

Fortschreibung

Wohnbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal bis 2040



© pch.vector by freepik.com

Erstellt:
C. Pfohl M.Sc.
Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

30. Januar 2026

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	7
2	Grundlagen	8
2.1	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	8
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen	8
2.1.2	Regionalplan Mittelthüringen	9
2.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	9
2.2.1	Bundesrepublik Deutschland	9
2.2.2	Freistaat Thüringen	11
2.2.3	Landkreis Weimarer Land	12
2.2.4	Gemeinde Grammetal	13
2.3	Haushaltsentwicklung	18
2.3.1	Trends	18
2.3.2	Gemeinde Grammetal	19
3	Wohnbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal	21
3.1	Haushaltsentwicklung in Grammetal	21
3.1.1	Annahmen	21
3.1.2	Haushaltsprognose	23
3.1.3	Pflegeplatzbedarf	25
3.2	Wohnungsmarktentwicklung in Grammetal	26
3.2.1	Wohnungsbestand	26
3.2.2	Baufertigstellungen	27
3.2.3	Fluktuationsreserve	29
3.3	Ergebnisse	30
3.3.1	Methode 1: Bedarfsprognose auf Basis der Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten	30
3.3.2	Methode 2: Bedarfsprognose auf Basis der Bautätigkeit	33
3.3.3	Fazit	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 Stand: 07.01.2026)	9
Abbildung 2:	Entwicklung Geburtenzahlen und Sterbefälle sowie Saldo Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 Stand: 07.01.2026)	10
Abbildung 3:	Entwicklung Wanderung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 Stand: 07.01.2026)	10
Abbildung 4:	Entwicklung Thüringen (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 Stand: 07.01.2026)	11
Abbildung 5:	Einwohnerentwicklung Weimarer Land von 1994 bis 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 Stand: 07.01.2026)	12
Abbildung 6:	Einwohnerentwicklung Grammetal von 1994 bis 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 Stand: 07.01.2026)	14
Abbildung 7:	Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge (je 1000 Einwohner) über die Gebietsgrenze der Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 Stand: 07.01.2026)	14
Abbildung 8:	Bevölkerungszu- und abnahme, Gesamtveränderung in Zahlen für Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 Stand: 07.01.2026)	15
Abbildung 9:	Verhältnis von natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 Stand: 07.01.2026)	15
Abbildung 10:	Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal, Bevölkerung im Alter von 0 bis 65 Jahre und älter, am 31.12.2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 Stand: 07.01.2026)	16
Abbildung 11:	Bevölkerungsprognose der 1. und der 2. GemBV im Vergleich (Quelle: 1. und 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2020 / 2025 Stand: 07.01.2026)	17
Abbildung 12:	Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal 2024, 2035 und 2045 (Quelle: 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 Stand: 07.01.2026)	18
Abbildung 13:	Verteilung der Haushalte nach Art der Wohnungsgebäude für Grammetal 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 Stand: 07.01.2026)	20
Abbildung 14:	Haushaltsprognose für die Gemeinde Grammetal mit Basis 1. GemBV bzw. 2. GemBV (eigene Berechnung auf Grundlage Bevölkerungsvorausberechnung 1./2. GemBV und Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten)	23
Abbildung 15:	Entwicklung Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 Stand: 07.01.2026)	26
Abbildung 16:	Verteilung der Baufertigstellung von Wohnungen nach Art des Gebäudes (Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung Stand: 07.01.2026)	29
Abbildung 17:	Berechneter Prognosekorridor auf Basis der Haushaltsprognose (eigene Berechnung)	31

Abbildung 18:	Übersicht zu Bedarfsprognose nach Methode 1 und Methode 2 (eigene Berechnung)	35
Abbildung 19:	Prognosekorridor und ermittelte Mittelwerte (eigene Berechnung)	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Thüringen (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2023 Stand: 07.01.2026)	12
Tabelle 2:	Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 Stand: 07.01.2026)	13
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung bis 2042/45 für Grammetal, Erfurt, Weimar und Weimarer Land (Quelle: 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung und 1./2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2019 / 2020 / 2025 Stand: 07.01.2026)	17
Tabelle 4:	Haushalte nach Personenanzahl in Deutschland, Thüringen und im Weimarer Land 2022 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Zensus, Erfurt 2024 Stand: 07.01.2026)	19
Tabelle 5:	Haushalte nach Personenanzahl Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Zensus 2011 & 2022, Erfurt 2024 Stand: 07.01.2026)	19
Tabelle 6:	Bestand an Wohnungen nach Anzahl der Räume in Grammetal 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 Stand: 07.01.2026)	20
Tabelle 7:	Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten für Thüringer Gemeinden unter 5.000 Einwohner (Quelle: P&P – Prognose und Planung, Wohnungsbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal und den Teilgebieten, Dresden 2021 Stand: 09.08.2021)	22
Tabelle 8:	Haushaltsprognose (eigene Berechnung auf Grundlage Bevölkerungsvorausberechnung 1./2. GemBV und Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten)	24
Tabelle 9:	Haushalte nach Altersklassen im Jahr 2040 (eigene Berechnung auf Grundlage Bevölkerungsvorausberechnung und Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten, gerundet)	24
Tabelle 10:	Anteil pflegebedürftiger Personen über 65 Jahren im Landkreis Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2024 Stand: 07.01.2026)	25
Tabelle 11:	Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2040 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung Stand: 07.01.2026)	25
Tabelle 12:	Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 Stand: 07.01.2026)	26
Tabelle 13:	Entwicklung Wohnungsabgänge Grammetal 2014-2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung Stand: 07.01.2026)	27
Tabelle 14:	Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal im Prognosezeitraum bis 2040 (eigene Berechnung)	27

Tabelle 15:	Baufertigstellungen (Thüringer Landesamt für Statistik , Erfurt 2025 und eigene Berechnung Stand: 07.01.2026)	28
Tabelle 16:	Anteil der Wohnsegmente an Baufertigstellungen (Thüringer Landesamt für Statistik , Erfurt 2025 und eigene Berechnung Stand: 07.01.2026)	28
Tabelle 17:	Wohnungsbedarf basierend auf Haushaltsprognose und Fluktuationsreserve (eigene Berechnung)	30
Tabelle 18:	Neubaubedarf bis 2040 (eigene Berechnung)	31
Tabelle 19:	Seniorinnen- und Seniorenhaushalte nach Personenanzahl und Anteil am Bedarf vollstationärer Pflegeplätze (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik / Zensus 2022, Erfurt 2024 und eigene Berechnung Stand: 07.01.2026)	32
Tabelle 20:	Wohnbedarfsermittlung auf Basis der Bautätigkeit und Bevölkerungsvorausberechnung (Thüringer Landesamt für Statistik , Erfurt 2025 und eigene Berechnung Stand: 07.01.2026)	33
Tabelle 21:	Verteilung des ermittelten Bedarfs nach Bautätigkeit auf Wohnsegmente (eigene Berechnung)	34
Tabelle 22:	Neubaubedarf in Grammetal bis 2040 (eigene Berechnung)	36
Tabelle 23:	Verteilung des ermittelten Bedarfs nach Bautätigkeit auf Wohnsegmente (eigene Berechnung)	37

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 2026 | Stand: 07.01.2026
- [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 2026 | Stand: 07.01.2026
- [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 2025 | Stand: 07.01.2026
- [12] Thüringer Landesamt für Statistik
Bevölkerung nach Altersgruppen, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026
- [13] Thüringer Landesamt für Statistik
Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026
- [14] Thüringer Landesamt für Statistik
Bevölkerungsstand auf Basis Fortschreibung des Zensus 2022, Erfurt 2025 | Stand:
07.01.2026
- [15] Thüringer Landesamt für Statistik
Wanderungssaldo nach Gemeinden, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026
- [16] Thüringer Landesamt für Statistik
Geburten und Sterbefälle nach Gemeinden, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026

- [17] Thüringer Landesamt für Statistik
Bevölkerung nach Altersgruppen nach Gemeinden, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026
- [18] Thüringer Landesamt für Statistik
1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Erfurt 2021 | Stand: 07.01.2026
- [19] Thüringer Landesamt für Statistik
2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung bis 2045, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026
- [20] Umweltbundesamt
Strukturdaten private Haushalte, 2025
online abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#immer-mehr-ein-personenhaushalte-in-deutschland>, Stand: 07.01.2026
- [21] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus, Bonn 2015
- [22] Thüringer Landesamt für Statistik
Haushalte nach Personenanzahl
Ergebnisse Zensus 2011 & 2022, Erfurt 2024 | Stand: 01.07.2024
- [23] Thüringer Landesamt für Statistik
Verteilung der Haushalte nach Art der Wohnungsgebäude , Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026
- [24] Rink, D. und Wolff, M.
Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptionalisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011
in: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, 311-325, 2015 | Stand: 08.09.2015
- [25] Landhaus Isserodaer Hof gGmbH
online abrufbar unter <https://isseroda.landhaus-seniorenwohngemeinschaft.de/> , Stand: 07.01.2026
- [26] Thüringer Landesamt für Statistik
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Eigentumsform
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 Haushaltsentwicklung 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 Leibnitz-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. In der hiermit vorliegenden Überarbeitung der Wohnbedarfsanalyse wird eine Betrachtung zur Entwicklung der Bautätigkeit und Baufertigstellungen der vergangenen Jahre berücksichtigt und als weiterer Ansatz zur Bedarfsermittlung dargestellt.

Als Datengrundlage für die Analyse finden die Statistiken des Thüringer Landesamtes für Statistik auf kommunaler Ebene Verwendung. Diese kommunalen 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 mehr 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 den Gemeindebevölkerungsvorausberechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik, die bis in das Jahr 2040 (1. GemBV) bzw. 2045 (2. GemBV) reichen. In Anbetracht der parallel erfolgenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde mit einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren erfolgt die Prognose bis in das Jahr 2040. Stichtag des Basisjahres ist der 31.12.2024, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Stichtag den aktuellsten und vollständigsten Datenstand für die Prognose darstellt.

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 Schrumpftendenzen 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 2024 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].

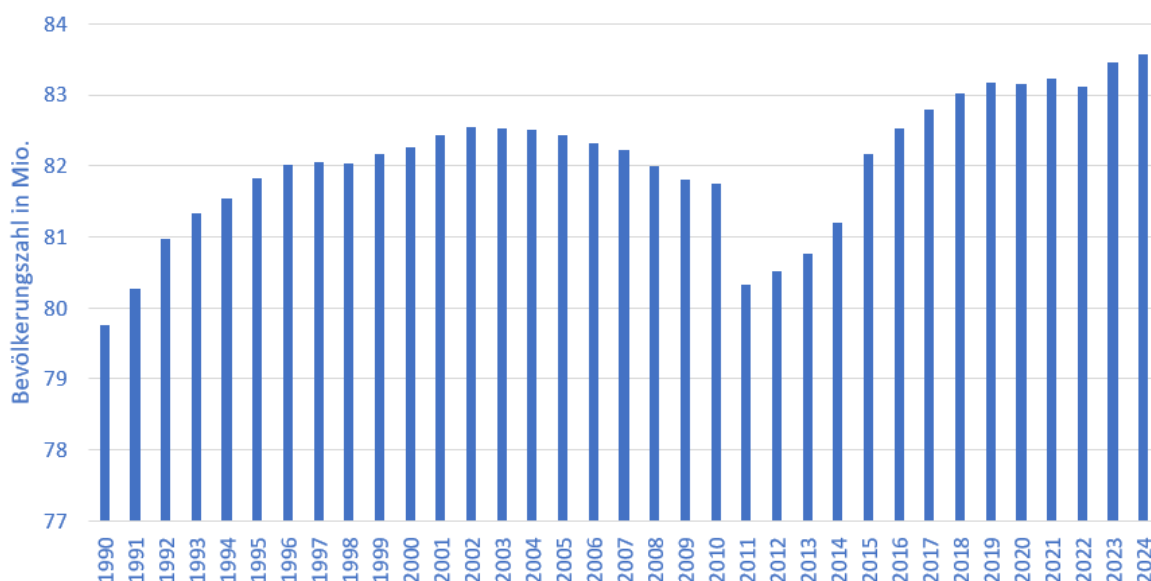


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 | Stand: 07.01.2026)

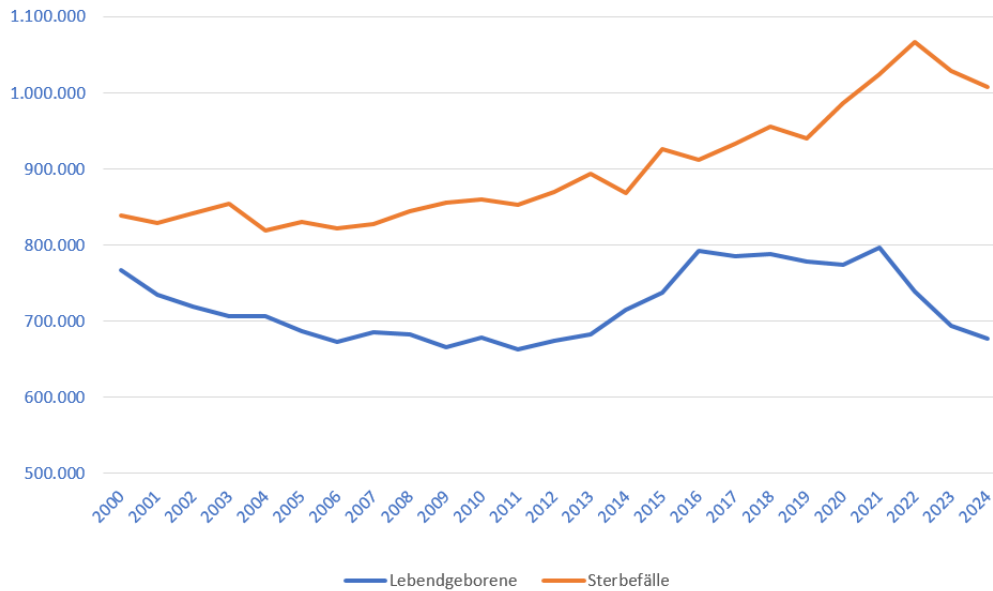


Abbildung 2: Entwicklung Geburtenzahlen und Sterbefälle sowie Saldo Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 | Stand: 07.01.2026)

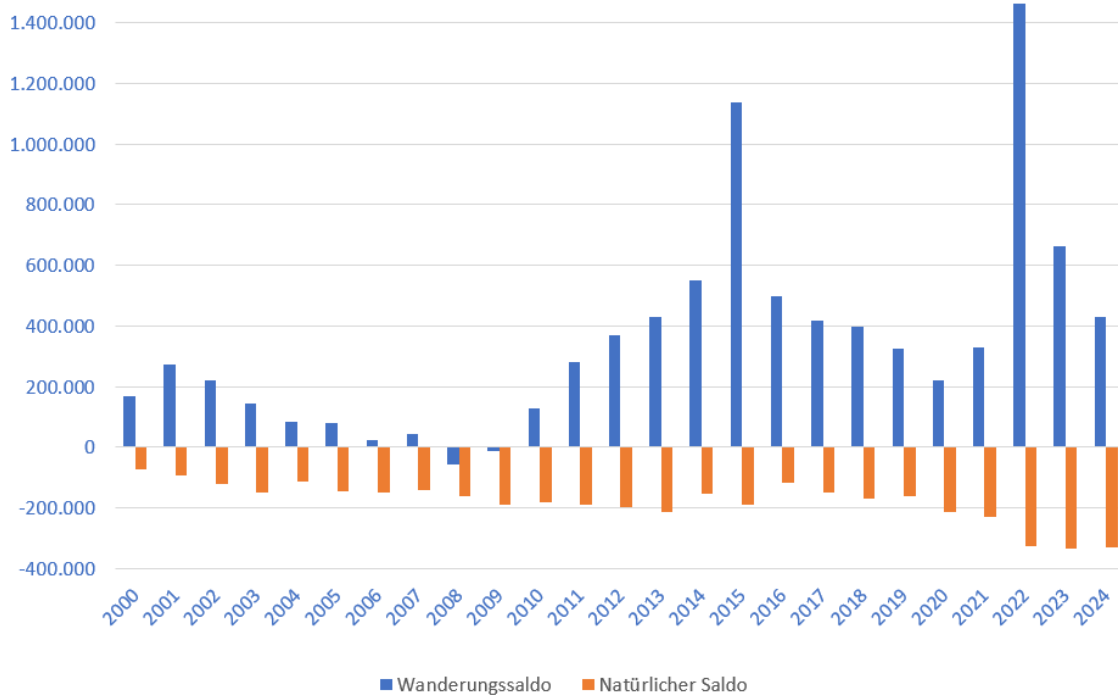


Abbildung 3: Entwicklung Wanderung Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 | Stand: 07.01.2026)

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 47,9 Jahren hatte Thüringen 2024 die bundesweit drittälteste Bevölkerung nach Mecklenburg-Vorpommern und 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, 2024 waren es nur noch 17 %. Im Vergleich dazu ist der Anteil der über 65 Jährigen im gleichen Zeitraum stark angestiegen und liegt 2024 bei 28 % [9].

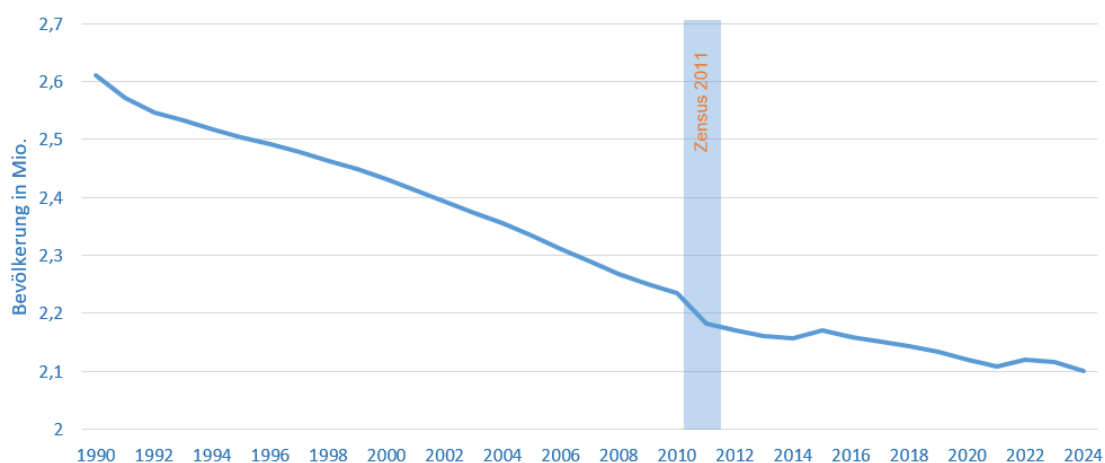


Abbildung 4: Entwicklung Thüringen (Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025 | Stand: 07.01.2026)

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: 07.01.2026)

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 Bevölkerungszahl. Mit Bereinigung der Zahlen im Zuge des Zensus 2011 ist nochmals ein Bevölkerungsrückgang verzeichnet. Seitdem ist allerdings im Zeitraum 2011 bis 2024 eine Stabilisierung zu erkennen und die Einwohnerzahl pendelt auf einem Niveau um 82.250 Personen [11].

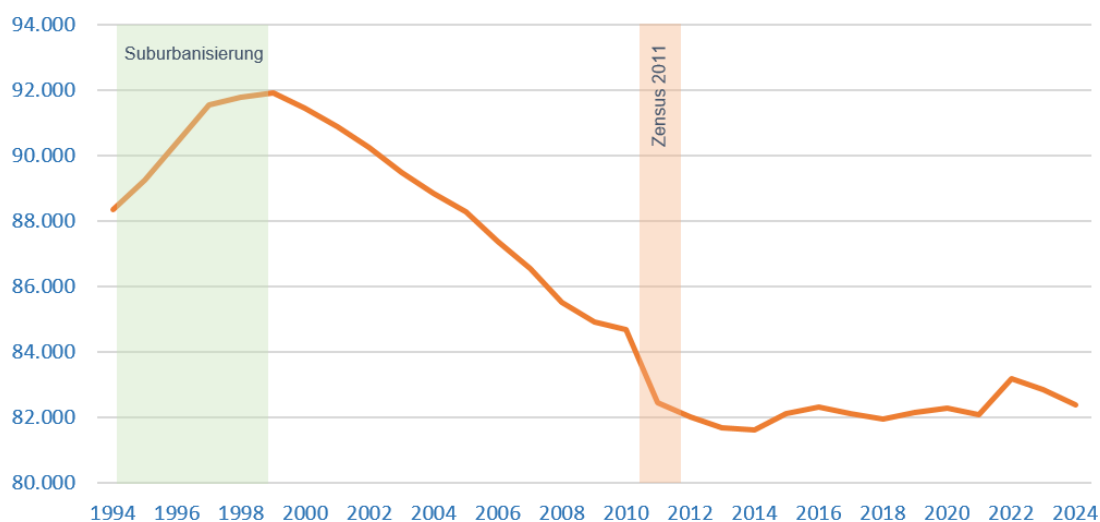


Abbildung 5: Einwohnerentwicklung Weimarer Land von 1994 bis 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026)

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 2024 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 im Landkreis Weimarer Land ein ähnliches Bild wie in den größeren Raumeinheiten. Laut der 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnerzahl des Landkreises bis 2045 sinken, um 7,9 % auf 75.920 Personen. Hinsichtlich der Anteile der Altersgruppen zeigt sich im Landkreis ebenfalls eine Zunahme der älteren Bevölkerung (+5,5 %), während der Anteil der jüngeren Altersgruppen abnimmt, vor allem in der Altersgruppe der 20- bis unter 65-jährigen [11].

	0 bis unter 20 Jahre		20 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und älter	
	2024	2045	2024	2045	2024	2045
Anteil in %	19,0	17,1	54,3	50,7	26,7	32,2

Tabelle 2: Anteil ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026)

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 sich seit 2020/2021 in Richtung eines leichten Bevölkerungsrückganges entwickelt [13]. Im Jahr 2024 lebten in Grammetal 6.437 Menschen [14].

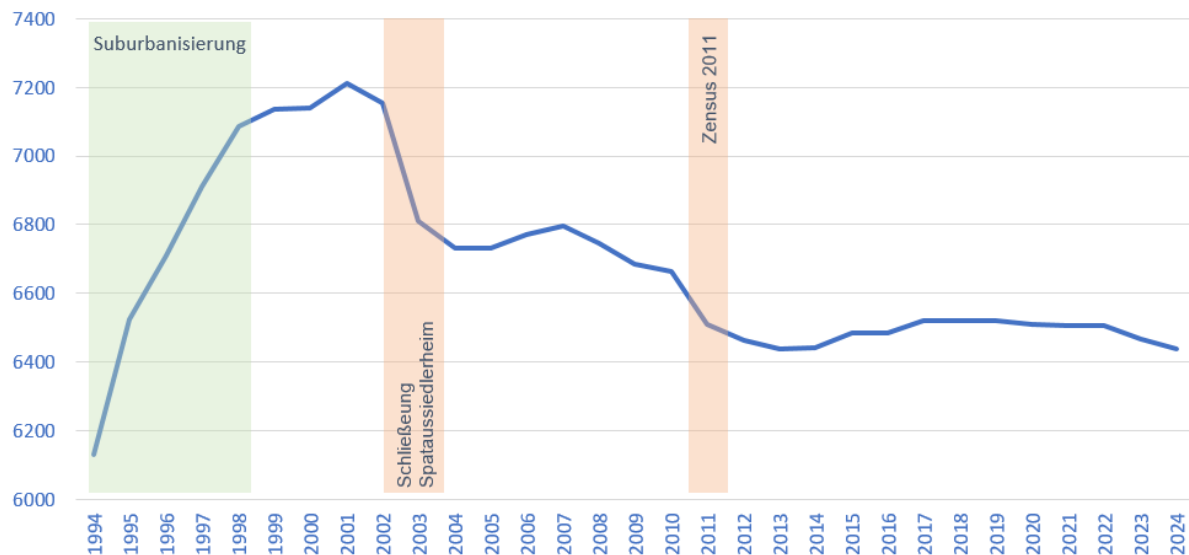


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung Grammetal von 1994 bis 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026)

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 7 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].

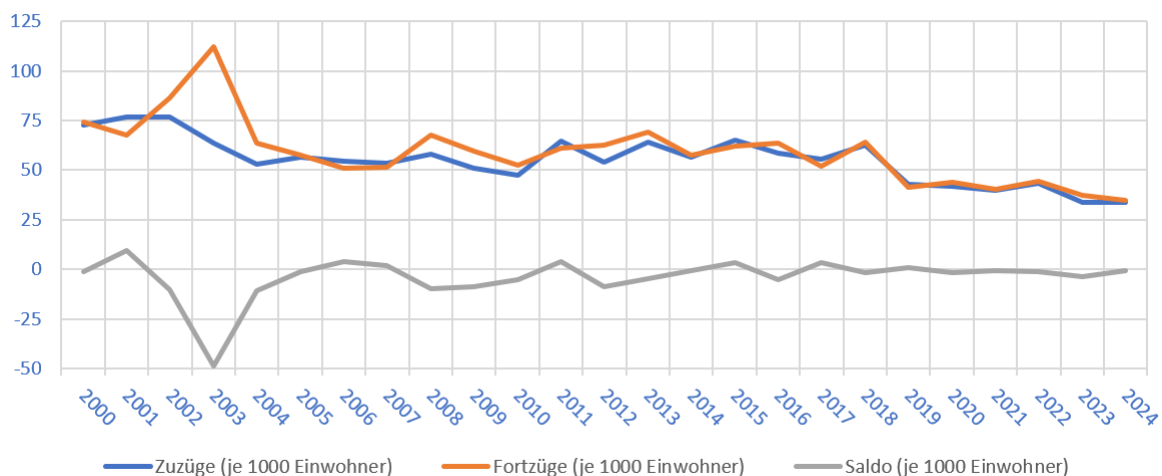


Abbildung 7: Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge (je 1000 Einwohner) über die Gebietsgrenze der Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 | Stand: 07.01.2026)

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].

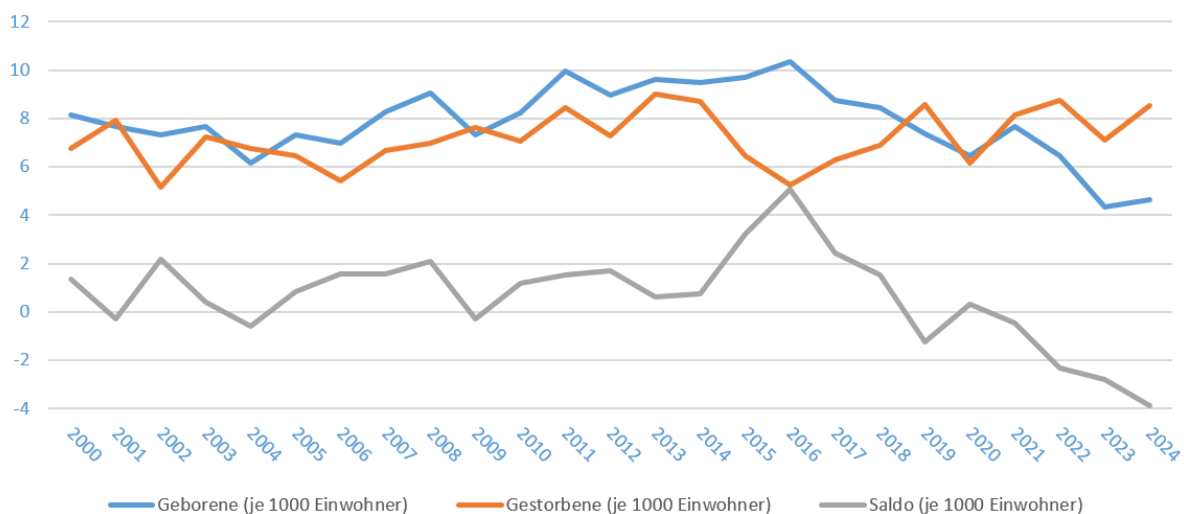


Abbildung 8: Bevölkerungszu- und abnahme, Gesamtveränderung in Zahlen für Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 | Stand: 07.01.2026)

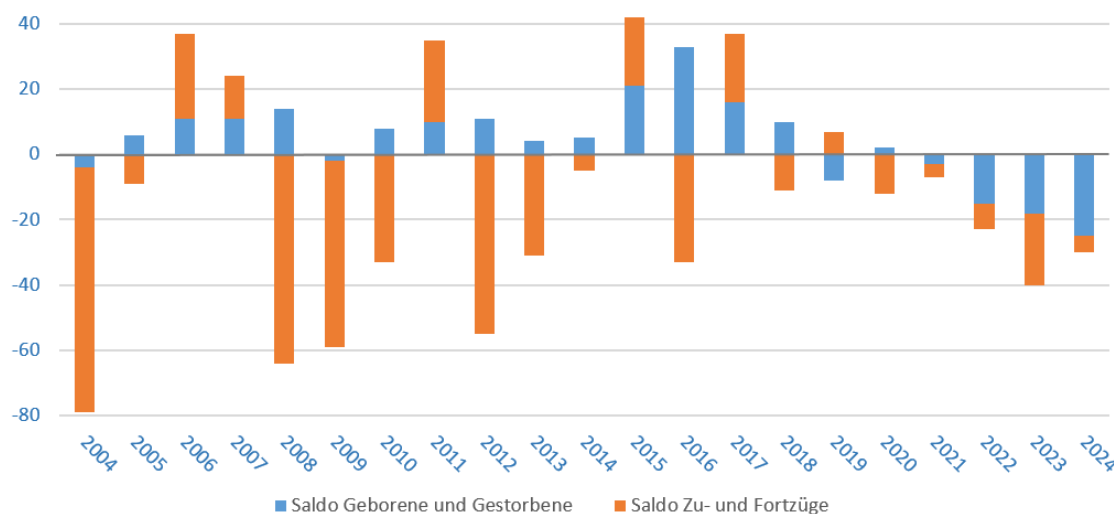


Abbildung 9: Verhältnis von natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 | Stand: 07.01.2026)

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 wiederum 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].

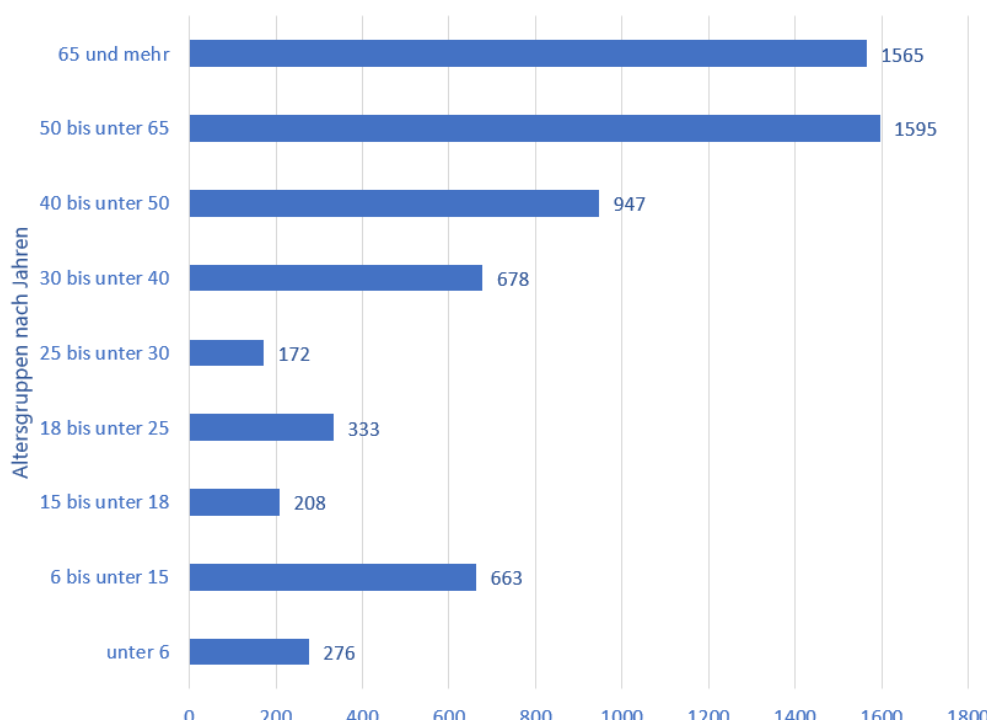


Abbildung 10: Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal, Bevölkerung im Alter von 0 bis 65 Jahre und älter, am 31.12.2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 | Stand: 07.01.2026)

Für die Bevölkerungsprognose kann auf Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) zurückgegriffen werden. Das Landesamt hat im Rahmen der 3. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und der 1. sowie der 2. 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 Zeiträumen 2017 bis 2019 sowie 2019 bis 2024 für die Gemeindebevölkerungsvorausberechnung [18] [19].

Aus der folgenden Tabelle kann man entnehmen, dass die Prognosen für den Landkreis Weimarer Land einen Bevölkerungsverlust zeigen. Für den Landkreis wird ein hoher Rückgang von fast 8 % prognostiziert. Für die Stadt Erfurt wird hingegen ein geringes Wachstum von 1,1 % vorausberechnet. Ebenso wird ein Wachstum von 4,8 % für die Stadt Weimar vorausberechnet. Laut der Prognose des TLS wird die Gemeinde Grammetal bis 2045 ca. 640 Einwohner verlieren und damit eine Bevölkerung von rund 5.800 im Jahr 2045 haben.

	2024 (IST)	2030	2035	2040	2042	2045
Personen						
Grammetal						
1. GemBV	6.437	6.400	6.250	6.100	-	-
2. GemBV	6.437	6.310	6.150	5.970	5.900	5.800
Stadt Weimar	65.954	66.830	67.340	67.970	68.250	Keine Daten
Stadt Erfurt	218.793*	215.200	215.110	215.430	215.670	Keine Daten
Landkreis	82.392	80.680	79.170	77.570	Keine Daten	75.920
Weimarer Land						

*aufgrund der Bereinigung durch den Zensus 2022 Abweichung zur Vorausberechnung mit Stand 2021 (213.200 Einwohner)

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung bis 2042/45 für Grammetal, Erfurt, Weimar und Weimarer Land (Quelle: 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung und 1./2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2019 / 2020 / 2025 | Stand: 07.01.2026)

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.

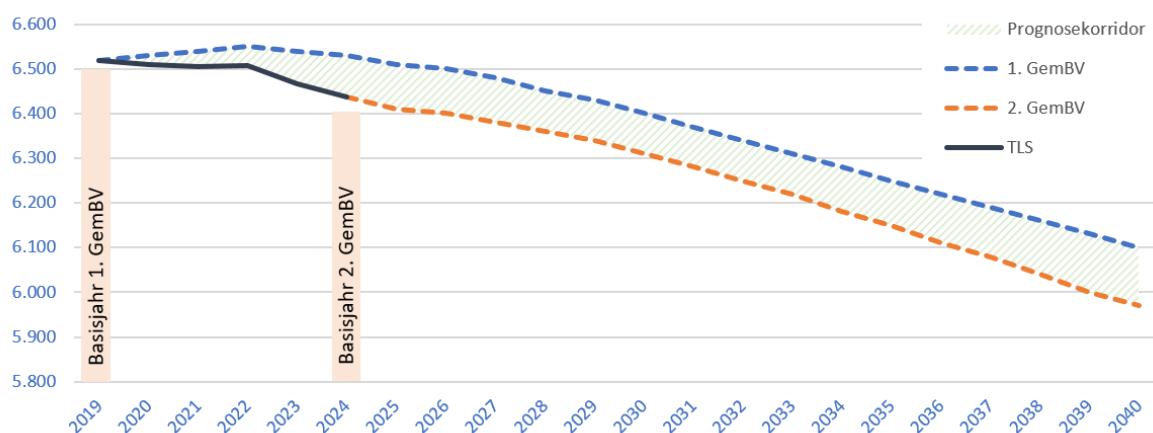


Abbildung 11: Bevölkerungsprognose der 1. und der 2. GemBV im Vergleich (Quelle: 1. und 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2020 / 2025 | Stand: 07.01.2026)

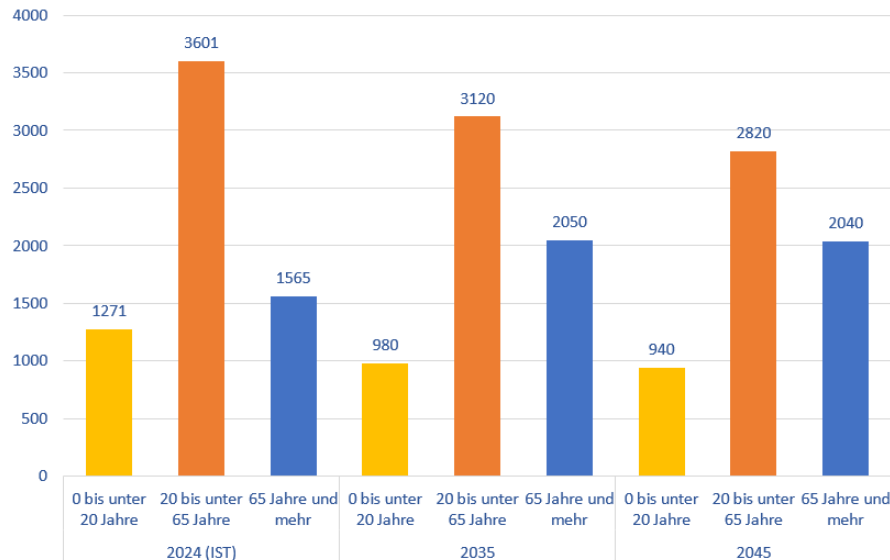


Abbildung 12: Altersverteilung in der Gemeinde Grammetal 2024, 2035 und 2045 (Quelle: 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2025 | Stand: 07.01.2026)

Die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs zeigt sich auch in der Prognose für die Altersverteilung bis 2045. In der Abbildung 12 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 [19].

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.

Mit Blick auf deutschlandweite Zahlen stieg die Zahl der privaten Haushalte zwischen den Jahren 2000 und 2024 um 8,7 % auf rund 41 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 2024 lebte bereits in 41,6 % 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 53,6 %, 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 [20].

Davon mit ... Person(en)

Anteil in %	insgesamt	1	2	3	4	5	6 und mehr
Deutschland	100	43,4	30,5	12,4	9,1	3,0	1,6
Thüringen	100	41,9	33,7	13,0	7,8	2,4	1,3
Weimarer Land	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: 07.01.2026)

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 durchschnittlich ca. 2,31 Menschen gemeinsam 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 [21].

2.3.2 Gemeinde Grammetal

Die gleichen Entwicklungen 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 [22].

		Haushalte	Davon mit ... Person(en)					
		insgesamt	1	2	3	4	5	6 und mehr
2011	Anzahl	2.742	669	992	583	344	109	37
	In %	100	24,4	36,2	21,3	12,5	4,0	1,3
2022	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: 07.01.2026)

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 m² Wohnraum zur Verfügung. Die Fortschreibung auf Basis dieser Daten bis Ende 2024 zeigt, dass rund 85 % der Haushalte in einem Einfamilienhaus leben und knapp 10 % in einem Zweifamilienhaus. Im gesamten Gebäudebestand befinden sich nur ca. 5 % Häuser mit drei oder mehr Wohnungen [23]. 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.

Wohnungen davon mit ... Räumen

Anteil in %	1	2	3	4	5	6	7 oder mehr
100	2,3	5,5	13,6	22,4	23,0	16,4	16,7

Tabelle 6: Bestand an Wohnungen nach Anzahl der Räume in Grammetal 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026)

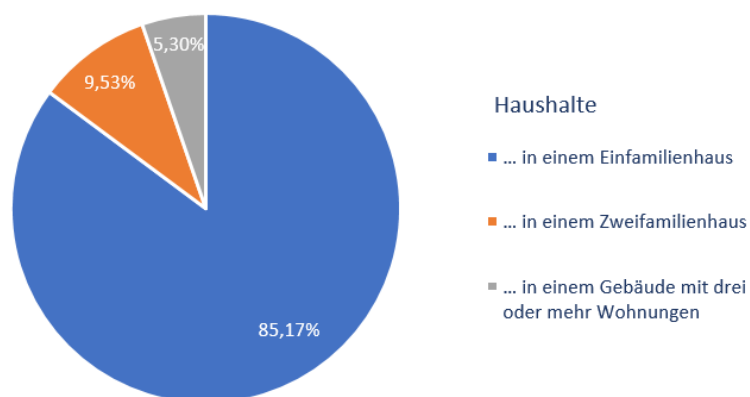


Abbildung 13: Verteilung der Haushalte nach Art der Wohnungsgebäude für Grammetal 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026)

3 Wohnbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal

Zur Bestimmung des zukünftigen Wohnbedarfs in der Gemeinde Grammetal und ihren Ortsteilen wurden verschiedene methodische Ansätze herangezogen. Einerseits erfolgte die Ermittlung auf Basis von Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten für den Zeitraum bis zum Jahr 2040. Bei diesem Ansatz wird der Wohnraumbedarf aus zwei zentralen Faktoren abgeleitet:

- der Entwicklung der Haushaltszahlen sowie
- der Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Die Haushaltsentwicklung beschreibt die prognostizierte Anzahl der Haushalte innerhalb des betrachteten Zeitraums und bildet somit die Nachfrageseite des Wohnungsmarkts ab. Die Wohnungsmarktentwicklung hingegen steht für die Angebotsseite und bezieht sich auf die voraussichtliche Anzahl verfügbarer Wohnungen bis 2040. Aus dem Zusammenspiel dieser beiden Faktoren lässt sich ableiten, in welchem Umfang ein Bedarf an Wohnungen besteht.

Ein weiterer Ansatz zur Bedarfsermittlung basiert auf der Analyse der Baufertigstellungen im Gemeindegebiet in den vergangenen zehn Jahren, sowie der prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung. Auch hier wird die Entwicklung bis 2040 fortgeschrieben, um Rückschlüsse auf den zukünftigen Wohnbedarfs zu ziehen.

Im Folgenden wird die Ermittlung der Haushalts- und der Wohnmarktentwicklung genauer erläutert.

3.1 Haushaltsentwicklung in Grammetal

3.1.1 Annahmen

Für die Prognose der Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Grammetal wurden sowohl die 1. als auch die 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus den Jahren 2021 und 2025 sowie die Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten genutzt.

Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBV) prognostiziert die Bevölkerung für alle Gemeinden des Freistaats bis in das Jahr 2040. Sie stellte auch die Grundlage der ersten Wohnbedarfsanalyse der Gemeinde Grammetal dar [1]. Die 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (2. GemBV) erfolgte 2025 und prognostiziert die Bevölkerung bis ins Jahr 2045.

Im Rahmen der Gemeindebevölkerungsvorausberechnung 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 (1. GemBV) bzw. 2019 bis 2024 (2. GemBV). Dementsprechend wird darauf hingewiesen, dass die Vorausberechnungen nicht als exakte Vorhersagen zu betrachten sind [18][19].

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 [1].

Im Rahmen der Fortschreibung werden die gleichen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten wie in der Wohnbedarfsanalyse aus dem Jahr 2021 angewendet. Die Quoten stammen aus einer Mikrozensus-sonderauswertung 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 [1].

Altersgruppe	Haushaltsbildungs- wahrscheinlichkeit
unter 15 Jahre	00,00 %
15 bis unter 20 Jahre	00,06 %
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 %

Tabelle 7: Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten für Thüringer Gemeinden unter 5.000 Einwohner (Quelle: P&P – Prognose und Planung, Wohnungsbedarfsanalyse für die Gemeinde Grammetal und den Teilgebieten, Dresden 2021 | Stand: 09.08.2021)

Auf Grundlage der in Tabelle 7 dargestellten Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten wurde für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes eine Haushaltsprognose für Grammetal bis zum Jahr 2040 ermittelt. Dafür wurde für jede einzelne Altersgruppe die Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit mit den Ergebnissen der Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (GemBV) multipliziert.

Für die Berechnungen wurden sowohl die 1. als auch die 2. GemBV berücksichtigt. Wie im Kapitel 2.2.4 dargestellt, zeigen die vorliegenden Daten des TLS, dass sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren etwas unterhalb der Prognose der 1. GemBV bewegt hat, womit die 1. GemBV eine tendenziell zu positive Entwicklung abgebildet hat. Gleichwohl wird die 1. GemBV nicht komplett verworfen, da sie ein alternatives Szenario mit etwas günstigeren Rahmenbedingungen darstellt. Die 2. GemBV stellt unter Berücksichtigung der aktuell negativen demographischen Entwicklung ein Szenario mit eher ungünstigen Rahmenbedingungen dar.

Das Festlegen auf eine eindeutige Prognose aus den vorhandenen Gemeindebevölkerungsvorausberechnungen ist dahingehend nicht zielführend, da zukünftige demographische Entwicklung maßgeblich von schwer prognostizierbaren Einflussfaktoren wie Wanderungssalden, Wohnbauaktivitäten und regionalökonomischen Impulsen abhängig sind.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Prognoseunsicherheiten wird für die weitere Berechnung ein Korridor zwischen den beiden Prognosen angesetzt. Dieses Vorgehen ermöglicht eine realistische, ausgewogene und belastbare Planungsgrundlage und vermeidet eine einseitige Festlegung auf eines der Szenarien. Im Rahmen der Berechnung werden die 1. GemBV und die 2. GemBV als Entwicklungsszenarien betrachtet und stellen entsprechend ein Oberes Szenario (1. GemBV) und ein Unteres Szenario (2. GemBV) dar.

3.1.2 Haushaltsprognose

Aus der Multiplikation der Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten mit den beiden Entwicklungsszenarien ergibt sich eine Haushaltsprognose bis in das Jahr 2040. In der Abbildung 14 sind jeweils die beiden Szenarien dargestellt.

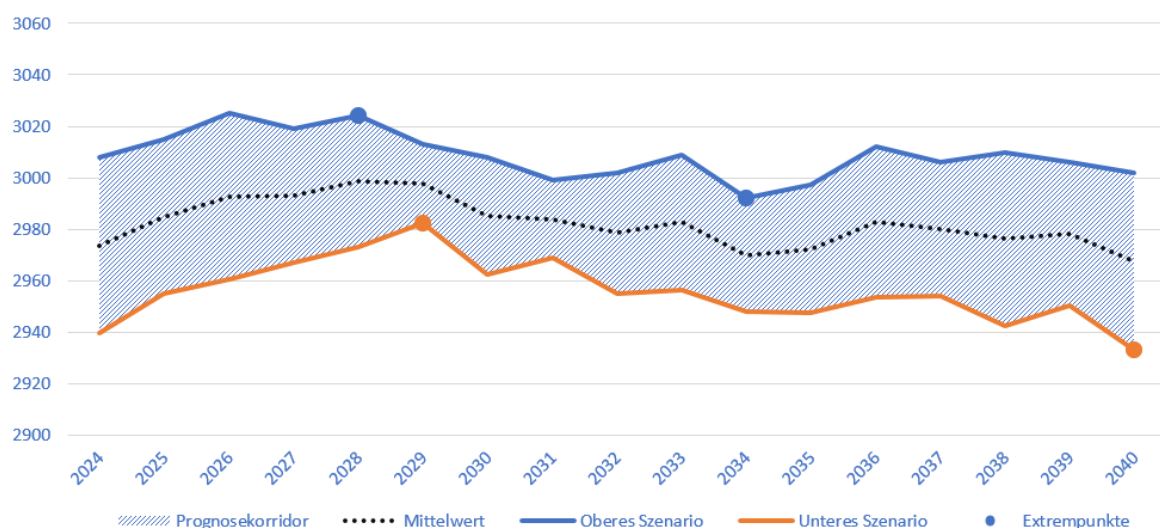


Abbildung 14: Haushaltsprognose für die Gemeinde Grammetal mit Basis 1. GemBV bzw. 2. GemBV (eigene Berechnung auf Grundlage Bevölkerungsvorausberechnung 1./2. GemBV und Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten)

Die Prognose zeigt einen Anstieg der Haushaltszahlen bis in die Jahre 2028/29. Für das Untere Szenario ist ab da ein Rückgang bis in das Jahr 2040 zu verzeichnen. Das Obere Szenario sinkt ebenfalls, erreicht jedoch seinen Tiefstwert bereits im Jahr 2034 und steigt ab da nochmals leicht bis ins Jahr 2040 an.

Haushalte	2026	2028	2029	2030	2032	2034	2036	2038	2040
Oberes Szenario	3025	3024	3013	3008	3002	2992	3012	3010	3002
1. GemBV									
Unteres Szenario	2960	2973	2982	2962	2955	2948	2953	2950	2933
2. GemBV									
	Höchstwert				Tiefstwert				

Tabelle 8: Haushaltsprognose (eigene Berechnung auf Grundlage Bevölkerungsvorausberechnung 1./2. GemBV und Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten)

Die Tabelle 9 stellt zudem eine detaillierte Darstellung der Anzahl der Haushalte im Jahr 2040 nach Altersklassen dar. Auffällig ist hier der große Anteil der Haushalte mit Menschen über 65 Jahren. Der Anteil dieser Altersklassen an der prognostizierten Gesamthaushaltszahl macht ca. 46% aus.

Altersklassen	Anzahl im Jahr 2040	
	Prognosekorridor*	Ø (gerundet)
unter 15 Jahre	0	0
15 bis unter 25	30 - 35	33
25 bis unter 35	154 - 201	178
35 bis unter 45	333 – 375	354
45 bis unter 55	406 – 488	447
55 bis unter 65	592 – 648	620
65 bis unter 75	514 – 519	517
75 bis unter 85	540 - 547	544
85 Jahre und älter	245 - 305	275
Gesamt	2933 - 3002	2968

* basierend auf Oberen Szenario (1. GemBV) und Unteren Szenario (2. GemBV)

Tabelle 9: Haushalte nach Altersklassen im Jahr 2040 (eigene Berechnung auf Grundlage Bevölkerungsvorausberechnung und Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten, gerundet)

3.1.3 Pflegeplatzbedarf

Aufgrund der demographischen Alterung der Bevölkerung in der Gemeinde Grammetal sowie der geplanten Ausweisung neuer Wohnflächen wurde des Weiteren der Pflegeplatzbedarf für das Jahr 2024 berechnet und anschließend für den Prognosezeitraum fortgeschrieben.

Für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Pflegeplätzen war zunächst eine Annahme zur Anzahl pflegebedürftiger Personen erforderlich. Da für die Gemeindeebene keine spezifischen Daten vorliegen, wurde auf die Statistik des Landkreises Weimarer Land zurückgegriffen. Es wurde angenommen, dass der Anteil pflegebedürftiger Personen über 65 Jahre in der Gemeinde Grammetal dem des Landkreises entspricht.

2023	
65 Jahre und älter	21.622
Pflegebedürftige	7174
davon vollstationär	844
Anteil vollstationär pflegebedürftiger Personen über 65 Jahren	3,90 %

Tabelle 10: Anteil pflegebedürftiger Personen über 65 Jahren im Landkreis Weimarer Land (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2024 | Stand: 07.01.2026)

Laut Thüringer Landesamt für Statistik gab es im Jahr 2023 im Landkreis Weimarer Land 844 Personen in vollstationärer Pflege bei einer Gesamtzahl von 21.622 Einwohnerinnen und Einwohnern über 65 Jahre. Dies entspricht einem Anteil von 3,90 % an der Altersklasse der über 65-Jährigen.

Altersklassen	2024	2040	
	IST	1. GemBV	2. GemBV
65 bis unter 75	982	860	850
75 und älter	583	1090	1170
Gesamt 65 und älter	1565	1950	2020
Vollstationäre Pflegeplätze	61	76	79

Tabelle 11: Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen im Jahr 2040 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung | Stand: 07.01.2026)

Für Grammetal ergibt sich damit bei 1.565 Einwohnerinnen und Einwohnern über 65 Jahren im Jahr 2024 ein geschätzter Bedarf von etwa 61 vollstationären Pflegeplätzen (3,90 %).

In der Gemeinde gibt es im Ortsteil Isseroda bisher eine Einrichtung für Pflegebedürftige. Diese bietet aktuell 47 Einzelzimmer und 4 Partnerzimmer und somit insgesamt 55 Plätze an [25]. Dementsprechend müssen bereits aktuell pflegebedürftige Einwohnerinnen und Einwohner zum Teil auf Angebote in Nachbarkommunen zurückgreifen, da die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Auf Basis der demographischen Entwicklung wird für den Prognosezeitraum bis 2040 der Bedarf an vollstationären Pflegeplätze auf insgesamt 76 bis 79 benötigte Plätze steigen.

3.2 Wohnungsmarktentwicklung in Grammetal

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Grammetal wird im Hinblick auf zentrale Parameter dargestellt, die für die nachfolgenden Wohnbedarfsanalysen relevant sind.

Grundlage der Bedarfsprognose auf Basis der Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten bildet der Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2024 und die Wohnungsabgänge seit 2014. Ergänzt wird dieser prognostizierte Bestand um eine Fluktuationsreserve.

Für die Bedarfsprognose auf Basis der Baufertigstellungen werden die Baufertigstellungen der vergangenen zehn Jahre betrachtet und bis in das Jahr 2040 auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung fortgeschrieben.

3.2.1 Wohnungsbestand

Für die Darstellung des Wohnungsbestands und seiner Entwicklung stehen verschiedenen Daten zur Verfügung. Im Rahmen dieser Analyse werden die Daten des TLS zu den Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit dem Stichtag 31.12.2024 berücksichtigt.

Wohnungen in	2024
Wohngebäuden	2968
Wohn- und Nichtwohngebäuden	3063

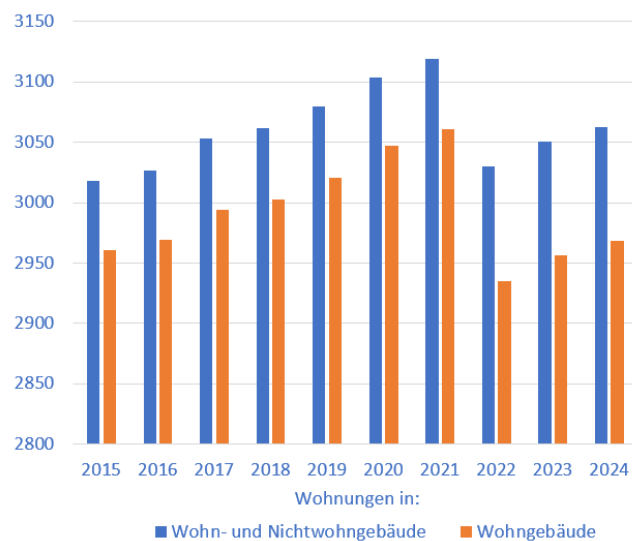


Tabelle 12: Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal 2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026)

Abbildung 15: Entwicklung Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 | Stand: 07.01.2026)

In der Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 2021 einen Anstieg. Durch die Bereinigung der Daten im Zuge des Zensus 2022 sinkt der Bestand ab, steigt aber in den darauffolgenden Jahren bis 2024 wieder konstant an und liegt 2024 in der Gemeinde Grammetal bei 3063 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Tabelle 12).

Zur Fortschreibung des Bestands wird eine Wohnungsabgangsquote berücksichtigt. Dafür wurden die Wohnungsabgänge im Zeitraum 2014 bis 2024 ermittelt (vgl. Tabelle 13). Insgesamt verzeichnet die Gemeinde einen Abgang von 21 Wohnungen in diesem Zeitraum, was einem Abgang von rund 2 Wohnungen im Jahr entspricht. Bezogen auf die Gesamtanzahl ergibt sich eine Abgangsquote von 0,062% pro Jahr.

	Anzahl	Prozent
Wohnungen 2024	3.063	-
Wohnungsabgänge 2014-2024	21	-
Ø Wohnungsabgänge p. a.	2	-
Wohnungsabgangsquote p. a.	-	0,062 %

Tabelle 13: Entwicklung Wohnungsabgänge Grammetal 2014-2024 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung | Stand: 07.01.2026)

Das so ermittelte Wohnungsangebot wird unter Einbeziehung der Wohnungsabgangsquote dynamisch fortgeschrieben und prognostiziert einen Bestand von 3031 Wohnungen für das Jahr 2040.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Wohnungs- bestand	3061	3059	3057	3055	3053	3051	3049	3047
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Wohnungs- bestand	3045	3043	3041	3039	3037	3035	3033	3031

Tabelle 14: Wohnungsbestand der Gemeinde Grammetal im Prognosezeitraum bis 2040 (eigene Berechnung)

3.2.2 Baufertigstellungen

Der zweite Ansatz zur Bedarfsanalyse basiert neben der Bevölkerungsvorausberechnung auf den Baufertigstellungen. Dazu wurden die Fertigstellungen im Zeitraum von 2015 bis 2024 analysiert. Berücksichtigt wurden alle Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde.

Betrachtet man die Daten aus der Tabelle 15, ist in der Gemeinde Grammetal ein reges Wachstum des Wohnungsbestandes vorhanden. Zwischen den Jahren 2015 und 2024 wurden in der Gemeinde insgesamt 175 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht einem durchschnittlichen Wert von 17,5 Wohnungen pro Jahr. Um im Folgenden die durchschnittlichen Werte der Baufertigstellungen auf die Bevölkerungsvorausberechnungen des TLS anzuwenden, wird die Wohnungsbautätigkeit bezogen auf 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (EW) berechnet. Dementsprechend werden im Mittel 2,69 Wohneinheiten (WE) / 1000 EW pro Jahr fertiggestellt.

Baufertigstellungen Wohneinheiten (WE)				bezogen auf 1000 EW (Anzahl WE x 1.000 / EW)
Jahr	Insgesamt	Davon in		
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude	
2015	16	13	3	2,47
2016	9	6	3	1,39
2017	27	20	7	4,14
2018	10	9	1	1,53
2019	18	13	5	2,76
2020	29	26	3	4,46
2021	15	14	1	2,31
2022	17	11	6	2,61
2023	22	12	10	2,40
2024	12	8	4	1,86
Σ	175	132	43	Ø 2,69 WE / 1.000 EW pro Jahr
	100 %	75.4 %	24.6 %	

Tabelle 15: Baufertigstellungen (Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung | Stand: 07.01.2026)

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen unterscheidet sich je nach Art des Gebäudetyps. Rund 75,4 % der Wohnungen wurden in Wohngebäuden fertiggestellt. Rund ein Viertel der Wohnungen wurden dagegen in Nichtwohngebäuden realisiert.

Betrachtet man die Aufteilung nach Wohnsegmenten bei den Wohngebäuden fällt insbesondere der hohe Anteil an Einfamilienhäusern (EFH) aus. In Bezug auf die Fertigstellungen von Wohngebäuden stellen EFH mit rund 88,6 % den Großteil dar. Mehrfamilienhäuser (MFH) mit 9,8 % und Zweifamilienhäuser (ZFH) mit 1,5 % stellen nur einen geringen bis marginalen Anteil.

	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)
WE	117	2	13
Anteil an:			
WE Baufertigstellungen	66,9 %	1,1 %	7,4 %
WE in Wohngebäuden	88,6 %	1,5 %	9,8 %

Tabelle 16: Anteil der Wohnsegmente an Baufertigstellungen (Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung | Stand: 07.01.2026)

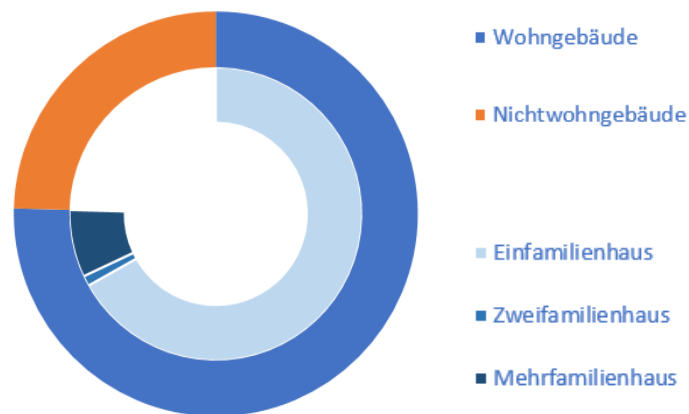


Abbildung 16: Verteilung der Baufertigstellung von Wohnungen nach Art des Gebäudes (Thüringer Landesamt für Statistik , Erfurt 2025 und eigene Berechnung | Stand: 07.01.2026)

3.2.3 Fluktuationsreserve

Für die Bedarfsprognose auf Basis der Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten wird außerdem eine sogenannte 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. Diese Reserve dient somit der Abfederung temporärer Nachfrageschwankungen und wird über den Prognosezeitraum als konstant angenommen.

In der Fachliteratur werden üblicherweise Leerstandsquoten von 3 bis 5 % für eine angemessene Leerstandsquote, bzw. eine normale Fluktuationsreserve angenommen, bezogen auf Mietwohnungsmärkte sogar eine Quote von 5 bis 7 %. Eine Mobilitätsreserve von unter 2 % wird „übereinstimmend in allen Publikationen als unterste Grenze angegeben, unterhalb der eine Wohnungsknappheit bzw. -not indiziert wird. Hiermit werden (große) Probleme bei der Wohnungsversorgung (...) verbunden“[24].

Wie bereits in Kapitel 2.3.2 dargestellt wurde, charakterisiert sich die Gemeinde Grammetal durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser stellen mit 5,3 % nur einen geringen Teil. Des Weiteren hat die Gemeinde eine hohe Eigentumsquote bei Wohnungen mit knapp 75 % [26]. Daraus lässt sich ableiten, dass der Anteil an Mietwohnungen geringer ist als in urbanen Mietwohnungsmärkten.

Aus diesen Gründen wurde eine Mobilitätsquote bzw. Fluktuationsreserve von 3 % gewählt, welche gleichzeitig am Unteren Ende der in der Fachliteratur angegebenen Spanne für eine angemessenen Leerstandsquote liegt.

3.3 Ergebnisse

Zur Ermittlung des zukünftigen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Grammetal wurden zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden herangezogen: Zum einen eine Gegenüberstellung der bis 2040 prognostizierten Haushaltsnachfrage mit dem aktuellen Wohnungsangebot einschließlich einer Fluktuationsreserve, zum anderen eine Fortschreibung der durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre als Indikator für den künftigen Bedarf.

3.3.1 Methode 1: Bedarfsprognose auf Basis der Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten

Der 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.

Im Kapitel 3.1.2 wurde dargelegt, dass für die Haushaltsprognose sowohl die 1. GemBV als auch die 2. GemBV berücksichtigt wurden. Aus dieser Berechnung wurde ein Prognosekorridor mit Unterem und Oberem Szenario abgeleitet. Ebenso wurde ein Mittelwert zur Orientierung zwischen beiden Entwicklungsszenarien ermittelt.

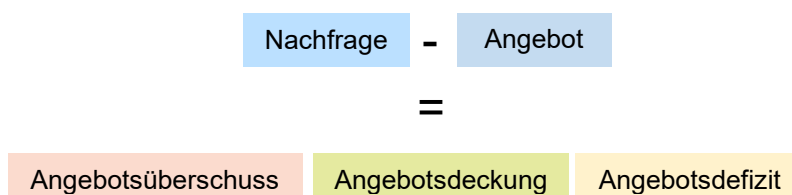
Für Aussagen zum Wohnbedarf im Jahr 2040 wird zur prognostizierten Haushaltsanzahl eine Fluktuationsreserve hinzuaddiert. Wie im Kapitel 3.2.3 beschrieben, wurde für die Gemeinde Grammetal eine Fluktuationsreserve von 3 % angenommen. Diese wird dementsprechend aus der prognostizierten Haushaltsanzahl ermittelt und sichert eine Mobilität des Wohnungsmarkts.

In Summe ergibt sich daraus ein prognostizierter Wohnbedarf zwischen 3021 und 3092 Wohnungen im Jahr 2040. Im Mittel entspricht das rund 3057 Wohnungen.

2040	Unteres Szenario	Mittelwert	Oberes Szenario
Haushaltsprognose	2933	2968	3002
Fluktuationsreserve von 3 %.	88	89	90
Wohnungsbedarf	3021	3057	3092

Tabelle 17: Wohnungsbedarf basierend auf Haushaltsprognose und Fluktuationsreserve (eigene Berechnung)

Der Wohnungsbedarf im Sinne der Nachfrageseite wird nun mit dem Angebot verglichen. Das Angebot stellt in diesem Fall der Wohnungsbestand dar. Dafür wurde die Entwicklung des Wohnungsbestandes bis in das Jahr 2040 prognostiziert. Der Bestand an Wohnungen ist im Betrachtungszeitraum leicht rückläufig aufgrund der berücksichtigten Wohnungsabgangsquote. Durch die durchschnittlichen Abgänge von zwei Wohnungen pro Jahr sinkt der Bestand bis 2040 auf 3031 Wohnungen.



2040	Unteres Szenario	Mittelwert	Oberes Szenario
Bevölkerung	5960	6030	6100
Wohnungsbedarf (inkl. Fluktuationsreserve von 3 %)	3021	3057	3092
Wohnungsbestand	3031		
Saldo	-10	26	61

Tabelle 18: Neubaubedarf bis 2040 (eigene Berechnung)

Aus dem gebildeten Saldo von Bedarf und Bestand lässt sich ableiten, dass der prognostizierte Wohnungsbedarf zukünftig nicht allein durch den aktuell bestehenden Wohnungsbestand bedient werden kann. Eine Deckung des Wohnbedarfs ist nur im Unteren Szenario der Fall, wobei der Bedarf sogar vollständig bedient wird und ein Überangebot von 10 WE entsteht. Im Oberen Szenario hingegen entsteht ein Defizit und 61 WE fehlen für eine Bedarfsbefriedigung. Im Mittel sind 26 WE neben dem Bestand nötig, um den Bedarf an Wohnungen zu bedienen.

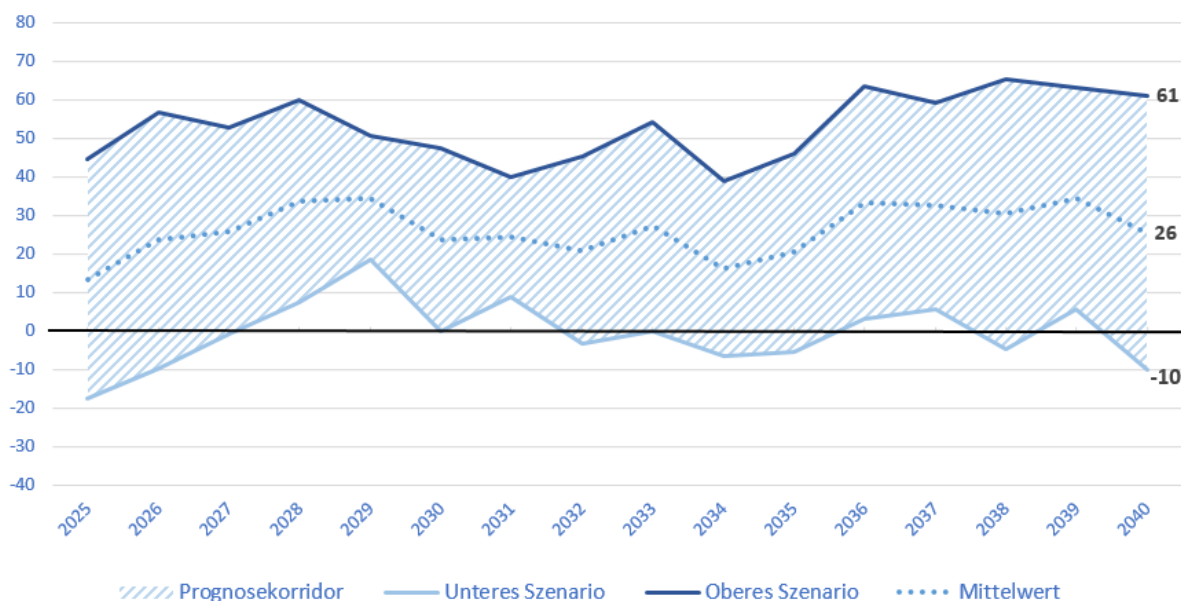


Abbildung 17: Berechneter Prognosekorridor auf Basis der Haushaltsprognose (eigene Berechnung)

Der in Kapitel 3.1.3 ermittelte Bedarf von 76 bis 79 vollstationären Pflegeplätzen bis 2040 kann nicht pauschal von der Wohnungsnachfrage abgezogen werden, da unter Betrachtung der aktuellen Verteilung nur knapp 31 % der potentiell betroffenen Seniorinnen und Senioren in einem Einpersonenhaushalt leben (siehe Tabelle 19). In Zwei- oder Mehrpersonenhaushalten muss der Übergang einer Person in die vollstationäre Pflege dagegen nicht zwangsläufig zur vollständigen Auflösung des Haushaltes führen. In diesen Fällen bleibt zumindest ein Haushaltsteil – etwa ein Partner oder eine Partnerin – weiterhin im bestehenden Wohnraum. Eine direkte Gleichsetzung vom Übergang in die vollstationäre Pflege und einem Haushaltsrückgang würde daher zu einer systematischen Überschätzung der entlastenden Wirkung auf die Wohnnachfrage führen und die tatsächlichen Haushaltsstrukturen unzureichend berücksichtigen.

2022	Haushalte mit Senioren/-innen	Anteil in %	Bedarf vollstationäre Pflegeplätze	2040
Gesamt	596	100	76-79	Gesamt
davon:				davon:
1 Person	306	31	24	1-Person
2 oder mehr Personen	291	69	52-59	2 oder mehr Personen

Tabelle 19: Seniorinnen- und Seniorenhaushalte nach Personenanzahl und Anteil am Bedarf vollstationärer Pflegeplätze
(Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik / Zensus 2022, Erfurt 2024 und eigene Berechnung | Stand: 07.01.2026)

Ein Abzug der potenziell rund 24 freiwerdenden Einpersonenhaushalte von der Wohnungsnachfrage erfolgt nicht, da diese Haushalte weiterhin als Nachfrage nach Wohnraum zu verstehen sind, allerdings nur ein einem anderen Wohnsegment, der vollstationären Pflege. Der Wechsel vom eigenen Haushalt in ein Pflegeheim stellt somit kein Wegfall der Nachfrage dar, sondern eine Verschiebung innerhalb des Wohnungsmarktes hin zu einer besonderen Wohnform.

3.3.2 Methode 2: Bedarfsprognose auf Basis der Bautätigkeit

Für die Ermittlung des Wohnbedarfs basierend auf den im Jahr tatsächlich realisierten Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden wurden die Fertigstellungen in einem Zeitraum von 10 Jahren bis zum Jahr 2024 für die Bedarfsermittlung herangezogen.

In der folgenden Darstellung wird der auf dieser Grundlage basierende Neubaubedarf pro Jahr ermittelt und über den Planungszeitraum bis 2040 aufaddiert. Für jedes Jahr bis 2040 wird der in Kapitel 3.2.2 ermittelte Faktor mit den prognostizierten Bevölkerungszahlen der 1. GemBV und 2. GemBV multipliziert.

Faktor		x	Bevölkerung		=	Bedarf an WE	
Jahr	WE / 1000 EW	auf Basis:		auf Basis:			
	p.a.	1. GemBV	2. GemBV	1. GemBV	2. GemBV		
2025	0,00269	6520	6420	17,56	17,29		
2026		6520	6390	17,56	17,21		
2027		6490	6380	17,48	17,18		
2028		6460	6340	17,40	17,07		
2029		6430	6350	17,32	17,10		
2030		6410	6300	17,26	16,97		
2031		6340	6270	17,07	16,89		
2032		6320	6240	17,02	16,80		
2033		6310	6200	16,99	16,70		
2034		6260	6170	16,86	16,62		
2035		6240	6130	16,80	16,51		
2036		6230	6120	16,78	16,48		
2037		6190	6100	16,67	16,43		
2038		6180	6030	16,64	16,24		
2039		6130	6020	16,51	16,21		
2040		6100	5960	16,43	16,05		
				Σ	272	268	
				Ø	270 WE		

Tabelle 20: Wohnbedarfsermittlung auf Basis der Bautätigkeit und Bevölkerungsvorausberechnung (Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt 2025 und eigene Berechnung | Stand: 07.01.2026)

Je nach Grundlage der Bevölkerungsprognose ergeben sich nur geringe Unterschiede beim prognostizierten Bedarf an Wohnungen. Auf Basis der 1. GemBV liegt der ermittelte Bedarf mit 272 WE etwas

höher als der Bedarf auf Basis der 2. GemBV mit 268 WE. Daraus ergibt sich bis zum Jahr 2040 bei der zu erwartenden Bautätigkeit im Mittel ein Bedarf an 270 WE, um die örtliche Nachfrage zu befriedigen.

Die ermittelten Daten zur Bautätigkeit aus Kapitel 3.2.2 ermöglichen eine Aufteilung dieses Bedarfes nach Wohnsegmenten. Bei Annahme einer gleichbleibenden Nachfrage nach den einzelnen Wohnsegmenten ergibt sich der in Tabelle 21 dargestellte Bedarf. Der Großteil des Neubaubedarfs von Wohnungen würde auf Einfamilienhäuser entfallen. In diesem Segment würde die Nachfrage nach 181 WE bestehen, was dementsprechend 181 Einfamilienhäuser darstellen würde. Die Nachfrage nach WE in Zweifamilienhäusern ist dagegen marginal. Des Weiteren ergibt sich ein Bedarf an 20 WE in Mehrfamilienhäusern und 66 WE in Nichtwohngebäuden.

Wohnsegment	Ermittelter Bedarf WE bis 2040	x	Faktor	=	Bedarf an WE je Wohnsegment
Einfamilienhaus (EFH)	270		0,669		181
Zweifamilienhaus (ZFH)			0,011		3
Mehrfamilienhaus (MFH)			0,074		20
Nichtwohngebäude			0,246		66

Tabelle 21: Verteilung des ermittelten Bedarfs nach Bautätigkeit auf Wohnsegmente (eigene Berechnung)

3.3.3 Fazit

Die Wohnbedarfsanalyse basiert auf zwei methodisch unterschiedlichen Ansätzen, die bewusst nebeneinandergestellt wurden, um die Bandbreite möglicher Entwicklungen abzubilden.

Die auf Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten gestützte Methode liefert einen Prognosekorridor, der je nach Annahmen einen geringen Angebotsüberschuss von 10 WE (Unteres Szenario) bzw. eine Angebotsdefizit von 61 WE (Oberes Szenario) ausweist. Für die weitere Betrachtung wurde ein Mittelwert gebildet, der ein Angebotsdefizit von 26 WE und somit einen moderaten Neubaubedarf ausweist.

Im Rahmen der abschließenden Betrachtung wird dieser Wert als Untergrenze angenommen. Er stellt eine moderate wachsende Bedarfsperspektive dar und verdeutlicht, dass sich der zukünftige Wohnungsbedarf innerhalb dieses Ansatzes stark an demographischen und haushaltsstrukturellen Entwicklungen orientiert. Der starke Einfluss der Bevölkerungsvorausberechnungen (1. und 2. GemBV) ist dahingehend 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 in den Vorausberechnungen nicht berücksichtigt werden und somit die Aussagekraft limitieren. Dennoch bietet dieser methodische Ansatz der Wohnbedarfsprognose eine Orientierungshilfe für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage auf Basis der demographischen Entwicklung.

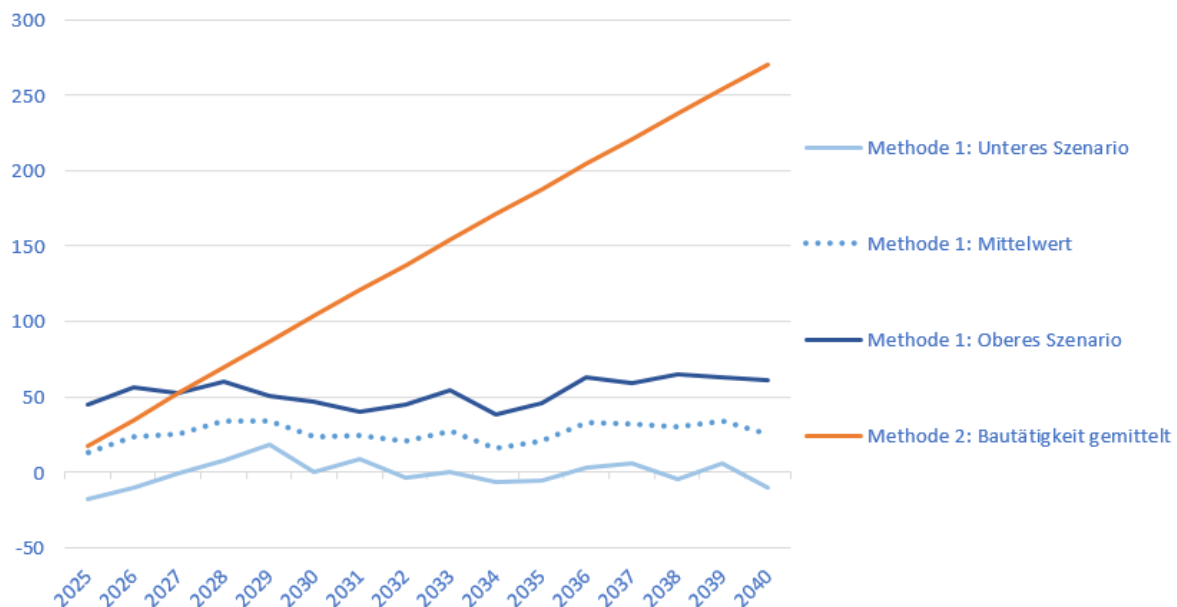


Abbildung 18: Übersicht zu Bedarfsprognose nach Methode 1 und Methode 2 (eigene Berechnung)

Demgegenüber steht die auf der Bautätigkeit basierende Methode. Damit wurde ein Neubaubedarf von 270 WE bis 2040 ermittelt. Der auf Grundlage der durchschnittlichen Baufertigstellungen der vergangenen zehn Jahre basierende Wohnungsbedarf verdeutlicht grundsätzlich die dynamische Entwicklung und die langfristige Wohnraumnachfrage in der Gemeinde Grammetal. Diese Zahl reflektiert dabei nicht nur die reine Nachfrageentwicklung, sondern auch strukturelle Rahmenbedingungen wie steigende Ansprüche an Wohnqualität, Barrierefreiheit und Energieeffizienz.

Gleichwohl liegt dieser Wert von 270 WE deutlich über dem durch die Haushaltsprognose ermittelten Bedarfskorridor. Dementsprechend ist dieser Wert als Obergrenze zu verstehen und unterliegt gewissen Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Wanderungsbewegungen, private Wohnraumsprüche und ökonomische Rahmenbedingungen.

Basierend auf dieser Annahme definieren Unter- und Obergrenze einen Bedarfskorridor von 26 bis 270 WE. Daraus abgeleitet ergibt sich für die Gemeinde Grammetal im Mittel ein Wohnneubaubedarf von **148 WE** bis 2040.

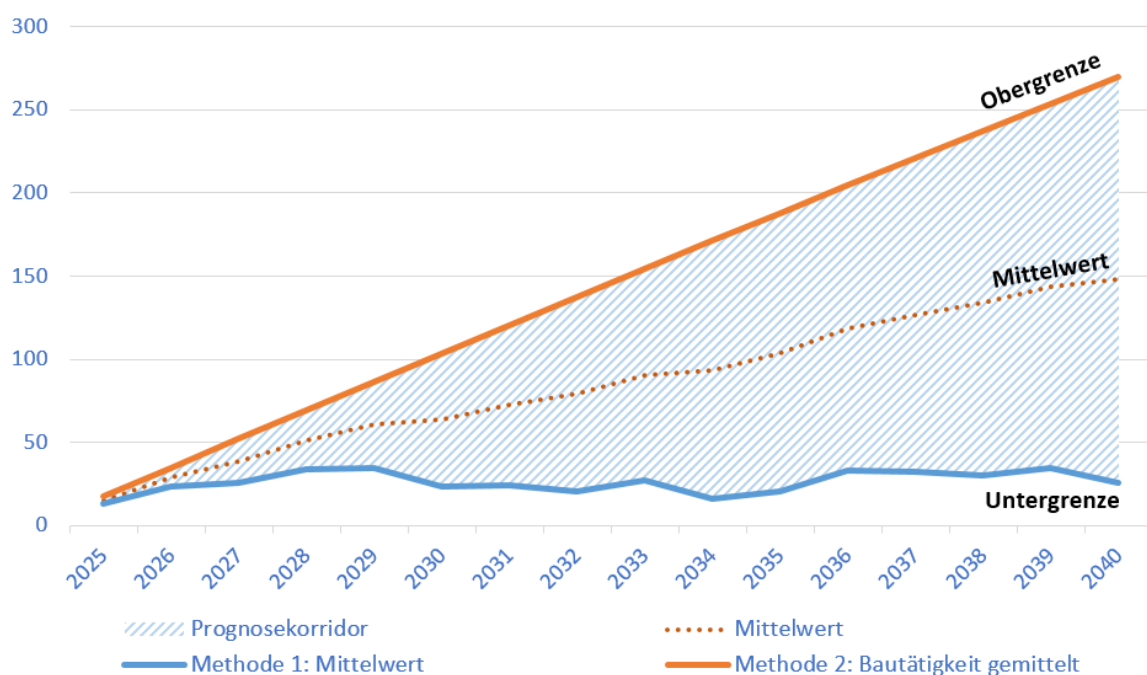


Abbildung 19: Prognosekorridor und ermittelte Mittelwerte (eigene Berechnung)

2040	Neubaubedarf an WE
Obergrenze Basis Bautätigkeit	270
Untergrenze Basis Haushaltsprognose	26
MITTELWERT	148

Tabelle 22: Neubaubedarf in Grammetal bis 2040 (eigene Berechnung)

Orientiert man sich an der Methodik auf Basis der Bautätigkeit ergibt sich folgender Bedarf nach Wohnsegmenten. Der mit Abstand größte Bedarf entfällt auf das Wohnsegment der Einfamilienhäuser mit 99 WE: Wohnungen in Zweifamilienhäusern (2 WE) haben nur eine sehr geringe Nachfrage, ebenso wie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (11 WE). In Bereich der Nichtwohngebäude besteht ein Bedarf an 36 WE.

Wohnsegment	Ø Bedarf WE bis 2040	x	Faktor	=	Bedarf an WE je Wohnsegment
Einfamilienhaus (EFH)	148		0,669		99
Zweifamilienhaus (ZFH)			0,011		2
Mehrfamilienhaus (MFH)			0,074		11
Nichtwohngebäude			0,246		36

Tabelle 23: Verteilung des ermittelten Bedarfs nach Bautätigkeit auf Wohnsegmente (eigene Berechnung)

Vor dem Hintergrund einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung ist der in Kapitel 3.1.3 ermittelte Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen als Bestandteil des kommunalen Wohnbedarfs zu berücksichtigen. Ziel sollte es sein, pflegebedürftigen Personen eine Unterbringung in räumlicher Nähe zu ihrem bisherigen Haushalt und der vertrauten Umgebung zu ermöglichen, wodurch eine ortsgebundene Nachfrage entsteht. Diese ist funktional dem Wohnen zuzuordnen, auch wenn Pflegeheime eine Sonderform des Wohnens darstellen. Entsprechend ist der Bedarf an Pflegeplätzen insbesondere bei der Ausweisung von zukünftigen Wohnbauflächen zu berücksichtigen, sofern Standorte aufgrund ihrer Lage, Erschließung und Umfeldstruktur für die Errichtung eines Pflegeheimes oder vergleichbarer Einrichtungen geeignet sind.

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.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Zuge der Flächennutzungsplanung sind sowohl vorhandene Baulücken und mindergenutzte Flächen als auch leerstehende Bestandsgebäude zu berücksichtigen. Dazu sollte basierend auf der hier vorliegenden Bedarfsprognose eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse im Rahmen des Flächennutzungsplanung erfolgen.

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, 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, Januar 2026

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH