Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 für die Stadt Kahla

AUFTRAGGEBER: Stadt Kahla

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat,
Niederlassungsleitung Büro Dresden

Dresden, den 17.01.2025

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: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0351 / 56 355-61 / Fax 0351 / 80 23 895
office.dresden@gma.biz / 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.

Nach einem ersten Entwurf Mitte 2022 wurden auf Basis von Stellungnahmen des TLVwA und der Stadt Jena entsprechende Anpassungen vorgenommen. Außerdem lagen zwischenzeitlich die Ergebnisse des Statistischen Landesamtes Thüringen aus der Aufarbeitung des Zensus 2022 insbesondere für aktualisierte Hochrechnungen bis 2035 vor, welche ebenfalls mit in der aktuellen Wohnbauflächenanalyse Berücksichtigung finden.

GMA

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 14.01.2025
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

3. Durchschnittliche Haushaltsgröße 15

4. Berechnung Wohnungsüberschuss oder -bedarf 17

V. Berechnung Wohnbauflächenbedarf 21

VI. Interpretation der Brutto-Bedarfswohnfläche 24

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?

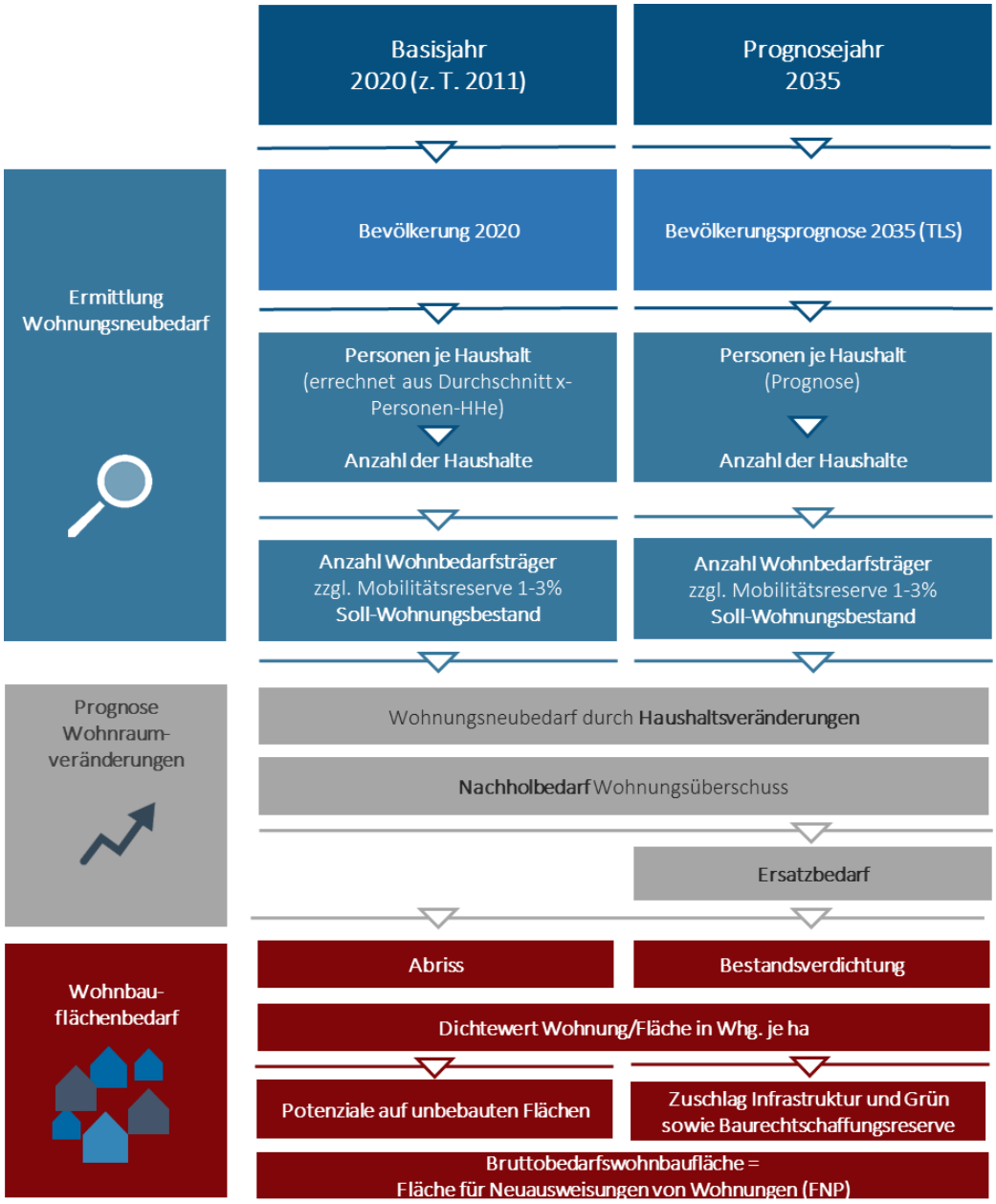
II. Methodik

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

1. Berechnung und Prognose des **Wohnungs**bedarfs
2. Ermittlung des **Wohnbauflächen**bedarfs.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Berechnungsschritte dargestellt:

Abbildung 1: Ermittlung Wohnungsbedarf (Prognose)



GMA-Darstellung 2025

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:[1]

- **Wohnungsbestand**: Der Wohnungsbestand in Deutschland hat sich seit 2018 weiterentwickelt. Ende 2023 wurden rund 43,7 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Wohnheimen, gezählt. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung betrug 2023 etwa 92,2 Quadratmeter, was einem Anstieg von 1,1 % gegenüber dem Jahr 2000 entspricht. Die Wohnfläche pro Kopf stieg auf 47,5 Quadratmeter im Jahr 2023, was einem Anstieg von 37 % seit der deutschen Vereinigung entspricht. Die Struktur des Wohnungsbestands hat sich ebenfalls verändert. Zum Ende des Jahres 2023 befanden sich mehr als die Hälfte der Wohnungen (53,9 %) in Mehrfamilienhäusern, während Einfamilienhäuser knapp ein Drittel (31 %) und Zweifamilienhäuser etwa 15,1 % ausmachten. In den letzten Jahren wurden jährlich zwischen 293.400 und 306.400 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2023 waren es 294.400 Wohnungen, was einem leichten Rückgang von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Trotz dieser Entwicklungen bleibt die Schaffung von Wohnraum eine zentrale Herausforderung, insbesondere angesichts steigender Baukosten und der Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen
- **Leerstandssituation**: Die Leerstandssituation auf dem deutschen Wohnungsmarkt variiert weiterhin erheblich zwischen den Regionen. Aktuellen Daten zufolge standen am 15. Mai 2022 bundesweit rund 1,9 Millionen Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 4,3 % entspricht. Besonders betroffen sind strukturschwache Gebiete, vor allem in Ostdeutschland. In einigen Landkreisen steht mehr als jede zehnte Wohnung leer. In den kreisfreien Städten und ihrem Umland sind freie Wohnungen eher rar. Ein signifikanter Anteil der leerstehenden Wohnungen steht bereits seit längerer Zeit leer. Über die Hälfte (55 %) der ungenutzten Wohnungen war zum Zeitpunkt der Erhebung seit zwölf Monaten oder länger unbewohnt; in den ostdeutschen Bundesländern lag dieser Anteil sogar bei 61 %. Die Ursachen für diese regionalen Unterschiede sind viel-

[1] vgl. Bundesministerium aktuelle Aussagen BBSR und Statistiken Stat. Bundesamt

fältig. In strukturschwachen Regionen führen Abwanderung und eine fehlende Konkurrenzfähigkeit des Wohnraums zu anhaltendem Leerstand. Zudem kann der Bau neuer Wohnungen in Gebieten mit geringer Nachfrage den Leerstand erhöhen und die Vermietbarkeit von weniger marktgängigen Immobilien erschweren.

- **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. Gleichermaßen 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. 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 teilräumlich 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.

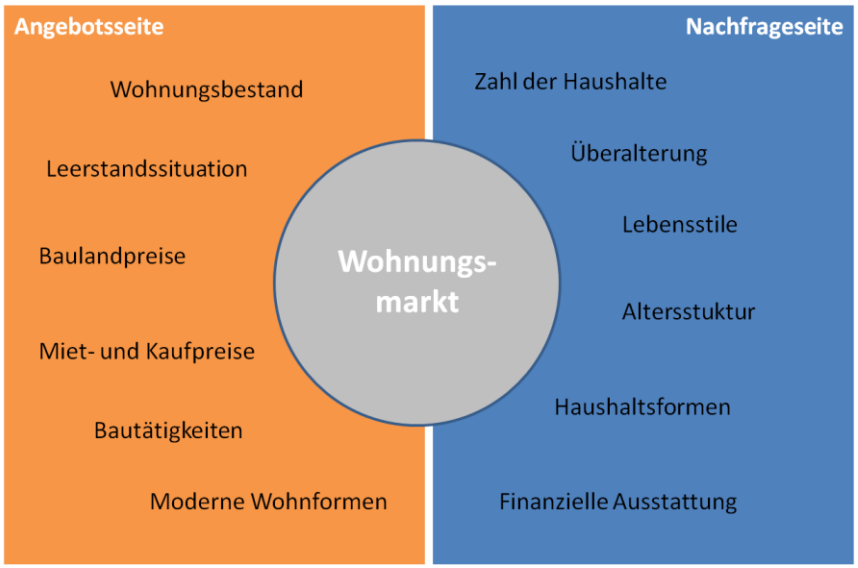
Neben den beschriebenen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der Wohnungsmärkte sind es v. a. die privaten Haushalte, die als Nachfrager die Entwicklung der Wohnungsangebote wesentlich beeinflussen. Dies zeigt sich in Regionen mit „Nachfragemärkten“ bereits deutlicher ausgeprägt als in Teilräumen mit „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 teilräumlich 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[2]

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 (Ende 2023) noch ca. **2,12 Mio. Einwohner**, so wird ein Rückgang bis 2035 auf ca. 1,99 Mio. Einwohner prognostiziert. Die Spannbreite der Einwohnerverluste ist dabei nach Landkreisen, kreisfreien Städten und ländlichen Regionen z. T. sehr differenziert. So werden für die kreisfreien Städte Erfurt und Weimar noch steigende Einwohnerzahlen prognostiziert. Größere Bevölkerungsverluste sind demgegenüber in den Landkreisen Wartburgkreis, Saalfeld-Rudolstadt, Greiz sowie Schmalkalden-Meiningen zu verzeichnen. In den Landkreisen um die Wachstumskerne Erfurt, Weimar und Jena sind die Bevölkerungsrückgänge noch am geringsten in Thüringen. Der Saale-Holzland-Kreis als zuständiger Landkreis für Kahla unterliegt dabei der positiven Entwicklung in Jena.

[2] Siehe dazu auch 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, 11.12.2018, TMIL und aktuelle Veröffentlichungen

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 vorauszusetzen.

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 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 m² / Wohnung relativ stabil geblieben. Die Wohnfläche je Einwohner ist hingegen von ca. 43,3 m² in 2011 auf 46,4 m² 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	2,9
2-Raum	8,3
3-Raum	22,3
4-Raum	27,9
5-Raum	17,4
6-Raum	10,8
7- und mehr-Raum	10,4

Quelle: TLS, Wohnungsbestandfortschreibung auf Basis Zensus 2011 per Ende 2023

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.

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 hat aktuell per 31.12.2023 6.795 Einwohner[3]. Die Stadt liegt im Saale-Holzland-Kreis und 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.[4]

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)[5]

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

Nach Angaben per Mitte 2022 (Datenbasis für WBFA Kahla vom 15.06.2022) wurde die Bevölkerung für 2035 auf 6.030 Personen prognostiziert. Dies basierte auf den Ergebnissen der 1.

3 Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik. Stand: 31.12.2023.

4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK Kahla 2025) von 2015.

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

Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv), bereits mit Gebietsstand vom 31.12.2020. Zwischenzeitlich wurde eine 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) und schließlich eine 3. rBv veröffentlicht. Die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung orientiert sich an den Annahmen der mittleren Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes für Thüringen. Mit der 2.rBv sind veränderte Entwicklungen insbesondere seit 2015 mit dem erhöhtem Zuzug aus dem Ausland berücksichtigt worden sowie veränderte demografische Bedingungen. Die 3. rBv bildet die Basis für die sogenannten Anschlussrechnungen zu den Folgen der demografischen Entwicklung (z. B. höhere Sterberate während Corona, hohe Zahl an Ukraineflüchtlingen). Hier wurden IST-Werte der Bevölkerung des Jahres 2021 verwendet.

Die 2. und 3. rBv weisen jedoch ausschließlich die Daten der kreisfreien Städte und der Landkreise aus. Somit muss man sich die veränderten Prognosen auf dieser Ebene anschauen, um auf die Gemeindeebenen schließen zu können. Naheliegend für die Stadt Kahla ist demzufolge die Auswertung der Prognosen des zugehörigen Landkreises Saale-Holzland-Kreis. Aus der Gegenüberstellung der drei Gemeindebevölkerungsprognosen ergibt sich nachfolgendes Bild.

Tabelle 1: GemBv 1 bis 3 von 2018 – 2040

Entwicklung Bevölkerung **Saale-Holzland-Kreis** in Tsd. Einwohner	2018	2020	2022	2025	2030	2035	2040	2042	Entwicklung 2035 - 2020	
									absolut	%
1. Bev.-prognose (Bevölk. per Nov. 2015)		**79,8**		74,7	69,3	63,9			-15,9	**-19,9**
2. Bev.-prognose (Bevölk. per Juli 2019)	83,1	82,8		81,3	79,2	77,0	75,0		-5,8	**-7,0**
3. Bev.-prognose (Bevölk.-Ist-Werte 2021)		82,8	82,5	83,4	82,9	**81,7**	80,3	79,7	-1,1	**-1,3**

Quelle: TLS 2024

Die Bevölkerungsentwicklung ist im Saale-Holzland-Kreis bis 2035 von der 1. bis zur 3. Prognose immer abgeschwächter negativ prognostiziert worden (von -19,9 % auf nunmehr -1,3%). Betrachtet man die Absolutwerte für die Jahre 2025 bis 2035, so erreicht der Landkreis trotz Rückgang, aber durch angepasste Prognosen, in 2035 schon wieder einen höheren Bevölkerungsbestand als im Jahr 2020.

Für die Stadt Kahla kann eine ähnliche Entwicklung zugrunde gelegt werden, also im Wesentlichen Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung bis 2035.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Kahla seit 2000

Jahre	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Bevölkerung absolut	7666	7425	7272	6940	6756	6724	6886	6879
Entw. In %		-3,1	-2,1	-4,6	-2,7	-0,5	+2,4	-0,1

Quelle: TLS 2024, Abruf per 10.1.2025

Seit 2000 ist ein Rückgang der Bevölkerung bis 2020 zu verzeichnen. Seit 2021 ist – insbesondere auf Grund der erhöhten Zuwanderung durch Migration eine leichten Steigerung ablesbar. Vergleicht man die Entwicklung der Bevölkerung über alle Jahre seit 2020 bis zur Gegenwart, so beträgt die durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung p.a. in Kahla -0,4%. Für eine Prognose bis 2035 soll ein moderater Ansatz mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von – 0,2 % p.a. die Basis bilden. Dies entspricht 50 % des durchschnittlich jährlichen Rückgangs und beinhaltet damit weitere negative sowie durchaus auch positive Entwicklungsabschnitte, die bis 2035 eintreten können.

3. Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die **Berechnung der durchschnittlichen Haushaltsgröße** basiert auf einer Ermittlung von Haushalten mit der Angabe, wie viele Personen in pro Haushalt leben. Aus einer Extrapolation der Anzahl von Personen nach Haushalten von 2011 (laut Zensus 2011) bis 2022 lässt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in ihrer Entwicklung ermitteln (vgl. Tabelle 3). Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Anzahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten auch weiterhin die größten Anteile haben und deren Anzahl zunehmen wird, demgegenüber die Anzahl der größeren Haushalte jedoch sukzessive abnimmt. Laut Angaben des TLS sind für das Jahr 2011 1,89 Personen je Haushalt ermittelt worden. Für 2021 wurde entsprechend der Aufgliederung nach Anzahl der Haushalte je Anzahl Personen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,83 Personen je Haushalt errechnet. Diese Tendenz ist auch für die nächsten Jahre zu prognostizieren. 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.

Eine Fortschreibung der Anzahl an Haushalten nach Anzahl Personen je HH bis in das Jahr 2035 erfolgt mit der Maßgabe, dass die kleineren Haushalte (1- und 2-Personenhaushalte) anteilsmäßig gleichbleiben bzw. leicht zunehmen, die größeren hingegen abnehmen. Dies erbringt eine Gesamtzahl von 3.901 Hauhalten bei 6.973 prognostizierten (bzw. über die Personenanteile hochgerechneten) Einwohner in 2035. Somit ergibt sich für 2035 eine durchschnittliche Anzahl von Personen je Haushalt von 1,74 (vgl. Tab. 3).

Tabelle 3: Durchschnittliche Haushaltsgröße

	Anzahl Räume	2011			2022			Entwicklung in %	Prognose 2035		
		Haushalte	Anteil zu Ges.	Personen	HH	Anteil zu Ges.	Personen		HH	Anteil zu Ges.	Personen
davon mit ... Person(en)	1	1.550	41	1.550	1.871	49	1.871	+21	1.911	49,0	1.911
	2	1.413	38	2.826	1.200	31,5	2.400	-15	1.396	35,8	2.793
	3	512	14	1.536	388	10	1.164	-24	351	9,0	1.053
	4	237	6	948	255	7	1.020	+8	195	5,0	780
	5	31	0,8	155	56	1,5	280	+81	27	0,7	137
	6	17	0,5	102	37	1	222	+118	20	0,5	117
Gesamt		3.760	100	7.117	3806	100	6.957		3.901	100	6.973
Pers. je HH:				**1,89**			**1,83**			**1,74**	
				Rückgang in Diff.-Punkte:			-0,06			-0,09	
				Rückgang in Diff.-Punkte p.a.:			-0,006			-0,007	

GMA-Berechnungen 2025

Aus der Entwicklung der Einwohner und der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich ein zu prognostizierender Wert für die Anzahl an Privathaushalten in 2035, welche dem Soll-Wohnungsbestand entsprechen. Unter Berücksichtigung der Zweitwohnsitze (Angabe der Stadt Kahla) sowie der Mobilitätsreserve i. H. von ca. 2 % errechnet sich daraus ein neuer **Soll-Wohnungsbestand im Jahr 2035 von 4.151 Wohnungen**. Dies sind 138 Wohnungen als Soll-Wohnungsbestand mehr als im Jahr 2022 (s. Tab. 4).

Tabelle 4: Berechnung Soll-Wohnungsbestand

		Ist			durch-schn. p.a.**	Prognose 2035	
		2021	2022	2023			Quelle/Anmerkungen
	Einwohner	**6.724**	**6.886**	**6.875**		**6.793**	**2021: TLS, laut Stadt Kahla 2021: 6.789, 2022: Zensus 2022 aktualisiert, per 1.7.2024 laut Gem.-statistik: 7.080**
	Entw. p.a.		2,4%	-0,2%	-0,2%		Annahme: kein weiterer wesentlicher Bevölkerungsrückgang
-	zeitweise ansässige Flüchtlinge						keine Flüchtlinge kalkuliert auf Grund unklarer Entwicklung bis 2035
-	betreute Personen in Heimen	60	60			60	Angaben Stadt Kahla, keine Neubauten o.ä. geplant
=	Personen in Privat-HH	6.664	6.826			6.733	
	durchschn. HH-Größe	**1,84**	**1,83**			**1,74**	**Berechnung auf neuer Basis laut Zensus 2022**
=	Anzahl Privat-HH	3.622	3.734			3.869	2022 TLS; 2035 errechnet aus Pers./HH-Größe
-	Untermiet-HH (Studenten)	0				0	
+	Zweitwohnsitze	200	200			200	Quelle: Stadt Kahla, mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen absehbar
=	Wohnungsbedarfsträger	3.822	3.934			4.069	
+	Mobilitätsreserve (2 %)	76	79			81	
=	**Soll-Wohnungsbestand**	**3.898**	**4.013**			**4.151**	**Differenz Ist per 2022 zu Prognose Neubedarf aus EW- und HH-Entwicklung bis 2035: 138**

GMA-Berechnung 2025

4. Berechnung Wohnungsüberschuss oder -bedarf

Der Wohnungsüberschuss bzw. -bedarf ergibt sich aus dem ermittelten Soll-Wohnungsbestand im Abgleich mit den tatsächlich verfügbaren Wohnungen.

Die Berechnung der verfügbaren Wohnungen geht vom amtlichen Wohnungsbestand aus, der sich jedoch vom errechneten Soll-Wohnungsbestand im Jahr 2022 unterscheidet. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die unterschiedlichen Erhebungsteile des Zensus 2022 (hier Haushaltebefragung sowie Gebäude- und Wohnungszählung, kurz GWZ) getrennt erhoben werden und erst im Rahmen der sogenannten Haushaltegenerierung (HHGEN) eine Verknüpfung stattfindet. Die Art der Wohnungsnutzung (vermietet, vom Eigentümer bewohnt, leerstehend) wird bei den Eigentümern der Wohnung in der GWZ erhoben und ist nicht abhängig davon, ob mit der Wohnung im Rahmen der HHGEN ein Haushalt verknüpft werden kann.

So kann es Wohnungen geben, die lt. Vermieter vermietet sind, der Haushalt ist aber noch nicht eingezogen. Oder eine Wohnung wird vom Eigentümer als Zweitwohnung genutzt, der Haushalt ist an dieser Zweitwohnung aber nicht gemeldet. In diesem Fall kann dort auch kein Haushalt verknüpft werden. Dies bedeutet, dass die Anzahl vermieteter und vom Eigentümer bewohnten Wohnungen größer ist, als die registrierte Zahl der Haushalte. Die zusätzlichen (bewohnten) Wohnungen im Vergleich zur Anzahl an Haushalten sind jedoch nicht als (weiterer) Leerstand zu werten.

Zur Berechnung des Wohnbedarfs in 2035 ist also vom zuletzt ausgewiesenen amtlichen Wohnungsbestand auszugehen und auf das Jahr 2035 unter Berücksichtigung bestimmter Entwicklungen hochzurechnen. Im amtlichen Wohnungsbestand sind Zu- und Abgänge, Leerstände, darin enthaltene Ferienwohnungen, Wohnungen in betreuten Wohnheimen sowie mögliche Wohnungsrückgänge zum politisch beabsichtigtem Abriss von Wohnungen zu berücksichtigen, um auf die tatsächlich verfügbaren Wohnungen ohne Leerstand schließen zu können. Im ersten Schritt der Prognose des amtlichen Wohnungsbestandes geht es darum, aus den Wohnungszu- und abgängen p.a. eine Prognose des amtlichen Wohnungsbestandes in 2035 treffen zu können.

Der amtliche Wohnungsbestand wird von 2011 bis 2023 unverändert gegenüber früheren Veröffentlichungen vom TLS ausgewiesen. Hierzu bedarf es also keiner neuen Anpassungen. In 2011 wurden 4.150 Wohnungen amtlich registriert, in 2023 4.190 Wohnungen. Jedoch gibt es starke Schwankungen „nach unten“ sowie auch ab 2019 „nach oben“ (s. Tab. 5).

Tabelle 5: Entwicklung amtlicher Wohnungsbestand in Kahla 2011 - 2023

	Jahr:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt	Anzahl	4150	4133	4145	4109	4116	4127	4121	4146	4137	4156	4172	4191	4190

Quelle: TLS 2024

Eine Prognose wird deshalb aus den Wohnungszu- und abgängen abgeleitet. In den letzten Jahren zeichneten sich im Mittelwert mehr Wohnungsabgänge als Zugänge ab. Im Schnitt sind 13 Wohnungen in Kahla vom Markt verschwunden, wogegen 9 p.a. neu hinzukamen (s. Tab. 6 und 7)

Tabelle 6: Wohnungsabgang in Kahla 2011 bis 2022

Merkmal		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Mittelwert
Bauabgänge insgesamt	Gebäude/ Gebäudeteile	4	2	1	12	3	3	4	4	7	3	4	2	
	Wohnungen	8	17	7	41	16	1	15	9	17	9	9	2	**13**

Quelle: TLS 2024

Tabelle 7: Baufertigstellungen an Wohnungen in Kahla 2011 bis 2023

Merkmal			2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Mittelwert
Wohnungen in Wohngebäuden	insgesamt		6	4	2	4	23	9	9	30	3	1	8	19	4	**9**
	davon in Gebäuden mit	1 Wohnung	3	4	2	4	4	1	1	6	3	1	6	3	1	
		2 Wohnungen	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	2	-	
		3 oder mehr Wohnungen[1)]	3	-	-	-	17	8	8	24	-	-	-	14	3	

Quelle: TLS 2024

Diese Entwicklung wird für die nächsten 10 Jahre etwas moderater prognostiziert, da nur in manchen Jahren auftretende größere Wohnungsabgänge (wie z. B. in 2014) einen durchschnittlich überhöhten Wohnungsabgang bewirkt haben. Per Saldo wird von einer jährlichen Bilanz von -2 Wohnungen ausgegangen und so der amtliche Wohnungsbestand bis 2035 hochgerechnet, so dass in 2035 4.166 Wohnungen als amtlicher Bestand ausgewiesen werden.

Eine weitere wesentliche Position in der Berechnung des Wohnbedarfs stellen die nicht mehr bewohnten Wohnungen in länger leerstehenden oder (noch) nicht sanierten Häusern dar. Diese Leerstände werden zwar schrittweise beseitigt, durch den Sanierungsstau ist jedoch davon auszugehen, dass auch wieder Leerstände hinzukommen. In den letzten aktuellen Jahren wurden seitens der Stadt dazu benannt: 2021 = 100 Whg., 2022 = 80 Whg., 2023 = 60 Whg. Auch wenn der Trend des sukzessiven Rückgangs dieser nicht sanierten Wohnungen anhalten sollte, ist von einem Pool an nicht sanierten Wohnungen in Höhe von ca. 40 Wohnungen auch in 2035 noch auszugehen.

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. Dies resultiert aus der zunehmenden Sanierungsbedürftigkeit dieser Wohnungen, was jedoch als Teilsanierungen einzelner Wohnungen in den Plattenbauten nicht mehr zu bewältigen ist, sondern einem Abriss und ggfs. Ersatzneubau bedarf. Die beiden Wohnungsgesellschaften Kahla Wohnungsgenossenschaft eG sowie die Wohnbaugesellschaft Kahla bewirtschaften insgesamt ca. 1.265 Wohnungen. Entsprechend der Angaben der Stadt Kahla wird für die nächsten 10 bis 15 Jahre mit einer Anpassung des Wohnungsbestandes in Plattenbauten von - 10 % respektive **126 Wohnungen** gerechnet. Davon werden ca. 1/3 in einen vorgesehenen Ersatz-Neubau, in vorhandenem Bestand umziehen oder ggfs. zu Verwandten oder in anderen Formen aus diesem Anlass heraus ganz die Stadt verlassen. Für ca. 2/3 ist eine Wohnungsnachfrage mit neuen Wohnflächen zu kalkulieren (84 Wohnungen).

Für die Prognose des Wohnungsbedarfs in Kahla im Jahr 2035 ergibt sich somit unter Berücksichtigung des in 2035 prognostizierten Soll-Wohnungsbestandes (s. Tab. 4) ein **Wohnungsneubedarf von 117 Wohnungen** (siehe Tabelle 8).

Die Berechnung des Wohnbedarfs stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 8: Berechnung Wohnungsneubedarf

		Ist*			durchschn. p.a.**	Prognose 2035	
		2021	2022	2023			Quelle/Anmerkungen
Abgleich mit zur Verfügung stehenden Wohnungen							
	amtl. Wohnungsbestand (inkl. Leerstand)	4.172	4.192	4.190		4.166	TLS 2011: 4.150
-	jährl. Wohnungsabgang	9	2	?	-2	2	Mittelwert seit 2011: 13
+	jährl. Wohnungszugang	8	19	4			Mittelwert seit 2010: 9, d. h. Differenz Zu- und Abgang -4, davon 50%
-	nicht mehr bewohnte Wohngn. in verfall. oder nicht sanierten Häusern / Leerstände	100	80	60	60	40	weiterhin stark sanierungsbedürftige Altstadtwohnungen, Nachfrage nicht nach Mehrgeschosshäusern, schrittweise Sanierung, aber auch weiter hinzukommende Leestände
-	abzgl. Freizeitwohnungen	3	3	3		3	
-	abzgl. Wohnungen in Wohnheimen für Betreuung v. Personen	3	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
-	abzgl. Abriss Geschosswohnungsbau, vorgesehen entsprechend der politischen Zielsetzungen/SEK	0				84	10% Rückbau Plattenbausiedlungen südlich Porzellanwerk und Löbschütz (insges. ca. 1.265 Whgn.), d. h. 126 Wohnungen, davon werden 1/3 in Neubau oder bestehendem Bestand umziehen, für 2/3 ist Wohnungsnachfrage auf neuen Wohnflächen zu kalkulieren.
=	verfügbare Wohnungen ohne Leerstand	4.065	4.123			4.034	
	Wohnungsüberschuss/ -bedarf	**167**	**110**			**-117**	
-	abzgl. sonst. jährlichem Wohnungsabgang	0					k.A.
	Ersatzbedarf, wenn abgebaute Wohnungen im Bestand bewohnt waren						k.A.
	Wohnungsneubedarf Prognose	-	-			**117**	

*) aus Veröffentlichung TLS Zensus 2011 und 2022, per 20.06.2024 und 1.10.2024

**) ermittelt aus Ist-Werten 2009 - 2023

GMA-Berechnungen 2025

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 vorrangig in der Anpassung bzw. Teilrückbauten bei Plattenbauten wie vorgenannt gesehen.

Die Dichte an Wohnungen je Fläche lässt sich über verschiedene Berechnungswege ermitteln. Zum einen kann aus der Kenntnis der vorhandenen Wohnfläche (reine und gemischte) im Abgleich mit der vorhandenen Anzahl an Wohnungen (amtl. Wohnungsbestand) auf die Anzahl Wohnungen je Fläche (ha) geschlossen werden. Aktuell sind in Kahla 80,7 ha Wohnbauflächen und 39,3 ha gemischte Flächen (mit 50% Wohnanteil) vorhanden. Somit sind ca. 100 ha Netto-Wohnbauflächen im Bestand vorhanden. Dies entspricht bei einem amtlichen Wohnungsbestand von 4.172 Wohnungen dann 41,6 Wohnungen je ha (s. Tab. 9).

Tabelle 9: Ermittlung Wohnungen je ha in 2021

reine Wohnbauflächen	80,7	ha	
gemischte Flächen (zu 50% Wohnbedarfsfläche)	39,3	ha	
Wohnfläche netto ges.	100,35	ha	
./.	4.172	Whg.	amtl. Wohn-bestand per 2021
=	41,6	Whg./ha	

Quelle: Planungsbüro quaas, TLS 2024, eigene Berechnungen

Zum anderen kann jedoch auch über die Prognose der Einwohner, der damit zu errechnenden Wohnfläche je Einwohner im Abgleich mit der prognostizierten Haushaltsgröße auf die Anzahl von Wohnungen je ha geschlossen werden.

Für eine Prognose werden die Einwohner per 2035 zugrunde gelegt. Im Abgleich mit der Netto-Wohnfläche errechnen sich die Einwohner je ha und schließlich unter Berücksichtigung

der durchschnittlichen Haushaltsgröße dann die Wohnungen je ha (s. Tab. 10). Dies ergibt eine Kalkulation von ca. 39 Wohnungen je ha. Dieser Wert ist leicht geringer als die Ermittlung des Wohnungsbestandes aus dem amtlichen Wohnungsbestand heraus bei vorgegebener Wohnbaufläche (s. Tab. 9) und erscheint damit auch plausibel. Bei 39 Wohnungen je ha würde jede Wohnung ca. 256 m² beanspruchen. Immobilien- und Bauunternehmen weisen aktuell eine durchschnittliche Grundstücksgroße für EFH von 540 m² aus.

Die viel geringere Größenordnung für die Grundstücksgröße je Wohnung in Kahla weist darauf hin, dass mit dieser Kalkulation nicht nur Einfamilienhäuser (EFH), sondern mindestens Doppel- oder auch Mehrfamilienhäuser eingeplant werden, die in Summe ja weniger m² je Wohn-Grundstück beanspruchen als ausschließlich für EFH.

Tabelle 10: Berechnung Anzahl Wohnungen je ha in 2035

Einwohner 2035	6.793	
Netto-Wohnfläche	100,35	ha
EW/ha	67,7	
durchschn. HH-Größe 2035	1,74	EW je Haushalt
Whg. je ha	38,9	Whg./ha

Quelle: TLS 2024, eigene Berechnungen

Eine **Bestandsverdichtung** mit zulässiger Bebauung **nach §34 BauGB** wird nach Angaben der Stadt für ca. 15 Wohneinheiten gesehen. Dies entspricht ca. 0,5 ha. Die Plattenbaugebiete haben eine entsprechende Funktionsdichte, ebenso die Wohnbaugebiete hauptsächlich im gesamten Kernbereich der Stadt Kahla. Die Netto-Bedarfswohnfläche ist nochmals zu korrigieren um bereits bestätigte bzw. geplante Potenziale auf unbebauten Flächen mit zulässiger Bebauung gemäß § 30 BauGB. Mit einem B-Plan „Unter dem Aschborn“ liegt für ca. 4.460 m² ausgewiesene Wohnbaufläche bereits vor. Schließlich sind mit dem B-Plan „Hohe Straße“ weitere 8.860 m² Wohnbaufläche planerisch vorgesehen, die von der Netto-Bedarfswohnfläche abzuziehen sind.

In Ergänzung der Netto-Bedarfswohnfläche sind ein **Zuschlag für Infrastruktur und Grün sowie Ausgleichsflächen** vorzuhalten. Dieser beträgt **0,9 ha (30 %)**. Damit ergibt sich entsprechend diesen Korrekturen der Netto-Bedarfswohnfläche i. H. von 3,0 ha eine **Brutto-Bedarfswohnfläche i. H. von 2,09 ha** (s. Tabelle 11).

Tabelle 11: Berechnung Wohnbauflächenbedarf

	Wohnungsneubedarf Prognose (Anzahl)	**117**		entspricht m²
-	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, Terassengestaltungen	
-	allg. Bestandsverdichtung	0	keine absehbar, bei Plattenbaugebiet läuft Fortschreibung vom INSEK, dort viele Menschen >80 Jahre, eher gegenläufiger Trend	
=	bereinigter Wohungsneubedarf, der im FNP flächenrelevant bei Neuausweisung wird	117	k.A.	
x	Dichtewert Wohnung/Fläche (diff. nach Wohnbedarfssegment sowie Land/Stadt)	38,9	Whg./ha* in 2035	
=	**Nettowohnbedarfsfläche**	**3,0**	**ha**	**29.983**
-	Potenziale auf unbebauten Flächen mit zul. Bebauung gem. §34 BauGB	0,5	ha Schätzung zur Bebauung vorh., bisher nicht bebauter Flächen mit Wohnungen	5.000
-	Potenziale auf unbebauten Flächen mit zul. Bebauung gem. §30 BauGB	0,446	ha lt. B-Plan Unter dem Aschborn 4.460 m², schon im INSEK vorh.	4.460
-	Potenziale auf unbebauten Flächen mit zul. Bebauung gem. §30 BauGB	0,86	ha lt. B-Plan „Hohe Straße“ mit 8.600 m² geplanter Wohnbaufläche	8.600
+	Zuschlag für Infrastruktur und Grün, Ausgleichsflächen (ca. 30 %)	0,9	ha	8.995
+	geringfügiger Zuschlag mobile Baurechtsschaffungsreserve (3%)	0,0	in Mobilitätsreserve subsumiert	0
=	**Bruttobedarfswohnbaufläche = Fläche für Neuausweisungen Wohnungen**	**2,09**		**20.918**

*) errechnet aus Wohnbauflächen div. durch Anzahl EW in 2025 div. durch HH-Größe in 2035

GMA-Berechnungen 2025

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. **Die vorliegende Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs basiert jedoch ausschließlich auf der Ermittlung des Eigenbedarfs der Gemeinde Kahla und geht damit nicht von Bedarfen aus, die sich aus ganz anderen Entwicklungen in anderen Regionen oder Standorten ergeben können.**

Verzeichnisse Seite

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: GemBv 1 bis 3 von 2018 – 2040 14
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Kahla seit 2000 14
Tabelle 3: Durchschnittliche Haushaltsgröße 16
Tabelle 4: Berechnung Soll-Wohnungsbestand 17
Tabelle 5: Entwicklung amtlicher Wohnungsbestand in Kahla 2011 - 2023 18
Tabelle 6: Wohnungsabgang in Kahla 2011 bis 2022 18
Tabelle 7: Baufertigstellungen an Wohnungen in Kahla 2011 bis 2023 18
Tabelle 8: Berechnung Wohnungsneubedarf 20
Tabelle 9: Ermittlung Wohnungen je ha in 2021 21
Tabelle 10: Berechnung Anzahl Wohnungen je ha in 2035 22
Tabelle 11: Berechnung Wohnbauflächenbedarf 23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ermittlung Wohnungsbedarf (Prognose) 6
Abbildung 2: Der Wohnungsmarkt mit seinen Einflussfaktoren 10