



Wohnungsbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal und den Teilgebieten

- Bechstedtstraß
- Daasdorf a. Berge
- Hopfgarten
- Isseroda
- Mönchenholzhausen
- Niederzimmern
- Nohra
- Ottstedt a. Berge
- Troistedt

Auftraggeber:

Gemeinde Grammetal

Schloßgasse 19
99428 Grammetal

Auftragnehmer:



P&P - Prognose und Planung

Dipl. Geograph Robin Gutting (Geschäftsführer)
Dipl. Geograph Daniel Kretzschmar (Freier Mitarbeiter)

Förstereistraße 20
01099 Dresden
Tel. : +49 (0) 170 559 06 95
E-Mail : info@prognose-und-planung.de

Stand: 09.08.2021

Inhalt

1	Allgemeine methodische Hinweise.....	4
1.1	Bevölkerungsentwicklung	5
1.2	Haushaltsentwicklung	5
1.3	Wohnungsmarktentwicklung.....	6
1.3.1	Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach Teilgebieten	6
1.3.2	Teilgebietsspezifischer Wohnungsbestand.....	7
2	Parameter und Annahmen.....	8
2.1	Haushaltsprognose.....	8
2.2	Wohnungsmarktprognose	9
3	Wohnungsbedarf bis 2034.....	10
3.1	Grammetal.....	10
3.2	Teilgebiete	11
3.2.1	Bechstädtstraß.....	11
3.2.2	Daasdorf a. Berge.....	12
3.2.3	Hopfgarten	13
3.2.4	Isseroda	14
3.2.5	Mönchenholzhausen.....	15
3.2.6	Niederzimmern	16
3.2.7	Nohra	17
3.2.8	Ottstedt a. Berge	18
3.2.9	Troistedt	19
4	Qualitative Einordnung der Ergebnisse	20

1 Allgemeine methodische Hinweise

Die Teilgebiete Bechstedtstraß, Daasdorf a. Berge, Hopfgarten, Isseroda, Mönchenholzhausen, Niederrimmern, Nohra und Ottstedt a. Berge der Landgemeinde Grammetal existierten bis zum 31.12.2019 als selbstständige Gemeinden innerhalb der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Grammetal. Daher liegen für diese Gebiete kommunalspezifische Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zu Haushalten sowie zu Wohnungsbeständen vor, die eine eigenständige Betrachtung überhaupt erst ermöglichen.

Grundsätzlich orientiert sich die Methodik an dem im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. in Dresden entwickelten Ansatz zur Prognose des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf¹. Dieser ist modular aufgebaut und berücksichtigt in den Modulen „Bevölkerung“, „Haushalte“ und „Wohnungsmarkt“ vor allem sozio-demographische Einflussfaktoren auf den künftigen Bedarf an Wohnraum. Im Mittelpunkt des Modells stehen physisch fassbare Entitäten (Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen) deren zukünftige(s) Verhalten bzw. Entwicklung mit Verhaltensparametern prognostiziert wird. Soweit möglich, finden ausschließlich kommunale Datengrundlagen im Rahmen der Parametergenerierung Anwendung. Ist dies nicht möglich, bspw. aufgrund von mangelnder Datenverfügbarkeit, wird gesondert darauf hingewiesen und auf die nächst höhere räumlich verfügbare Einheit abgestellt.

Der Prognosezeitraum umfasst 15 Jahre. Stichtag des Basisjahres ist der 31.12.2019. Ausgehend vom Basisjahr werden die Ergebnisse der Berechnungen für die Prognosehorizonte 2024, 2029 sowie 2034 dargestellt. Die Wohnungsbedarfsprognose bezieht sich auf die tatsächlich wohnungsnachfragenden Einwohner², sodass Personen, welche in Pflegeheimen oder in anderen Betreuungseinrichtungen unterkommen, nicht Bestandteil der Vorausberechnungen sind. Auch Nebenwohner entfallen und finden in der amtlichen Bevölkerungsstatistik seit jeher keine Berücksichtigung.

Obwohl der Zusammenschluss erst Ende 2019 erfolgte, werden für das gleiche Jahr keine kommunalspezifischen amtlichen Daten mehr für die Teilgebiete bereitgestellt. Dies bedeutet, dass die jeweiligen Wohnungsbedarfe aus der Gesamtentwicklung der Landgemeinde Grammetal sowie der Entwicklung aller neun ehemals selbstständigen Gemeinden abgeleitet werden muss.

¹ Iwanow & Gutting, 2017; Iwanow, Gutting, & Stutzriemer, 2015

² Sog. Personen in Privathaushalten nach amtlicher Definition

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Methodisch erfolgt zunächst die Darstellung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung Grammetals. Dieser liegt die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für Thüringen des Thüringer Landesamtes für Statistik zugrunde, welche 2020 veröffentlicht wurde und vor allem den Geburtenüberschuss sowie den im Schnitt ausgeglichenen Wanderungssaldo der letzten drei bis vier Jahre fortschreibt. Da die Bevölkerungsvorausberechnung nach der Fusion zur Landgemeinde Grammetal erstellt wurde, sind deren Ergebnisse auch nur für die Gesamtgemeinde verfügbar. In den einzelnen Prognosejahren werden 20 Altersklassen in Fünf-Jahres-Schritten differenziert. In Grammetal befindet sich keine Seniorenpflegeeinrichtung oder ähnliches, sodass keine Anstaltsbevölkerung für die Haushaltsprognose abgezogen werden muss.

1.2 Haushaltsentwicklung

Die Zahl der Haushalte wird über Haushaltsvorstandsquoten („Haushaltsvorstandsquotenverfahren“) auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für Grammetal abgeleitet. Die Quoten oder Wahrscheinlichkeiten geben an, wie wahrscheinlich es ist, dass eine Person einen Haushalt bildet. Die Werte können zwischen 0 und 1 liegen und werden aus einer Mikrozensussonderauswertung für Thüringer Gemeinden nach Gemeindegrößenklassen und altersklassenspezifisch ermittelt. Als Beispiel kann die Altersklasse der 30- bis unter 35-Jährigen dienen. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass diese Altersklasse 2019 mit 100 Personen besetzt ist. Meist liegt deren Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit bei 0,5. Multipliziert mit der Zahl der Personen ergibt sich eine Haushaltszahl von 50. Mit zunehmendem Alter neigen die Bildungswahrscheinlichkeiten gegen 1, da der Anteil von 1 Personenhaushalten in diesen Altersklassen stark zunimmt. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten stellen somit „umgekehrte“ durchschnittliche Haushaltsgrößen für jede Altersklasse dar. Sind die Haushalte über die Multiplikation der Quoten mit der Zahl der Personen in der entsprechenden Altersklasse geschätzt, kann mittels einfacher Summenbildung über alle Altersklassen die Gesamtzahl an Haushalten sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße in jedem der vier Prognosejahre ermittelt werden.

Auch wenn Grammetal eine Bevölkerungszahl von über 6.000 Einwohnern in 2019 aufweist werden die durchschnittlichen Haushaltsvorstandsquoten für Gemeinden unter 5.000 Einwohner verwendet, denn die Gemeinde ist mit ihrem überwiegenden Einfamilienhausbestand sowie landwirtschaftlichen Gehöften (über 80 % Anteil an allen Wohnungen, Zensus 2011) stark ländlich geprägt. Die Quoten liegen für die Jahre 2011 bis 2019 vor und werden für den Zeitraum der Prognose bis 2034 auf dem Niveau von 2019 belassen (siehe Kapitel 2.1).

1.3 Wohnungsmarktentwicklung

Die Analyse der Wohnungsmarktentwicklung bis 2034 basiert auf drei Bausteinen. Zunächst erfolgt die Modellierung der Wohnungsnachfrage auf Basis der neun ehemals selbstständigen Gemeinden. Dabei wird für jedes Teilgebiet die Zahl der Haushalte auf Basis der Gesamthaushaltszahl für Grammetal sowie innergemeindlicher Umzüge prognostiziert. Anschließend werden amtliche Zahlen zum Wohnungsbestand sowie weitere wohnungsbestandsorientierte Parameter für die gleichen Teilgebiete aufbereitet. In einem letzten Schritt erfolgt in einem Marktmodell die periodische Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot für jeden der vier Prognosehorizonte zur Ableitung des teilgebietsbezogenen Wohnungsbedarfs.

1.3.1 Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach Teilgebieten

Zunächst erfolgt die Aufteilung der Gesamtzahl der prognostizierten Haushalte für Grammetal auf die neun Teilgebiete. Dies ist möglich, denn bis 2018 sind die amtlichen altersklassenspezifischen Bevölkerungszahlen für jedes Teilgebiet vom Thüringer Landesamt für Statistik erhältlich. Mit den Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten für Gemeinden unter 5.000 Einwohner für das Jahr 2018 können nun die Haushaltzahlen für das gleiche Jahr geschätzt werden. Damit können prozentuale Gebietsaufteilungsquoten für 2018 ermittelt und auf die Zahl der Haushalte für Grammetal im Basisjahr 2019 übertragen werden (siehe Kapitel 2.2).

Die amtliche Bevölkerungsprognose berücksichtigt aus Sicht der Gemeinde Grammetal nur die Außenwanderungen, d.h. die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen hinweg. Gleichzeitig sind jedoch auch innergemeindliche Umzüge zwischen den ehemals selbstständigen Gemeinden festzustellen. Um diese bei der Prognose der Wohnungsnachfrage zu berücksichtigen, wurde eine Sonderauswertung beim Thüringer Landesamt für Statistik beauftragt, die im Ergebnis die Zahl der umgezogenen Personen zwischen allen Teilgebieten in einer 9x9 Felder Matrix für die Jahre 2011 bis 2018 summiert darstellt. Aus diesen Daten sowie durchschnittlichen Bevölkerungszahlen für die Jahre 2011 bis 2018 werden nun Umzugswahrscheinlichkeiten ermittelt, die angeben, wie viel Prozent der Einwohner im Durchschnitt pro Jahr aus einem der Teilgebiete jeweils in die anderen Gebiete umgezogen sind. Nach Übertragung dieser Umzugswahrscheinlichkeiten auf die Zahl der Haushalte der neun ehemals selbstständigen Gemeinden im Basisjahr 2019 lassen sich somit Umzugs- und Wohnungsnachfragedynamiken auch innerhalb der Gemeinde Grammetal für jeden Prognosehorizont darstellen. Umzugsdaten auf Ebene der Haushalte sind nicht verfügbar, sodass die durchschnittlichen Umzugswahrscheinlichkeiten auf Basis der Bevölkerung als bestmöglicher Schätzwert dienen (siehe Kapitel 2.2). Diese werden im gesamten Prognosezeitraum als konstant betrachtet.

1.3.2 Teilgebietsspezifischer Wohnungsbestand

Im Rahmen der Betrachtung des Wohnungsbestandes im Marktmodell sind drei Größen von Bedeutung. Zum einen der Wohnungsbestand selbst, der jährliche Wohnungsabgang aufgrund von Wohnungszusammenlegungen oder Alter der Bausubstanz sowie die Fluktuationsreserve, die notwendig ist, damit ein unproblematischer Wechsel von Wohnraum gewährleistet ist.

Bis Ende 2018 wurde der amtliche Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf Basis des Zensus 2011 für alle betrachteten Teilgebiete fortgeschrieben. Das Basisjahr der Wohnungsbedarfsprognosen ist jedoch der 31.12.2019, sodass zusätzlich die Baufertigstellungen im Jahr 2019 Berücksichtigung finden, welche von der Gemeinde Grammetal zur Verfügung gestellt wurden. Für die Prognoserechnungen wird allein auf Wohnungen in Wohngebäuden abgestellt, da Wohnungen in Nichtwohngebäuden oftmals für besondere betriebliche Zwecke vorgehalten werden und somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Der Wohnungsabgang als durchschnittliche jährliche Wohnungsabgangsquote in % bezogen auf den Wohnungsbestand wird auf Basis von amtlichen Daten für den Landkreis Weimarer Land ermittelt, da Zahlen für die Gemeinde Grammetal nicht verfügbar sind. Der Stützzeitraum beträgt neun Jahre (2011-2019) wobei der Faktor im Prognosezeitraum konstant gehalten wird. Die Ermittlung der Fluktuationsreserve geschieht über den Zensus 2011 für die Gesamtgemeinde Grammetal, indem die Zahl der Haushalte mit den bewohnten Wohnungen verglichen wird. Dabei ist die Zahl der bewohnten Wohnungen regelmäßig höher als die Zahl der Haushalte. Diese Differenz ist statistisch erfasst als „Wohnungen ohne aktuell geführtem Haushalt“ und repräsentiert die reale Fluktuationsreserve. Im Marktmodell wird sie als prozentuale Größe auf die Zahl der Haushalte bezogen und hinzuaddiert. Auch die Fluktuationsreserve wird im Prognosezeitraum als konstant angesehen und für alle neun Teilgebiete in gleicher Weise angewendet (siehe Kapitel 2.2).

Mit diesen Größen ist es nun möglich, das Marktmodell zu rechnen. Hierfür wird die prognostizierte Wohnungsnachfrage, welche der Zahl der Haushalte in den neun Teilgebieten für die Jahre 2019, 2024, 2029 und 2034 entspricht, dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Der Wohnungsbestand wird dabei unter Verwendung der Wohnungsabgangsquote und Fluktuationsreserve dynamisch fortgeschrieben. Ergibt sich bspw. beim Abgleich der Wohnungsnachfrage im Jahr 2024 mit der Zahl der verfügbaren Wohnungen in 2019 ein Nachfrageüberhang, resultiert dies in Baufertigstellungen im Zeitraum 2020 bis 2024. Der Wohnungsbestand in 2024 setzt sich somit aus dem Wohnungsbestand 2019, den Baufertigstellungen bis 2024 und dem Wohnungsabgang im selben Zeitraum zusammen.

2 Parameter und Annahmen

2.1 Haushaltsprognose

**Haushaltsbildungs-
wahrscheinlichkeiten für Thüringer
Gemeinden unter 5.000 Einwohner
2019:**

Quelle: Mikrozensus Sonderauswertung Thüringer
Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

unter 15 Jahre	0,00%
15 bis unter 20	0,06%
20 bis unter 25 Jahre	14,33%
25 bis unter 30 Jahre	30,02%
30 bis unter 35 Jahre	48,46%
35 bis unter 40 Jahre	51,91%
40 bis unter 45 Jahre	62,67%
45 bis unter 50 Jahre	48,71%
50 bis unter 55 Jahre	56,26%
55 bis unter 60 Jahre	62,16%
60 bis unter 65 Jahre	63,83%
65 bis unter 70 Jahre	58,68%
70 bis unter 75 Jahre	61,98%
75 bis unter 80 Jahre	66,31%
80 bis unter 85 Jahre	69,00%
85 Jahre und älter	84,66%

2.2 Wohnungsmarktprognose

Gebietsaufteilungsquoten innerhalb Grammetals 2019

Bechsteds- straß	Daasdorf a. Berge	Hopf- garten	Isseroda	Mönchen- holzhausen
3,8 %	4,2 %	10,3 %	8,3 %	25,0 %
Nieder- zimmern	Nohra	Ottstedt a. Berge	Troistedt	
15,2 %	27,2 %	3,3 %	2,6 %	

Quelle: Mikrozensus
 Sonderauswertung Thüringer
 Landesamt für Statistik, eigene
 Berechnungen

Umzugswahrscheinlichkeiten für Umzüge innerhalb Grammetals:

Geb = Gebiet

Quelle: Sonderauswertung Thüringer Landesamt
 für Statistik, eigene Berechnungen

Geb 1 =	Bechstedsstraß
Geb 2 =	Daasdorf a. Berge
Geb 3 =	Hopfgarten
Geb 4 =	Isseroda
Geb 5 =	Mönchenholzhausen
Geb 6 =	Niederzimmern
Geb 7 =	Nohra
Geb 8 =	Ottstedt a. Berge
Geb 9 =	Troistedt

Umzugs- wahrscheinlichkeiten		Zuzug von Gebiet y nach Gebiet x									
		x									
		Geb 1	Geb 2	Geb 3	Geb 4	Geb 5	Geb 6	Geb 7	Geb 8	Geb 9	
Fortzug aus Gebiet y nach Gebiet x	y	Geb 1	96,3%	0,0%	0,0%	0,7%	1,9%	0,4%	0,7%	0,0%	0,0%
	Geb 2	0,0%	99,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	
	Geb 3	0,0%	0,1%	97,8%	0,1%	0,1%	0,8%	1,1%	0,0%	0,0%	
	Geb 4	0,2%	0,0%	0,4%	98,0%	0,2%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	
	Geb 5	0,0%	0,3%	0,1%	0,4%	98,8%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	
	Geb 6	0,0%	0,1%	0,8%	0,1%	0,8%	97,2%	0,5%	0,4%	0,1%	
	Geb 7	0,2%	0,1%	0,7%	0,3%	0,1%	0,6%	98,0%	0,0%	0,0%	
	Geb 8	0,4%	0,0%	0,4%	0,0%	0,4%	2,9%	1,0%	94,9%	0,0%	
	Geb 9	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	98,5%	

Wohnungsbestand in 2019 für alle Teilgebiete:

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Gemeinde
 Grammetal, eigene Berechnungen

Wohnungen in Wohngebäuden 2018 +
 Baufertigstellungen 2019

Wohnungsabgangsquote Kreis Weimarer Land:

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, eigene
 Berechnungen

0,1 % p.a.

Fluktuationsreserve Grammetal:

Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

3 %

3 Wohnungsbedarf bis 2034

3.1 Grammetal

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
	2019	2024	2029	2034	
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001

Wohnungsbedarf Grammetal			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	113	23	13
2025-2029	17	3	
2030-2034	9	2	
Summe	139		

3.2 Teilgebiete

3.2.1 Bechstedtstraß

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

WE = Wohneinheiten

Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen

Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen

Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
		2019	2024	2029	2034
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Bechstedtstraß mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (4 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Bechstedtstraß	Haushalte (Zensus 2011: 108)	113	114	113	111

Wohnungsbedarf Bechstedtstraß			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	8 (6 NB+ 1 NÜ + 1 EB)	2	<1
2025-2029	0	0	
2030-2034	0	0	
Summe	8		

3.2.2 Daasdorf a. Berge

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

WE = Wohneinheiten

Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen

Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen

Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
		2019	2024	2029	2034
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Daasdorf a. Berge mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (4 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Daasdorf a. Berge	Haushalte (Zensus 2011: 110)	125	130	133	135

Wohnungsbedarf Daasdorf a. Berge			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	8 (2 NB+ 5 NÜ + 1 EB)	2	1 - 2
2025-2029	4 (0 NB+ 3 NÜ + 1 EB)	<1	
2030-2034	3 (0 NB+ 2 NÜ + 1 EB)	<1	
Summe	15		

3.2.3 Hopfgarten

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
	2019	2024	2029	2034	
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Hopfgarten mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (10 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Hopfgarten	Haushalte (Zensus 2011: 290)	305	315	319	321

Wohnungsbedarf Hopfgarten			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	14 (2 NB+ 10 NÜ + 2 EB)	3	1
2025-2029	6 (0 NB+ 4 NÜ + 2 EB)	1	
2030-2034	4 (0 NB+ 2 NÜ + 2 EB)	<1	
Summe	24		

3.2.4 Isseroda

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
	2019	2024	2029	2034	
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Isseroda mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (9 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Isseroda	Haushalte (Zensus 2011: 225)	246	254	256	257

Wohnungsbedarf Isseroda			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	21 (12 NB+ 8 NÜ + 1 EB)	4	2
2025-2029	3 (0 NB+ 2 NÜ + 1 EB)	<1	
2030-2034	2 (0 NB+ 1 NÜ + 1 EB)	<1	
Summe	26		

3.2.5 Mönchenholzhausen

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
	2019	2024	2029	2034	
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Mönchenholzhausen mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (25 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Mönchenholzhausen	Haushalte (Zensus 2011: 668)	737	752	751	747

Wohnungsbedarf Mönchenholzhausen			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	27 (8 NB+ 15 NÜ + 4 EB)	4 - 5	3
2025-2029	0	0	
2030-2034	0	0	
Summe	27		

3.2.6 Niederrimmern

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
	2019	2024	2029	2034	
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Niederrimmern mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (15 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Niederrimmern	Haushalte (Zensus 2011: 416)	447	455	453	449

Wohnungsbedarf Niederrimmern			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	15 (5 NB+ 8 NÜ + 2 EB)	3	1 - 2
2025-2029	0	0	
2030-2034	0	0	
Summe	15		

3.2.7 Nohra

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
	2019	2024	2029	2034	
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Nohra mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (27 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Nohra	Haushalte (Zensus 2011: 755)	802	818	818	814

Wohnungsbedarf Nohra			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	21 (0 NB+ 17 NÜ + 4 EB)	4	4 - 5
2025-2029	4 (0 NB+ 0 NÜ + 4 EB)	<1	
2030-2034	0	0	
Summe	25		

3.2.8 Ottstedt a. Berge

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
		2019	2024	2029	2034
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Ottstedt a. Berge mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (3 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Ottstedt a. Berge	Haushalte (Zensus 2011: 96)	97	96	93	90

Wohnungsbedarf Ottstedt a. Berge			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	0	0	<1
2025-2029	0	0	
2030-2034	0	0	
Summe	0		

3.2.9 Troistedt

Die Entwicklung der Haushalte bis 2034 entspricht der Höhe der Wohnungsnachfrage. Diese wird dem Wohnungsbestand in jedem Prognosehorizont 2019, 2024, 2029 sowie 2034 gegenübergestellt. Der Zahl der Bestandswohnungen wird einmalig aus der amtlichen Wohnungsbestandsstatistik für 2018 entnommen und für 2019 aktualisiert. Anschließend erfolgt die dynamische Fortschreibung des Wohnungsbestandes im Wohnungsmarktmodell unter Berücksichtigung des prognostizierten Wohnungsbedarfs sowie des Wohnungsabgangs.

- WE = Wohneinheiten
- Nachholbedarf (NB) = Zahl der Haushalte in 2019, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019 übersteigen
- Nachfrageüberhang (NÜ) = Zahl der Haushalte in 2024, 2029 und 2034, die die Zahl der Bestandswohnungen in 2019, 2024 und 2029 übersteigen
- Ersatzbedarf (EB) = Zahl der Wohnungen, die aufgrund des Wohnungsabgangs verloren gehen und ersetzt werden müssen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung					
	2019	2024	2029	2034	
Grammetal	Bevölkerungsprognose Thüringer Landesamt für Statistik (Zensus 2011: 6.470)	6.519	6.530	6.430	6.280
	Ø HH Größe (Zensus 2011: 2,36)	2,21	2,17	2,13	2,09
	Haushalte (Zensus 2011: 2.742)	2.949	3.012	3.013	3.001
<i>Aufteilung der Gesamthaushaltszahl von Grammetal auf Troistedt mittels Gebietsaufteilungsquote für 2019 (3 %) und Umzugswahrscheinlichkeiten für 2024, 2029, 2034</i>					
Troistedt	Haushalte (Zensus 2011: 77)	77	78	77	76

Wohnungsbedarf Troistedt			
	WE	Ø pro Jahr im Intervall (gerundet)	Ø pro Jahr 2011-2018 (gerundet)
2020-2024	0	0	<1
2025-2029	0	0	
2030-2034	0	0	
Summe	0		

4 Qualitative Einordnung der Ergebnisse

Unter den eingangs beschriebenen Annahmen und Berechnungen zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2034 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 139 Wohneinheiten für die Gemeinde Grammetal. Davon entfallen über 80 % auf den Zeitraum 2020 bis 2024. Anschließend verliert die Wohnungsnachfragedynamik aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsschrumpfung und stagnierender Haushaltszahlen zunehmend an Dynamik, sodass im letzten Prognosezeitraum 2030 bis 2034 nur noch neun Wohneinheiten zu bauen sind. Räumlich konzentrieren sich die höchsten Wohnungsbedarfe mit über 20 Wohneinheiten bis 2034 auf die zentralen Teilgebiete Hopfgarten, Mönchenholzhausen, Isseroda und Nohra entlang eines Bandes an der A4 und B7. Diese Ergebnisse bedürfen jedoch einer Einordnung, denn aufgrund der geringen Größe der Teilgebiete sowie den damit verbundenen Datenrestriktionen und -unsicherheiten ist eine eigentlich notwendige kleinteiligere Betrachtung von Wohnungsteilmärkten nur bedingt möglich.

Trotz der ländlichen Siedlungsstruktur können rund ein Drittel (29 %, Zensus2011) des zum Zensusstichtag bewohnten Wohnungsbestandes von Grammetal dem Mietwohnsegment zugeordnet werden. Je nach Baualtersklasse schwankt dieser Wert zwischen rund 22 % und 35 %. In der Baualtersklasse nach 1990 dominiert zwar das klassische freistehende oder in Reihe gebaute Einfamilienhaus, dessen Typus sich erst nach der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 unter marktwirtschaftlichen Strukturen durchsetzt. Dennoch beträgt der Anteil der Mietwohnungen an allen bewohnten Wohnungen in dieser Baualtersklasse 35 %. Auch die Baualtersklasse 1919 bis 1989 zeigt mit rund 27 % einen vergleichsweise hohen Anteil an Mietwohnungen an allen Wohnungen dieser Kategorie. Dies überrascht nicht, denn diese Baualtersklasse enthält den DDR-Geschosswohnungsbau, welcher auch in ländlicheren Kommunen seinen Niederschlag gefunden hat. Der Wohnungsbestand vor 1919 ist mit 22 % Mietwohnanteil überwiegend von Wohnen im Eigentum geprägt. Dahinter verbirgt sich vor allem der Gebäudetyp der landwirtschaftlichen Güter und Gehöfte, welche als Einfamilienhäuser im Rahmen des selbstgenutzten Eigentums Eingang in die Zensusstatistik gefunden haben.

Der Wohnungsleerstand für Grammetal betrug zum Zensusstichtag 2011 rund 4 %. Differenziert nach den drei Baualtersklassen entfallen davon 1 % auf die Gehöfte vor 1919, 2 % auf die Wohnungen der Zwischenkriegs- und DDR Zeit sowie weniger als 1 % Wohnungsleerstand auf die von Einfamilienhäusern dominierte Baualtersklasse nach 1990. Die Wohnungsbedarfsanalyse betrachtet jedoch nur den gesamten Wohnungsbestand, obwohl aus den Zensuszahlen ersichtlich ist, dass die drei Baualtersklassen hinsichtlich der Höhe der Wohnungsnachfrage bereits zum Zensusstichtag mit unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen konfrontiert waren.

Die positive demographische Entwicklung seit dem Zensus 2011 sowie die Zunahme der Haushalte in Grammetal und dessen Teilgebieten bis Mitte der 2020er Jahre

reduzieren die Wohnungsleerstände in allen drei Baualtersklassen weiter. Da bereits zum Zensusstichtag kaum Einfamilienhäuser im Bestand verfügbar waren ist zu vermuten, dass eine differenziertere Analyse nach den drei Baualtersklassen etwas höhere Wohnungsbedarfe für dieses Segment aufzeigen würde. Auch in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraumes bis Anfang der 2030er Jahre kann trotz Bevölkerungsrückgang und stagnierenden Haushaltszahlen nicht zwangsläufig damit gerechnet werden, dass Wohneigentum mit Baujahr nach 1990 verstärkt auf den Markt kommt. Die Ursache liegt im Alter der Bewohner. Denn nimmt man ein Durchschnittsalter von 25 bis 30 Jahren zum Zeitpunkt des Hausbaus 1990 an, befinden sich solche Haushalte rund 30 Jahre später erst im Stadium der sogenannten Restfamilie. Eventuelle Verkäufe von Wohneigentum aus Altersgründen werden erst nach dem Ende des Prognosezeitraumes 2034 zunehmend auftreten.