

## Fortschreibung

# Wohnbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal bis 2040



© pch.vector by freepik.com

Erstellt:

C. Pfohl M.Sc.

Geprüft:

Dipl.-Ing. E. Nowak

12. August 2024

**Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH**

Standort Leipzig

Dohnanyistraße 28

04103 Leipzig

Telefon +49 341 96 27 59 0

sekretariat\_leipzig@bjoernsen.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Grundlagen	6
2.1	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	6
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen	6
2.1.2	Regionalplan Mittelthüringen	7
2.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	7
2.2.1	Bundesrepublik Deutschland	7
2.2.2	Freistaat Thüringen	9
2.2.3	Landkreis Weimarer Land	10
2.2.4	Gemeinde Grammetal	11
2.3	Haushaltsentwicklung	16
2.3.1	Trends	16
2.3.2	Gemeinde Grammetal	17
3	Wohnbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal	18
3.1	Haushaltsentwicklung in Grammetal	18
3.2	Wohnmarktentwicklung in Grammetal	19
3.3	Wohnbedarf in Grammetal	20
3.3.1	Annahmen	20
3.3.2	Ergebnisse	22

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024   Stand: 31.12.2023)	7
Abbildung 2:	Entwicklung Geburtenzahlen und Sterbefälle sowie Saldo Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024   Stand: 31.12.2023)	8
Abbildung 3:	Entwicklung Wanderung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024   Stand: 31.12.2023)	8
Abbildung 4:	Entwicklung Thüringen (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024   Stand: 31.12.2023)	9
Abbildung 5:	Einwohnerentwicklung Weimarer Land von 1994 bis 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2023   Stand: 31.12.2023)	10
Abbildung 6:	Einwohnerentwicklung Grammetal von 1994 bis 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2023   Stand: 31.12.2023)	12
Abbildung 7:	Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge (je 1000 Einwohner) über die Gebietsgrenze der Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024   Stand: 31.12.2023)	12
Abbildung 8:	Bevölkerungszu- und abnahme, Gesamtveränderung in Zahlen für Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024   Stand: 31.12.2023)	13
Abbildung 9:	Verhältnis von natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024   Stand: 31.12.2023)	13
Abbildung 10:	Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal, Bevölkerung im Alter von 0 bis 65 Jahre und älter, am 31.12.2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024   Stand: 21.12.2023)	14
Abbildung 11:	Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal 2020, 2030 und 2040 (Quelle: 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2023   Stand: 21.09.2023)	15
Abbildung 12:	Verteilung der Haushalte nach Wohnungsgebäude für Grammetal 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024   Stand: 31.12.2023)	18

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Thüringen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2023   Stand: 31.12.2023)	10
Tabelle 2:	Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2023   Stand: 31.12.2023)	11
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung 2020 bis 2040 für Grammetal, Erfurt, Weimar und Weimarer Land (Quelle: 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung und 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2022 / 2023   Stand: 23.08.2023)	15
Tabelle 4:	Haushalte nach Personenanzahl in Deutschland, Thüringen und im Weimarer Land 2022 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Zensus 2022, Erfurt 2024   Stand: 31.12.2022)	16

Tabelle 5:	Haushalte nach Personenanzahl Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Zensus 2011 & 2022, Erfurt 2024   Stand: 31.12.2022)	17
Tabelle 6:	Bestand an Wohnungen nach Anzahl der Räume in Grammetal 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024   Stand: 31.12.2023)	17
Tabelle 7:	Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten für Thüringer Gemeinden unter 5.000 Einwohner	20
Tabelle 8:	Fluktuationsreserve Grammetal	21
Tabelle 9:	Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal 2023	21
Tabelle 10:	Entwicklung Wohnungsabgänge Weimarer Land 2012 - 2022	21
Tabelle 11:	Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal im Prognosezeitraum bis 2040	21
Tabelle 12:	Ersatzbedarf für 2030, 2035, 2040	22
Tabelle 13:	Neubaubedarf bis 2040	22

### Verwendete Unterlagen

- [1] P&P – Prognose und Planung, Wohnungsbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal und den Teilgebieten, Dresden 2021 | Stand: 09.08.2021
- [2] Iwanow, I., Gutting, R. und Stutzriemer, S.  
Einflüsse zur Erklärung und Prognose der Wohnbauflächenneuanspruchnahme disP - The Planning Review, 51(3), 44–61, 2015 | Stand: 29.09.2015
- [3] Iwanow, I. und Gutting, R.  
Kleinräumige Wohnbauflächenprognosen – ein quantitativ orientiertes Instrument zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme für Wohnzwecke  
disP - The Planning Review, 53(4), 71–89, 2017 | Stand: 18.12.2017
- [4] Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Erfurt, 2014 | Stand 05.07.2014
- [5] Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Thüringen, Erfurt, 2024 | Stand: 09.07.2024
- [6] Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen  
Regionalplan Mittelthüringen, Weimar 2011 | Stand: 01.08.2011
- [7] Statistisches Bundesamt  
Bevölkerungsentwicklung Deutschland, Wiesbaden 2023 | Stand: 31.12.2023
- [8] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Bonn 2015 | Stand: April 2015
- [9] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung  
Bevölkerungszahl in Thüringen  
online abrufbar unter <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungszahl-thueringen.html>, Wiesbaden 2024 | Stand: 31.12.2023

- [10] Thüringer Landesamt für Statistik  
3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen 2022 bis 2042 nach Kreisen,  
Erfurt 2023 | Stand: 01.07.2024
- [11] Thüringer Landesamt für Statistik  
Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024
- [12] Thüringer Landesamt für Statistik  
Bevölkerung nach Altersgruppen, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024
- [13] Thüringer Landesamt für Statistik  
Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024
- [14] Thüringer Landesamt für Statistik  
Ergebnisse Zensus 2022, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024
- [15] Thüringer Landesamt für Statistik  
Wanderungssaldo nach Gemeinden, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024
- [16] Thüringer Landesamt für Statistik  
Geburten und Sterbefälle nach Gemeinden, Erfurt 2023 | Stand: 31.12.2023
- [17] Thüringer Landesamt für Statistik  
Bevölkerung nach Altersgruppen nach Gemeinden, Erfurt 2023 | Stand: 01.07.2024
- [18] Thüringer Landesamt für Statistik  
1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Erfurt 2021 | Stand: 2021
- [19] Umweltbundesamt  
Strukturdaten private Haushalte, 2024  
online abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#immer-mehr-ein-personenhaushalte-in-deutschland>, Stand: 31.07.2024
- [20] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Bonn 2015
- [21] Thüringer Landesamt für Statistik  
Ergebnisse Zensus 2011 & 2022, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024
- [22] Thüringer Landesamt für Statistik  
Ergebnisse Zensus 2022, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024

## **1 Einleitung**

Die Gemeinde Grammetal liegt im Zentrum des Freistaates Thüringen, am Südrand des Thüringer Beckens. Die Gemeinde gliedert sich in den Landkreis Weimarer Land ein und grenzt im Westen an die Landeshauptstadt Erfurt und im Osten an die kreisfreie Stadt Weimar.

Die Gemeinde mit ihren 16 Ortschaften besteht in dieser Zusammensetzung seit dem Zusammenschluss der damals neun Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal am 01.01.2020. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Isseroda.

Anlass für die Fortschreibung der Wohnbedarfsanalyse sind die sich verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedingungen. Die Zinsentwicklungen haben Auswirkungen auf die Baubranche während die wirtschaftlichen und sozialen Nachwirkungen der Covid-Pandemie sich auf die demographische und Haushaltentwicklung auswirken. Des Weiteren stehen mit dem Zensus 2022 und der Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik neue Datengrundlagen zur Verfügung.

Die Fortschreibung der Wohnbedarfsanalyse orientiert sich an der Methodik der Analyse der Gemeinde Grammetal aus dem Jahr 2021 [1]. Diese basierte auf einem Ansatz, der am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. in Dresden entwickelt wurde [2], [3]. Im Rahmen dieser Methodik liegt der Fokus auf drei Faktoren. Dazu zählen die Module „Bevölkerung“, „Haushalte“ und „Wohnmarkt“. Diese werden unter dem Einfluss verschiedener soziodemographischer Faktoren betrachtet und ihr Effekt auf die Entwicklung des künftigen Bedarfes an Wohnraum berücksichtigt.

Als Datengrundlage für die Analyse finden die Statistiken des Thüringer Landesamtes für Statistik auf kommunaler Ebene Verwendung. Diese kommunale Daten werden für die Berechnung der benötigten Parameter genutzt. Sind Daten auf dieser Raumebene nicht vorhanden, wird auf die nächst höhere verfügbare Raumeinheit zurückgegriffen.

Aufgrund des Zusammenschlusses der neun ehemaligen Gemeinden mit Beginn des Jahres 2020 sind seit dem keine spezifischen Daten für die Teilgebiete der Gemeinde verfügbar. Dementsprechend wird auf eine Aufteilung und Betrachtung nach Ortschaften und Teilgebieten der Gemeinde verzichtet. Im Rahmen der weiteren Verwendung der Wohnbedarfsanalyse sind die Ergebnisse für die gesamte Gemeinde Grammetal und nicht für einzelne Ortschaften anzuwenden.

Der Prognosezeitraum orientiert sich an der Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik, die bis in das Jahr 2040 reicht. Stichtag des Basisjahres ist der 31.12.2023.

Die Wohnungsbedarfsprognose bezieht sich auf die tatsächlich wohnungsnachfragenden Einwohner. Personen in Pflegeheimen, Senioreneinrichtungen und anderen Betreuungseinrichtungen sind nicht Teil dieser Prognose. Das gleiche gilt für Nebenwohner, die ebenso in den amtlichen Statistiken nicht berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden zuerst die planungsrechtlichen und übergeordneten Grundlagen dieser Analyse sowie die demographischen und wohnungsmarktrelevanten Entwicklungen dargelegt und anschließend die Vorgehensweise sowie die Ergebnisse der Wohnbedarfsanalyse erläutert und präsentiert.

## **2 Grundlagen**

### **2.1 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen**

#### **2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen**

Der landesweite Raumordnungsplan für Thüringen ist das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025). Es ist am 05.07.2014 in Kraft getreten. Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen [4].

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung möglich, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Die demografische Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung, aber auch die konkreten baulichen Möglichkeiten für eine flächensparende Entwicklung im Einklang mit ihrem Umland, wirken sich besonders bei geplanten Flächenausweisungen aus. Diese resultieren u. a. aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse oder den ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen. Der Bedarf einer Gemeinde an Siedlungsflächen ergibt sich folglich aus deren Entwicklungsabsichten unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen raumordnerischen Funktion.

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 sind zentrale Orte festgesetzt, die aufgrund ihrer Einwohnerzahl, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und ihrer zentralörtlichen Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens darstellen.

Die Gemeinde befindet sich zwischen dem Oberzentrum Erfurt und dem Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar im „Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ und zwar konkret im „Innerthüringer Zentralraum“ als demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum (1.1.1 G).

#### **Teilfortschreibung**

Am 09.07.2024 hat die Thüringer Landesregierung die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes beschlossen. Mit der Teilfortschreibung wurden nur bestimmte Abschnitte des bestehenden LEP aktualisiert. Das betrifft die Themenbereiche Handlungsbezogene Raumkategorien, Zentrale Orte / Mittelbereiche / Grundversorgungsbereiche und Energie [5].

Im Rahmen der Änderung des Landesentwicklungsprogramms werden erstmalig alle Zentralen Orte im Landesentwicklungsprogramm nach landeseinheitlichen Kriterien bestimmt. Bei der Neubestimmung der Grundzentren soll eine Berücksichtigung der in der letzten Wahlperiode erfolgten Gemeindegliederungen und Orientierung an den Eckpunkten des Leitbildes und der Leitlinien für die Neugliederung der Gemeinden in Thüringen unter Berücksichtigung des Urteils des ThürVerfGH vom 9. Juni 2017 erfolgen. Demnach sollen alle neu gebildeten Gemeinden mit einer vorausberechneten Zahl von mindestens etwa 6.000 Einwohnern im Jahr 2035 bzw. 2040 die Funktion eines Zentralen Ortes übernehmen.

Gemäß Z 2.2.11 ist die Gemeinde Grammetal nun als Grundzentrum aufgeführt [5]. Dementsprechend stellt die Gemeinde einen Grundversorgungsbereich dar, der räumlich dem Gemeindegebiet von Grammetal entspricht. Die Funktion eines Grundzentrum ist die Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten, im Falle Grammetals sind dies das Oberzentrum Erfurt und das Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Weimar.

Zur Daseinsvorsorge zählen insbesondere die Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, regionale Verkehrsknotenfunktion und die primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.

### 2.1.2 Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen beinhaltet Aussagen zur Siedlungsentwicklung. Der Grundsatz G 2-1 bestimmt das Gebot der Innenentwicklung und Revitalisierung. Gemäß Grundsatz G 2-3 sind bereits bestehende Baugebiete zuerst auszulasten, bevor neue Ausweisungen, insbesondere im Außenbereich, erfolgen [6].

Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind anhand einer Bedarfsprognose und einer Potenzialanalyse entsprechend zu untersetzen.

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

### 2.2.1 Bundesrepublik Deutschland

Seit der Wiedervereinigung hat Deutschland einen Bevölkerungszuwachs von ca. 3 Millionen Personen verzeichnet. Dies resultiert aus einem Sterbeüberschuss, der durch internationale Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen wurde. Die internationale Migration hat dazu beigetragen, die Schrumpfungstendenzen aufgrund niedriger Geburtenraten zu überdecken.

Die Geburtenzahlen sind seit den 1970er Jahren kontinuierlich gesunken. Die jährlichen Geburtenzahlen haben sich um etwa ein Viertel reduziert und liegen 2023 unter 700.000. Die Anzahl der Sterbefälle hat dagegen zugenommen und liegt bei knapp über 1 Millionen Menschen, was zu einer Alterung der Bevölkerung beiträgt [7].

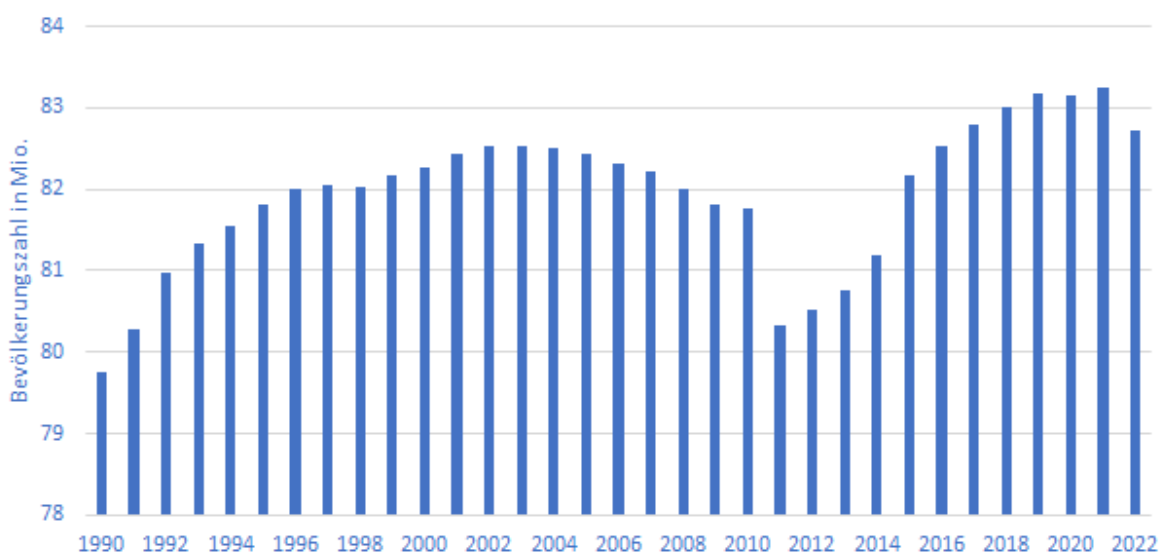


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024 | Stand: 31.12.2023)



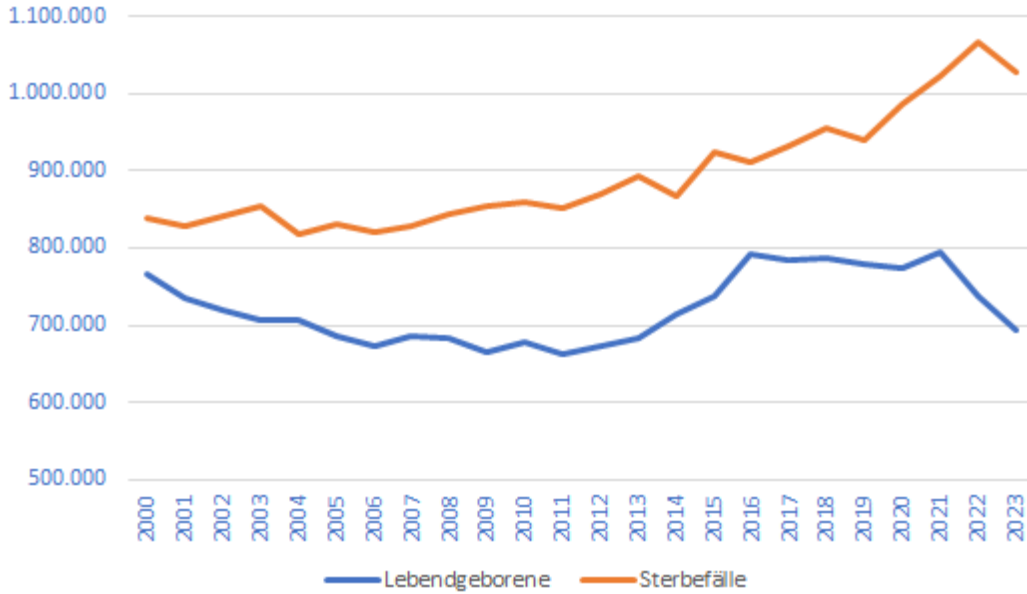


Abbildung 2: Entwicklung Geburtenzahlen und Sterbefälle sowie Saldo Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024 | Stand: 31.12.2023)

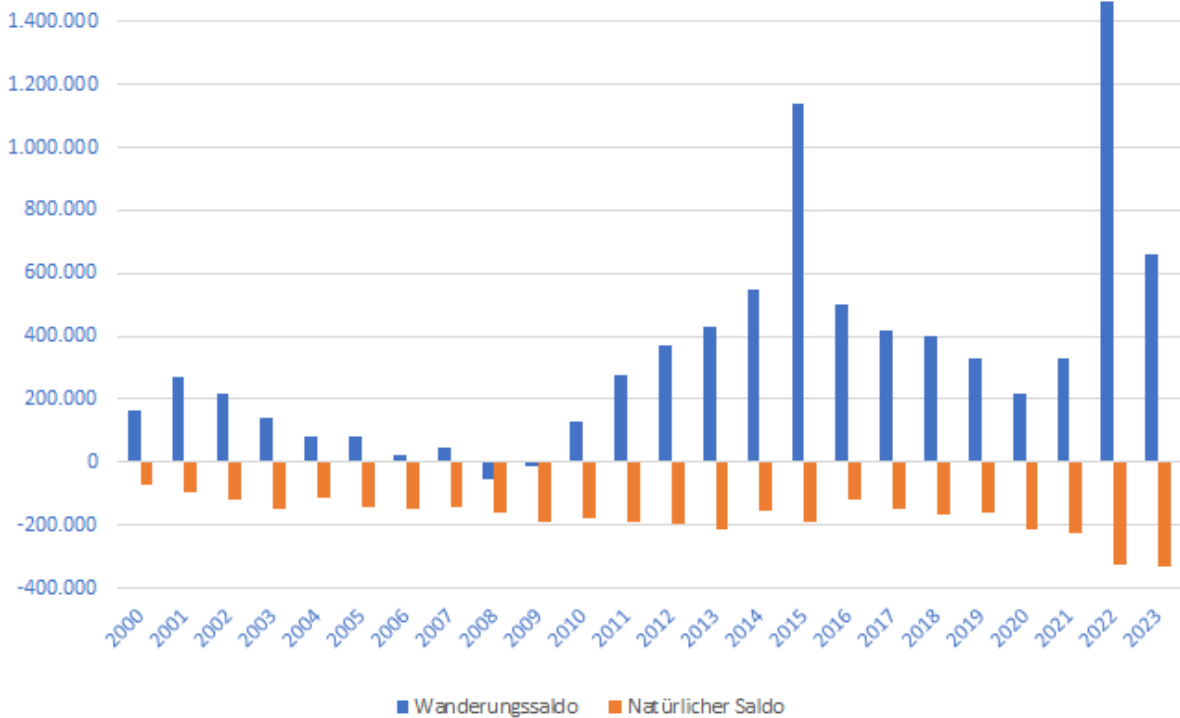


Abbildung 3: Entwicklung Wanderung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024 | Stand: 31.12.2023)

Es wird eine langfristige Tendenz zur Bevölkerungsabnahme in allen Regionen prognostiziert, wobei regionale Unterschiede durch Binnenwanderungen akzentuiert werden. Besonders auffällig sind diese Unterschiede zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen. Langfristig gesehen werden jedoch alle Regionen in der Bundesrepublik Bevölkerungsverluste erleben.

Der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung wird weiter steigen, obwohl sich das Tempo der Alterung im Vergleich zur Vergangenheit leicht abschwächt.

Die demografische Alterung wird durch zwei Hauptfaktoren getrieben. Ein bedeutender Einflussfaktor ist die "Alterung von unten", d. h. der Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen aufgrund niedriger Geburtenraten. Ein weiteres Phänomen ist die "Alterung von oben", wo der Anteil älterer Menschen durch die Altersstruktur und die steigende Lebenserwartung zunimmt. Langfristig wird ein kontinuierlicher Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung erwartet [8].

### 2.2.2 Freistaat Thüringen

Ein wichtiges Kriterium für den Wohnbedarf ist die Entwicklung der Bevölkerungszahl. Betrachtet man die Entwicklung im Freistaat Thüringen sind verschiedene Trends in der Demographie zu erkennen, die bereits beim Blick auf die bundesweite Entwicklung auffallen. Dazu zählen u. a. Wanderungsbewegungen, Zunahme des Altersquotienten und Veränderungen in der Altersstruktur aufgrund ein steigenden Lebenserwartung.

Die Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Thüringen zeigt einen klaren negativen Trend. Seit 1990 hat die Bevölkerungszahl um rund 450.000 abgenommen und liegt aktuell bei 2,1 Millionen. Mit einem Durchschnittsalter von 47,5 Jahren hatte Thüringen 2021 die bundesweit zweitälteste Bevölkerung nach Sachsen-Anhalt. Die Alterung der Bevölkerung beruht wesentlich auf dem starken Geburtenrückgang nach 1990. Im Jahr 1990 waren 25 % der Menschen in Thüringen jünger als 20 Jahre, 2022 waren es nur noch 17 %. Im Vergleich dazu ist der Anteil der über 65 Jährigen im gleichen Zeitraum stark angestiegen und hat sich seit 1990 fast verdoppelt [9].

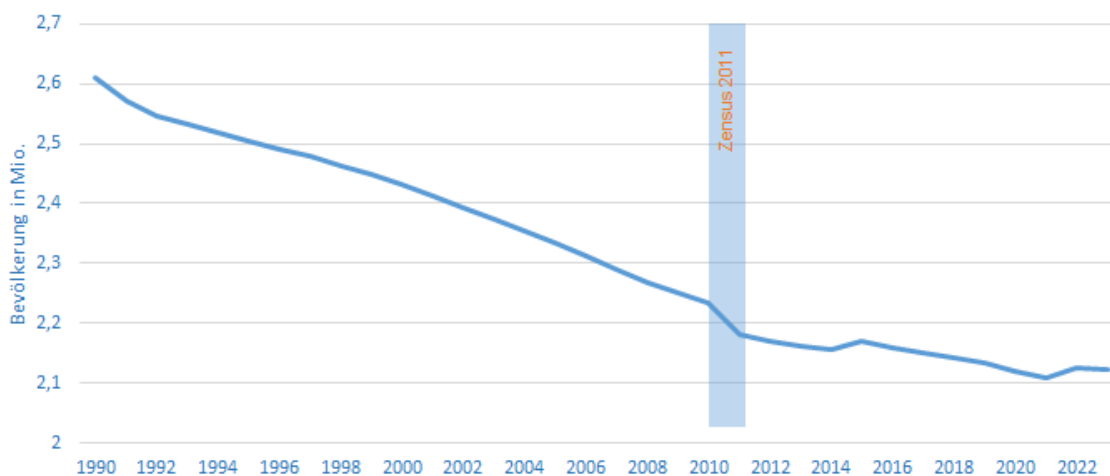


Abbildung 4: Entwicklung Thüringen (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2024 | Stand: 31.12.2023)

Die Bevölkerungsprognose für Thüringen spiegelt die bundesdeutschen Trends wieder. Die Einwohnerzahl soll laut Prognose der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für 2042 um 8,7 % auf 1,92 Millionen sinken. Das basiert besonders auf den zurückgehenden Geburtenzahl und der gleichzeitig steigenden Anzahl an Sterbefällen. So beläuft sich der natürliche Saldo aus Geburten- und Sterbezahlen bis 2042 auf -348.000. Diese starke negative Entwicklung auf natürlicher Seite wird durch einen positiven Wanderungssaldo von 165.000 abgeschwächt. Der demographische Wandel zeigt sich nicht nur in der allgemeinen Bevölkerungsprognose, sondern auch in den prognostizierten Anteilen der Altersgruppen. Hier zeigt sich die zukünftige Entwicklung hin zu einer älteren Bevölkerung aufgrund geringer Geburten und einer steigenden Lebenserwartung [10].

	0 bis unter 20 Jahre		20 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und älter	
Anteil in %	2021	2042	2021	2042	2021	2042
	17,0	16,8	56,0	52,8	27,0	30,5

Tabelle 1: Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Thüringen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2023 | Stand: 01.07.2024)

### 2.2.3 Landkreis Weimarer Land

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl im Weimarer Land ist kongruent zur bundes- und thüringenweiten Entwicklung. Zwar ist Mitte der 1990er Jahren, basierend auf Suburbanisierungswellen, ein Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen, ab 1999 jedoch ein konstanter Rückgang der. Mit Bereinigung der Zahlen im Zuge des Zensus 2011 sank die Bevölkerung nochmals stark. Seitdem ist allerdings im Zeitraum 2011 bis 2023 eine Stabilisierung zu erkennen und die Einwohnerzahl pendelt auf einem Niveau um 82.250 Personen [11].

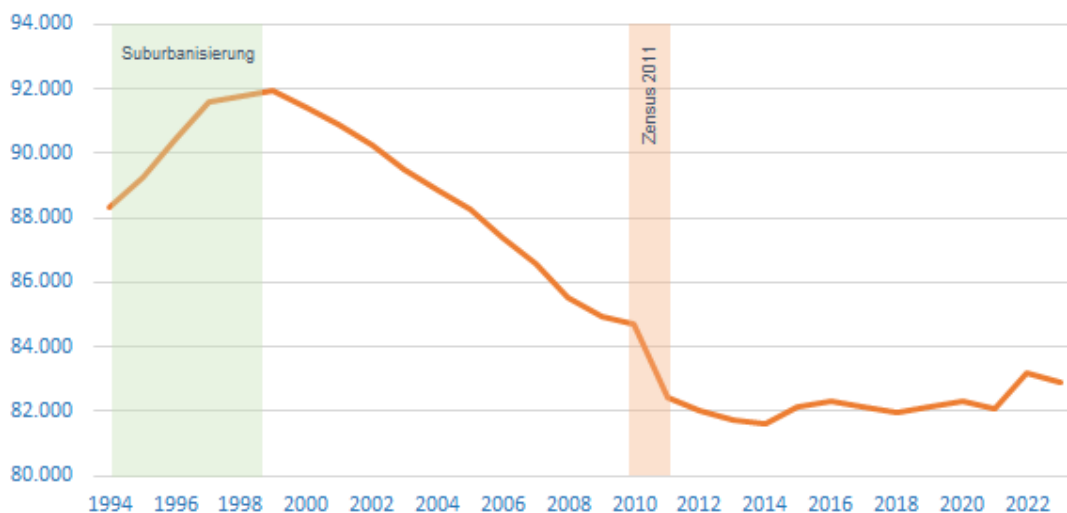


Abbildung 5: Einwohnerentwicklung Weimarer Land von 1994 bis 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024)

Neben dem allgemeinem Bevölkerungsrückgang ist im Weimarer Land seit den 1990er Jahren ebenso ein Wandel in der Altersstruktur der Bevölkerung zu erkennen. Analog zu bundesweiten und Thüringer Entwicklung ist der Anteil der jungen Altersgruppen zurückgegangen, während der Anteil der Älteren angestiegen ist. Mittlerweile stellen im Jahr 2023 die über 65-jährigen mehr als ein Viertel der Gesamtbevölkerung. Die Anteile der unter 25-Jährigen und der 25- bis 65-jährigen sind hingegen um jeweils rund 6 % gesunken. Somit zeigen auch im Weimarer Land die Geburtenrückgängen und die steigende Lebenserwartung ihren Einfluss auf die Demographie [12].

Im Rahmen der Bevölkerungsprognose zeigt sich in im Landkreis Weimarer Land ein ähnliches Bild wie in den größeren Raumeinheiten, jedoch in abgeschwächter Form. Laut der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnerzahl des Landkreises bis 2042 sinken, aber nur um 0,8 % auf 81.480 Personen. Hinsichtlich der Anteile der Altersgruppen zeigt sich im Landkreis ebenfalls eine Zunahme der älteren Bevölkerung (+3,9 %), während der Anteil der jüngeren Altersgruppen abnimmt, vor allem in er Altersgruppe der 20- bis unter 65-jährigen [11].

	0 bis unter 20 Jahre		20 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und älter	
Anteil in %	2021	2042	2021	2042	2021	2042
	15,5	15,4	45,7	42,2	20,1	24,0

Tabelle 2: Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2023 | Stand: 31.12.2023)

#### 2.2.4 Gemeinde Grammetal

Die Gemeinde Grammetal unterliegt wie der Freistaat Thüringen und der Landkreis den gleichen demographischen Trends. Zum einen zeigen sich die Auswirkungen einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung, zum anderen bestimmt die Lage zwischen Weimar und Erfurt die damit verbundenen suburbanen Wanderungsbewegungen.

Wie in der Abbildung 6 erkennbar ist, unterlag die Einwohnerzahl der Gemeinde Grammetal seit 1994 verschiedenen kurz- und langfristigen Tendenzen. Von 1994 bis 1998 konnte die Gemeinde einen starken Zuwachs an Einwohnern feststellen. Auslöser war eine Suburbanisierungswelle aus den nahegelegenen Städten Erfurt und Weimar. Darauf folgte bis 2002 eine Phase der Stabilisierung. Von da an ist bis ins Jahr 2012 ein Rückgang der Einwohnerzahl zu beobachten. Dieser vollzog sich jedoch nicht kontinuierlich, sondern in kurzen und starken Rückgangsphasen mit zwischenzeitlichen Stabilisierungsabschnitten. Ein großer Einschnitt ist hier zwischen 2002 und 2003 zu verzeichnen, dieser resultierte aus der Schließung des Spätaussiedlerheimes in Nohra und dem damit verbundenen Fortzug der rund 500 Heimbewohner. Der Rückgang zwischen 2010 und 2011 ist auf Registerbereinigungen im Rahmen des Zensus 2011 zurückzuführen. Seit 2012 ist eine zunehmende Konsolidierung der Einwohnerzahl festzustellen, welche langsam sich seit 2020/2021 langsam in Richtung eines leichten Bevölkerungsrückganges entwickelt [13]. Im Jahr 2022 leben in Grammetal 6.501 Menschen [14].

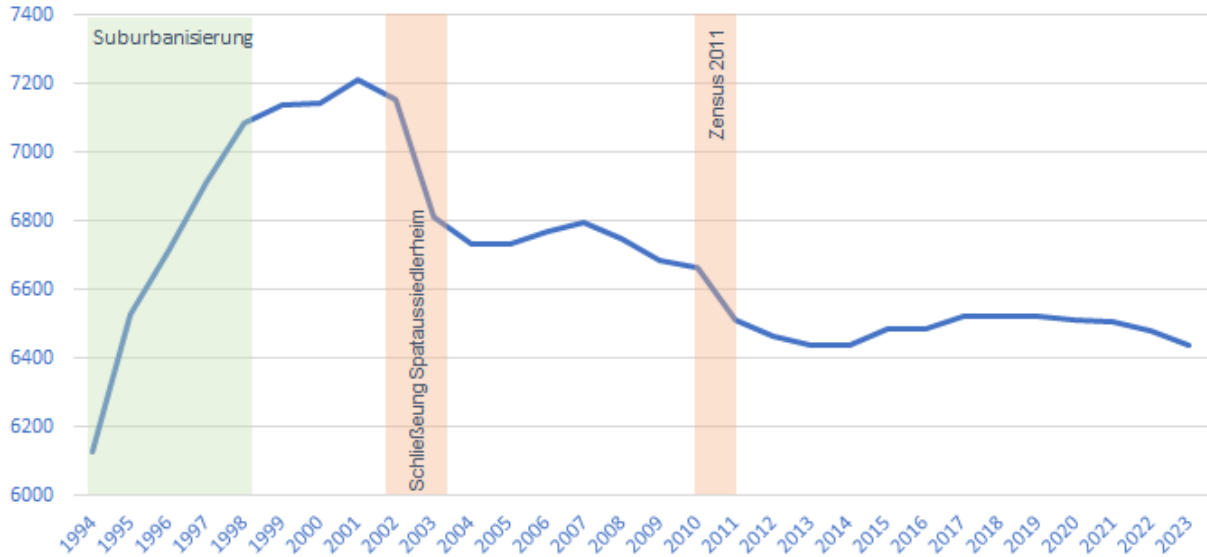


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung Grammetal von 1994 bis 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2024 | Stand: 31.12.2023)

Vergleicht man das Wanderungssaldo der letzten zwanzig Jahre miteinander wird ersichtlich, dass die Gemeinde durch Phasen der Zuzüge aber auch gegenteilige Phasen (Fortzüge) geprägt ist. In der Abbildung 6 fällt auch hier das Jahr 2003 mit einer großen Anzahl an Fortzügen besonders auf, welcher in direkter Verbindung mit der bereits erwähnten Schließung des Spätaussiedlerheims in Nohra steht. Seit dem Jahr 2014 gleichen sich Zu- und Fortzüge aus und der Wanderungssaldo stabilisiert sich somit [15].

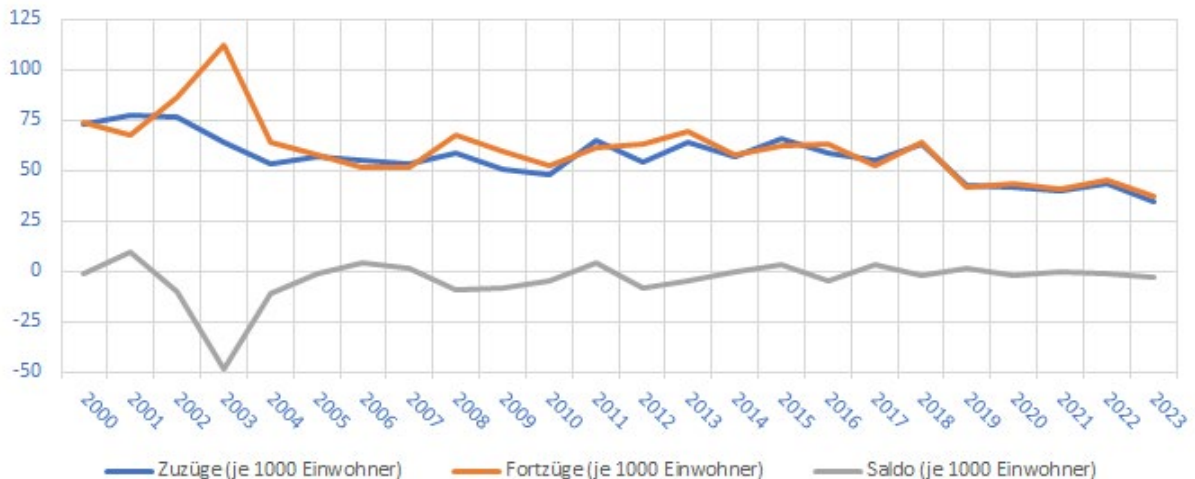


Abbildung 7: Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge (je 1000 Einwohner) über die Gebietsgrenze der Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024 | Stand: 31.12.2023)

Während sich Zu- und Fortzüge in den letzten Jahrzehnten relativ ausgeglichen haben, zeigt die Entwicklung der Geburts- und Sterbezahlen im Zeitraum von 2000 bis 2018 einen deutlichen Überschuss an Geburten (Abbildung 7). Wenige Ausnahmen stellen die Jahre 2001, 2004 und 2009 dar. Seit 2016 ist ein Rückgang des Geburtenüberschusses zu beobachten und der Saldo entwickelte sich hin zu einem ausgeglichenen Niveau von Geburten und Sterbefällen. Ab 2020 ist eine negative Entwicklung des Saldo festzustellen [16].

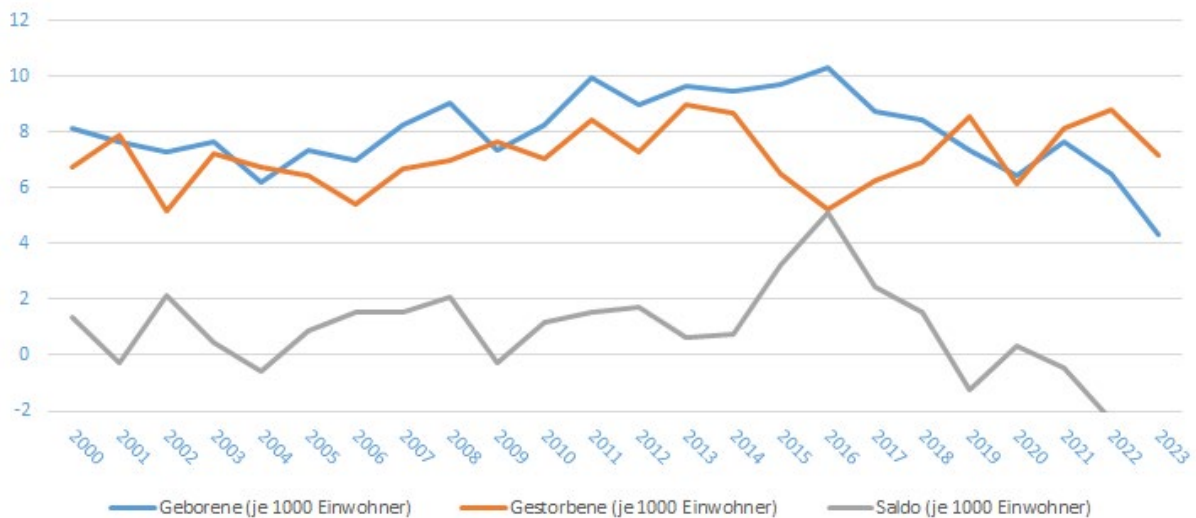


Abbildung 8: Bevölkerungszu- und abnahme, Gesamtveränderung in Zahlen für Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024 | Stand: 31.12.2023)

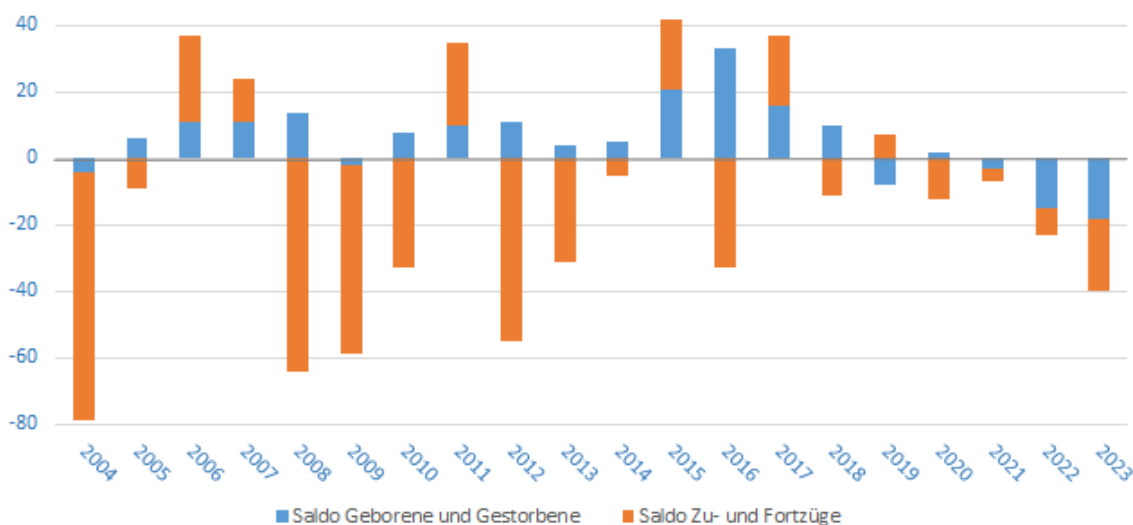


Abbildung 9: Verhältnis von natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024 | Stand: 31.12.2023)

Stellt man die Zahlen der Geburten- und Sterbefälle denen der Zu- und Fortzüge gegenüber, kann man feststellen, dass sich diese in den vergangenen Jahrzehnten gegenseitig ausgleichen und dadurch ein konstantes Bevölkerungsniveau fördern bzw. sich in bestimmten Jahren sogar summieren und ein Wachstum der Bevölkerung begünstigen. Seit 2020 ist jedoch eine negative Entwicklung zu beobachten (Abbildung 9).

Die Altersverteilung der Gemeinde zeigt bereits Anzeichen eines weiteren demographischen Prozesses. In der Abbildung 10 ist eine klare Dominanz der Altersgruppen 50 bis 65 und 65 und älter zu erkennen. Dieser Trend der Alterung wird sich weiter fortsetzen, denn die vergleichsweise geringe Zahl der unter 18 Jährigen wird dem kaum entgegentreten können [17].

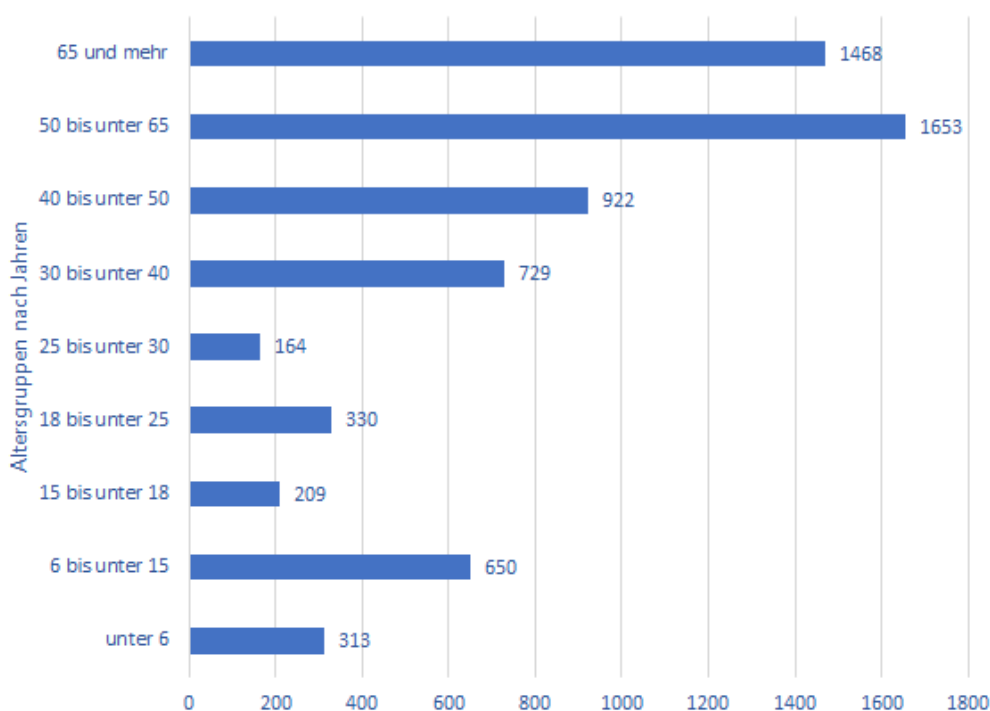


Abbildung 10: Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal, Bevölkerung im Alter von 0 bis 65 Jahre und älter, am 31.12.2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2024 | Stand: 01.07.2024)

Für die Prognose kann auf Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) zurückgegriffen werden. Das Landesamt hat im Rahmen der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung Prognosen für die Thüringer Landkreise und Gemeinden erstellt. Diese Modellrechnungen sollen die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen fortschreiben. Diese Annahmen basieren auf der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2011 bis 2021 für die 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung und auf dem Zeitraum von 2017 bis 2019 für die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung [18].

Aus der folgenden Tabelle kann man entnehmen, dass die Prognosen für den Landkreis Weimarer Land sowie die kreisfreie Stadt Weimar einen Bevölkerungsverlust zeigen. Besonders für den Landkreis wird ein hoher Rückgang von fast 10 % prognostiziert. Für die Stadt Erfurt wird hingegen ein geringes Wachstum von 0,5 % vorausberechnet. Laut der Prognose des TLS wird die Gemeinde Grammetal bis 2040 ca. 382 Einwohner verlieren und damit eine Bevölkerung von rund 6.100 im Jahr 2040 haben.

	2025	2030	2035	2040
	Personen			
<b>Grammetal</b>	6.510	6.400	6.250	6.100
<b>Stadt Weimar</b>	65.900	66.830	67.340	67.970
<b>Stadt Erfurt</b>	214.900	215.200	215.110	215.430
<b>Landkreis Weimarer Land</b>	83.740	83.640	82.860	81.880

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung 2020 bis 2040 für Grammetal, Erfurt, Weimar und Weimarer Land (Quelle: 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung und 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2021 / 2023 | Stand: 31.12.2023)

Bei der Interpretation der Vorausberechnung ist zu beachten, dass spezifische Faktoren, wie z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch die Ausweisung von Wohnbauflächen, Betriebsansiedlungen oder verstärkte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder Arbeitsplätze nicht für die Prognose berücksichtigt wurden. Trotz dessen bietet die Vorausberechnung der demographischen Entwicklung eine Orientierungshilfe für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung.

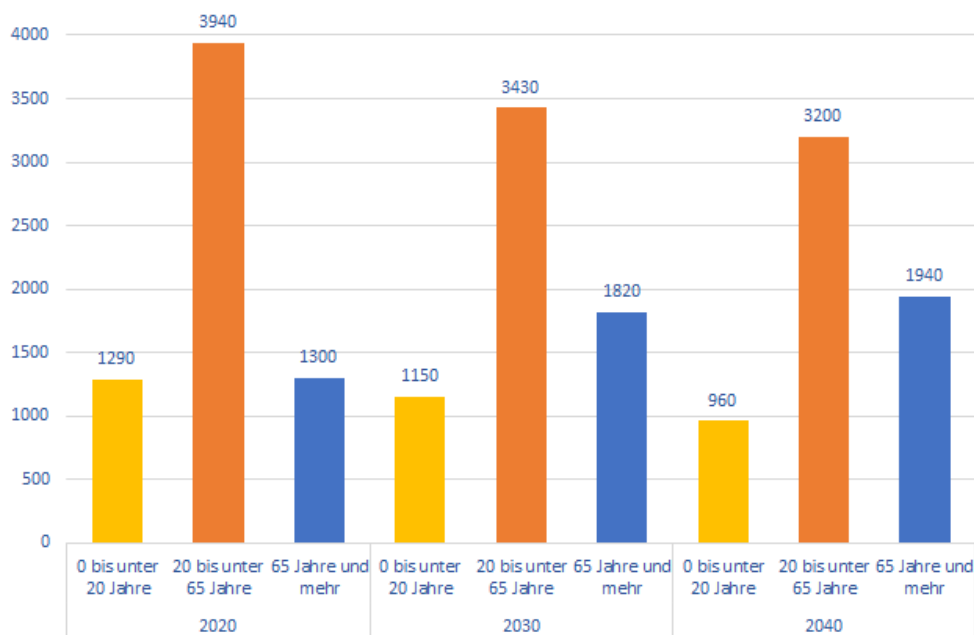


Abbildung 11: Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal 2020, 2030 und 2040 (Quelle: 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2023 | Stand: 31.12.2023)



Die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs zeigt sich auch in der Prognose für die Altersverteilung bis 2040. In der Abbildung 11 zeigt sich diese Entwicklung. Die Gruppe der 65 Jahre und älteren nimmt konstant zu, wo hingegen die Anteile der 0 bis unter 20 Jährigen und der 20 bis unter 65 Jährigen kontinuierlich sinken werden. Dies entspricht den aktuellen demographischen Entwicklungen in Thüringen und dem Landkreis Weimarer Land.

## 2.3 Haushaltsentwicklung

### 2.3.1 Trends

Der demographische Wandel ist auch ein Wandel der privaten Haushalte. Der Bevölkerungsrückgang hat direkten Einfluss auf die Anzahl an Haushalten und somit der Wohnungsnachfrage. Neben der zukünftigen Abnahme der Bevölkerungszahl nehmen jedoch weitere Trends Einfluss auf die Anzahl und Verteilung der Haushalte.

Ein allgemeiner Trend ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, d. h., der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

#### Davon mit ... Person(en)

Anteil in %	insgesamt	1	2	3	4	5	6 und mehr
<b>Deutschland</b>	100	43,4	30,5	12,4	9,1	3,0	1,6
<b>Thüringen</b>	100	41,9	33,7	13,0	7,8	2,4	1,3
<b>Weimarer Land</b>	100	36,6	35,3	14,3	9,4	2,8	1,6

Tabelle 4: Haushalte nach Personenanzahl in Deutschland, Thüringen und im Weimarer Land 2022 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Zensus, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024)

So stieg die Zahl der privaten Haushalte zwischen den Jahren 2000 und 2023 um 9,6 % auf 41,3 Millionen, wobei die mittlere Haushaltsgröße auf 2,0 Personen pro Haushalt sank. Dies lag an der überproportionalen Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Im Jahr 2023 lebte bereits in 41,1 % der Haushalte in Deutschland nur eine Person. Die Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen ca. drei Viertel aller Haushalte aus. Betrachtet man die Personen in den Haushalten, so lebte etwa jede fünfte Person in einem Ein-Personenhaushalt und etwas mehr als die Hälfte, nämlich 53,3 %, lebte in Ein- oder Zwei-Personenhaushalten. Die Zunahme der Ein-Personenhaushalte ist zum einen durch einen Anstieg der Zahl der Rentnerhaushalte beeinflusst und geht zum anderen auf Verhaltensänderungen, wie die frühere Gründung eigener Haushalte durch junge Erwachsene sowie die seltenere und spätere Gründung einer Familie mit Kindern zurück. Aufgrund der erwarteten Entwicklung der Altersstruktur in der Bevölkerung dürfte sich die für die letzten Jahre beobachtete Tendenz hin zu kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen [19].

Des Weiteren zeigt sich ein Stadt-Umland-Gefälle bei der Zunahme der Hochbetagten. Suburbanisierungsprozesse der vergangenen Jahrzehnte haben dazu geführt, dass die Hochbetagten zunehmend in den Randbereichen der Städte leben, die ursprünglich auf Familienbedarfe ausgerichtet waren.

Richtet man den Blick auf die neuen Bundesländer ist festzustellen, dass 1990 in den neuen Ländern noch ca. 2,31 Menschen in einem Haushalt lebten, während dies 2021 noch 1,91 Personen/Haushalt waren. Für 2035 wird erwartet, dass pro Haushalt noch 1,8 Menschen gerechnet werden können [20].

### 2.3.2 Gemeinde Grammetal

Die gleichen Entwicklung wie in den höheren Raumeinheiten auf Bundes- und Landkreisebene sind auch in der Gemeinde Grammetal festzustellen. In der Gemeinde ist über den Zeitraum von 2011 bis 2022, zu den jeweiligen Erfassungen im Rahmen des Zensus, ein Anstieg der 1- und 2-Personenhaushalte zu erkennen. Die Anteile der Haushalte mit 3 und mehr Personen sind hingegen gesunken. Im Jahr 2022 befinden sich nun rund 64,8 % der Haushalte in 1- und 2-Personenhaushalten [21].

		<b>Haushalte</b>	<b>Davon mit ... Person(en)</b>					
		insgesamt	1	2	3	4	5	6 und mehr
<b>2011</b>	Anzahl	2.742	669	992	583	344	109	37
	In %	100	24,4	36,2	21,3	12,5	4,0	1,3
<b>2022</b>	Anzahl	2.811	761	1.059	481	378	94	35
	In %	100	27,1	37,7	17,1	13,4	3,3	1,2

Tabelle 5: Haushalte nach Personenanzahl Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Zensus 2011 & 2022, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024)

Mit dem Zensus 2022 wurden in der Gemeinde Grammetal 3.012 Wohnungen in einem Bestand von 2.280 Wohngebäuden in den statistischen Verzeichnissen erfasst. Jedem der 6.482 Einwohner standen dabei durchschnittlich 48,7 m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung. Über Dreiviertel der Haushalte lebte in einem Einfamilienhaus und knapp 15 % in einem Zweifamilienhaus. Im gesamten Gebäudebestand sind nur ca. 5 % Häuser mit drei oder mehr Wohnungen [22]. Dieser hohe Anteil an Einfamilienhäusern lässt sich auch im Bestand der Wohnungen nach Anzahl der Räume wiedererkennen. Hier dominieren mit einem Anteil von knapp 80 % Wohnungen mit vier und mehr Räumen.

<b>Wohnungen</b>	<b>davon mit ... Räumen</b>						
<b>Anteil in %</b>	1	2	3	4	5	6	7 oder mehr
<b>100</b>	1,3	5,4	14,5	22,3	23,3	18,2	17,0

Tabelle 6: Bestand an Wohnungen nach Anzahl der Räume in Grammetal 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Zensus 2022, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024)

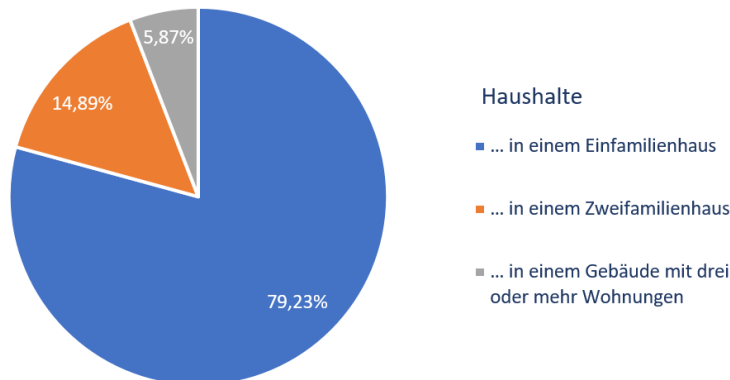


Abbildung 12: Verteilung der Haushalte nach Wohnungsgebäude für Grammetal 2023 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2024 | Stand: 31.12.2023)

### 3 Wohnbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal

Der Wohnbedarf leitet sich aus zwei Kriterien ab. Das ist zum einen die Haushaltsentwicklung, zum anderen die Wohnmarktentwicklung. Die Haushaltsentwicklung über den Prognosezeitraum stellt die zu erwartende Anzahl der Haushalte in der Gemeinde dar, demzufolge die Nachfrageseite. Die Wohnmarktentwicklung spiegelt die Angebotsseite dar, in dem die zur Verfügung stehende Anzahl an Wohnungen für den Zeitraum bis 2040 prognostiziert wird. Dementsprechend ist es möglich daraus abzuleiten, in welchem Maße ein Neu- und Ersatzbedarf an Wohnungen besteht. Im Folgenden wird die Ermittlung der Haushalts- und der Wohnmarktentwicklung genauer erläutert.

#### 3.1 Haushaltsentwicklung in Grammetal

Für die Prognose der Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Grammetal wurde die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik sowie die Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten genutzt.

Die Gemeindebevölkerungsvorausberechnung prognostiziert die Bevölkerung für alle Gemeinde des Freistaats bis ins Jahr 2040. Dabei werden für jedes Jahr sowohl die Gesamtbevölkerung als auch die verschiedenen Altersgruppen vorausberechnet. Zur Berechnung wird die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen fortgeschrieben. Die Annahmen beruhen auf der bisherigen Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2019. Dementsprechend wird darauf hingewiesen, dass die Vorausberechnungen nicht als exakte Vorhersagen zu betrachten sind.

Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten beschreiben die Wahrscheinlichkeit, dass eine Person einen eigenen Haushalt bildet. Diese Werte liegen zwischen 0 und 1 und werden altersklassenspezifisch ermittelt. Zum Beispiel hat die Altersklasse der 30- bis 35-Jährigen oft eine Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit von 0,5. Das bedeutet, dass bei 100 Personen dieser Altersgruppe etwa 50 Haushalte gebildet werden. Diese Wahrscheinlichkeiten steigen mit dem Alter, da ältere Altersklassen häufiger Ein-Personen-Haushalte bilden. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten sind daher inverse durchschnittliche Haushaltsgrößen für jede Altersklasse. Durch Multiplikation dieser Wahrscheinlichkeiten mit der Anzahl der Personen in den jeweiligen Altersklassen kann die Gesamtzahl der Haushalte berechnet werden. Diese Methode wird in der Wohnbedarfsanalyse verwendet, um Prognosen zur Haushaltsentwicklung und zur zukünftigen Wohnraumnachfrage zu erstellen.

Im Rahmen der Fortschreibung werden die gleichen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten wie in der Wohnbedarfsanalyse aus dem Jahr 2021 genutzt [1]. Die Quoten stammen aus einer Mikrozensussonderauswertung des Thüringer Landesamtes für Statistik. Obwohl die Gemeinde Grammetal über 6.000 Einwohner hat, werden die für die Berechnung die Quoten für Gemeinden unter 5.000 Einwohnern genutzt, da sich in Grammetal über Dreiviertel der Haushalte in Einfamilienhäusern befinden und die Gemeinde stark ländlich geprägt ist.

### **3.2 Wohnmarktentwicklung in Grammetal**

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes berechnet sich aus dem Wohnungsbestand zum Stichtag der Analyse und der Wohnungsabgangsquote. Des Weiteren wird in der Wohnungsmarktentwicklung eine Fluktuationsreserve berücksichtigt.

Für den Wohnungsbestand stehen verschiedenen Daten zur Verfügung. Im Rahmen dieser Analyse werden jedoch die Daten aus dem Zensus 2022 genutzt. Diese werden um die Baufertigstellungen aus dem Jahr 2023 ergänzt, um einen möglichst aktuellen und korrekten Wert des Wohnungsbestandes für die spätere Analyse berücksichtigen zu können.

Des Weiteren fließt als Faktor in die Wohnungsmarktentwicklung ein, dass eine gewisse Anzahl an Wohnungsabgängen über den Prognosezeitraum zu verzeichnen sein wird. Auf Grund der Datengrundlage wird hierbei auf Bauabgänge des Landkreises Weimarer Land als nächst höhere Raumeinheit zurückgegriffen. Dafür wurde der Zeitraum von 2012 bis 2022 betrachtet.

Außerdem wird eine Fluktuationsreserve berücksichtigt. Die Fluktuationsreserve bezieht sich auf den zusätzlichen Wohnraum, der über den aktuellen Bedarf hinaus vorgehalten wird, um Umzüge und Veränderungen in der Haushaltsstruktur flexibel abzufedern. Sie dient dazu, temporäre Schwankungen bei der Nachfrage nach Wohnraum zu bewältigen, etwa durch kurzfristige Zu- oder Abwanderungen, Veränderungen in der Familiengröße oder andere demografische Entwicklungen. Eine ausreichende Fluktuationsreserve hilft, Wohnungsengpässe zu vermeiden und eine stabile Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen.

Die Fluktuationsreserve wird basierend auf dem Zensus 2022 ermittelt. Dabei wird die Zahl der Haushalte mit den bewohnten Wohnungen verglichen. Die Fluktuationsreserve wird im Prognosezeitraum als konstant angesehen.

Demzufolge ergibt sich das Wohnungsangebot in der Gemeinde Grammetal für den Prognosezeitraum aus dem Wohnungsbestand mit Stichtag 31.12.2023 und wird unter Verwendung der Fluktuationsreserve und der Wohnungsabgangsquote dynamisch fortgeschrieben.

### 3.3 Wohnbedarf in Grammetal

Der nun im folgenden dargestellte Wohnungsbedarf in der Gemeinde Grammetal ermittelt sich aus der Differenz zwischen Nachfrage, also der prognostizierten Haushaltsanzahl, und dem Angebot, dem prognostizierten Wohnungsbestand. Beim ermittelten Bedarf ist zu unterscheiden zwischen Nachholbedarf und dem Ersatzbedarf. Der Nachholbedarf stellt die Zahl der Haushalte dar, die durch den Wohnungsbestand nicht gedeckt werden können. Der Ersatzbedarf beschreibt die Anzahl an Wohnungen, die aufgrund von Wohnungsabgängen verloren gehen und zu ersetzen sind.

#### 3.3.1 Annahmen

Für die Berechnung der Haushaltsprognose wurde die Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2040 laut 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2021 berücksichtigt. Für die Altersgruppenspezifische Berechnung wurden folgenden Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten angenommen [1]:

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

Tabelle 7: Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten für Thüringer Gemeinden unter 5.000 Einwohner

Die Fluktuationsreserve ergibt sich aus der Anzahl der Haushalte und den bewohnten Wohnungen. Mit dem Zensus aus dem Jahr 2022 liegen hierfür die aktuell genauesten Daten vor.

	Anzahl	Prozent
<b>Bewohnte Wohnungen (2022)</b>	3012	-
<b>Haushalte (2022)</b>	2811	-
<b>Fluktuationsreserve</b>	201	6,7

Tabelle 8: Fluktuationsreserve Grammetal

Der Wohnungsbestand mit Stichtag 31.12.2023 ergibt sich aus dem Zensus des Jahres 2022 und den Baufertigstellungen des Jahres 2023.

<b>Wohnungsbestand</b>	
<b>Zensus (2022)</b>	3012
<b>Baufertigstellungen (2023)</b>	12
<b>GESAMT</b>	3024

Tabelle 9: Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal 2023

Vom Wohnungsbestand wird über den Prognosezeitraum eine Wohnungsabgangsquote abgezogen. Diese wurde aus den Abgängen der Jahre 2012 bis 2022 in der nächst höheren Raumeinheit, dem Landkreis Weimarer Land, ermittelt. Diese Abgangsquote beträgt 0,07 Prozent. Daraus ergibt sich anschließend der prognostizierte Wohnungsbestand für den Zeitraum bis 2040.

	Anzahl	Prozent
<b>Bewohnte Wohnungen 2022</b>	42.551	-
<b>Wohnungsabgänge 2012-2022</b>	330	-
<b>Ø Wohnungsabgänge p. a.</b>	30	-
<b>Wohnungsabgangsquote p. a.</b>	-	0,07 %

Tabelle 10: Entwicklung Wohnungsabgänge Weimarer Land 2012 – 2022

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Wohnungsbestand</b>	3020	3018	3016	3013	3011	3009	3007	3005
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>Wohnungsbestand</b>	3003	3001	2999	2997	2994	2992	2990	2988

Tabelle 11: Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal im Prognosezeitraum bis 2040

### 3.3.2 Ergebnisse

Die Berechnung der Haushaltsprognose bis in das Jahr 2040 ergibt eine Haushaltszahl von 3002. Dabei zeigen sich die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Trends, dass zwar mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist, jedoch gleichzeitig die Anzahl an 1- und 2-Personenhaushalten zunehmen wird. Addiert man die Fluktuationsreserve von 3,7 % hinzu, ergibt sich ein maximaler Wohnbedarf von 3113 Wohneinheiten (WE).

Der Bestand an Wohnungen ist im Betrachtungszeitraum hingegen leicht rückläufig aufgrund der Wohnungsabgangsquote. Demnach gehen pro Kalenderjahr 2 WE verloren, was im Jahr 2040 einen Verlust an 34 WE bedeutet.

Dementsprechend ergibt sich bis 2030 ein Ersatzbedarf (EB) von 14 WE, im Zeitraum von 2030 bis 2035 von 10 WE und im Zeitraum 2035 bis 2040 von nochmals 10 WE. Dies entspricht einem Ersatzbedarf von 2 WE pro Jahr.

	2030	2035	2040	Gesamt
<b>Ersatzbedarf (EB)</b>	14	10	10	34
<b>Ersatzbedarf (EB) p.a.</b>		2		

Tabelle 12: Ersatzbedarf für 2030, 2035, 2040

Der prognostizierte Wohnbedarf kann zukünftig jedoch nicht allein durch den aktuell bestehenden und mit Hilfe des Ersatzbedarfes konstant gehaltenen Wohnungsbestand bedient werden. Demzufolge besteht für den Zeitraum bis 2040 ein Neubaubedarf an Wohneinheiten. Bis 2040 wird ein Bedarf an 3113 WE prognostiziert.

Bei dem konstant gehaltenen Wohnungsbestand von 3012 WE bedeutet dies einen Neubaubedarf von 91 WE in Zeitraum bis 2040.

	2040
<b>Bevölkerungsprognose (laut 1. GemBV)</b>	6100
<b>Wohnungsbedarf</b>	3113
<b>Wohnungsbestand</b>	2988 + 34 EB
<b>Neubaubedarf (NB)</b>	91

Tabelle 13: Neubaubedarf bis 2040

Unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfes und des Neubaubedarfes ist insgesamt von einem Wohnungsbedarf von 125 WE bis 2040 auszugehen.

Da der Prognosezeitraum der beschriebenen Wohnbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal die nächsten 15 Jahre bis 2040 beschreibt und diese dem Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes entspricht, ist eine Berücksichtigung der Ergebnisse im Flächennutzungsplan der Gemeinde zu empfehlen.

Aufgrund der Berechnungen des Wohnbedarfs auf Gemeindeebene, ist keine Aufteilung nach Ortsteilen möglich. Anknüpfungspunkte für eine Ausweisung von Wohnbauflächen bieten die Ausweisungen des Regionalplanes Mittelthüringen und der Festsetzung der Gemeinde als Grundzentrum. In Folge der fehlenden Ausweisung im Regionalplan von Kernorten bzw. Ortsteilen, die die Grundfunktionen der Gemeinde voll oder teilweise bedienen sollen. Dementsprechend ist es hier Aufgabe der Gemeinde, selbstständig Schwerpunkte zur Entwicklung von Wohnbauflächen setzen, um den prognostizierten Wohnungsbedarf bis 2040 zu decken.

Aufgestellt:

Constantin Pfohl M.Sc.

Leipzig, August 2024

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH