



Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 für die Gemeinde Großschwabhausen - Aktualisierung -

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Großschwabhausen

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat,
Niederlassungsleitung Büro Dresden

Dresden , den 29.04.2024

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



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

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 35 655-501 / Fax 0351 / 8 02 38 95
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2022 erteilte die Gemeinde Großschwabhausen 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 wurden im Juli 2022 eine Standortbesichtigung sowie eine Abstimmung mit dem Bürgermeister der Gemeinde, Herrn Steffen Voigt, vorgenommen.

Nach einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kötschau“ der Gemeinde Großschwabhausen, OT Hohlstedt/Gemarkung Kötschau, eingegangen. Die Hinweise daraus wurden – soweit nachvollziehbar und aktuell notwendig – in die Aktualisierung eingearbeitet, so dass sich eine neue Perspektive des Wohnflächenbedarfs ableitet.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Großschwabhausen, 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.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 29.04.2024
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 Großschwabhausen	13
1. Struktur und wirtschaftliche Lage	13
2. Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung	14
V. Berechnung Wohnbauflächenbedarf	20
VI. Interpretation der Brutto-Bedarfswohnfläche	27

I. Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung

In der Gemeinde Großschwabhausen befinden derzeit auf Basis eines vorhandenen Bebauungsplanes 8 Wohngrundstücke in der Erschließung bzw. entsprechende Wohnflächen (EFH) bereits im Bau. Die Gemeinde plant, darüber hinaus weitere Flächen arrondierend zum Ortskern für Wohnbebauung zu erschließen.

Mit der nachfolgenden Analyse und Prognose von künftigen Wohnbedarfen bzw. Wohnbauflächenbedarfen sollen die Entwicklungspotenziale hierzu ermittelt werden. Die Wohnbauflächenanalyse stellt damit die Grundlage für die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde 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 2024

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 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 m² lag diese um etwa 7,4 m² (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. Gleichmaßen 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.

¹ vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Gemeindeentwicklung (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 teils räumlich 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.
- Gemeinde-Umland-Wanderungen halten an:** Neue Wohnformen, wie z. B. Gemeindehäuser 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 Gemeinde-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 teils räumlich 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 Thüringen²

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 Spannweite 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 Landkreis Weimarer Land als zuständiger Landkreis für Großschwabhausen 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

² 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 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:

Tabelle 1: Durchschnittliche Haushaltgröße in Thüringen

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. werden 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 Gemeinde 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 Großschwabhausen

1. Struktur und wirtschaftliche Lage

Die Gemeinde Großschwabhausen mit ca. 1.058 Einwohnern³ liegt im Landkreis Weimarer Land. Die Gemeinde Großschwabhausen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen. Östlich grenzt unmittelbar das Oberzentrum Jena an. Im nördlichen Teil der Gemeinde durchquert die Bundesstraße B7 als Verbindung zwischen Weimar und Jena die Gemeinde, wobei unmittelbar nach Ortseingang Jena sich der Ortsteil Jena-Isserstedt mit den weit überregional ausstrahlenden Fachmärkten Globus, Porta-Möbel, SB Möbel Boss, Fressnapf u.a. befindet.

Die Gemeinde 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 Gemeindeentwicklung ist es deshalb, die Funktion der Gemeinde als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt sowie als Wohn- und Beschäftigungsort zu stärken und die Zukunftsfähigkeit sowie Attraktivität für alle Generationen weiter auszubauen.⁴

Für diese Strategie sprechen folgende Fakten:

- /// Die Nachfrage nach Wohnbauland ist anhaltend hoch. Es besteht u.a. eine Warteliste nach Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern von 15 Personen.
- /// In der Gemeinde Großschwabhausen gibt es faktisch keinen Leerstand. Seit 2015 wurden ca. 20 bis 25 EFH gebaut, überwiegend in Lückenbebauung.
- /// Ziel der Gemeinde ist es, die Jugend im Ort zu halten. Für den Wunsch nach eigenen Wohnungen bzw. Häuserbau gibt es jedoch kein Bauland. Zumindest bei drei Häusern sind in den letzten Jahren Eigentümerwechsel innerhalb der Familien von der älteren zur jüngeren Generation vorgenommen wurde.
- /// Soziale bzw. Bildungseinrichtungen wurden insbesondere für die jüngeren Menschen modernisiert (z. B. Grundschule) oder neu gebaut (Kita in 2016). Die Kindertagesstätten in Großschwabhausen (60 Kinder) sowie im OT Hohlstedt (25 Kinder) werden in eigener, d. h. Gemeinde-Trägerschaft geführt.

Ein Basisangebot an persönlichen Dienstleistungen wie Physiotherapie und Friseur sind im Ort vorhanden. Jegliche Versorgung mit Konsumgütern wird jedoch weitestgehend vom nahe gelegenen Fachmarktzentrum in Jena-Isserstedt mit dem Globus-SB-Warenhaus und anderen Einzelhandelseinrichtungen oder der Innenstadt Jena selbst übernommen.

Die Gemeinde Großschwabhausen ist über die Anschlussstelle der A4 in Magdala schnell erreichbar (ca. 6 km). Die **regionale Anbindung** mittels **Pkw** ist von der B7 geprägt, von dessen Pendelverkehr zwischen Weimar und Jena auch Großschwabhausen profitiert. Diese Bundesstraße führt im weiteren Verlauf dann auch über die Landeshauptstadt Erfurt bis nach Gotha.

Großschwabhausen ist an die Zugstrecke Jena – Weimar – Erfurt (Regionalbahn) angebunden. Als Mitglied der Verkehrsgemeinschaft Mittelthüringen GmbH (VMT GmbH) besteht auch eine Busverbindung über Schülerverkehr nach Magdala und Mellingen (3x täglich). Das

³ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik. Stand: 31.06.2021.

⁴ Aussagen des Bürgermeisters Steffen Voigt

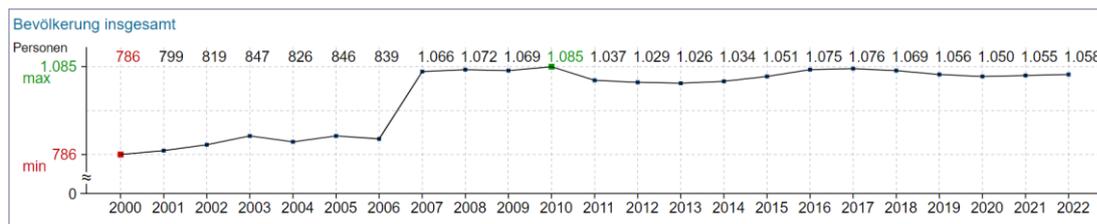
nahegelegene Oberzentrum Jena ist mit der Bahn in 5 min erreichbar. Nach Weimar beträgt die Bahn-Fahrzeit 12 min. Die Bahn fährt dabei im Stundentakt. Bis 2026 soll diese Strecke elektrifiziert sein, so dass dann die Taktzeit 20 min betragen soll.

2. Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung

Eine Langfrist-Prognose soll auf einer einheitlichen Datenbasis aufbauen. Dazu werden die Datenanalysen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) herangezogen. Großschwabhausen hat entsprechend einer aktuellen Veröffentlichung des TLS (April 2024) nach der Eingemeindung von Hohlstedt und Kötschau seit 2007 nur leichte Schwankungen in der Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. So nahm die Bevölkerung von 1.066 Einwohnern in 2007/2008 bis 2010 auf 1.085 Einwohner leicht zu. Nach einem leichten Rückgang in darauffolgenden Jahren hat sich per 2022 die Einwohnerzahl auf 1.058 wieder leicht erhöht (s. Abb. 3).

Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des TLS aus dem Jahr 2021 weist für Großschwabhausen im Jahr 2021 und 2022 eine konstante Einwohnerzahl von je 1.040 aus. Für das Jahr 2035 werden 920 Einwohner prognostiziert. Die aktuelle Datenbank per April 2024 weist jedoch für 2021 noch 1.055 und für 2022 sogar 1.058 Einwohner aus. Entgegen der ursprünglichen Annahme des weiteren Rückgangs der Bevölkerung in Großschwabhausen gibt es also seit 2020 wieder einen leichten Zuwachs zu verzeichnen.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Großschwabhausen 2000 – 2022



Quelle: TLS, Datenbank, per 1.4.2024

Diese Entwicklung nach der aktuellen, offiziellen Datenbank des TLS wird auch durch folgende lokale Besonderheiten gestützt: Laut aktuellem Meldeauszug der Gemeinde per 27.7.2022 insgesamt 1.092 EW registriert, davon 854 im Kernort, 158 in Hohlstedt und 80 in Kötschau. Diese Abweichung von der amtlichen Meldestatistik resultiere laut der Gemeinde aus aktuellen Entwicklungen, die in der Prognose nach dem Zensus 2011 noch nicht bekannt waren bzw. noch nicht einberechnet wurden wie z. B. die Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte am Standort mit 60 Plätzen (2016). Schließlich sind im neuen Wohnbaugebiet „Am Park“ die meisten EFH bereits fertiggestellt.

Der kontinuierliche Einwohnerrückgang ist also bereits mit diesen konkreten Entwicklungen nicht mehr zu bestätigen. Gerade in der Prognose „sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Ausweisung von Wohnbauflächen, Betriebsansiedlungen oder verstärkte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder Arbeitsplätze), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt. Diese über die

demografische Entwicklung hinausgehenden Faktoren finden bei den Vorausberechnungen für alle Gemeinden Thüringens im TLS keine Berücksichtigung.“⁵

Für die Prognose der Einwohnerentwicklung werden deshalb die geringfügigen Steigerungen der letzten Jahre um durchschnittlich 0,38 % p.a. fortgeschrieben. Somit sind für Großschwabhausen im Jahr 2035 1.111 Einwohner zu prognostizieren.

Das **Durchschnittsalter** wird von 43,5 Jahre in 2020 auf 49,3 Jahre in 2035 zunehmen. Großschwabhausen erreicht damit den Durchschnitt des Landkreises Weimarer Land (46,8/49,1).

Die tendenzielle Zunahme des Durchschnittsalters hat auch Auswirkungen in Bezug auf die Wohnbedarfe. Bei einer Zunahme der Anteile älterer Bevölkerungsgruppen hat das zur Konsequenz, 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 betreuten Wohneinrichtungen und -heimen haben werden. Die Abnahme von 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.

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.

Im Jahr **2011** waren **438 Haushalte** amtlich registriert⁶ (Zensus, Gebietsstand 31.12.2021. Von gleicher Quelle wurden für das Jahr **2011 459 Wohnungen** registriert⁷. Mittels Hochrechnung werden dann für das Jahr **2022 502 Wohnungen** ausgewiesen⁸.

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 438 Privathaushalte ermittelt worden. Da es keine anderen Wohnformen in Großschwabhausen (z. B. Pflegeheime) gibt, waren entsprechend der Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2022 (s. Abb. 3) 1.037 Personen in

⁵ Demografisches Gemeindeprofil der Gemeinde Großschwabhausen im Landkreis Weimarer Land Ergebnisse der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (Gemeindenummer: 16071025)

⁶ <https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=71025&vonbis=&TabelleID=gs040003>, abgerufen am 2.4.2024

⁷ <https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=71025&vonbis=&TabelleID=gs010240>, abgerufen am 2.4.2024

⁸ <https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=71025&vonbis=&TabelleID=gg000716>, abgerufen am 2.4.2024

Privathaushalten per 2011 vorhanden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,37 Personen je Haushalt im Jahr 2011.

Die **Berechnung der durchschnittlichen Haushaltsgröße** basiert auf der ermittelten Anzahl von Haushalten mit der exakten Angabe, wie viele Personen in wie vielen 1-, 2-, 3- usw. 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 2,37 Personen je Haushalt – bezogen auf die Gemeinde Großschwabhausen - ergibt sich in einer Prognose der Hochrechnung der jeweiligen Anzahl nach Personen je Haushalt bis **2021 eine Haushaltsgröße von ca. 2,30 Personen je Haushalt**. Diese Tendenz ist auch für die nächsten Jahre maßgebend. 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 insgesamt 0,06, d.h. 0,006 Diff.-punkte p.a., wird auf das **Jahr 2035 stark abgeschwächt extrapoliert**, da sich die Verringerung der Anzahl Personen je Haushalt nicht dauerhaft linear vollziehen kann. So ist mit einem Wert von ca. 0,002 Differenzpunkten p.a. zu prognostizieren. Damit errechnet sich ein Wert von **Personen je Haushalt von 2,27 im Jahr 2035**.

Tabelle 2: Durchschnittliche Haushaltsgröße

			2011			2021			2035		
			HH*	Anteil zu Ges.	Pers.	HH	Anteil zu Ges.	Pers.**	Entw. in %	Prognose	
HH-e gesamt			438			458				489	
davon mit ... Person(en)	1	Anzahl	133	30	133	145	32	145	9		
	2	Anzahl	134	31	268	146	32	292	9		
	3	Anzahl	86	20	258	90	20	270	5		
	4	Anzahl	54	12	216	49	11	196	-9		
	5	Anzahl	24	5,5	120	22	4,8	110	-8		
	6	Anzahl	7	1,6	42	6	1,3	42	-14		
Gesamt					1.037			1.055		1.111	
Pers. je HH:					2,37			2,30		2,27	
			Rückgang in Diff.-Punkte 2011-2021.:					-0,06			
			Rückgang in Diff.-Punkte p.a.:					-0,006		ges:	-0,10
			angepasster Rückgang 2021-2035 p.a.:					-0,002		ges:	-0,03

GMA-Berechnungen 2024

Aus diesen Entwicklungen der Einwohner und der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich ein Wert für die zu prognostizierende Anzahl an Privathaushalten im Jahr 2035 in Höhe von 489 Haushalten. Zuzüglich der Mobilitätsreserve i. H. von ca. 2 % errechnet sich daraus ein neuer **Soll-Wohnungsbestand im Jahr 2035 von 498 Wohnungen**. Dies entspricht damit 32 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. Hier wird von wenigen Veränderungen ausgegangen, da ein sehr guter Sanierungszustand der überwiegend Eigenheime bzw. Bauernhöfe zu verzeichnen ist. Die wenigen Mehrgeschossbauten befinden sich ebenso in einem guten Zustand.

Es wird deshalb von keinem veränderten zu prognostizierendem Wohnungsbestand ausgegangen. Im Abgleich mit dem Sollwohnungsbestand 2021, ermittelt aus der Bevölkerung, der Anzahl Haushalte je Personenanzahl und der Hochrechnung auf 2035 wiederum im Abgleich mit dem Sollwohnungsbestand 2021, ergibt sich ein zu prognostizierender **Wohnungsneubedarf von 48 im Jahr 2035** (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: Wohnungsneubedarf 2035

	Ist* (2021)		Prognose 2035	Quelle/Anmerkungen
Einwohner	1.055		1.111	TLS per April 2024 und Prognose
- zeitweise ansässige Flüchtlinge				laut Gem. derzeit keine Flüchtlinge
- betreute Personen in Heimen	0		0	Gem., keine Neubauten o.ä. geplant
= Personen in Privat-HH	1.055		1.111	
/ durchschnittl. HH-Größe	2,30		2,27	2011 TLS; 2021 und 2030 errechnet aus Pers./HH-Größe
= Anzahl Privat-HH	458	2021	489	aus Bevölk.-Fortschreibung Zensus 2011 Entwicklung HH-Größen prognostiziert
- Untermiet-HH (Studenten)	0		0	
+ Zweitwohnsitze				k.A.
= Wohnungsbedarfsträger	458		489	
+ Mobilitätsreserve (1-3%)	9		10	
= Sollwohnungsbestand	467		498	
Neubedarf durch HH-Veränderungen	-		31	

Fortsetzung nächste Seite

Abgleich mit zur Verfügung stehenden Wohnungen					
	amtl. Wohnungsbestand (inkl. Leerstand)	459	HR aus Zensus 2011 per 31.12.2021	459	keine Tendenzen aus amtl. Statistik ableitbar
-	jährl. Wohnungsabgang	1		1	
+	jährl. Wohnungszugang	1		1	Hausausbauten, Lückenbebauungen
-	nicht mehr bewohnte Wohngn. in verfall. oder nicht sanierten Häusern	0		0	
-	abzgl. Freizeitwohnungen				
-	abzgl. Wohnheime für Betreuung v. Personen				
=	verfügbare Wohnungen ohne Leerstand	459		459	
	Wohnungsüberschuss	-8		-39	Ist= Nachholebedarf, Prognose= Neubedarf
-	abzgl. Abriss Geschosswohn.-bau (entspr. polit. Zielsetzung/SEK), bis Prognose	0		0	
-	abzgl. sonst. jährl. Wohnabgang	0			k.A.
	Ersatzbedarf, wenn abgebaute Wohnungen im Bestand bewohnt waren				k.A.
	Wohnungsneubedarf Prognose	-		48	Nachhole- und Neubedarf

* je nach Datenquelle möglichst aktuell

GMA-Zusammenstellung 2024

V. Berechnung Wohnbauflächenbedarf

Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist der Wohnungsneubedarf in der Prognose 2035 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 Gemeinde / Land) erhält man schließlich die Netto-Bedarfswohnfläche.

In der Gemeinde Großschwabhausen ist nach Auskunft des Bürgermeisters kein **Abriss** von verfallenen Wohnungen oder kompletten Geschosswohnungsbauten **absehbar**. Zum einen sind keine leerstehenden Wohnungen bzw. sogar Häuser vorhanden, zum anderen sind die Geschosswohnungsbauten voll intakt und sehr ausgelastet bzw. noch in der Wohnungsnachfrage.

Abbildung 4: Beispiele Wohngebäude im Kernort



Kita „Zwergenland“ in Wohngebäude und Mehrgeschosswohnbauten



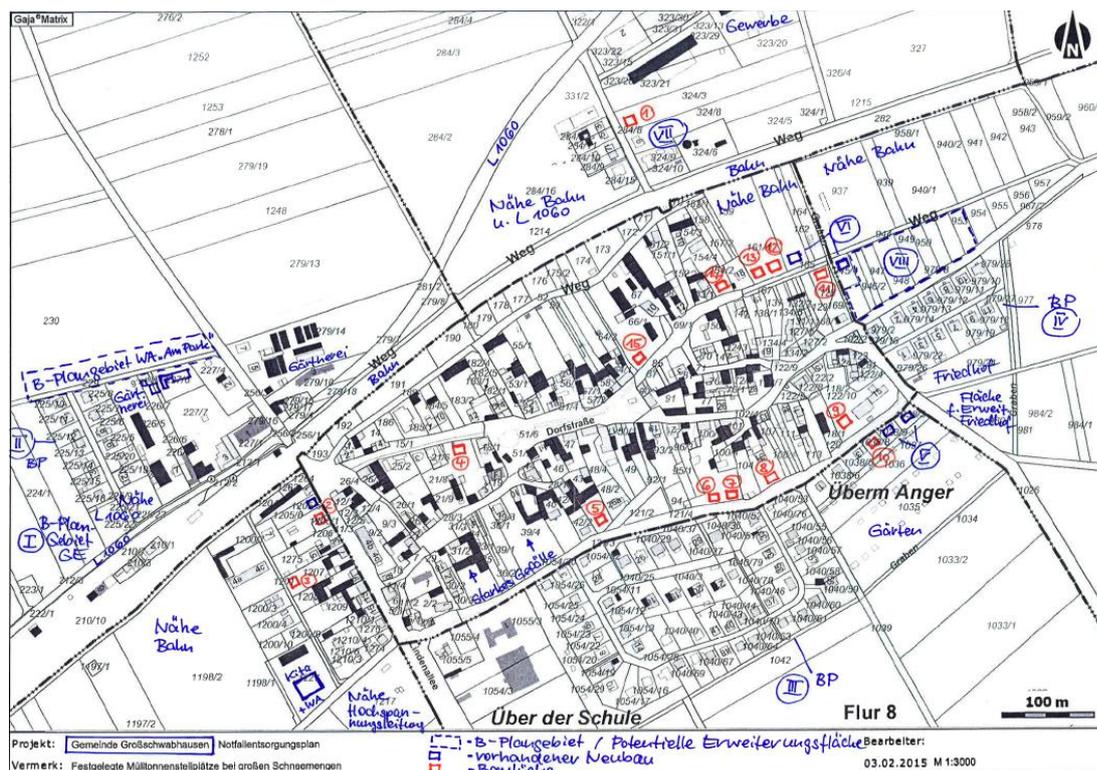
Borngasse / Kirchgasse



Wohnungsneubau Am Park

Eine **Bestandsverdichtung** ist **nur bedingt** möglich, wie es die Grundstücksverhältnisse zwischen vorhandener Wohnbebauung bzw. bei zu teilenden größeren Privatgrundstücken zuließe. Der Dichtewert Wohnung je beanspruchter Fläche errechnet sich aus einem Durchschnittswert Einwohner je Wohnfläche. In einer detaillierten Analyse erfolgte vor wenigen Jahren die Identifizierung möglicher Baulücken durch ein Planungsbüro, welche dann mit bereits sich entwickelten neuen Verhältnissen abgeglichen wurde. Die Baulücken laut Aufnahme werden mit Abb. 5-7 dokumentiert.

Abbildung 5: Baulücken und B-Plangebiete im Kernort



Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

Im **Kernort** befinden sich auf einer bebauten Fläche von ca. 31 ha ca. 430 Wohnungen. Dies entspricht einem **Dichtewert Wohnung/Fläche** von ca. **13,9 Wohnungen/ha**. Die Netto-Bedarfswohnfläche ist nochmals zu korrigieren um Potenziale auf unbebauten Flächen mit zulässiger Bebauung gemäß § 34 und § 30 BauGB.

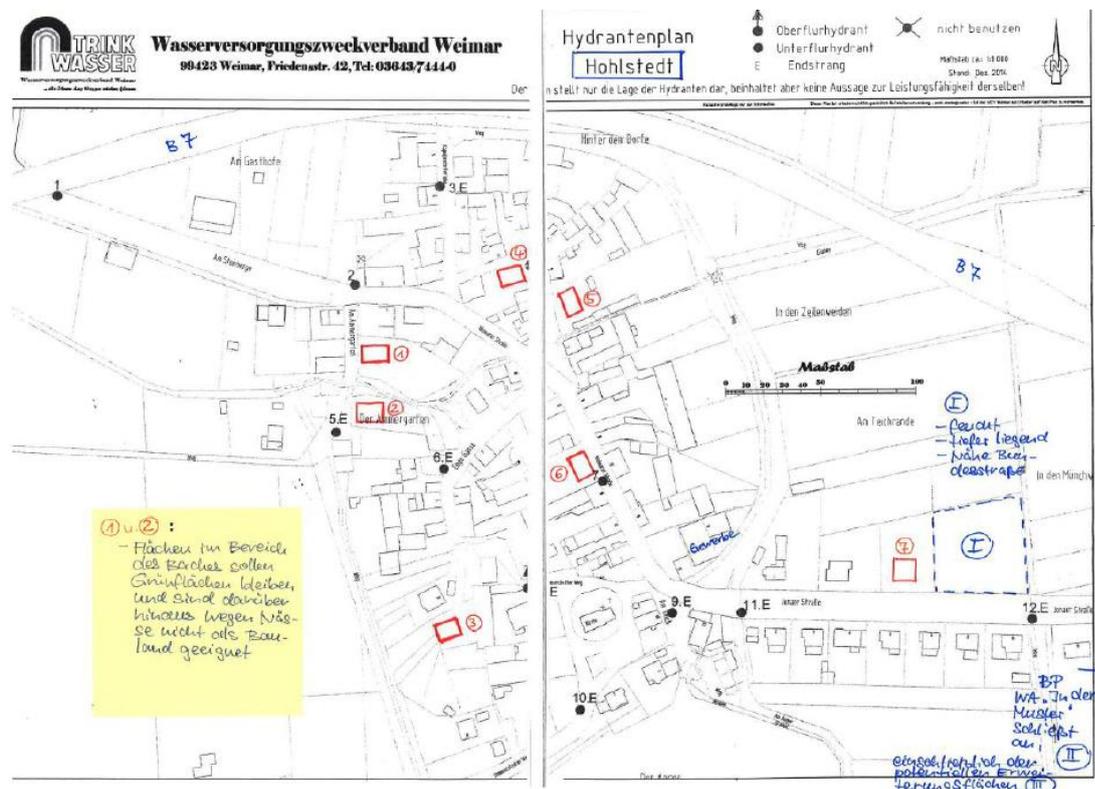
Von der Gemeinde Großschwabhausen werden die Baulücken entsprechend den Nummerierungen in Abb. 5 wie folgt kommentiert:

- /// 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11 schon bebaut
- /// 1 und 3 als Baulücke vorhanden
- /// 12, 13 Bauantrag bei der Gemeinde, diese lehnt diese aber ab, weil Außenbereich
- /// andere ausgewiesene Flächen befinden sich in Gärten auf Privatgrundstücken, wo keine Bauabsichten abseh- bzw. nachvollziehbar sind (eigene Gartenbewirtschaftung etc., also Nr. 4, 8, 14 und 15).

Für den Ortsteil Hohlstedt werden die Baulücken wie mit Abb. 6 ausgewiesen folgendermaßen kommentiert:

- /// 1 und 2 wegen Nässe nicht bebaubar
- /// 3 bis 7 als Baulücken vorhanden, davon
- /// 3 und 6 in Gebiet einer Mischnutzung im Ortszentrum.

Abbildung 6: Baulücken im OT Hohlstedt



Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

Für den Ortsteil Kötzschau werden keine Baulücken ausgewiesen. Somit ergibt sich ein Potenzial aus Baulücken von insgesamt 3 Wohneinheiten (vgl. Tab. 4).

Die Gemeinde Großschwabhausen hat grundsätzlich keine Potenziale für unbebaute Flächen nach § 34 BauGB, sondern muss hierfür jeweils Wohngebiete planungsrechtlich neu ausweisen. Der einzig neue Wohn-Bereich „Am Park“ wurde bereits mit einem B-Plan überplant und befindet sich in Fertigstellung der EFH, ist also in diese Korrektur aus (noch) zu

erwartenden Bebauungen nicht einzubeziehen. Hier fallen somit lediglich die laut Tabelle 4 ermittelten Baulücken für insgesamt 3 WE an.

Tabelle 4: Berechnung Baulücken nach WE

Lage	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart	Anzahl der WE im Eigentum der Gemeinde (x 0,5 aufgrund umgebende Mischnutzung)	Anzahl der WE (x 0,5 aufgrund Privateigentum)	Anzahl der WE (x 0,5 x 0,5 aufgrund Privateigentum/ Kirche und umgebende Mischnutzung)	Summe WE
Großschwabhausen	2	Wohnbaufl.		2 x 0,5		1,0
	0	Gem. Baufl.				0
Hohlstedt	3	Wohnbaufl.		3 x 0,5		1,5
	2	Gem. Baufl.			2x 0,5 x 0,5	0,5
Kötschau	0	Wohnbaufl.				0
	0	Gem. Baufl.				0
Gesamtsumme WE:						3,0 = 3 WE

Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

Somit sind **3 WE** als noch **verfügbare Wohnbauflächen** auf **Baulücken** in Abzug des Wohnbauflächenbedarfs zu bringen. Aus Tabelle 5 gehen die weiteren Berechnungsschritte hervor.

Nach Abzug der noch zu bebauenden Wohnbauflächen (Lücken) verbleibt somit ein Wohnungsneubedarf von 45 WE. Um die Nettowohnbedarfsfläche zu ermittelt, ist eine durchschnittlicher Grundstücksgröße für moderne Einfamilienhäuser anzusehen. Es wird von einer moderaten Grundstücksgröße von 540 m² ausgegangen. Diese Größenordnung weisen verschiedene Immobilien- und Bauunternehmen aktuell nach folgender Formel in der Berechnung der Grundstücksgröße aus:

„Wenn Sie schon ein fertig geplantes Haus haben und einen dafür geeigneten Bauplatz suchen, dann hilft Ihnen die folgende Formel weiter, ein Grundstück in der passenden Grundstücksgröße für Ihre zukünftige Immobilie zu finden:

- /// Grundfläche des Hauses + Garage (beziehungsweise Stellplätze) = bebaute Fläche
- /// Bebaute Fläche x 2 = Gartengröße
- /// Gartengröße + bebaute Fläche = Grundstücksgröße in Quadratmeter⁹

Durch die hohe Nachfrage, steigende Grundstücks- und Baupreise und dem geringer werdenden Angebot an Bauland haben sich die Grundstücksgrößen von ehemals 800 bis 1.000 m² auf

⁹ <https://www.haus.de/bauen/grundstuecksgroesse-36391>

400 bis 600 m² Ende der 1990er Jahre verringert. Aktuell wird als Durchschnittsgröße mit 540 m² gerechnet.¹⁰

Schließlich ist zur Ergänzung der reinen Netto-Bedarfswohnfläche ein **Zuschlag für Infrastruktur und Grün sowie Ausgleichsflächen** vorzuhalten. Dieser wird moderat laut Berechnungsanleitung des TLVWA mit +30% angesetzt (+ 0,7 ha). Eine letzte geringfügige Anpassung bzw. ein Zuschlag wird in einer mobilen **Baurechtschaffungsreserve** von 3 % gesehen, dies entspricht **0,07 ha**.

Damit ergibt sich entsprechend diesen Anpassungen eine **Brutto-Bedarfswohnfläche i. H. von ca. 3,2 ha** (s. Tabelle 5).

¹⁰ ebenda

Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf

Wohnungsneubedarf Prognose 2035 Anzahl:	48		entspricht m ²
- 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	3	Baulückenschließung	
= bereinigter Wohnungsneubedarf, der im FNP flächenrelevant bei Neuausweisung wird	45	k.A.	
* erforderl. Grundstücksgröße je EFH (diff. nach Wohnbedarfssegment sowie Land/Stadt)	540	Mindest-Fläche bei 150 m ² Wohnfläche zzgl. 2 Stellplätze o. Garage, ohne zusätzl. Garten etc.	
= Nettowohnbedarfsfläche	2,4	ha	24.089
Potenziale auf unbebauten Flächen mit zul. Bebauung gem. §34 BauGB		nur beabsichtigte Erschließung Erweiterung Wohngebiet am Park und im OT Kötschau am alten Gut (0,48 ha)	
Potenziale auf unbebauten Flächen mit zul. Bebauung gem. §30 BauGB	0	nur bereits erschlossenes und im Bau befindliches Wohngebiet Erweiterung Am Park (8 EFH)	
Zuschlag für Infrastruktur und Grün, Ausgleichsflächen (ca. 30 %)	0,7	ha	7.227
geringfügiger Zuschlag mobile Baurechtsschaffungsreserve (3%)	0,07	ha	723
Bruttobedarfswohnbaufläche = Fläche für Neuausweisungen Wohnungen	3,20	ha	32.039

GMA-Berechnungen 2024

Es ist zu konstatieren, dass die Prognose für Bruttowohnbedarfsflächen in Großschwabhausen mit vorhandenen Potenzialen zur Wohnbauland-Erschließung abgedeckt werden kann. Die Gemeinde Großschwabhausen beabsichtigt, auf mehreren Flächen arrondierend zum bebauten Kernort sowie auch in Kötschau Wohnbauflächen anzubieten (in Summe 3,2 + 0,7 ha, s. Karte 1 und 2).

Karte 1: Potenzielle Wohnbauflächen in Großschwabhausen, Kernort



Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

Karte 2: Potenzielle Wohnbauflächen in Kötschau



Quelle: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

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 Gemeinde zugrunde. So ist in Großschwabhausen der relativ kompakte Wohnungsbestand im Gemeindezentrum, ergänzt um wenige Mehrgeschosswohnbauten, mit lediglich zwei weiteren Ortsteilen Hohlstedt und Kötschau zu konstatieren. Die ermittelten und **prognostizierten Haushaltsgrößen** sind nicht nur als modellhafte Extrapolationen zu verstehen, sondern stellen einen **Anspruch für künftige Wohnqualität** dar. Im Übrigen entspricht die prognostizierte Haushaltsgröße auch den Prognosen für die meisten umliegenden Gemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen.

In Großschwabhausen besteht insbesondere durch die überwiegende Anzahl von freistehenden Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ein noch höherer Anteil an Mehrpersonenhaushalten als durchschnittlich. Gerade hier wird in Zukunft der Anspruch auch für jüngere Familien so anhalten, dass die Haushaltsgröße nicht wie vor 20 oder 40 Jahren vier oder mehr Personen erreicht, sondern sich insbesondere durch den weiteren 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 Gemeinde Großschwabhausen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die strukturelle Entwicklung in der Gemeinde hinzuweisen, indem der Entwicklung von modernem Wohnraum in den vorhandenen Wohnstrukturen vorrangig in Ergänzung zum Kernort der Gemeinde der Vorrang gegeben wird. Als zweite Priorität sind Verdichtungen in vorhandenen Wohngebieten oder in den Ortsteilen zu berücksichtigen.

Der hier ermittelte Wohnbauflächenbedarf resultiert aus der Entwicklung der Bevölkerung des eigenen Ortes, stellt also den **künftigen Eigenbedarf** dar. Unabhängig davon wird aktuell damit gerechnet, dass die Stadt Jena perspektivisch durch fehlende Wohnbauflächenpotenziale in der eigenen Stadt Wohnungssuchenden auch auf Bauland für Einfamilienhäuser im Umland orientieren will. In einer bereits vertraglich vereinbarten Stadt-Umland-Kooperation der Stadt Jena mit zahlreichen Gemeinden im gesamten Umfeld der Stadt wird aktuell an einem Konzept zur strategischen Steuerung zur Wohnbauflächenentwicklung für mögliche Verlagerungen des Bedarfs der Stadt Jena ins Umland gearbeitet. Auch wenn dazu noch keine konkreten Aussagen vorliegen, ist für die Gemeinde Großschwabhausen von einer gewissen höheren Priorität durch die Nähe zu Jena, die damit verbundene Anbindung und sicher auch die landschaftlichen Qualitäten zur Wohnstandortwahl auszugehen.

Neben dem in dieser Analyse dargestellten **Eigenbedarf der Gemeinde Großschwabhausen** könnte die Gemeinde also auch **Entlastung für das Oberzentrum Jena** anbieten. Somit kann sich der Wohnbauflächenbedarf von den prognostizierten ca. 3,7 ha durch äußere Einflüsse schnell weiter erhöhen, wozu mit den Angebotsflächen dann planerisch bereits vorgearbeitet wird (vgl. Karte 1 und 2). Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Eigenbedarfsrechnung.

Verzeichnisse

Seite

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen	11
Tabelle 2:	Durchschnittliche Haushaltsgröße	17
Tabelle 3:	Wohnungsneubedarf 2035	18
Tabelle 4:	Berechnung Baulücken nach WE	23
Tabelle 5:	Wohnbauflächenbedarf	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ermittlung Wohnungsbedarf (Prognose)	6
Abbildung 2:	Der Wohnungsmarkt mit seinen Einflussfaktoren	9
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung Großschwabhausen 2000 – 2022	14
Abbildung 4:	Beispiele Wohngebäude im Kernort	20

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Potenzielle Wohnbauflächen in Großschwabhausen, Kernort	26
Karte 2:	Potenzielle Wohnbauflächen in Kötschau	26