

WOHNUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN BEDARFSANALYSE

LEINEFELDE-WORBIS 2037



PROGNOSE
UND PLANUNG





P&P – PROGNOSE UND PLANUNG

Dipl. Geograph & MPhil Stadt- und Regionalwissenschaften Robin Gutting
Dipl. Geograph Daniel Kretzschmar

Hertigswalde 69
01855 Sebnitz
Tel. : +49 (0) 170 559 06 95
E-Mail : info@prognose-und-planung.de

Stand: 08.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Hintergrund, Ziel und Aufbau der Analyse	1
Bevölkerungsentwicklung	3
Methodik und Parameterannahmen	3
Status-Quo-Szenario	4
Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario	7
Vorausberechnung	9
Geburten und Sterbefälle	10
Zu- und Fortzüge	12
Bevölkerung	12
Haushaltsentwicklung	17
Methodik und Parameterannahmen	17
Vorbereitende Schritte	17
Prognoseverfahren	19
Vorausberechnung	22
Wohnungsmarktentwicklung	25
Methodik	25
Wohnungsnachfrage	25
Wohnungsangebot und Marktmodell	27
Parameterannahmen	28
Wohnungsnachfrageseitige Parameter	29
Wohnungsangebotsseitige Parameter	32
Vorausberechnung	34
Wohnungsmarkt 2022	34
Status-Quo- und Korridormittel-Szenario	35
Bestandserhalt-Szenario	36
Wohnbauflächenbedarf	39
Methodik und Parameterannahmen	39
Wohnbauflächennachfrage	39
Flächenreserven	39
Vorausberechnung	40
Fazit	43
Quellen	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geburten- und Sterbefälle 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario	10
Abbildung 2: Zu- und Fortzüge 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario	13
Abbildung 4: Stationärer Pflegebedarf 2022-2037, Status-Quo-, Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario	19
Abbildung 5: Haushaltsentwicklung 2022-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario	23
Abbildung 6: Wohnungsbedarf 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel und (BE) Bestandserhalt-Szenario	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zu den Parameterannahmen des Status-Quo-Szenarios	6
Tabelle 2: Übersicht zu den Annahmen des Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenarios	9
Tabelle 3: Innerstädtische Umzüge nach Haushaltstypen absolut und relativ, Mittelwert 2021/2022	28
Tabelle 4: Wohnungsbestand 2022 nach EZH und MFH sowie drei Wohnungsgrößen	33
Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf 2023-2037, Status-Quo-, Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario	41

Hintergrund, Ziel und Aufbau der Analyse

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist Mittelpunkt des östlichen Teils des Landkreises Eichsfeld und sowohl nach Fläche als auch nach Einwohnerzahl die größte Gemeinde im Landkreis. Mit einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 20 Personen pro Jahr seit dem Zensus 2011 gelang es der Stadt, das Geburtendefizit etwas zu kompensieren, sodass die Zahl der Einwohner seit einigen Jahren bei rund 20.000 Personen liegt¹.

Die Stadt beabsichtigt ihr bisheriges ISEK aus dem Jahr 2015 zu aktualisieren. Hierfür sind umfangreiche Datengrundlagen notwendig, um die in dem neuen Dokument zu formulierenden Herausforderungen und strategischen Ziele der künftigen Stadtentwicklung auf eine breite Entscheidungsgrundlage stellen zu können. Die folgenden Analysen möchten diesem Anspruch gerecht werden und zu den Themenschwerpunkten Demographische Entwicklung, Haushaltsentwicklung sowie Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsentwicklung detaillierte Information bereitstellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklungsimpulse der Landesgartenschau, der Realisierung der Neuen Bergschule bis 2025 sowie der hohen Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen im Jahr 2022 gilt es zu überprüfen, inwiefern die zu erwartende Wohnungsnachfrage der Bewohner

von Leinefelde-Worbis quantitativ wie qualitativ im vorhandenen Wohnungsbestand berücksichtigt werden kann.

In methodischer Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem² beleuchtet das Gutachten die kommunalspezifische Ausgangssituation in den genannten Bereichen und zeigt gleichzeitig den mittelfristigen Bedarf bis zum Jahr 2037 auf.

Die Gliederung der Analyse folgt der beschriebenen Logik, sodass zuerst die Vorausberechnung der Bevölkerung, der Altersstruktur sowie des Pflegebedarfs im Fokus der Betrachtungen steht. Darauf aufbauend wird die Zahl der Haushalte nach verschiedenen Haushaltstypen ermittelt^{3,4}. Die Differenzierung der Haushaltstypen ist notwendig, da je nach Haushaltstyp verschiedene Wohnwünsche zum Ausdruck kommen. So wird es möglich, die Wohnungsnachfrageentwicklung speziell für Leinefelde-Worbis entlang von Haushaltstypen zu prognostizieren und in einem Marktabgleich dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenüberzustellen. Die Generierung der Parameter für die Vorausberechnungen der Bevölkerung und Haushalte sowie Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe erfolgt – soweit möglich – auf kommunaler Ebene, was die Qualität der Analysen im Sinne einer realistischen Betrachtung der künftig zu erwartenden Entwicklung erhöht.

1 Bevölkerungssstatistik des Thüringer Landesamt für Statistik 2023

2 Prognosesystem des Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR)

3 Iwanow 2016, S. 193

4 Iwanow 2008, S. 16

Bevölkerungsentwicklung

AUF EINEN BLICK

- *Hauptquellgebiete für Wanderungsgewinne sind das Ausland sowie der LK Eichsfeld*
- *Unter Status-Quo-Bedingungen Rückgang der Bevölkerung um 1.500 Personen, des Arbeitskräftepotenzials um 1.900 Personen sowie Zunahme der Senioren und Hochbetagten um 700 Personen bis 2037*
- *Hauptgrund: Sterbeüberschuss bei zu geringen Wanderungsgewinnen*
- *Stabilisierung der Zahl der Erwerbsfähigen und Kinder bei Konsolidierung der Bevölkerungszahl auf dem Niveau von 2022 möglich*

Methodik und Parameterannahmen

Demographische Parameter wie Geburten und Sterbefälle sowie räumliche Wanderungsbewegungen beeinflussen die Zahl der Personen, welche in Leinefelde-Worbis leben werden. Diese wiederum werden von soziodemographischen, ökonomischen sowie politischen Einflussfaktoren bestimmt, wobei insbesondere die Generierung der Wanderungsannahmen besondere Aufmerksamkeit verdient. Die Zahl der Geburten und Sterbefälle zeigt im langfristigen Trend relative Konstanz, wohingegen räumliche Wanderungsbewegungen auch in kurzfristigen Zeitabständen eine hohe Varianz aufweisen können und mit hohen Unsicherheiten verbunden sind.

Aus diesem Grund basiert die Darstellung der künftigen Bevölkerungsentwicklung für Leinefelde-Worbis auf einem Szenarienansatz bei

dem drei unterschiedliche Szenarien Berücksichtigung finden. Das methodische Grundgerüst bildet der Kohorten-Komponenten-Ansatz. Dieser Ansatz zur Prognose der Bevölkerung ist ein etabliertes Verfahren, welches auch für amtliche Prognosen des statistischen Landes- und Bundesamtes im Rahmen der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen verwendet wird. Die Kohorten repräsentieren eine für die jeweilige Raumeinheit spezifische Altersklasseneinteilung, welche für die Komponenten Geburten, Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge Anwendung findet. Ausgehend vom Basisjahr der Prognose werden die Komponenten modellseitig mithilfe der demographischen Grundgleichung altersklassenspezifisch prognostiziert und miteinander verrechnet:

$$Bev_{\text{im Prognosejahr}} = Bev_{\text{im Basisjahr}} + Geb_{\text{bis Prognosejahr}} - Ste_{\text{bis Prognosejahr}} + Zuz_{\text{bis Prognosejahr}} - Fort_{\text{bis Prognosejahr}}$$

Bev = Bevölkerung *Geb* = Geburten *Ste* = Sterbefälle *Zuz* = Zuzüge *Fort* = Fortzüge

Der Bevölkerungszahl zum Stichtag des Basisjahres 31.12.2022 liegt die geschätzte amtliche Bevölkerungszahl¹ zugrunde, welche nach 86 Altersklassen differenziert wird (0 bis unter 1, 1 bis unter 2...85 und älter). Im Rahmen der drei Szenarien erfolgt die jährliche Prognose der Bevölkerung für alle 86 Altersklassen beginnend zum 01.01.2023 bis zum 31.12.2037, womit die Prognosen einen Zeitraum von 15 Jahren abdecken. Im Folgenden werden die Parameterannahmen der drei Szenarien vorgestellt: (1) Status-Quo, (2) Korridormittel und (3) Bestandserhalt. Die ausführlichen Parameterannahmen in ihrer größten zeitlichen und inhaltlichen Tiefe sind in der Exceltabelle „Bevölkerung_Parameterannahmen“ zu finden.

Status-Quo-Szenario

Im Status-Quo-Szenario wird jene Bevölkerungsentwicklung ausgewiesen, welche sich einstellen würde, wenn das derzeitige Wanderungsgeschehen und der Sterbeüberschuss mittelfristig Bestand hätten. Die Aktualisierung und Aufbereitung der für Leinefelde-Worbis spezifischen Parameter der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) aus dem Jahr 2021 bildet die methodische Grundlage für die Status-Quo-Prognose². Zudem sind die hohen kriegsbedingten Zuzüge aus der Ukraine durch das neue Basisjahr 2022 in der Bevölkerungszahl berücksichtigt.

Parameterannahmen Geburten und Sterbefälle

Die altersklassenspezifischen Geburten- und Sterberaten der TLS-Prognose werden unverändert übernommen. Zwar weichen die prognostizierten Geburten- und Sterbefälle in den beiden Coronajahren 2020 und 2021 deutlich von den tatsächlichen Zahlen ab. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Zahl der Geburten- und Sterbefälle im Prognosezeitraum auf dem Vor-Corona-Niveau entwickeln wird, sodass der Stützzeitraum der Geburten- und Sterberaten zwischen 2015 und 2019 weiterhin seine Gültigkeit besitzt.

Parameterannahmen Zu- und Fortzüge

Wanderungsanalyse 2012-2021

Die Zahl der Einwohner von Leinefelde-Worbis sank in den 10 Jahren nach dem Zensus 2011 moderat um etwas mehr als 300 Personen. Die Ursache hierfür ist im anhaltend negativen natürlichen Saldo zu finden. Allerdings wirken die räumlichen Wanderungsbewegungen stabilisierend auf diese Entwicklung, denn summiert beträgt der Wanderungsgewinn im Zeitraum 2012 bis 2021 rund 200 Personen³.

Hauptquellgebiet für die Wanderungsgewinne ist neben Thüringen das Ausland mit rund 120 Personen. Aus dem Ausland kamen überwiegend Personen zwischen 25 und 65 Jahren nach Leinefelde-Worbis. Hier dürften ausbildungs- und arbeitsplatzorientierte Wanderungsmotive im Vordergrund stehen. Oftmals

1 Die amtliche Bevölkerungszahl zum 31.12.2022 war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Berichts noch nicht verfügbar. Daher wurde eine qualifizierte Schätzung auf Basis der Bevölkerungszahl des kommunalen Melderegisters zum 31.12.2022 sowie der durchschnittlichen systematischen Abweichung der Bevölkerungszahl des kommunalen Melderegisters von der amtlichen Bevölkerungszahl vorgenommen.

2 Thüringer Landesamt für Statistik 2021

3 Sonderauswertung Thüringer Landesamt für Statistik Zu- und Fortzüge Leinefelde-Worbis 2012 bis 2021

lassen sich starke Wanderungsverflechtungen mit osteuropäischen Ländern feststellen, da der deutsche Arbeitsmarkt nach der EU-Osterweiterung 2004 auch Ländern wie Polen, Tschechien oder Rumänien zugänglich wurde.

Der Großteil der thüringischen Wanderungsgewinne in Höhe von rund 650 Personen ist auf Zuzüge aus der kreisfreien Stadt Suhl zurückzuführen, da sich dort eine Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtende befindet und Leinefelde-Worbis im Zuge der Flüchtlingskrise 2015/2016 eine große Anzahl an Flüchtenden zugewiesen bekommen hat. Allerdings zeigen sich aufgrund der räumlichen Nähe auch starke Wanderungsverflechtungen mit dem Landkreis Eichsfeld. Hier sind es vor allem junge Menschen unter 25 Jahren auf der Suche nach einem Ausbildungsplatz sowie Familien mit Kindern und Jobsuchende zwischen 25 und 65 Jahren, die zum positiven Wanderungssaldo aus Thüringen beigetragen haben. Auch bei den über 65-Jährigen lassen sich Wanderungsgewinne aus dem Landkreis nachweisen, bei denen eher städtische (Gesundheits)Infrastruktur in zentraler Lage eine Rolle spielt. Die höchsten Wanderungsverluste innerhalb Thüringens wurden durch ausbildungsbedingte Fortzüge jüngerer Menschen zwischen 15 und 25 Jahren in die Landeshaupt Erfurt verursacht.

In Bezug zu den Fernwanderungen in die alten und neuen Bundesländer (ohne Thüringen) zeigen sich in den 10 Jahren nach dem Zensus 2011 Wanderungsverluste in Höhe von rund 420 Personen bzw. rund 140 Personen. Hier dominiert in erster Linie ausbildungs- und ar-

beitsplatzorientierte Abwanderung von Personen unter 45 Jahren, welche zum Studieren oder für ein besseres Arbeitsplatzangebot in die großen Zentren der Bundesrepublik abwandern.

Zu- und Fortzüge 2023-2037

Die tatsächlichen Zuzüge nach Leinefelde-Worbis für 2020 und 2021 fallen höher aus, als in der TLS-Prognose vorausberechnet. Somit wird die Entwicklung der Zuzüge bis 2037 im Rahmen einer Trendanalyse neu geschätzt (differenziert nach den drei Teilgebieten Thüringen, restliche Bundesländer und Ausland). Die Trendanalyse berücksichtigt die Jahre 2020 und 2021 und basiert gleichzeitig auf einer langen Zeitreihe ab dem Jahr 2000 (ohne die Sonderjahre 2015/2016). Gefundene Trends werden schließlich mittels Trendfunktionen im Prognosezeitraum fortgeschrieben.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das Niveau der Zuzüge aus Thüringen und den restlichen Bundesländern aufgrund des gesamtdeutschen Rückgangs der mobilen Bevölkerung bis 2037 etwas abnimmt. Die große Unbekannte ist die zukünftig zu erwartende Höhe der Zuzüge aus dem Ausland. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass sich ab etwa 2012/2013 eine komplette Trendwende durchsetzt. Innerhalb weniger Jahre versechsfachen sich die Zuzüge aus dem Ausland, sodass in den letzten fünf Jahren im Schnitt rund 160 Personen pro Jahr aus dem Ausland nach Leinefelde-Worbis gewandert sind. Die hohe Zahl an Ukraineflüchtlingen in 2022 setzt diesen Trend fort, womit sich die Auslandszuwanderung auf dem hohen Niveau zu stabilisieren scheint.

Geburten (TLS)	• Altersspezifische Geburtenraten (15- bis 49-jährige Frauen) auf Basis der Lebendgeborenen 2017 bis 2019 • Annahme eines steigenden Alters der Mutter bei Geburt um rund 1 Jahr bis 2040
Sterbefälle (TLS)	• Altersspezifische Sterberaten auf Basis der Sterbefälle 2015 bis 2019 • Annahme einer weiteren Zunahme der Lebenserwartung gegenüber der Sterbetafel 2016/2018: - Männer: Anstieg um 3,4 Jahre bis 2040 - Frauen: Anstieg um 2,7 Jahre bis 2040
Zuzüge/Fortzüge (Eig. Berechn.)	<u>Zuzüge:</u> • 1. Schritt: Trendanalyse der aggregierten Zuzüge • Trendanalyse der aggregierten Zuzüge nach Leinefelde-Worbis für die Jahre 2000 bis 2021 differenziert nach Zuzügen aus Thüringen, den restl. Bundesländern und dem Ausland • Fortschreibung der Trends im Prognosezeitraum mittels Trendfunktionen - Zuzüge aus Thüringen: Rückgang der Zuzüge von 462 Personen in 2023 auf 385 Personen in 2037 - Zuzüge aus den restl. Bundesländern: Rückgang der Zuzüge von 215 Personen in 2023 auf 204 Personen in 2037 - Zuzüge aus dem Ausland: Stabile Zuzüge in Höhe von 140 bis 170 Personen pro Jahr • 2. Schritt: Aufteilung der Zuzüge auf die demographischen Gruppen - Berechnung altersspezifischer Allokationsquoten auf Basis der prognostizierten Zuzüge 2023 bis 2037 der TLS-Prognose <u>Fortzüge:</u> • Berechnung altersspezifischer Fortzugsraten auf Basis der prognostizierten Fortzüge 2023 bis 2037 der TLS-Prognose • Mittelwert 2023 bis 2037; konstant im Prognosezeitraum

Tabelle 1: Übersicht zu den Parameterannahmen des Status-Quo-Szenarios

Im Moment spricht auch wenig dafür, dass sich die Zuzugsdynamik aus dem Ausland im Prognosezeitraum verringern wird:

- Aktive Förderung der legalen Zuwanderung von ausländischen Fachkräften durch Initiativen der Bundesregierung; u.a. Novellierung des Fachkräfteeinwanderungs- und Staatsangehörigkeitsgesetzes mit Erleichterungen bei der Beantragung der doppelten Staatsbürgerschaft^{4,5}, Anwerbe-Strategien im Ausland für bestimmte Branchen⁶
- Offene EU-Grenzen sowie attraktiver deutscher Arbeitsmarkt mit diversifiziertem Branchen- und Jobmix, steigenden Löhnen und aktuell fast zwei Millionen unbesetzten Stellen⁷
- Wieder steigende Flüchtlingszuwanderung aufgrund lang anhaltender internationaler Krisen; u.a. Kriege in der Ukraine und Sudan sowie politische Instabilität in den Ländern des Magreb

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen werden die Auslandszuzüge im Status-Quo-Szenario auf ungefähr dem Niveau der letzten fünf bis sechs Jahre belassen. Die altersklassenspezifische Aufteilung der prognostizierten Zuzüge geschieht durch prozentuale Allokationsquoten, welche aus den prognostizierten altersklassenspezifischen Zuzügen der TLS-Prognose im Zeitraum 2023 bis 2037 gewonnen werden.

Fortzüge werden im Prognosezeitraum mittels prozentualer altersklassenspezifischer Fortzugsraten geschätzt. Diese können auf Basis der für 2023 bis 2037 prognostizierten Fortzüge der TLS-Prognose ermittelt werden, indem die Absolutfortzüge altersklassenspezifisch auf die Bevölkerungszahlen bezogen werden. Die Fortzugsraten bleiben im Prognosezeitraum konstant. Tabelle 1 stellt die Parameterannahmen zu den Geburten- und Sterberaten sowie Zuzügen und Fortzugsraten für das Status-Quo-Szenario im Überblick dar.

Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario

Neben der Fortschreibung der Status-Quo-Entwicklung soll ein Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario aufzeigen, welcher Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf sich in Leinefelde-Worbis einstellen würde, wenn das jährliche Bevölkerungsdefizit unter Status-Quo-Bedingungen durch verminderte Fortzüge in halber (Korridormittel) sowie gleicher Höhe (Bestandserhalt) kompensiert und damit die Bevölkerungszahl insgesamt auf einem höheren Niveau konsolidiert werden kann. Neben der Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum betonen die beiden Szenarien vor allem die aktive Förderung der Attraktivität der Stadt in den Bereichen soziale Infrastruktur, Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen sowie Kultur- und Freizeitangebote als langfristige strategische Ziele der Stadtentwicklung, um familiengründungsorientierte sowie ausbildungs- und arbeitsplatzorientierte Abwanderung in andere Bundesländer und größere städtische Zentren zu verringern.

4 <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2023/03/fachkraefte-kabinett.html>

5 <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2023/05/staatsangehoerigkeitsrecht.html>

6 <https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/pflegekraefte-ausland-brasilien-100.html>

7 <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/fachkraefteeinwanderungsgesetz-2182168>

Dabei lassen sich tatsächliche Anhaltspunkte finden, welche dafür sprechen, dass sich die künftige Bevölkerungsentwicklung von Leinefelde-Worbis von der Status-Quo-Entwicklung absetzen kann:

- Leinefelde-Worbis hat als Mittelzentrum und größte Stadt im Landkreis Eichsfeld eine Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Versorgungsfunktion in der Region inne, sodass auch über den unmittelbaren Eigenbedarf hinaus seitens der Stadt wirtschaftlich wie sozial eine nachhaltige Vorsorge angestrebt wird.
- Mit einem Pendlersaldo von rund +2.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stichtag 30.06.2022) ist Leinefelde-Worbis eine Einpendlerstadt und bietet ein differenziertes Arbeitsplatzangebot in der Region, sowohl für Hochqualifizierte als auch für Fachkräfte mit Ausbildung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg von 10.200 in 2013 auf 10.400 in 2022. Die Zahl der Betriebe erhöhte sich um 12 im gleichen Zeitraum⁸.
- Gute Verkehrsanbindung über die A38 und B247 an den Raum Kassel-Göttingen und nach Erfurt. Hohe Auslastung der Gewerbegebiete an der A38 mit konkurrenzfähigen klein- und mittelständischen Unternehmen.
- Im Zuge des demographischen Wandels zeigt sich ein zunehmender Fachkräft-

temangel sowohl im produzierenden Gewerbe, als auch im Gesundheitswesen und Tourismusgewerbe bei steigender Nachfrage nach Fachkräften. Die anhaltenden Wanderungsgewinne aus dem Ausland bieten ein Potenzial, dem Fachkräftemangel zu begegnen⁹.

- Leinefelde-Worbis ist ein attraktiver Ausbildungsstandort mit vier Grundschulen, drei Regelschulen, zwei Gymnasien sowie einer Berufsschule. Der Neubau der Bergschule St. Elisabeth mit Gymnasium und Regelschule wird den Bildungsstandort Leinefelde-Worbis weiter stärken.
- Günstige(s) Mieten und Wohnbauland im Vergleich zu anderen städtischen Zentren wie Kassel oder Göttingen sowie eine breite Palette an verschiedenen (Miet-) Wohnungsgrößen wirken als Pullfaktoren auf die Bevölkerung in der Region.
- Attraktive Kultur- und Freizeitangebote für zahlreiche Interessengruppen: Ober-eichsfeldhalle, Landesgartenschau 2025, Ohmgebirge, LSG Dün-Helbetal, Birkunger Stausee, Burg Scharfenstein und Bärenpark Worbis

Die Verminderung der Fortzüge führt bei unverändertem Zuzugsniveau zu einem Anstieg des jährlichen Wanderungssaldos und damit zu einer positiveren Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum. Die Geburten- und Sterberaten werden aus dem Status-Quo-Szenario übernommen. Tabelle 2 fasst die jeweiligen

⁸ Bundesagentur für Arbeit 2023

⁹ Sonderauswertung Thüringer Landesamt für Statistik Zu- und Fortzüge Leinefelde-Worbis 2012 bis 2021

Annahmen zu den Komponenten Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge für das Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario zusammen.

Vorausberechnung

Die Darstellung der Prognoseergebnisse der drei Szenarien erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit zusammengefasst für die Zeiträume 2023 bis 2027, 2028 bis 2032

und 2033 bis 2037 sowie nach 6 Altersgruppen, welche nach ihren Interessen, Motiven und Wertvorstellungen tendenziell eine Einheit bilden. Die ausführlichen Ergebnisse in ihrer größten zeitlichen und inhaltlichen Tiefe sind in den folgenden drei Exceltabellen zu finden:

- „Bevölkerung_Status-Quo“
- „Bevölkerung_Korridormittel“
- „Bevölkerung_Bestandserhalt“

Geburten (TLS)	• Zusätzlicher nicht fortgezogener Bevölkerungsbestand zeigt im Prognosezeitraum das gleiche Geburtenverhalten wie die restliche Bevölkerung (d.h. gleiche altersklassenspezifische Geburtenraten wie Status-Quo-Szenario)
Sterbefälle (TLS)	• Zusätzlicher nicht fortgezogener Bevölkerungsbestand zeigt im Prognosezeitraum das gleiche Sterbeverhalten wie die restliche Bevölkerung (d.h. gleiche altersklassenspezifische Sterberaten wie Status-Quo-Szenario)
Zuzüge/Fortzüge (Eig. Berechn.)	<u>Zuzüge:</u> • Gleiche altersklassenspezifische Zuzüge wie Status-Quo-Szenario <u>Fortzüge:</u> • Verringerung der jährlichen Fortzüge (d.h. Erhöhung des Wanderungssaldos) in Höhe des halben jährlichen Bevölkerungsverlustes (Korridormittel-Szenario) und des ganzen jährlichen Bevölkerungsverlustes (Bestandserhalt-Szenario) des Status-Quo-Szenarios • Altersklassenspezifische Differenzierung der "Dagebliebenen" anhand der Altersklassenbesetzung der prognostizierten Fortzüge des Status-Quo-Szenarios - Schwerpunkt der prognostizierten Fortzüge im Status-Quo-Szenario liegt auf den mobilen Altersklassen der unter 45-Jährigen - Bestandserhalt-Szenario betont daher vor allem den Verbleib jüngerer Altersklassen im Familiengründungs und Arbeits- und Ausbildungsalter

Tabelle 2: Übersicht zu den Annahmen des Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenarios

Geburten und Sterbefälle

Die Anwendung der Geburten- und Sterberaten führt zu den in Abbildung 1 dargestellten prognostizierten Geburten und Sterbefällen. Es zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den drei Szenarien.

Status-Quo-Szenario

Unter (SQ) Status-Quo-Bedingungen sinkt die Zahl der Lebendgeborenen aufgrund der zunehmend geringeren Altersklassenbesetzung von Frauen im gebärfähigen Alter von rund 830 Kindern im Zeitraum 2023 bis 2027 auf rund 770 Kinder im letzten 5-Jahres-Zeitraum 2033 bis 2037. Allerdings wird sich die Zahl der Lebengeborenen zunehmend stabilisieren, da sich die Altersklassenbesetzung der jüngeren weib-

lichen Bevölkerung nach dem Geburteneinbruch im Zuge der Wiedervereinigung Deutschlands wieder erholt hat. Diese stärker besetzten Kohorten der heute unter 20-Jährigen wird im Laufe des Prognosezeitraumes zunehmend in die Altersklassen mit hohen Geburtenraten hineinwachsen und somit das Schrumpfen der Zahl der gebärfähigen Frauen insgesamt kompensieren.

Dieser Kohorteneffekt¹⁰ lässt sich auch bei der Entwicklung der Sterbefälle nachweisen – allerdings mit anderem Vorzeichen. Durch die heute stark besetzten Altersklassen der Baby-boomer-Generation (in etwa Jahrgänge 1960 bis 1970) ist zu erwarten, dass die Zahl der Sterbefälle weiter wachsen wird, da diese Generation zunehmend Altersklassen mit hohen Sterbewahrscheinlichkeiten erreicht. Die Zahl

¹⁰ Kohorteneffekt: Einfluss unterschiedlich stark besetzter Altersklassen auf bestimmte demographische Parameter wie bspw. Zahl der Geburten oder Sterbefälle

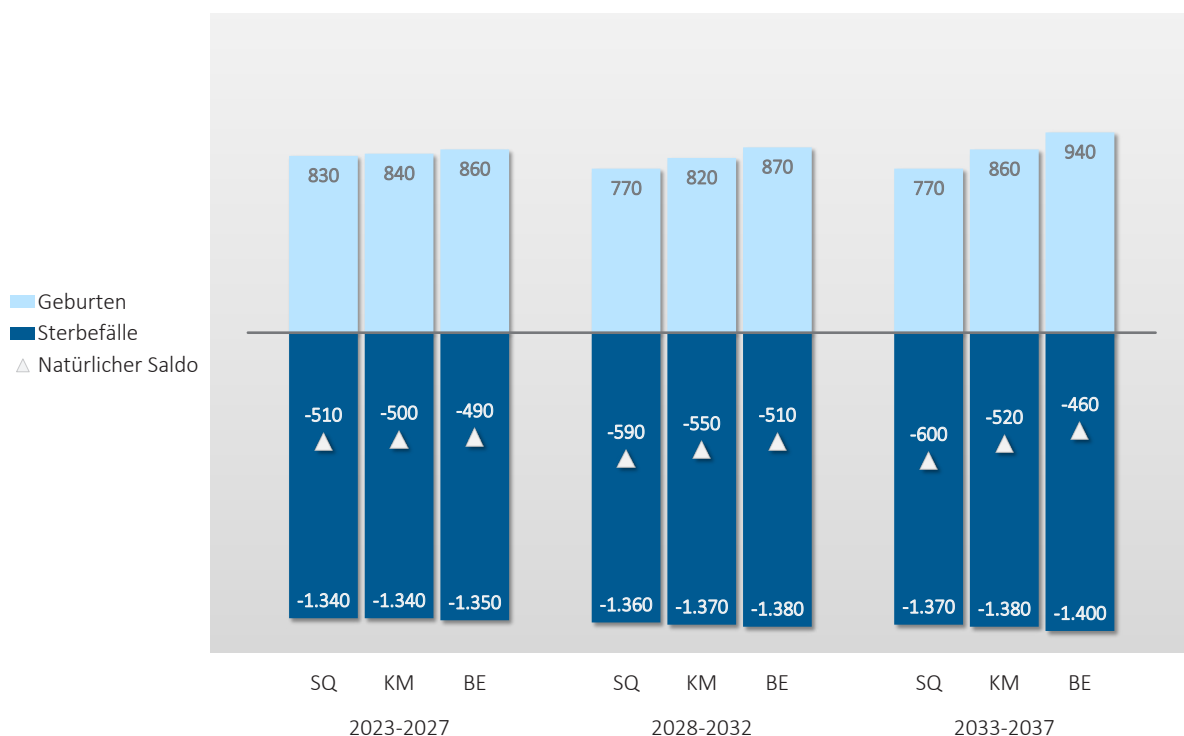


Abbildung 1: Geburten- und Sterbefälle 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario

der Sterbefälle nimmt entsprechend leicht von rund 1.340 Personen zwischen 2023 bis 2027 auf 1.370 Personen im Zeitraum 2033 bis 2037 zu. Insgesamt ergeben sich aufgrund des Sterbeüberschusses bzw. Geburtendefizits im gesamten Prognosezeitraum negative natürliche Salden im Bereich von rund 510 bis 600 Personen je fünf Jahre.

Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario

Die unter (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhaltbedingungen jährlich zusätzliche Bevölkerung, die sich aus den verminderten Fortzügen ergibt, kann gemäß der Modellrechnung Kinder bekommen bzw. versterben. Da die Altersklassenstruktur der „Dagebliebenen“ vor allem durch jüngere Personen unter 45 Jahren geprägt ist, zeigen sich die Auswirkungen

auf die natürliche Entwicklung hauptsächlich bei der Zahl der Geburten. Im Vergleich zum Status-Quo-Szenario steigt im Korridormittel- bzw. Bestandserhalt-Szenario im Verlauf des Prognosezeitraumes die Zahl der Lebengeborenen, sodass sich im letzten Drittel 2033 bis 2037 mit rund 860 bzw. 940 Lebendgeborenen eine Differenz von 100 bis 200 Kindern ergibt.

Die Zahl der Sterbefälle verändert sich hingegen kaum. Hier liegt die Differenz mit rund 1.380 bzw. 1.400 prognostizierten Sterbefällen zwischen 2033 und 2037 nur um rund 10 bis 30 Personen über der Anzahl Verstorbener im Status-Quo-Szenario. Dennoch ist die natürliche Entwicklung auch im Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario von einem dauerhaften negativen Saldo geprägt – wenn auch auf niedrigerem Niveau.

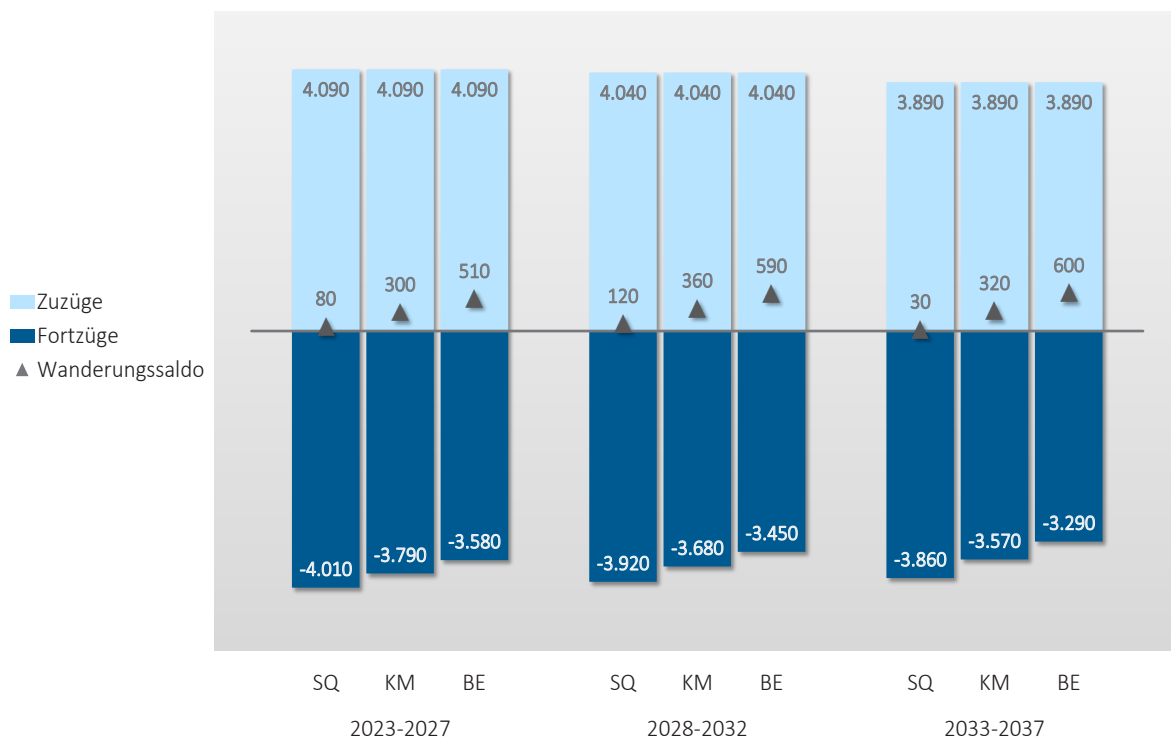


Abbildung 2: Zu- und Fortzüge 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario

Zu- und Fortzüge

Auf Basis der skizzierten Wanderungsverflechtungen mit dem In- und Ausland (ohne Sonderjahre 2015/2016) und den daraus abgeleiteten Annahmen zu Zuzügen, Allokationsquoten und Fortzugsraten werden die Zu- und Fortzüge der drei Szenarien im Prognosezeitraum bis 2037 fortgeschrieben (Abbildung 2).

Zuzüge

Die Höhe der Zuzüge ist für alle drei Szenarien identisch, da im (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario eher die Veränderung der Fortzüge im Fokus des Szenarienkonzepts steht.

Quantitativ betrachtet haben die Nahwanderungen aus Thüringen mit rund 50% den größten Anteil an den Zuzügen. Zuzüge aus den restlichen Bundesländern und aus dem Ausland haben jeweils einen Anteil von rund 25%. Im Laufe des Prognosezeitraumes ergeben sich leichte Verschiebungen der Anteile hin zu 4% höheren Zuzügen aus dem Ausland und entsprechend geringeren Zuzügen aus Deutschland.

Dabei wird gleichzeitig von einem moderaten Rückgang der Zuzüge von rund 4.100 Personen zwischen 2023 und 2027 auf rund 3.900 Personen im letzten 5-Jahres-Zeitraum ausgegangen. Die Ursache ist vor allem im sinkenden Zuzugspotential aus Thüringen und den restlichen Bundesländern zu finden, denn bedingt durch die demographische Alterung nimmt auch der Anteil der mobilen jüngeren Bevölkerung in diesen Quellgebieten kontinuierlich ab. Die zugrundeliegenden Trendfunktionen berücksichtigen diesen Sachverhalt und prognostizieren sowohl für Thüringen, als auch für die restlichen Bundesländer leicht abnehmende Zuzüge. Die Zuzüge aus dem Ausland stagnieren hingegen nach einem intensivem Anstieg Anfang

der 2010er Jahre auf höherem Niveau. Auch diese Entwicklung wird durch eine spezifische Trendfunktion berücksichtigt und im Prognosezeitraum fortgeschrieben.

Fortzüge und Wanderungssaldo

Die Höhe der Fortzüge unterscheidet sich zwischen den drei Szenarien deutlich. Entsprechend dem Szenarienkonzept des (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenarios, durch geringere Fortzüge den Bevölkerungsrückgang im (SQ) Status-Quo-Szenario entweder zur Hälfte oder gänzlich zu kompensieren, sinken die Fortzüge im ersten Prognosezeitraum von rund 4.000 Personen (SQ) auf ein Niveau von rund 3.600 Personen (BE). Dabei erhöht sich der Wanderungssaldo von 80 Personen (SQ) auf 300 Personen (KM) bzw. rund 500 Personen (BE).

Analog der Zuzüge zeigt sich der Einfluss der demographischen Alterung auch bei den Fortzügen. Da der Altersklassenbesatz der mobilen Bevölkerung in Leinefelde-Worbis sukzessive nachlässt, sinken auch die Fortzüge auf ein Niveau von rund 3.900 Personen (SQ) bis rund 3.300 Personen (BE) im letzten Prognosezeitraum 2033 bis 2037. Allerdings nehmen die Fortzüge stärker ab als die Zuzüge, sodass sich der Wanderungssaldo im Schnitt über alle drei Szenarien leicht erhöht.

Bevölkerung

Unter den oben beschriebenen Parameterannahmen und Vorausberechnungen zu den Komponenten der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung wird sich die Bevölkerung von Leinefelde-Worbis im Szenarienvergleich entsprechend der in Abbildung 3 dargestellten Differenzierung ergeben.

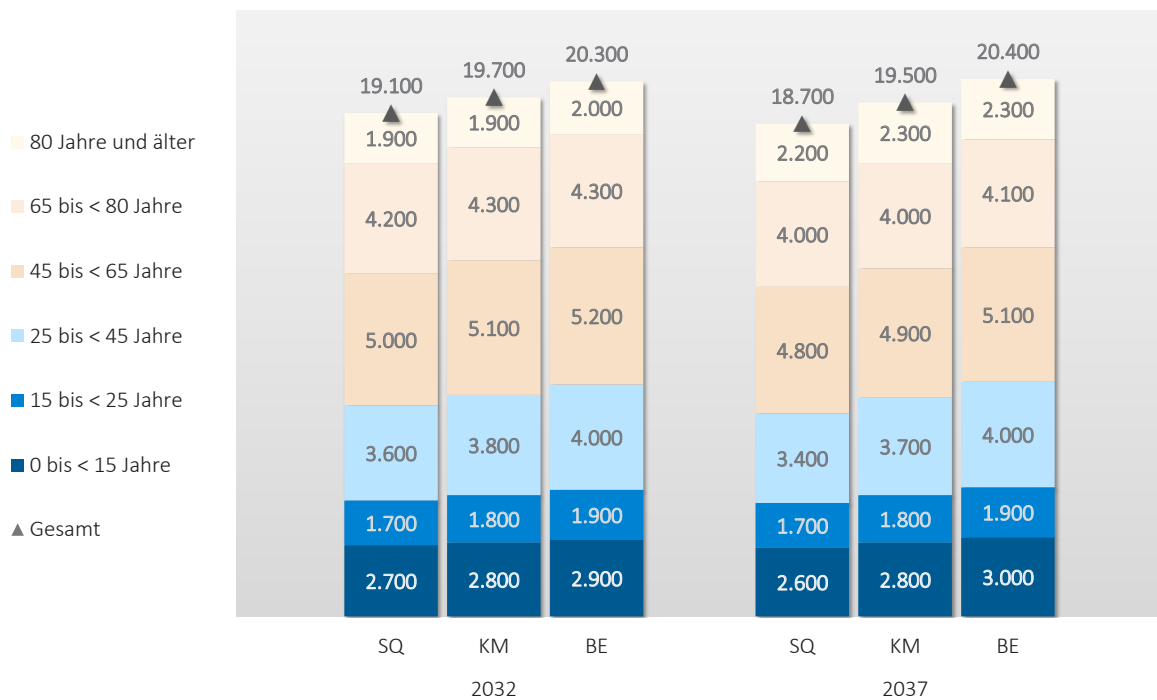
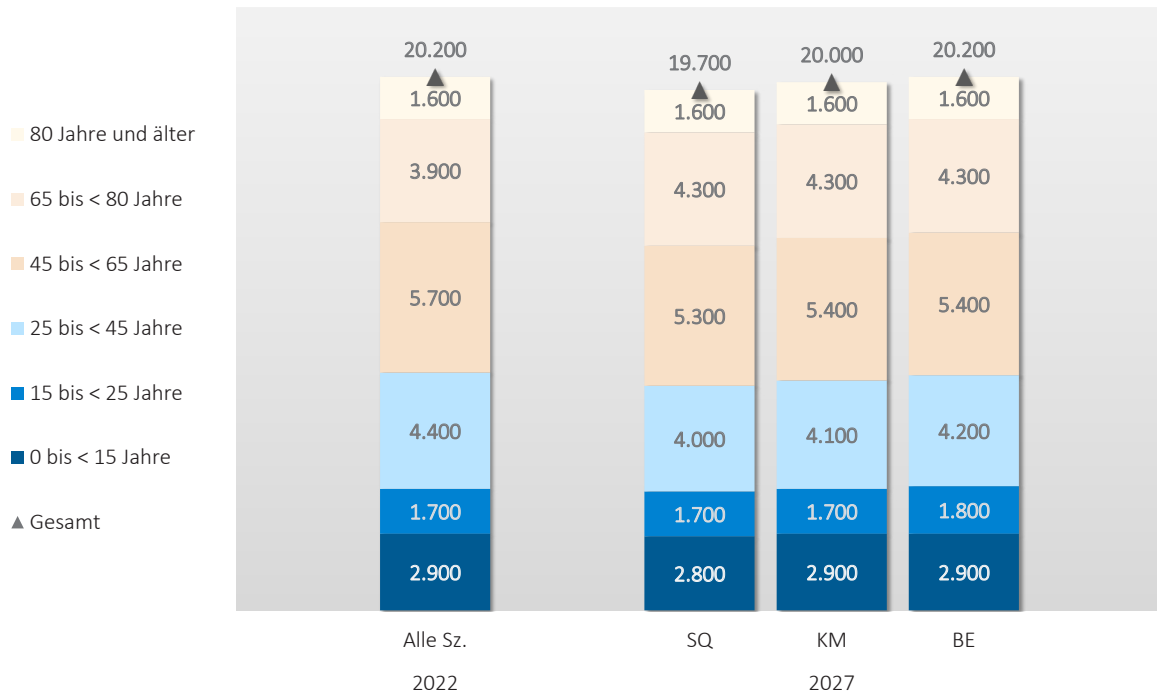


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario

Insgesamt

- 2022 lebten in Leinefelde-Worbis rund 20.200 Personen
- 2037 werden in Leinefelde-Worbis laut (SQ) Status-Quo-Szenario rund 18.700 Personen leben, nach dem (KM) Korridor-mittel- bzw. (BE) Bestandserhalt-Szenario 19.500 bzw. 20.400 Personen
- Rückgang der Bevölkerung im Status-Quo-Szenario bedingt durch die weitere Zunahme des Sterbeüberschusses (Demographischer Wandel) bei gleichzeitig zu geringen Wanderungsgewinnen aus dem Ausland und Thüringen bzw. zu hohen Wanderungsverlusten in die anderen Bundesländer
- Leichter Anstieg der Zahl der Einwohner im Bestandserhalt-Szenario über das Basisjahrniveau 2022 hinaus (+200 Personen) bedingt durch zusätzliche Geburten bei gleichzeitig geringerer Zunahme der Sterbefälle

0- bis unter 15-Jährige (Kinder)

- Kontinuierlicher Rückgang der Zahl der Kinder unter 15 Jahren von rund 2.900 Personen in 2022 auf 2.600 Personen in 2037 im Status-Quo-Szenario, da die Zahl der potenziellen Mütter im gebärfähigen Alter und damit die Zahl der Lebendgeburten abnimmt
- Konsolidierung der Zahl der Kinder im Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario bei rund 2.800 bis 3.000 Personen im

gesamten Prognosezeitraum, da die höhere Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter in der Gruppe der „Dagebliebenen“ dämpfend auf den Rückgang der Kinder wirkt

15- bis unter 25-Jährige (Jugendliche)

- Stabile Entwicklung der Zahl der Jugendlichen auf einem Niveau von 1.700 bis 1.900 Personen im gesamten Prognosezeitraum in allen drei Szenarien
- Hineinwachsen von wieder stärker besetzten jüngeren Kohorten (ab ca. 2000 geboren) in die Altersgruppe der Jugendlichen stabilisiert Bevölkerungszahl
- Unterschied von 100 bis 200 Personen im Korridor- und Bestandserhalt-Szenario bedingt durch junge „Dagebliebene“

25- bis unter 45-Jährige (Jüng. Erwerbsfähige)

- Einbruch der jüngeren Erwerbsfähigen von 4.400 Personen in 2022 um 1.000 Personen auf 3.400 Personen bis 2037 im Status-Quo-Szenario; ohne Zuwanderung und einer steigenden Zahl an Berufspendlern ist die Versorgung mit einer ausreichenden Zahl an qualifizierten Arbeitskräften in und um Leinefelde-Worbis gefährdet
- Geburtenknick nach der Wende macht sich nun in durchweg geringer besetzten Altersklassen bei den heute unter 30-Jährigen bemerkbar; diese wachsen künftig sukzessive in die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen hinein

- „Dagebliebene“ im Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario dämpfen Rückgang der jüngeren Erwerbsfähigen auf 3.700 bzw. 4.000 Personen in 2037

45- bis unter 65-Jährige (Ältere Erwerbsfähige)

- Rückgang der älteren Erwerbsfähigen von 5.700 Personen in 2022 auf 4.800 Personen in 2037 im Status-Quo-Szenario
- Durchweg geringer besetzte Kohorten wachsen in die derzeit am stärksten besetzte Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen hinein („Babyboomer Generation“) und führen zu einem Rückgang der Zahl der älteren Erwerbsfähigen
- Leichte Dämpfung der Abnahme der älteren Erwerbsfähigen im Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario auf 4.900 bzw. 5.100 Personen in 2037

65- bis unter 80-Jährige (Jüngere Senioren)

- Ausgehend von 3.900 Personen in 2022 weitere Zunahme der jüngeren Senioren unter 80 Jahren um 300 bis 400 Personen bis Anfang der 2030er Jahre in allen drei Szenarien

- Abnahme der jüngeren Senioren auf 4.000 bis 4.100 Personen bis 2037

- Am stärksten besetzte Altersgruppe der heute 45- bis unter 65-Jährigen („Babyboomer Generation“) wächst in die Kohorten der jüngeren Senioren hinein (Demographischer Wandel) und verlässt diese bereits wieder in Richtung der Hochbetagten bis Ende des Prognosezeitraumes

80 Jahre und älter (Hochbetagte)

- Ausgehend von 1.600 Hochbetagten in 2022 weiterer Zuwachs um 600 bis 700 Personen bis 2037 in allen drei Szenarien bedingt durch das Hineinwachsen der „Babyboomer Generation“
- Weitere Zunahme der Hochbetagten über den Prognosezeitraum hinaus zu erwarten; das hohe Niveau der Sterbefälle wird sich bis ca. 2050 fortsetzen, sodass der natürliche Saldo weiterhin deutlich im negativen Bereich liegen wird

Haushaltsentwicklung

AUF EINEN BLICK

- Rückgang der Haushaltszahlen im Status-Quo-Szenario von 9.700 in 2022 auf 9.100 in 2037
- Stabilisierung der Haushaltszahlen im Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario bei 9.500 bis 9.900 in 2037
- Deutliche Zunahme der Seniorenhaushalte bei gleichzeitigem Rückgang von Haushalten im mittleren Alter in allen drei Szenarien
- Stabilisierung der Familienhaushalte unter Korridormittel- und Bestandserhalt-Bedingungen
- Ø Haushaltsgröße sinkt von 2,09 in 2022 auf 2,04 (Status-Quo)/2,05 (Korridormittel)/2,06 (Bestandserhalt) in 2037

Methodik und Parameterannahmen

Am Wohnungsmarkt treten Haushalte als Wohnungsnachfrager in Erscheinung und nicht, mit Ausnahme der 1-Personen-Haushalte, einzelne Personen. In Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem erfolgt daher die Umrechnung der prognostizierten Einwohnerzahl in Haushalte^{1 2 3}. Die Methodik des Prognosesystems differenziert und prognostiziert nach verschiedenen Haushaltstypen auf Basis eines Familienzykluskonzepts, bei dem am Anfang jüngere 1-2-Personen-Haushalte unter 25 Jahre stehen. Diese können entweder eine Familie gründen und wechseln damit zum Haushaltstyp mit 3 oder mehr Personen oder verbleiben bei 1 oder 2 Personen. Dem Alter des Haupteinkommensbeziehers entsprechend durchleben die kleineren Haushalte den Haushaltstyp des mittleren Alters zwischen 25 und 64 Jahren sowie, mit 65 Jahren oder älter, den Haushaltstyp der älteren 1-2-Personen-Haushalte. Auch die Familienhaushalte wechseln irgendwann zum Haushaltstyp der älteren 1-2-Personenhaushalte,

womit sich der Kreis schließt. Diese Differenzierung ist notwendig, da die verschiedenen Haushaltstypen auch unterschiedliche Wohnwünsche ausbilden und jeweils andere Formen des Wohnens am Wohnungsmarkt nachfragen. Bei der Prognose des Wohnungsbedarfs können somit differenzierte Aussagen über den künftigen Bedarf an Wohnraum innerhalb verschiedener Wohnungsteilmärkte getroffen werden.

Die ausführlichen Parameterannahmen für die Haushaltsprognosen finden sich in der Excel-tabelle „Haushalte_Parameterannahmen“.

Vorbereitende Schritte

Um die Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen für die Haushaltsprognosen vorzubereiten, sind mehrere Schritte notwendig. Zunächst werden die 86 Altersklassen der drei Szenarien zu 18 Altersgruppen in 5-Jahres-Schritten aggregiert (0 bis 4, 5 bis 9...85 und älter). Die Haushaltsprognose selbst erfolgt für die Jahre 2022, 2027, 2032 sowie 2037.

¹ Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015, S. 55 ff.

² Iwanow, Müller, Gutting 2015, S. 321. ff.

³ Iwanow, Gutting 2017

Nebenwohner

Zudem treten Nebenwohner als zusätzliche wohnungsnachfragende Personen in Erscheinung, sind jedoch in den Vorausberechnungen nicht mit berücksichtigt⁴. Daher erfolgt eine Schätzung der Nebenwohner über altersgruppenspezifische Nebenwohnerquoten für jede der 18 Altersgruppen, um diese anschließend auf die prognostizierten Einwohnerzahlen in der jeweiligen Altersgruppe addieren zu können. Die Ermittlung der Quoten geschieht auf Basis der Einwohnermeldestatistik, indem für die Jahre 2016 bis 2022 die summierte Zahl der Nebenwohner auf die summierte Zahl der Hauptwohner bezogen wird. So müssen bspw. in der Altersgruppe der 20- bis 24-Jährigen bezogen auf die Hauptwohner rund 12% Nebenwohner hinzuaddiert werden, was nicht überrascht, da ein großer Teil dieses Personenkreises zwar in einer anderen Stadt studiert aber gleichzeitig einen Zweitwohnsitz in der elterlichen Wohnung führt. Die Nebenwohnerquoten für alle 18 Altersgruppen werden im Prognosezeitraum bis 2037 konstant gehalten und gelten für alle drei Szenarien gleichermaßen.

Personen in Anstaltsunterkünften

Weiterhin beziehen sich die Haushalts- und Wohnungsbedarfsberechnungen auf die am Wohnungsmarkt tatsächlich nachfragenden Einwohner – sogenannte Personen in Privathaushalten. Personen in Anstaltsunterkünften⁵, welche aus gesundheitlichen oder rechtlichen Gründen nicht in der Lage sind, eine frei am Wohnungsmarkt angebotene Wohnung zu

beziehen, müssen daher im Vorfeld geschätzt und von der prognostizierten Einwohnerzahl (inkl. Nebenwohner) abgezogen werden. Da es in Leinefelde-Worbis keine Justizvollzugsanstalt o.ä. gibt, liegt der Fokus auf der Schätzung der Personen, welche auf dauerhafte stationäre Pflege in Pflegeheimen angewiesen sind. Hierfür findet die amtliche Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes Verwendung⁶. Am aktuellen Rand 2019/2021 sind Daten zur Zahl der stationär Pflegebedürftigen in Deutschland nach 18 Altersgruppen verfügbar. Diese Zahlen werden auf die amtliche Bevölkerungszahl Deutschlands in den beiden Jahren in gleicher Altersgruppendifferenzierung bezogen, um durchschnittliche prozentuale sowie altersklassenspezifische Pflegequoten zu ermitteln. Ein Vergleich der nationalen Pflegequoten für 2011 mit den für Leinefelde-Worbis spezifischen Pflegequoten zum Zensusstichtag 2011 zeigt jedoch, dass es erhebliche Abweichungen gibt. Daher werden die nationalen Pflegequoten 2019/2021 auf Basis der Abweichung zum Zensusstichtag an die lokale Situation von Leinefelde-Worbis angepasst.

Erwartungsgemäß steigen die Pflegequoten mit zunehmendem Alter an, sodass sich bspw. im Mittel aktuell etwas weniger als ein Fünftel des Personenkreises der über 85-Jährigen in stationärer Pflege befindet⁷. Im Prognosezeitraum werden die Pflegequoten für alle drei Szenarien auf konstantem Niveau belassen.

Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der geschätzten Anzahl stationär Pflegebedürftiger für die Jahre 2022, 2027, 2032 und 2037 im Vergleich

4 Geschätzte amtliche Bevölkerung im Basisjahr 2022 enthält nur Hauptwohner

5 z.B. Pflegeheime oder Justizvollzugsanstalten

6 DESTATIS 2023

7 Siehe Exceltabelle "Haushalte_Parameterannahmen"

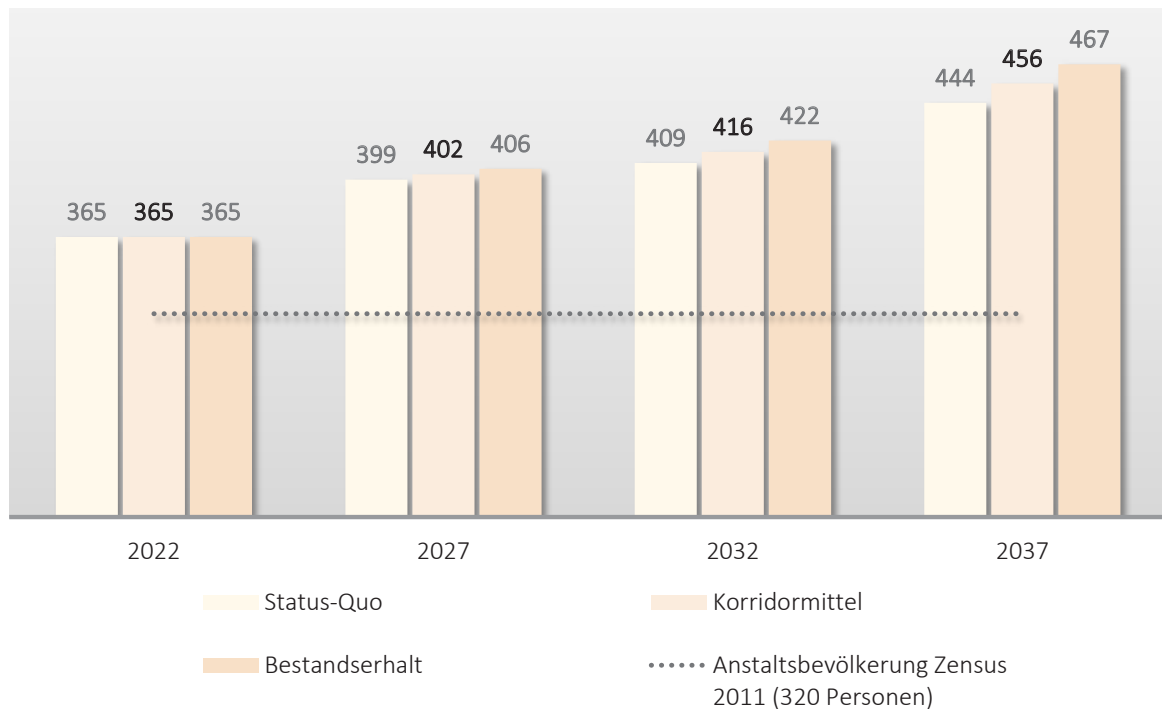


Abbildung 4: Stationärer Pflegebedarf 2022-2037, Status-Quo-, Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario

mit der für Leinefelde-Worbis zum Zensustichtag 2011 erfassten Bevölkerung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften. Demnach nahm die Zahl stationär Pflegebedürftiger seit dem Zensus um weitere 40 bis 50 Personen auf aktuell rund 360 bis 370 Personen zu, obwohl die Bevölkerungszahl insgesamt um rund 300 bis 400 Personen zurückging. Bis zum Jahr 2037 steigt der Bedarf an stationären Pflegeplätzen je nach Szenario weiter auf über 440 Betten unter Status-Quo-Bedingungen sowie rund 460 bzw. 470 Betten im Korridormittel- bzw. Bestandserhalt-Szenario.

Prognoseverfahren

Die Addition der Nebenwohner auf die prognostizierte Bevölkerungszahl sowie die Subtraktion der geschätzten Zahl an Personen mit

stationärem Pflegebedarf liefert die Zahl der Personen in Privathaushalten inklusive der Nebenwohner. Diese zentrale Größe, differenziert nach 18 Altersgruppen, bildet das grundsätzliche Mengengerüst für die Prognose der wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Rahmen der drei Szenarien. Es findet ein dreistufiges Verfahren Anwendung:

I Prognose der Gesamthaushaltszahl

Die vorliegende Berechnung erfolgt unter Nutzung von altersklassenspezifischen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten und entspricht somit einem Haushaltsvorstandsquotenverfahren⁸. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten geben an, wie wahrscheinlich es ist, dass eine Person einer bestimmten Altersklasse die Haupteinkommensperson eines Haushalts ist.

⁸ Just 2013, S. 55

Als Beispiel kann die Altersklasse der 30- bis unter 35-Jährigen dienen. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass diese Altersklasse mit 100 Personen in Privathaushalten besetzt ist. Meist liegt deren Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit bei ca. 0,5, d.h. durchschnittlich 50% der Personen dieser Altersklasse sind Haupteinkommenspersonen eines eigenen Haushalts. Multipliziert mit der Zahl der Personen in Privathaushalten ergibt sich eine Haushaltszahl von 50. Mit zunehmendem Alter neigen die Bildungswahrscheinlichkeiten gegen 1, da der Anteil von 1-Personen-Haushalten im Alter stark zunimmt. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten stellen somit in gewisser Weise „umgekehrte“ durchschnittliche Haushaltsgrößen für jede Altersklasse dar. Sind die Haushaltszahlen für alle Altersklassen berechnet, kann mittels einfacher Summenbildung über alle Altersklassen die Gesamtzahl an Privathaushalten ermittelt werden.

Der Vorteil einer altersklassenspezifischen Berechnung der Haushaltszahl liegt vor allem in der Möglichkeit demographische Effekte auf die Haushaltsbildung berücksichtigen zu können. Nimmt bspw. die Altersklassenbesetzung älterer Kohorten im Zuge des demographischen Wandels zu, steigt auch der Anteil kleinerer Haushalte. Die Gesamtzahl der Haushalte reagiert somit dynamisch auf die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung.

Die für die Haushaltsprognose verwendeten Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten werden auf Basis einer altersklassenspezifischen Mikrozensus-Sonderauswertung des TLS für die Jahre 2010 bis 2021 abgeleitet. Die Daten beinhalten

sowohl die Bevölkerung in Privathaushalten nach 18 Altersgruppen, als auch die Privathaushalte im Land Thüringen. Dabei zeigt sich, dass sich der Trend der Haushaltsverkleinerung insbesondere bei jüngeren und mittleren Altersklassen in den letzten 10 Jahren fortgesetzt hat. Ältere Altersklassen tendieren allerdings in die entgegengesetzte Richtung, was mit einer steigenden Lebenserwartung und den entsprechend größeren Haushalten auch bei über 80-Jährigen im Zusammenhang steht. Die Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten der einzelnen Altersgruppen werden daher im Prognosezeitraum mittels Trendfunktionen im Rahmen einer Trendanalyse fortgeschrieben⁹. Die so ermittelten Werte finden für alle drei Szenarien gleichermaßen Anwendung.

II Differenzierung nach Haushaltsgröße

Der zweite Schritt besteht in der Differenzierung der Gesamtzahl der Privathaushalte in 1-2-Personen-Haushalte sowie 3- und mehr Personen-Haushalte. Hier findet eine Regressionsgleichung Anwendung, welche in Abhängigkeit der durchschnittlichen Haushaltsgröße den prozentualen Anteil an 1-2-Personen-Haushalten an allen Privathaushalten ermittelt. Die Regression zwischen diesen beiden Parametern ist sehr stark und erklärt mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,89 die zu beobachtende Streuung der Daten sehr gut. Die Gleichung liefert eine lineare Gerade mit negativem Anstieg – d.h. je kleiner die durchschnittliche Haushaltsgröße ist, desto größer ist der prozentuale Anteil der 1-2-Personenhaushalte an allen Privathaushalten. Für

⁹ Siehe Exceltabelle "Haushalte_Parameterannahmen"

Leinefelde-Worbis wird die Gleichung auf Basis des Zensus 2011 und den Daten sämtlicher Thüringer Gemeinden ermittelt:

$$h_{1-2} = 1,4306 - 0,3435 * h_d$$

h_{1-2} = % Anteil 1-2-Personen-Haushalte an allen Privathaushalten

h_d = Ø Haushaltsgröße

Die Gesamtzahl der Privathaushalte ist aus dem ersten Schritt bekannt, sodass Mithilfe der Bevölkerung in Privathaushalten die durchschnittliche Haushaltsgröße für jedes Prognosejahr ermittelt werden kann. Durch Einsetzen in die Regressionsgleichung wird schließlich die Berechnung des Anteils der 1-2-Personen-Haushalte an allen Privathaushalten möglich. Die Subtraktion der 1-2-Personen-Haushalte von allen Privathaushalten liefert die Zahl der 3- und mehr Personen-Haushalte.

III Differenzierung nach Alter

Der dritte Schritt besteht in der Differenzierung nach dem Alter der Haupteinkommensperson innerhalb der 1-2-Personen-Haushalte: „Haushalte unter 25 Jahren“, „Haushalte von 25 bis unter 65 Jahren“ sowie „Haushalte ab 65 Jahren“. Die Unterscheidung basiert auf Daten einer Sonderauswertung des Zensus 2011 zur Wohnsituation der vier Haushaltstypen in Leinefelde-Worbis, welche vom Auftragnehmer beim TLS speziell für dieses Gutachten angefordert wurde. Aus diesen Daten

kann bspw. der prozentuale Anteil der 1-2-Personen-Haushalte zwischen 25 und unter 65 Jahren an der Gesamtzahl der 1-2-Personen-Haushalte zum Zensusstichtag abgeleitet werden. Die Dynamisierung dieses Anteils erfolgt über die Bevölkerung in Privathaushalten, indem für jedes der vier Prognosejahre ein relationaler Faktor aus prozentualem Anteil der Bevölkerung zwischen 25 und unter 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Prognosejahr im Zähler und dem prozentualen Anteil der gleichen Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung zum Zensusstichtag 2011 im Nenner gebildet wird. Durch die Multiplikation der vier Faktoren mit dem prozentualen Anteil der 1-2-Personen-Haushalte im mittleren Alter zum Zensusstichtag wird der Anteil im jeweiligen Prognosejahr bestimmt.

Bspw. nimmt der prozentuale Anteil der Personen zwischen 25 und unter 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung aufgrund der Alterung der Bevölkerung weiter ab, sodass die relationalen Faktoren schrumpfen. Entsprechend sinkt auch der prozentuale Anteil der 1-2-Personen-Haushalte zwischen 25 und unter 65 Jahren, wenn die relationalen Faktoren mit dem Haushaltsanteil zum Zensusstichtag multipliziert werden.

Die rechnerische Ableitung der jüngeren 1-2-Personen-Haushalte unter 25 Jahren sowie der älteren 1-2-Personen-Haushalte über 65 Jahren erfolgt analog. Alle relationalen Faktoren im Szenarienvergleich und die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Haushaltstypen an der Gesamtzahl der 1-2-Personen-Haushalte sind in der Exceltabelle „Haushalte_Parameterannahmen“ zu finden.

Vorausberechnung

Entsprechend der getroffenen Parameterannahmen wird sich die Haushalts(HH)entwicklung wie folgt darstellen (Abbildung 5):

Insgesamt

- Rückgang der Haushalte von 9.700 in 2022 auf 9.100 Haushalte (Status-Quo) bzw. 9.500 Haushalte (Korridormittel) in 2037; Konsolidierung der Haushaltszahl im Bestandserhalt-Szenario bei 9.900 Haushalten in 2037
- Weiterhin sinkende durchschnittliche Haushaltsgrößen im Prognosezeitraum dämpfen Rückgang der Haushalte im Status-Quo- und Korridormittel-Szenario bzw. führen zu einem leichten Anstieg der Haushalte im Bestandserhaltszenario¹⁰
- „Dagebliebene“ im Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario stabilisieren die Entwicklung, sodass die Zahl der Haushalte bis 2037 auf 3.200 bzw. 3.400 Haushalte sinkt
- Kohorteneffekte verantwortlich für Rückgang; Altersgruppenbesetzung der jüngeren und älteren Erwerbsfähigen lässt im Prognosezeitraum stark nach (Demographischer Wandel)

Ältere 1-2-Personen-HH (>=65 Jahre)

- Zunehmende Zahl an Seniorenhaushalten in allen drei Szenarien; Anstieg von 3.000 Haushalten in 2022 auf 3.300 Haushalte (Status-Quo) bzw. 3.400 Haushalte (Korridormittel und Bestandserhalt) in 2037
- Sinkende Haushaltgrößen sowie zunehmend stärker besetzte Altersgruppen der über 65-Jährigen ursächlich für den Anstieg

Jüngere 1-2-Personen-HH (< 25 Jahre)

- Zahl der jüngeren 1-2-Personen-Haushalte verbleibt im Prognosezeitraum mit 300 Haushalten sowohl im Status-Quo-, als auch im Korridormittel- bzw. Bestandserhalt-Szenario auf konstantem Niveau
- Zunahme der Bedeutung kleinerer Haushalte durch sinkende Haushaltsgrößen sowie stabile Altersgruppenbesetzung der haushaltsrelevanten 15- bis unter 25-Jährigen im Prognosezeitraum

Haushalte mit 3 oder mehr Personen

1-2-Personen-HH mittl. Alters (25-< 65 Jahre)

- Rückgang der kleineren Haushalte mittleren Alters im Status-Quo-Szenario von 3.600 in 2022 auf 3.000 Haushalte in 2037
- „Dagebliebene“ jüngere Altersgruppen mit Kindern führen zu höheren durchschnittlichen Haushaltsgrößen und stabilisieren die Familienhaushalte im Korridormittel- bzw. Bestandserhalt-Szenario bei 2.600 bis 2.800 Haushalten im Prognosezeitraum

¹⁰ Status-Quo-Szenario: 2,16 (Zensus 2011), 2,09 (2022), 2,08 (2027), 2,06 (2032), 2,04 (2037), inkl. Nebenwohnerhaushalte
Korridormittel-Szenario: 2,16 (Zensus 2011), 2,09 (2022), 2,08 (2027), 2,07 (2032), 2,05 (2037), inkl. Nebenwohnerhaushalte
Bestandserhalt-Szenario: 2,16 (Zensus 2011), 2,09 (2022), 2,08 (2027), 2,07 (2032), 2,06 (2037), inkl. Nebenwohnerhaushalte

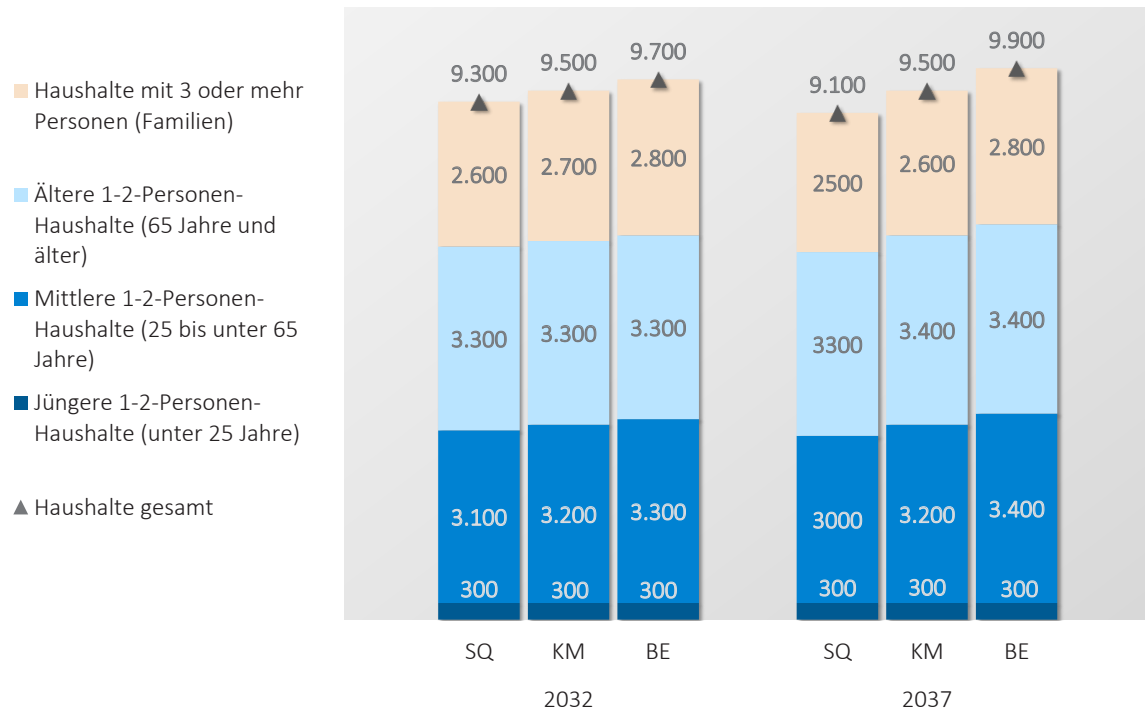
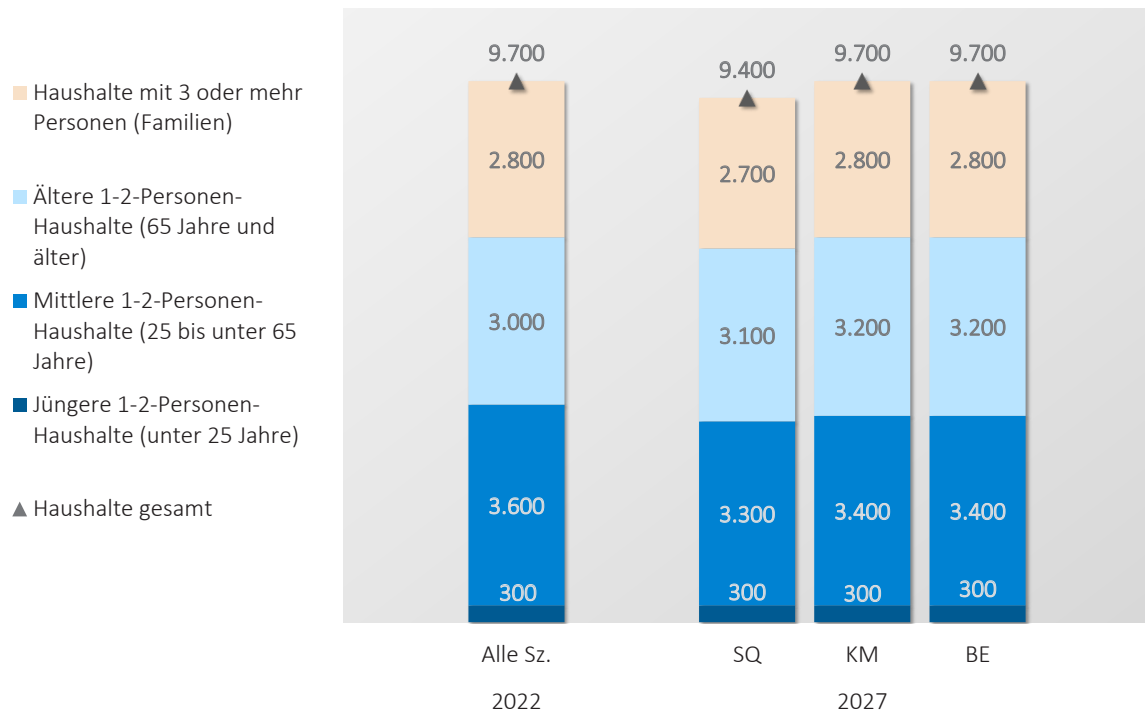


Abbildung 5: Haushaltsentwicklung 2022-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel- und (BE) Bestandserhalt-Szenario

Wohnungsmarktentwicklung

AUF EINEN BLICK

- *Wohnungsbedarf 2023-2037: Status-Quo 211 Wohnungen (112 EZH/99 MFH), Korridor-mittel 283 Wohnungen (158 EZH/125 MFH) und Bestandserhalt 508 (319 EZH/189 MFH)*
- *Aktuell rund 6% Wohnungsleerstand (2022) vorwiegend im MFH-Bestand*
- *EZH-Wohnungsbedarf entsteht vorwiegend durch innerstädtische Nachfrage von 1-2-Personen-Haushalten mittleren Alters und Familienhaushalten nach Wohneigentum*
- *MFH-Wohnungsbedarf entsteht vorwiegend durch innerstädtische Nachfrage von jüngeren und älteren 1-2-Personen-Haushalten nach kleineren (Miet)Wohnungen*

Methodik

Die Analyse des zu erwartenden Wohnungsbedarfs baut auf der prognostizierten Haushaltsentwicklung und -struktur auf. Auf Grundlage der beim TLS beauftragten Sonderauswertung zur Wohnsituation der vier Haushaltstypen zum Zensusstichtag 2011 erfolgt die Simulation des künftigen Wohnungsmarktes im Rahmen eines Marktmodells mit nachfrage- und angebotsseitigen Einflussfaktoren. Alle Parameter und deren Annahmen finden sich in der Exceltabelle „Wohnungsmarkt_Parameterannahmen“.

Wohnungsnachfrage

Die Modellierung der künftigen Wohnungsnachfrage eines Haushaltstyps geschieht über einen dreistufigen Prozess, bei dem folgende Wohnungsmarktsegmente betrachtet werden:

- Wohnrechtsform: Eigentum und Miete
- Gebäudetyp: Ein- und Zweifamilienhaus (EZH) und Mehrfamilienhaus (MFH)
- Wohnungsgröße: 1 bis 2 Räume, 3 Räume sowie 4 und mehr Räume

Auf Grundlage einer beim TLS beauftragten Zensussonderauswertung zur Differenzierung der Wohnsituation der Haushalte haben die gebildeten Haushaltstypen im Prognosezeitraum zunächst die Wahl, ob diese ihre Wohnwünsche innerhalb der Wohnrechtsform Eigentum oder Miete verwirklichen. Anschließend erfolgt die Aufteilung der Haushalte innerhalb dieser beiden Segmente nach dem Gebäudetyp EZH oder MFH, um wiederum innerhalb dieser jetzt vier Wohnungsteilmärkte zwischen drei Wohnungsgrößen wählen zu können.

Das Prognosemodell berücksichtigt Wohnungsnachfragedynamiken auf unterschiedliche Art und Weise. Zum einen basieren diese auf dem spezifischen Nachfrageverhalten der Haushaltstypen selbst. Wechseln Haushalte bspw. von einem Zwei-Personen-Haushalt zu einem Familienhaushalt mit Kind, ergibt sich mittelfristig oftmals eine andere Wohnsituation. Das gleiche gilt, wenn Zwei-Personenhaushalte mittleren Alters in die älteren Zwei-Personen-Haushalte wechseln und sich nach kleinerem altersgerechtem Wohnraum umsehen. Somit entwickelt sich eine Wohnungsnachfragedynamik in den

Teilmärkten auf Basis der Zunahme oder der Abnahme der vier Haushaltstypen.

Zum anderen kann sich die Wohnpräferenz innerhalb des jeweiligen Haushaltstyps im Laufe der Zeit ändern. Um dies im Modell zu berücksichtigen, werden auf Grundlage der Auswertung innerstädtischer Umzüge zwischen EZH und MFH in 2021 und 2022 Umzugswahrscheinlichkeiten für alle vier Haushaltstypen gebildet. Diese Daten basieren auf einem Auszug aus dem Einwohnermelderegister mit Herkunfts- und Zieladresse sowie Alter und Geschlecht der umziehenden Personen, was Rückschlüsse auf die Art des Wechsels zulässt. Hierzu sind umfangreiche Analysen notwendig, welche aus den umziehenden Personen Haushaltstypen bilden und den Umzügen den entsprechenden Gebäudetyp zuordnen. Die kommunale Datengrundlage stellt auf EZH und MFH ab. Jedoch macht ein Blick in die Zensussonderauswertung zur Wohnsituation der Haushaltstypen deutlich, dass Wohnen in EZH durchschnittlich zu 87% mit Wohnen im Eigentum sowie Wohnen in MFH durchschnittlich zu 90% mit einer Wohnsituation zur Miete in Verbindung steht. Insofern lässt sich eine Gleichsetzung für Analysezwecke rechtfertigen, um die aus den innerstädtischen Umzügen abgeleiteten Umzugswahrscheinlichkeiten auf die Teilmärkte Eigentum und Miete anwenden zu können¹.

Mit der Modellierung der Wohnungsnachfragedynamik zwischen Eigentum und Miete innerhalb eines Haushaltstyps lassen sich auch spezifischere Wohnwünsche darstellen. Das ist notwendig, da die Wohnsituation zu einem bestimmten Zeitpunkt, wie bspw. dem Zen-

sustichtag, nicht immer den tatsächlichen Wohnwünschen der Haushalte entsprechen muss. So beziehen Seniorenhaushalte beim Wechsel von Eigentum nach Miete meist eine kleinere Mietwohnung, wohingegen die Zensusauswertung für diese umziehenden Haushalte im Sinne der Wohnsituation aller Seniorenhaushalte wieder eine große Mietwohnung vorsehen würde. Dies wird als Remanenzeffekt bezeichnet, denn ein Großteil der Haushalte verbleibt auch im Alter im eigenen Haus oder der großen Mietwohnung – sie verhalten sich trotz Haushaltsverkleinerung remanent. Mithilfe der Umzugswahrscheinlichkeiten zwischen Eigentum und Miete können solche speziellen Nachfragergruppen innerhalb eines Haushaltstyps identifiziert werden, um eine von der Zensussonderauswertung abweichende Wohnungsgrößennachfrage zu modellieren.

Diese detaillierte Betrachtung und Dynamisierung einzelner Wohnungsmarktsegmente stellt den Kern des Rechenmodells dar. Es trägt dazu bei, kommunalspezifische Wohnungsbedarfe realistisch zu ermitteln. Ein Zahlenbeispiel zum Verständnis des dynamischen Ansatzes: Zu einem bestimmten Zeitpunkt ergeben sich 1.000 wohnungsnachfragende Haushalte eines bestimmten Haushaltstyps, welche in 1.000 Wohnungen leben. Fünf Jahre später liegen die Haushaltszahlen immer noch konstant bei 1.000 Haushalten. Bei einem einfachen Vergleich von Angebot und Nachfrage würde sich kein Wohnungsbedarf ergeben. Werden die Haushalte jedoch zu je 500 Haushalte auf Miete und Eigentum aufgeteilt, kann sich fünf Jahre später

¹ Siehe Exceltabelle "Wohnungsmarkt_Parameterannahmen" und Tabelle 3

ein ganz anderes Bild ergeben. Wechseln 100 Haushalte zu Eigentum, wohnen 600 in Eigentum und 400 zur Miete. Vorausgesetzt, es existieren keine Leerstände, ist ein Wohnungsbedarf im Teilmarkt Eigentum entstanden, ohne, dass sich die Haushaltszahl insgesamt erhöht hätte. Hinzu kommt die eingangs erwähnte Dynamik aufgrund der Zu- oder Abnahme der Zahl bestimmter Haushaltstypen, da jeder Haushaltstyp eine eigene spezifische Wohnsituation aufweist. Nimmt bspw. die Zahl der Familienhaushalte mit vorwiegendem Fokus auf Eigentum ab, während gleichzeitig die Zahl älterer Haushalte mit dominanter Wohnform zur Miete wächst, entsteht ein Wohnungsbedarf nach Mietwohnungen (und Leerstand im Eigentum) – ohne dass sich die Zahl der Haushalte insgesamt geändert hat.

Wohnungsangebot und Marktmodell

Neben der Betrachtung der zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung steht auch die Wohnungsangebotsentwicklung im Fokus der Analysen. Der Differenzierung des Wohnungsangebotes nach EZH- und MFH-Wohnungen im Basisjahr liegt die Wohnungsbestandsstatistik des TLS zugrunde. Die Aufteilung nach Wohnungsgröße innerhalb dieser beiden Teilmärkte erfolgt auf Grundlage einer weiteren beim TLS beauftragten Zensussonderauswertung zum Wohnungsbestand von Leinefelde-Worbis mit Gebietstand 31.12.2022. Diese Daten differenzieren den Wohnungsbestand zum Zensusstichtag 2011 nach 1- bis 2-Raum-Wohnungen, 3-Raum-Wohnungen sowie Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen innerhalb von EZH und

MFH. Aus dieser Unterscheidung lassen sich prozentuale Aufteilungsquoten gewinnen, welche auf den EZH- und MFH-Wohnungsbestand im Basisjahr 2022 übertragen werden können. Die Definition der Wohnungsgröße in diesem Gutachten folgt demnach der Zensusdefinition, sodass Küchen in abgeschlossenen Räumen als eigener Raum mitgezählt werden.

Im Rahmen eines Marktmodells erfolgt anschließend für die Prognosehorizonte 2022, 2027, 2032 und 2037 in jedem der sechs Teilmärkte die Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot (=Marktabgleich). Sind die Wohnungsbestände in den betrachteten Wohnungsteilmärkten nicht ausreichend, um die Wohnungsnachfrage zu decken, entsteht ein Nachfrageüberhang. Dieser fließt bis zum nächsten Prognosehorizont als Baufertigstellungen in die Wohnungsangebotsberechnungen mit ein. Wohnungsabgänge werden über prozentuale Wohnungsabgangsquoten berücksichtigt und vermindern das verfügbare Wohnungsangebot. Die statistische Grundlage hierfür bildet die Wohnungsabgangstatistik des TLS für den Landkreis Eichsfeld der Jahre 2011 bis 2021.

Schließlich kann über den periodischen Abgleich des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes mit der dynamisierten Wohnungsnachfrage der Wohnungsbedarf bis 2037 ermittelt werden. Die Fluktuationsreserve als Parameter des Wohnungsmarktmodells ist Bestandteil der Berechnungen und wird als nicht nutzbarer Teil des Wohnungsangebotes beim Marktabgleich abgezogen. Sie lässt sich über

den Zensus 2011 errechnen, indem die Zahl der bewohnten Wohnungen mit der Zahl der Privathaushalte verglichen wird. Dabei liegt die Zahl der bewohnten Wohnungen regelmäßig über der der Privathaushalte. Diese Differenz wird statistisch als Wohnung „ohne aktuell geführten Haushalt“ erfasst und bezeichnet Wohnraum, welcher zum Zensusstichtag zwar einem Haushalt zugeordnet werden konnte, aufgrund eines Umzuges aber

leer stand. Somit bildet dieses Delta, prozentual auf die Zahl der Privathaushalte bezogen, einen guten Schätzer für die Fluktuationsreserve.

Parameterannahmen

Im Folgenden sollen die beschriebenen nachfrage- und angebotsseitigen Marktmodellparameter und deren Annahmen im Detail vorgestellt werden:

Haushaltstyp	Umzüge absolut Mittelwert 2021/2022	Umzüge relativ Mittelwert 2021/2022
Jüngere 1-2-Personenhaushalte		
Eigentum zu Miete	0	0 %
Miete zu Eigentum	0	0 %
1-2-Personenhaushalte mittleren Alters		
Eigentum zu Miete	1	0,07%
Miete zu Eigentum	6	0,24%
Ältere 1-2-Personenhaushalte		
Eigentum zu Miete	11	1,10%
Miete zu Eigentum	1	0,03%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen		
Eigentum zu Miete	2	0,07%
Miete zu Eigentum	21	3,22%

Tabelle 3: Innerstädtische Umzüge nach Haushaltstypen absolut und relativ, Mittelwert 2021/2022

Wohnungsnachfrageseitige Parameter

Wohnungsnachfragestruktur

Die Aufteilung der vier Haushaltstypen auf die Wohnungsteilmärkte der Wohnrechtsform, des Gebäudetyps und der Wohnungsgröße im Basisjahr 2022 erfolgt mithilfe von prozentualen Quoten, welche auf Grundlage der Absolutwerte der Sonderauswertung des Zensus 2011 zur Wohnsituation der Haushalte gebildet werden. Dynamische Wohnungsnachfrageentwicklungen werden auf Ebene der Wohnrechtsform berücksichtigt, indem für jeden der vier Haushaltstypen ein Wechsel zwischen Eigentum zu Miete bzw. Miete zu Eigentum möglich ist. Die Umsetzung im Modell erfolgt über prozentuale Umzugswahrscheinlichkeiten, welche auf Grundlage von Analysen der innerstädtischen Umzüge 2021/2022 gebildet werden.

Die kleinteilige Ausdifferenzierung der Teilmärkte lässt aus Gründen der Datenverfügbarkeit meist nur eine Modellierung des Wechsels zwischen Eigentum und Miete zu. Bspw. ist es kaum möglich, Daten zu Wechseln zwischen größeren EZH-Wohnungen im Eigentum zu kleineren MFH-Mietwohnungen zu erhalten. Daher werden die Quoten für die zweite und dritte Differenzierungsebene der Wohnungsnachfrage (Gebäudetyp und Wohnungsgröße) im Prognosezeitraum konstant gehalten. Dies ist vertretbar, da bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Gebäudetypen mit großer Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft von typischen Haushalten nachgefragt werden. Kleine, jüngere Haushalte werden auch langfristig eher eine kleine MFH-Wohnung beziehen, Familien-

haushalte eher große Wohnungen, unabhängig davon, ob diese in EZH oder MFH vorzufinden sind. Alle Aufteilungsquoten finden sich in der Exceltabelle „Wohnungsmarkt_Parameterannahmen“. Die resultierende Dynamisierung der Eigentümerquoten im Prognosezeitraum, welche sich aufgrund der Anwendung der Umzugswahrscheinlichkeiten zwischen Eigentum und Miete ergibt, lässt sich dort ebenfalls ablesen.

Umzugswahrscheinlichkeiten

Zur Ableitung der Umzugswahrscheinlichkeiten werden die für 2021/2022 gemittelten Absolutwerte der innerstädtischen Umzüge zwischen Eigentum und Miete (Tabelle 3) haushaltstypspezifisch auf die Zahl der Haushalte im Vorjahr bezogen. Hierfür erfolgt für die Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2021 eine separate Haushaltsprognose nach obiger Methode. Die Haushaltszahlen für die vier Haushaltstypen werden anschließend für beide Jahre gemittelt, um diese mithilfe der geschätzten Eigentümerquote für das Jahr 2022 in im Eigentum oder zur Miete wohnende Haushalte aufzuteilen. Nun wird es möglich, die gemittelten umgezogenen Haushalte zwischen Eigentum und Miete für jeden Haushaltstyp durch die Zahl der Haushalte im jeweiligen Teilmarkt Eigentum oder Miete zu dividieren.

Beispielsweise wanderten 2021/2022 jährlich im Schnitt 21 größere Familienhaushalte von Miete zu Eigentum (Tabelle 3). Die Ermittlung der Zahl der für 2020/2021 zur Miete wohnenden Familienhaushalte ergibt im Schnitt 637 Haushalte. Somit bildeten durchschnittlich 3,22% der Miet-Familienhaushalte in den Jahren

2021 und 2022 Wohneigentum. Für die Ermittlung der Umzugswahrscheinlichkeiten der anderen Haushaltstypen wird analog verfahren, sodass es möglich wird, eine jährliche Dynamik zwischen Eigentum und Miete in die Modellrechnungen zu integrieren.

Allerdings verbleiben die Quoten für die jüngeren 1-2-Personen-Haushalte auf konstantem Niveau, da die Umzugsanalysen gezeigt haben, dass dieser Haushaltstyp kaum zwischen den Teilmärkten wechselt. Es wurden zwar Umzüge von jüngeren Personen unter 25 Jahren von Eigentum zu Miete bzw. von Miete zu Eigentum in den Umzugsdaten gefunden. Jedoch dürfte ein Wechsel von Eigentum zu Miete vielmehr eine Haushaltsneugründung darstellen (=Kind zieht aus Elternhaus aus) und wird daher nicht mit berücksichtigt. Zudem verfügt dieser Haushaltstyp in der Regel (noch) nicht über die finanziellen Mittel, Wohneigentum zu bilden, sodass auch Umzüge von Miete zu Eigentum nicht als typische eigentumsbildende Maßnahme gewertet und bei der Ermittlung der innerstädtischen Umzugsquoten außen vor gelassen werden. Insgesamt verbleiben die Umzugswahrscheinlichkeiten im Prognosezeitraum auf konstantem Niveau.

Die besondere Situation derjenigen Seniorenhaushalte, welche von Eigentum nach Miete wechseln, erfordert zudem einige Überlegungen zu den präferierten Wohnungsgrößen, denn diese Haushalte verhalten sich nicht remanent – sie verändern ihre Wohnsituation beim Wechsel. Die prägenden Motive sind u.a. die Verkleinerung der Wohnung sowie das Abgeben von Verantwortung in Bezug auf die Pflege des

Hauses und des Grundstücks. Auch Motive der besseren medizinischen Versorgung und der kurzen Wege sowie Annehmlichkeiten, wie ein Fahrstuhl am Gebäude, spielen eine Rolle. Daher geht die Modellrechnung davon aus, dass die Seniorenhaushalte, welche von Eigentum nach Miete wechseln, eine von der Wohnsituation der Zensussonderauswertung abweichende Wohnungsgrößennachfrage aufweisen. Diese wechselnden Haushalte werden für jeden Prognosezeitraum zu gleichen Teilen auf kleinere 1-2-Raum-Wohnungen sowie 3-Raum-Wohnungen in MFH aufgeteilt.

Diskussion der Parameter

Mithilfe der Daten zur Wohnsituation der vier Haushaltstypen zum Zensusstichtag 2011 lassen sich zusammenfassend folgende Merkmale charakterisieren:

- Eigentumsquote in Leinefelde-Worbis mit rund 42% im Vergleich zu Thüringen (45%) sowie Bund (45%) niedriger
- Mit zunehmender Haushaltsgröße und zunehmendem Alter des Haushaltstyps steigt Eigentumsanteil; Mit 65% Wohneigentum überwiegt diese Wohnform bei Haushalten mit 3 oder mehr Personen; Bei allen 1-2-Personen-Haushalten überwiegt Miete
- Innerhalb der Wohnform Eigentum dominiert das EZH über alle Haushaltstypen; Bei 1-2-Personen-Haushalten haben jedoch auch Eigentumswohnungen eine gewisse Bedeutung

- Innerhalb der Wohnform Miete dominieren Wohnungen im MFH über alle Haushaltstypen; Bei Haushalten mit 3 oder mehr Personen haben jedoch auch gemietete EZH eine gewisse Bedeutung
- Haushalte mit Wohneigentum bewohnen in der Regel größere Wohnungen als im Mietsegment; Dies gilt sowohl für EZH als auch für Eigentumswohnungen
- Bei Wechsel des Haushaltstyps von 3 oder mehr Personen zu kleinerem Haushalt über 65 Jahre nimmt der Miet- und MFH-Anteil wieder zu; Auch der Anteil der Haushalte in kleineren Wohnungen steigt
- Jüngere kleinere Haushalte wohnen fast ausschließlich zur Miete im MFH sowie dort in kleinen bis mittelgroßen Wohnungen; Falls doch bereits Eigentum gebildet wurde, dann in etwa zu gleichen Teilen in Form eines EZH oder einer Eigentumswohnung
- 1-2-Personenhaushalte über 25 Jahren wohnen überwiegend zur Miete im MFH und dort in mittelgroßen bis großen Wohnungen; Der Wohneigentumsanteil ist höher als bei jüngeren Haushalten unter 25 Jahren – Eigentumswohnungen haben eine gewisse Bedeutung wobei das EZH dennoch dominiert
- Familienhaushalte wohnen überwiegend in EZH-Wohnungen im Eigentum; Im Mietsegment werden MFH-Wohnungen bevorzugt; Dieser Haushaltstyp fokussiert über alle Teilmärkte hinweg fast ausschließlich auf große Wohnungen mit vier und mehr Räumen

Vor dem Hintergrund der Fortschreibung der innerstädtischen Umzüge zwischen Eigentum und Miete im Prognosezeitraum zeigt die Modellrechnung die weiterhin hohe Bedeutung von Eigentum für Haushalte mit 3 oder mehr Personen. Eine eigene Immobilie gilt nach wie vor als attraktive Altersvorsorge und bietet gleichzeitig Raum für die individuelle Entfaltung der Familienmitglieder bei ausreichendem Platzangebot im und um das Haus. Auch bei 1-2-Personen-Haushalten im mittleren Alter führt die stärkere Neigung zum Wechsel von Miete ins Eigentum langfristig dazu, dass die Bedeutung von Wohneigentum für diesen Haushaltstyp steigt. Gleichzeitig tendiert ein gewisser Teil dieses Haushaltstyps dazu, die Wohnform Eigentum für eine Mietwohnung aufzugeben.

Hier spielen mehrere sich überschneidende Wohnwünsche eine Rolle. Zum einen bilden jüngere Paare Wohneigentum verbunden mit dem Wunsch eine Familie zu gründen oder das Grundbedürfnis Wohnen über ein Eigenheim langfristig zu sichern. Zum anderen wächst bei älteren Paaren nach dem Auszug der Kinder oftmals der Wunsch, den Wohnraum zu verkleinern und Verantwortlichkeiten abzugeben

womit kleinere Mietwohnungen in MFH wieder attraktiv werden. Mit Blick auf die analysierten innerstädtischen Umzüge wird dieser Effekt besonders bei den älteren 1-2-Personen-Haushalten über 65 Jahre deutlich, bei denen die Bedeutung von Wohneigentum im Prognosezeitraum sukzessive abnimmt. Hier zeigt sich, wie Seniorenhaushalte beim Wechsel der Wohnrechtsform auf städtischen Wohnraum mit guter sozialer Infrastrukturausstattung in fußläufiger Entfernung fokussieren.

Bei einer kritischen Betrachtung der Modellierung der Dynamik der Eigentumsquoten ist die Schlussfolgerung naheliegend, dass nicht nur die Wechsel zwischen Eigentum und Miete die Höhe der prozentualen Anteile innerhalb der Wohnrechtsform bestimmen. Als weitere wichtige Einflussgröße können Kohorteneffekte im Zusammenhang mit remanentem Wohnverhalten dazu führen, dass bspw. die Eigentumsquote der Seniorenhaushalte ab 65 Jahre durch Hineinwachsen jüngerer Kohorten mit hohen Eigentumsanteilen wieder zunimmt². Da die heute am stärksten besetzten Altersklassen um die 55 Jahre – als einer der ersten Jahrgänge, denen es möglich wurde, nach der Wiedervereinigung 1990 Wohneigentum im größeren Stil zu erwerben – erst ab etwa 2035 beginnen, in die Altersklasse der Seniorenhaushalte hineinzuwachsen, ist die Auswirkung dieser Einflussgröße noch als gering zu bewerten. Zudem hat die Beharrungstendenz auch von anderer Seite einen Effekt. Kleinere Haushalte im mittleren Alter, welche vorwiegend zur Miete in MFH wohnen und die Altersgrenze von 65 Jahren erreichen, wirken einer Zunahme des prozentualen Anteils der älteren Haushalte im Wohneigentum entgegen – dies umso mehr,

da dieser Haushaltstyp auch rein quantitativ die größere Bedeutung im Vergleich zu den Haushalten mit 3 oder mehr Personen hat.

Wohnungsangebotsseitige Parameter

Wohnungsbestandstruktur

Die Struktur des Wohnungsangebotes muss nur im Basisjahr 2022 differenziert werden, da dessen weitere Entwicklung im Prognosemodell berechnet wird. Der Wohnungsbestand 2022 unterscheidet nach EZH und MFH und kann der aktuellen amtlichen Statistik entnommen werden. Das TLS weist hierfür auf Basis der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 eine jährliche Wohnungsbestandsstatistik aus, welche die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit ein bis zwei (EZH) bzw. drei oder mehr Wohnungen (MFH) angibt³. Berücksichtigt werden Wohnungen sowohl in Wohngebäuden, als auch in Nichtwohngebäuden inklusive Wohnheimen, wobei Wohnungen in den beiden letzteren Gebäudetypen der Wohnform MFH zugeordnet werden. Die Aufteilung nach den drei Wohnungsgrößen 1- bis 2-Raum-Wohnungen, 3-Raum-Wohnungen sowie Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen innerhalb der Teilmärkte EZH und MFH erfolgt auf Basis von Aufteilungsquoten, welche mithilfe der Sonderauswertung zum Wohnungsbestand Leinefelde-Worbis zum Zensusstichtag 2011 ermittelt werden. Die Definition der Wohnungsgröße folgt demnach der Zensusdefinition, sodass Küchen in abgeschlossenen Räumen als eigener Raum gezählt werden. Tabelle 4 zeigt den geschätzten Wohnungsbestand in den sechs Teilmärkten sowie die entsprechenden Aufteilungsquoten.

² Just 2013, S. 76 ff.

³ Thüringer Landesamt für Statistik 2023a

	EZH				MFH			
	1-2 Räume	3 Räume	4+ Räume	Gesamt	1-2 Räume	3 Räume	4+ Räume	Gesamt
Aufteilungs- quoten	1%	9%	90%	100 %	12%	37%	51%	100 %
Wohnungs- bestand 2022	36	410	3.930	4.376	748	2.286	3.104	6.137

Tabelle 4: Wohnungsbestand 2022 nach EZH und MFH sowie drei Wohnungsgrößen

Wohnungsabgang

Wohnungsabgänge werden auf Basis von Wohnungsabgangsquoten im Modell berücksichtigt. Erfahrungswerte auf Bundesebene liegen hier bei 0,2% des EZH-Wohnungsbestandes sowie 0,3% des MFH-Wohnungsbestandes pro Jahr⁴. Die Spiegelung der Quoten mit den amtlichen Abgangszahlen des TLS für Leinefelde-Worbis zeigt jedoch, dass diese für eine realistische Darstellung der Wohnungsbestandsentwicklung zu hoch sind. Gleichzeitig sind die tatsächlichen Abgangszahlen der Stadt zu niedrig, um belastbare gemeindespezifische Wohnungsabgangsquoten berechnen zu können. Daher wird auf die nächsthöhere administrative Ebene abgestellt und eine Wohnungsabgangsquote jeweils für den Teilmarkt EZH und MFH auf Basis der Wohnungsabgangsstatistik des Landkreises Eichsfeld geschätzt⁵. Die durchschnittliche Zahl von ganzen EZH- und MFH-Wohnungsabgängen (Totalabgänge ohne Nutzungsänderung) für die Jahre 2012 bis 2021 wird dabei auf den durchschnittlichen Wohnungsbestand im selben Zeitraum bezogen. Somit ergibt sich für den Teilmarkt EZH ein durchschnittlicher Wohnungsabgang von

0,05% des EZH-Wohnungsbestandes pro Jahr und für MFH ein Abgang in Höhe von 0,1% des MFH-Wohnungsbestandes pro Jahr. Sondereinflüsse, wie bspw. der geförderte Wohnungsabriss durch Stadtumbauförderprogramme, können vernachlässigt werden, da der großflächige Rückbau von Geschosswohnungen in Leinefelde-Worbis weitestgehend abgeschlossen ist. Im Prognosezeitraum werden die Quoten konstant gehalten.

Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve beschreibt jenen Teil des Wohnungsbestandes, welcher zwar rein physisch als Wohnraum genutzt werden könnte, jedoch aufgrund von Umzügen oder Sanierung aktuell nicht nutzbar ist. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt einen gewissen Teil leerstehender Wohnungen, um einen reibungslosen Wechsel zwischen verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen. Die Reserve wird in der Literatur meist mit 2,5% bis 3% angegeben⁶. Die tatsächliche Fluktuationsreserve für Leinefelde-Worbis, berechnet aus der Zahl der bewohnten Wohnungen dividiert durch

⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015, S. 13

⁵ Thüringer Landesamt für Statistik 2023b

⁶ Kühne-Büning, Nordalm, Steveling 2004, S. 217

die Zahl der Privathaushalte zum Zensusstichtag 2011, spiegelt dieses Spektrum exakt wieder⁷. So lässt sich für den Teilmarkt EZH eine Differenz von 2,5% und für MFH ein Delta von 3,5% feststellen, was plausibel erscheint, denn im Segment der EZH ist die Neigung, die Wohnung zu wechseln, meist geringer. Im Marktmodell finden diese gemeindespezifischen Fluktuationsreserven Anwendung. Sie werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.

Vorausberechnung

Die Entwicklung der Zahl der vier Haushaltstypen ist ein wichtiger nachfrageseitiger Einflussfaktor bei der Bestimmung des künftigen Wohnungsbedarfs. Allerdings sollte bei der Interpretation der Ergebnisse nicht dem Trugschluss gefolgt werden, dass eine stagnierende oder sinkende Haushaltszahl keinen Wohnungsbedarf nach sich zieht. Erst in Verbindung mit der zu erwartenden Wohnungsnachfrage der Haushalte können realistische Aussagen zum künftigen Wohnungsbedarf getroffen werden.

Die prognostizierte Wohnungsnachfrageentwicklung, d.h. die Wohnsituation der vier Haushaltstypen, ist daher in der Exceltabelle „Wohnungsmarkt_Parameterannahmen“ differenziert nach Wohnungsteilmärkten für die Prognosejahre 2022 und 2037 gegenübergestellt. Die Zahlen geben keine Auskunft über Wohnungsbedarfe, da der Marktabgleich mit dem Wohnungsbestand erst im nächsten Schritt erfolgt. Vielmehr lässt sich ablesen, wie die Haushalte unter den obigen Annahmen zu verschiedenen Prognosezeitschnitten wohnen werden.

Wohnungsmarkt 2022

Mithilfe der Haushaltsschätzung im Basisjahr 2022 sowie der Gegenüberstellung der Zahl der Haushalte mit dem Wohnungsbestand in 2022 lassen sich Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung in den 10 Jahren nach dem Zensus 2011 treffen. Bei einer ausgewiesenen Zahl von rund 9.500 bewohnten Wohnungen zum Zensusstichtag 2011 ergibt sich bei einem Wohnungsbestand von rund 9.900 Wohnungen eine Leerstandsquote von rund 4% (400 Wohnungen)⁸. Davon entfallen rund 1% auf Wohnungen in EZH und 3% auf Wohnungen innerhalb von MFH. Große Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen sind besonders betroffen, denn von den rund 400 zum Zensusstichtag leerstehenden Wohnungen entfallen mehr als 50% auf diese Wohnungsgröße. Der Zensus 2011 weist den Wohnungsleerstand allerdings ohne die Berücksichtigung von Nebenwohnern aus. Werden die rund 300 bis 400 Nebenwohnerhaushalte auf Seiten der bewohnten Wohnungen mit einbezogen, fällt die Leerstandsquote zum Zensusstichtag auf unter 1%⁹.

Bis zum Basisjahr 2022 nahm die Bevölkerung von Leinefelde-Worbis um rund 300 bis 400 Personen ab¹⁰. Gleichzeitig sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,16 zum Zensusstichtag auf 2,09 in 2022 (inkl. Nebenwohnerhaushalte), wodurch der bevölkerungsbedingte Rückgang der Haushalte durch Haushaltsneugründungen kompensiert werden konnte. Entsprechend liegt die geschätzte Zahl der bewohnten Wohnungen in 2022 mit rund 9.900 auf ungefähr gleichem Niveau wie 2011 (inkl. Nebenwohnerhaushalte). Gleichzeitig

⁷ Zensus 2011

⁸ Zensus 2011

⁹ Haushaltsprognose mit Nebenwohnern zum Zensusstichtag auf Basis der Methodik wie im Haushaltskapitel beschrieben

¹⁰ Gebietsstand 31.12.2022

erfuhr Leinefelde-Worbis in den 10 Jahren nach dem Zensus sowohl bei EZH-Wohnungen, als auch bei Wohnungen in MFH eine intensive Baufertigstellungsdynamik, sodass der Wohnungsbestand in 2022 auf rund 10.500 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden angewachsen ist¹¹. Dies bedeutet einen Anstieg der Zahl leerstehender Wohnungen auf rund 600 Wohnungen bzw. einen Anstieg der Leerstandsquote auf rund 6%. Die Struktur des Wohnungsleerstandes ist mit der Situation zum Zensusstichtag vergleichbar, denn mit rund 3% entfällt nach wie vor der Großteil des Leerstandes auf große Wohnungen im Geschosswohnungsbau, wohingegen die Zahl leerstehender EZH-Wohnungen kaum ins Gewicht fällt.

Die folgenden Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognosen werden aufzeigen, wie unterschiedlich sich die Wohnungsleerstände je nach Szenario entwickeln können.

Status-Quo- und Korridormittel-Szenario

Unter Status-Quo-Bedingungen ergibt sich bis 2037 ein Wohnungsbedarf in Höhe von insgesamt 211 Wohnungen. Aufgrund der zusätzlichen Belegung von Wohnraum durch Dagebliebene im Korridormittel-Szenario erhöht sich der Wohnungsbedarf auf insgesamt 283 Wohnungen und liegt damit um rund 70 Wohnungen über dem Status-Quo-Szenario.

80% dieses Bedarfs sind bis 2027 zu errichten. Differenziert nach Wohnungsteilmärkten lässt sich entsprechend nur im ersten Prognosezeitraum ein EZH-Wohnungsbedarf in Höhe von 112 Wohnungen (Status-Quo) bzw. 158 Wohnungen (Korridormittel) feststellen. Dies

entspricht rund 20 bis 30 Baufertigstellungen pro Jahr womit sich das Baufertigstellungsniveau der letzten fünf bis zehn Jahre zunächst fortsetzen würde¹². Nachfrageseitig sind die EZH-Bedarfe vor allem auf die größeren Familienhaushalte zurückzuführen, denn deren Wohnungsnachfrageverhalten tendiert stark zum Wechsel von Miete zu Wohneigentum, was die sinkende Zahl an Familienhaushalten kompensiert.

Im Teilmarkt MFH sind unter Status-Quo-Bedingungen 74, im Korridormittel 81, 1-2-Raum-Wohnungen zu errichten, um der Wohnungsnachfrage bis 2027 zu begegnen. Auch dies entspricht dem aktuellen Baufertigstellungsniveau von rund 15 bis 17 MFH-Wohnungen pro Jahr.¹³ Verantwortlich für den MFH-Wohnungsbedarf sind die jüngeren 1-2-Personen-Haushalte, da diese überwiegend Mietwohnraum in MFH nachfragen und deren Zahl bis 2027 auf ungefähr konstantem Niveau verbleibt. Zudem sind die älteren 1-2-Personen-Haushalte über 65 Jahre als Ursache hervorzuheben. Dieser Haushaltstyp nimmt bis 2027 in beiden Szenarien zu und tendiert gleichzeitig bei Umzug stark zum Wechsel von Eigentum nach Miete mit dem Fokus auf eher kleinere (barrierearme) MFH-Wohnungen mit bis zu 3 Räumen.

Über 2027 hinaus ist im Status-Quo- und Korridormittel-Szenario nur im MFH-Teilmarkt mit Wohnungsbedarfen in Höhe von rund 10 bis 20 kleineren 1-2-Raum-Wohnungen je 5-Jahres-Zeitraum zu rechnen. Zum einen sinkt die Zahl der Familienhaushalte als Hauptnachfrager nach Wohnungen in EZH weiter und der Wechsel zu Wohneigentum kann den Rückgang der Haus-

¹¹ Thüringer Landesamt für Statistik 2023a, 2023c

¹² Thüringer Landesamt für Statistik 2023c

¹³ Thüringer Landesamt für Statistik 2023c

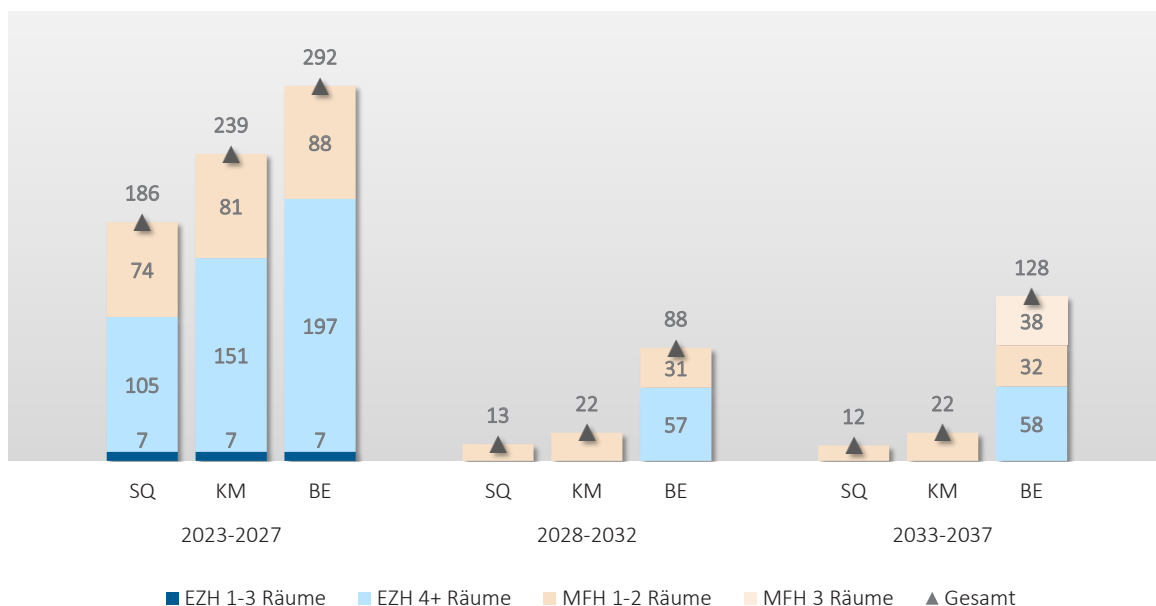


Abbildung 6: Wohnungsbedarf 2023-2037, (SQ) Status-Quo-, (KM) Korridormittel und (BE) Bestandserhalt-Szenario

haltszahl immer weniger kompensieren. Zum anderen bilden immer mehr ehemalige Familienhaushalte nach Auszug der Kinder einen älteren 1-2-Personen-Haushalt über 65 Jahre. Gerade dieser Haushaltstyp wird künftig stärker dominieren, womit sich die bevorzugte Wohnform von großen EZH in Richtung kleinerer Mietwohnungen im MFH verschiebt.

Große MFH-Wohnungen mit mehr als vier Räumen werden unter den getroffenen Annahmen zukünftig am stärksten unter Druck geraten. Hier ist vor allem der Rückgang der Familienhaushalte, die zu einem großen Teil auch große MFH-Wohnungen beziehen, sowie deren Tendenz, im Prognosezeitraum verstärkt Wohneigentum im klassischen Einfamilienhaus zu bilden, als Ursache zu nennen. Zudem werden die Zahl der Seniorenhaushalte und damit die Bedeutung der Wohnform MFH künftig zwar weiter zunehmen. Jedoch fokussiert dieser Haushaltstyp bei Umzug eher auf kleinere 1-3-Raum-Wohnungen, sodass im Verlauf des

Prognosezeitraums größere Wohnungen an Bedeutung verlieren.

Bis 2037 erreicht die Leerstandsquote unter Status-Quo-Bedingungen rund 11%. Im Korridormittel werden rund 8% des Wohnungsbestandes von Leerstand betroffen sein. Rund drei Viertel davon entfällt auf große MFH-Wohnungen. Allerdings zeigen sich unter Status-Quo-Bedingungen im EZH-Teilmarkt erste Anzeichen eines demographisch bedingten Nachfragerückgangs, denn auch hier wäre unter den getroffenen Parameterannahmen bis 2037 mit einem Wohnungsleerstand von bis zu 2% zu rechnen. Leerstandsquoten von bis zu 5 % gelten als „natürlicher“ Wohnungsleerstand, bei der noch eine gute Marktgängigkeit der betroffenen Bestände gewährleistet ist¹⁴.

Bestandserhalt-Szenario

Im Bestandserhalt-Szenario verbleiben vor allem jüngere Personen unter 45 Jahren mit Kindern in der Stadt. Dadurch zeigen sich auch

¹⁴ Diez, Wolff, Rink 2016

höhere durchschnittliche Haushaltsgrößen und in der Folge gelingt es, die Zahl der Familienhaushalte zu stabilisieren. Aufgrund der stärkeren Altersklassenbesetzung jüngerer Kohorten kann auch der Rückgang der 1-2-Personenhaushalte zwischen 25 und unter 65 Jahren deutlich reduziert werden. Diese quantitativen Aspekte haben Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf, denn die „Dagebliebenen“ Haushalte belegen nun Wohnraum, welcher in den anderen beiden Szenarien noch leer stand. Somit kommt den innerstädtischen Umzügen zwischen Eigentum und Miete eine besondere Rolle zu. Denn wenn mehr Wohnraum belegt ist, wirken sich die Umzugsdynamiken auch direkter in Form von Wohnungsbedarfen aus. Unter Bestandserhalt-Bedingungen ergibt sich daher für den gesamten Prognosezeitraum mit 508 Wohnungen ein deutlich höherer Wohnungsbedarf.

Davon entfällt der Großteil, 319 Wohnungen, auf das Segment der EZH-Wohnungen. Ursächlich hierfür sind Familienhaushalte sowie 1-2-Personen-Haushalte mittleren Alters, denn beide Haushaltstypen tendieren bei Umzug eher zur Bildung von Wohneigentum. Mit 7 Wohnungen ist, wie bei den übrigen Szenarien, in geringem Maße auch ein Neubaubedarf hinsichtlich kleinerer EZH-Wohnungen mit bis zu drei Räumen festzustellen. Hierbei handelt es sich bspw. um Einliegerwohnungen oder kleinere EZH für 2-Personen-Haushalte mit nur einer Etage (z.B. Bungalows).

Rund zwei Drittel des gesamten EZH-Wohnungsbedarfs entfällt auf den ersten Prognosezeitraum bis 2027. Jeweils rund 60 EZH-Wohnungen sind in den beiden folgenden 5-Jahres-Zeiträumen zu errichten, um die Nachfrage nach EZH unter Bestandserhalt-Bedingungen zu befriedigen.

Mit durchschnittlich über 40 neu zu errichtenden EZH-Wohnungen pro Jahr bis 2027 liegen die prognostizierten Baufertigstellungen damit über dem aktuellen Baufertigstellungsniveau und fallen ab 2027 mit rund 10 EZH-Wohnungen pro Jahr darunter.

Im Bestandserhalt-Szenario sind zudem deutlich mehr MFH-Wohnungen von 1-2-Personen-Haushalten mittleren Alters belegt, was es für umzugswillige Senioren schwieriger macht, eine adäquate Mietwohnung im Bestand zu finden. Zugleich wird dieses Wohnungsmarksegment von 1-2-Personen-Haushalten unter 25 Jahren nachgefragt, sodass mit einem ausreichenden Angebot von kleinen günstigen Mietwohnungen ein Beitrag zum Verbleib junger Menschen im Ausbildungsalter geleistet werden kann.

Unter diesen Bedingungen sind bis 2037 189 MFH-Wohnungen neu zu errichten. Der Bedarf an kleinen 1-2-Raum-Wohnungen ist mit rund 90 Wohnungen im ersten Prognoseabschnitt am höchsten und fällt anschließend auf ein Niveau von rund 30 Wohnungen je 5-Jahres-Zeitraum. Aufgrund des insgesamt niedrigen Leerstandsniveaus im Segment der kleineren MFH-Wohnungen ergibt sich im letzten Prognosezeitraum ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 40 3-Raum-Wohnungen. Somit folgen die durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen dem langjährigen MFH-Baufertigstellungsniveau von rund 15 bis 17 Wohnungen pro Jahr¹⁵.

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf die großen MFH-Wohnungen mit vier oder mehr Räumen. Allerdings kann die Wohnungsleerstandsentwicklung aufgrund der höheren Wohnungsnachfrage auf dem Niveau von 2022 stabilisiert werden, sodass die Leerstandsquote im Prognosezeitraum bei rund 6% verbleibt.

¹⁵ Thüringer Landesamt für Statistik 2023c

Wohnbauflächenbedarf

- *Flächenreserven: 248 Wohneinheiten in EZH sowie 113 Wohneinheiten in MFH*
- *Deckung der Wohnbauflächennachfrage durch Flächenreserven unter Status-Quo- und Korridormittel-Bedingungen*
- *Unter Bestandserhalt-Bedingungen übersteigt die Wohnbauflächennachfrage die Flächenreserven um 41 Wohneinheiten in EZH bzw. 53 Wohneinheiten in MFH*

Methodik und Parameterannahmen

Der Wohnbauflächenbedarf wird auf Ebene der Wohnungen abgeleitet. D.h. die Wohnbauflächennachfrage in Wohneinheiten wird den Wohnbauflächenreserven in Wohneinheiten gegenübergestellt. Hierfür erfolgt die Zusammenfassung der bisherigen Wohnungsteilmarktdifferenzierung zu einem EZH- und MFH-Wohnungsbedarf.

Wohnbauflächennachfrage

Der prognostizierte Wohnungsbedarf im Zeitraum 2023 bis 2037 kann nicht eins zu eins in eine Wohnbauflächennachfrage übersetzt werden, da die Wohnungsabgänge vorher vom Gesamtwohnungsbedarf innerhalb des EZH- und MFH-Teilmarktes abgezogen werden müssen. Allerdings gelten Wohnungsabgänge nur in einer angespannten Wohnungsmarktsituation (=Nachfrageüberhang) als Wohnungsbedarf, denn dann erfolgt modellseitig noch im gleichen Prognosezeitraum ein Ersatzneubau. Solche Ersatzneubauten sind flächenneutral, da sie auf dem gleichen Grundstück errichtet werden und finden daher bei der Berechnung der Wohnbauflächennachfrage keine Berücksichtigung. Nach

Abzug des Ersatzbedarfs ergibt sich der flächenwirksame EZH- und MFH-Wohnungsbedarf für den Prognosezeitraum 2023 bis 2037, welcher gleichzeitig der Wohnbauflächennachfrage, gemessen in Wohneinheiten, entspricht.

Flächenreserven

Die Wohnbauflächenreserven wurden von der Stadt Leinefelde-Worbis zusammengestellt und dem Gutachter tabellarisch sowie als Kartenmaterial übermittelt¹. Die Flächenerhebung unterscheidet nach unbebauten EZH- und MFH-Bauplätzen innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen (§30 BauGB) sowie innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Innenbereich (§34 BauGB). Zum Abgleich mit der Wohnbauflächennachfrage müssen die unbebauten Bauplätze in Wohneinheiten umgerechnet werden.

Für die Ermittlung der Flächenreserven in 30er-Gebieten werden die noch freien EZH-Bauplätze (=Gebäude) innerhalb der B-Plan Begrenzungen gezählt. Da sich jedoch in manchen EZH zwei Wohnungen befinden können, erfolgt die Multiplikation der unbebauten EZH-Bau-

¹ siehe Excel Tabelle „Flächenreserven“ und Kartenmaterial

plätze mit einer durchschnittlichen Zahl von Wohnungen pro EZH. Dieser Parameter wird auf Basis der Baufertigstellungen der letzten zehn Jahre ermittelt und beträgt 1,12 Wohnungen pro EZH². Für die freien MFH-Bauplätze sind die geplanten Wohnungszahlen seitens der Stadt bekannt und in der Flächenreserven-Tabelle vermerkt.

Die Höhe der Flächenreserven in 34er-Gebieten kann dem Kartenmaterial entnommen werden. Hierfür werden die unbebauten Bauplätze außerhalb von 30er-Gebieten in allen elf Ortsteilen gezählt und ausschließlich den EZH-Flächenreserven zugeordnet. Der Bezug zu Wohneinheiten wird über die Multiplikation der Zahl der unbebauten Bauplätze mit dem obigen EZH-Parameter hergestellt. Innerhalb der 34er-Flächenreserven ist nur die Kategorie „Baulücke“ von Bedeutung. Weitere Bauplätze, welche „Freiräume zu Wohnhäusern“ oder „Baulücken mit Einschränkungen“ darstellen sind nicht Bestandteil des nutzbaren Flächenpools. Hintergrund sind ungeklärte Eigentümerverhältnisse, spekulativer Besitz, unklare Zuwegungen und Ähnliches, welche eine Bebauung erfahrungsgemäß deutlich erschweren.

Insgesamt ergeben sich geschätzte Flächenreserven in Höhe von 338 Wohneinheiten in rechtskräftigen B-Plänen. Davon entfallen 203 Wohneinheiten auf EZH und 135 Wohneinheiten auf MFH. Die Höhe der zu berücksichtigenden Flächenreserven in 34er Gebieten beträgt 45 EZH-Wohneinheiten.

Vorausberechnung

Die ermittelten Flächenreserven in Wohneinheiten (WE) können nun in einer einfachen Saldenrechnung der in Wohneinheiten dargestellten Wohnbauflächennachfrage gegenübergestellt werden (Tabelle 5-7).

Nach Abzug der Wohnungsabgänge lässt sich unter Status-Quo-Bedingungen bis 2037 eine Wohnbauflächennachfrage in Höhe von 102 EZH-Wohneinheiten bzw. 87 MFH-Wohneinheiten feststellen. Demgegenüber stehen aktivierbare Flächenreserven in Höhe von 248 EZH-Wohneinheiten bzw. 135 MFH-Wohneinheiten. Entsprechend ergibt sich unter Annahme einer Status-Quo-Entwicklung kein neuer Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum, da die Wohnbauflächennachfrage auf das bestehende Flächenpotenzial innerhalb von 30er- und 34er-Gebietengelenkt werden kann. Ein ähnliches Bild zeigt sich im Korridormittel-Szenario, wenn gleich die MFH-Flächenreserven aufgrund des höheren MFH-Wohnungsbedarfs fast komplett ausgereizt werden.

Allein unter den Bedingungen anhaltend hoher Baufertigstellungszahlen im gesamten Prognosezeitraum des Bestandserhalt-Szenarios übersteigt die Wohnbauflächennachfrage sowohl im EZH-Teilmarkt, als auch im MFH-Teilmarkt die verfügbaren Flächenreserven. Um dem EZH-Wohnungsbedarf nachzukommen, müssten für 41 EZH-Wohneinheiten neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Für Wohnungen in MFH ergibt sich ein neuer Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 31 Wohneinheiten.

² Thüringer Landesamt für Statistik 2023c

Status-Quo-Szenario	EZH	MFH	Gesamt
Wohnungsbedarf 2023 bis 2037	112	99	211
- Abzugsfähige Wohnungsabgänge	10	12	22
= Wohnbauflächennachfrage 2023 bis 2037 in WE	102	87	189
- Aktivierbare Flächenreserven in WE	248	135	383
= Wohnbauflächenbedarf 2023 bis 2037 in WE	0	0	0

Korridormittel-Szenario	EZH	MFH	Gesamt
Wohnungsbedarf 2023 bis 2037	158	125	283
- Abzugsfähige Wohnungsabgänge	10	12	22
= Wohnbauflächennachfrage 2023 bis 2037 in WE	148	113	261
- Aktivierbare Flächenreserven in WE	248	135	383
= Wohnbauflächenbedarf 2023 bis 2037 in WE	0	0	0

Bestandserhalt-Szenario	EZH	MFH	Gesamt
Wohnungsbedarf 2023 bis 2037	319	189	508
- Abzugsfähige Wohnungsabgänge	30	23	53
= Wohnbauflächennachfrage 2023 bis 2037 in WE	289	166	455
- Aktivierbare Flächenreserven in WE	248	135	383
= Wohnbauflächenbedarf 2023 bis 2037 in WE	41	31	72

Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf 2023-2037, Status-Quo-, Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario

Fazit

Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum und größte Stadt des Landkreises Eichsfeld beabsichtigt ihr bisheriges INSEK aus dem Jahr 2015 zu aktualisieren, um die strategischen Weichen der Stadtentwicklung für die kommenden 10 bis 15 Jahre zu stellen. Hierfür sind umfangreiche Datengrundlagen notwendig, um die in dem neuen Dokument zu formulierenden Herausforderungen, strategischen Ziele und Maßnahmen der künftigen Stadtentwicklung auf eine breite Entscheidungsgrundlage stellen zu können.

Daher geben die in diesem Bericht erarbeiteten Informationen Auskunft über die künftig zu erwartende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Stadt, den Bedarf an sozialer Pflegeinfrastruktur sowie die Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsentwicklung bis 2037. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklungsimpulse der Landesgartenschau, der Realisierung der Neuen Bergschule bis 2025 sowie der hohen Zuwanderung von Kriegsflüchtlingsen im Jahr 2022 galt es zu überprüfen, inwiefern die zu erwartende Wohnungsnachfrage der Bewohner von Leinefelde-Worbis quantitativ wie qualitativ im vorhandenen Wohnungsbestand berücksichtigt werden kann. Wohnungsmarktanalysen in Anlehnung an die Methodik des IÖR-Wohnungsprognosesystems machen es möglich, solche Fragestellungen kommunalspezifisch und differenziert nach verschiedenen Wohnungsteilmärkten zu bearbeiten.

Die Hauptquellgebiete für die Wanderungsgewinne der letzten 10 Jahre liegen im Landkreis Eichsfeld sowie im Ausland. Für die

Nahwanderungen aus dem Landkreis spielen vor allem familiengründungs- und wohnstand-ortorientierte Wanderungsmotive eine Rolle, da Familien die Vorzüge ländlichen Wohnens mit einem breiten Arbeitsplatzangebot in der Region gut verbinden können. Gleichzeitig finden Jugendliche aus dem Landkreis Ausbildungsplätze in der Stadt und damit eine Möglichkeit zum Verbleib in der Heimat sowie Senioren Pflegeangebote in zentraler Lage mit der notwendigen sozialen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

Wanderungsgewinne aus dem Ausland nach 2015 sind vorwiegend Ursache einer arbeitsplatzorientierten Migration innerhalb der EU. Zugleich hat die Zuwanderung aus Ländern außerhalb der EU eine zunehmende Bedeutung. Der Anteil der Bürger mit Nicht-EU-Staatsbürgerschaft an allen ausländischen Bürgern machte 2021 bereits mehr als 65% aus. Aufgrund der Zuwanderung von Ukraineflüchtlingsen im Folgejahr liegt der Anteil nun bei über 70%¹.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels sollte dieses Arbeitskräftepotenzial meist junger, motivierte Menschen nicht ungenutzt bleiben. Hier gilt es, noch stärker als bisher, Anstrengungen zu unternehmen, um Menschen aus dem Ausland willkommen zu heißen, für diese Weiterbildungs- und Sprachkurse zu organisieren und sie in den regionalen Arbeitsmarkt zu integrieren. Die Novelle des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes durch die Bundesregierung wird diese Entwicklung weiter stützen und es Fachkräften aus dem Ausland künftig einfacher machen, einen Arbeitsplatz in Deutschland zu finden².

¹ Daten des Einwohnermeldeamtes

² <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2023/03/fachkraefte-kabinett.html>

Dieser räumlichen Wanderungsschwerpunkte sorgen bis 2037 laut dem Status-Quo-Szenario dafür, dass die Wanderungsverluste von vor allem jüngeren Personen unter 45 Jahren in die alten Bundesländer ausgeglichen werden. Allerdings wird der demographische Wandel auch in Leinefelde-Worbis zunehmend seine Spuren hinterlassen. Der Anteil älterer und sehr alter Bevölkerungsgruppen wird stetig wachsen, sodass künftig der Sterbeüberschuss der bestimmende Faktor der Bevölkerungsentwicklung ist und zu sinkenden Bevölkerungszahlen im gesamten Prognosezeitraum führt.

Der Status-Quo-Prognose wurden ein Korridormittel- und Bestandserhalt-Szenario gegenübergestellt, die der Frage nachgingen, welcher Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf sich in Leinefelde-Worbis einstellen würde, wenn der Sterbeüberschuss durch verminderte Fortzüge in halber bzw. gleicher Höhe (d.h. Erhöhung des Wanderungssaldos) kompensiert und damit die Bevölkerungszahl ungefähr auf dem Niveau von 2022 konsolidiert werden könnte. Dies soll vor allem durch die Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum geschehen, gestützt durch die aktive Förderung der Attraktivität der Stadt in Bereichen wie soziale Infrastruktur, Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen sowie Kultur- und Freizeitangeboten.

Die Stabilisierung der Bevölkerungszahl sollte vorrangiges Ziel der künftigen Stadtentwicklung sein, denn diese kann dazu beitragen Wohnungsleerstände zu minimieren und Arbeitsplätze, Einzelhandelseinrichtungen sowie soziale Infrastruktur langfristig in der Stadt zu halten. Leinefelde-Worbis hat zusammen mit Heilbad Heiligenstadt eine besondere Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Versorgungsfunktion im

Eichsfeld; nicht nur für die Stadt selbst, sondern auch für die gesamte Region. Somit ist im Hinblick auf den Bedarf von Arbeitsplätzen, Einzelhandelseinrichtungen, sozialer Infrastruktur und Wohnraum auch über den unmittelbaren Eigenbedarf hinaus eine nachhaltige Vorsorge zu treffen.

Eine auf Bevölkerungskonsolidierung abzielende Stadtentwicklungspolitik würde vor allem zu einer Stabilisierung der Familienhaushalte sowie der 1-2-Personen-Haushalte im mittleren Alter führen und so langfristig eine sozial ausgeglichene Bevölkerungszusammensetzung sicherstellen. Zudem ist es besonders wichtig, Frauen im gebärfähigen Alter zum Verbleib in der Stadt zu bewegen. Die höhere Zahl an Geburten unter Korridormittel- und Bestandserhalt-Bedingungen wirkt dem Sterbeüberschuss entgegen und legt die Grundlage für eine nachhaltig ausgeglichene Altersstruktur in der Zukunft, denn die Kinder von heute sind die Mütter von morgen.

Um bereits in Leinefelde-Worbis wohnende Familien und Paare stärker an die Stadt zu binden, kommt der Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum auch künftig eine hohe Bedeutung zu. So entwickelt sich der prognostizierte EZH-Wohnungsbedarf in allen drei Szenarien fast ausschließlich aus einer endogenen Nachfragesituation heraus. Je nach Szenario sind in den kommenden fünf Jahren rund 20 bis 40 EZH-Wohnungen pro Jahr zu errichten. Dies entspricht ungefähr dem Mittel der EZH-Bau fertigstellungen der letzten fünf Jahre³. Gleichzeitig muss bereits heute das Problem möglicher Wohnungsleerstände im EZH-Bestand mitgedacht werden. Der Generationenwechsel wird künftig herausfordernder, denn eine demogra-

³ 2017-2021: 33 EZH-Wohnungen pro Jahr, Thüringer Landesamt für Statistik 2023c

phisch bedingt sinkende Nachfrage trifft auf ein zunehmend größeres Angebot von älteren EZH der Baby-Boomer Generation.

Im MFH-Teilmarkt werden künftig kleinere Wohnungen an Bedeutung gewinnen. Dies stellt zum einen die bevorzugte Wohnsituation der jüngeren Haushalte unter 25 Jahren dar. Zum anderen wird die Zahl der Seniorenhaushalte unabhängig vom Szenario stark zunehmen. Gleichzeitig neigt dieser Haushaltstyp bei Umzug dazu, Wohneigentum zu verlassen, um altersbedingt in eine kleinere (barriereärmere) Mietwohnung zu wechseln. Dieser Wohnraum ist jedoch knapp, sodass sich in den nächsten fünf Jahren selbst unter Status-Quo-Bedingungen jährliche Wohnungs(neubau)bedarfe von im Schnitt 15 1-2-Raum-Wohnungen ergeben. Auch dies entspricht dem Mittel der MFH-Baufertigtellungen der letzten fünf Jahre⁴.

Gleichzeitig sind die prognostizierten MFH-Wohnungsbedarfe als Hinweis zu verstehen, den MFH-Wohnungsbestand für Familien mit niedrigerem Einkommen, junge Paare und eine generell älter werdende Gesellschaft hinsichtlich Bezahlbarkeit, Barrierearmut und Wohnumfeldgestaltung weiter zu diversifizieren. Hier bieten große MFH-Wohnungen im Sinne einer Teilung der Wohnungen eine Chance, den MFH-Wohnungsbedarf in den Bestand zu lenken und eine Flächeninanspruchnahme zu vermeiden – denn MFH-Wohnungen mit mehr als vier Räumen werden künftig am wahrscheinlichsten von Leerständen betroffen sein.

Leinefelde-Worbis besitzt umfangreiche Flächenreserven innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen. Diese können den prognostizierten EZH- und MFH-Wohnungsbedarf des Status-Quo-

und Korridormittel-Szenarios problemlos aufnehmen. Nur unter den Bedingungen eines anhaltend hohen Wohnungsbedarfs im Bestandserhalt-Szenario übersteigt die Wohnbauflächennachfrage die aktuell verfügbaren Flächenreserven zum Ende des Prognosezeitraumes. Ein unmittelbarer Handlungsdruck hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen über die derzeitigen Reserven hinaus besteht also nicht.

Das Hauptaugenmerk der künftigen Siedlungsflächenentwicklung sollte daher auf einem nachfragegerechten Wohnungsneubau und -umbau in zentraler Lage unter Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale liegen. Weitere EZH-Neubaustandorte in den ländlichen Ortsteilen der Gemeinde sind zu vermeiden, da heute aus demographischen Gesichtspunkten noch nicht abzusehen ist, inwiefern die Zukunft besonders kleiner Ortschaften langfristig gesichert ist. Gleiches gilt für den MFH-Neubau, da die steigende Nachfrage der Seniorenhaushalte nach kleinen barrierearmen MFH-Wohnungen mit einem erhöhten Bedürfnis nach kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Gesundheits- und Versorgungsbedarfs einhergeht. Solche kurzen Wege finden sich nur in den beiden Kernstädten Leinefelde und Worbis.

Aus wohnungsmarktpolitischer Sicht ist es daher strategisch unabdingbar, das Zentrum Leinefelde-Worbis als Wohnstandort in der Region weiter zu entwickeln und die zu erwartenden strukturellen Defizite im EZH- und MFH-Wohnungsangebot zu beseitigen damit die Stadt für die Bevölkerung vor Ort eine lohnenswerte Alternative zu anderen konkurrierenden Wohnstandorten in der Region darstellt.

⁴ 2017-2021: 17 MFH-Wohnungen pro Jahr, Thüringer Landesamt für Statistik 2023c

Quellen

Bundesagentur für Arbeit (2023): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Deutschland, Länder, Regierungsbezirke, Kreise und Gemeinden. Stichtag: 30. Juni 2022

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Diez, B.; Wolff, M.; Rink, D. (2016): Wohnungsleerstand in Deutschland – Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung.

DESTATIS (2023): Pflegestatistik. Bundesrepublik Deutschland.

Iwanow, I. (2016): Kommunale und regionale Prognosen zur Darstellung zukünftiger Auswirkungen des demographischen Wandels auf Wohnungsmarktentwicklung und Wohnbauflächenbedarf. In: Schmitt, H. C.; Danielzyk, R.; Greiving, S.; Gruehn, D.; Thin, N. X.; Warner, B. (Hrsg.): Raummuster – Struktur, Dynamik, Planung. S. 189 – 206. Blaue Reihe, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Band 147. Klartext.

Iwanow, I. (2008) (Hrsg.): Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen – Analyse und Prognose von Wohnpräferenzen, Neubaupotenzialen und Wohnungsleerständen. LIT.

Iwanow, I.; Gutting, R. (2017): Kleinräumige Wohnbauflächenprognosen – ein quantitativ orientiertes Instrument zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme für Wohnzwecke. In: DISP – The Planning Review. 4/2017. Oxford.

Iwanow, I.; Gutting, R.; Stutzriemer, S. (2015): Einflüsse zur Erklärung und Prognose der Wohnbauflächenneuanspruchnahme. In: DISP – The Planning Review. 3/2017.

Iwanow, I.; Müller, M.; Gutting, R. (2015): Kleinräumige Haushaltsvorausschätzungen auf Zensusbasis. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.) : Flächennutzungsmonitoring VII – Boden, Flächenmanagement, Analysen und Szenarien. IÖR-Schriften, Band 67. Berlin: Rhombos.

Just, T. (2013): Demografie und Immobilien. Oldenburg Verlag, 2. Auflage

Kühne-Büning, L; Nordalm, V.; Steveling, L. (Hrsg.) (2004): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Fritz Knopp Verlag.

Thüringer Landesamt für Statistik (2021): Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2020- 2040 nach Gemeinden – Bevölkerungsvorausberechnung. Statistischer Bericht, A I- unreg. / 20.

Thüringer Landesamt für Statistik (2023a): Bestand an Wohngebäuden ab 2011- Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Leinefelde-Worbis.

Thüringer Landesamt für Statistik (2023b): Bauabgänge an Gebäuden und Wohnungen- Jahresdaten ab 1995. Landkreis Eichsfeld.

Thüringer Landesamt für Statistik (2023c): Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen und Gemeinden. Leinefelde-Worbis.

Zensus (2011): Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung. Leinefelde-Worbis, Hundeshagen, Kallmerode.