Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Jena

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Jena

Die Stadt



Jena, eine dynamische Stadt in Thüringen, beeindruckt mit ihrer Kombination aus Wissenschaft, Wirtschaft und Lebensqualität. Mit knapp 111.000 Einwohnern und einer Fläche von etwa 115 km² bietet Jena eine dichte urbane Struktur, die von einer belebten wissenschaftlichen Community geprägt ist. Die Stadt ist ein wichtiger Wissenschaftsstandort in Deutschland, was eine kontinuierliche Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sichert. Vor allem die Universität und zahlreiche Forschungseinrichtungen ziehen junge, gut ausgebildete Menschen an, was sich in einer dominierenden Altersgruppe von 30 bis 45 Jahren widerspiegelt.

Jena auf einen Blick

Einwohner: **110.791**
Bevölkerungsdichte: **965 / km²**

Kaufpreisfaktor
25,5

Fläche
114,86 km²

Durchschnittsalter
43,3 Jahre

Wohneigentumsquote
24,4 %

Wohnungsquote
77,7 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Jena zeichnet sich durch stabile Preise und ein ausgewogenes Verhältnis von Miet- und Kaufmöglichkeiten aus. Der Kaufpreisfaktor liegt im oberen Bereich, was auf ein starkes Preisniveau hinweist, während die Mietrendite mit 3,9 % eine solide Investitionsbasis bietet. Die hohe Mietwohnquote von 75,6 % spiegelt die starke Nachfrage nach Mietobjekten wider, was Kapitalanlegern langfristige Perspektiven eröffnet.

Wohneigentumsquote Jena



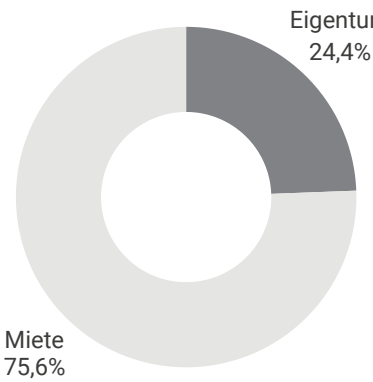
Der Wohnungsmarkt in Jena ist stark vom Mietsektor geprägt. Dies zeigt eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, die attraktive Investitionsmöglichkeiten für Kapitalanleger bietet. Der Markt wird von Mehrparteienhäusern dominiert, die 77,7 % des Bestands ausmachen. Für Investoren ergibt sich daraus ein stabiles Umfeld mit langfristigen Chancen. Gleichzeitig bietet die geringe Eigentumsquote Potenzial für Eigennutzer, die von der urbanen Infrastruktur und der lebendigen Wissenschaftsszene profitieren möchten. Die ausgewogene Marktstruktur spricht sowohl Kapitalanleger als auch private Käufer an.

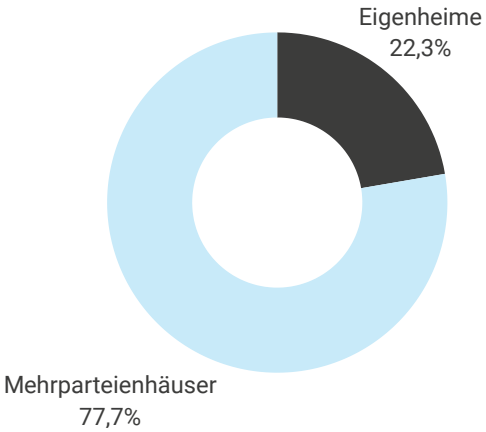
Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

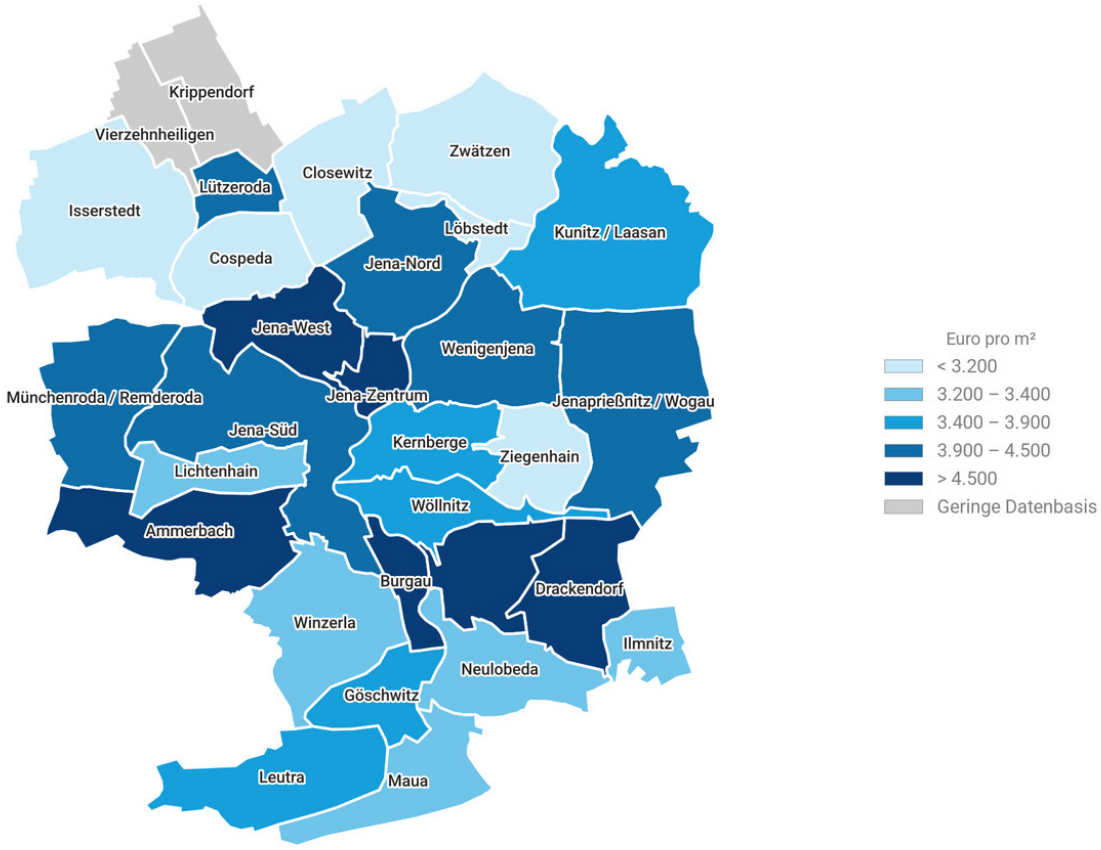
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Häusern

In Jena beläuft sich der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime Ende 2025 auf 4.004 €/m². Jena liegt damit im oberen Preissegment, was die Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Besonders die Lage innerhalb der Stadt erweist sich als wesentlicher Preistreiber. Die Preise variieren je nach Stadtteil erheblich, wobei zentrale und gut angebundene Viertel höhere Preise aufrufen. Diese Unterschiede bieten Käufern und Investoren Chancen, je nach Präferenz und Budgetrahmen.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**4.004 €/m²**
Trend 2026	**+3,1 %**



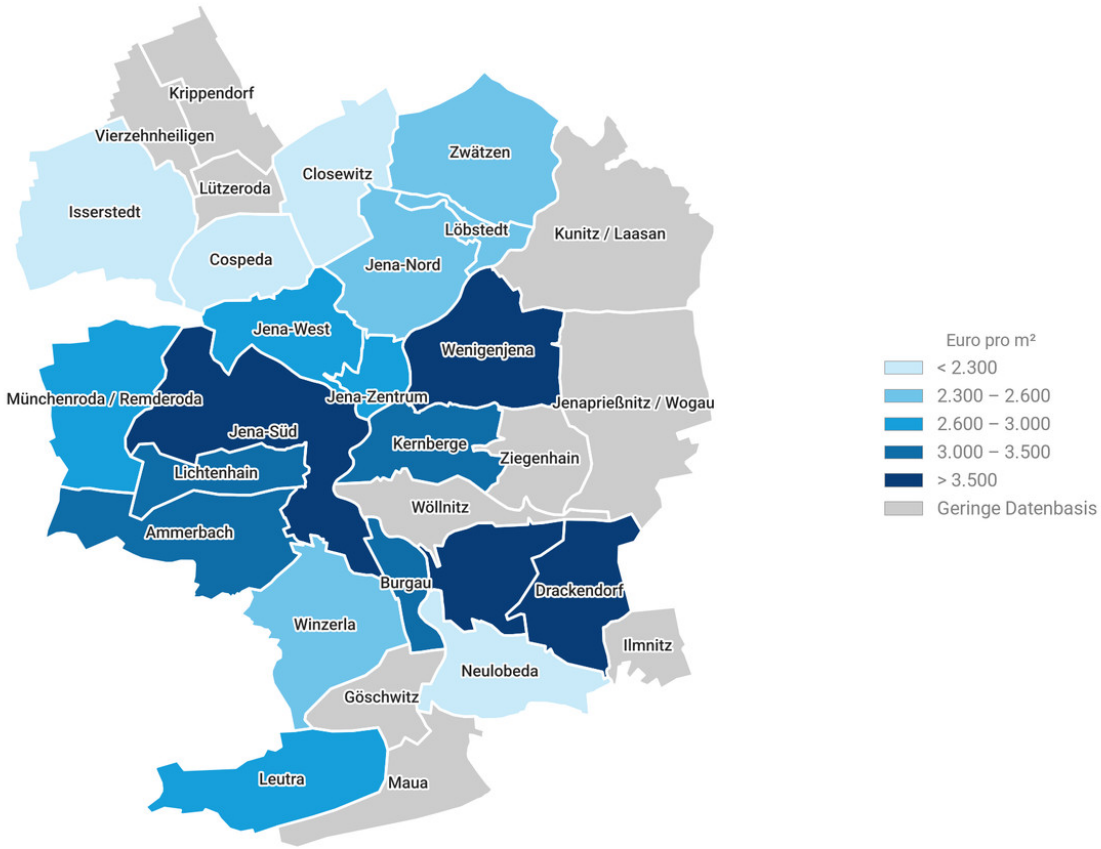
[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Jena liegt Ende 2025 bei 2.831 €/m². Im Vergleich mit anderen Städten zeigt sich Jena hier preislich im Mittelfeld. Der Trend für 2026 weist eine moderate Preissteigerung von 1,9 % auf, was auf eine weiterhin stabile Marktentwicklung hinweist. Innerhalb der Stadt sind signifikante Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen festzustellen. Vor allem zentrale Lagen und Stadtteile mit guter Anbindung verzeichnen höhere Preise, was die Attraktivität dieser Bereiche unterstreicht. Im Vergleich zu den höheren Hauspreisen in Jena bieten Wohnungen eine erschwinglichere Alternative für Käufer, was sowohl für Selbstnutzer als auch Investoren interessant sein kann. Diese regionalen Preisunterschiede ermöglichen es Käufern, je nach Bedarf und Budget flexibel zu agieren.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**2.831 €/m²**
Trend 2026	**+1,9 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble



Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Jena zeigt eine solide Perspektive. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 10,70 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend für 2026 weist auf eine Steigerung von 6,6 % hin, was das Interesse der Mieter beflügelt. Mit einem Kaufpreisfaktor von 31,2 ergibt sich eine moderate Mietrendite von 3,2 %, die für Investoren eine stabile Rendite verspricht. Diese Kennzahlen unterstreichen Jenas Potenzial als beständiger Immobilienmarkt.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**10,70 €/m²**
Trend 2026	**+6,6 %**

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Jena erreichen Ende 2025 durchschnittlich 11,02 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 6,1 %, was auf eine anhaltend hohe Nachfrage hinweist. Investoren profitieren von einer attraktiven Mietrendite von 4,7 %, die durch den niedrigen Kaufpreisfaktor von 21,4 unterstützt wird. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 10,70 €/m² liegen, bieten Wohnungsmieten in Jena eine leicht höhere Rendite. Diese Daten unterstreichen Jenas Potenzial als stabiler Mietmarkt.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**11,02 €/m²**
Trend 2026	**+6,1 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:

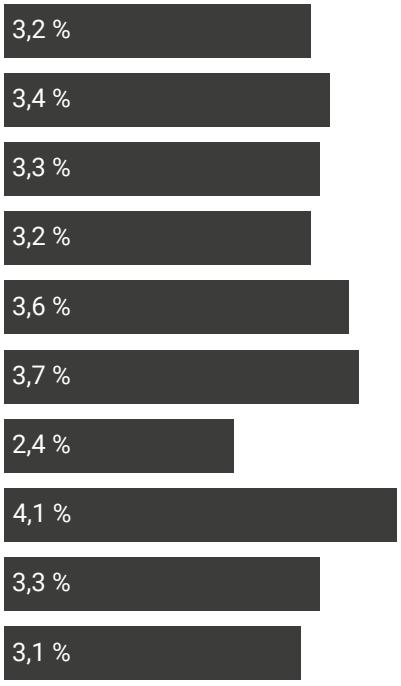
Die Hauspreise in Jena zeigen eine deutliche Spanne. Der teuerste Stadtteil, Jena-Zentrum, liegt bei 5.091 €/m², während der günstigste Stadtteil, Closewitz, bei 2.348 €/m² liegt. Diese Preisdifferenz verdeutlicht die Vielfalt im Stadtgebiet und bietet sowohl Luxus als auch erschwingliche Optionen.

Zentrale und gut angebundene Stadtteile wie Jena-Zentrum und Lobeda-Altstadt dominieren die oberen Ränge der Preisskala. Diese Lagen sind bei Käufern beliebt, die Wert auf Nähe zur urbanen Infrastruktur legen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]



Trend 2026



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Die Preisspanne zwischen den teuersten und günstigsten Stadtteilen in Jena beträgt 2.284 €/m². Drackendorf führt mit 4.185 €/m², während Closewitz bei 1.901 €/m² das Schlusslicht bildet. Diese Preisdifferenz zeigt, dass Jena sowohl exklusive als auch budgetfreundliche Optionen bietet.

Zentrale Stadtteile wie Jena-Süd und Wenigenjena sind aufgrund ihrer guten Anbindung und urbanen Infrastruktur gefragt. Sie bieten hohe Lebensqualität und Wertstabilität, was sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv ist.

	Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]	Trend 2026
Drackendorf	4.185 €	2,1 %
Jena-Süd	3.804 €	2,1 %
Wenigenjena	3.641 €	1,3 %
Lobeda-Altstadt	3.625 €	2,2 %
Kernberge	3.447 €	0,5 %
Ammerbach	3.211 €	2,5 %
Lichtenhain	3.095 €	2,1 %
Burgau	3.016 €	2,1 %
Jena-Zentrum	2.958 €	2,0 %
Leutra	2.783 €	2,0 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Jena zeigt sich Ende 2025 stabil mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.004 €/m² für Eigenheime und 2.831 €/m² für Wohnungen. Hausmieten liegen bei 10,70 €/m², während Wohnungsmieten 11,02 €/m² betragen. Die Wohneigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, was auf eine hohe Mietnachfrage hinweist. Die Marktstruktur bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern Chancen. Mit einem Kaufpreisfaktor von 31,2 bei Häusern und 21,4 bei Wohnungen zeigt sich eine solide, aber nicht übermäßige Mietrendite, was Jena als stabilen Investitionsstandort auszeichnet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigenheime beträgt Ende 2025 etwa 4.004 €/m².
- Wohnungskäufe liegen mit 2.831 €/m² im Mittelfeld.
- Die Mietrendite für Wohnungen in Jena ist mit 4,7 % relativ attraktiv.

Ausblick:

Für 2026 deutet der Markttrend auf eine Preissteigerung von 3,1 % für Häuser und 1,9 % für Wohnungen hin. Neubauten und moderne Eigentumsobjekte haben großes Entwicklungspotenzial. Für Investoren bietet die Mietrendite solide Perspektiven, während Eigennutzer von der hohen Lebensqualität und guten Infrastruktur profitieren können. Die fortgesetzte Nachfrage in Jena macht die Stadt zu einem interessanten Markt für Investitionen und Selbstnutzung.

- Die Prognose für 2026 zeigt eine Preissteigerung bei Häusern um 3,1 % und bei Wohnungen um 1,9 %.
- Neubauten und moderne Eigentumsobjekte bieten in Jena großes Entwicklungspotenzial.
- Jenas stabile Nachfrage sichert langfristige Investitionsmöglichkeiten.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Jena ist für mich ein wachstumsstarker Wissenschaftsstandort mit junger Bevölkerungsstruktur. Die Universität und zahlreiche Forschungseinrichtungen sichern eine stabile Nachfrage. Für mich ist Jena ein Markt mit nachhaltigem Potenzial. Besonders im Neubau und modernen Eigentum sehe ich großes Entwicklungspotenzial.“

Berit Schnelle, PlanetHome Regionalleiterin Sachsen-Anhalt-Thüringen



planethome

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome