



WOHNUNGSBEDARFS- PROGNOSE FÜR DEN ORTSTEIL GROßKAYNA

Quelle: OpenData LVermGeo Sachsen-Anhalt

DAS GUTACHTEN

Eckwerte des Wohnungsmarktes
Braunsbedra



Wohnraumbedarfsprognose für
Braunsbedra



Konkurrenzstandorte



Strategie für den Uferbereich
Großkayna

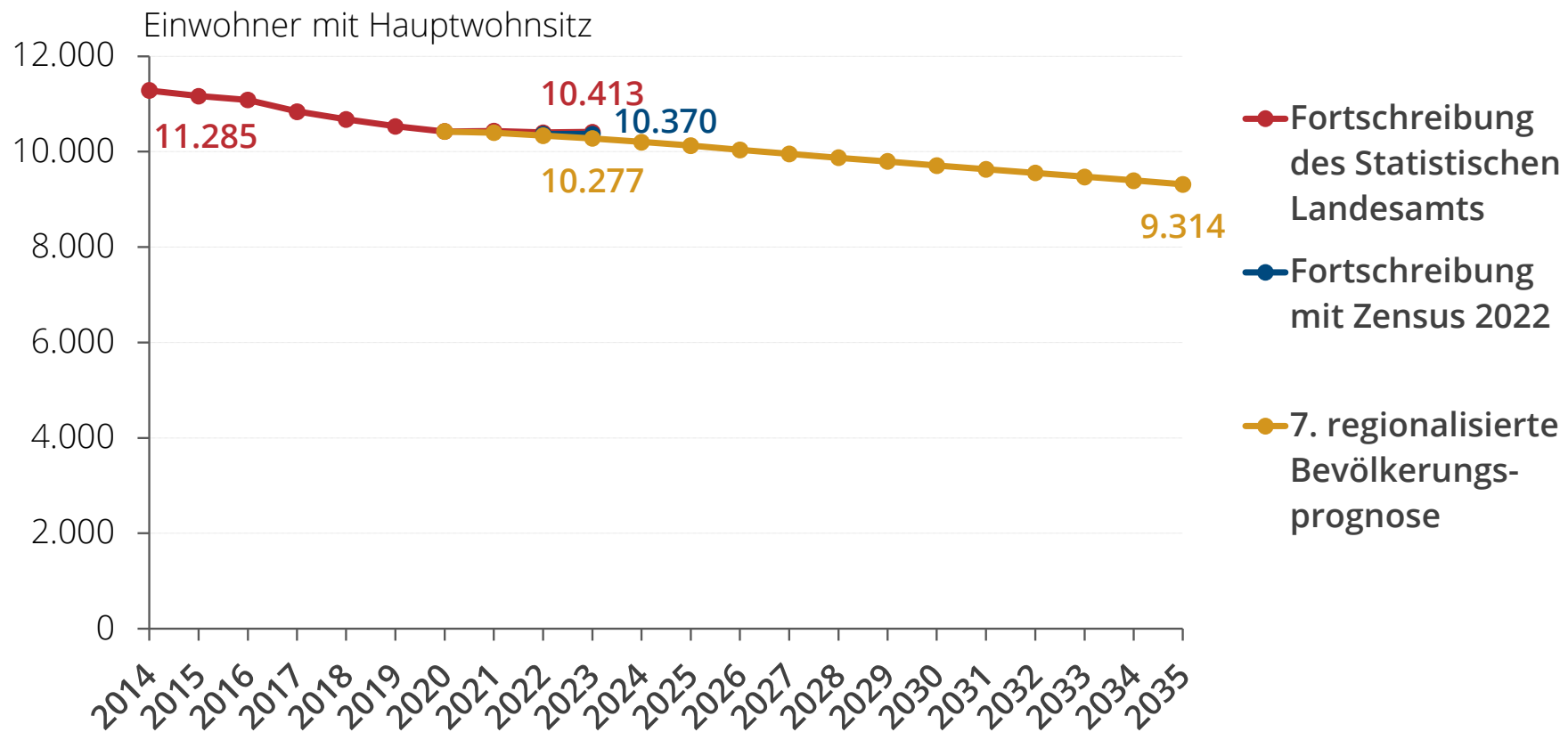
ZUSAMMENFASSUNG ECKWERTE DES WOHNUNGSMARKTES BRAUNSBEDRA

- Wohnungsnachfrage:
 - 2014 bis 2023 deutlicher Bevölkerungsrückgang
 - deutlich negative natürliche Entwicklung
 - Wanderungsgewinne seit 2020
 - deutlich an Bedeutung als Arbeitsstandort verloren
- Wohnungsangebot:
 - Bautätigkeit vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich

ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF IN BRAUNSBEDRA



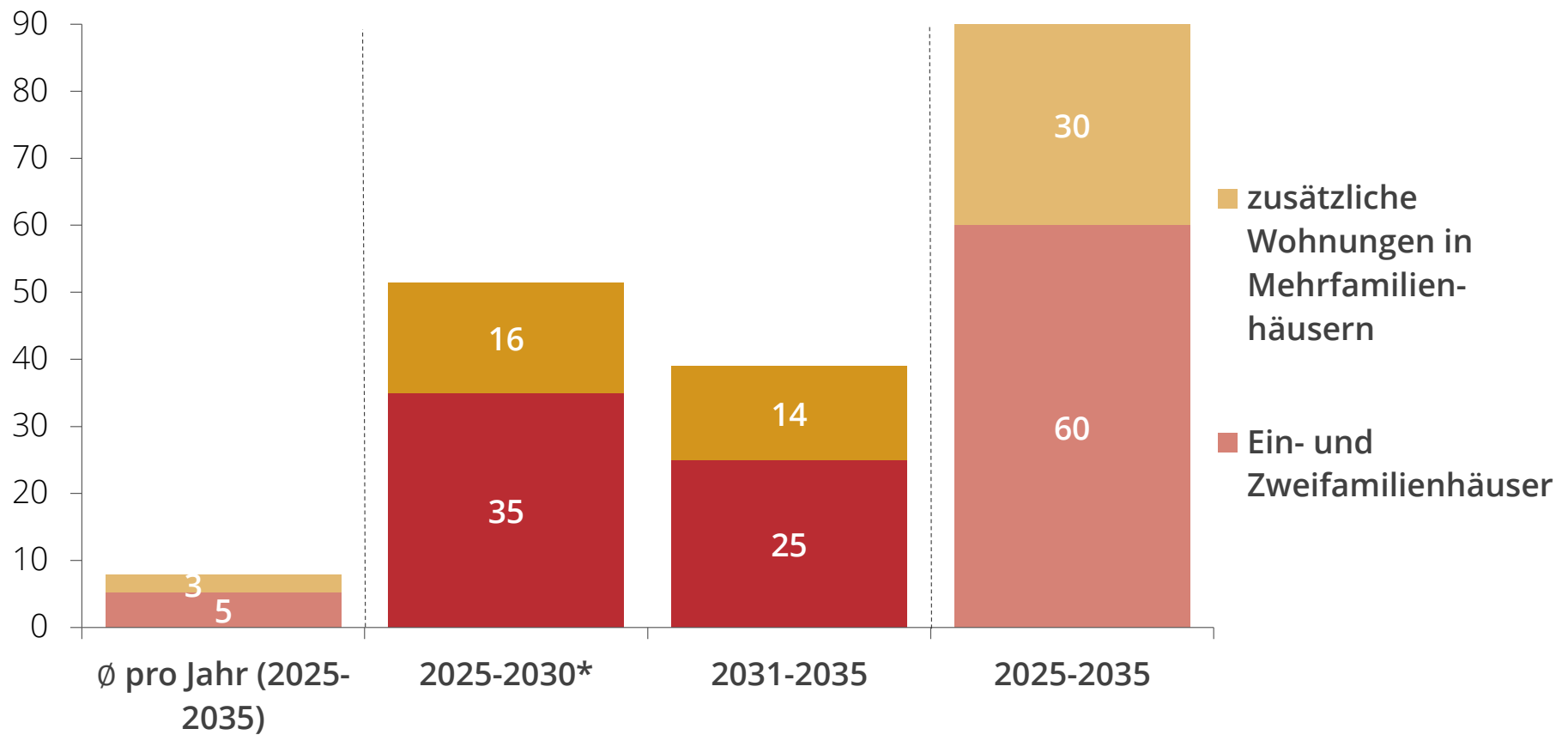
PROGNOSE: BEVÖLKERUNGSZAHL WIRD WEITER SINKEN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Berechnungen und Darstellung: Timourou

QUALITATIVER BEDARF VON 90 WOHNUNGEN BIS 2035



* Zeitraum umfasst 6 Jahre im Vergleich zum folgenden Zeitraum (5 Jahre)

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

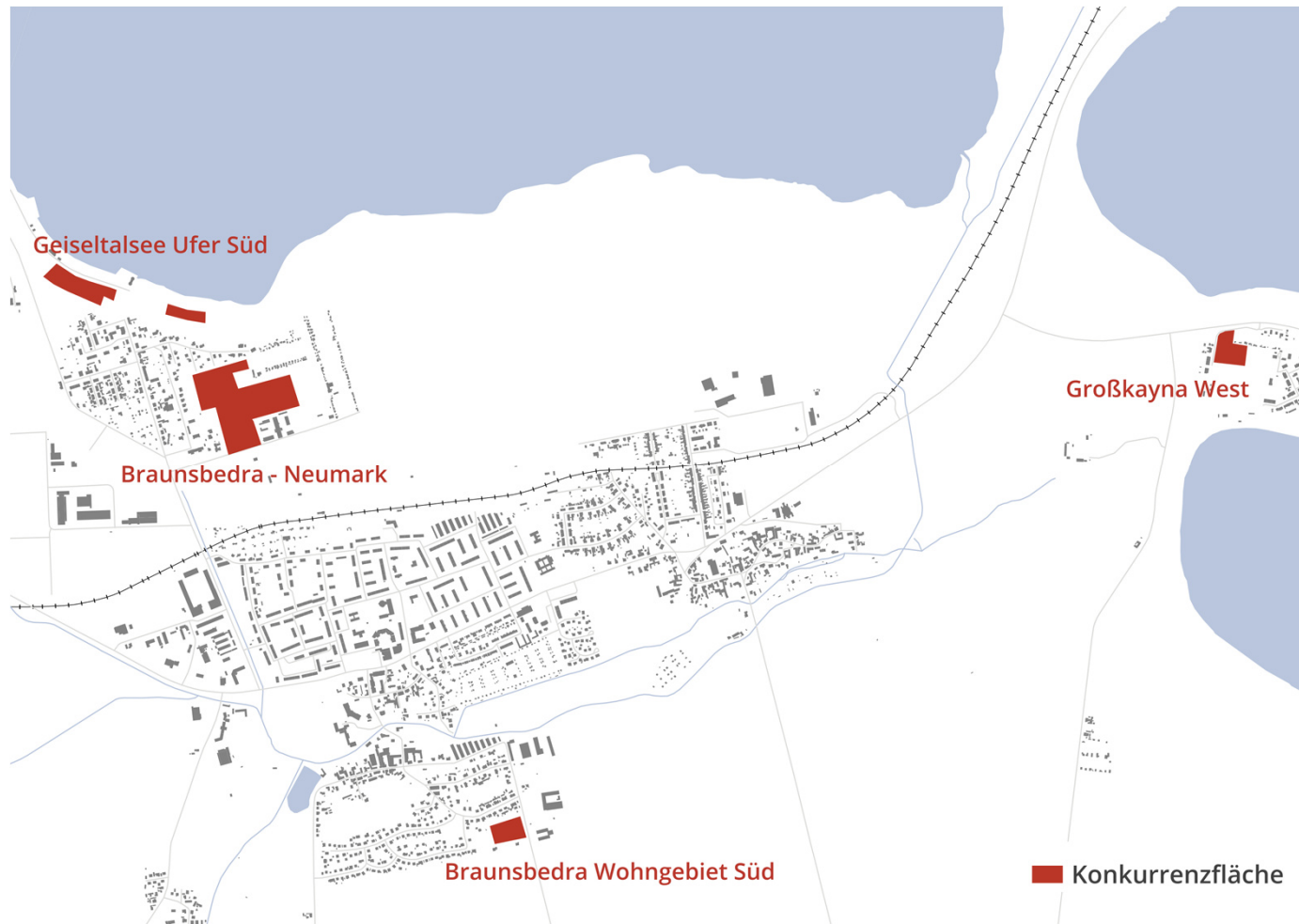
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ANGEBOTSSTRATEGIE DER STADT BRAUNSBEDRA



- besondere Wohnungsangebote beeinflussen die Nachfrage
- entscheidend sind wohnungspolitische Ziele der Stadt Braunsbedra
 - IG EK: Diversifizierung des Wohnungsbestandes
 - attraktive Wohnangebote durch vielfältige Bautypologien
 - innovative Wohnprojekte
 - altersgerechtes Wohnraumangebot
- Zuzugspotenzial durch die Erweiterung Leuna III
 - geographische Nähe
 - begrenztes Wohnangebot in Leuna selbst
 - aber überschaubares Zuzugspotenzial

KONKURRENZFLÄCHEN IN BRAUNSBEDRA



Quelle: OpenData LVermGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Braunsbedra
Darstellung: Timourou

ANGEBOTSSTRATEGIE FÜR WEN UND WAS?

- Dauerwohnen: Zuziehende
 - Potenzial Leuna III, Arbeitskräftestruktur: Großteil qualifizierte Fachkräfte
 - Milieu mit mittleren Einkommen
 - Milieu ist zahlungskräftig, aber kein hochpreisiges Wohnen



FAMILIEN UND SENIOREN – ANDERE WOHNFORMEN

■ Zielgruppe

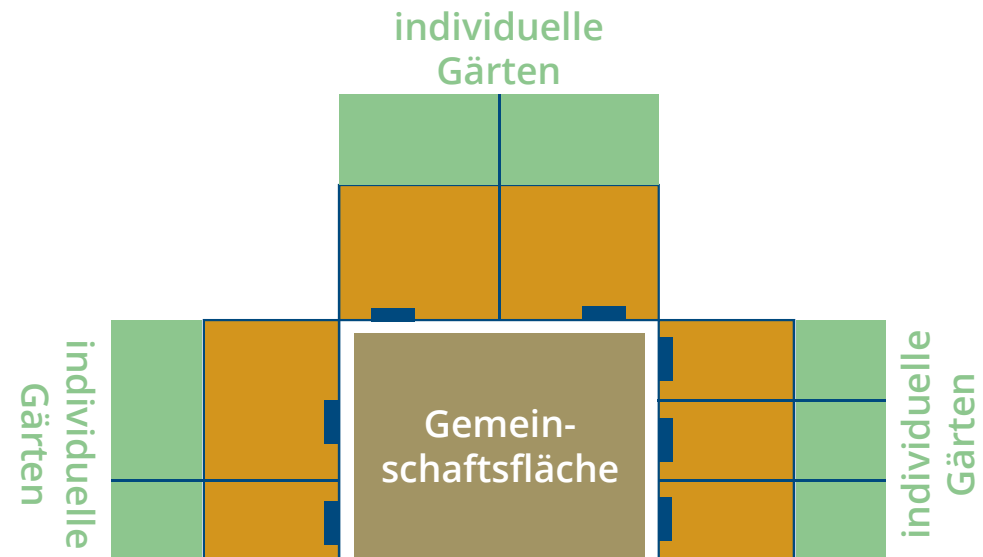
- Familien: landschaftliche Qualität, kommunikatives Wohnen und Rückzug ins Private
- eigene Wohneinheit und Möglichkeit zur Begegnung im Alltag – vertraute Nachbarschaft
- generationenübergreifende Begegnung
- Senioren mit mittleren Einkommen als weitere kleine Zielgruppe

► suchen andere Wohnformen, die es so in der Region noch nicht gibt



FAMILIEN UND SENIOREN – WOHNHÖFE

- Prinzip der Wohnhöfe
 - Individualität
 - Gemeinschaftlichkeit
 - Zielgruppenmix
 - 2 bis 3 Geschosse
 - Mischung an Wohnungsgrößen
 - besonderes Merkmal: Gemeinschaftsfläche im Zentrum
 - in der Ebene, südliche Flächen



2-PERSONEN-HAUSHALTE – ANDERES WOHNUNGSANGEBOT

- Zielgruppe

- 2-Personen-Haushalte mit mittleren Einkommen
- gute Erreichbarkeit von Leuna III
- Wohnwunsch: Wohnen im Grünen mit besonderer Wohnqualität
- Naturbezug ist größer als repräsentative Wohnungsgrößen

► suchen Wohnungsangebot, das es so in der Region noch nicht gibt



2-PERSONEN-HAUSHALTE – HÖHERWERTIGE KLEINHÄUSER

- höherwertige Kleinhäuser, Hanglage
 - große Sichtbeziehung zum See: breite Glasfront, 2-geschossig mit Dachterrasse
 - integriertes Wohnen in der Landschaft, Nutzung des vorhandenen Baumbestandes
 - frei stehende Häuser, nicht in Sichtachse zu Nachbarn
 - überschaubare Wohnungsgrößen (bezahlbar)
- optimale Grundrisse
- 3 Räume, rund 90 m²



ANSPRUCHSVOLLE HAUSHALTE – 2 FERIENHAUSTYPEN

- 2 Ferienhaustypen
 - ähnlich den höherwertigen Kleinhäusern
 - Glasfront mit Blick auf den See, Integration in die Landschaft
 - angemessene Dichte durch versetzte Bauweise in Hanglage
 - keine direkte Sichtbeziehung zum Nachbarn: Privatsphäre
 - größeres Ferienhaus für Familien: 80 bis 90 m²
 - kleineres Ferienhaus für 2-Personen-Haushalte: 60 bis 70 m²
- öffentlicher Seezugang mit Seeterrasse: Verbindung zu Großkayna



VERMARKTUNG

- gesamt rund 70 Wohneinheiten
 - ca. 15 Kleinhäuser
 - ca. 15 Ferienhäuser
 - ca. 40 Wohnungen in Wohnhöfen
- Entwicklung in mehreren Schritten
 - Etablierungsphase: 30 %, 20 Wohnungen (inkl. 2 Wohnhöfe)
 - 1. Ausbauphase: 40 %, 30 Wohnungen (inkl. 2 Wohnhöfe)
 - 2. Ausbauphase: 30 %, 20 Wohnungen (inkl. 1 Wohnhof)
- Ferienunterkünfte als Dauervermietung
 - alternatives Konzept zur Entwicklung am Geiseltalsee



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

TIMOUROU

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141
04275 Leipzig

Tel. +49 (0) 341 – 92610552

info@timourou.de
www.timourou.de

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

DISCLAIMER

Der Inhalt und die Aufmachung dieser Präsentation unterliegen dem Urheberrecht von Tobias Jacobs und dürfen ohne schriftliche Einwilligung nicht durch Dritte weiter verbreitet, vervielfältigt oder veröffentlicht werden, insbesondere nicht zu kommerziellen Zwecken.

Diese Präsentation und die in ihr enthaltenen Informationen dienen allgemeinen Informationszwecken und beinhalten keine rechtliche, steuerliche oder wirtschaftliche Beratung im Einzelfall. Eine Haftung außerhalb eines gesonderten Beratungsverhältnisses besteht nicht.

Alle getroffenen Aussagen und Einschätzungen sind nach bestem Wissen zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser Materialien getroffen worden, eine weitergehende Verantwortung wird nicht übernommen.