

Stadtverwaltung Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

P&P – Prognose und Planung
Hertigswalde 69
01855 Sebnitz

Tel.: +49 170 5590695

www.prognose-und-planung.de
info@prognose-und-planung.de

Antwort zu den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 11.05.2023 sowie des Landratsamtes Sömmerda vom 26.05.2023 zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Kölleda, Landkreis Sömmerda (Planungsstand: 22.03.2023)

Sehr geehrte Damen und Herren,

den Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden folgend ergeben sich zusammengefasst zwei konkrete Hinweise, welche eine Berücksichtigung in der Wohnbauflächenbedarfsanalyse erfordern:

1. Abgleich der in der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBV) des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit den realen Einwohnerzahlen bis zum 31.12.2022

2. Fokus des Analyseraumes auf die Gesamtstadt Kölleda, um alle Wohnraum- und Wohnbauflächenpotenziale zur Bedarfsdeckung heranziehen zu können

Tabelle 1 auf der nächsten Seite zeigt eine tabellarische Überschlagsrechnung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung der Gesamtstadt Kölleda für den Zeitraum 31.12.2022 bis zum 31.12.2035. Die Rechnung differenziert zudem nach den beiden Wohnungsteilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (EZH) und Mehrfamilienhäuser (MFH).

Bevölkerungsentwicklung		
	2022	2035
Bevölkerungsentwicklung 1. GemBV TLS	6.210	5.640
+ Abweichung zur Prognose	316	250
= Angepasste Bevölkerungsentwicklung	6.526	5.890
Haushaltsentwicklung		
- Personen in stationärer Pflege	200	200
= Bevölkerung in Privathaushalten	6.326	5.690
/Ø Haushaltsgröße	2,03	1,97
= Privathaushalte	3.116	2.888
Wohnungsmarktentwicklung EZH		
* EZH-wohnende Haushalte in %	61%	70%
* Fluktuationsreserve in % bezogen auf Haushalte	2,5%	2,5%
= EZH-Wohnungsnachfrage	1.948	2.072
- EZH-Wohnungsbestand 2022	1.947	1.947
= EZH-Wohnungsbedarf	1	125
Wohnbauflächenbedarf EZH		
- Flächenreserven in rechtskräftigen Satzungen und in bebauter Ortslage	66	66
= Nettowohnbauflächenbedarf	0	59

Tabelle 1: Überschlagsrechnung zum Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zum 31.12.2022 und 31.12.2035

Bevölkerungsentwicklung

Für den 31.12.2022 weist die Vorausberechnung des TLS eine Bevölkerungszahl in Höhe von 6.210 Personen aus. Die amtliche Bevölkerungszahl liegt mit 6.526 Einwohnern Ende 2022 um rund 300 Personen über der prognostizierten Bevölkerungszahl. Es ist zu vermuten, dass diese Abweichung zum Teil auf die Zuwanderung von geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen ist. Aufgrund der möglichen Rückkehr der Flüchtenden geht die Modellrechnung davon aus, dass die Abweichung bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes 2035 nur noch +250 Personen beträgt. Addiert auf die vom TLS prognostizierte Einwohnerzahl in Höhe von 5.640 Personen ergibt sich eine angepasste Einwohnerzahl von 5.890 Personen in 2035.

Haushaltsentwicklung

Für das Verständnis der Methodik und Parameter der Haushaltsprognose wird auf die Kapitel 2.2 und 3.2 der Wohnbauflächenbedarfsanalyse verwiesen. Für die Überschlagsrechnung reicht es aus, zunächst die Personen in Privathaushalten zu ermitteln, um anschließend mittels durchschnittlicher Haushaltsgrößen die Zahl der Privathaushalte schätzen zu können.

Privathaushalte sind Haushalte, welche gesundheitlich und rechtlich in der Lage sind, sich am Wohnungsmarkt mit einer Wohnung zu versorgen. Das bedeutet, dass die sogenannte Anstaltsbevölkerung in Pflegeheimen oder Justizvollzugsanstalten vor der Haushaltsprognose von der prognostizierten Zahl der Einwohner abgezogen werden muss, um die Zahl der Personen in Privathaushalten zu erhalten. In Kölleda befinden sich zwei stationäre Altenpflegeeinrichtungen: Pro Seniore Residenz Kiebitzhöhe und das Pflege & Betreuungszentrum „Haus Schwanenteich“. Beide Häuser haben zusammen eine Kapazität von rund 200 Betten. Es wird davon ausgegangen, dass ein Bett einer Person entspricht und dass diese Kapazität sowohl aktuell, als auch in 2035 voll ausgeschöpft wird.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,03 Personen je Haushalt in 2022 bzw. 1,97 Personen je Haushalt in 2035 entstammt der Haushaltsprognose der Wohnbauflächenbedarfsanalyse und wird unverändert übernommen. Dabei ist die geschätzte durchschnittliche Haushaltsgröße für 2022 vor dem Hintergrund der Entwicklung der thüringischen Haushaltsgrößenentwicklung der letzten 10 Jahre plausibel. Auf Ebene des Freistaats sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von rund 1,98 Personen je Haushalt in 2011 um 0,07 Punkte auf rund 1,91 Personen je Haushalt in 2021. In ähnlicher Größenordnung zeigt auch die Modellrechnung für Kölleda einen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund 2,10 Personen je Haushalt zum Zensusstichtag auf aktuell rund 2,03 Personen je Haushalt in 2022. Bezogen auf die Personen in Privathaushalten ergibt sich eine Haushaltszahl von rund 3.100 in 2022 bzw. 2.900 in 2035.

Wohnungsmarktentwicklung

Die Überschlagsrechnung zur Wohnungsmarktentwicklung bis 2035 berücksichtigt die Wohnungsteilmärkte EZH und MFH. Allerdings kann die erwartete Nachfrage nach MFH-Wohnungen im MFH-Bestand gedeckt werden, sodass die Darstellungen in Tabelle 1 auf den EZH-Teilmarkt fokussieren.

Zur Abbildung der EZH-Wohnungsnachfrage findet eine Quote Anwendung, welche auf der EZH-Wohnsituation der Privathaushalte in Kölleda¹ zum Zensusstichtag beruht. Demnach wohnten 2011 rund 59% der Privathaushalte Kölledas in EZH-Wohnungen. Die Entwicklung der Quote seit dem Zensus 2011 kann nur näherungsweise geschätzt werden, da erst mit dem neuen Zensus 2022 Informationen zu Nachfrageverschiebungen zwischen EZH und MFH auf Ebene der Gemeinden zur Verfügung stehen. Allerdings weist die amtliche Wohnungsbestandsfortschreibung des TLS, bedingt durch höhere Baufertigstellungsdynamiken auf Seiten der EZH bei einer höheren Wohnungsabgangsdynamik auf Seiten der MFH, auf eine anhaltende prozentuale Zunahme des EZH-Bestandes hin. So nahm der Anteil der EZH-Wohnungen von 56% Mitte der 2000er Jahre auf rund 58% bis 2011 zu und stieg anschließend um weitere 2% auf rund 60% bis 2021. Übertragen auf die EZH-Wohnungsnachfragequote trifft die Überschlagsrechnung die Annahme, dass, ausgehend von 59% zum Zensusstichtag, in 2022 rund 61% der Privathaushalte eine EZH-Wohnung bewohnen.

¹ Aktueller Gebietsstand

Die weitere Entwicklung der EZH-Nachfragequote bis 2035 kann nur qualitativ geschätzt werden. Der EZH-Wohnungsbestand ist bisher kaum mit Leerstand konfrontiert. Zum Zensusstichtag 2011 entfielen von den ca. 7% Gesamtleerstand 2% auf den Teilmarkt der EZH. Ein Großteil des EZH-Bestandes wurde zudem nach 1990 errichtet, sodass der Generationenwechsel erst in den 2030er Jahren dafür sorgen wird, dass vermehrt EZH-Bestandswohnungen am Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die Überschlagsrechnung geht daher davon aus, dass das derzeitige Niveau von 1.950 EZH-nachfragenden Privathaushalten in 2022 bis 2035 mindestens gehalten wird. Darin enthalten ist eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2,5% bezogen auf die Zahl der Privathaushalte². Bei geschätzten rund 2.900 Privathaushalten in 2035 erhöht sich der prozentuale Anteil der in EZH wohnenden Haushalte entsprechend auf rund 67% bis 68%.

Zudem ist mit zusätzlichen innerstädtischen Umzügen zwischen den Teilmärkten EZH und MFH zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe Kölledas und den damit verbundenen Einschränkungen bei der Differenzierung der Eingangsdaten ist die Quantifizierung solcher dynamischen Prozesse aber schwierig³. Aus der Arbeit mit größeren thüringischen Gemeinden wie Gotha, Heilbad-Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis ist jedoch bekannt, dass vor allem Familienhaushalte sowie Paare im mittleren erwerbsfähigen Alter stark zum Wechsel von MFH nach EZH neigen und die EZH-Wohnungsnachfragequote dadurch um bis zu 3% in einem Prognosezeitraum von 15 Jahren ansteigen kann.

Mit diesem Wissen geht die Modellrechnung in 2035 von 70% EZH-nachfragenden Haushalten aus, was inklusive der Fluktuationsreserve 2.072 Haushalten entspricht. Bei einem amtlichen EZH-Wohnungsbestand von 1.947 EZH-Wohnungen in 2022 ergibt sich daher für den gesamten Prognosezeitraum ein EZH-Wohnungsbedarf in Höhe von 125 Wohnungen. Demgegenüber stehen die in der aktualisierten Baulückenerfassung ausführlich dokumentierten Flächenreserven in rechtskräftigen Satzungen und in bebauten Ortslagen in Höhe von 66 EZH-Wohnungen⁴. Es verbleibt ein Nettowohnbauflächenbedarf von 59 EZH-Wohnungen.

Mit freundlichen Grüßen,


Robin Gutting

² Zur Ableitung der Fluktuationsreserve siehe Kapitel 2.3.2 und Kapitel 3.3 der Wohnbauflächenbedarfsanalyse

³ Im Standardwohnungsmarktmodell des Gutachters werden normalerweise bis zu vier Haushaltstypen unterschieden für die jeweils eigene Umzugsquoten zwischen Eigentum und Miete berechnet werden

⁴ Tabellarisch und kartographisch, Stand 7/2023