Fertigstellung steht. Zum anderen bieten die durch die erfolgte Verlagerung von Kliniken nach Lobeda frei werdenden Gebäude und Flächen insbesondere im Bachstraßenviertel die Chance einer städtebaulich integrierten Stadtuniversität mit Weiterentwicklung auch für Wohnzwecke. Auch im Rahmen der zukünftigen Bebauung der Stadtmitte (z. B. Eichplatz) soll neben den Kernnutzungen ebenso Wohnraum geschaffen werden.

Für die alte Ortslage Lichtenhain steht die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandortes mit intaktem Wegenetz und Bewahrung angrenzender Naturräume im Vordergrund.

Insgesamt ist es Ziel, das Wohnungsangebot im Planungsraum West zu erweitern und neue nachgefragte Wohnungsangebote durch Ergänzung von Geschosswohnungsneubauten, Stadthäusern in Baulücken sowie zusätzliche Flächenausweisungen zu schaffen.

[1] Vgl. hierzu "Stadtteilentwicklungskonzept West/Zentrum" vom 29.10.2016, StR-Beschluss 15/0648-BV vom 27.01.2016.

Ortschaften



11	Ammerbach Ort
30	Göschwitz
100	Wöllnitz
111	Ziegenhain Ort
132	Drackendorf
133	Ilmnitz
141	Maua
142	Leutra
151	Münchenroda
152	Remderoda
161	Krippendorf
162	Vierzehnheiligen
170	Isserstedt
181	Cospeda
182	Lützeroda
183	Closewitz
191	Kunitz
192	Laasan
201	Jenapießnitz
202	Wogau

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST								Prognose 2019			
		2015		2023			2024			2025		2030		2035	
Basisdaten	**HW+NW**	**9.233**	→	**9.255**		→	**9.233**		→	**9.198**		↗ **9.478**		→ **9.508**	
	0 - 5			417	4,5		396	4,3		368	4,0	457	4,8	455	4,8
	6 - 17			1.233	13,3		1.235	13,4		1.240	13,5	1.196	12,6	1.148	12,1
	18 - 29			929	10,0		920	10,0		946	10,3	849	9,0	852	9,0
	30 - 44			1.481	16,0		1.431	15,5		1.391	15,1	1.565	16,5	1.496	15,7
	45 - 64			2.904	31,4		2.901	31,4		2.839	30,9	2.770	29,2	2.768	29,1
	65 - 79			1.685	18,2		1.727	18,7		1.781	19,4	1.969	20,8	1.961	20,6
	80 u. älter			606	6,5		623	6,7		633	6,9	673	7,1	828	8,7
	HW	**9.019**	→	**8.997**		→	**8.993**		→	**8.944**		↗ **9.290**		→ **9.308**	
	0 - 5			414	4,6		391	4,3		366	4,1	455	4,9	454	4,9
	6 - 17			1.226	13,6		1.228	13,7		1.231	13,8	1.184	12,7	1.137	12,2
	18 - 29			778	8,6		790	8,8		798	8,9	789	8,5	793	8,5
	30 - 44			1.438	16,0		1.389	15,4		1.351	15,1	1.532	16,5	1.464	15,7
	45 - 64			2.860	31,8		2.857	31,8		2.797	31,3	2.724	29,3	2.723	29,3
	65 - 79			1.676	18,6		1.716	19,1		1.768	19,8	1.938	20,9	1.918	20,6
	80 u. älter			605	6,7		622	6,9		633	7,1	668	7,2	819	8,8
	NW	**214**		**258**			**240**			**254**					
	statistische Privathaushalte			**4.189**			**4.216**			**4.218**		→ **4.272**		→ **4.320**	
	Einpersonenhaushalte			1.350	32,2		1.388	32,9		1.411	33,5				
	Paare mit Kindern			835	19,9		801	19,0		807	19,1				
	Alleinerziehende			150	3,6 ☺		161	3,8 ☺		156	3,7 ☺				
	Sonstige			1.854	44,3		1.866	44,3		1.844	43,7				
	Wohnungen			4.292			4.325			4.341					
	Wohnfläche (m^2)			437.938			441.872			443.887					
	Geburten			48			36			36					
	Sterbefälle			57			54			65					
	Zuzug von außerhalb			219	2,4		231	2,6		225	2,5				
	aus Jena			255	2,8		276	3,1		258	2,9				
	Wegzug nach außerhalb			294	3,3		277	3,1		263	2,9				
	nach Jena			355	3,9		226	2,5		221	2,5				
	Migranten Ausländer			271	3,0		276	3,1		255	2,9				
	Aussiedler			111	1,2		119	1,3		124	1,4				
	Eingebürgerte			167	1,9		176	2,0		202	2,3				
	Arbeitslose insgesamt			**123**	2,4 ☺		**103**	2,0 ☺		**115**	2,3 ☺				
	ALG I (SGB III)			67			54			67					
	ALG II (SGB II)			56			49			48					
	Jugendliche unter 25 Jahre			3)	☺		3)	☺		3)	☺				
	BG insgesamt			**80**			**82**			**78**					
	mit Kindern unter 18 Jahren			3)			3)			3)					
	Single-BG			58	72,5		62	75,6		66	84,6				
	mit Leistungen für Unterkunft			71	88,8		75	91,5		68	87,2				
	Personen in BG			**118**			**112**			**99**					
	Kinder unter 18 Jahren in BG			**21**			**19**			**13**					
	Grundsicherung (SGB XII)			**25**			**27**			**28**					
	Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)			**32**	1,7 ☺		**36**	1,9 ☺		**40**	2,1 ☺				
	Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)			**29**	2,1 ☺		**23**	1,6 ☺		**27**	1,9 ☺				

Ortschaften



11	Ammerbach Ort	161	Krippendorf
30	Göschwitz	162	Vierzehnheiligen
100	Wöllnitz	170	Isserstedt
111	Ziegenhain Ort	181	Cospeda
132	Drackendorf	182	Lützeroda
133	Ilmnitz	183	Closewitz
141	Maua	191	Kunitz
142	Leutra	192	Laasan
151	Münchenroda	201	Jenapießnitz
152	Remderoda	202	Wogau

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 03.10.2026

		IST			Prognose 2019	
	2015	2023	2024	2025	2030	2035
Infrastrukturdaten	**Nettowohnbauland** (ha)	**77**	**77**	**77**		
	dar.: verfügbar (ha)	24	24	23		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	**150**	**162**	**162**		
	dar.: unbebaut (ha)	32	43	43		
	Schulen	**2**	**2**	**2**		
	Grundschule	--	--	--		
	Gemeinschaftsschule	--	--	--		
	Gymnasium	--	--	--		
	andere Schultypen	2	2	2		
	Kindertagesstätten	**6**	**6**	**6**		
	Kita-Plätze	**328**	**298**	**298**		
	Jugendzimmer	--	--	--		
	Seniorenheime	--	--	--		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	--	--	--		
	Sportanlagen [1)]	**7**	**7**	**8**		
	Kultureinrichtungen [2)]	**1**	**1**	**1**		

[1)] Ab 2015 werden nur kommunale Sportanlagen sowie vereinsbetriebene Anlagen gezählt, ohne kommerzielle Anbieter. Alle Anlagen werden mit "1" gezählt. Dabei hat die tatsächliche Anzahl an Sportflächen keine Relevanz. Nachzulesen ist das im Sportentwicklungsplan der Stadt Jena 2014/15.

[2)] Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

[3)] Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

ORTSCHAFTEN



Ammerbach Ort
Göschwitz
Wöllnitz
Ziegenhain Ort
Drackendorf
Ilmnitz
Maua
Leutra
Münchenroda
Remderoda Krippendorf
Vierzehnheiligen
Isserstedt
Cospeda
Lützeroda
Closewitz
Kunitz
Laasan
Jenapießnitz
Wogau

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Der Planungsraum Ortschaften umfasst die in den Seitentälern der Saale sowie auf den Hochflächen befindlichen ländlichen Ortsteile. Sie verfügen zumeist noch über einen intakten, dörflich geprägten Ortskern, der zum Rande hin oft städtisch überformt ist.

Seit den 1990er-Jahren sind mehrere Dörfer wie Cospeda, Drackendorf, Ilmnitz oder Wogau um großflächige Einfamilienhausstandorte gewachsen.

STANDORTATTRAKTIVITÄT

Die ländlichen Ortschaften verfügen zumeist über eine einfache Verkehrserschließung, der öffentliche Nahverkehrsanschluss ist aber dennoch gesichert. Aufgrund ihrer ländlichen Lage ist die Grün- und Freiflächenversorgung hoch.

Entsprechend der kleinen Einzugsbereiche ist die **Infrastruktur**ausstattung nur gering. Mit Ausnahme der Jugendzimmer ist eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit sozialer Infrastruktur festzustellen, insbesondere bei Kinderbetreuungsplätzen gibt es eine erhebliche Differenz zwischen Bedarf und lokalem Angebot. Aktuell gibt es sechs Kindertagesstätten mit 298 Plätzen, der Versorgungsgrad ist mit 75 % weiterhin stark unterdurchschnittlich. Dabei ist die Zahl der Kitaplätze in den letzten zwei Jahren um 53 Plätze reduziert worden.

Das **Image** der ländlichen Ortsteile differiert je nach Ortschaft zwischen einfach und mittel. In der Bewertung ihrer Bewohner lagen laut Bewohnerbefragung 2022 die Ortschaften über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, 92 % waren (sehr) zufrieden. Hinsichtlich der Frage, ob die Befragten ihr Wohngebiet ihren Bekannten empfehlen würden, antworteten 87 % mit Ja, was in etwa dem Jenaer Durchschnitt entsprach.

DEMOGRAPHISCHE TRENDS

Die **Bevölkerung**szahl in den Ortschaften insgesamt nahm bis 2020 kontinuierlich leicht zu. Bereits 2021 setzte der Einwohnerrückgang ein, aber 2022 machte sich die Flüchtlingswelle aus der Ukraine in Jena auch in den Ortschaften durch einen Einwohneranstieg um 113 Personen bemerkbar, was vor allem auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen war. Als Ergebnis hat die Einwohnerzahl (mit Hauptwohnsitz) in den Ortschaften mit 9.220 ihren Höhepunkt erreicht. 2023 gab es einen Rückgang um 223 Personen auf 8.997 Einwohner und hat sich auf diesem Niveau stabilisiert.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung war bis 2020 durch einen **Geburten**überschuss gekennzeichnet. 2021 war der Saldo in etwa ausgeglichen. Seit 2022 liegt der Saldo im negativen Bereich.

Die **Wanderungen** ergaben noch bis 2020 – trotz jährlicher Schwankungen – zumeist einen positiven Gesamtsaldo, der im Wesentlichen auf den innerstädtischen Zuzug zurückzuführen war, bei leichten Verlusten über die Stadtgrenze. Der Zuzug Geflüchteter (Unterkunft Göschwitz) hat eine Umkehr dieser Entwicklungen ausgelöst: 2015/2016 und 2022 gab es eine stärkere Zuwanderung von außerhalb und innerstädtische Verluste, die insbesondere 2016 erstmalig zu einem negativen Wanderungssaldo in den Ortschaften beigetragen haben. Bei der kriegsbedingten Zuwanderung wurden die starken Zuzüge über die Stadtgrenze (+ 346) zu einem großen Teil wieder innerstädtisch (- 226) umverteilt wurden. 2023 fielen alle Salden der Einwohnerentwicklung negativ aus. 2024 und 2025 gab es leichte innerstädtischen Wanderungsgewinne (+ 50 bzw. + 37 Personen), diese reichten jedoch für einen Einwohneranstieg nicht aus.

ORTSCHAFTEN

Laut Bevölkerungsprognose 2019 ist bis zum Jahr 2030 mit einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl um ca. 180 auf 9.289 Einwohner zu rechnen, was einem Anstieg von 2,0 % entsprechen würde.

Der Anteil an **Kleinkindern** liegt mit 4,0 % leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (4,1 %). Der Anteil an Jugendlichen ist mit 13,5 % jedoch überdurchschnittlich hoch (Jena: 10,5 %), was eine Folge des Zuzugs der vergangenen Jahre ist. Aus dem gleichen Grund dominieren die mittelalten Jahrgänge (45- bis 64-Jährige), deren Anteil mit 30,9 % deutlich über dem Jenaer Durchschnitt (21,9 %) liegt. Somit ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Durchalterung zu rechnen. Bis 2030 nimmt das Durchschnittsalter voraussichtlich um 2,5 Jahre auf 47,3 zu. Neben Winzerla (2030: 47,6) werden die Ortschaften zu den ältesten Planungsräumen gehören.

Die Zahl der **Haushalte** insgesamt stieg noch bis 2020 – mit Ausnahme von 2018 – kontinuierlich leicht an. Seitdem waren Schwankungen zu beobachten, wobei der Anstieg 2022 (+ 49 Haushalte) auf den Zuzug Geflüchteter zurückzuführen war. Aktuell bleibt die Zahl der Haushalte auf dem Niveau von 2022. Die Zahl der Haushalte mit Kindern hat bis 2019 (1.042) noch etwas zugenommen, ist seitdem aber rückläufig und hat 2023 die 1.000-Grenze unterschritten. 2025 lebten in 963 Haushalten Kinder, ihr Anteil liegt mit 22,8 % weit über dem Durchschnitt Jenas (16,6 %). Entsprechend ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 33,5 % weiterhin stark unterdurchschnittlich (Jena: 55,4 %).

Laut der Haushaltsprognose 2019 steigen die statistischen Privathaushalte bis zum Jahr 2030 um ca. 170 (+ 4,2 %) an. In diesem Zusammenhang nehmen insbesondere die 1-Personen-Haushalte aufgrund der Alterung um 12 % zu, die trotzdem weiterhin den geringsten Anteil in Jena aufweisen werden. Umgekehrt geht zwar der Anteil an Familien auf 22,6 % (2030) zurück, bleibt aber immer noch der höchste unter den Planungsräumen.

Der **Migranten**-Anteil ist mit 6,5 % der niedrigste aller Planungsräume. Der Anteil der **Arbeitslosen** an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren bleibt mit 2,3 % – wie auch in den letzten Jahren – stets unter dem Durchschnitt Jenas (5,3 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** unterliegt starken Schwankungen, sie war bis 2021 auf 61 zurückgegangen, um 2022 wegen der Geflüchteten auf 108 anzusteigen. Aktuell gibt es 78 Bedarfsgemeinschaften in den Ortschaften, was einem Anteil von 1,8 % aller Haushalte entspricht – auch dies der niedrigste Wert in Jena.

WOHNUNGSMARKTASPEKTE

Die **Wohnlagen** in den ländlichen Ortsteilen werden mit der neuen Wohnlagenkarte 2023 durchweg als mittel eingestuft. Die Wohnstandorte sind im Wesentlichen durch das Einfamilienhausangebot geprägt, wobei die Dörfer auf den Hochflächen überwiegend dem preiswerten **Marktsegment** und die im Saaletal gelegenen teilweise auch dem höherpreisigen Segment zuzuordnen sind.

Auch wenn der große Bauboom nachgelassen hat, war in den vergangenen Jahren weiterhin eine leichte, aber kontinuierliche Zunahme von 30 bis 40 **Wohnungen** im Jahr zu verzeichnen. Aufgrund der vorrangig dörflichen sowie Ein- und Zweifamilienhausstruktur ergibt sich mit rd. 102,3 m² eine weit überdurchschnittliche **Wohnungsgröße**, die in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen ist.

HANDLUNGSSPEKTRUM

Insgesamt ist der Planungsraum Ortschaften durch eine stabile Entwicklung gekennzeichnet, hinsichtlich des Entwicklungspotenzials müssen die einzelnen Dörfer jedoch unterschiedlich bewertet werden. So besteht für den Großteil der Dörfer das Haupthandlungsziel im Erhalt der dörflichen Struktur, die durch klare Grünflächen-Zäsuren gegenüber der Kernstadt unterstützt werden.

Eine Handlungsgrundlage bildet die 2015 beschlossene Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der

Stadt Jena.[1] Einige Ortsteile müssen aber auch Angebote zur Befriedigung der gesamtstädtischen Nachfrage nach preiswerten Einfamilienhäusern langfristig vorhalten, wenn die Umlandwanderungen weiter reduziert werden sollen. Davon hängt entscheidend die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften ab, die ansonsten vor allem durch den Fortzug junger Menschen rückläufig wäre.

Hinsichtlich der Nutzung von Infrastruktureinrichtungen werden die ländlich geprägten Ortschaften auch zukünftig – aufgrund der kleinteiligen Struktur – auf das Zentrum ausgerichtet sein.

[1] Vgl. hierzu "Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne der Stadt Jena" vom März 2015, StR-Beschluss 15/0411-BV vom 26.08.2015.

Zuordnung der Statistischen Bezirke zur Gemarkung, zum Ortsteil und zum Planungsraum

Statistischer Bezirk Nr.	Name	Gemarkung	vorwiegend im Ortsteil	Planungsraum
11	**Ammerbach Ort**	Ammerbach	Ammerbach	Ortschaft
12	**Beutenberg / Winzerlaer Straße**	Ammerbach	Jena-Süd	Winzerla und Umgebung
21	**Burgau Ort**	Burgau	Burgau	Winzerla und Umgebung
22	**Ringwiese Flur Burgau**	Burgau	Jena-Süd	Winzerla und Umgebung
30	**Göschwitz**	Göschwitz	Göschwitz	Ortschaft
41	**Jena-Zentrum**	Jena	Jena-Zentrum	West / Zentrum
42	**Jena-West**	Jena	Jena-West	West / Zentrum
43	**Jena-Nord**	Jena	Jena-Nord	Nord
44	**Jena-Süd**	Jena	Jena-Süd	West / Zentrum
51	**Lichtenhain Ort**	Lichtenhain	Lichtenhain	West / Zentrum
52	**Mühlenstraße**	Lichtenhain	Jena-Süd	West / Zentrum
61	**Lobeda-Altstadt**	Lobeda	Lobeda-Altstadt	Alt- und Neulobeda
62	**Lobeda-West**	Lobeda	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
63	**Lobeda-Ost**	Lobeda	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
71	**Löbstedt Ort**	Löbstedt	Löbstedt	Nord
72	**Nord II**	Löbstedt	Jena-Nord	Nord
81	**Wenigenjena / Kernberge**	Wenigenjena	Kernberge	Ost
82	**Wenigenjena Ort**	Wenigenjena	Wenigenjena	Ost
83	**Wenigenjena / Schlegelsberg**	Wenigenjena	Wenigenjena	Ost
90	**Winzerla**	Winzerla	Winzerla	Winzerla und Umgebung
100	**Wöllnitz**	Wöllnitz	Wöllnitz	Ortschaft
111	**Ziegenhain Ort**	Ziegenhain	Ziegenhain	Ortschaft
112	**Ziegenhainer Tal**	Ziegenhain	Kernberge	Ost
120	**Zwätzen**	Zwätzen	Zwätzen	Nord
131	**Drackendorf / Lobeda-Ost**	Drackendorf	Neulobeda	Alt- und Neulobeda
132	**Drackendorf**	Drackendorf	Drackendorf	Ortschaft
133	**Ilmnitz**	Ilmnitz	Ilmnitz	Ortschaft
141	**Maua**	Maua	Maua	Ortschaft
142	**Leutra**	Leutra	Leutra	Ortschaft
151	**Münchenroda**	Münchenroda	Münchenroda / Remderoda	Ortschaft
152	**Remderoda**	Remderoda	Münchenroda / Remderoda	Ortschaft
161	**Krippendorf**	Krippendorf	Krippendorf	Ortschaft
162	**Vierzehnheiligen**	Vierzehnheiligen	Vierzehnzeiligen	Ortschaft
170	**Isserstedt**	Isserstedt	Isserstedt	Ortschaft
181	**Cospeda**	Cospeda	Cospeda	Ortschaft
182	**Lützeroda**	Lützeroda	Lützeroda	Ortschaft
183	**Closewitz**	Closewitz	Closewitz	Ortschaft
191	**Kunitz**	Kunitz	Kunitz/Laasan	Ortschaft
192	**Laasan**	Laasan	Kunitz/Laasan	Ortschaft
201	**Jenaprießnitz**	Jenaprießnitz	Jenaprießnitz / Wogau	Ortschaft
202	**Wogau**	Wogau	Jenaprießnitz / Wogau	Ortschaft