

## 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 2024 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 qualitative Bewertungen wurden kategorisiert, um so eine Vergleichbarkeit zwischen den Planungsräumen herzustellen. So werden die Bewertungen für **Infrastruktur**, **Image** und **Wohnlage** in die Kategorien einfach, mittel und gut unterteilt. Die **Preissegmente** für Mietwohnungen werden nach preiswert, mittel- und höherpreisig und für Einfamilienhausstandorte nach unterem und oberem Preissegment differenziert (► siehe Kapitel A 1.3).

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 2022 bis 2024 ins Verhältnis gesetzt. So zeigt ein Blick in die Abbildung 1 zum Beispiel für die Planungsräume Nord und Ost die stärksten Einwohnergewinne. Bei West/Zentrum und den Ortschaften 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 2022 bis 2024

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<sup>1</sup> der Jahre 2021 bis 2024 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.

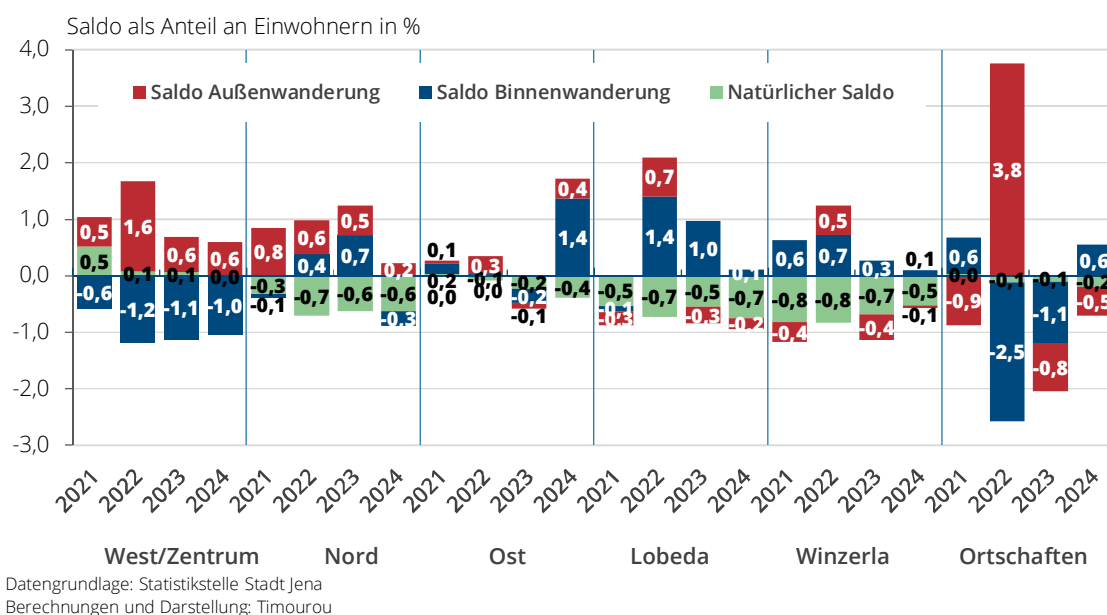
Die höchsten Einwohnergewinne in den letzten vier Jahren hat der Planungsraum Ost mit + 1,0 % gegenüber 2020 zu verzeichnen. Diese gehen jedoch im Wesentlichen auf die nennenswerten Gewinne bei den innerstädtischen Wanderungen 2024 zurück. Für Ost waren in den letzten Jahren sehr schwankende Wanderungsbewegungen charakteristisch, die auch die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Jahren bestimmten, während der natürlicher Saldo seit 2020 negativ ausfällt. Seit 2019 konnte Ost (mit Ausnahme von 2023) meist

positive Gesamtsalden erzielen, die Einwohnergewinne waren jedoch sehr gering. 2023 lagen alle Salden im negativen Bereich.

An zweiter Stelle kommt Nord mit einem Einwohnerzuwachs von + 0,7 % gegenüber 2020. 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 letzten Jahre hat wesentlich zu dieser positiven Entwicklung beigetragen. 2020 hatten sich die Zuzüge, wie auch in anderen Planungsräumen, aufgrund der Covid-Pandemie verringert. 2024 hat Nord nach 10 Jahren erstmalig wieder einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Dieser ist vor allem auf die Verluste bei Binnenwanderungen und geringere Gewinne bei Außenwanderungen zurückzuführen.

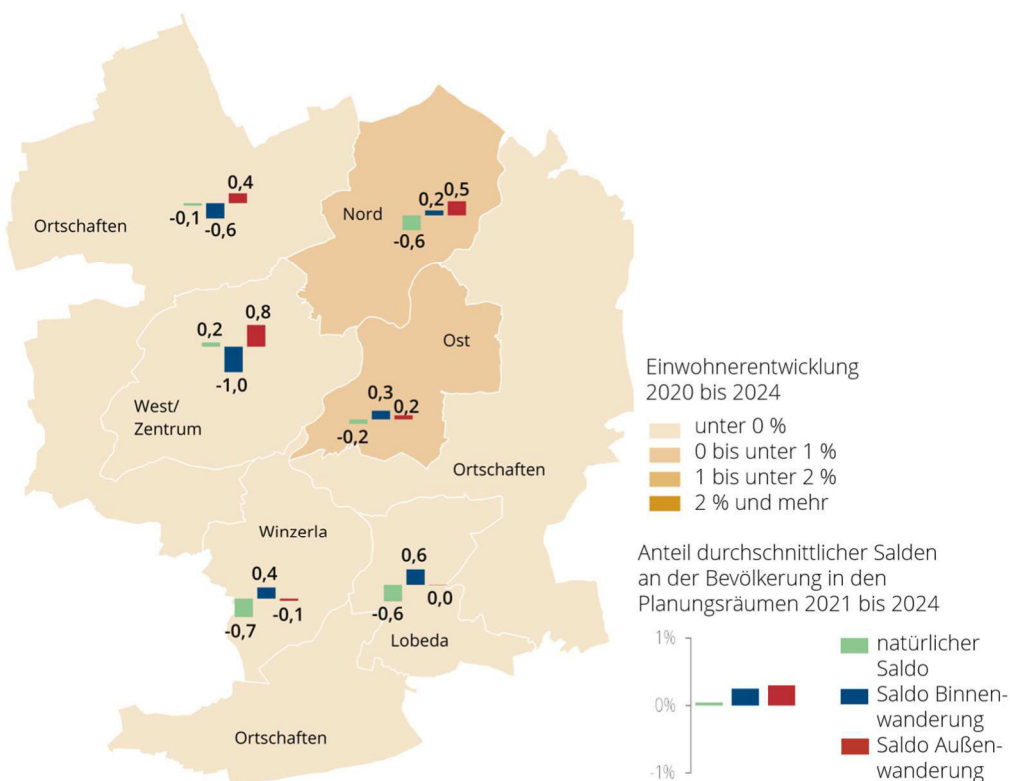
Alle anderen Planungsräume zeigen in demselben Zeitraum Einwohnerverluste. Diese fallen im Planungsraum Winzerla mit - 1,7 % am stärksten aus, gefolgt von den Ortschaften mit - 1,5 %.

ABB. 2 KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG 2021 bis 2024



<sup>1</sup> Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz.

ABB. 3 NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE EINWOHNERENTWICKLUNG 2021 BIS 2024



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena

Darstellung: Timourou

In Winzerla erreichte die Einwohnerzahl 2024 mit 14.062 das niedrigste Niveau in den letzten 20 Jahren. Noch zwischen 2017 und 2018 war der Gesamtsaldo wieder leicht positiv – dank der Gewinne bei den Binnenwanderungen. Auch in den letzten vier Jahren konnte Winzerla leichte Gewinne bei den Binnenwanderungen erzielen, allerdings reichen diese nicht aus, um die Verluste bei den Außenwanderungen sowie die Sterbeüberschüsse auszugleichen.

Ortschaften profitierten noch bis 2021 von der innerstädtischen Zuwanderung wie auch von den leichten Geburtenüberschüssen, hatten aber gleichzeitig bei den Außenwanderungen leichte Verluste zu verbuchen. 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.

Lobeda hatte vor allem zwischen 2019 und 2021 stärkere 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 erreichen die Einwohnerverluste wieder das Niveau von 2021, was im Wesentlichen auf den Rückgang der innerstädtischen Zuzüge zurückzuführen ist.

West/Zentrum zeigte noch bis 2019 einen ausgeglichenen Gesamtsaldo, profitierte dabei von den Außenwanderungen und zeigte zudem nennenswerte Geburtenüberschüsse. Bei den innerstädtischen Wanderungen hatte West/Zentrum stets Verluste zu verzeichnen, die sich seit 2020 noch verstärkt

hatten. Dies sowie das Corona-bedingte Ausbleiben der Zuwanderung über die Stadtgrenze haben 2020 zum Einwohnerrückgang um 1,0 % geführt. 2021-2022 stieg die Einwohnerzahl wieder etwas an, vor allem als Folge der stärkeren außerstädtischen Zuwanderung, wobei sich die Geburtenüberschüsse erstmalig der 0-Grenze angenähert haben. Seit 2023 geht die Einwohnerzahl erneut leicht zurück, sodass der Gesamtsaldo 2021 bis 2024 mit - 0,2 % leicht negativ ausfiel.

Aus der vergleichenden Betrachtung der **Altersstruktur** und der **Wohndauer**<sup>2</sup> in den Planungsräumen lassen sich komplexe innerstädtische Prozesse ableiten (►siehe Abbildung 4 und 5).

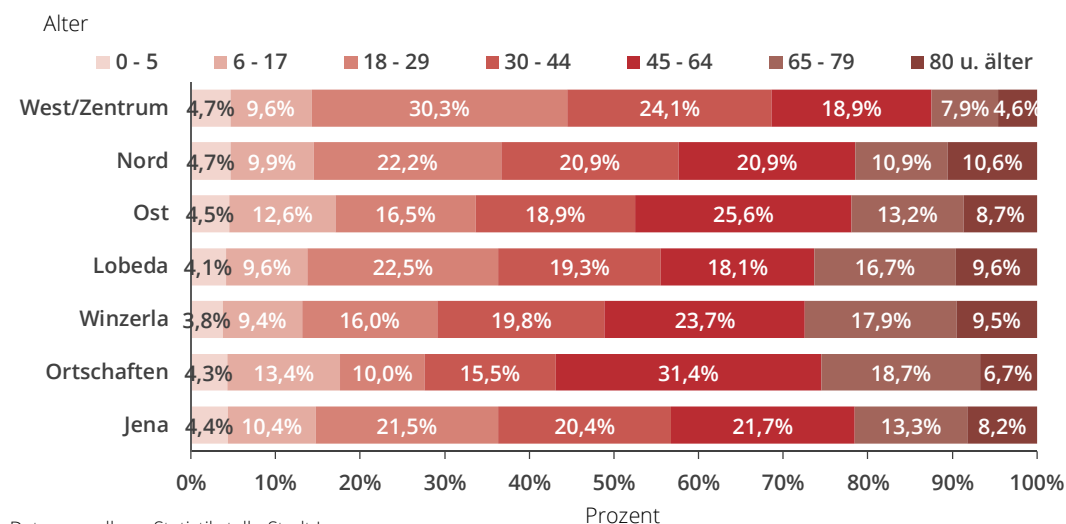
Einerseits spiegeln diese zwei Merkmale die städtebauliche Genese und das Baualter der Quartiere direkt wider. Andererseits machen sich hier auch die Eigentümerverhältnisse (Wohnen zur Miete oder im selbst genutzten Eigentum) sowie das Vorhandensein spezieller Wohnformen im Quartier, wie Studierendenwohnheime 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. 66 % 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 2024 IM VERGLEICH

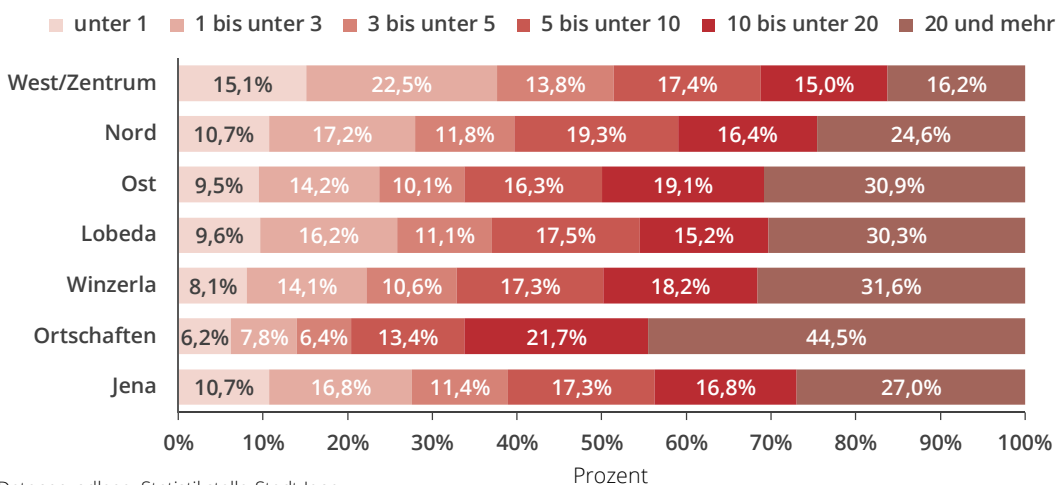


Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>2</sup> 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 2024

Wohndauer in Jahren



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 Wei-

teren hängen die Haushaltsgrößen mit der Größenstruktur des **Wohnungsbestandes** eng zusammen (►siehe Abbildung 6 und 7).

## DEFINITION DER HAUSHALTE

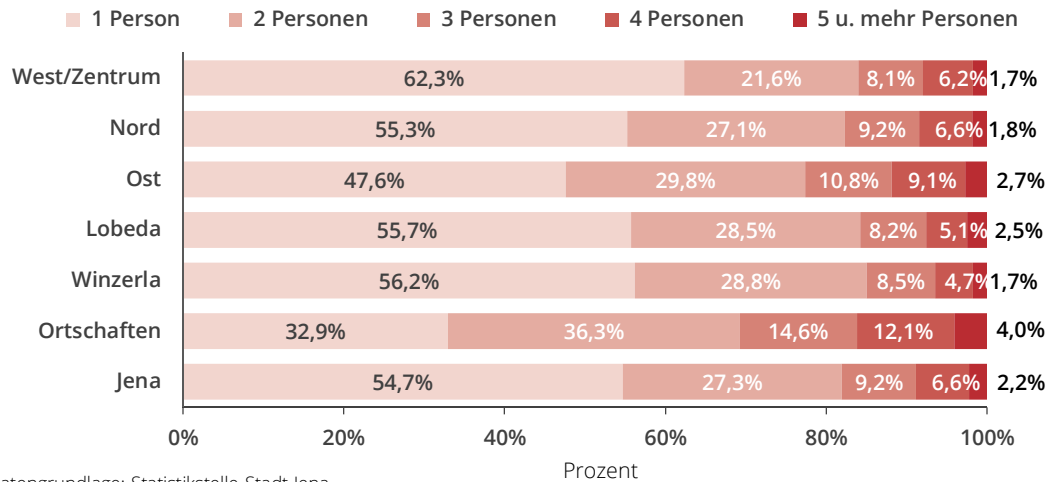
Die Haushalte werden aus dem Einwohnermelde-register statistisch generiert und bezeichnen zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaften. Das bedeutet, dass in einer Wohnung mehrere Haushalte leben können und demnach die Anzahl der Haushalte nicht zwingend mit der Anzahl 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.

ABB. 6 STRUKTUR DER STATISTISCHEN PRIVATHAUSHALTE 2024 IM VERGLEICH

Haushalte mit...



Datengrundlage: Statistikstelle Stadt Jena  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

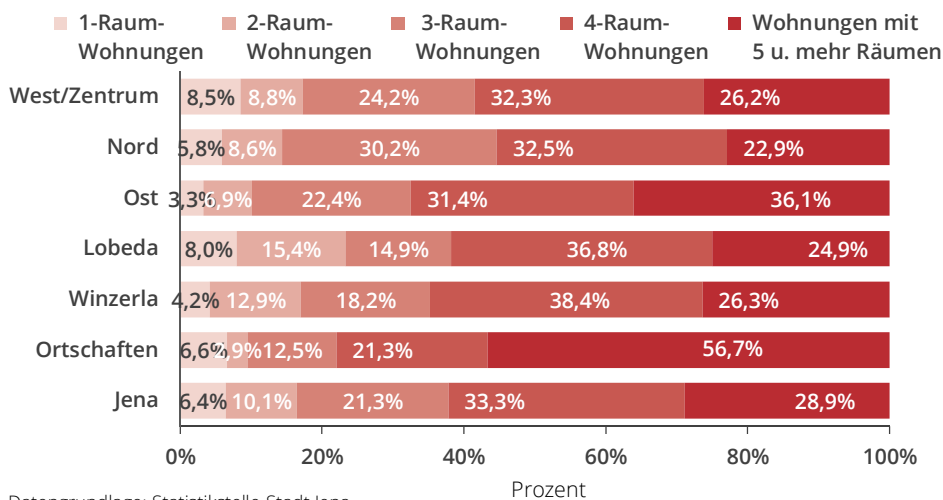
So besteht der Wohnungsbestand in den Ortschaften aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern zu rd. 57 % aus Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. Entsprechend wohnen hier vorwiegend größere Haushalte; der Anteil an Familien ist mit rd. 23,0 % besonders hoch. Gleiches gilt auch für Teilbereiche des Planungsraumes Ost, der Familienanteil liegt in Ost insgesamt bei 20,6 %.

Umgekehrt spiegelt sich die studentische Nach-

frage 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 2023 NACH ANZAHL DER RÄUME

Wohnräume (ohne Küche)



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.

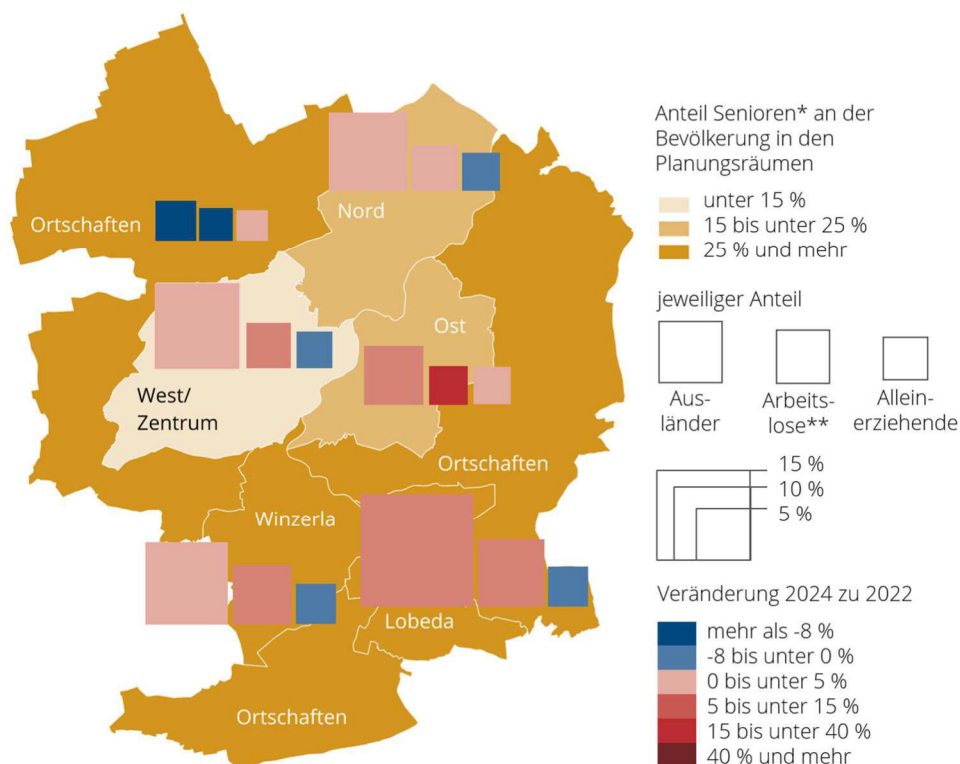
Bei den Ausländerzahlen zeichnete sich aufgrund des Zuzugs der Geflüchteten aus der Ukraine seit 2022 in allen Planungsräumen eine Zunahme ab. Die Entwicklung in den Ortschaften ist auf die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in Göschwitz zurückzuführen, wo die Anzahl der Ausländer zu-

nächst 2022 stark angestiegen ist. Nach der Umverteilung zeichnet sich gegenüber 2022 zwar ein Rückgang ab, die Zahl der Ausländer ist aber insgesamt seit 2021 angestiegen. Relativ gesehen war der Anstieg 2024 gegenüber 2022 in Ost und in Lobeda am stärksten ausgefallen. Absolut sind die Ausländerzahlen in Lobeda und West/Zentrum am stärksten gestiegen. In Lobeda ist der Ausländeranteil mit 23,8 % mit Abstand der höchste unter den Planungsräumen, es folgt West/Zentrum mit 13,4 %.

Der gesamtstädtische Anstieg der Arbeitslosenzahlen macht sich am stärksten in Ost, Winzerla und in 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 2024



\* 65 Jahre und älter

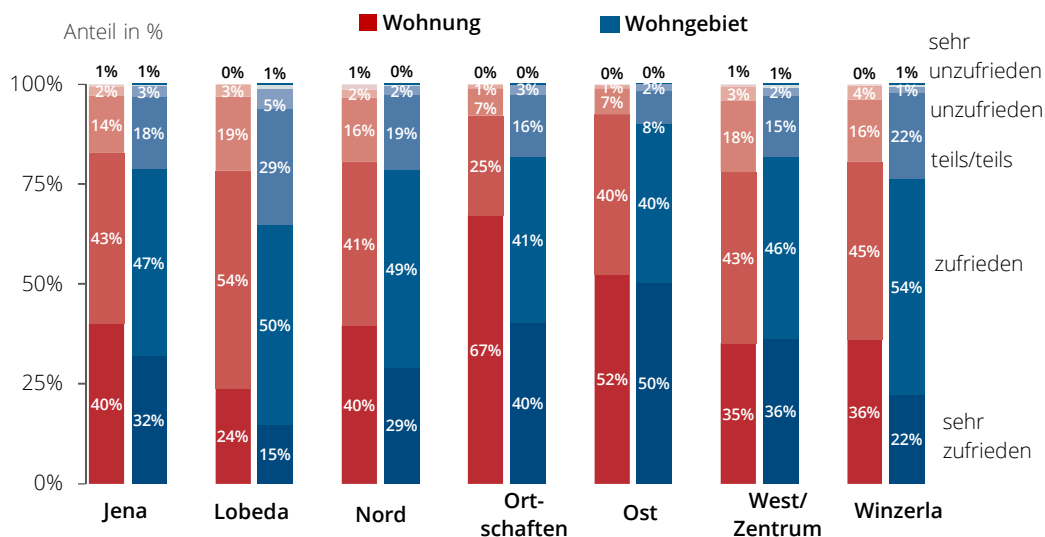
\*\* Anteil an 18- bis unter 65-Jährigen



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

Zeichenerklärung				Statistische Bezirke, aus denen der Planungsraum besteht				Stand: 30.9.2025			
Name Planungsraum				41 Jena-Zentrum 42 Jena-West 44 Jena-Süd 51 Lichtenhain Ort 52 Mühlenstraße							
Kartenskizze											
								Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze)			

## Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

Basisdaten

Infrastrukturdaten

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.)

Die Summe des Stadtergebnisses insgesamt ist um die Anzahl der "Unbekannten" höher, als die Summe der einzelnen Planungsräume. (2014)

## 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 Unterkunft

Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften

Anzahl minderjähriger Kinder in Bedarfsgemeinschaften<sup>1)</sup> Datenschutz

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII

§ 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: 30.9.2025



		IST				Prognose 2019							
		2015		2022		2023		2024		2025		2030	
Basisdaten	HW+NW	113.690	➔	116.013	➔	115.322	➔	114.819	➔	116.311	➔	116.355	
	0 - 5			5.763	5,0	5.376	4,7	5.045	4,4	6.064	5,2	5.841	5,0
	6 - 17			11.740	10,1	11.808	10,2	11.913	10,4	11.913	10,2	11.671	10,0
	18 - 29			24.720	21,3	24.791	21,5	24.743	21,5	23.982	20,6	24.079	20,7
	30 - 44			24.446	21,1	23.925	20,7	23.461	20,4	24.390	21,0	23.964	20,6
	45 - 64			24.879	21,4	24.829	21,5	24.946	21,7	24.953	21,5	25.010	21,5
	65 - 79			15.615	13,5	15.421	13,4	15.263	13,3	15.586	13,4	16.644	14,3
	80 u. älter			8.850	7,6	9.172	8,0	9.448	8,2	9.423	8,1	9.146	7,9
	HW	107.048	➔	108.857	➔	108.393	➔	108.056	➔	109.999	➔	110.079	
	0 - 5			5.722	5,3	5.336	4,9	5.003	4,6	6.051	5,5	5.827	5,3
	6 - 17			11.585	10,6	11.652	10,7	11.754	10,9	11.507	10,5	11.278	10,2
	18 - 29			19.458	17,9	19.739	18,2	19.898	18,4	19.648	17,9	19.915	18,1
	30 - 44			23.521	21,6	23.071	21,3	22.635	20,9	23.600	21,5	23.131	21,0
	45 - 64			24.245	22,3	24.156	22,3	24.223	22,4	24.380	22,2	24.447	22,2
	65 - 79			15.496	14,2	15.289	14,1	15.119	14,0	15.421	14,0	16.401	14,9
	80 u. älter			8.830	8,1	9.150	8,4	9.424	8,7	9.392	8,5	9.080	8,2
	NW	6.642		7.156		6.929		6.763					
	statistische Privathaushalte		61.578		61.502		61.332		62.077		62.519		
	Einpersonenhaushalte		33.256	54,0	33.426	54,3	33.526	54,7					
	Paare mit Kindern		7.734	12,6	7.601	12,4	7.541	12,3					
	Alleinerziehende		2.797	4,5 ☹	2.807	4,6 ☹	2.791	4,6 ☹					
	Sonstige		17.791	28,9	17.668	28,7	17.474	28,5					
	Wohnungen		59.986		60.135		60.522						
	Wohnfläche (m²)		4.293.327		4.317.775		4.360.277						
	Geburten		835		749		738						
	Sterbefälle		1.278		1.134		1.197						
	Zuzug	von außerhalb	7.637	7,0	6.215	5,7	5.999	5,6					
		aus Jena	7.701	7,1	7.030	6,5	6.580	6,1					
Wegzug	nach außerhalb	6.477	6,0	6.180	5,7	5.852	5,4						
	nach Jena	7.701	7,1	7.030	6,5	6.580	6,1						
Migranten	Ausländer	13.837	12,7	14.071	13,0	14.300	13,2						
	Aussiedler	2.143	2,0	2.022	1,9	2.028	1,9						
	Eingebürgerte	2.674	2,5	2.941	2,7	3.331	3,1						
Arbeitslose insgesamt		2.992	4,5 ☹	3.174	4,7 ☹	3.229	4,8 ☹						
ALG I (SGB III)		855		958		1.110							
ALG II (SGB II)		2.137		2.216		2.119							
Jugendliche unter 25 Jahre		280	2,6 ☹	268	2,5 ☹	310	2,9 ☹						
BG insgesamt		3.428		3.404		3.383							
mit Kindern unter 18 Jahren		1.039	30,3	958	28,1	945	27,9						
Single-BG		2.099	61,2	2.130	62,6	2.134	63,1						
mit Leistungen für Unterkunft		3.031	88,4	3.255	95,6	3.163	93,5						
Personen in BG		6.002		5.872		5.765							
Kinder unter 18 Jahren in BG		1.778		1.645		1.585							
Grundsicherung (SGB XII)		1.180		1.181		1.213							
Hilfe zur Erziehung													
(Fälle - Pers. unter 21		935	4,5 ☹	952	4,6 ☹	1001	4,9 ☹						
Jugendkriminalität (Tatverdächtige													
7 bis 20 J. nach Wohnort)		444	3,1 ☹	468	3,3 ☹	470	3,3 ☹						



## Lobeda




61 Lobeda-Altstadt  
62 Lobeda-West  
63 Lobeda-Ost  
131 Drackendorf / Lobeda Ost

## Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

		IST				Prognose 2019							
		2015		2022		2023		2024		2025		2030	
Basisdaten	HW+NW	25.272	➔	25.197	➔	25.126	↘	24.873	➔	25.056	➔	24.328	
	0 - 5			1.148	4,6	1.080	4,3	1.029	4,1	1.161	4,6	1.096	4,5
	6 - 17			2.388	9,5	2.455	9,8	2.398	9,6	2.364	9,4	2.220	9,1
	18 - 29			5.661	22,5	5.678	22,6	5.602	22,5	5.773	23,0	5.708	23,5
	30 - 44			4.838	19,2	4.812	19,2	4.794	19,3	4.793	19,1	4.634	19,0
	45 - 64			4.578	18,2	4.556	18,1	4.508	18,1	4.474	17,9	4.450	18,3
	65 - 79			4.444	17,6	4.282	17,0	4.152	16,7	4.172	16,6	3.920	16,1
	80 u. älter			2.140	8,5	2.263	9,0	2.390	9,6	2.319	9,3	2.299	9,4
	HW	23.777	➔	23.761	➔	23.763	➔	23.543	➔	23.696	➔	22.989	
	0 - 5			1.139	4,8	1.070	4,5	1.019	4,3	1.157	4,9	1.091	4,7
	6 - 17			2.348	9,9	2.420	10,2	2.360	10,0	2.257	9,5	2.115	9,2
	18 - 29			4.586	19,3	4.666	19,6	4.646	19,7	4.737	20,0	4.700	20,4
	30 - 44			4.656	19,6	4.643	19,5	4.623	19,6	4.679	19,7	4.515	19,6
	45 - 64			4.474	18,8	4.449	18,7	4.385	18,6	4.391	18,5	4.367	19,0
	65 - 79			4.422	18,6	4.257	17,9	4.126	17,5	4.160	17,6	3.907	17,0
	80 u. älter			2.136	9,0	2.258	9,5	2.384	10,1	2.315	9,8	2.294	10,0
	NW	1.495		1.436		1.363		1.330					
	statistische Privathaushalte			13.431		13.396		13.253		↗	13.627	➔	13.327
	Einpersonenhaushalte			7.435	55,4	7.417	55,4	7.387	55,7				
	Paare mit Kindern			1.332	9,9	1.328	9,9	1.337	10,1				
	Alleinerziehende			695	5,2	724	5,4	692	5,2				
	Sonstige			3.969	29,6	3.927	29,3	3.837	29,0				
	Wohnungen			13.745		13.745		13.724					
	Wohnfläche (m²)			830.103		830.441		831.276					
	Geburten			170		168		156					
	Sterbefälle			342		297		332					
	Zuzug	von außerhalb		1.633	6,9	1.320	5,6	1.349	5,7				
		aus Jena		1.881	7,9	1.688	7,1	1.448	6,2				
	Wegzug	nach außerhalb		1.468	6,2	1.392	5,9	1.395	5,9				
		nach Jena		1.548	6,5	1.458	6,1	1.424	6,0				
Migranten	Ausländer		5.298	22,3	5.588	23,5	5.603	23,8					
	Aussiedler		962	4,0	922	3,9	899	3,8					
	Eingebürgerte		566	2,4	671	2,8	829	3,5					
Arbeitslose insgesamt			1.071	7,8	1.120	8,1	1.140	8,3					
ALG I (SGB III)			200		217		260						
ALG II (SGB II)			871		903		880						
Jugendliche unter 25 Jahre			115	4,4	89	3,5	119	6,0					
BG insgesamt			1.358		1.376		1.325						
	mit Kindern unter 18 Jahren		467	34,4	473	34,4	446	33,7					
	Single-BG		741	54,6	728	52,9	715	54,0					
	mit Leistungen für Unterkunft		1.260	92,8	1.338	97,2	1.248	94,2					
Personen in BG			2.628		2.704		2.555						
Kinder unter 18 Jahren in BG			854		860		787						
Grundsicherung (SGB XII)			523		529		553						
Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21)			375	8,7	380	8,8	393	9,3					
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)			140	4,7	154	5,1	146	4,9					

Lobeda



61 Lobeda-Altstadt

62 Lobeda-West

63 Lobeda-Ost

131 Drackendorf / Lobeda Ost

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

Infrastrukturdaten	IST				Prognose 2019	
	2015	2022	2023	2024	2025	2030
	Nettowohnbauland (ha)	5	5	5		
	dar.: verfügbar (ha)	5	5	5		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	40	40	40		
	dar.: unbebaut (ha)	11	9	9		
	Schulen	9	9	9		
	Grundschule	1	1	1		
	Gemeinschaftsschule	4	4	4		
	Gymnasium	1	1	1		
	andere Schultypen	3	3	3		
	Kindertagesstätten	11	11	11		
	Kita-Plätze	1.207	1.225	1.225		
	Jugendeinrichtungen	4	4	4		
	Seniorenheime	2	2	2		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	3	2	2		
	Sportanlagen <sup>1)</sup>	14	14	14		
	Kultureinrichtungen <sup>2)</sup>	3	3	3		

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

## Stadtteilübersicht Jena

## LOBEDA



Lobeda-Altstadt  
Lobeda-West  
Lobeda-Ost  
Drackendorfer Flur / Lobeda-Ost

## STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Das neben dem historischen Siedlungskern Lobeda-Altstadt im komplexen Wohnungsbau errichtete Lobeda-West und -Ost 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 kliniksorientierter 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 **Bevölkerungszahl** 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. Der Rückgang war 2019 auf innerstädtische Verluste zurückzuführen, 2020 und 2021 zeigten alle drei Komponenten negative Salden. 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. 2024 gab es wieder Einwohnerverluste von 198 Personen, die im Wesentlichen auf Sterbeüberschüsse und teilweise auch auf Außenwanderung zurückzuführen waren.

## Stadtteilübersicht Jena **LOBEDA**

Im Ergebnis wohnen aktuell in Lobeda 23.543 Einwohner mit Haupt- und weitere 1.330 mit Nebenwohnsitz. Entsprechend liegt der Anteil an Nebenwohnsitzen, die sich überwiegend auf die zahlreichen Studierendenwohnheime und Wohnungen für Studierende konzentrieren, bei 5,3 %. Dieser Anteil ist weiterhin nach West/Zentrum (9,4 %) und Nord (6,3 %) 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.

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, aktuell stagniert die Zahl, mit 15,3 %, liegt der Anteil weiterhin unter dem Durchschnitt von Jena (16,8 %). Die Zahl der Kinder und Jugendlichen nimmt weiter ab, der Anteil der unter 18-Jährigen an allen Einwohnern ist mit 13,8 % – genauso wie in Winzerla – weiterhin der niedrigste. Beide Befunde zusammen deuten auf einen in Umsetzung befindlichen Generationswechsel hin.

Dieser Prozess wird auch von der Haushaltsprognose 2019 abgebildet. Hier wird zunächst bis etwa 2023 von einer gleichbleibenden und danach von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung ausgegangen, bei der sich die Zahl der statistischen Privathaushalte bis 2030 insgesamt um rd. 380 (- 2,8 %) gegenüber 2018 reduzieren wird.

Die Zahl der Kitaplätze (1.225) übersteigt die Anzahl der **Kinder** unter 6 Jahren (1.029), was einem Versorgungsgrad von 119 % entspricht. 2020 wurden die Kapazitäten leicht ausgebaut, 2022 wieder etwas reduziert, da die Zahl der Geburten und Kleinkinder eine rückläufige Entwicklung zeigt.

Die Zahl der **Senioren** stagniert auf dem hohen Niveau, wobei die Zahl der älteren Senioren (über 80 Jahre) weiter steigt und die Zahl der 65- bis 79-

Jährigen bereits rückläufig ist. Trotzdem weist Lobeda mit 26,3 % nach Winzerla (27,4 %) den zweithöchsten Anteil an Senioren (über 65 Jahre) unter den Planungsräumen auf. Dies sowie die zwei in Lobeda befindlichen Pflegeheime mit insgesamt 388 Plätzen erklären auch die Sterbeüberschüsse in den einzelnen Jahren (2024: - 176; 2023: - 129; 2022: - 172).

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 31,1 % gestiegen (2014: 17,6 %) und mit Abstand der höchste Anteil in Jena (gesamtstädtisch: 18,2 %); 37 % aller Migranten in Jena wohnen in Lobeda, hierunter auch 38 % aller Ukrainer. Lobeda übernimmt damit eine erhebliche Integrationsleistung für die Gesamtstadt. Bei den Aussiedlern lebt sogar fast die Hälfte (44 %) in Lobeda.

Die Zahl der **Arbeitslosen** ist in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, nimmt jedoch aktuell wieder leicht zu und liegt deutlich über dem Jenaer Durchschnitt. So sind 8,3 % der Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren arbeitslos (Jena: 4,8 %). 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. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten ist mit 10,0 % mit Abstand der höchste aller Planungsräume (Jena: 5,5 %). 39 % aller Bedarfsgemeinschaften in Jena wohnen in Lobeda. Dies dürfte auch mit dem hohen Anteil der anerkannten Schutzsuchenden zusammenhängen, die – soweit ohne Arbeit – in der Regel Leistungen nach SGB II beziehen.



## Stadtteilübersicht Jena **LOBEDA**

### 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 angesehen 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 Elfgeschosses, die sowohl aufgrund ihrer Gebäudestruktur als auch ihrer Wohnungsgrundrisse nachfrageseitig ungünstig sind. Insgesamt ist die durchschnittliche Wohnfläche in Lobeda mit 60,6 m<sup>2</sup> 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 5,2 %, 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 qualitativ hochwertigen 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 Betreuungslösungen 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 altersgerechten 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. 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: 30.9.2025

		IST				Prognose 2019							
		2015		2022		2023		2024		2025		2030	
Basisdaten	HW+NW	15.096	↘ 14.810	↗ 14.668	↗ 14.571	↗ 14.966	↗ 14.704						
	0 - 5		615 4,2	586 4,0	551 3,8	670 4,5	634 4,3						
	6 - 17		1.354 9,1	1.337 9,1	1.363 9,4	1.335 8,9	1.301 8,8						
	18 - 29		2.328 15,7	2.312 15,8	2.333 16,0	2.372 15,9	2.358 16,0						
	30 - 44		3.056 20,6	2.979 20,3	2.883 19,8	3.021 20,2	2.873 19,5						
	45 - 64		3.564 24,1	3.504 23,9	3.447 23,7	3.451 23,1	3.301 22,4						
	65 - 79		2.612 17,6	2.603 17,7	2.610 17,9	2.632 17,6	2.781 18,9						
	80 u. älter		1.281 8,6	1.347 9,2	1.384 9,5	1.485 9,9	1.456 9,9						
	HW	14.558	↗ 14.276	↗ 14.144	↗ 14.062	↗ 14.326	↗ 14.043						
	0 - 5		610 4,3	580 4,1	545 3,9	668 4,7	633 4,5						
	6 - 17		1.340 9,4	1.321 9,3	1.346 9,6	1.286 9,0	1.252 8,9						
	18 - 29		1.985 13,9	1.986 14,0	2.032 14,5	1.978 13,8	1.970 14,0						
	30 - 44		2.957 20,7	2.885 20,4	2.787 19,8	2.968 20,7	2.824 20,1						
	45 - 64		3.501 24,5	3.433 24,3	3.369 24,0	3.338 23,3	3.188 22,7						
	65 - 79		2.602 18,2	2.593 18,3	2.600 18,5	2.604 18,2	2.725 19,4						
	80 u. älter		1.281 9,0	1.346 9,5	1.383 9,8	1.484 10,4	1.451 10,3						
	NW	538	534	524	509								
	statistische Privathaushalte		8.599	8.519	8.490	↗ 8.581	↗ 8.461						
	Einpersonenhaushalte		4.824 56,1	4.784 56,2	4.773 56,2								
	Paare mit Kindern		821 9,5	797 9,4	796 9,4								
	Alleinerziehende		417 4,8	405 4,8	409 4,8								
	Sonstige		2.537 29,5	2.533 29,7	2.512 29,6								
	Wohnungen		8.508	8.494	8.517								
	Wohnfläche (m²)		572.257	572.410	574.548								
	Geburten		101	90	94								
	Sterbefälle		219	187	167								
	Zuzug	von außerhalb	701 4,9	534 3,8	547 3,9								
		aus Jena	908 6,4	748 5,3	671 4,8								
	Wegzug	nach außerhalb	627 4,4	597 4,2	555 3,9								
		nach Jena	805 5,6	710 5,0	657 4,7								
	Migranten	Ausländer	1.701 11,9	1.711 12,1	1.762 12,5								
		Aussiedler	196 1,4	179 1,3	178 1,3								
		Eingebürgerte	271 1,9	293 2,1	357 2,5								
	Arbeitslose insgesamt		465 5,5	532 6,4	531 6,5								
	ALG I (SGB III)		114	142	171								
	ALG II (SGB II)		351	390	360								
Jugendliche unter 25 Jahre		52 4,8	58 5,4	68 6,5									
BG insgesamt		571	578	570									
	mit Kindern unter 18 Jahren	177 31,0	165 28,5	169 29,6									
	Single-BG	354 62,0	371 64,2	356 62,5									
	mit Leistungen für Unterkunft	554 97,0	555 96,0	534 93,7									
Personen in BG		994	978	983									
Kinder unter 18 Jahren in BG		295	275	281									
Grundsicherung (SGB XII)		168	162	165									
Hilfe zur Erziehung		146 6,2	157 6,8	157 6,9									
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)													
Jugendkriminalität (Tatverdächtige		67 4,1	63 3,9	60 3,7									
7 bis 20 J. nach Wohnort)													

Winzerla



12 Beutenberg / Winzerlaer Straße  
21 Burgau Ort  
22 Ringwiese Flur Burgau  
90 Winzerla

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

Infrastrukturdaten	IST				Prognose 2019	
	2015	2022	2023	2024	2025	2030
	Nettowohnbauland (ha)	11	11	11		
	dar.: verfügbar (ha)	3	3	3		
	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	8			
Kita-Plätze	759	739	651			
Jugendeinrichtungen	2	2	2			
Seniorenheime	2	2	2			
Einr. d. offenen Altenhilfe	1	2	2			
Sportanlagen <sup>1)</sup>	17	18	18			
Kultureinrichtungen <sup>2)</sup>	--	--	--			

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

## Stadtteilübersicht Jena

## WINZERLA



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 2024 um 163 Plätze reduziert und erreicht nun 651 Plätze. Dadurch ist der Versorgungsgrad auf 118 % 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 bewertet werden. Die Bevölkerung Winzerlas bewerten 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 **Bevölkerungszahl** 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 Verlusten bei den Außenwanderungen, die durch die leichten innerstädtischen Zuzüge nicht mehr kompensiert werden konnten.

So erreichte Winzerla 2016 mit 14.321 Einwohnern (mit Hauptwohnsitz) zunächst einen Tiefstand. Seit 2019 sind vor allem hohe Sterbeüberschüsse (2021: - 117; 2022: - 118; 2023: - 97, 2024: - 97) für die Einwohnerverluste verantwortlich. Aktuell zeigt Winzerla mit 14.062 Einwohnern das niedrigste Niveau seit 20 Jahren.

## Stadtteilübersicht Jena WINZERLA

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 2023 auf 90 fortsetzte. Entsprechend ist die Zahl der Kleinkinder (0 bis 5 Jahre) seit 2018 rückläufig. Die Sterbeüberschüsse steigen auch aufgrund der zunehmenden Sterbefälle weiter an.

Der Anteil der Jugendlichen nimmt leicht zu, liegt aber mit 9,4 % (2024) immer noch unter dem Jenaer Durchschnitt (10,4 %). Die Zahl der Haushalte mit Kindern ging bis 2018 zunächst etwas zurück, um bis 2021-2022 wieder anzusteigen. In den letzten zwei Jahren gab es wieder ein Rückgang auf 8.490 Haushalte (2024), was einen neuen Tiefstand darstellt. Der Anteil liegt mit 14,2 % unter dem Jenaer Durchschnitt von 16,8 %. 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 kann ein Anstieg beobachtet werden auf 532 Arbeitslose in 2023, 2024 bleibt die Zahl konstant. Ihr Anteil an den 18- bis 65-Jährigen ist mit 6,5 % jedoch auch weiterhin nach Lobeda

(8,3 %) der zweithöchste. Auch der Anteil der **Bedarfgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten ist mit 6,7 % 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 16,3 % weiterhin unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 18,2 %.

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 **Wohnungsangebotes** geführt hat, bleibt die industrielle Bauweise dominant, was sich auch in der vergleichsweise geringen durchschnittlichen **Wohnfläche** von 67,5 m<sup>2</sup> 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 2,5 %. Allerdings stellen ein Fünftel davon nicht marktaktive Leerstände aufgrund von umfassender Sanierung der Bestände in der Max-Steenbeck-Straße dar.

**Stadtteilübersicht Jena      WINZERLA****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, insbesondere eine urbane Aufwertung des Zentrums. Ebenso wichtig ist die Verbesserung der Übergänge in die Landschaft.

Wesentliches Ziel für Winzerla ist der Erhalt des

mittleren und des preiswerten Wohnungsangebotes, die jeweils ca. die Hälfte des Bestandes umfassen sollten. 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 bildet Integration von Migranten.

## Ost




81 Wenigenjena / Kernberge  
82 Wenigenjena Ort  
83 Wenigenjena / Schlegelsberg  
112 Ziegenhainer Tal

## Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

		IST				Prognose 2019							
		2015		2022		2023		2024		2025		2030	
Basisdaten	HW+NW	16.668	➔	16.966	➔	16.847	➔	17.013	➔	16.915	➔	17.140	
	0 - 5			830	4,9	775	4,6	773	4,5	872	5,2	853	5,0
	6 - 17			2.079	12,3	2.066	12,3	2.142	12,6	2.110	12,5	2.066	12,1
	18 - 29			2.692	15,9	2.734	16,2	2.808	16,5	2.517	14,9	2.604	15,2
	30 - 44			3.369	19,9	3.254	19,3	3.215	18,9	3.281	19,4	3.273	19,1
	45 - 64			4.252	25,1	4.276	25,4	4.349	25,6	4.405	26,0	4.501	26,3
	65 - 79			2.367	14,0	2.303	13,7	2.250	13,2	2.303	13,6	2.469	14,4
	80 u. älter			1.377	8,1	1.439	8,5	1.476	8,7	1.427	8,4	1.376	8,0
	HW	15.933	➔	16.152	➔	16.035	↗	16.245	➔	16.360	➔	16.591	
	0 - 5			826	5,1	769	4,8	768	4,7	871	5,3	852	5,1
	6 - 17			2.060	12,8	2.044	12,7	2.121	13,1	2.088	12,8	2.047	12,3
	18 - 29			2.136	13,2	2.181	13,6	2.293	14,1	2.175	13,3	2.284	13,8
	30 - 44			3.251	20,1	3.157	19,7	3.127	19,2	3.201	19,6	3.191	19,2
	45 - 64			4.165	25,8	4.176	26,0	4.244	26,1	4.332	26,5	4.426	26,7
	65 - 79			2.340	14,5	2.275	14,2	2.223	13,7	2.274	13,9	2.432	14,7
	80 u. älter			1.374	8,5	1.433	8,9	1.469	9,0	1.419	8,7	1.359	8,2
	NW	735		814		812		768					
	statistische Privathaushalte		8.540		8.534		8.561		➔	8.570		➔	8.765
	Einpersonenhaushalte		4.004	46,9	4.055	47,5	4.078	47,6					
	Paare mit Kindern		1.378	16,1	1.344	15,7	1.345	15,7					
	Alleinerziehende		402	4,7 ☹	393	4,6 ☹	415	4,8 ☹					
	Sonstige		2.756	32,3	2.742	32,1	2.723	31,8					
	Wohnungen		8.562		8.577		8.729						
	Wohnfläche (m²)		684.998		688.247		703.875						
	Geburten		119		101		88						
	Sterbefälle		133		138		151						
	Zuzug	von außerhalb	795	4,9	732	4,6	695	4,3					
		aus Jena	906	5,6	849	5,3	1.028	6,3					
	Wegzug	nach außerhalb	743	4,6	750	4,7	638	3,9					
		nach Jena	902	5,6	888	5,5	805	5,0					
Migranten	Ausländer	944	5,8	983	6,1	1.059	6,5						
	Aussiedler	204	1,3	191	1,2	189	1,2						
	Eingebürgerte	335	2,1	370	2,3	424	2,6						
Arbeitslose insgesamt		232	2,4 ☹	245	2,6 ☹	273	2,8 ☹						
ALG I (SGB III)		108		107		138							
ALG II (SGB II)		124		138		135							
Jugendliche unter 25 Jahre		3)	☹	3)	☹	3)	☹						
BG insgesamt		209		207		239							
	mit Kindern unter 18 Jahren	53	25,4	39	18,8	62	25,9						
	Single-BG	135	64,6	141	68,1	154	64,4						
	mit Leistungen für Unterkunft	186	89,0	199	96,1	229	95,8						
Personen in BG		324		316		381							
Kinder unter 18 Jahren in BG		82		70		98							
Grundsicherung (SGB XII)		60		60		71							
Hilfe zur Erziehung		54	1,6 ☹	52	1,6 ☹	56	1,6 ☹						
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)													
Jugendkriminalität (Tatverdächtige		40	1,7 ☹	43	1,8 ☹	52	2,0 ☹						
7 bis 20 J. nach Wohnort)													

Ost



81 Wenigenjena / Kernberge

82 Wenigenjena Ort

83 Wenigenjena / Schlegelsberg

112 Ziegenhainer Tal

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

	IST				Prognose 2019	
	2015	2022	2023	2024	2025	2030
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)	100	100	100		
	dar.: verfügbar (ha)	40	40	40		
	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	1.114	1.077	1.032		
	Jugendeinrichtungen	3	3	3		
	Seniorenheime	1	1	1		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	1	1	1		
	Sportanlagen <sup>1)</sup>	18	20	20		
Kultureinrichtungen <sup>2)</sup>	4	4	4			

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.



## Stadtteilübersicht Jena

## OST



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 1.032 reduziert wurden. Trotzdem weist Ost mit 134 % die höchste Betreuungsquote unter den Planungsräumen auf.

(Jena: 111 %). 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 **Bevölkerungszahl** (Wohnberechtigte) hatte noch bis 2022 auf 16.966 kontinuierlich zugenommen. 2023 war ein Rückgang um 119 Personen zu verzeichnen, um im folgenden Jahr wieder um 166 Personen anzusteigen. Dementsprechend stieg auch die Zahl der privaten **Haushalte** auf 8.577 (2021) weiter an, in den Folgejahren war sie rückläufig (2022: - 37; 2023: - 6). Aktuell zeichnet sich wieder ein Anstieg ab (2024: + 27). Die Zahl der Haushalte mit Kindern bleibt trotz Schwankungen in etwa stabil, der Anteil liegt 2023 mit 20,6 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (16,8 %).

Laut der Bevölkerungsprognose 2019 wird Ost bis 2030 nennenswerte Zuwächse generieren (rd. + 520 Einwohner), was einem Anstieg um 3,2 % gegenüber 2018 entspricht. Die Zahl der statistischen Privathaushalte wird 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

## Stadtteilübersicht Jena OST

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 schwankt auch der Saldo in den letzten Jahren zwischen leicht negativen (2022: - 14 Personen) und leicht positiven Werten (2019: + 23). 2023 führte ein weiterer Rückgang der Geburten zu einem Sterbeüberschuss von - 37 Personen, der 2024 noch weiter auf - 63 angestiegen ist.

Auch das **Wanderungsgeschehen** unterliegt relativ starken Schwankungen. So hatte der Planungsraum Ost noch bis 2016 sowohl bei der Außenwanderung als auch bei den Binnenwanderungen noch nennenswerte Einwohnergewinne zu verzeichnen. 2018 waren beide Wanderungssalden negativ. 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 21,9 % leicht über dem Durchschnitt von Jena (21,5 %), wobei insbesondere der Anteil der älteren Senioren (ab 80 Jahre) in den letzten zwei Jahren deutlich angestiegen ist. Bis 2025 wird sich laut Bevölkerungsprognose der Anteil der über 80-jährigen stetig erhöhen (+ 35 %) und erst danach bis 2030 wieder leicht zurückge-

hen. Umgekehrt wird der Anteil der 65- bis 80-jährigen bis 2025 um ca. 14 % zurückgehen und danach wieder langsam steigen.

Der Anteil an **Migranten** liegt bei 10,3 % und hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht (2011: 5,3 %). Die Zahl der **Arbeitslosen** ist mit 2,8 % im gesamtstädtischen Vergleich (4,8 %) 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 **Bedarfgemeinschaften 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, Ihr Anteil an allen Haushalten liegt mit 2,8 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,5 %).

### 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 80,6 m<sup>2</sup> je Wohnung eine vergleichsweise große **Wohnfläche** zur Verfügung, die sich im Vergleich zu 2011 noch vergrößert hat. Die weitere Zunahme des **Wohnungsbestandes** 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 40 ha, das wegen fehlender Erschließung teilweise aber erst langfristig zur Verfügung steht.

## Stadtteilübersicht Jena OST

### 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.<sup>1</sup> Der Handlungsschwerpunkt liegt dabei in folgenden Zielen:

- Aufwertung und Entwicklung des urbanen Kerns
- Bewahrung der qualitativ hochwertigen 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

Die sozio-demographische Entwicklung ist auch durch einen Generationenwechsel geprägt. So weist der heterogene Planungsraum beispielsweise im Gebiet der 1930er-Jahre Bebauung oder im Sanierungsgebiet Karl-Liebknecht-Straße einen altersbedingten Umstrukturierungsprozess auf, der vor allem zugunsten von Familien und Alleinerziehenden verläuft.

---

<sup>1</sup> 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: 30.9.2025

		IST				Prognose 2019									
		2015		2022		2023		2024		2025		2030			
Basisdaten	HW+NW	20.499	↗	22.141		➔	22.223		➔	22.088	↗	22.670	➔	22.963	
	0 - 5			1.205	5,4		1.154	5,2		1.032	4,7	1.295	5,7	1.256	5,5
	6 - 17			2.067	9,3		2.153	9,7		2.176	9,9	2.347	10,4	2.413	10,5
	18 - 29			4.942	22,3		4.899	22,0		4.899	22,2	4.651	20,5	4.651	20,3
	30 - 44			4.702	21,2		4.717	21,2		4.622	20,9	4.862	21,4	4.862	21,2
	45 - 64			4.506	20,4		4.568	20,6		4.622	20,9	4.660	20,6	4.717	20,5
	65 - 79			2.399	10,8		2.404	10,8		2.401	10,9	2.569	11,3	3.019	13,1
	80 u. älter			2.320	10,5		2.328	10,5		2.336	10,6	2.286	10,1	2.045	8,9
	HW	19.273	↗	20.695		➔	20.829		➔	20.701	↗	21.386	➔	21.684	
	0 - 5			1.200	5,8		1.152	5,5		1.030	5,0	1.293	6,0	1.253	5,8
	6 - 17			2.033	9,8		2.111	10,1		2.142	10,3	2.208	10,3	2.275	10,5
	18 - 29			3.794	18,3		3.810	18,3		3.808	18,4	3.772	17,6	3.804	17,5
	30 - 44			4.570	22,1		4.587	22,0		4.492	21,7	4.709	22,0	4.689	21,6
	45 - 64			4.409	21,3		4.467	21,4		4.521	21,8	4.588	21,5	4.654	21,5
	65 - 79			2.379	11,5		2.379	11,4		2.376	11,5	2.537	11,9	2.981	13,7
	80 u. älter			2.310	11,2		2.323	11,2		2.332	11,3	2.279	10,7	2.028	9,4
	NW	1.226		1.446			1.394			1.387					
	statistische Privathaushalte		11.483		11.544		11.534		↗	11.700	➔	11.904			
	Einpersonenhaushalte		6.240	54,3	6.321	54,8	6.375	55,3							
	Paare mit Kindern		1.488	13,0	1.482	12,8	1.470	12,7							
	Alleinerziehende		537	4,7 ☹	558	4,8 ☹	531	4,6 ☹							
	Sonstige		3.218	28,0	3.183	27,6	3.158	27,4							
	Wohnungen		11.391		11.508		11.702								
	Wohnfläche (m²)		784.787		798.899		816.902								
	Geburten		153		141		156								
	Sterbefälle		299		270		285								
	Zuzug	von außerhalb	1.382	6,7	1.265	6,1	1.209	5,8							
		aus Jena	1.567	7,6	1.460	7,0	1.235	6,0							
Wegzug	nach außerhalb	1.256	6,1	1.156	5,5	1.164	5,6								
	nach Jena	1.489	7,2	1.311	6,3	1.289	6,2								
Migranten	Ausländer	2.303	11,1	2.327	11,2	2.312	11,2								
	Aussiedler	279	1,3	274	1,3	281	1,4								
	Eingebürgerte	508	2,5	595	2,9	619	3,0								
Arbeitslose insgesamt		483	3,8 ☹	524	4,1 ☹	504	3,9 ☹								
ALG I (SGB III)		150		195		198									
ALG II (SGB II)		333		329		306									
Jugendliche unter 25 Jahre		39	1,9 ☹	46	2,2 ☹	45	2,3 ☹								
BG insgesamt		544		533		521									
	mit Kindern unter 18 Jahren	165	30,3	148	27,8	134	25,7								
	Single-BG	336	61,8	339	63,6	350	67,2								
	mit Leistungen für Unterkunft	466	85,7	513	96,2	494	94,8								
Personen in BG		933		874		821									
Kinder unter 18 Jahren in BG		274		232		209									
Grundsicherung (SGB XII)		147		158		151									
Hilfe zur Erziehung		136	3,5 ☹	121	3,1 ☹	124	3,2 ☹								
(Fälle - Pers. unter 21															
Jugendkriminalität (Tatverdächtige		62	2,5 ☹	75	2,9 ☹	70	2,7 ☹								
7 bis 20 J. nach Wohnort)															

Nord



43 Jena-Nord

71 Lößstedt Ort

72 Nord II

120 Zwätzen

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

Infrastrukturdaten	IST				Prognose 2019	
	2015	2022	2023	2024	2025	2030
	Nettowohnbauland (ha)	55	55	55		
	dar.: verfügbar (ha)	17	17	15		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	78	78	78		
	dar.: unbebaut (ha)	12	11	12		
	Schulen	5	5	5		
	Grundschule	2	2	2		
	Gemeinschaftsschule	1	1	1		
	Gymnasium	2	2	2		
	andere Schultypen	--	--	--		
Kindertagesstätten	12	12	12			
Kita-Plätze	969	944	944			
Jugendeinrichtungen	1	1	1			
Seniorenheime	4	4	4			
Einr. d. offenen Altenhilfe	2	2	2			
Sportanlagen <sup>1)</sup>	11	11	11			
Kultureinrichtungen <sup>2)</sup>	2	2	2			

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

## Stadtteilübersicht Jena **NORD**



Jena-Nord  
Lößstedt 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 Lößstedt 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 das Älterwerden einmal zugezogener Altersgruppen im Stadtteil bezeichnet, hat den Höhepunkt bereits überschritten. Dies ist am rückläufigen Anteil der über 65-Jährigen mit 21,4 % zu erkennen (2012: 23,3 %), der dem Jenaer Durchschnitt entspricht. 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 20.701 **Einwohner** mit Haupt- und weitere 1.387 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 ansteigen (+ 6,8 %), 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, wodurch der Anteil auf 18,8 % ansteigt. 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.

## Stadtteilübersicht Jena      **NORD**

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 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. 2024 war der Gesamtsaldo negativ (- 138), 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 (2024: + 54) als auch relativ (2023: 55,3 %) zu. Gleichzeitig stieg die Zahl der Haushalte mit Kindern bis 2020 noch leicht an und bleibt relativ stabil. Im Ergebnis machen die **Familien** 17,3 % aller Haushalte aus (2008: 15,2 %), der Anteil übersteigt damit den Jenaer Durchschnitt (16,8 %).

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). Entsprechend ist die Zahl der Kleinkinder seit 2023 rückläufig. Dadurch ist bei gleichbleibender Zahl der Kitaplätze (944) der Versorgungsgrad mit 91 % 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** mit 3,9 % ebenso deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (Jena: 4,8 %) wie der Anteil der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** an allen Haushalten mit 4,5 % (Jena: 5,5 %). Der Anteil der **Migranten** beträgt 15,5 % und ist damit gegenüber 2015 (8,3 %) deutlich gestiegen, ist aber immer noch niedriger als in der Gesamtstadt (Jena: 18,2 %).

### 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 (69,8 m<sup>2</sup>) 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, so dass keine nachfragebedingten **Leerstände** zu verzeichnen sind. Insgesamt handelt es sich bei Nord um ein Stadtgebiet mit stabilem Wohnungsmarkt durch eine ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation.

## Stadtteilübersicht Jena      **NORD**

### 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 2025 weiter steigen wird, während sich die Anzahl der jungen Senioren im gleichen Zeitraum reduziert.

Eine Handlungsgrundlage bildet das 2012 beschlossene integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Nord,<sup>1</sup> in dem die Handlungsbedarfe in den Bereichen Soziales, Stadtentwicklung, Wohnen, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung etc. eng aufeinander abgestimmt sind.

Entwicklungsschwerpunkt sind derzeit die Neubaulandstände Neues Bauen Zwätzen/Oelste und beim

Mönchenberge, auf denen unterschiedliche Wohnprojekte vor allem im mittleren Marktsegment realisiert werden. 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 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.

Zentrales Handlungsfeld ist die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums sowie die Revitalisierung des Umfeldes des Saalbahnhofs.

---

<sup>1</sup> 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: 30.9.2025

	IST						Prognose 2019							
	2015		2022		2023		2024		2025		2030			
Basisdaten	HW+NW	26.922	➔	27.412	➔	27.203	➔	27.041	➔	27.300	➔	27.743		
	0 - 5			1.483	5,4		1.364	5,0		1.264	4,7		1.545	5,6
	6 - 17			2.598	9,5		2.564	9,4		2.599	9,6		2.476	8,9
	18 - 29			8.161	29,8		8.239	30,3		8.181	30,3		7.910	28,5
	30 - 44			6.886	25,1		6.682	24,6		6.516	24,1		6.756	24,4
	45 - 64			4.991	18,2		5.021	18,5		5.119	18,9		5.271	19,0
	65 - 79			2.140	7,8		2.144	7,9		2.123	7,9		2.487	9,0
	80 u. älter			1.153	4,2		1.189	4,4		1.239	4,6		1.298	4,7
	HW	24.488	➔	24.753	➔	24.625	➔	24.512	➔	25.003	➔	25.483		
	0 - 5			1.467	5,9		1.351	5,5		1.250	5,1		1.543	6,1
	6 - 17			2.562	10,4		2.530	10,3		2.557	10,4		2.404	9,4
	18 - 29			6.176	25,0		6.318	25,7		6.329	25,8		6.368	25,0
	30 - 44			6.534	26,4		6.361	25,8		6.217	25,4		6.381	25,0
	45 - 64			4.756	19,2		4.771	19,4		4.847	19,8		5.088	20,0
	65 - 79			2.108	8,5		2.109	8,6		2.078	8,5		2.418	9,5
	80 u. älter			1.150	4,6		1.185	4,8		1.234	5,0		1.281	5,0
	NW	2.434		2.659		2.578		2.529						
	statistische Privathaushalte			15.307		15.320		15.278		➔	15.393	➔	15.791	
	Einpersonenhaushalte			9.412	61,5		9.499	62,0		9.525	62,3			
	Paare mit Kindern			1.861	12,2		1.815	11,8		1.792	11,7			
	Alleinerziehende			587	3,8 ☹		577	3,8 ☹		583	3,8 ☹			
	Sonstige			3.447	22,5		3.429	22,4		3.378	22,1			
	Wohnungen			13.500			13.519			13.525				
	Wohnfläche (m²)			986.386			989.840			991.804				
	Geburten			235			201			208				
	Sterbefälle			217			185			208				
	Zuzug	von außerhalb		2.496	10,1		2.145	8,7		1.968	8,0			
		aus Jena		2.139	8,6		2.030	8,2		1.922	7,8			
	Wegzug	nach außerhalb		2.099	8,5		1.991	8,1		1.823	7,4			
		nach Jena		2.431	9,8		2.308	9,4		2.179	8,9			
	Migranten	Ausländer		3.227	13,0		3.191	13,0		3.288	13,4			
		Aussiedler		351	1,4		345	1,4		362	1,5			
	Eingebürgerte		830	3,4		845	3,4		926	3,8				
Arbeitslose insgesamt			574	3,3 ☹		604	3,5 ☹		643	3,7 ☹				
ALG I (SGB III)			212			227			283					
ALG II (SGB II)			362			377			360					
Jugendliche unter 25 Jahre			48	1,5 ☹		46	1,4 ☹		49	1,5 ☹				
BG insgesamt			609			603			610					
	mit Kindern unter 18 Jahren		145	23,8		113	18,7		117	19,2				
	Single-BG		438	71,9		467	77,4		464	76,1				
	mit Leistungen für Unterkunft		496	81,4		577	95,7		581	95,2				
Personen in BG			916			853			872					
Kinder unter 18 Jahren in BG			224			186			188					
Grundsicherung (SGB XII)			115			114			119					
Hilfe zur Erziehung (Fälle - Pers. unter 21 Jahre)			128	2,6 ☹		116	2,4 ☹		121	2,6 ☹				
Jugendkriminalität (Tatverdächtige 7 bis 20 J. nach Wohnort)			96	3,0 ☹		95	2,9 ☹		112	3,4 ☹				

West / Zentrum



41 Jena-Zentrum

42 Jena-West

44 Jena-Süd

51 Lichtenhain Ort

52 Mühlenstraße

Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

	IST				Prognose 2019	
	2015	2022	2023	2024	2025	2030
Infrastrukturdaten	Nettowohnbauland (ha)	42	42	42		
	dar.: verfügbar (ha)	20	20	20		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	54	54	54		
	dar.: unbebaut (ha)	4	2	2		
	Schulen	8	8	8		
	Grundschule	4	4	4		
	Gemeinschaftsschule	1	1	1		
	Gymnasium	--	--	--		
	andere Schultypen	3	3	3		
	Kindertagesstätten	24	24	24		
	Kita-Plätze	1.701	1.680	1.630		
	Jugendeinrichtungen	1	1	1		
	Seniorenheime	3	3	3		
Einr. d. offenen Altenhilfe	6	4	4			
Sportanlagen <sup>1)</sup>	13	13	13			
Kultureinrichtungen <sup>2)</sup>	17	16	18			

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

## Stadtteilübersicht Jena

## 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, die Betreuungsquote ist mit 129 % weiterhin überdurchschnittlich (Jena: 115 %).

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 **Bevölkerungszahl** 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) bzw. 113 Personen (2024) auf insgesamt 24.512 Einwohner mit Hauptwohnsitz ab. Hinzu kommen 2.529 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Der Planungsraum konzentriert

## Stadtteilübersicht Jena WEST / ZENTRUM

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 bis 2016 bedingt vor allem durch den Zuzug Geflüchteter. Entsprechend ist der **Wanderungssaldo** von außerhalb nach West/Zentrum in den Folgejahren deutlich zurückgegangen und war 2020 – durch das corona-bedingte Ausbleiben ausländischer Studierender – sogar leicht negativ. Seit 2021 ist wieder eine Normalisierung der Wanderungsgewinne von außerhalb zu beobachten (2021: + 130; 2023: + 154; 2024: + 145). 2022 machte sich mit + 397 Personen unter anderem auch die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine in den Zuzügen bemerkbar. Innerstädtisch hatte West/Zentrum stets Verluste zu verzeichnen, die nun wieder ab 2023 zu einem negativen Gesamtsaldo beitragen.

Im Vergleich zu den anderen Planungsräumen weist West/Zentrum auch weiterhin die jüngste **Altersstruktur** auf. Mehr als die Hälfte der Einwohner (54,4 %) 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 62,3 % 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 15,5 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (16,8 %). Jedoch ist der Anteil der **Kleinkinder** (0 bis 5 Jahre) mit 5,1 % trotz Rückgangs in West/Zentrum sowie in Nord weiterhin der höchste in Jena. Bis 2021 waren die Geburtenzahlen noch relativ stabil, sodass es trotz steigender Sterbezahlen einen hohen Geburtenüberschuss (2021: + 126; 2020: 79) gab. Seit 2022 gingen die Geburtenzahlen deutlich zurück, entsprechend lag der natürliche Saldo bei nur noch + 18 (2022) bzw. 16 (2023) Personen. 2024 war der natürliche Saldo ausgeglichen.

Insgesamt ist West/Zentrum ein bevorzugter Wohnstandort von Studierenden und Akademikern, gleichzeitig ist der Anteil der **Arbeitslosen** mit 3,7 % der drittniedrigste nach den Ortschaften und dem Planungsraum Ost. Die Zahl der **Bedarfgemeinschaften 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 4,0 % (2015: 5,3 %). Der Anteil der **Migranten** hat hingegen weiter zugenommen, erreicht nun 18,7 % und liegt damit leicht über dem städtischen Durchschnitt von 18,2 %, 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.

## Stadtteilübersicht Jena WEST / ZENTRUM

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. 73,3 m<sup>2</sup> 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.<sup>1</sup> 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. 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.

---

<sup>1</sup> 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 Jenapiesnitz  
202 Wogau

## Stadtteilübersicht Jena

Stand: 30.9.2025

	IST										Prognose 2019								
	2015			2022			2023			2024			2025			2030			
Basisdaten	HW+NW	9.233	→	9.487	↘	9.255	→	9.233	↗	9.404	→	9.478							
	0 - 5			482	5,1			417	4,5			396	4,3			468	5,0	457	4,8
	6 - 17			1.254	13,2			1.233	13,3			1.235	13,4			1.238	13,2	1.196	12,6
	18 - 29			936	9,9			929	10,0			920	10,0			821	8,7	849	9,0
	30 - 44			1.595	16,8			1.481	16,0			1.431	15,5			1.631	17,3	1.565	16,5
	45 - 64			2.988	31,5			2.904	31,4			2.901	31,4			2.887	30,7	2.770	29,2
	65 - 79			1.653	17,4			1.685	18,2			1.727	18,7			1.742	18,5	1.969	20,8
	80 u. älter			579	6,1			606	6,5			623	6,7			618	6,6	673	7,1
	HW	9.019	→	9.220	↘	8.997	→	8.993	↗	9.226	→	9.290							
	0 - 5			480	5,2			414	4,6			391	4,3			466	5,1	455	4,9
	6 - 17			1.242	13,5			1.226	13,6			1.228	13,7			1.225	13,3	1.184	12,7
	18 - 29			781	8,5			778	8,6			790	8,8			758	8,2	789	8,5
	30 - 44			1.553	16,8			1.438	16,0			1.389	15,4			1.594	17,3	1.532	16,5
	45 - 64			2.940	31,9			2.860	31,8			2.857	31,8			2.843	30,8	2.724	29,3
	65 - 79			1.645	17,8			1.676	18,6			1.716	19,1			1.724	18,7	1.938	20,9
	80 u. älter			579	6,3			605	6,7			622	6,9			616	6,7	668	7,2
	NW	214		267		258		240											
	statistische Privathaushalte			4.218		4.189		4.216		→	4.206		→	4.272					
	Einpersonenhaushalte			1.341	31,8			1.350	32,2			1.388	32,9						
	Paare mit Kindern			854	20,2			835	19,9			801	19,0						
	Alleinerziehende			159	3,8			150	3,6			161	3,8						
	Sonstige			1.864	44,2			1.854	44,3			1.866	44,3						
	Wohnungen			4.280		4.292		4.325											
	Wohnfläche (m²)			434.796		437.938		441.872											
	Geburten			57		48		36											
	Sterbefälle			68		57		54											
	Zuzug	von außerhalb		630	6,8	219	2,4	231	2,6										
		aus Jena		300	3,3	255	2,8	276	3,1										
	Wegzug	nach außerhalb		284	3,1	294	3,3	277	3,1										
		nach Jena		526	5,7	355	3,9	226	2,5										
Migranten	Ausländer		364	3,9	271	3,0	276	3,1											
	Aussiedler		151	1,6	111	1,2	119	1,3											
	Eingebürgerte		164	1,8	167	1,9	176	2,0											
Arbeitslose insgesamt			149	2,8	123	2,4	103	2,0											
ALG I (SGB III)			70		67		54												
ALG II (SGB II)			79		56		49												
Jugendliche unter 25 Jahre			3)		3)		3)												
BG insgesamt			108		80		82												
mit Kindern unter 18 Jahren			3)		3)		3)												
Single-BG			68	63,0	58	72,5	62	75,6											
mit Leistungen für Unterkunft			66	61,1	71	88,8	75	91,5											
Personen in BG			174		118		112												
Kinder unter 18 Jahren in BG			46		21		19												
Grundsicherung (SGB XII)			32		25		27												
Hilfe zur Erziehung			31	1,5	32	1,7	36	1,9											
(Fälle - Pers. unter 21 Jahre)																			
Jugendkriminalität (Tatverdächtige			33	2,3	29	2,1	23	1,6											
7 bis 20 J. nach Wohnort)																			

Basisdaten

Ortschaften		Stadtteilübersicht Jena				
		11 Ammerbach Ort	161 Krippendorf	Stand: 30.9.2025		
		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			
			IST			
	2015	2022	2023	2024	2025	2030
Infrastrukturdaten	Nettowednbauland (ha)	77	77	77		
	dar.: verfügbar (ha)	24	24	24		
	Gewerbliche Bauflächen (ha)	150	150	162		
	dar.: unbebaut (ha)	32	32	43		
	Schulen	2	2	2		
	Grundschule	--	--	--		
	Gemeinschaftsschule	--	--	--		
	Gymnasium	--	--	--		
	andere Schultypen	2	2	2		
	Kindertagesstätten	6	6	6		
	Kita-Plätze	351	328	298		
	Jugendzimmer	--	--	--		
	Seniorenheime	--	--	--		
	Einr. d. offenen Altenhilfe	--	--	--		
Sportanlagen <sup>1)</sup>	7	7	7			
Kultureinrichtungen <sup>2)</sup>	1	1	1			

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Einrichtungen von JenaKultur und von JenaKultur institutionell geförderte Einrichtungen und Vereine

<sup>3)</sup> Aus Datenschutzgründen liegen keine Angaben vor.

## Stadtteilübersicht Jena

## 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 zu meist 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 **Bevölkerungszahl** 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, 2024 bleibt die Einwohnerzahl konstant.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung war bis 2020 durch einen Geburtenüberschuss gekennzeichnet. 2021 war der Saldo in etwa ausgeglichen. Seit 2022 liegt der Saldo im negativen Bereich.

Die **Wanderungen** ergaben noch bis 2014 – 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 und 2016 gab es eine stärkere Zuwanderung von außerhalb und innerstädtische Verluste, die insbesondere 2016 erstmalig zu einem negativen Wanderungssaldo in den Ortschaften beigetragen haben. Zwischen 2017 und 2020 konnte wieder eine Rückkehr der typischen Wandertrends beobachtet werden. 2022 war dieser Trend durch den kriegsbedingten Zuzug aus der Ukraine unterbrochen, wobei 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 gab es leichte innerstädtischen Wanderungsgewinne (+ 50 Personen), diese reichten jedoch für einen Einwohneranstieg nicht aus.



## Stadtteilübersicht Jena 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 4,3 % leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (4,3 %). Der Anteil an Jugendlichen ist mit 13,4 % jedoch überdurchschnittlich hoch (Jena: 10,4 %), was eine Folge des Zuzugs der vergangenen Jahre ist. Aus dem gleichen Grund dominieren die mittelalten Jahrgänge (45- bis 64-Jährige), deren Anteil mit 31,4 % deutlich über dem Jenaer Durchschnitt (21,7 %) 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. Dabei hat die Zahl der Haushalte mit Kindern bis 2019 (1.042) noch etwas zugenommen. 2023 hat sie die 1.000-Grenze unterschritten. 2024 lebten in 971 Haushalten Kinder, ihr Anteil liegt mit 22,8 % weit über dem Durchschnitt Jenas (16,8 %). Entsprechend ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit 32,9 % weiterhin stark unterdurchschnittlich (Jena: 54,7 %).

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 um 12 % zu, die trotzdem weiterhin den geringsten Anteil in Jena aufweisen. 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 6,3 % der niedrigste aller Planungsräume. Der Anteil der **Arbeitslosen**

an der Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren bleibt mit 2,0 % – wie auch in den letzten Jahren – stets unter dem Durchschnitt Jenas (4,8 %). Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften nach SGB II** unterliegt starken Schwankungen, sie war bis 2021 auf 61 zurückgegangen, um 2022 wieder auf 108 anzusteigen. Aktuell gibt es 82 Bedarfsgemeinschaften in den Ortschaften, was einem Anteil von 1,9 % 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. 102,2 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

## Stadtteilübersicht Jena      ORTSCHAFTEN

Stadt Jena.<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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**

<b>Nr.</b>	<b>Statistischer Bezirk Name</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>vorwiegend im Ortsteil</b>	<b>Planungsraum</b>
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	Vierzehnheiligen	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