



# Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 für die Stadt Kahla

AUFTRAGGEBER: Stadt Kahla

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat,  
Niederlassungsleitung Büro Dresden

Dresden, den 15.06.2022

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Dresden  
Königsbrücker Straße 31-33  
01099 Dresden

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 0351 / 56 355-61 / Fax 0351 / 80 23 895  
office.dresden@gma.biz / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Im Januar 2022 erteilte die Stadt Kahla der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur Erstellung einer Wohnbedarfsanalyse zur Berücksichtigung im zu erarbeitenden Flächennutzungsplan.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS), des Statistischen Bundesamtes sowie des Auftraggebers zur Verfügung. Zudem wurde im Mai 2022 eine Standortbesichtigung sowie eine Abstimmung mit dem Planungsbüro quaas-stadtplaner in Weimar vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Kahla, insbesondere mit Bezug auf die Erarbeitung des Flächennutzungsplans. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

GMA

Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Dresden, den 15.06.2022  
DTE wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung	5
II. Methodik	6
III. Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und Thüringen	7
1. Entwicklung Wohnungsmarkt Deutschland	7
2. Entwicklungstendenzen Bevölkerung und Wohnungen in Thüringen	10
IV. Entwicklungsrahmen des Wohnstandortes Kahla	13
1. Struktur und wirtschaftliche Lage	13
2. Bevölkerungsentwicklung	13
V. Berechnung Wohnbauflächenbedarf	19
VI. Berechnung der Brutto-Bedarfswohnfläche	21

## I. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Kahla erarbeitet derzeit einen Flächennutzungsplan. Spezifische Entwicklungsziele und -potenziale zu Funktionen wie Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Freizeit etc. sollen dabei aus Fachgutachten für die jeweiligen Bereiche abgeleitet werden. Mit dem vorliegenden Konzept bzw. der Analyse und Prognose sollen die Entwicklungspotenziale für den Funktionsbereich „Wohnen in der Stadt Kahla“ ermittelt werden. Diese Wohnbauflächenanalyse stellt damit die Grundlage für die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB dar. Sie soll den für einen Zeitraum von ca. 10 – 15 Jahren möglichst realistischen Bedarf abbilden, der auf Grundlage von nachvollziehbaren, methodisch einwandfrei erarbeiteten Prognosen ermittelt wird.

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs muss dabei entsprechend der Hinweise des Thüringer Landesverwaltungsamtes einer Methodik folgen, die mit einzelnen Berechnungsschritten und Kennziffern untersetzt ist. Diese Vorgehensweise bzw. Methodik wird in einem gesonderten Abschnitt II. erläutert.

Die zugrunde gelegten Kennziffern resultieren entweder aus statistisch verfügbaren Daten (z. B. Bevölkerung, Bevölkerungsprognose, Anzahl der Haushalte), aber auch aus plausibilisierten Berechnungen von Werten wie durchschnittliche Haushaltsgröße, Dichtewert Wohnung je Fläche. Es wird ein Prognosezeitraum bis 2035 angesetzt, um im geforderten Vorausberechnungszeitraum von 10 bis 15 Jahren zu bleiben.

Wesentliche Untersuchungsfragen sind:

- /// Welche Zielgruppen sind relevant für die Wohnraumnachfrage?
- /// Welche Wohnraumangebote werden durch die unterschiedlichen Zielgruppen nachgefragt?
- /// Welche Wohnungsbewegungen ergeben sich im Prognosezeitraum (z. B. Leerstand, Abriss, durchschnittlicher Zu- und Abgang)?
- /// Welcher Wohnungsbedarf lässt sich bis 2035 aufzeigen?
- /// Welcher Flächenbedarf ergibt sich aus dem Wohnungsbedarf und wie kann dieser durch bestehende Flächenpotenziale abgedeckt werden?
- /// Welche räumlichen und thematischen Handlungsempfehlungen lassen sich ableiten?
- /// Welche vorhandenen Entwicklungsbereiche können identifiziert und priorisiert werden?

## II. Methodik

Der Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale liegt die vorgegebene Methodik des Thüringer Landesverwaltungsamtes zugrunde. Dieses gibt im Wesentlichen zwei Berechnungsstufen vor:

1. Berechnung und Prognose des **Wohnungsbedarfs**
2. Ermittlung des **Wohnbauflächenbedarfs**.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Berechnungsschritte dargestellt:

**Abbildung 1: Ermittlung Wohnungsbedarf (Prognose)**



GMA-Darstellung 2022

Weitere Teilschritte in der Berechnung gehen aus den nachfolgenden Herleitungen hervor.

### III. Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und Thüringen

Infolge der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen in der jüngeren Vergangenheit und der demografischen Entwicklung steht der Wohnungsmarkt in Deutschland vor bisher kaum gekannten und oft auch gegensätzlichen Herausforderungen.

Die deutliche Ausdifferenzierung der lokalen Wohnungsmärkte führt zu der Erfordernis individuell angepasster Konzepte und Strategien. Allgemeingültige Studien und Berichte zeigen sich dabei zu unkonkret, um den individuellen Rahmenbedingungen des lokalen und kleinräumigen Wohnungsmarktes gerecht zu werden und entsprechend Handlungsempfehlungen abzuleiten.

#### 1. Entwicklung Wohnungsmarkt Deutschland

Es sind folgende wesentliche **Entwicklungstendenzen des deutschen Wohnungsmarktes** absehbar:<sup>1</sup>

- /// **Wohnungsbestand:** Der deutsche Wohnungsmarkt hat ein Gesamtvolumen von etwa 42,2 Mio. Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Stand 2018). Dabei entfällt fast die Hälfte des Bestandes (47 %) auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Seit 2000 hat sich die Anzahl der Wohnungen um 1,1 % erhöht. Dabei profitierte v. a. das Segment der Einfamilienhäuser (+ 1,2 %), während der Anteil an Zweifamilienhäusern mit nur + 0,9 % unterdurchschnittlich anstieg. Der Anteil an Mehrfamilienhäuser lag mit + 1,1 % im durchschnittlichen Entwicklungstrend. Ebenfalls erhöht hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße: mit 91,9 m<sup>2</sup> lag diese um etwa 7,4 m<sup>2</sup> (bzw. 1,1 %) über dem Vergleichswert des Jahres 2000.
- /// **Leerstandssituation:** Die Leerstandssituation auf dem deutschen Wohnungsmarkt stellt sich im Ländervergleich stark unterschiedlich dar: Während in den alten Bundesländern die Leerstandsquote bei etwa 7,5 % liegt, beläuft sich diese in den neuen Bundesländern auf ca. 10,7 %. Aber auch regional bzw. kleinräumlich zeigen sich oftmals starke Unterschiede.
- /// **Veränderungen auf den Grundstücksmärkten:** In den 1980er und 1990er Jahren wurden in Deutschland durch die Bauleitplanung sowie die Bodenordnung Wohnbaugrundstücke in einer Anzahl und Größe geschaffen, mit denen die Wohnbaulandnachfrage ausreichend bedient werden konnte. Gleichermäßen zeigt sich jedoch für alle Regionen, dass über Nachverdichtung und die Aktivierung von Baulücken ein erhebliches zusätzliches Flächenpotenzial für die Entwicklung von Wohnbauland besteht.
- /// **Bautätigkeiten und Investitionsverlagerungen im Wohnungsbau:** Die Entwicklung der Bautätigkeiten im Wohnungsbau zeigt sich als Spiegel der Nachfrage. Nach einer rückläufigen Tendenz folgte erneut ein Anstieg auf 281.600 Wohneinheiten im Jahr 2018.

<sup>1</sup> vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienmärkte, Berlin; GdW (Hg.) 2009: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2010/2011, Leipzig; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2007: Wohnungs- und Immobilienmärkte 2006, Bonn. Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hg.) 2010: Wohnen im Bestand - Nachfrageorientierung als Perspektive, Detmold; Breckner, Ingrid 2010: Gentrifizierung im 21. Jahrhundert; in: APuZ 17/2010, Bonn.

Auffällig sind hierbei die Veränderungen in den Bausegmenten: wurden 2010 noch 62 % der Baufertigstellungen im 1- und 2 Familienhaussegment realisiert, so sinkt dieser Anteil bis 2018 auf 43 %. Der Mehrfamilienhausbau nimmt eine wachsende Bedeutung ein und spiegelt damit die Reaktion auf die Anforderungen des demografischen Wandels, zeigt aber auch die Bedeutung als Kapitalanlage mit hoher Vermietungswahrscheinlichkeit.

- / **Regionalisierung der Wohnungsmärkte:** Während international die Bedeutung des deutschen Wohnungsmarktes wächst, zeigen sich teilträumlich v. a. bedingt durch den demografischen Wandel unterschiedliche Rahmenbedingungen und Herausforderungen. In wirtschaftsstarken Regionen blieben die Preise in den vergangenen Jahren stabil; in Schrumpfungsräumen hatten v. a. Wohnungsüberhänge Auswirkungen auf die Preisstabilität.
- / **Stadt-Umland-Wanderungen halten an:** Neue Wohnformen, wie z. B. Stadthäuser als Pendant zum Einfamilienhaus, aber auch stetig steigende Energie- und Fahrtkosten sowie Veränderungen in den Lebensstilen haben in den vergangenen Jahren zu einer Renaissance des städtischen Wohnens geführt. Andererseits bestehen nach wie vor Stadt-Umland-Wanderungen - vor allem in von starker Preisentwicklung geprägten Ballungsräumen, so dass sich bestimmten Haushaltsgruppen dort nicht mehr adäquat mit bezahlbarem und / oder ausreichend großem Wohnraum versorgen können.
- / **Soziale Sicherung des Wohnens:** Die gestiegenen Energie- und Heizkosten haben in den letzten Jahren zu einem stetigen Anstieg der Wohnnebenkosten geführt („Zweite Miete“). Bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Sozialleistungsempfänger und einer Zunahme von Altersarmut, ist es für viele Kommunen deutlich schwieriger geworden, das Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen sicher zu stellen.

Neben den beschriebenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der Wohnungsmärkte sind es v. a. die privaten Haushalte, die als Nachfrager die Entwicklung der Wohnungsangebote wesentlich beeinflussen. Dies zeigt sich in Regionen mit „Nachfragemärkten“ bereits deutlicher ausgeprägt als in Teilräumen mit „Angebotsmärkten“. Dieser Trend wird sich mit der Energiekrise weiter dramatisch verstärken.

Folgende Tendenzen beeinflussen zunehmend die **Entwicklung der Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt:**

- / **Entwicklung der Bevölkerung:** Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen führt zusammen mit der Entwicklung der Haushaltszahlen langfristig zu einer rückläufigen Nachfrage nach Wohnraum. Auch wenn derzeit noch ein Bevölkerungswachstum besteht, ist in den Prognosen Stagnation oder Rückgang abzulesen. Regional zeigt sich die Entwicklung unterschiedlich ausgeprägt, so dass „Wachstumsräume“ und „Schrumpfungsräume“ bereits jetzt schon nebeneinander existieren und teilträumlich angepasste und individuelle Strategien erfordern.
- / **Alterung der Gesellschaft:** Die Veränderung der Altersstrukturen infolge der gestiegenen Lebenserwartung führt zu neuen Nachfragemustern auf den Wohnungsmärkten. Es ist zu erwarten, dass der Anteil der über 67-Jährigen an den Einpersonenhaushalten im Zeitraum von 2020 bis 2060 bundesweit von 19 % auf bis zu 28 % anwachsen wird.



- Veränderung der Haushalte:** Die Diversifizierung der Lebensstile und Haushaltsformen führt zu einem Rückgang der traditionellen Familienhaushalte und einer entsprechenden Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Bundesweit wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte von ca. 42 % (2020) auf 44 % (2035) und die Zahl der Zweipersonenhaushalte von etwa 33 % (2020) auf 36 % (2035) ansteigen wird. Hingegen wird die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen zurückgehen.
- Ausdifferenzierung der Lebensstile und gesellschaftlichen Schichtung:** Die Nachfrage nach Wohnraum wird in qualitativer Hinsicht neben dem Einkommen zunehmend von den Anforderungen der individuellen Lebensstile der Haushalte bestimmt. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der stetigen Pluralisierung der Lebens- und Haushaltsformen auch weiterhin unterschiedliche Nachfragemuster entstehen und eine breite Palette an Wohnungstypen erfordern, die die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse abbilden und flexibel an sich wandelnde Bedürfnisse angepasst werden können.

Die aufgeführten Trends und Herausforderungen skizzieren den allgemeinen Rahmen, in dem sich der Wohnungsmarkt in Deutschland entwickelt. Dies hat einerseits Auswirkungen bezogen auf die erforderliche Anzahl der Wohnungen (Quantität). Aus den aufgeführten Entwicklungstendenzen ergeben sich andererseits jedoch auch erhebliche Anforderungen an die Qualität von Wohnraum und die Entwicklung des Wohnungsbestandes.

**Abbildung 2: Der Wohnungsmarkt mit seinen Einflussfaktoren**



GMA-Darstellung 2022

Für die Entwicklung von Wohnraum bedeutet dies die Schaffung von differenzierten, nachfrageorientierten Wohnraumangeboten:

- /// Wohnraum für ältere Menschen
- /// Wohnraum für Singles und Paare
- /// Wohnraum für neue Lebensformen
- /// Wohnraum für neue Haushaltsformen
- /// Wohnraum für kleine Geldbeutel.

## 2. Entwicklungstendenzen Bevölkerung und Wohnungen in Thüringen<sup>2</sup>

Die Bevölkerung hat in Thüringen seit der Wiedervereinigung um ca. 18 % abgenommen. Dies beruht im Wesentlichen auf der höheren Sterbe- als Geburtenrate, aber auch auf der Abwanderung vieler Einwohner. Beträgt die **Gesamtbevölkerung in Thüringen** aktuell (Prognose 2022) noch ca. **2,07 Mio. Einwohner**, so wird ein weiterer Rückgang bis 2035 auf ca. 1,88 Mio. Einwohner prognostiziert. Die Spannbreite der Einwohnerverluste ist dabei nach Landkreisen, kreisfreien Städten und ländlichen Regionen z. T. sehr differenziert. So haben z. B. die kreisfreien Städte Erfurt, Jena und Weimar z. T. deutlich steigende Einwohnerzahlen zu verbuchen. Die größten Bevölkerungsverluste sind demgegenüber in den südlichen Landkreisen, im Altenburger Land sowie im Kyffhäuserkreis zu verzeichnen. In den Landkreisen um die Wachstumskerne Erfurt, Weimar und Jena sind die Bevölkerungsrückgänge jedoch noch am geringsten in Thüringen. Der Saale-Holzland-Kreis als zuständiger Landkreis für Kahla unterliegt dabei der positiven Entwicklung in Jena, dessen Bevölkerung bereits wieder den Stand von vor 1990 erreicht hat.

Einzelne Einflussfaktoren zur Bevölkerungsentwicklung führten und führen offensichtlich nicht zu grundlegend anderen Prognosen als dies langfristig bereits vorausgesagt wurde. So sind zwar z. B. jüngere Altersjahrgänge mittlerweile vergleichsweise stabil, durch die größere Überalterung der Bevölkerung ist jedoch nach wie vor die Sterberate höher als die Geburtenrate (auch wenn diese sich bei mittlerweile ca. 17.000 Geburten p. a. stabilisiert). Kurzzeitige Wanderungsgewinne insbesondere durch den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern in den letzten Jahren und aktuell kehren jedoch den rückläufigen Trend (Wegzug, größerer Zuzug) langfristig nicht um. Zudem sind bei den Zuzügen von Flüchtlingen auch Binnenwanderungen mit großer Unsicherheit behaftet, indem die Wohnortwahl dieser Menschen stark von vorhandenen möglichen sozialen Kontakten zu Landsleuten sowie den Arbeitsmarktchancen in Verbindung zu bringen sind. Thüringen bleibt jedoch weiterhin ein Land mit einer vergleichsweise geringeren Ausländerquote als bundesweit und auch hinsichtlich der Arbeitsplatzangebote sind hier vergleichsweise schlechtere Voraussetzungen als in Ballungszentren und Großstädten vorzusetzen.

Entsprechend TLS werden für **2020 1.193.270 Wohnungen** in Thüringen registriert. Dies entspricht 563 Wohnungen / 1.000 EW. Gegenüber dem letzten Zensus 2011 hat sich damit die Anzahl der Wohnungen um insgesamt ca. 2,6 % erhöht. Die Wohnungen / 1.000 EW haben

<sup>2</sup> Siehe dazu auch 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, 11.12.2018, TMIL.

sich jedoch stärker erhöht um ca. 5,6 % (von 533 auf 563 Wohnungen / 1.000 EW). Dies begründet sich in der stärkeren Abnahme der Bevölkerungszahl.

Die Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten Jahren bei ca. 82 – 82,4 m<sup>2</sup> / Wohnung relativ stabil geblieben. Die Wohnfläche je Einwohner ist hingegen von ca. 43,3 m<sup>2</sup> in 2011 auf 46,4 m<sup>2</sup> in 2020 gestiegen. Relativ stabil ist die Anzahl an Wohnräumen je Wohnung geblieben. Diese Anteile stellen sich wie folgt dar:

Wohnung mit ..... Räumen	in %
1-Raum	2,8
2-Raum	8,3
3-Raum	22,4
4-Raum	28,0
5-Raum	17,4
6-Raum	10,8
7- und mehr-Raum	10,3

Quelle: TLS, Wohnungsbestandfortschreibung auf Basis Zensus 2011

Neben den landesweit allgemeingültigen Entwicklungstendenzen bzw. Einflussfaktoren gibt es durchaus auch Faktoren, die sich aufgrund der regionalen Besonderheiten differenziert darstellen lassen. So haben **ländliche Regionen** einen eher **hohen Wohneigentümeranteil**, da sich hier die Regionen mit verstärkt Ein- und Zweifamilienhäusern befinden (z. B. in den Landkreisen Hildburghausen, Wartburgkreis, Sömmerda mehr als die Hälfte aller Wohnungen von ihren Eigentümern selbst genutzt).

Es besteht auch ein enger Zusammenhang zwischen **Größe der Haushalte** (Anzahl Personen / Haushalt) und den **Wohnformen Miete** oder **Eigentum**. Drei Viertel aller Ein-Personen-Haushalte leben überwiegend zur Miete. Je größer die Wohnung, desto mehr dominiert dagegen das Wohneigentum. Statistisch ermittelte Leerstandsquoten spiegeln nicht direkt den Zustand des jeweiligen Wohnungsmarktes wider. Hier spielt eine große Rolle, was in **Leerstände** einbezogen wird, wie z. B. weiterhin marktaktiver Leerstand (kurzfristige Fluktuationsreserve), kaum wieder nutzbarer Leerstand oder dauerhafter und möglicherweise baldiger Abriss als Wohnungsleerstand. Die Angaben zu Wohnungsleerständen weisen dabei einen Anteil je nach Datenquelle von ca. 8 % (vtw) bis zu 10 oder 11 % lt. Zensus 2010 bzw. 2011 auf. Landesweit wird dabei von einem Leerstand v. a. in Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Im Vergleich dazu ist in Ein- oder Zweifamilienhäusern kaum ungenutzter Leerstand vorhanden. Nach den Städten Jena und Erfurt wird der Saale-Holzland-Kreis als der Landkreis mit der niedrigsten Leerstandsquote von ca. 3,5 % ausgewiesen.

Die **Ausgaben für Wohnen** bilden einen erheblichen Anteil der Einkommen der Verbraucher. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte wird so nicht nur als Indikator zur Bewertung des allgemeinen Wohlstands herangezogen, sondern auch zur Bewertung des Wohnungsbestandes. Innerhalb Thüringens gibt es deutliche Einkommensunterschiede; so sind die höchsten jährlich verfügbaren Haushaltseinkommen unmittelbar angrenzend an Niedersachsen (Landkreis Eichsfeld), gefolgt von den Landkreisen Weimarer Land, Hildburghausen und dem Saale-Holzland-Kreis als umgebendem Kreis der Stadt Jena zu verzeichnen. Da die Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren nicht nur allgemein steigen, sondern weiterhin starke

Unterschiede insbesondere von den Großstädten zu ländlich geprägten Regionen aufweisen, sind auch hier eher Entwicklungen im Wohnungsbestand sowie in der Wohnbauflächenentwicklung im Umland der Zentren zu beobachten. Wohnungsbedarfe und -überhänge sind regional sehr unterschiedlich verteilt. Statistiken weisen entsprechend saldierte Überhänge oder Neubedarfe zwar regional aus, da sich diese Kennziffern jedoch ortsbezogen sehr unterschiedlich darstellen, können für die jeweiligen kleineren Städte oder gar noch kleineren Gemeinden nicht aus der allgemeinen Tendenz der Region (Landkreis) die gleichen Schlussfolgerungen gezogen werden. Zur Berechnung des Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarfs sind deshalb jeweils die ortsbezogenen Gegebenheiten und Prognosen ihrer individuellen Entwicklung heranzuziehen.

## IV. Entwicklungsrahmen des Wohnstandortes Kahla

### 1. Struktur und wirtschaftliche Lage

Die Stadt Kahla mit ca. 6.724 Einwohnern<sup>3</sup> liegt im Saale-Holzland-Kreis. Die Stadt Kahla ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“, selbst aber kein Verbandsgemeindemitglied. Umgeben von 20 Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ stellt Kahla ein wichtiges Zentrum für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Belange im Saale-Holzland-Kreis dar. Die Stadt hat sich zur Aufgabe gestellt, auch weiterhin die Versorgungsstruktur und alle Funktionen der Daseinsvorsorge nicht nur zu erhalten, sondern entsprechend weiterzuentwickeln. Ein übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung ist es deshalb, die Funktion der Stadt als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt sowie als Wohn- und Beschäftigungsort zu stärken und die Zukunftsfähigkeit sowie Attraktivität für alle Generationen weiter auszubauen.<sup>4</sup>

Die Stadt Kahla befindet sich als eigenständiger Verwaltungsbereich im Osten des Freistaates Thüringen, südlich der kreisfreien Stadt Jena. Kahla ist über die Anschlussstelle der A 4 in Jena-Göschwitz über die B 88 erreichbar (ca. 9 km). Zum Kreuzungspunkt der A 9 und A 4 (Hermsdorfer Kreuz) beträgt die Entfernung nach Kahla ca. 30 km. Die Landeshauptstadt Erfurt ist in westlicher Richtung über die A 4 nach ca. 55 km zu erreichen. Die **regionale Anbindung** mittels Pkw ist von der B 88 geprägt, an welcher sich die Stadt befindet. Diese Bundesstraße verbindet in ca. 170 km Streckenlänge die Städte Eisenach, Ilmenau, Rudolstadt und Jena in Thüringen mit den Städten in Sachsen-Anhalt Naumburg und dem gesamten südlichen Raum Sachsen-Anhalts. Die B 88 wird durch den Bau Umgehungsstraßen bis 2030 von der Anschlussstelle A4 Jena bis Kahla Ortsdurchfahrt frei und noch besser an diese Fernverkehrsverbindung sowie Jena angebunden sein. In diesem Zuge ist auch der Um- und Ausbau der B 88 zwischen dem Knotenpunkt Altendorf – Schöps und Großeutersdorf einschließlich dem Ausbau der Ortsdurchfahrt Kahla selbst geplant, um die Durchlässigkeit für PKW zu erhöhen (bis 2030)<sup>5</sup>

Kahla ist über die Deutsche Bahn AG (Regionalbahn) an die Zugstrecke Jena – Rudolstadt bzw. Jena – Pößneck angebunden. Als Mitglied der Verkehrsgemeinschaft Mittelthüringen GmbH (VMT GmbH) sind Tickets für Bus, Straßenbahn und Zug mit einem Fahrschein nutzbar. So ist das nahegelegene Oberzentrum Jena mit Bus und Bahn gut erreichbar. Der **ÖPNV** in Kahla wird durch die JES Verkehrsgesellschaft mbH abgesichert. Das Verkehrsnetz besteht aus ca. 40 Linien und verbindet dabei die Stadt mit dem gesamten Saale-Holzland-Kreis einschließlich der Städte Jena, Eisenberg, Dornburg-Camburg, Stadtroda und Hermsdorf.

### 2. Bevölkerungsentwicklung

Kahla hat zumindest seit der Wendezeit kontinuierlich Einwohnerrückgänge zu verzeichnen. So nahm die Einwohnerzahl von 1995 (Datenquelle: TLS) von 8.189 Einwohnern bis 2020 auf 6.756 Einwohner ab. In den nächsten Jahren wird ein weiterer Rückgang auf 6.280 Einwohner

<sup>3</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik. Stand: 31.12.2021.

<sup>4</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Kahla 2025) von 2015.

<sup>5</sup> <https://bau-verkehr.thueringen.de/bau/strassenbau/um-und-ausbau-der-b-88-zwischen-dem-knotenpunkt-altendorf-schoeps-und-grosseutersdorfs-einschliesslich-der-ortsdurchfahrt-kahla>

in 2030 und 5.810 Einwohner in 2040 prognostiziert. Dies entspricht im vorauszuberechnenden 20-Jahre-Zeitraum einem Gesamtrückgang von nochmals 14 %.

Das **Durchschnittsalter** wird weiterhin von 48,4 Jahre in 2020 auf 51,1 Jahre in 2035 zunehmen. Kahla liegt damit leicht über dem Durchschnitt des Landkreises Saale-Holzland-Kreis (48,0 / 49,7) und ebenfalls über dem Durchschnitt der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaleetal“ (46,7 / 47,7).

Die **Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen** weist in Kahla die typischen Verschiebungen des demografischen Wandels bundesweit auf. So stagniert die Altersgruppe der unter 20-Jährigen bzw. steigt hier sogar an. Die 20- bis 40-Jährigen nehmen im Anteil weiterhin ab. Ab ca. 50 Jahren dreht sich diese Entwicklung um, indem hier die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen weiter zunehmen. In Bezug auf die Wohnbedarfe hat dies mittelbar entsprechende Auswirkungen, indem z. B. die Zunahme der Anteile älterer Bevölkerungsgruppen zur Konsequenz hat, dass viele in ihren Wohnräumen verbleiben und damit hier die Anzahl der Personen je Haushalt schrittweise abnehmen dürfte. Damit geht ein größerer Wohnflächenbestand je Einwohner einher. Andererseits ist jedoch auch davon auszugehen, dass ältere Personen im Seniorenalter und Alleinstehende zunehmend auch die Orientierung zu Wohnheimen haben werden. Die Abnahme der mittleren Altersgruppen zwischen 20 und ca. 50 Jahren hat zur Konsequenz, dass möglicherweise Wohnräume für Mehrpersonenhaushalte auch sukzessive geringer werden. Demgegenüber steht jedoch der sicher ansteigende Bedarf an Wohnkomfort und damit an Wohnflächengröße je Einwohner.

Infolge dessen ist es sinnvoll, die Wohnbedarfe und daraus resultierend den Wohnflächenbedarf aus der jeweiligen Gemeinde unmittelbar zuzurechnenden bzw. zu entnehmenden weiteren Kennziffern nach Anzahl der Privathaushalte, dem amtlichen Wohnungsbestand, dem Wohnungsab- und -zugang etc. zu ermitteln.

**Tabelle 1: Anteile Altersgruppen 2011 bis 2020 in Kahla (absolut und in %)**

Merkmal	Einheit	31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013		31.12.2014		31.12.2015		31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021		
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 3	Personen	187	2,6	197	2,8	198	2,8	185	2,7	180	2,6	179	2,6	197	2,9	179	2,6	144	2,1	136	2,1	127	2,0
	3 – 6	Personen	183	2,6	174	2,5	163	2,3	168	2,4	190	2,7	196	2,9	183	2,7	165	2,4	178	2,6	188	2,6	171	2,8
	6 – 10	Personen	246	3,5	246	3,5	246	3,5	240	3,5	226	3,3	207	3,0	215	3,1	229	3,4	233	3,4	227	3,4	230	3,4
	10 – 15	Personen	239	3,4	259	3,7	249	3,5	256	3,7	272	3,9	303	4,4	306	4,4	300	4,4	291	4,3	260	4,3	268	3,8
	15 – 18	Personen	120	1,7	117	1,7	127	1,8	136	2,0	165	2,4	145	2,1	153	2,2	151	2,2	182	2,7	176	2,7	186	2,6
	18 – 20	Personen	94	1,3	87	1,2	84	1,2	83	1,2	78	1,1	104	1,5	126	1,8	112	1,6	105	1,5	120	1,5	121	1,8
	<20			15,0		15,3		15,2		15,5		16,0		16,5		17,1		16,7		16,7		16,7		16,4
	20 – 25	Personen	416	5,8	352	5,0	290	4,1	263	3,8	232	3,3	230	3,3	215	3,1	237	3,5	267	3,9	299	3,9	307	4,4
	25 – 30	Personen	472	6,6	452	6,4	478	6,8	456	6,6	420	6,1	369	5,4	336	4,9	275	4,0	246	3,6	242	3,6	256	3,6
	30 – 35	Personen	447	6,3	444	6,3	472	6,7	433	6,3	430	6,2	439	6,4	425	6,2	430	6,3	430	6,3	398	6,3	375	5,9
	35 – 40	Personen	400	5,6	398	5,6	401	5,7	397	5,7	438	6,3	434	6,3	455	6,6	457	6,7	430	6,3	412	6,3	429	6,1
	20-40			24,4		23,3		23,4		22,4		21,9		21,4		20,7		20,5		20,2		20,2		20,0
	40 – 45	Personen	463	6,5	442	6,3	424	6,0	406	5,9	393	5,7	378	5,5	382	5,5	397	5,8	404	5,9	429	5,9	419	6,3
	45 – 50	Personen	524	7,4	503	7,1	467	6,7	460	6,7	478	6,9	472	6,9	461	6,7	428	6,3	410	6,0	386	6,0	380	5,7
	50 – 55	Personen	544	7,6	555	7,9	582	8,3	558	8,1	539	7,8	523	7,6	500	7,2	476	7,0	468	6,9	467	6,9	456	6,9
	55 – 60	Personen	543	7,6	530	7,5	504	7,2	506	7,3	525	7,6	527	7,7	544	7,9	576	8,4	557	8,2	540	8,2	530	8,0
	40-60			29,1		28,7		28,2		27,9		27,9		27,6		27,3		27,5		27,1		27,1		27,0
	60 – 65	Personen	528	7,4	571	8,1	573	8,2	569	8,2	534	7,7	527	7,7	513	7,4	490	7,2	498	7,3	508	7,3	508	7,5
	65 – 75	Personen	990	13,9	972	13,8	977	13,9	965	14,0	963	13,9	942	13,7	972	14,1	974	14,3	955	14,1	958	14,1	975	14,2
	75 und mehr	Personen	725	10,2	767	10,9	787	11,2	828	12,0	877	12,6	900	13,1	919	13,3	946	13,9	997	14,7	1010	14,7	986	14,9
>60			31,5		32,7		33,3		34,2		34,2		34,5		34,8		35,3		36,1		36,1		36,6	
<b>Insgesamt</b>	<b>Personen</b>	<b>7121</b>	<b>100,0</b>	<b>7066</b>	<b>100,0</b>	<b>7022</b>	<b>100,0</b>	<b>6909</b>	<b>100,0</b>	<b>6940</b>	<b>100,0</b>	<b>6875</b>	<b>100,0</b>	<b>6902</b>	<b>100,0</b>	<b>6822</b>	<b>100,0</b>	<b>6795</b>	<b>100,0</b>	<b>6756</b>	<b>100,0</b>	<b>6724</b>	<b>100,0</b>	

Grundlage der Fortschreibung der Bevölkerungszahl ist ab dem Berichtsjahr 2011 die Datenbasis des Zensus 2011 mit Stichtag 9.5.2011.

erstellt am 13.06.2022 17:24 Uhr; Copyright © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt - Postfach 900163, 99104 Erfurt

GMA-Darstellung 2022

Im Jahr 2011 waren 4.150 Wohnungen mit insgesamt 187.837 Wohnräumen amtlich registriert. Dies entsprach einer durchschnittlichen Wohnraumanzahl je Wohnung von 4,30. Die Hochrechnung auf das Jahr 2021 mit dann 4.172 Wohnungen und der Hochrechnung der Anzahl der Wohnräume i. H. von 18.036 ergibt eine durchschnittliche Anzahl an Wohnräumen von 4,32. Das Statistische Landesamt geht also von keinen gravierenden Veränderungen in der Anzahl der Wohnräume je Wohnung aus.

Eine wichtige sich auch verändernde Kenngröße bei der Betrachtung des Wohnungsbestandes stellt die **Kennziffer „durchschnittliche Haushaltsgröße“**, also Personen je Haushalt dar. Aus der amtlichen Statistik sind mit dem Zensus 2011 3.760 Privathaushalte ermittelt worden. Entsprechend des Einwohnerpotenzials von 6.724 abzüglich der betreuten Personen in Heimen (123) befinden sich also 6.601 Personen in Privathaushalten. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,76.

Zur Ermittlung der zu prognostizierenden **Anzahl an Privathaushalten respektive des Soll-Wohnungsbestandes** ist von den prognostizierten Einwohnern im Jahr 2035 abzüglich der dann betreuten Personen in Heimen auszugehen, welche mit der dann eintretenden durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) ins Verhältnis zu setzen sind.

Die **Berechnung der durchschnittlichen Haushaltsgröße** basiert ebenfalls auf einer exakten Ermittlung von Haushalten mit der exakten Angabe, wie viele Personen in wie vielen Haushalten leben (Zensus 2011). Aus einer Extrapolation der Anzahl von Personen nach Haushalten von 2011 bis 2021 lässt sich so eine neue durchschnittliche Haushaltsgröße ermitteln (vgl. Tabelle 2). Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Anzahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten in den letzten Jahren bereits zugenommen hat, demgegenüber die größeren Haushalte jedoch sukzessive abnehmen. Aus den lt. TLS für das Jahr 2011 ermittelten 1,89 Personen je Haushalt hat sich in der Prognose bis 2021 bereits eine Haushaltsgröße von 1,74 ergeben. Diese Tendenz ist auch für die nächsten Jahre fortzuführen. Hierfür sind u. a. folgende Ursachen anzuführen:

- /// Die Familiengröße stagniert bzw. nimmt tendenziell eher weiter ab. Somit leben in den Haushalten tendenziell auch weniger Personen.
- /// Der Anspruch an den Wohnkomfort wächst weiter, darin eingeschlossen ist auch der Bedarf nach mehr bzw. größerem Wohnraum je Einwohner.
- /// Ältere Menschen ziehen nicht sofort in kleinere Wohnungen, wenn sie Familienmitglieder verlieren.
- /// Auch für neue Wohnungen wird mehr darauf geachtet, eine adäquate Anzahl an Wohnräumen für den persönlichen Bedarf zu nutzen. Dies führt zu einer tendenziell geringeren Anzahl an Wohnräumen auch für Neubauten.
- /// Die Anzahl an Singlehaushalten nimmt aufgrund veränderter Lebensverhältnisse in den nächsten Jahren weiter zu.

Der Rückgang in Differenzpunkten von Personen je Haushalt 2011 bis 2021 i. H. von 0,15 wird also auf das Jahr 2035 extrapoliert mit einem Wert von ca. 0,02 Differenzpunkten p. a. Dies entspricht einem dann erreichten Wert von Personen je Haushalt von 1,52.



Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße

			2011			2021			Entwick- lung in %	Prognose 2035
			HH	Anteil zu Ges.	Pers.	HH	Anteil zu Ges.	Pers.		
davon mit ... Person(en)	1	Anzahl	1.550	41	1.550	1.700	45	1.700	10	
	2	Anzahl	1.413	38	2.826	1.600	42	3.200	13	
	3	Anzahl	512	14	1.536	315	8	945	-38	
	4	Anzahl	237	6	948	150	4	600	-37	
	5	Anzahl	31	0,8	155	20	0,5	100	-35	
	6	Anzahl	17	0,5	102	10	0,3	60	-41	
		<b>Gesamt</b>	3.760	100	<b>7.117</b>	3795	100	<b>6.605</b>		
			<b>Pers. je HH:</b>		<b>1,89</b>			<b>1,74</b>		<b>1,54</b>
						Rückgang in Diff.-Punkte:	-0,15			-0,20
						Rückgang in Diff.-Punkte p.a.:	-0,02			

GMA-Berechnungen 2022

Aus diesen Entwicklungen der Einwohner und der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich ein neuer Wert für die zu prognostizierende Anzahl an Privathaushalten. Zuzüglich der Mobilitätsreserve i. H. von ca. 2 % errechnet sich daraus ein neuer **Soll-Wohnungsbestand im Jahr 2035 von 3.915 Wohnungen**. Dies sind 41 Wohnungen mehr als im Jahr 2021.

In einem nächsten Schritt ist in einem Abgleich mit den zur Verfügung stehenden Wohnungen unter Berücksichtigung der jährlichen **Wohnungsab- und -zugänge**, der Abzüge anderweitig genutzter Wohnungen für Freizeit oder nicht-sanierte bzw. unbewohnbare Wohnungen der entsprechende Wohnungsüberschuss oder -bedarf zu ermitteln.

In Kahla ist schließlich zusätzlich ein partieller Rückbau an **Plattenbausiedlungswohnungen** zu berücksichtigen. Die beiden Wohnungsgesellschaften Kahla Wohnungsgenossenschaft eG sowie die Wohnbaugesellschaft Kahla bewirtschaften insgesamt ca. 1.265 Wohnungen. Auch wenn in den nächsten Jahren kein vollständiger Abriss von Plattenwohnbauten vorgesehen ist, sollte von einer **Anpassung der Wohnraumflächen je Gebäude** ausgegangen werden. Um Plattenbausiedlungen attraktiv zu halten, werden Teilrückbauten z. T. durch Abstufungen, Terrassengestaltung oder auch Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten in vielen Wohnungsgenossenschaften vorgenommen. Die GMA kalkuliert deshalb hier für die nächsten 10 bis 15 Jahre mit einer Anpassung der Wohnungen von - 10 % respektive **125 Wohnungen**. Für die Prognose des Wohnungsbedarfs in Kahla im Jahr 2035 ergibt sich somit – auch unter Einbezug von vorhandenem Wohnungsüberschusses (in 2021 10 WE) – ein **Wohnungsneubedarf von 192 Wohnungen** (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Wohnbedarf

	Ist* (2020/2021)	per	Prognose 2035	Quelle/Anmerkungen
Einwohner	6.724	31.12.2021	6.030	TLS
- zeitweise ansässige Flüchtlinge				laut Stadt derzeit keine Flüchtlinge
- betreute Personen in Heimen	123	25.04.2022	130	Stadt, keine Neubauten o.ä. geplant
= Personen in Privat-HH	6.601		5.900	
/ durchschn. HH-Größe	1,74		1,54	aus Entwicklung HH-Größen prognostiziert
= Anzahl Privat-HH	3.798	2021	3.838	2011 TLS; 2021 und 2030 errechnet aus Pers./HH-Größe
- Untermiet-HH (Studenten)	0		0	
+ Zweitwohnsitze				k.A.
= Wohnungsbedarfsträger	3.798		3.838	
+ Mobilitätsreserve (1-3%)	76		77	
= Sollwohnungsbestand	3.874		3.915	
<b>Diff. Ist-Prognose Neubedarf durch HH-Veränderungen</b>	-		41	
<b>Abgleich mit zur Verfügung stehenden Wohnungen</b>				
amtl. Wohnungsbestand (inkl. Leerstand)	4.172	31.12.2021	4.150	2020: TLS (2011: 4.150), 2035: eigene Prognose
- jährlicher Wohnungsabgang	15		15	Schnitt letzte 5 Jahre bis 2020
+ jährlicher Wohnungszugang	10		10	Schnitt letzte 5 Jahre bis 2021
- nicht mehr bewohnte Wohnungen in Verfall. oder nicht sanierten Häusern	277		300	weiterhin stark sanierungsbedürftige Altstadtwohnungen, Nachfrage nicht nach Mehrgeschosshäusern
- abzgl. Freizeitwohnungen	3		5	
- abzgl. Wohnheime für Betreuung v. Personen	3		3	Diakonie-Sozialstation, Richard-Denner-Straße 1a Seniorenwohnen Am Langen Bürgel, Am Langen Bürgel 20 Saale Betreuungswerk der Lebenshilfe Jena gemeinnützige GmbH, Turnerstraße 6-8
= verfügbare Wohnungen ohne Leerstand	3.884		3.837	
<b>Wohnungsüberschuss</b>	<b>10</b>		<b>-78</b>	
- abzgl. Abriss Geschosswohnungsbau (entsprechend politischer Zielsetzung/SEK), bis Prognose	0		125	10% Rückbau Plattenbausiedlungen südlich Porzellanwerk und Löbschütz (ca. 1.265 Wohnungen)
- abzgl. sonst. Jährl. Wohnabgang	0			k.A.
Ersatzbedarf, wenn abgebaute Wohnungen im Bestand bewohnt waren				k.A.
<b>Wohnungsneubedarf Prognose</b>	-		<b>192</b>	Saldo Wohnungsüberschuss 2021 - 2035 abzgl. Abriss und Wohnungsabgang <sup>6</sup>

GMA-Zusammenstellung 2022

<sup>6</sup> Rundungsdifferenzen durch vorangegangene Multiplikationen bei den Ausgangswerten

## V. Berechnung Wohnbauflächenbedarf

Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist der Wohnungsneubedarf in der Prognose zugrunde zu legen. Um zur Netto-Bedarfswohnfläche zu gelangen, sind folgende Veränderungen zu berücksichtigen:

- /// Abrissflächen von verfallenen Wohnungen
- /// Abrissflächen Geschosswohnungsbau
- /// allgemeine Bestandsverdichtung.

Daraus ergibt sich ein **bereinigter Wohnungsneubedarf**, der auch im Flächennutzungsplan bei Neuausweisung von Bedarfswohnflächen als relevant zu sehen ist. Durch eine Multiplikation des Wohnungsneubedarfs mit einem sog. „Dichtewert Wohnung je Fläche“ (evtl. differenziert nach Wohnbedarfssegmenten sowie einem Faktor Stadt / Land) erhält man schließlich die Netto-Bedarfswohnfläche.

Aus den Planungen der Stadt sowie nach Auskunft des Planungsbüros, welches den Flächennutzungsplan bearbeitet, ist der **Abriss** von verfallenen Wohnungen oder kompletten Geschosswohnungsbauten **nicht vorgesehen**. Zum einen sind leerstehende Wohnungen nur partiell im funktionierenden Wohnbestand vorhanden, zum anderen sind die Geschosswohnungsbauten voll intakt und zurzeit auch eher sehr ausgelastet bzw. noch in der Wohnungsnachfrage. Veränderungen werden hier eher in Anpassung bzw. Teilrückbauten, wie vorgeannt, gesehen.

Ebenso ist eine **Bestandsverdichtung nicht absehbar**. Die Plattenbaugebiete haben eine entsprechende Funktionsdichte, ebenso die Wohnbaugebiete hauptsächlich im gesamten Kernbereich der Stadt Kahla. Der Dichtewert Wohnung je beanspruchter Fläche errechnet sich aus einem Durchschnittswert Einwohner je Wohnfläche. Dieser wird zugrunde gelegt mit 60 Einwohnern / ha. Bei einer durchschnittlich zugrunde gelegten Haushaltsgröße im Jahr 2035 von 1,54 Personen (vgl. Pkt. IV) ergibt sich eine **Dichte Wohnung / Fläche von 39 Wohnungen / ha**. Bei einem Wohnungsneubedarf von 192 Wohnungen ergibt sich somit eine **Netto-Bedarfswohnfläche von 4,9 ha**. Die Netto-Bedarfswohnfläche ist nochmals zu korrigieren um Potenziale auf unbebauten Flächen mit zulässiger Bebauung gemäß § 34 und § 30 BauGB. Die Stadt Kahla hat aus GMA-Sicht keine grundsätzlichen Potenziale für unbebaute Flächen nach § 34 BauGB, der einzig hierfür freie Bereich wurde bereits mit einem B-Plan „Unter dem Aschborn“ mit 4.460 m<sup>2</sup> Fläche überplant. Dieser B-Plan ist auch lt. INSEK bereits für Wohnbebauung vorgesehen und somit von der Netto-Bedarfswohnfläche abzuziehen.

Schließlich ist zur Ergänzung der reinen Netto-Bedarfswohnfläche ein **Zuschlag für Infrastruktur und Grün sowie Ausgleichsflächen** vorzuhalten. Dieser beträgt **1,5 ha (30 %)**. Eine letzte geringfügige Anpassung bzw. ein Zuschlag wird in einer mobilen **Baurechtschaffungsreserve** von 3 % gesehen, dies entspricht **0,15 ha**. Damit ergibt sich entsprechend diesen Korrekturen der **Netto-Bedarfswohnfläche i. H. von 4,9 ha** eine **Brutto-Bedarfswohnfläche i. H. von 6,1 ha** (s. Tabelle 4).

Tabelle 4: Wohnbauflächenbedarf

	Wohnungsneubedarf Prognose (Anzahl)	192		entspricht m <sup>2</sup>
-	Abrissflächen von verfallenen Wohnungen	0	keine Flächen vorgesehen	
-	Abrissflächen Geschosswohnungsbau	0	keine Flächen vorgesehen, da z. Zt. sehr ausgelastet, aber Teilrückbau offen halten, z. B. durch Abstufungen, Terrassengestaltungen	
-	allg. Bestandsverdichtung		keine absehbar, bei Plattenbaugebiet läuft Fortschreibung vom INSEK, dort viele Menschen >80 Jahre, eher gegenläufiger Trend	
=	bereinigter Wohnungsneubedarf, der im FNP flächenrelevant bei Neuausweisung wird		k.A.	
x	Dichtewert Wohnung/Fläche (differenziert nach Wohnbedarfssegment sowie Land/Stadt)	39,0	Wohnung / ha*	
=	<b>Nettowohnbedarfsfläche</b>	<b>4,9</b>	<b>ha</b>	<b>49.255</b>
-	Potenziale auf unbebauten Flächen mit zul. Bebauung gem. §34 BauGB			
-	Potenziale auf unbebauten Flächen mit zul. Bebauung gem. §30 BauGB	0,446	B-Plan Unter dem Aschborn 4.460 m <sup>2</sup> , schon im INSEK vorh.	
+	Zuschlag für Infrastruktur und Grün, Ausgleichsflächen (ca. 30 %)	1,5	ha	14.777
+	geringfügiger Zuschlag mobile Baurechtsschaffungsreserve (3%)	0,15	ha	1.478
=	<b>Bruttobedarfswohnbaufläche = Fläche für Neuausweisungen Wohnungen</b>	<b>6,10</b>		<b>61.049</b>

\*) errechnet aus Durchschnittswert 60 EW/ha, div. durch ortsspezifische HH-Größe

GMA-Berechnungen 2022

## VI. Interpretation der Brutto-Bedarfswohnfläche

Die Brutto-Bedarfswohnfläche errechnet sich aus mehreren Kenngrößen, die einerseits auf statistischen Erhebungen, andererseits aber auch auf modellhaften Annahmen und Prognosen weit in die Zukunft reichen. Außerdem liegen der Betrachtung entsprechende strukturelle, individuelle Besonderheiten der jeweiligen Stadt zugrunde. So ist in Kahla der relativ kompakte Wohnungsbestand im Stadtzentrum, ergänzt um die Plattenbausiedlungen, mit relativ wenigen separaten, solitären Wohngebieten zu sehen. Die ermittelten und **prognostizierten Haushaltsgrößen** sind auch nicht nur als modellhafte Extrapolationen zu verstehen, sondern stellen einen **Anspruch für künftige Wohnqualität** dar.

In Kahla besteht insbesondere in den Mehrgeschosswohnbauten ein noch höherer Anteil an Mehrpersonenhaushalten als durchschnittlich. Aber gerade hier wird in Zukunft der Anspruch auch für jüngere Familien eher so sein, dass die Haushaltsgröße nicht wie vor 20 oder 40 Jahren drei bis vier Personen erreicht, sondern sich insbesondere durch Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern der Durchschnittswert auch aus dem Bedarf heraus anpassen wird. Die Prognose stellt somit nicht nur eine rein quantitative Hochrechnung dar, sondern subsumiert auch einen qualitativen Anspruch für die Entwicklung modernen, komfortablen Wohnraums in der Stadt Kahla.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die strukturelle Entwicklung in der Stadt hinzuweisen, indem der Entwicklung von modernem Wohnraum in den vorhandenen Wohnstrukturen respektive in der Innenstadt und im angrenzenden Raum des Stadtzentrums der Vorrang gegeben wird. Als zweite Priorität haben Verdichtungen in vorhandenen Wohngebieten den Vorrang, wie bereits mit dem B-Plan „Unter dem Aschborn“ ausgewiesen.

Neben dem in dieser Analyse dargestellten Eigenbedarf der Stadt Kahla ist schließlich zu berücksichtigen, dass sich die Stadt Kahla noch im Einzugsgebiet der Stadt Jena befindet. Diese Stadt rechnet weiterhin mit Zuzug und Einwohnerentwicklung. Durch die wirtschaftliche Entwicklung ist auch davon auszugehen, dass sich hier im Umland weitere Wohnbedarfe ergeben werden. Im Jahr 2021 hat sich sogar eine „KAG Stadt-Umland-Kooperation“ gegründet, um ein Konzept zur strategischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Umfeld der Stadt Jena zu erarbeiten bzw. zu koordinieren. Damit soll die Eignung der Umlandgemeinden zur Abdeckung des Jenaer Bedarfs untersucht werden. Sicher kann die Stadt Kahla hier auch die eine oder andere Entlastung für das Oberzentrum erbringen.

**Verzeichnisse****Seite****Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Anteile Altersgruppen 2011 bis 2020 in Kahla (absolut und in %)	15
Tabelle 2:	Durchschnittliche Haushaltsgröße	17
Tabelle 3:	Wohnbedarf	18
Tabelle 4:	Wohnbauflächenbedarf	20

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Ermittlung Wohnungsbedarf (Prognose)	6
Abbildung 2:	Der Wohnungsmarkt mit seinen Einflussfaktoren	9