

**TIMOUROU**®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE



# WOHNUNGS- BEDARFSPROGNOSE FÜR DEN ORTSTEIL GROßKAYNA

---

VOM 19. MAI 2025

**IM AUFTRAG VON T&K INVEST GMBH  
IN ABSTIMMUNG MIT DNR PARTGMBH**

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs

Valerie Häfele

KARTOGRAPHIE: Valerie Häfele

**TIMOUROU®**

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: info@timourou.de

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---

## **INHALT**

1 AUSGANGSSITUATION	2
2 ECKWERTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG BRAUNSBEDRA	4
3 ZUKÜNTIGER WOHNRAUMBEDARF IN BRAUNSBEDRA	11
4 KONKURRENZSTANDORTE UND DIE PERSPEKTIVE DES UFERBEREICHS GROßKAYNA	17
5 STRATEGIE FÜR DEN UFERBEREICH GROßKAYNA IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT	20
6 ZUZUGSPOTENZIAL DURCH DEN UFERBEREICH GROßKAYNA	23

## 1 AUSGANGSSITUATION

Für den Uferbereich des Runstedter Sees im Ortsteil Großkayna der Stadt Braunsbedra liegen Entwicklungspläne eines zukünftigen Wohn- und Feriengebiets vor. Diese Entwicklungen stimmen nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung überein, weswegen es vor einer Realisierung als solches einer gutachtlichen Bewertung des Wohnraumbedarfs im Ortsteil Großkayna und einer Abstimmung der Ziel- und Grundsatzabweichungen mit dem Landesverwaltungsamt bedarf. Hierfür muss zudem geprüft werden, ob die Interessen des Investors den Entwicklungszielen der Stadt Braunsbedra entsprechen oder inwiefern es bestimmter Planungsanpassungen bedarf.

Zur Umsetzung der Entwicklungspläne des Investors wurden am 22. September 2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans durch den Stadtrat beschlossen. So kann gewährleistet werden, dass die Entwicklungspläne der kommunalen übergeordneten Planung entsprechen. Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose stützt die Entwicklungspläne argumentativ und erörtert ein angemessenes Mengengerüst für die Neubebauung im Uferbereich in Großkayna.

### RÜCKLÄUFIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Braunsbedra verzeichnet in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsrückgang und die Prognose des Statistischen Landesamtes für Sachsen-Anhalt berechnet auch zukünftig eine sinkende Einwohnerzahl. Ergebnis des Zensus 2022 ist entsprechend eine Leerstandsquote von 10,5 % in der Stadt. Auf den ersten Blick bedarf es aus quantitativer Sicht somit keiner zusätzlichen Wohnbauflächen in Braunsbedra.

### NEUE WOHNUNGSQUALITÄTEN

Dennoch besteht auch bei Wohnungsmärkten mit schrumpfender Bevölkerungszahl häufig Bedarf an Neubauten, um bestimmte Wohnungsqualitäten zu schaffen, die so nicht oder zu wenig in der Stadt vorhanden sind. Ein insgesamt vielfältigeres Wohnungsangebot zu schaffen entspricht den Entwicklungszielen des IGEK Braunsbedra.

### ZUSATZNACHFRAGE DURCH LEUNA III

Die Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandorts Leuna bringt zudem einen Wohnungsbedarf für zuziehende Mitarbeiter mit sich.

ABB. 1

BEARBEITUNGSSCHRITTE DES GUTACHTENS



Darstellung und Entwurf: Timourou

Eine entsprechende Wohnraumentwicklung bietet sich in der Stadt Braunsbedra, insbesondere im Ortsteil Großkayna, aufgrund der geografischen Nähe zu Leuna III an. Die Wohnraumnachfrage entsprechender Zielgruppen ist dabei vielfältig. Die Wohnwünsche reichen von preiswerten Be standswohnungen über besonders qualitatives Wohnen bis hin zu temporärem Wohnen.

Wie hoch die tatsächliche Zuzugszahl sein kann, ist jedoch keine Frage des Wohnungsbedarfs in Braunsbedra, sondern des Angebots, das die Stadt Braunsbedra schaffen möchte, um insbesondere die demographische Entwicklung der Stadt zu verbessern. Dies kann als strategische Angebotsstrategie bezeichnet werden

#### DIREKTE LAGE AM RUNSTEDTER SEE

Die direkte Lage der geplanten Bebauung am Runstedter See bringt eine besondere Vermarktungsqualität der geplanten Wohneinheiten oder von Wohnraumangeboten, die es so auf dem Braunsbedraer Wohnungsmarkt bisher nicht gibt, mit sich. Die Seelage ist zudem auch attraktiv, um das touristische Angebot in Braunsbedra zu er weitern.

Entsprechend sind vom Investor nicht nur Wohneinheiten, sondern eine Mischbebauung inklusive Ferienunterkünften geplant. Auch hierbei handelt es sich um eine Angebotsstrategie.

#### PROJEKTAREAL UFERBEREICH GROßKAYNA

Vor dem Hintergrund der verschiedenen Komponenten des zukünftigen Wohnraumbedarfs bedarf es zur Prüfung der Vermarktbarkeit des Projektareals Uferbereich Großkayna einer Betrachtung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes der Stadt Braunsbedra. Auf Basis des bestehenden Wohnungsmarktes sowie des möglichen Zugspotenzials sind die Fragen zu klären:

- **Wer** könnten die zukünftigen Bewohner des Uferbereichs Großkayna sein?
- **Wie viele und welche** Wohnungen werden nachgefragt?
- **Wann** werden die Wohnungen nachgefragt?
- Welche **Konkurrenz**standorte gibt es?

Der Aufbau des Gutachtens orientiert sich an den beschriebenen Bearbeitungsschritten (►siehe ABB. 1).

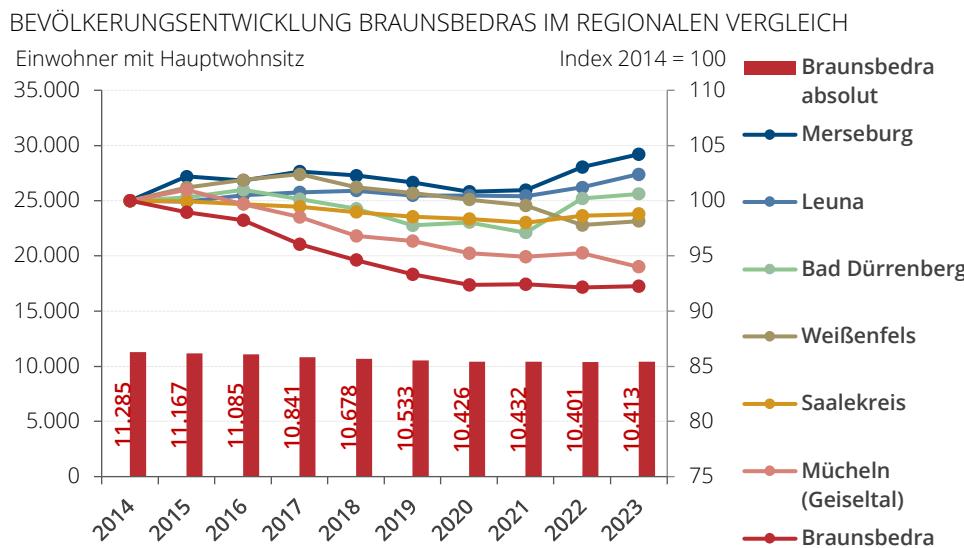
## 2 ECKWERTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG BRAUNSBEDRA

Um die Möglichkeiten einer Bebauung des Uferbereichs Großkayna aufzuzeigen, bedarf es eines Verständnisses für den Gesamtwohnungsmarkt in der Stadt Braunsbedra. Entsprechend sollen in folgendem Kapitel die Eckwerte der Wohnungsmarktentwicklung in Braunsbedra hinsichtlich bisheriger demographischer Prozesse, Wanderungsbewegungen verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Bautätigkeit analysiert werden. Sie bieten die Grundlage, um anschließend Annahmen hinsichtlich des zukünftigen Wohnraumbedarfs treffen zu können.

### SINKENDE EINWOHNERZAHL

Die Stadt Braunsbedra verzeichnet in den Jahren 2014 bis 2020 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang um rund -860 Personen oder -7,6 % (►siehe ABB. 2). Zwischen 2020 und 2023 ist die Bevölkerungszahl jedoch relativ konstant geblieben. Im Jahr 2023 beträgt die Zahl der Einwohner am Hauptwohnsitz 10.413 Personen. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung in Braunsbedra seit 2014 negativer als in den Vergleichsstädten Merseburg, Leuna, Bad Dürrenberg, Weißenfels und Mücheln (Geiseltal) sowie im Durchschnitt des Saalekreises verlief.

ABB. 2



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

### MEHR FAMILIEN, MEHR SENIOREN

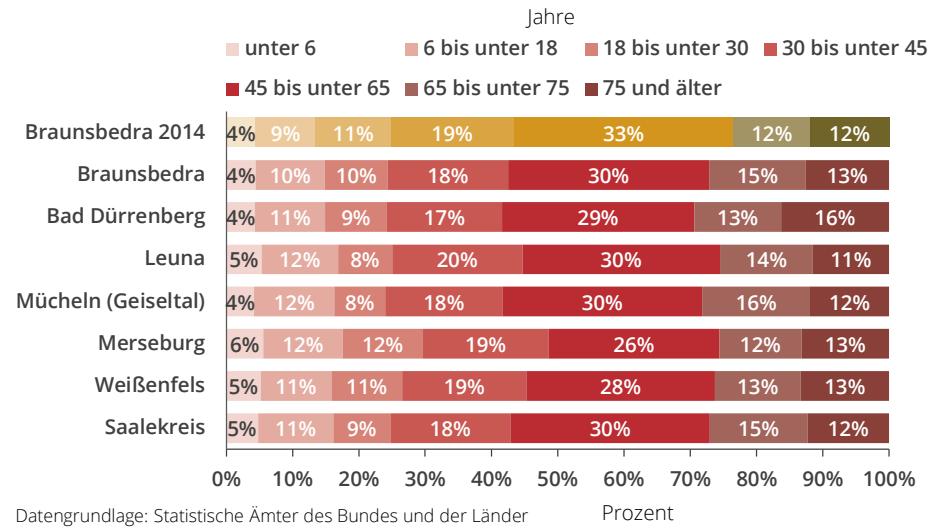
In den Jahren 2014 bis 2023 hat sich die Verteilung der Altersgruppen in Braunsbedra leicht verändert (►siehe ABB. 3):

- Der gestiegene Anteil an Kindern von 13,5 % im Jahr 2014 auf 14,9 % im Jahr 2023 zeigt einen gestiegenen Anteil an Familien. Auch die absolute Zahl der Kinder ist seit 2014 leicht gestiegen.
- Der Anteil der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren ist hingegen gesunken.
- Ebenso nahm der Anteil der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren ab.
- Unter den Senioren hat insbesondere der Anteil der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren zugenommen. Ihre absolute Zahl ist um +220 gestiegen.

Insgesamt deuten die genannten Veränderungen darauf hin, dass die Bevölkerung in Braunsbedra in den Jahren 2014 bis 2023 einen moderaten Alterungsprozess erfahren hat.

ABB. 3

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BRAUNSBEDRA NACH ALTERSGRUPPEN 2023



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Prozent

## GERINGERER FAMILIENANTEIL ALS IN DEN VERGLEICHSSÄTDTEN

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass

- der Anteil an Kindern und damit Familien in Braunsbedra etwas geringer als in den Vergleichsstädten und im Saalekreis ausfällt (►siehe ABB. 3).
- Der Anteil junger Erwachsener ist hingegen höher als in Bad Dürrenberg, Leuna, Mücheln (Geiseltal) und im Saalekreis.
- Der Seniorenanteil fällt etwas geringer als in Bad Dürrenberg, jedoch höher als in Leuna, Merseburg oder Weißfels aus.

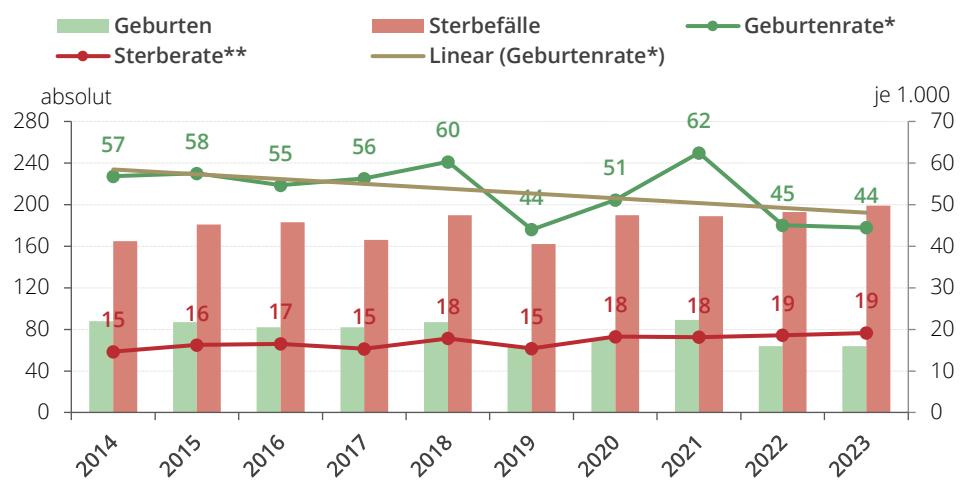
## NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DEUTLICH NEGATIV

Die anteilige Zunahme an Senioren spiegelt sich auch in der zwischen 2014 und 2023 insgesamt gestiegenen Sterberate wider (►siehe ABB. 4). 2023 zählte die Stadt Braunsbedra 34 Sterbefälle mehr als im Jahr 2014.

Seit 2014 verzeichnet Braunsbedra in den Jahren 2018 und 2021 die höchsten Geburtenraten mit 60 oder 62 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter.

ABB. 4

## NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN BRAUNSBEDRA 2014 BIS 2023

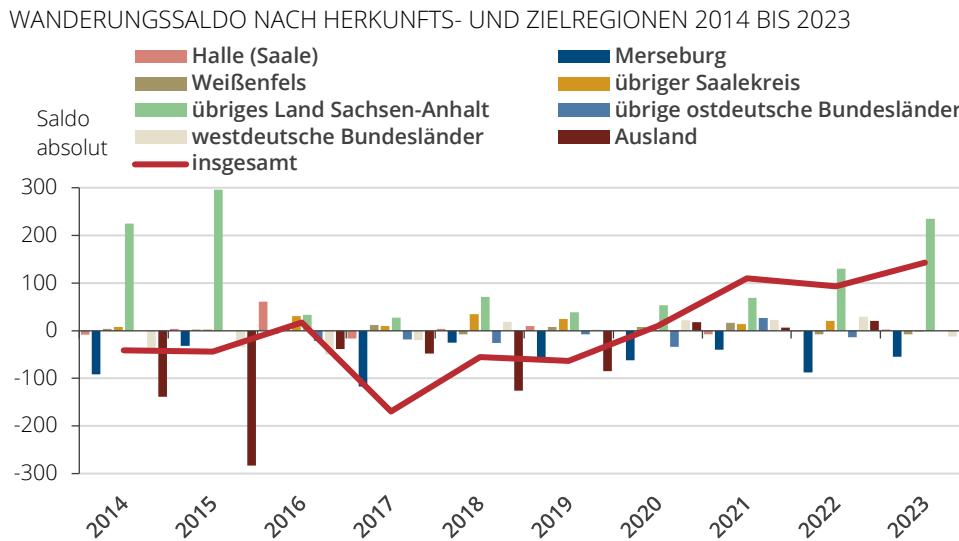


\* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren

\*\* Sterbefälle je 1.000 Einwohner

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 5



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2025  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

In den Jahren 2019 sowie 2022 und 2023 fällt die Geburtenrate jedoch deutlich geringer aus. Während 2019 mit seiner niedrigen Geburtenrate als Ausreißerjahr gilt, kann der deutliche Rückgang der Geburtenrate seit 2022 derzeit in den meisten Kommunen Deutschlands festgestellt werden. Zu den Ursachen des Rückgangs gibt es in der Fachwelt derzeit nur Thesen, entsprechend offen ist es, ob es sich nur um eine temporäre Delle oder einen langfristigen Trend handelt.

Insgesamt ist der natürliche Bevölkerungssaldo in Braunsbedra deutlich negativ und erreicht im Jahr 2023 seinen Tiefpunkt mit -135 Personen.

## WANDERUNGSGEWINNE SEIT 2020

Maßgeblich für die Bevölkerungsentwicklung sind somit die Wanderungen. War der Wanderungssaldo in den Jahren 2014 bis 2019 fast durchweg negativ, fällt dieser seit 2020 positiv aus (►siehe ABB. 5). Über den gesamten Zeitraum verzeichnetet Braunsbedra Wanderungsgewinne aus dem übrigen Land Sachsen-Anhalt. Diese Zuwanderung dürfte teilweise auf den Zuzug Geflüchteter aus Erstaufnahmeeinrichtungen im Land zurückzuführen sein. Entsprechend zeigen sich die höchsten Zuzüge in den Jahren 2014 und 2015 sowie 2022 und 2023.

Ein weiterer Zuzugsfaktor ist ein neues Baugebiet, das seit 2020 in Braunsbedra entstanden ist. Deutliche Wanderungsgewinne aus Halle (Saale) machen sich nicht bemerkbar. Damit zeigt sich, dass Braunsbedra geografisch zu weit entfernt liegt, um deutlich von den Suburbanisierungsprozessen in Halle (Saale) profitieren zu können. Eine starke Wanderungsdynamik zeigt sich mit Merseburg, dem Saalekreis und dem Ausland. Insbesondere mit Merseburg fällt der Wanderungssaldo jedoch deutlich negativ aus.

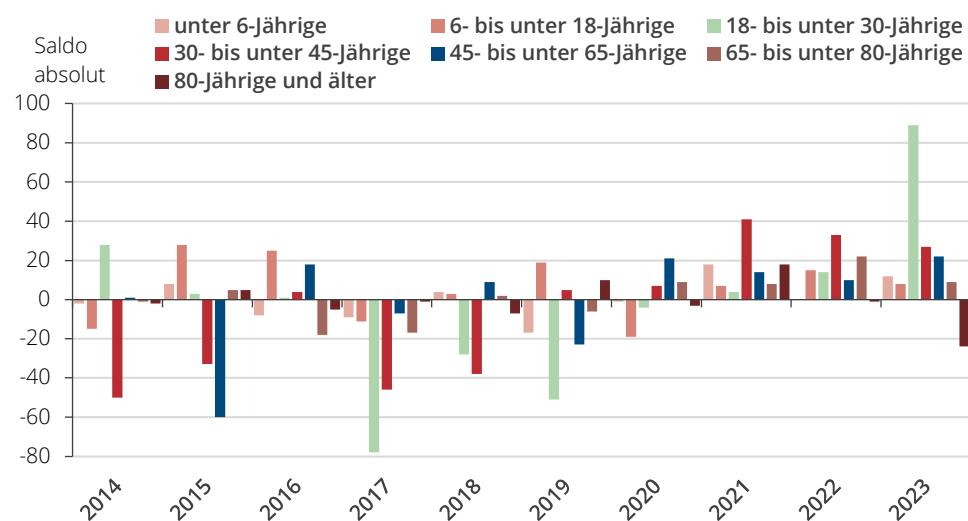
## FAMILIENZUG SEIT 2021

Hinsichtlich der Altersgruppen ist auffällig, dass Braunsbedra seit 2021 konstant Wanderungsgewinne von Familien<sup>1</sup> verzeichnet (►siehe ABB. 6). Hierbei wird wiederum der Zuzug in das neue Baugebiet deutlich. Auch die Wanderung junger Erwachsener hat eine Wendung genommen: Vor allem in den Jahren 2017, 2018 und 2019 war der Wanderungssaldo dieser Altersgruppe deutlich negativ. Seit 2021 wandern jedoch mehr junge Erwachsene zu als ab. Bei den Senioren gibt es in einzelnen Jahren Wanderungsgewinne und in andere Wanderungsverluste.

<sup>1</sup> Familien bilden sich aus den Altersgruppen der unter 6-Jährigen, der 6- bis unter 18-Jährigen sowie der Elternguppe der 30- bis unter 45-Jährigen.

ABB. 6

## WANDERUNGEN NACH ALTERSGRUPPEN 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2025  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

### BRAUNSBEDRA – VOM ARBEITSSTANDORT ZUM WOHNSTANDORT

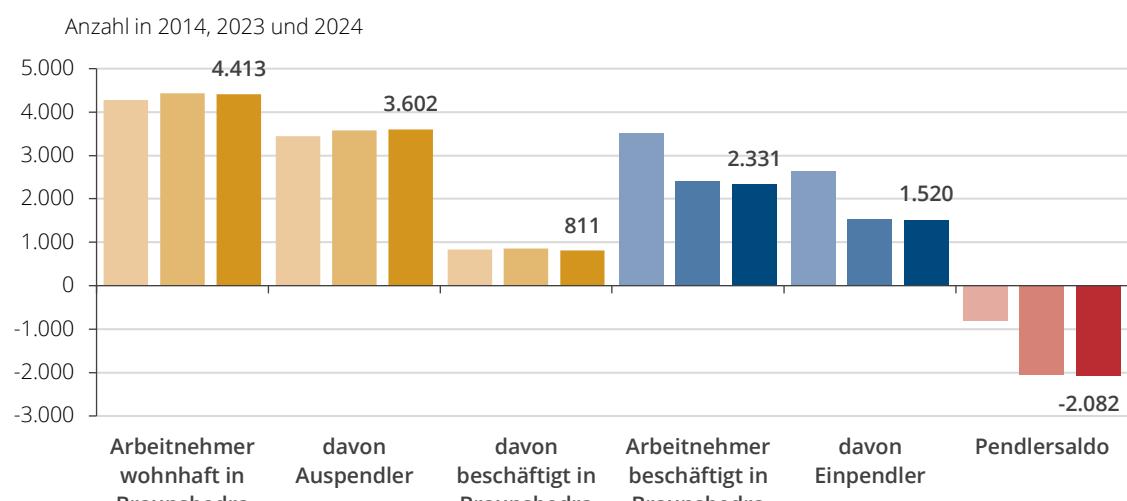
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Braunsbedra wohnen, ist in den letzten zehn Jahren auf rund 4.400 Beschäftigte gestiegen (siehe Abb. 7). Davon pendeln rund 3.600 Personen aus. 18 % der Auspendler pendeln dabei nach Merseburg, 13 % nach Leuna und 12 % nach Halle (Saale). Rund 800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen und arbeiten in Braunsbedra. Diese Zahl blieb seit 2014 relativ konstant.

Im Vergleich dazu ist die Zahl der Arbeitnehmer, die in Braunsbedra beschäftigt sind, im Zeitraum von 2014 bis 2023 um 34 % auf rund 2.330 Personen gesunken. Von diesen 2.330 Beschäftigten pendeln wiederum rund 1.500 Personen ein. 45 % der Einpendler wohnen im umliegenden Saalekreis, 18 % davon aus Mücheln (Geiseltal) und 12 % aus Merseburg.

Insgesamt verzeichnet Braunsbedra einen deutlich negativen Pendlersaldo von rund -2.100 Personen im Jahr 2023. Dieser Überschuss hat seit 2014 um rund 1.300 Pendler zugenommen.

ABB. 7

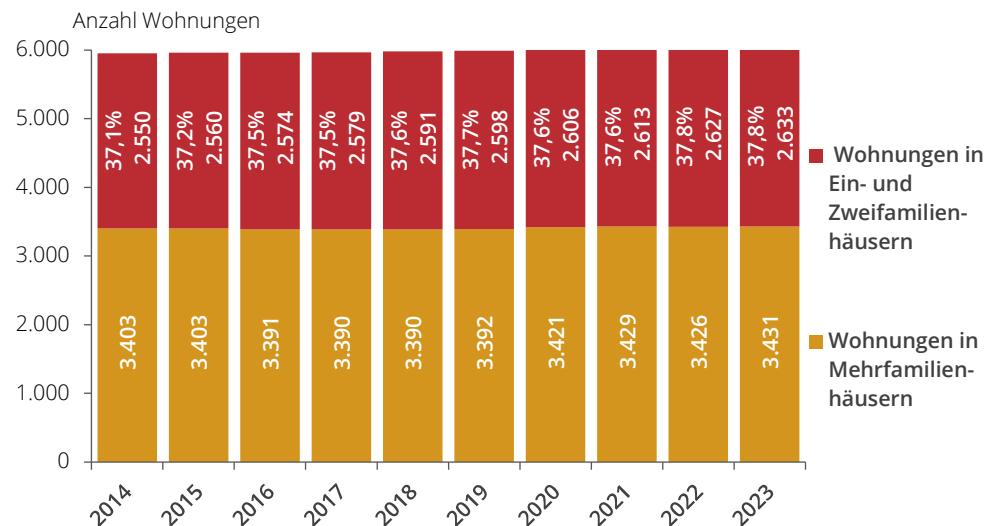
## SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND PENDLER 2014 BIS 2024 (JUNI)



Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 8

## WOHNUNGSBESTAND IN BRAUNSBEDRA 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Daraus kann geschlussfolgert werden, dass Braunsbedra deutlich an Bedeutung als Arbeitsstandort seit 2014 verloren hat. Parallel dazu zeigt sich jedoch eine zunehmend gezielte Wahl als Wohnstandort.

### NUR KNAPP 38 % DER WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

In Braunsbedra befinden sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Jahr 2023 6.099 Wohnungen in Wohngebäuden (►siehe ABB. 8). Davon befinden sich 37,8 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Saalekreis von 55,7 %. Auch Vergleichsstädte mit einer ähnlich hohen Bevölkerungszahl wie Bad Dürrenberg (39,4 %), Leuna (56,6 %) und Mücheln (Geiseltal) (61,2 %) weisen jeweils einen höheren Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Dies liegt in der Geschichte Braunsbedras als ehemaliges Braunkohleabbaugebiet und damit einhergehenden Arbeiterwohnblöcken begründet.

Die Entwicklung des Wohnungsbestands ab 2014 zeigt, dass die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2023 relativ konstant geblieben ist. Rückbautätigkeiten lassen die Zahl in einzelnen Jahren sinken, geringe Bautätigkeiten die Zahl insbesondere im Jahr 2020 steigen. Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist

hingegen stets leicht gestiegen und damit auch der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand um +0,7 Prozentpunkte.

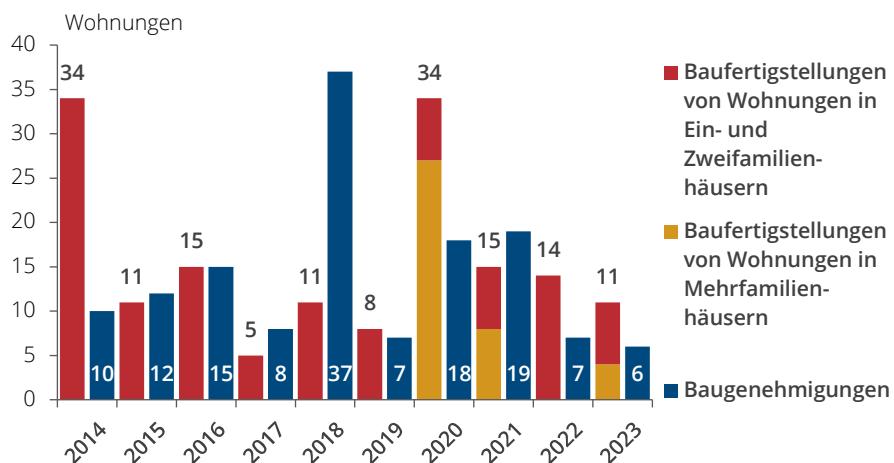
Der Zensus des Jahres 2022 hat erhoben, dass **10,5 %** der Wohnungen in Braunsbedra leer stehen. Die Leerstandsquote liegt damit über der durchschnittlichen Leerstandsquote von Sachsen-Anhalt (8,9 %) sowie des Saalekreises (7,5 %).

### BAUTÄTIGKEIT VOR ALLEM IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSBEREICH

Die Bautätigkeit in Braunsbedra von 2014 bis 2023 bestätigt die Entwicklung des Wohnungsbestands: Bautätigkeit hat vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich stattgefunden (►siehe ABB. 9). Die Jahre 2020, 2021 und 2023 sind die einzigen Jahre, in denen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden. Dass die Bautätigkeit in einzelnen Jahren unterschiedlich hoch ausfällt, hängt mit der Entwicklung einzelner Neubaugebiete zusammen. Der deutliche Rückgang der Baugenehmigungen in den Jahren 2022 und 2023 begründet sich hingegen in den derzeit negativen Baurahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Die geringere Zahl an Baugenehmigungen wird sich in den kommenden Jahren auch in einer geringeren Zahl an Baufertigstellungen niederschlagen.

ABB. 9

## BAUFERTIGSTELLUNGEN IN BRAUNSBEDRA 2014 BIS 2023



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

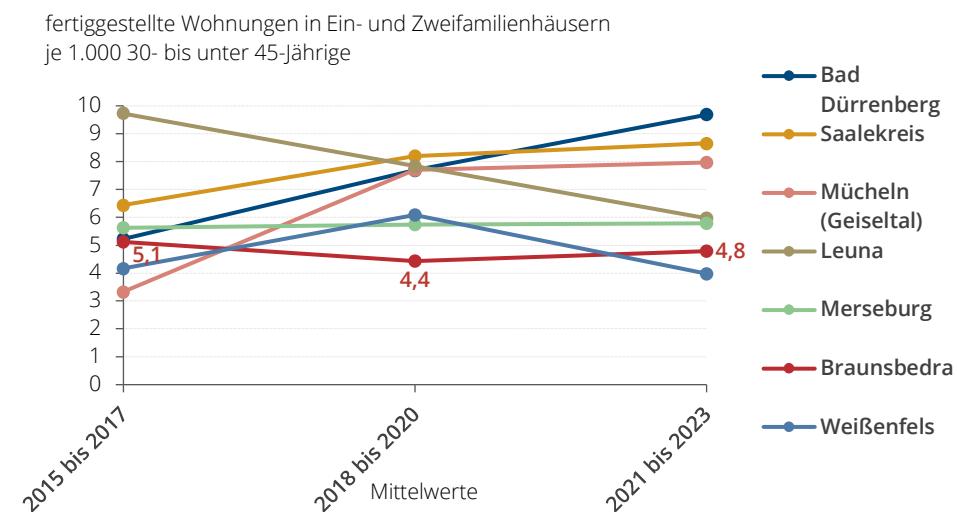
## DURCHSCHNITTLICHE NEUBAUQUOTE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Die Neubauquote gibt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 30- bis unter 45-Jährige an. Diese Altersgruppe wird herangezogen, da es sich um die Hauptaltersgruppe der Eigentumsbildner handelt. Eine Neubauquote von 4 bis 5 ist für eine Stadt mit der Größe von Braunsbedra durchschnittlich (►siehe ABB. 10). Im regionalen Vergleich hingegen fallen die Mittelwerte aus den drei Zeitabschnitten für Braunsbedra relativ gering aus. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass

- die im Zeitraum gestiegene Neubauquote in Mücheln (Geiseltal) auch den Bau von Ferienhäusern mit einbezieht.
- die ansteigende Neubauquote im Durchschnitt des Saalekreises stark von den Suburbanisierungsprozessen von Halle (Saale) geprägt ist. Hierbei wird wiederum deutlich, dass Braunsbedra nicht im Suburbanisierungsbereich von Halle (Saale) liegt.
- die stark sinkenden Neubauquote in Leuna darauf zurückzuführen ist, dass dort keine entsprechenden Wohnbauflächen mehr vorhanden sind.

ABB. 10

## NEUBAUQUOTE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

## WANDERUNGSGEWINNE SEIT 2020 – DURCHSCHNITTLICHE NEUBAUQUOTE

Die Stadt Braunsbedra verzeichnetet von 2014 bis 2020 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang. Seit 2020 ist die Einwohnerzahl aufgrund zunehmender Wanderungsgewinne relativ konstant geblieben. Im Betrachtungszeitraum ist sowohl der Anteil an Familien als auch vor allem an jungen Senioren gestiegen. Im regionalen Vergleich fällt der Familienanteil jedoch geringer als in den Vergleichsstädten aus. Die natürliche Entwicklung ist in Braunsbedra deutlich negativ: Der Alterungsprozess der Bevölkerung schlägt sich auch hier in einer gestiegenen Sterberate nieder. Die seit 2020 zu verzeichnenden Wanderungsgewinne kommen insbesondere aus dem übrigen Land Sachsen-Anhalt. Dabei handelt es sich teilweise um Geflüchtete, teilweise um Zuzug aufgrund des neuen Baugebiets in Braunsbedra. Letzteres zeigt

sich auch darin, dass insbesondere Familien nach Braunsbedra zugewandert sind. Die Entwicklung der Beschäftigten- und Pendlerzahlen zeigt, dass Braunsbedra seit 2014 deutlich an Bedeutung als Arbeitsstandort verloren hat, jedoch zunehmend an Bedeutung als Wohnstandort gewinnt.

Nur knapp 38 % des Wohnungsbestands in Braunsbedra sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Zahl der Wohnungen in diesem Segment ist seit 2014 leicht gestiegen, die Neubauquote von Ein- und Zweifamilienhäusern ist als durchschnittlich einzustufen. Die derzeit negativen Baurahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft machen sich in den Jahren 2022 und 2023 an einer geringeren Zahl an Baugenehmigungen bemerkbar.

### 3 ZUKÜNTIGER WOHNRAUMBEDARF IN BRAUNSBEDRA

Der zukünftige Wohnraumbedarf in Braunsbedra setzt sich aus drei verschiedenen Komponenten zusammen, die zu berücksichtigen sind (►siehe ABB. 11). Als Erstes hängt der Wohnungsbedarf von der absoluten Entwicklung der Zahl der Haushalte ab, denn zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, weniger Haushalte bedeuten weniger Wohnungen und damit eine Zunahme des Leerstandes. Deswegen hat Timourou in einem ersten Schritt auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistisches Landesamtes Sachsen-Anhalt eine Haushaltsprognose abgeleitet. Mit ihr kann die Entwicklung der **quantitativen** Nachfrage beschrieben werden.

Neben dem quantitativen Gesichtspunkt kann auch ein Bedarf aus der **qualitativen** Nachfrage heraus entstehen. Die Nachfrager sind vor allem schon in Braunsbedra Wohnende, die sich eine andere Wohnform wünschen, die es nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und sich nicht durch Umbau oder Modernisierung im Bestand ausreichend schaffen lässt. Dieser Nachfrage muss Rechnung getragen werden, um Abwanderung aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebots in qualitativer Hinsicht zu vermeiden. Zu dieser qualitativen Nachfrage zählen Wohnungen mit modernen Grundrissen

oder auf spezielle Zielgruppen ausgelegte Wohnungen (seniorengerechte Wohnungen) sowie Wohneigentum etc.

Gehen die ersten beiden Bedarfskomponenten von der Nachfrageseite aus, so ist die dritte **angebotsorientiert**. Denn grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen und mit einem strategischen Zusatzangebot eine zusätzliche Wohnungsnachfrage zu generieren. Für Braunsbedra stellt sich insbesondere die Frage, welches Zuzugspotenzial die Erweiterung des nahe gelegenen Gewerbegebietes Leuna III hat. Ob Strategien für mehr Zuzug umgesetzt werden sollen, hängt von den wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt Braunsbedra ab.

#### DER QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARF

Die Bevölkerungsprognose gibt Auskunft darüber, wie sich die Einwohnerzahl und damit auch die potenzielle Nachfrage nach Wohnungen in Zukunft entwickeln kann. Für Braunsbedra liegt die vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt erstellte **7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose** mit dem Basisjahr 2021 vor.

ABB. 11

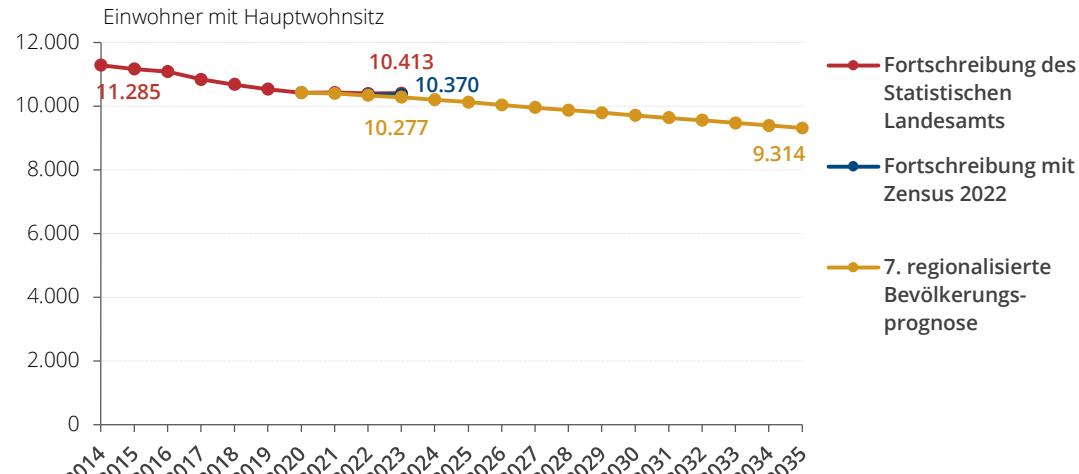
3 KOMPONENTEN DES ZUKÜNTIGEN WOHNRAUMBEDARFS



Darstellung und Entwurf: Timourou

ABB. 12

### DIE REALE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZUR PROGNOSE



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Darstellung: Timourou

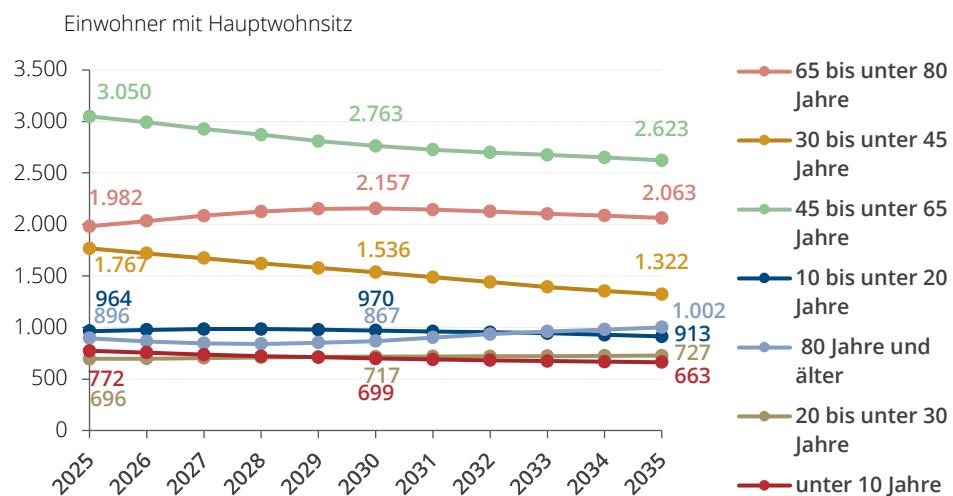
In deren Ergebnis wird für Braunsbedra zwischen 2025 und 2035 ein Einwohnerrückgang von rund 815 Einwohner oder -8 % prognostiziert (►siehe Abb. 12):

- Die Einwohnerverluste sind vor allem auf den Rückgang an Familien<sup>2</sup> zurückzuführen (►siehe Abb. 13). Die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen bildet außerdem die Hauptaltersgruppe der Eigentumsbildner, deren Zahl bis 2035 kontinuierlich sinken wird.

- Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen oder der 20- bis unter 30-Jährigen wird voraussichtlich leicht wachsen.
- Die Zahl der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren wird hingegen deutlich sinken.
- Die Zahl der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren nimmt bis 2030 stetig zu, danach sinkt sie wieder leicht ab. Die Zahl der älteren Senioren ab 80 Jahren wird bis 2028 hingegen erst einmal leicht sinken, in den Jahren danach jedoch steigen.

ABB. 13

### PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2021

Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>2</sup> Die Altersgruppen der Kinder unter 18 Jahren sowie dazugehörige Elterngruppe der 30- bis unter 45-Jährigen repräsentieren die Gruppe der Familien.

Nichtsdestotrotz stellt sich beim Vergleich der Prognosewerte zu den realen Werten der ersten drei Prognosejahre heraus, dass die Bevölkerungsentwicklung Braunsbedras positiver verlief als erwartet.<sup>3</sup> Dies lässt sich darin begründen, dass die zugrunde liegenden Annahmen der Bevölkerungsprognose davon ausgehen, dass die Zuwanderung zu gering ist, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. Die letzten Jahre in Braunsbedra waren jedoch von einer steigenden Zuwanderung geprägt, wodurch die Bevölkerungszahl relativ konstant geblieben ist (►siehe Kapitel 2). Daraus wird deutlich, dass eine Prognose stets nur eine Bevölkerungsvorausberechnung der mit ihr getroffenen Annahmen ist. So konnte die Prognose beispielsweise nicht den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine vorahnen.

Bei der Frage des zukünftigen Wohnraumbedarfs spielt die Bevölkerungsprognose jedoch nur eine indirekte Rolle. Denn nicht Personen, sondern Haushalte fragen Wohnungen nach. Auf Basis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt sowie der Verteilung der Haushalte laut dem Zensus 2022 leitet Timourou eine **Haushaltsprognose** für die Stadt Braunsbedra ab. Aufgrund der sinkenden Zahl an Familien und damit größeren

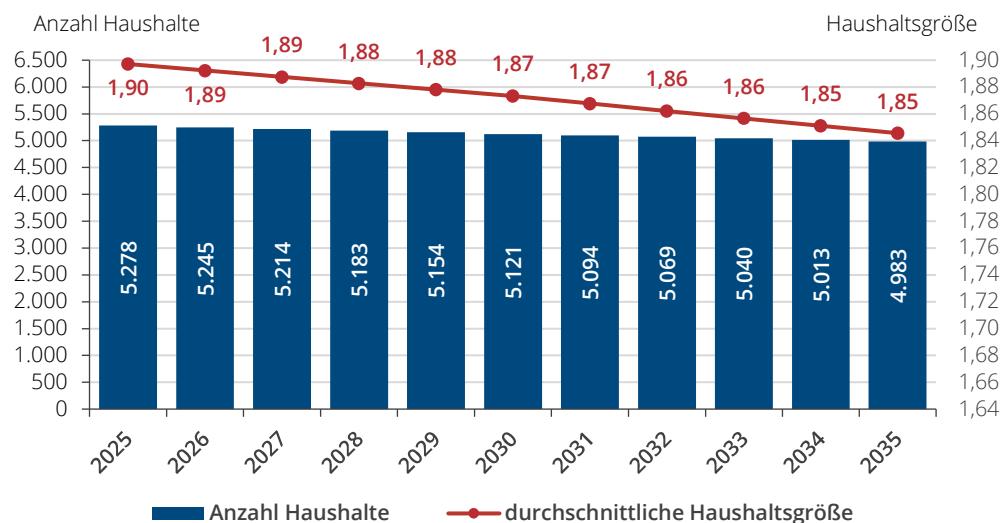
Haushalten bei einer parallel steigenden Zahl an Senioren und damit kleineren Haushalten bis 2035 wird ein Haushaltsverkleinerungseffekt angenommen. Es wird geschätzt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von aktuell 1,9 Personen auf nur noch 1,85 Personen im Jahr 2035 abnimmt (►siehe ABB. 14). Aufgrund dieses Haushaltsverkleinerungseffekts sinkt die Zahl der Haushalte weniger stark als die Bevölkerungszahl. Dennoch wird die Zahl der Haushalte aufgrund des vorausberechneten Bevölkerungsrückgangs von 2025 bis 2035 um rund 300 Haushalte sinken. Entsprechend sinkt auch der quantitative Wohnraumbedarf um **-300 Wohnungen**.

## DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF

Die qualitative Wohnraumnachfrage geht von Haushalten aus, die bereits in Braunsbedra wohnen und sich andere Wohnformen wünschen, die bisher unzureichend oder gar nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind und sich weder durch Umbau oder Modernisierung in ausreichendem Maße realisieren lassen. Aus diesem Grund besteht in Wohnungsmärkten mit Leerstand und/oder einer rückläufigen Haushaltsprognose trotzdem Neubaubedarf, um auf besondere Nachfragewünsche reagieren zu können.

ABB. 14

### PROGNOSE DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER HAUSHALTSGRÖÙE



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Zensus 2022  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

<sup>3</sup> Sowohl die Werte der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 als auch des Zensus 2022, dessen Zahl etwas geringer ausfällt, liegen über den prognostizierten Werten der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt.

ABB. 15

## TATSÄCHLICHE UND PROGNOSTIZIERTE NEUBAUQUOTE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Berechnungen und Darstellung: Timourou

Um die Größenordnung des qualitativen Wohnraumbedarfs abschätzen zu können, wird ein von Timourou entwickeltes Schätzverfahren auf Basis von Annahmen zu Demographie, Bautätigkeit und Wirtschaftsentwicklung verwendet. Wie bereits beschrieben, wird die Zahl der Haupteigentumsbildner – die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – bis 2035 sinken. Darüber hinaus führen auch die aktuell negativen Baurahmenbedingungen dazu, dass diese Gruppe weniger baut. Deswegen wird für die nächsten Jahre mit einer sinkenden Neubauquote (fertiggestellte Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren) gerechnet (►siehe ABB. 15). Dabei ist zu beachten, dass die vereinzelt hohen Neubauquoten in den Jahren 2018 und 2022 auf die Bautätigkeit einzelner Neubaugebiete zurückzuführen sind. Die prognostizierte Neubauquote fällt damit eher wieder auf das Niveau der Jahre 2020 und 2021.

Im prognostizierten Zeitverlauf ist mit einer Verbesserung der Baurahmenbedingungen zu rechnen. Dennoch bleibt die Neubautätigkeit in den Folgejahren voraussichtlich auf einem geringeren Niveau als in den letzten Jahren. Grund dafür ist die steigende Zahl an frei werdenden Einfamilienhäusern aufgrund zunehmender Alterung und sinkender Haushaltszahl. Die Bedeutung des Wohnungsbestandes nimmt auf dem Wohnungsmarkt entsprechend zu.

Entsprechend wird angenommen, dass die Quote auf 3,1 fertiggestellte Häuser je 1.000 30- bis unter 45-Jährige im Jahr 2035 sinkt.

Im Ergebnis wird die qualitative Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Stadt Braunsbedra bis 2035 auf rund **60 zusätzliche Einfamilienhäuser** geschätzt (►siehe ABB. 16). Das sind über den gesamten Zeitraum gesehen 5 neue Einfamilienhäuser pro Jahr.

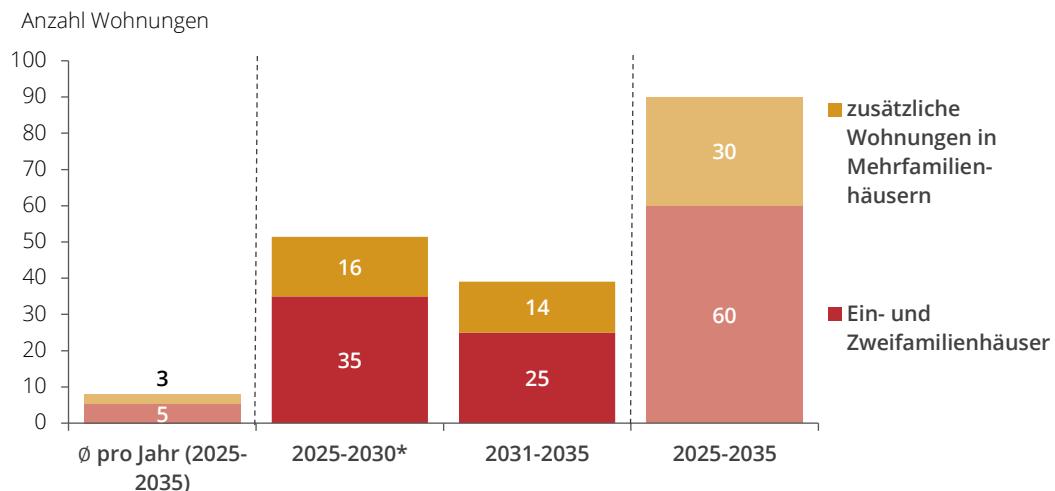
Die qualitative Nachfrage bezieht sich auch auf Mehrfamilienhäuser wie zum Beispiel barrierefreie Wohnungen oder Wohnungen mit besonderen Wohnqualitäten. Bis 2035 wird ein **zusätzlichlicher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von rund 30** geschätzt. Dies sind über den gesamten Zeitraum gerechnet durchschnittlich 3 neue Wohnungen pro Jahr.

**ZUSATZBEDARF DURCH LEUNA III**

Neben der Nachfrage bestimmter Wohnungen kann ein besonderes Wohnungsangebot auch wiederum die Nachfrage beeinflussen. Entscheidend für eine entsprechende Angebotsstrategie sind dabei die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Braunsbedra.

ABB. 16

## DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF IN ZEITABSCHNITTEN



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

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Stadt Braunsbedra hat in ihrem integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept das Ziel der Diversifizierung des Wohnungsbestands beschlossen.<sup>4</sup> Es sollen attraktive Wohnungsangebote mit vielfältigen Bautypologien geschaffen werden. Damit sollen insbesondere auch junge Familien angesprochen werden. In dem Konzept wird eine Offenheit gegenüber innovativen Wohnprojekten ausgesprochen und das Ziel der Erweiterung des altersgerechten Wohnraumangebots formuliert.

Ein zusätzliches Zuzugspotenzial besteht für Braunsbedra insbesondere durch die geplante Erweiterung des nahe gelegenen Gewerbegebiets Leuna III. Aufgrund der kurzen Distanz und guten Erreichbarkeit sind die Ortsteile Frankleben und Großkayna für ein entsprechendes Wohnraumangebot besonders gut geeignet. Das Gelände am Uferbereich Großkayna könnte für eine Angebotsstrategie der Stadt Braunsbedra, um neue Nachfrager zu generieren, deswegen eine besondere Rolle spielen.

Bei der Frage, wie viele Wohnungen und welche Wohnungen aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebiets Leuna III nachgefragt werden, spielen die Arbeitskräftestruktur und das Qualifikationsprofil eine wesentliche Rolle (►siehe ABB. 17).

Denn diese bestimmen:

- das Einkommen,
- das Alter,
- die Haushaltsgröße und
- die Bleibeperspektive

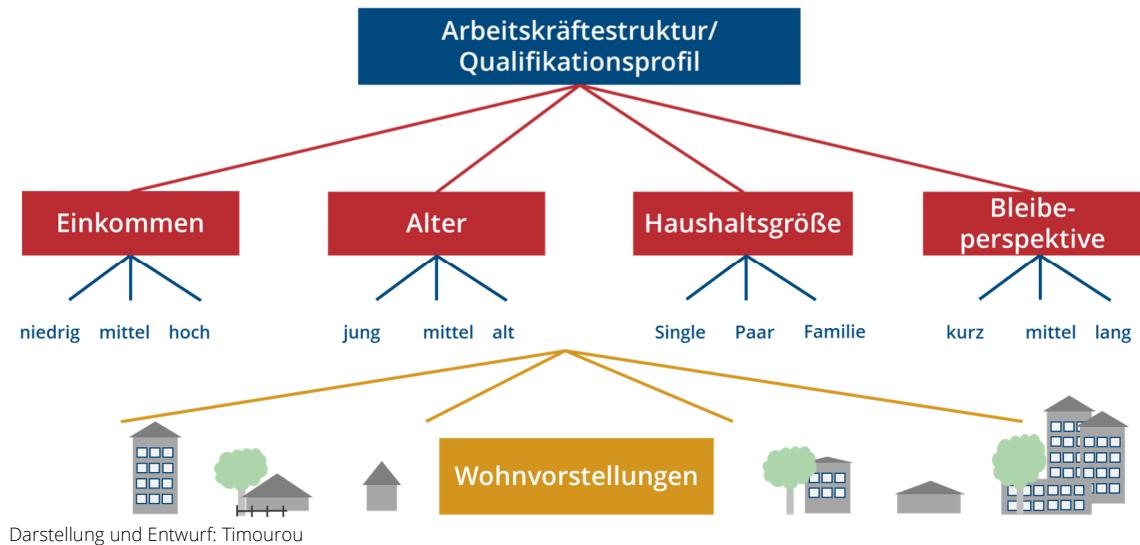
der jeweiligen Haushalte. Aus diesen Kriterien entstehen wiederum verschiedene Wohnvorstellungen, mit denen die Haushalte Wohnungen in der Umgebung von Leuna III nachfragen.

Die genaue Arbeitskräftestruktur von Leuna III ist noch nicht bekannt. Bei der Ansiedlung handelt es sich jedoch um Gewerbe in der Grundstoffindustrie. Aufgrund des hohen Grads an Automatisierungsarbeit zeichnet sich diese dadurch aus, dass nur eine überschaubare Zahl an Arbeitskräften gebraucht wird, um die Grundstoffe zu gewinnen oder weiter zu verarbeiten. Es wird mit ca. 1.000 Personen gerechnet. Dabei handelt es sich zum Großteil um qualifizierte Fachkräfte wie entsprechende Ingenieure. Möglicherweise soll am Leuna III-Standort auch eine kleine Forschungsabteilung mit einer geringen Zahl hoch qualifizierter Wissenschaftler angesiedelt werden. Insgesamt wird der größere Teil der Arbeitskräfte im Bereich mittlerer Industriearbeitslöhne liegen.

<sup>4</sup> Download für das integrierte gemeindliche Entwicklungskonzept (2022): <https://www.braunsbedra.de/de/neue-seite.html>

ABB. 17

### ARBEITSKRÄFTESTRUKTUR UND WOHNVORSTELLUNGEN DER BESCHÄFTIGTEN



Darstellung und Entwurf: Timourou

Nur ein Teil der Gesamtzahl der Arbeitskräfte bei Leuna III wird auch Wohnraum in Braunsbedra nachfragen. Dies begründet sich wie folgt:

- Ein Teil der gesuchten Arbeitskräfte für Leuna III wohnt bereits in der Region und sucht entsprechend keinen neuen Wohnraum.
- Ein Großteil der wohnraumsuchenden Arbeitskräfte geht wiederum in den Mietwohnungsmarkt und bevorzugt ein städtisches Wohnumfeld.
- Ein kleiner Teil der Arbeitskräfte wird Wohnungseigentum suchen. Entsprechend des bisherig großen Einzugsgebiets und der guten Erreichbarkeit mit mehreren Bahnhöfen des

Gewerbestandortes Leuna werden sich diese jedoch in der Region verteilen.

Deswegen wird das Zuzugspotenzial für Braunsbedra durch Leuna III als überschaubar eingeschätzt. Wie hoch das tatsächliche Zuzugspotenzial für Braunsbedra ist, hängt dabei maßgeblich an dem Wohnungsangebot, das die Stadt Braunsbedra und das die anderen Kommunen im Einzugsgebiet von Leuna III schaffen. Zusammengefasst können die Kommunen mit unterschiedlichen Angebotsstrategien miteinander konkurrieren und mehr oder weniger Zuzüge gewinnen.

### DER ZUKÜNTIGE WOHNRAUMBEDARF IN DER STADT BRAUNSBEDRA

Der zukünftige Wohnraumbedarf in Braunsbedra besteht aus drei Komponenten:

- Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalts rechnet für Braunsbedra einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 voraus. Entsprechend wird die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an Wohnungen um -300 sinken.
- Aufgrund der qualitativen Nachfrage, sprich der Nachfrage von bereits in Braunsbedra Wohnenden nach Wohnformen, die es so

derzeit zu wenig oder nicht auf dem Wohnungsmarkt gibt, sollte dennoch neu gebaut werden. Es besteht ein zusätzlicher Bedarf von 60 Einfamilienhäusern und rund 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035.

- Aufgrund der geografischen Nähe zu Leuna III kann der Uferbereich im Ortsteil Großkayna für ein strategisches Zusatzangebot in der Stadt Braunsbedra eine besondere Rolle spielen. Das Zuzugspotenzial ist dennoch begrenzt.

ERGEBNIS

## 4 KONKURRENZSTANDORTE UND DIE PERSPEKTIVE DES UFERBEREICHS GROßKAYNA

Um die Perspektive des Projektareals Uferbereich Großkayna vor dem Hintergrund des zukünftigen Wohnraumbedarfs abschätzen zu können, bedarf es der Grobeinschätzung der Konkurrenzstandorte in Braunsbedra. In Absprache mit der Stadt Braunsbedra wurden vier Konkurrenzstandorte (►siehe ABB. 18) in Braunsbedra festgestellt (Stichtag: 27. Februar 2025). Diese Flächen wurden bei einer Vor-Ort-Begehung analysiert und bewertet. Im Folgenden sollen die einzelnen Flächen hinsichtlich ihrer Qualitäten und geplanten Entwicklungen beschrieben werden. Zudem muss das Innenentwicklungspotenzial hinsichtlich bestehender Baulücken nach § 34 Baugesetzbuch für Braunsbedra geschätzt werden.

Auch die potenzielle Wohnbaufläche am Uferbereich Großkayna wird analysiert und hinsichtlich bestehender Qualitäten beschrieben.

Schließlich wird der in der Summe begrenzte zukünftige Wohnraumbedarf mit den bestehenden Potenzialen abgeglichen. Dies ist wesentlich, um die Notwendigkeit der Entwicklung des Uferbereichs Großkayna feststellen und eine passende Strategie ableiten zu können.

### BRAUNSBEDRA - NEUMARK

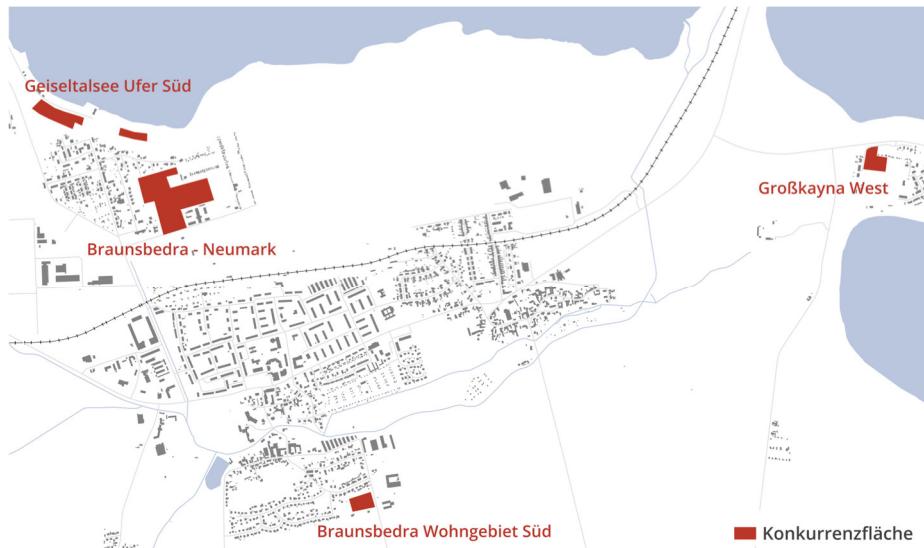
Die potenzielle Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan bereits als geplantes Wohngebiet verzeichnet. Es handelt sich um eine rund 7 ha große Fläche, auf der ein gemischtes Wohnquartier entstehen soll. Genaue Planungen gibt es noch nicht. Die Entwicklung soll nach der Fertigstellung des Wohngebiets Süd erfolgen. Deswegen hat Timourou Schätzwerte von rund 50 Einfamilienhäusern und rund 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angenommen. Eine besondere Qualität der Fläche Braunsbedra-Neumark ist die fußläufige Entfernung zum Geiseltalsee und zur Marina Braunsbedra. Zudem bietet die Nähe zum Zentrum Braunsbedra entsprechend gute infrastrukturelle Versorgungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Schule sowie die Bahnhaltstelle. Die Vermarktungsqualität wird deswegen als sehr gut eingeschätzt.

#### Eckwerte:

- Größe: rund 7 ha
- Planung: rund 50 Einfamilienhäuser, rund 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- besondere Qualitäten: landschaftliche Qualität / Seezugang, gute Infrastrukturausstattung

ABB. 18

KONKURRENZSTANDORTE IN BRAUNSBEDRA (27. FEBRUAR 2025)



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVerMGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Braunsbedra  
Darstellung: Timourou

## BRAUNSBEDRA WOHNGEBIET SÜD

Hierbei handelt es sich um das jüngste Neubaugebiet für Einfamilienhäuser in Braunsbedra. Die meisten Grundstücke sind bereits vermarktet, derzeit gibt es noch 11 freie Bauplätze. Das Baugebiet liegt südlich des Zentrums von Braunsbedra und hat eine entsprechend gute Anbindung an die Infrastrukturausstattung der Kernstadt. Es handelt sich um ein ruhiges Wohnquartier. Diese Qualitäten sowie die bisherige gute Vermarktung des Neubaugebietes lassen auf eine hohe Nachfrage der noch freien Bauplätze schließen.

### Eckwerte:

- Größe: 11 freie Bauplätze
- Planung: 11 Einfamilienhäuser
- besondere Qualitäten: ruhiges Wohnquartier, gute Infrastrukturausstattung

## GROßKAYNA WEST

Am westlichen Ortseingang von Großkayna findet derzeit eine Innenbereichsentwicklung direkt an der Grüne Straße für 6 Einfamilienhäuser statt. Zudem sind weitere Bauplätze für 15 Einfamilienhäuser neben dem dahinter liegenden Sportplatz geplant. Letztere Fläche umfasst rund 1 ha und teilt sich im Flächennutzungsplan in Wohngebiet, Mischgebiet und Grünfläche. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans ist in Planung. Insbesondere bei den geplanten Bauplätzen am Sportplatz handelt es sich um eine ruhig gelegene Wohnbaufläche mit der besonderen Qualität der fußläufigen Nähe zum nördlichen Ufer des Großkaynaer Sees. Die Infrastrukturausstattung im Ortsteil Großkayna ist beschränkt. Dennoch ist Großkayna West ein gut geeigneter Standort für klassisches, preiswertes Einfamilienhauswohnen.

### Eckwerte:

- Größe: rund 1,4 ha
- Planung: 21 Einfamilienhäuser
- besondere Qualitäten: Seezugang zum Großkaynaer See

## GEISELTALSEE UFER SÜD

Auf den Flächen nahe der Marina Braunsbedra sollen rund 50 Ferienhäuser entstehen. Dabei handelt es sich um eine eher dichte Bebauung mit den touristischen Vorteilen, die durch die Marina gegeben sind. Angesprochen werden sollen Aktivtouristen, die das Wassersportangebot am Geiseltalsee nutzen möchten. Aufgrund der geographischen Nähe der Kernstadt ist zudem eine entsprechende Infrastrukturausstattung wie Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten gegeben. Eine Dauervermietung der Ferienhäuser wird derzeit ausgeschlossen.

### Eckwerte:

- Größe: rund 1,5 ha
- Planung: rund 50 Ferienhäuser
- besondere Qualitäten: Lage an der Marina / Geiseltalsee, gute Infrastrukturausstattung

## GESCHÄTZTES BAULÜCKENPOTENZIAL

Zu den bewerteten Wohnbauflächen kommen weitere Flächenpotenziale in Form von Baulücken hinzu. Diese können nach § 34 BauGB bebaut werden. Da kein aktuelles Baulückenkataster der Stadt Braunsbedra vorliegt, wird die Zahl der Baulücken von Timourou auf Basis einer Vor-Ort-Befahrung geschätzt. Erfasst wurden freie Flächen für eine jeweilige Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Nicht bewertet wurden Flächen als Innenentwicklungspotenziale, die nicht erschlossen sind oder andere größere Hemmnisse aufweisen.

Im Ergebnis zeigt sich ein Flächenpotenzial für rund 30 Einfamilienhäuser. Jedoch werden nicht alle Flächen bis 2035 mobilisierbar sein. Durch Erschließungsprobleme, dauerhafte anderweitige Nutzungen wie Gärten oder Parkplätze sowie Hürden bei der Umsetzung aufgrund der Eigentümerstruktur und divergierender Eigentümerinteressen wird zum Teil das Umsetzungspotenzial verhindert. Demzufolge kommen jährlich nur einige Baulücken tatsächlich auf den Markt. Auf Basis von Erfahrungen in vergleichbaren Städten und Marktsituationen schätzt Timourou, dass bis 2035 maximal 30 bis 40 % dieser Flächen zur Verfügung stehen und vermarktet werden können. Hieraus ergibt sich ein **realistisches Baulückenpotenzial von 9 bis 12 Einfamilienhäusern**.

## DAS PROJEKTAREAL UFERBEREICH GROß-KAYNA

Die potenzielle Wohnbaufläche am Uferbereich des Runstedter Sees erstreckt sich entlang der nördlichen Grenze des Ortsteils Großkayna und liegt damit am südlichen Ufer des Sees. Der Runstedter See ist derzeit nur vom Ortsteil Großkayna aus erschlossen und insbesondere bei Jetski-Fahrern ein bekanntes Ausflugsziel. Der Ortsteil Großkayna weist eine insgesamt beschränkte Infrastrukturausstattung auf. Die Lage zwischen dem Rundstedter und dem Großkaynaer See bringt jedoch entsprechende landschaftliche Qualitäten als Wohnstandort mit sich. Zudem ist eine gute Erreichbarkeit der geplanten Gewerbeerweiterung Leuna III gegeben.

Die direkte Lage am See sowie der Grünbestand des Projektareals zeichnen die potenzielle Wohnbaufläche mit **besonderen landschaftlichen Qualitäten** aus. Die Fläche am Uferbereich Großkayna besteht einerseits aus einer dicht bewachsenen Hanglage, deren Bebauung den freien Blick auf den See aufweisen würde. Zudem befinden sich im südlichen Bereich des Projektareals an den Ortsteil angeschlossene Flächen, die sich in der Ebene befinden und damit auch großflächigere Bebauungen zulassen.

Bei Erhalt des bestehenden Bewuchses und mit einer entsprechend aufgelockerten Bebauung kann am Uferbereich Großkayna ein qualitätsvolles „**Wohnen im Grünen**“ geschaffen werden.

Neben dem Dauerwohnen sollen am Uferbereich Großkayna auch Ferienunterkünfte entstehen. Auch hierbei handelt es sich um kein Konkurrenzangebot zu den Entwicklungen am Geiseltalsee-ufer Braunsbedras, sondern um eine Erweiterung des Tourismusangebots in Braunsbedra:

Der **Geiseltalsee** ist ein attraktives Ferienziel für den **Aktivtourismus**, unter anderem den Wassersport. Um den direkten Zugang zum Wasser sowie zu den entsprechenden Wassersportangeboten haben zu können, soll direkt an der Marina eine hohe Dichte an Ferienhäusern entstehen. Angesprochen werden sollen Touristen, denen diese Möglichkeit sowie ein gutes Gaststättenangebot für ihre Ferienplanung von großer Bedeutung ist. Der Nachfrager sucht den „Ferientrubel“.

Dass die Häuser einsichtbar sind und nur wenig Privatsphäre bieten, ist für sie weniger bedeutend. Eine Dauervermietung der Ferienhäuser wird nicht angestrebt.

Der **Runstedter See** weist besondere landschaftliche Qualitäten auf. Im Kontrast zu der Tourismusentwicklung am Geiseltalsee ermöglicht der Runstedter See die **Erholung in der Natur** mit „Blick auf das Wasser“. Mit einem entsprechenden Ferienhausangebot können Touristen auf der Suche nach dem eigenen, auf Dauer gemieteten Ferienhaus im Grünen angesprochen werden.

## FAZIT DER KONKURRENZANALYSE

Auf der einen Seite bilden die vier von der Stadt Braunsbedra geplanten Wohnbauflächen sowie die mobilisierbaren Baulücken in der Summe ein Potenzial für rund 90 Einfamilienhäuser sowie rund 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035. Der zukünftige Wohnraumbedarf bis 2035 für den Eigenbedarf in Braunsbedra wird jedoch nur auf rund 60 Einfamilienhäuser und rund 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschätzt. Die vier Wohnbauflächen sowie das Baulückenpotenzial sind somit mehr als ausreichend für die notwendigen Entwicklungen bis 2035.

Eine Entwicklung des Projektareals am Uferbereich Großkayna ist somit für den Eigenbedarf in Braunsbedra bis 2035 nicht notwendig. Zudem sind die anderen Standorte im preiswerten Einfamilienhaussegment konkurrenzfähiger als das Projektareal.

Auf der anderen Seite ist das Projektareal aufgrund seiner besonderen landschaftlichen Qualitäten jedoch gut für strategische Zusatzangebote geeignet, mit dem andere Zielgruppen angesprochen werden können als mit den Konkurrenzstandorten und somit mehr Zuzug nach Braunsbedra generiert werden könnte.

Insgesamt stellt die potenzielle Wohnbaufläche am Uferbereich Großkayna keine Konkurrenz zu anderen Wohnbauflächen in der Stadt Braunsbedra dar, sondern ein ergänzendes Angebot. Mit einer nachfragegerechten Entwicklungsstrategie kann in Braunsbedra ein besonderes Wohnungangebot entwickelt werden, das es so in der Region bisher nicht gibt.

## 5 STRATEGIE FÜR DEN UFERBEREICH GROßKAYNA IM GESAMTSTÄDTISCHEN KONTEXT

Im Folgenden wird eine nachfrageorientierte Entwicklungsstrategie für den Uferbereich Großkayna vorgeschlagen. Das bedeutet, dass basierend auf

- den Einschätzungen zur Wohnungsmarktsituation Braunsbedra,
- der zukünftig erwarteten quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage
- und der Berücksichtigung der Erweiterung des Standortes Leuna,
- der Bewertung der Konkurrenzstandorte sowie
- den Qualitäten des Projektareals

potenzielle Zielgruppen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Angebotsformen abgeleitet werden. Dabei wird nach Dauerwohnen und Ferienwohnen unterschieden.

### ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Für die Entwicklungsstrategie des Projektareals Uferbereich Großkayna sollen folgende Kriterien für das geplante Dauerwohnen als auch das Ferienhauswohnen betrachtet werden:

- Wer sind die aufgrund der vorhergehenden Marktanalyse erwartbaren **Zielgruppen** für das Projektareal?
- Welche **Bauqualitäten** fragen die jeweiligen Zielgruppen am Uferbereich Großkayna nach? Dabei soll die Charakteristik möglicher Wohneinheiten beschrieben werden. Es soll ein Bild vermittelt werden, wie das besondere Wohnen am Uferbereich Großkayna aussehen kann. Die Charakteristik kann als Inspiration konkreter Planung dienen.
- Was ist wichtig, um die Fläche – auch angesichts der Konkurrenzstandorte – **vermarkten** zu können?

Mit einem strategischen Zusatzangebot am Uferbereich Großkayna besteht aufgrund der besonderen Charakteristik der Wohnbaufläche die Möglichkeit, zusätzlichen Zuzug nach Braunsbedra zu generieren. Das Zuzugspotenzial ergibt sich insbesondere durch die Erweiterung des

Gewerbestandortes Leuna III, dessen Arbeitskräftestruktur zum Großteil aus qualifizierten Fachkräften besteht (►siehe Kapitel 3). Entsprechend handelt es sich um ein Milieu mit mittleren Einkommen, das zwar zahlungskräftig ist, sich aber kein hochpreisiges Wohnen leisten kann. Da Neubau aktuell mit hohen Baukosten verbunden ist, dürfen entsprechend Gesamtmiete oder Gesamtkaufpreis nicht zu hoch sein.

Die besonderen Gegebenheiten und Qualitäten am Uferbereich Großkayna ermöglichen für die Nachfrage spezifischer Zielgruppen entsprechende Spezialsegmente zu entwickeln. Ziel ist es, Wohnqualitäten in der Landschaft anzubieten.

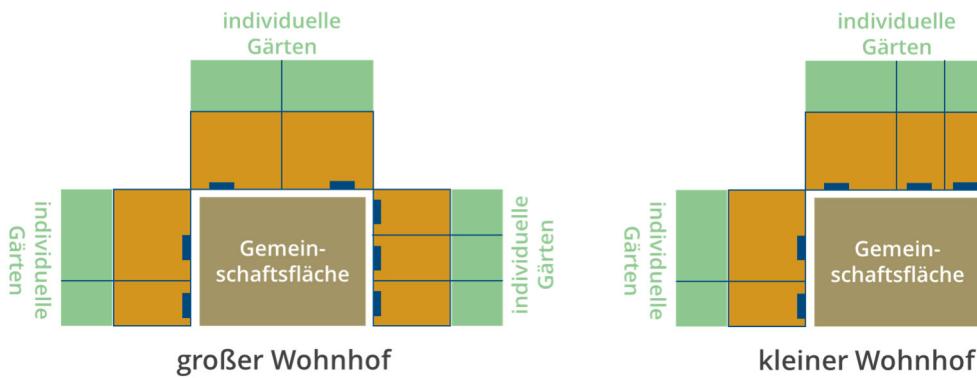
### FAMILIEN UND SENIOREN – WOHNHÖFE

Familien, die preiswertes bzw. Standard-Wohneigentum suchen, werden bereits mit dem Standort Großkayna-West gut bedient. Familien, die einerseits ein Wohnen mit landschaftlicher Qualität durch die Nähe zum See und andererseits ein kommunikatives Wohnen bei gleichzeitigem Rückzug ins Private suchen, können eine spezifische Zielgruppe für das Dauerwohnen am Uferbereich Großkayna darstellen. Nachgefragt wird eine eigene Wohneinheit, die jedoch im Alltag Möglichkeit zur Begegnung mit einer vertrauten Nachbarschaft bietet. Insbesondere die Kinder sollen einen Ort, den sie gemeinsam bespielen können, haben. Neben anderen Familien sucht die Zielgruppe auch generationenübergreifende Begegnungen auf. Dies umfasst beispielsweise die räumliche Nähe zwischen den Kindern und ihren Großeltern bei jedoch getrennten Wohneinheiten. Eine weitere kleinere Zielgruppe sind Senioren mit mittleren Einkommen.

Timourou schlägt für diese Zielgruppen das Prinzip der Wohnhöfe als besondere Wohnform vor, mit denen gleichzeitig Individualität, Gemeinschaftlichkeit und Zielgruppenmix erreicht werden kann.

ABB. 19

#### CHARAKTERISTIK EINES WOHNHOFES



Darstellung und Entwurf: Timourou

Ein Wohnhof umfasst 2 bis maximal 3 Geschosse und eine Mischung an verschiedenen Wohnungsgrößen (siehe ABB. 19). Im Fokus stehen hierbei vor allem größere Familienwohnungen, ergänzt durch kleinere Wohnungen für beispielsweise Seniorenhäushalte. Das besondere Merkmal des Wohnhofes ist die Gemeinschaftsfläche in seinem Zentrum, über die der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten erfolgt. Damit ist sowohl die Begegnung im Alltag als auch die Möglichkeit zur gemeinsamen Flächengestaltung gegeben. Auf der jeweils anderen Seite der Wohnhöfe befinden sich zudem individuelle Gärten. Damit bietet der Wohnhof die optimale Kombination aus der **Möglichkeit des Gemeinsamen und Privaten**. Am Uferbereich Großkayna bieten sich für die Wohnhöfe die Flächen in der Ebene oder im südlichen Teil des Areals an. Abbildung 19 verdeutlicht das Prinzip der Charakteristik. Die konkrete Anordnung und Gestaltung der Baukörper ist Gegenstand des städtebaulichen Entwurfes, der dem Bebauungsplan zugrunde liegen wird.

#### 2-PERSONEN-HAUSHALTE – HÖHERWERTIGE KLEINHÄUSER

Eine weitere Zielgruppe sind 2-Personen-Haushalte mit mittlerem Einkommen. Sie suchen das Wohnen im Grünen mit besonderer Wohnqualität bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von Leuna III. Als Wohntypologie wären höherwertige Kleinhäuser an der Hanglage des Projektareals sinnvoll, die

- eine große Sichtbeziehung zum See zum Beispiel durch eine breite Glasfront oder in

einem 2-geschossigen Bau mit Dachterrasse und

- zugleich ein integriertes Wohnen in der Landschaft unter Nutzung des vorhandenen Baumbestandes

aufweisen. Wesentlich ist, dass die Häuser frei stehend sind und nicht in der Sichtachse zu den Nachbarhäusern liegen. Der bereits vorhandene Baumbestand unterstützt dies wesentlich und macht die landschaftliche Qualität am Standort aus. Den Bewohnern soll das Gefühl vermittelt werden, dass sie mitten in der Natur wohnen. Der Naturbezug ist für die Zielgruppe von größerer Bedeutung als repräsentative Wohnungsgrößen. Im Gegenteil: Die Wohnfläche der Häuser muss überschaubar sein, damit die Häuser für die Zielgruppe mit mittlerem Einkommen bezahlbar bleiben. Mit optimalen Grundrisse und 3 Räumen umfassen die Wohnungen um die 90 m<sup>2</sup>.

#### ANSPRUCHSVOLLE HAUSHALTE – 2 FERIENHAUSTYPEN

Zielgruppe für die Ferienunterkünfte am Uferbereich Großkayna sind – in Abgrenzung zu Zielgruppen zum Beispiel der Marina – anspruchsvolle Haushalte, die hohe Anforderungen an das Wohnen an einem Erholungsort haben und vorgezugsweise das eigene oder dauerhaft gemietete Ferienhaus aufsuchen, das selbst gestaltet werden kann. Es handelt sich um Haushalte, die in nahe gelegenen Großstädten wie Halle (Saale) oder Leipzig wohnen und als Kontrast zum städtischen Alltag die **Erholung in der Natur** und den

Blick auf das Wasser suchen. Wohnfolgeeinrichtungen wie Bistros oder Gaststätten sind für die Ferienunterkünfte am Runstedter See entsprechend nicht erforderlich.<sup>5</sup> Ein öffentlicher Seezugang mit abschließender Seeterrasse ist Teil der Entwicklungsplanung und macht den Runstedter See erlebbar. So wird eine Verbindung zwischen dem bestehenden Ortsteil und der Neubebauung am Seeufer geschaffen, die die Akzeptanz für die Entwicklungspläne stärkt und eine Gemeinschaftsfläche als Mehrwert schafft.

Das nachgefragte Ferienhaus ähnelt dem höherwertigen Kleinhaus zum Dauerwohnen: Die Ferienhausnachfrage umfasst auch hier eine große Glasfront mit Blick auf den See und der Integration in die Landschaft. Eine versetzte Bauweise in Hanglage kann hier eine angemessene Dichte schaffen und zugleich ein Gefühl von Privatsphäre schaffen ohne direkte Sichtbeziehungen zu den Nachbarn. Die Zielgruppen sind sowohl 2-Personen-Haushalte als auch Familien. Deswegen braucht es einen größeren (80 bis 90 m<sup>2</sup>) und einen kleineren (60 bis 70 m<sup>2</sup>) Ferienhaustyp.

## VERMARKTUNG

Im Folgenden wird ein Mengengerüst an Wohnungszahlen vorgeschlagen, das nur als **Größenordnung** und nicht festen Entwurf zu verstehen ist. Geschätzt wird, dass auf dem Projektareal insgesamt bis zu rund **70 Wohneinheiten** für die Entwicklung der verschiedenen Spezialsegmente verträglich sind. Diese teilen sich

- in rund 15 höherwertige Kleinhäuser,
- rund 15 Ferienhäuser und
- rund 40 Wohnungen in rund 5 Wohnhöfen

auf. Sollte die Angebotsstrategie erfolgreich sein, wäre langfristig auch eine Erweiterung sowohl östlich als auch westlich des Gebietes durchaus denkbar.

Mit den beschriebenen Nischenprodukten wird ein Angebot geschaffen, das es so in der Region derzeit nicht gibt und entsprechenden Zuzug generieren kann. Diese Nischenprodukte müssen sich auf dem Wohnungsmarkt jedoch erst einmal etablieren. Deswegen empfiehlt sich die Entwicklung des Uferbereichs Großkayna in mindestens drei Stufen umzusetzen. Eine Aufteilung könnte wie folgt aussehen:

- In der **Etablierungsphase** werden rund 30 % aller Wohneinheiten gebaut, dies entspricht rund 20 Wohnungen. Dabei sollte jedes der drei Segmente vertreten sein und 2 Wohnhöfe entwickelt werden.
- Wenn die Wohnungen entsprechend vermarktet werden konnten, kann in die **1. Ausbauphase** übergegangen werden, in der weitere 40 % oder rund 30 Wohnungen entwickelt werden. Ein Teil der 30 Wohnungen befindet sich in zwei weiteren Wohnhöfen.
- Die **2. Ausbauphase** folgt schließlich auf die Vermarktung bestehender Wohnungen. Die letzten 30 % oder rund 20 Wohnungen entstehen. Davon ist ein Teil wiederum in einem Wohnhof zu realisieren.

Hinsichtlich der Vermarktung der Ferienunterkünfte ist zu betonen, dass sich ein alternatives Konzept zur Entwicklung am Geiseltalseeufer bietet. Dies ist durch die beschriebenen landschaftlichen Qualitäten und Bauqualitäten, aber auch den Ferienunterkünften zur Dauervermietung gegeben.

<sup>5</sup> Diese dürften auch angesichts des kleinen Einzugsbereichs nur bedingt wirtschaftlich zu betreiben sein.

## **6 ZUZUGSPOTENZIAL DURCH DEN UFERBEREICH GROßKAYNA**

Im Folgenden soll ein Fazit aus den Analyseergebnissen sowie der Strategieempfehlung für den Uferbereich Großkayna gezogen werden.

Die Stadt Braunsbedra musste in den Jahren 2014 bis 2020 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang verzeichnen. Seit 2020 ist die Einwohnerzahl aufgrund von zunehmenden Wandelungsgewinnen relativ konstant geblieben. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt geht auf Basis der Vorjahre jedoch von einem weiteren Bevölkerungsrückgang bis 2035 aus. Deswegen setzt sich die Stadt Braunsbedra in ihrem integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept unter anderem zum Ziel, mit besonderen Wohnungsangeboten Zuzug nach Braunsbedra generieren zu wollen.

Die Wohnraumbedarfsprognose hat ergeben, dass die Haushaltzahl bis 2035 um 300 Haushalte und damit auch der quantitative Bedarf an Wohnungen um 300 Wohnungen sinken wird. Aus qualitativer Sicht werden bis 2035 dennoch rund 60 zusätzliche Ein- und Zweifamilienhäuser und rund 30 zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für den Eigenbedarf gebraucht. Ein Zuzugspotenzial besteht in Braunsbedra insbesondere durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Leuna III. Die zu erwartende Arbeitskräftestruktur besteht insbesondere auch qualifizierten Fachkräfte und damit Haushalten mit mittleren Einkommen.

Die Stadt Braunsbedra hat derzeit vier potenzielle Wohnbauflächen, die entsprechend entwickelt werden sollen. Dabei ist das Potenzial dieser Flächen sogar etwas größer als der zukünftige qualitative Wohnraumbedarf bis 2035. Für den Eigenbedarf in Braunsbedra besteht somit keine Notwendigkeit, den Uferbereich Großkayna zu entwickeln.

Aus dem überschaubaren zukünftigen Wohnungsbedarf sowie den vorhandenen Konkurrenzflächen in Braunsbedra kann kein unmittelbarer Entwicklungsbedarf für den Uferbereich Großkayna abgeleitet werden. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Qualitäten ist es mit entsprechenden Spezialsegmenten im Einklang mit den Zielen des IGEK jedoch möglich, ein besonderes Wohnungsangebot (Angebotsstrategie) zu schaffen, dass es so in der Region bisher nicht gibt und für Braunsbedra entsprechenden Zuzug generieren kann.

Das strategische Zusatzangebot muss den Wohnvorstellungen der Zielgruppen, die sich aus der Arbeitskräfte- und Qualifikationsstruktur von Leuna III ergeben, entsprechen. Angesprochen werden können insbesondere Zielgruppen, die ein „Wohnen im Grünen“ aufsuchen. Entsprechend ist eine in die Landschaft integrierte Bauweise am Uferbereich Großkayna unabdingbar. Zudem müssen bestimmte bauliche Qualitäten wie moderne Grundrisse und Ausstattungsmerkmale, beispielsweise eine Glasfront zum Wasser, oder ein Wohnen im gemeinschaftlichen Wohnhof mit individuellen Wohnungen und verschiedenen Wohnungsgrößen angeboten werden. Für die Vermarktung ist zudem eine schrittweise Entwicklung zur Etablierung der Spezialsegmente am Wohnungsmarkt wesentlich.

Um ein strategisches Zusatzangebot am Uferbereich Großkayna schaffen und damit mehr Zuzug entsprechend der Zielsetzung im IGEK nach Braunsbedra generieren zu können, braucht es jedoch zu allererst entsprechende Umsetzungen der Bauleitplanung und eine Änderung im Flächennutzungsplan.

**TIMOUROU<sup>®</sup>**  
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---